

Глава 6 Правовой режим жилищного кондоминиума

1. Собственность на недвижимое имущество может возникать в форме кондоминиума, при котором отдельные части недвижимости находятся в индивидуальной (раздельной) собственности граждан и (или) юридических лиц, государства, а те части недвижимости, которые не находятся в раздельной собственности, принадлежат собственникам частей недвижимости на праве общей долевой собственности.
2. Жилищный кондоминиум возникает в жилых домах, где помещения (квартиры) принадлежат двум и более собственникам помещений (квартир).
3. Общее имущество объекта жилищного кондоминиума принадлежит собственникам помещений (квартир) на праве общей долевой собственности. Доля каждого собственника помещений (квартир) в общем имуществе неотделима от его индивидуальной (раздельной) собственности. При этом такая доля не может быть выделена в натуре, собственник помещения (квартиры) не может отчуждать свою долю в общем имуществе.
4. Размер доли определяется отношением полезных площадей жилых и (или) нежилых помещений, находящихся в индивидуальной (раздельной) собственности (иного вещного права), к сумме полезных площадей всех жилых и площадей всех нежилых помещений, находящихся в данном объекте жилищного кондоминиума.
5. Отдельному помещению, принадлежащему нескольким собственникам, соответствует одна доля в общем имуществе с солидарной ответственностью собственников в общих обязательствах. Взаимоотношения между такими собственниками регулируются соглашением между ними.
6. В случае отсутствия устного или письменного соглашения каждый из собственников имеет равные неделимые права и обязанности, обусловленные собственностью на указанную долю в общем имуществе.
7. Право общей долевой собственности в объекте жилищного кондоминиума относится к преимущественным интересам и не подлежит обязательной государственной регистрации в правовом кадастре, признается действительным без государственной регистрации в соответствии с законодательством Республики Казахстан о государственной регистрации прав на недвижимое имущество.
8. Жилищный кондоминиум возникает в жилом доме (жилом здании) при переходе прав собственности на все помещения (квартиры) от одного к двум и более собственникам.
9. В случае, если помещения пристраиваются к жилому дому (жилому зданию) или отделяются от него, размеры долей в общем имуществе объекта жилищного кондоминиума пересчитываются.
10. Жилищный кондоминиум может быть прекращен при переходе прав собственности на все помещения и общее имущество в жилом доме (жилом здании) к одному собственнику (физическому, юридическому лицу, государству) или при принудительном

отчуждении земельного участка для государственных нужд, или повреждении (разрушении) большей части жилого дома в результате чрезвычайной ситуации.

11. Отчуждение, передача в залог, передача в виде вклада или пожертвований, а также уничтожение общего имущества объекта жилищного кондоминиума или какой-либо его части не допускается.

12. Владение и пользование общим имуществом объекта жилищного кондоминиума осуществляется по решению общего собрания собственников помещений (квартир).

13. Общее имущество либо его часть могут быть переданы в пользование иным лицам на основании договора доверительного управления на возмездной или безвозмездной основе по решению общего собрания собственников помещений (квартир).

14. Переход права собственности на помещение (квартиру) к другому лицу влечет переход к приобретателю соответствующей доли в общем имуществе.

15. Земельный участок при жилом доме (жилом здании) является землей общего пользования и может принадлежать собственникам помещений (квартир) дома на праве общей долевой собственности в виде земельного кондоминиума или на праве общего землепользования в виде аренды.

16. Право общей долевой собственности (земельный кондоминиум) и право общего землепользования (аренда) подлежат государственной регистрации в соответствии с законодательством Республики Казахстан о государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

17. Каждый из собственников помещений (квартир) вправе по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться только помещением (квартирой), принадлежащим ему на праве индивидуальной (раздельной) собственности.

Статья Права собственников помещений (квартир)

1. Все собственники помещений (квартир) жилого дома имеют равные права управления общим имуществом объекта жилищного кондоминиума.

Управление объектом жилищного кондоминиума осуществляется собственниками помещений (квартир) непосредственно либо через образуемые или избираемые ими органы управления, а также через доверенных лиц.

2. Собственники помещений (квартир) вправе:

1) пользоваться общим имуществом, а также земельным участком, в порядке, определенном решением общего собрания собственников помещений (квартир);

2) использовать закрепленные за ними части общего имущества ограниченного пользования на условиях, установленных соглашением собственников помещений (квартир);

3. Собственник помещения (квартиры) не имеет права от своего имени отчуждать какое-либо общее имущество ограниченного пользования.

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

5. Проживание собственников в другом месте, а также передача права пользования помещением другим лицам не влекут за собой ограничения прав собственника помещения (квартир) и не освобождают его от обязанностей, налагаемых на собственника законодательством, соглашением собственников или Уставом объединения собственников по управлению, содержанию и эксплуатации объектом жилищного кондоминиума.

6. Собственники помещений (квартир) вправе запрашивать информацию о движении денег по банковскому счету, средств на содержание жилого дома (жилого здания) у органа управления общим имуществом объекта жилищного кондоминиума через ежеквартальные отчеты по управлению общим имуществом объекта жилищного кондоминиума.

7. Собственники помещений (квартир) вправе расходовать деньги, накопленные на сберегательном счете в банке второго уровня, по решению общего собрания, принятому большинством голосов от общего числа собственников помещений (квартир) данного объекта жилищного кондоминиума и закрепленному протоколом общего собрания.

8. Собственник помещений (квартир) имеет иные права, предусмотренные жилищным законодательством Республики Казахстан.

