

Статья - Управление общим имуществом объекта кондоминиума управляющими жилыми домами – индивидуальными предпринимателями

1. Управляющий жилыми домами считаются физические лица, зарегистрированные в качестве индивидуальных предпринимателей согласно действующему законодательству Республики Казахстан (далее – Управляющий жилыми домами).

2. Управляющие жилыми домами могут принять в управление жилые дома в количестве не более десяти жилых домов.

3. Управляющий жилыми домами обязан соответствовать следующим требованиям:

1) иметь опыт по управлению в жилищно-коммунальной сфере в совокупности, не менее трех лет;

2) иметь разработанный стандарт оказания услуг по управлению общим имуществом объекта кондоминиума;

3) быть включенным в реестр Управляющих жилыми домами, которые вправе осуществлять управление общим имуществом объекта кондоминиума. Жилищная инспекция ведет реестр Управляющих жилыми домами и размещает его на своем официальном интернет-ресурсе.

4. Порядок включения управляющих жилыми домами в реестр управляющих жилыми домами и исключения их из реестра, утверждается уполномоченным органом.

Управляющие жилыми домами вправе обжаловать действия должностных лиц жилищной инспекции по включению, исключению и приостановлению в реестре управляющих жилыми домами.

5. Найм управляющего жилыми домами осуществляется на основании результатов выборов индивидуального предпринимателя путем тайного голосования собственниками помещений (квартир) каждого жилого дома по договору управления общим имуществом объекта жилищного кондоминиума.

Договор управления общим имуществом объекта жилищного кондоминиума заключается по каждому дому индивидуально на срок не менее одного года. Данный договор может быть продлен на новый срок.

6. Заключение договора управления общим имуществом объекта жилищного кондоминиума с управляющим жилыми домами не соответствующего требованиям, указанным в п.4 настоящей статьи, не допускается.

7. Взаимные обязанности должны исполняться сторонами одновременно, если из законодательства Республики Казахстан, договора, обычаев делового оборота, условий обязательства или его существа не вытекает иное.

8. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства одной из сторон, вторая сторона вправе приостановить исполнение своего обязательства либо

Отказаться от исполнения этого обязательства и потребовать возмещения убытков.

9. В случае наличия у собственников помещений (квартир) задолженности по расходам на управление, содержание и эксплуатацию общего имущества объекта кондоминиума в течение трех месяцев после установленной даты платежа данные лица ограничиваются в праве управления общим имуществом объекта кондоминиума на срок до полного погашения задолженности.

10. Общее имущество объекта жилищного кондоминиума может быть передано управляющему жилым домом в доверительное управление на основании решения большинства собственников помещений (квартир) на общем собрании собственников помещений (квартир) каждого жилого дома в отдельности.

Срок и условия доверительного управления должны быть указаны в договоре управления общим имуществом объекта жилищного кондоминиума.

11. Управляющий жилыми домами обязан открыть и вести на каждый жилой дом текущий счет в банке второго уровня, на который перечисляются взносы (платежи) собственников помещений (квартир) и арендаторов общего имущества жилого дома на управление, содержание и эксплуатацию, и текущий ремонт общего имущества жилого дома.

12. Управляющий жилыми домами обязан открыть и вести на каждый жилой дом сберегательный счет в банке второго уровня, для накопления средств на капитальный ремонт общего имущества объекта жилищного кондоминиума.

13. Управляющий жилыми домами организует проведение капитального ремонта общего имущества объекта жилищного кондоминиума в сроки, установленные на основании решения большинства собственников помещений (квартир) на общем собрании собственников помещений (квартир) каждого жилого дома в отдельности по утвержденной смете расходов на проведение капитального ремонта.

14. Организация и проведение капитального ремонта общего имущества объекта жилищного кондоминиума проводится на основании договора подряда, который заключается в соответствии с Гражданским кодексом Республики Казахстан. Собственники помещений (квартир) вправе осуществлять контроль за проведением капитального ремонта и участвовать в приеме выполненных работ в составе приемочной комиссии.

15. На общем собрании собственников помещений (квартир) каждого жилого дома в отдельности принимается решение о размере ежемесячных взносов для накопления средств на капитальный ремонт общего имущества объекта жилищного кондоминиума на сберегательном счете в банке второго уровня.

