

## **Статья - Управление, содержание и эксплуатация общим имуществом объекта жилищного кондоминиума управляющими организациями - юридическими лицами**

1. Форма управления общим имуществом объекта жилищного кондоминиума – Управляющие организации. Управляющими организациями по управлению общим имуществом объекта кондоминиума (далее – Управляющие организации) могут быть:

- 1) коммерческие организации всех видов;
- 2) некоммерческие организации – учреждение и государственные учреждения.

2. Управляющие организации могут принять в управление жилые дома в количестве не более тридцати жилых домов.

3. Управляющие организации обязаны 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 жилищного кондоминиума;
- 3) иметь штат аттестованных инженерно-технических работников, специалистов по содержанию, ремонту и обслуживанию жилых домов, имеющих право осуществлять техническое обслуживание соответствующих видов жилых домов;
- 4) быть включенным в реестр Управляющих организаций, которые вправе осуществлять управление общим имуществом объекта жилищного кондоминиума. Жилищная инспекция ведет реестр Управляющих организаций и размещает его на своем официальном интернет-ресурсе.

4. Управляющая организации не вправе заниматься иной деятельностью, кроме управления в жилищно-коммунальной сфере.

5. Порядок включения управляющих организаций в реестр управляющих организаций и исключения их из реестра, утверждается уполномоченным органом.

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

6. Управление общим имуществом объекта жилищного кондоминиума управляющей организацией, осуществляется на основании договора управления общим имуществом объекта жилищного кондоминиума.

7. Руководитель управляющей организации должен иметь высшее техническое, и или экономическое и/или юридическое образование.

8. Найм управляющей организации осуществляется на основании результатов выборов юридических лиц путем тайного голосования собственниками помещений (квартир) каждого жилого дома по договору управления общим имуществом объекта жилищного кондоминиума.

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

10. Заключение договора управления общим имуществом объекта жилищного кондоминиума с управляющей организацией, не соответствующего требованиям, указанным в п.4 настоящей статьи, не допускается.

11. Собственники помещений (квартир) вправе при необходимости осуществлять аудиторскую проверку финансовой деятельности управляющей организаций по данному жилому дому на основании решения общего собрания собственников помещений (квартир).

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

13. 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.

14. 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.

15. Общее имущество объекта жилищного кондоминиума может быть передано в доверительное управление управляющей организации 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.

16. Управляющая организация обязана 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, а также на текущий ремонт общего имущества объекта жилищного кондоминиума.

17. Управляющая организация обязана открыть и вести на каждый жилой дом сберегательный счет в банке второго уровня, для накопления средств на капитальный ремонт общего имущества объекта жилищного кондоминиума.

18. Управляющая организация организует проведение капитального ремонта общего имущества жилого дома 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.

19. Организация и проведение капитального ремонта общего имущества объекта 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.

20. На общем собрании собственников помещений (квартир) каждого жилого дома в отдельности принимается решение о размере ежемесячных взносов на накопление средств на капитальный ремонт общего имущества жилого дома на сберегательном счете в банке второго уровня.

21. 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.

22. Управляющая организация обязана 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.

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

24. Управляющая организация представляет на общем собрании собственников помещений (квартир) каждого жилого дома годовой отчет по управлению общим имуществом объекта жилищного кондоминиума.

25. В интересах собственников помещений (квартир) управляющая организация обязана 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 общего имущества объекта жилищного кондоминиума.

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

27. Субъекты сервисной деятельности несут ответственность за ненадлежащее

содержание общего имущества объекта жилищного кондоминиума.

28. Собственники помещений (квартир) при осуществлении управления жилым домом управляющими организациями обязаны принимать меры по содержанию общего имущества объекта кондоминиума и обеспечению его безопасной эксплуатации.

29. В интересах собственников помещений (квартир) управляющая организация обязана заключить соответствующие договора с поставщиками коммунальных услуг.

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

31. При переходе с любой иной формы управления на форму управления – управляющая организация собственники помещений (квартир) вправе принять решение о таком переходе на общем собрании собственников помещений (квартир) жилого дома.