Статья Обязанности собственников помещений (квартир)

1. Собственники помещений (квартир) обязаны содействовать сохранности и безопасной эксплуатации общего имущества и помещений, находящихся в индивидуальной (раздельной) собственности.

2. Собственники помещений (квартир) обязаны содержать самостоятельно те части общего имущества (системы технологического и (или) инженерного оборудования), которые проходят через их индивидуальную собственность.

3. Собственники помещений (квартир) несут обязанности, предусмотренные настоящим Законом и иными законами Республики Казахстан.

Статья Обязанности несобственников помещений

1. Наниматель (арендатор) помещения, а также другие лица, не являющиеся его собственниками (иными правообладателями) или их представителями, не имеют права

голоса и не могут иным образом участвовать в управлении объектом кондоминиума, но обязаны соблюдать правила, общие для всех жильцов и нанимателей (арендаторов) помещений объекта кондоминиума.

Статья Особенности прав и обязанностей собственников нежилых помещений

1. Собственник нежилого помещения не обязан участвовать в общих расходах, относящихся к тем частям общего имущества, которые связаны исключительно с использованием жилыми помещениями.

2. Собственник нежилого помещения обязан участвовать в общих расходах, относящихся к следующим частям общего имущества - крыши, чердаки, подвалы, внеквартирные либо общедомовые инженерные системы и оборудование .

3. Собственники нежилого помещения обязаны содержать самостоятельно те части общего имущества (системы технологического и (или) инженерного оборудования), которые проходят через их индивидуальную собственность.

4. Собственник нежилого помещения не может участвовать в решении вопросов жилищного кондоминиума, не затрагивающих его интересов.

В решении вопросов, затрагивающих исключительно интересы собственников нежилых помещений, не могут участвовать другие собственники. Исключением являются вопросы, касающиеся использования общего имущества.

Статья Доступ к помещениям

По получении заблаговременного письменного уведомления собственник либо другой проживающий обязаны допустить представителя других собственников помещений (квартир) или органа управления общим имуществом объектом жилищного кондоминиума в помещение, если необходима проверка состояния общего имущества, ремонт или замена общего имущества, которые могут быть произведены лишь из помещения собственника.

В аварийных случаях или при иных чрезвычайных обстоятельствах, создающих угрозу здоровью или жизни человека, доступ должен быть разрешен и без заблаговременного уведомления.

Статья Возмещение ущерба, причиненного общему имуществу или другим помещениям

1. Если собственник помещения (квартиры) наносит ущерб любой части общего имущества или любому другому помещению, он обязан за свой счет устранить ущерб либо возместить расходы по его устранению.

2. Такую же обязанность солидарно с собственником несут лица, проживающие в помещении либо использующие помещение, если они являются непосредственными причинителями ущерба.

Статья Переделка помещения в объекте жилищного condominiuma

Переделка помещения собственником, включая перепланировку и переоборудование, связанная с производством работ, угрожающих общему имуществу или ухудшающих его, запрещается.

Статья Изменение границ между помещениями, а также между помещением и общим имуществом

1. Изменение границ между помещениями, а также между помещением и общим имуществом допускается с соблюдением строительных норм и правил, а также иных обязательных требований безопасности.

2. Изменение границ между соседними (смежными) помещениями может производиться по взаимному согласию собственников этих помещений.

3. Изменение границ между помещением и общим имуществом может производиться только с согласия других собственников и органа управления объектом condominiuma.

Статья Участие собственников помещений (квартир) в расходах на содержание общего имущества объекта жилищного condominiuma

1. Собственники помещений (квартир) обязаны участвовать в расходах на управление, содержание и эксплуатацию общего имущества объекта жилищного condominiuma.

Расходы на содержание и эксплуатацию общего имущества объекта жилищного condominiuma производятся ежемесячно.

Размеры расходов на содержание и эксплуатацию общего имущества объекта жилищного condominiuma устанавливаются соразмерно доле собственника помещения (квартиры) в общем имуществе.

Дополнительные расходы, не относящиеся к расходам на содержание общего имущества объекта жилищного condominiuma, не могут возлагаться на собственников помещений (квартир) без их письменного согласия.

Собственники помещений (квартир) обеспечивают размещение и содержание в надлежащем состоянии абонентских почтовых ящиков через органы управления общего имущества объектом condominiuma.

2. Собственники нежилых помещений обязаны покрывать сверх установленной сметы расходы по пользованию общим имуществом, связанные с осуществляемой ими производственной, торговой и другой аналогичной деятельностью.

В таком же порядке покрываются расходы собственников помещений (квартир), связанные с индивидуальным использованием предоставленного им кооперативом собственников помещений (квартир) общего имущества ограниченного пользования или земельного участка.

3. Расходы, связанные с использованием общего имущества для личных целей, должны компенсироваться тем собственником, которому принадлежит право ограниченного пользования этим имуществом.

4. При просрочке собственниками помещений обязательных платежей в счет общих расходов за каждый просроченный день, начиная с первого дня последующего месяца, на сумму долга начисляется пеня в размере, установленном законодательством.

При непогашении собственником помещения (квартиры) задолженности в течение трех месяцев после установленной даты платежа без уважительных причин орган управления вправе обратиться в суд о принудительном взыскании задолженности.

Обращение взыскания производится в том же порядке, который установлен законодательством Республики Казахстан об ипотеке недвижимого имущества.

На требование по погашению задолженности срок исковой давности не распространяется.