

Глава 7. Формы управления общим имуществом объекта condominiuma

1. Со дня возникновения жилищного condominiuma собственники помещений (квартир) должны на общем собрании решить вопрос о форме управления общим имуществом объекта жилищного condominiuma в месячный срок.

2. До такого решения по обязательствам, связанным с общим имуществом объекта жилищного condominiuma как с единым комплексом, а также централизованным обеспечением жилого дома коммунальными услугами, собственники отвечают солидарно.

3. В жилом доме (или его части), который имеет единую систему инженерного и коммунального обеспечения и составляет единый жилищно-коммунальный комплекс, общим имуществом объекта жилищного condominiuma может управлять один орган управления.

4. При вводе жилого дома (жилого здания) на время выборов органа управления по обязательствам, связанным с общим имуществом объекта жилищного condominiuma как с единым комплексом, а также централизованным обеспечением жилого дома коммунальными услугами, собственники отвечают солидарно.

Статья Формы управления общим имуществом объекта condominiuma

1. Форма управления общим имуществом объектом жилищного condominiuma определяется решением собственников помещений (квартир).

Таковыми формами могут быть:

1) без органа управления – непосредственное совместное управление всеми собственниками помещений (квартир), если их количество не превышает двадцати;

2) по Уставу (не более одного дома) – кооператив: кооператив собственников квартир, кооператив собственников помещений, потребительский кооператив;

3) по договору (не более десяти домов) - управляющий жилыми домами - индивидуальный предприниматель;

4) по договору (не более тридцати домов) - управляющая организация: коммерческие организации всех видов, некоммерческие организации – учреждение и госучреждение учреждение.

2. Орган управления общим имуществом объекта жилищного condominiuma осуществляет следующие функции:

- 1) организацию проведения собраний собственников помещений (квартир);
- 2) оформление протоколов собрания собственников помещений (квартир);
- 3) доведение в письменном виде до сведения новых собственников помещений (квартир) информации о ранее принятых общим собранием собственников помещений (квартир) решениях;
- 4) организацию выполнения решений собрания собственников помещений (квартир);
- 5) заключение и контроль исполнения договоров с субъектом сервисной деятельности;
- 6) представление интересов собственников помещений (квартир) по вопросам общего имущества объекта жилищного кондоминиума;
- 7) заключение договоров с поставщиками коммунальных услуг (электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение (канализации), газоснабжение), а также по обслуживанию лифтов, по мусороудалению;
- 8) иные функции, определенные законодательством Республики Казахстан.

3. Сроки и объем правомочий по управлению общим имуществом объектом жилищного кондоминиума, передаваемых собственниками помещений (квартир) индивидуальному предпринимателю или юридическому лицу, определяются на основании типового договора управления общим имуществом объекта жилищного кондоминиума, утвержденного уполномоченным органом.

4. По решению большинства собственников помещений (квартир) форма управления общим имуществом объектом жилищного кондоминиума может быть изменена.

Статья - Собрание собственников помещений (квартир)

1. На собраниях собственников помещений (квартир) рассматриваются и принимаются решения по вопросам, связанным с управлением и содержанием и эксплуатации общего имущества объекта жилищного кондоминиума.

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

3. В протоколе собрания собственников помещений (квартир) указываются:

- 1) местонахождение объекта кондоминиума;
- 2) дата, время проведения собрания;
- 3) общее количество собственников помещений (квартир);
- 4) количество присутствующих на собрании собственников помещений (квартир);
- 5) председатель и секретарь собрания;
- 6) повестка дня собрания;
- 7) лица, выступившие на собрании;
- 8) форма и итоги голосования;

9) решение, принятое собранием.

Протокол подписывается председателем и секретарем собрания.

К протоколу прилагается лист регистрации собственников помещений (квартир), участвовавших на собрании, с указанием их фамилий, имен, отчеств (при их наличии), номеров помещений (квартир).

4. Участие собственников помещений (квартир) при выборе и переходе на другую форму управления общим имуществом реализуется путем тайного голосования.

5. 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.

6. Принятое решение является обязательным для всех собственников помещений (квартир) и является документом для рассмотрения спорных и иных вопросов в судах и других государственных учреждениях как волеизъявление собственников помещений (квартир), а также служит основанием для расчета жилищной помощи.

Статья - Обязательного рассмотрения и одобрения на собрании собственников помещения (квартир) требуют следующие вопросы:

1) связанные с выбором и переходом на другую форму управления общим имуществом объектом жилищного кондоминиума;

2) принятия решения о передаче в доверительное управление общего имущества или его части заключении, об изменении или о расторжении договора доверительного управления;

3) внесения изменений в правовой кадастр в органах юстиции;

4) изменения (расширения, модернизации, технического перевооружения, реконструкции, реставрации, капитального ремонта) жилого дома (жилого здания);

5) связанные с принятием решения о проведении капитального ремонта общего имущества объекта жилищного кондоминиума и (или) определением суммы ежемесячных взносов на накопление денег на сберегательном счете;

6) утверждения сметы расходов на проведение капитального ремонта общего имущества объекта жилищного кондоминиума.

7) расходования денег, накопленных на сберегательном счете.

2. Собрание проводится по инициативе органа управления общим имуществом объекта жилищного кондоминиума, а также инициативной группой из числа собственников помещений (квартир) жилого дома в количестве не менее двадцати процентов от общего числа собственников помещений (квартир).

3. Инициаторы собрания собственников помещений (квартир) уведомляют всех собственников помещений (квартир) о дате, времени, месте и повестке предстоящего общего собрания не менее чем за десять дней.

4. В уведомлении в обязательном порядке указываются данные инициаторов (фамилия, имя, отчество, номер помещения (квартиры)), повестка общего собрания, дата, время и

место проведения общего собрания.