16. Расходование денег, накопленных на сберегательном счете в банке второго уровня, осуществляется по решению общего собрания, принятому большинством голосов от общего числа собственников помещений (квартир) данного жилого дома. Решение

собрания собственников помещений (квартир) оформляется протоколом и не должно противоречить законодательству Республики Казахстан.

16. Управляющий жилыми домами обязан предоставлять отчет по управлению общим имуществом объекта жилищного кондоминиума в письменной форме либо в форме электронного документа каждый квартал по форме, утвержденной уполномоченным органом, до тридцатого числа месяца, следующего за отчетным периодом собственникам помещений (квартир) жилого дома.

17. Письменный отчет размещается в доступных местах для свободного ознакомления или предоставляется индивидуально по требованию собственника помещения (квартир) на бумажном носителе.

18. Управляющий жилыми домами представляет на общем собрании собственников помещений (квартир) каждого жилого дома годовой отчет по управлению общим имуществом объекта жилищного кондоминиума в обязательном порядке.

19. Собственники помещений (квартир) решением общего собрания собственников помещений (квартир) дома вправе создать ревизионную комиссию в количестве не менее трех человек и произвести ревизию поступления и расходования денежных средств данного жилого дома за каждый год по договору управления общим имуществом объекта жилищного кондоминиума.

20. В интересах собственников помещений (квартир) управляющий жилыми домами обязан осуществить выбор субъектов сервисной деятельности, реализующих совокупность эксплуатационных, ремонтных и технических мероприятий по содержанию и эксплуатации объекта жилищного кондоминиума и заключить с ним договор на содержание и эксплуатацию общего имущества объекта жилищного кондоминиума.

21. Субъекты сервисной деятельности осуществляет содержание и эксплуатацию общего имущества объекта жилищного кондоминиума согласно требованиям технических регламентов, утвержденных Правительством Республики Казахстан, а также правил содержания общего имущества объекта жилищного кондоминиума, утвержденного уполномоченным органом.

22. Субъекты сервисной деятельности несут ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества объекта жилищного кондоминиума.

23. В интересах собственников помещений (квартир) управляющий жилыми домами обязан заключить соответствующе договора с поставщиками коммунальных услуг.

24. Собственники помещений (квартир) при осуществлении управления жилым домом, управляющим жилыми домами обязан принимать меры по содержанию общего имущества объекта жилищного кондоминиума и обеспечению его безопасной эксплуатации.

25. Если любые действия, либо бездействие собственников помещений (квартир) при

содержанию и эксплуатации общего имущества объекта кондоминиума привели к аварийному состоянию, либо снижению прочности конструктивных элементов жилого дома и/или деформации жилого дома, никто из собственников помещений (квартир) не вправе требовать компенсации. Никто не вправе извлекать преимущество из своего недобросовестного поведения.

26. При переходе с любой иной формы управления на форму управления - управляющий жилыми домами собственники помещений (квартир) вправе принять решение о таком переходе на общем собрании собственников помещений (квартир) жилого дома.

Статья - Переход на форму управления - управляющий жилыми домами осуществляется согласно следующему установленному порядку:

1. Выбор и переход на форму управления общим имуществом объекта жилищного кондоминиума - управляющий жилыми домами, принимается по решению большинства собственников помещений (квартир) на общем собрании собственников помещений (квартир) каждого жилого дома в отдельности.

2. Инициативная группа из числа собственников помещений (квартир) в количестве не менее двадцати процентов от общего числа собственников помещений (квартир) уведомляет не менее чем за десять календарных дней всех собственников помещений (квартир), а также действующий орган управления этим жилым домом о проведении общего собрания по выбору и переходу на форму управления - управляющий жилыми домами.

3. В уведомлении в обязательном порядке указываются данные членов инициативной группы (фамилия, имя, отчество, номер квартиры, номер телефона), повестка общего собрания, дата, время и место проведения общего собрания. Уведомление размещается в доступных местах жилого дома для свободного ознакомления собственниками помещения (квартир) жилого дома.

4. Общее собрание собственников помещений (квартир) правомочно при наличии не менее двух третей всех собственников помещений (квартир) жилого дома;

5. В случае отсутствия кворума на общем собрании по выбору и переходу на форму управления - управляющий жилыми домами следующее общее собрание по выбору и переходу назначаются через год;

6. Собственники помещений (квартир), имеющие задолженности по расходам на управление, содержание и эксплуатацию общего имущества объекта кондоминиума в течение трех месяцев после установленной даты платежа, не вправе быть в составе инициативной группы и участвовать в голосовании, а также передавать право голоса кому-либо.