**Статья - Переход на форму управления - управляющая организация осуществляется согласно следующему установленному порядку:**

1. Выбор и переход на форму управления - управляющая организация 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) жилого дома в количестве не менее двадцати процентов от общего числа собственников помещений (квартир) уведомляет всех собственников помещений (квартир) дома, а также действующий орган управления этим жилым домом о проведении общего собрания по выбору и переходу на форму управления – управляющая организация не менее чем за десять календарных дней

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 - управляющая организация, следующее общее собрание по выбору и переходу назначается через год.

6. Собственники помещений (квартир), имеющих 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 – управляющая организация, оформляется протоколом и не должно противоречить законодательству Республики Казахстан.

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

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

9. Подбор кандидатов из числа управляющих организаций производится уполномоченными лицами на основании реестра управляющих организаций жилищной инспекции, размещенного на официальном интернет-ресурсе жилищной инспекции.

10. Уполномоченные лица уведомляют всех собственников помещений (квартир) жилого дома о встрече с отобранными кандидатами – управляющими организациями не менее чем за десять календарных дней. В уведомлении указываются данные отобранных кандидатов - управляющих организаций (наименование организации, БИН, Ф.И.О. руководителя), дата, время и место встречи. Уведомление размещается в доступных местах жилого дома для свободного ознакомления собственниками помещения (квартир) жилого дома.

11. При проведении встречи, отобранные управляющие организации обязаны представить:

- 1) собственный стандарт оказания услуг по управлению общим имуществом;
- 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 организациями, уполномоченные лица уведомляют всех собственников помещений (квартир) жилого дома о назначенной дате, времени и месте выборов путем тайного голосования и подведении результатов голосования не менее чем за десять календарных дней.

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

14. Уполномоченные лица заказывают изготовление бюллетеней типографским способом, включающих наименования кандидатов – управляющих организаций.

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;

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

16. 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 квартиры.

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

18. 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.

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

20. На месте проведения выборов для обеспечения тайны голосования устанавливается кабина 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.

21. Наблюдателем может выступить представитель действующего органа управления данного жилого дома, представители управляющих организаций.

22. 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.

23. Наблюдатели обязаны:

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

24. 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.

Недействительные избирательные бюллетени при непосредственном подсчете голосов исключаются из числа бюллетеней собственников помещений (квартир), принявших участие в голосовании.

25. Голосование по выборам управляющей организации 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 подписываются уполномоченными лицами.

28. Не допускаются 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 управляющей организации 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. Голосование проводится по спискам, составленным для проведения первоначальных выборов.

35. Мероприятия, осуществление которых предусмотрено при повторных выборах, проводятся в порядке, установленном в пп.8-18 настоящей статьи.

36. 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.

37. Уполномоченные лица в письменном виде уведомляют о результатах голосования и выборе управляющей организации.

Письменное уведомление размещается в доступных местах жилого дома для свободного ознакомления собственниками помещений (квартир), а также в обязательном порядке направляется в адрес действующего органа управления данным жилым домом.

38. Договор по управлению общим имуществом объекта жилищного кондоминиума с избранной управляющей организацией должен быть подписан от лица собственников помещений (квартир) уполномоченными лицами не позднее трех рабочих дней с даты оглашения результатов выборов.

39. Действующий орган управления данного жилого дома после получения письменного уведомления о результатах голосования и выборе управляющей организации обязан передать техническую документацию, в том числе акты технического обследования данного жилого дома избранной управляющей организации. При этом оформляется акт приема-передачи жилого дома.

40. В случае, если договор по управлению общим имуществом объекта жилищного кондоминиума с управляющей организацией не пролонгирован на следующий срок, при этом форма управления управляющая организация не меняется, а собственники помещений (квартир) решили выбрать другую управляющую организацию собственники должны следовать установленной процедуре выбора согласно п.25 пп.6-20) настоящей статьи.

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

44. Взыскание задолженности собственников помещений (квартир) перед управляющей организацией, с которой прекратилось действие договора управления, производится управляющей организацией в судебном порядке.