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

6. Собственники помещений (квартир) до проведения общего собрания имеют право ознакомиться у его инициаторов с материалами, необходимыми для принятия решений.

7. Собрание собственников помещений (квартир) правомочно при наличии не менее двух третей от общего числа собственников помещений (квартир).

8. Каждый собственник помещения (квартиры) при голосовании имеет один голос. Если собственнику помещения (квартиры) принадлежит несколько помещений (квартир), он имеет соответствующее количество голосов.

Несколько собственников помещений (квартир) от одного помещения (квартиры) имеет только один общий голос от помещения (квартиры).

9. 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.

10. Для ведения собрания избираются председатель и секретарь.

11. Решение собрания принимается большинством голосов от общего числа собственников помещений (квартир), непосредственно принимавших участие в собрании либо проголосовавших.

12. В случае, когда не менее одной пятой части голосов от общего числа собственников помещений (квартир) объекта жилищного кондоминиума проголосовали против предложенного решения по вопросам, предусмотренным подпунктами 6), 7), 9) пункта 2 настоящей статьи, решение считается непринятым и требует повторного рассмотрения на общем собрании.

При повторном рассмотрении для принятия решения по данному вопросу необходимо согласие не менее двух третей от общего числа собственников помещений (квартир) объекта жилищного кондоминиума.

13. В случае отсутствия кворума при рассмотрении вопросов по п. 3,4, 5, 6, 7, 9 повторное собрание проводится не позднее чем в месячный срок

14. Если на повторном общем собрании отсутствует кворум, собрание назначается через год.

15. В случае отсутствия кворума на общем собрании по выбору и переходу на другую форму управления - регулируется в соответствующих статьях настоящего Закона.

16. Местные исполнительные органы не вправе инициировать проведение общего собрания собственников помещений (квартир) жилого дома.

Статья - Деятельность по содержанию и эксплуатации общего имущества объекта жилищного кондоминиума субъектами сервисной деятельности заключается в:

- 1) проведении технического обследования надежности и устойчивости жилого дома;
- 2) определении фактического состояния общего имущества объекта жилищного кондоминиума;
- 3) определении возможности дальнейшей эксплуатации общего имущества;
- 4) получении количественной оценки фактических показателей качества конструкций с учетом изменений, происходящих во времени;
- 5) установлении состава и объема работ капитального ремонта, модернизации или реконструкции, реставрации общего имущества объекта жилищного кондоминиума, а также инженерных и коммунальных коммуникаций;
- 6) составлении обоснований, прогнозов планирования текущего и капитального ремонта общего имущества объекта жилищного кондоминиума;
- 7) разработке, согласовании сметы расходов;

2. По каждому жилому дому составляется индивидуальный план поэтапной работы по отдельным частям общего имущества объекта жилищного кондоминиума.

3. Осуществление деятельности по содержанию и эксплуатации общего имущества объекта жилищного кондоминиума субъектами сервисной деятельности должно исходить из условий обеспечения установленных законодательством требований по безопасности, утвержденной уполномоченным органом.

4. Если деятельностью по содержанию и эксплуатации общего имущества субъектами сервисной деятельности нанесен вред общему имуществу орган управления вправе предъявлять в суд иски о возмещении вреда, причиненного общему имуществу в связи с допущенными субъектами законодательства или нормативов.

Статья - Права субъектов сервисной деятельности

1. Субъекты сервисной деятельности имеют право в установленном законодательством порядке:

- 1) запрашивать и получать информацию (сведения, данные, исходные материалы по жилому дому) у органа управления;
- 2) беспрепятственно иметь доступ к общему имуществу объекта жилищного кондоминиума для обследования состояния общего имущества.

2. Субъекты сервисной деятельности имеют иные права, предусмотренные жилищным законодательством Республики Казахстан.

Статья - Обязанности субъектов сервисной деятельности

1. Субъекты сервисной деятельности обязаны:

1) осуществлять деятельность в соответствии с законодательством и государственными нормативами;

2) поддерживать находящиеся в их содержании эксплуатации общее имущество в надлежащем состоянии, обеспечивающем их безопасность для проживания, устойчивое функционирование в соответствии с нормативными и другими обязательными требованиями, включая эстетические.

3. Субъекты сервисной деятельности несут обязанности, предусмотренные настоящим Законом и иными законами Республики Казахстан.

Статья - Ответственность субъектов сервисной деятельности за нарушение жилищного законодательства

1. Нарушения норм и требований (условий, правил, ограничений), предусмотренные настоящим Законом и иными законами Республики Казахстан, допущенные субъектами, влекут ответственность, предусмотренную законами Республики Казахстан.

К указанным нарушениям относятся:

1) осуществление лицензируемых видов деятельности без лицензии;

2) отклонение от согласованного с органом управления порядка осуществления деятельности по содержанию и эксплуатации общего имущества объекта жилищного кондоминиума;

3) производство строительно-монтажных работ без уведомления органов, осуществляющих государственный архитектурно-строительный контроль и надзор, в порядке, установленном Законом Республики Казахстан "О разрешениях и уведомлениях";

4) самовольную модернизацию общего имущества, равно как и изменение отдельных помещений и (или) частей жилого дома;

5) несоблюдение государственных нормативов в области архитектуры, градостроительства и строительства, а также охраны труда, пожаро- и взрывобезопасности, санитарной и экологической безопасности;

6) иные действия, вследствие которых ухудшается состояние жилого дома.

2. Обязанности по устранению допущенного нарушения и его последствий, а также возмещению нанесенного ущерба (вреда) возлагаются на субъекта, допустившего указанные нарушения.