7. Решение о выборе и переходе на форму управления – управляющий жилыми домами оформляется протоколом и не должно противоречить законодательству Республики Казахстан.

8. В случае принятия решения о выборе и переходе на форму управления – управляющий жилыми домами, необходимо назначить уполномоченных лиц в количестве не менее пяти человек из числа собственников помещений (квартир) жилого дома для:

- 1) подбора кандидатур – управляющих жилыми домами в срок не более пятнадцати рабочих дней;
- 2) организации встреч кандидатов – управляющих жилыми домами с собственниками помещений (квартир);
- 3) организации и проведения выборов управляющих жилыми домами и проведения подсчета результатов голосования.

9. Подбор кандидатов управляющих жилыми домами производится уполномоченными лицами на основании реестра управляющих жилыми домами жилищной инспекции, размещенного на официальном интернет-ресурсе жилищной инспекции;

10. Уполномоченные лица уведомляют всех собственников помещений (квартир) о встрече с отобранными кандидатами – управляющими жилыми домами не менее чем за десять календарных дней. В уведомлении указываются данные отобранных кандидатов – управляющих жилыми домами (фамилия, имя, отчество), дата, время и место встречи. Уведомление размещается в доступных местах для свободного ознакомления собственниками помещения (квартир) жилого дома.

11. При проведении встречи, отобранные управляющие жилыми домами обязаны представить:

- 1) собственный стандарт оказания услуг по управлению общим имуществом объекта жилищного кондоминиума;
- 2) ценовое предложение по размеру взносов на управление, содержание и эксплуатацию общего имущества объекта жилищного кондоминиума.

12. После проведения всех встреч с отобранными кандидатами – управляющими жилыми домами, уполномоченные лица уведомляют всех собственников помещений (квартир) жилого дома о назначенной дате, времени и месте выборов управляющего жилыми домами путем тайного голосования, и подведении результатов голосования не менее чем за десять календарных дней.

Уведомление размещается в доступных местах жилого дома для свободного ознакомления собственниками помещения (квартир) жилого дома.

13. Уполномоченные лица заказывают изготовление бюллетеней типографским способом, включающих фамилии, имена, отчество кандидатов – управляющих жилыми домами.

Бюллетени печатаются на государственном и русском языках с индивидуальным штрих-кодом, исключающим подделку. Бюллетени изготавливаются в количестве, равном числу помещений (квартир) жилого дома по правилу одно помещение (квартира) - один голос. Бюллетени доставляются уполномоченными лицами не ранее чем за один день до назначенной даты выборов.

14. Регистрацию собственников помещений (квартир) жилого дома пришедших на выборы осуществляют уполномоченные лица на месте в день выборов.

15. Регистрация собственников помещений (квартир) жилого дома пришедших на голосование производится в специальном журнале по регистрации согласно

предварительно составленному списку. Основанием для включения собственника помещений (квартир) в список является правоустанавливающий документ на помещение (квартиру) на имя данного собственника. В списке указываются фамилия, имя, отчество собственника помещения (квартиры), номер помещения (квартиры).

15. Бюллетени для голосования должны выдаваться собственникам помещений (квартир) по предъявлении документа, удостоверяющего личность собственника помещений (квартир) по одному на каждое помещение (квартиру).

16. Собственники помещений (квартир) расписываются в журнале регистрации в получении бюллетеней.

Собственник помещений (квартир) голосует лично. Передача права голоса, как и голосование за других лиц на выборах не допускаются.

17. Уполномоченное лицо, выдавший бюллетень расписывается в журнале против фамилии собственника помещений (квартир), получившего бюллетень.

19. На месте проведения выборов для обеспечения тайны голосования устанавливается cabina для тайного голосования, а также урна для голосования. При этом должна быть обеспечена возможность наблюдателям наблюдать за урной, за входом и выходом из кабины для тайного голосования.

20. Наблюдателем может выступить представитель действующего органа управления данного жилого дома, кандидаты - управляющие жилыми домами или их представители.

21. Наблюдатели вправе:

- 1) присутствовать на выборах;
- 2) находиться в помещении для голосования во время проведения голосования и подсчета голосов;
- 3) наблюдать за ходом голосования, процедурой подсчета голосов и оформления результатов голосования, обеспечивающих возможность четкого обозрения всех перечисленных процедур;
- 4) после проведения голосования знакомиться с протоколами об итогах голосования.

22. Наблюдатели обязаны:

- 1) иметь при себе документ, удостоверяющие их личность;
- 2) не вмешиваться в избирательный процесс, в процедуру подсчета голосов .

23. Недействительными признаются бюллетени:

- 1) неустановленного образца;
- 2) в которых отсутствует подпись уполномоченного лица, выдавшего бюллетень;
- 3) в которых отмечено более одного кандидата;
- 4) в которых отметка проставлена карандашом, носит следы подчистки или иного способа подделки, а также в которых невозможно определить волеизъявление собственника.

24. Недействительные избирательные бюллетени при непосредственном подсчете голосов исключаются из числа бюллетеней собственников помещений (квартир), принявших участие в голосовании.
25. Голосование по выборам управляющего жилыми домами проводится в течение назначенной даты с девяти утра до двадцати часов вечера по местному времени.
26. Результаты подсчета голосов производятся по окончании голосования с двадцати часов до двадцати одного часа местного времени уполномоченными лицами. Подсчет голосов производится отдельно по каждому кандидату.
27. Результаты подсчета голосов заносятся в протокол, который подписывается уполномоченными лицами.
28. Не допускается заполнение протокола о результатах голосования карандашом и чернилами разного цвета, а также внесение в них каких бы то ни было исправлений. При этом числовые значения результатов голосования должны дублироваться прописью.
29. Копия протокола немедленно вывешивается в помещении, где проводились выборы в специально установленном месте для всеобщего ознакомления и находится в помещении до следующего дня.
30. Копия протокола размещается в доступных местах жилого дома для всеобщего ознакомления всеми собственниками помещений (квартир) жилого дома.
31. Протокол, бюллетени для голосования и специальный журнал регистрации, пришедших на голосование, прошиваются и хранятся совместно и являются документами для рассмотрения спорных и иных вопросов в судах и других государственных учреждениях.
32. Избранным считается кандидат, набравший по сравнению с другими кандидатами большее число голосов собственников помещений (квартир), принявших участие в голосовании.
33. Выборы управляющего жилыми домами признаются недействительными, если в них приняло участие менее пятидесяти процентов от собственников помещений (квартир) жилого дома, в таком случае уполномоченные лица назначают повторные выборы.
34. Повторные выборы проводятся не позднее чем в двухмесячный срок после первоначальных выборов.
35. Голосование проводится по спискам, составленным для проведения первоначальных выборов.
36. Мероприятия, осуществление которых предусмотрено при повторных выборах, проводятся в порядке, установленном в п.8-18 настоящей статьи.

37. В случае если в повторных выборах приняло участие менее пятидесяти процентов от собственников помещений (квартир) жилого дома, в таком случае уполномоченные лица назначают выборы через год.

38. Уполномоченные лица в письменном виде уведомляют о результатах голосования и о выборе управляющего жилыми домами. Письменное уведомление размещается в доступных местах для свободного ознакомления собственниками помещений (квартир), а также в обязательном порядке направляется в адрес действующего органа управления данным жилым домом.

39. Договор по управлению общим имуществом объекта жилищного кондоминиума с избранным управляющим жилыми домами должен быть подписан от лица собственников помещений (квартир) уполномоченными лицами не позднее трех рабочих дней с даты оглашения результатов выборов.

40. Действующий орган управления данного жилого дома после получения письменного уведомления о результатах голосования и выборе управляющего жилыми домами обязан передать техническую документацию, в том числе акты технического обследования данного жилого дома избранному управляющему жилыми домами. При этом оформляется акт приема-передачи жилого дома.

41. В случае, если договор по управлению общим имуществом объекта жилищного кондоминиума с действующим управляющим жилыми домами не пролонгирован на следующий срок, при этом форма управления управляющий жилыми домами не меняется, а собственники помещений (квартир) решили выбрать другого управляющего жилыми домами, собственники должны следовать установленным требованиям согласно п.1 настоящей статьи.

42. На период проведения выбора органа управления действующий орган управления осуществляет управление общим имуществом объекта жилищного кондоминиума до подписания акта приема – передачи жилого дома.

43. Взыскание задолженности собственников помещений (квартир) перед управляющим жилыми домами, с которым прекратилось действие договора управления общим имуществом объекта жилищного кондоминиума, производится управляющим жилыми домами в судебном порядке.