**ПРИЛОЖЕНИЕ №3 к письму** Альянса ЖКХ Казахстан от 03.01.2024

**СРАВНИТЕЛЬНАЯ ТАБЛИЦА** **по проекту Закона Республики Казахстан** **«О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты**  **Республики Казахстан по вопросам жилищно-коммунального хозяйства» Ассоциации управляющих компаний (далее - АУК)**

**Мнение (Возражения) участников Альянса ЖКХ Казахстана по каждому пункту в графе 6 (шесть) СТ.**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№**  **п/п** | **Структурный**  **элемент** | **Редакция**  **законодательного акта** | **Редакция**  **Предлагаемого АУК изменения** | | Обоснование АУК (автора поправок ) | **Мнения (возражения) участников Альянса ЖКХ Казахстана** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | | **5** | **6.** |
| ***О налогах и других обязательных платежах в бюджет (Налоговый кодекс)***  ***Кодекс Республики Казахстан от 25 декабря 2017 года № 120-VI ЗРК*** | | | | | | ФИО, должность и кратко мнение по данной поправке, предлагаемой АУК |
|  | Пункт 1 статьи 289 | Статья 289. Налогообложение некоммерческих организаций  1. Для целей настоящего Кодекса некоммерческой организацией признается организация, зарегистрированная в форме, установленной гражданским законодательством Республики Казахстан для некоммерческой организации, за исключением акционерных обществ, учреждений и потребительских кооперативов, кроме объединений собственников имущества многоквартирного жилого дома, которая осуществляет деятельность в общественных интересах и соответствует следующим условиям:  1) не имеет цели извлечения дохода в качестве такового;  2) не распределяет полученный чистый доход или имущество между участниками. | Статья 289. Налогообложение некоммерческих организаций  1. Для целей настоящего Кодекса некоммерческой организацией признается организация, зарегистрированная в форме, установленной гражданским законодательством Республики Казахстан для некоммерческой организации, за исключением акционерных обществ, учреждений и потребительских кооперативов, кроме объединений собственников имущества многоквартирного жилого дома **~~и кооперативов собственников помещений (квартир)~~**~~,~~ которая осуществляет деятельность в общественных интересах и соответствует следующим условиям:  1) не имеет цели извлечения дохода в качестве такового;  2) не распределяет полученный чистый доход или имущество между участниками. | | Юридическая техника | **Бертисбаева Шолпан Смагуловна председатель КС ПОБ «FIRST», председатель Координационного Совета Альянса ЖКХ Казахстана.** МНЕНИЕ СОГЛАСОВАНО с участниками Альянса ЖКХ Казахстана.  Принятие поправок АУК нарушает интересы граждан-собственников квартир. |
| **Оставить в действующей редакции сттаью 289 НК РК.**  *Не согласны с предложением АУК.*  *Обоснование. КСК и ПКСК не являются некоммерческими организациями и не являются собственниками квартир и НП. Категорически против протаскивания интересов лиц, имеющих* исключительно коммерческий интерес при управлении МКЖД.  Принятие поправок АУК нарушает интересы граждан-собственников квартир. Налицо лоббирование интересов услугодателей в сфере ЖКХ. Передача в одни руки управления и содержания категорически противоречит концепции реформы ЖКХ и  МНЕНИЕ СОГЛАСОВАНО с участниками Альянса ЖКХ Казахстана |
|  | Пункт 2 статьи 289 | Статья 289. Налогообложение некоммерческих организаций  …  2. При соблюдении условий, указанных в пункте 1 настоящей статьи, следующие доходы некоммерческой организации подлежат исключению из совокупного годового дохода:  доход по договору на осуществление государственного социального заказа;  вознаграждения по депозитам;  вступительные и членские взносы;  взносы собственников квартир, нежилых помещений многоквартирного жилого дома;  превышение суммы положительной курсовой разницы над суммой отрицательной курсовой разницы, возникшее по размещенным на депозите деньгам, в том числе по вознаграждениям по ним;  доход в виде безвозмездно полученного имущества, в том числе благотворительной помощи, гранта, включая указанный в подпункте 13) пункта 1 статьи 1 настоящего Кодекса, спонсорской помощи, денег и другого имущества, полученных на безвозмездной основе.  Для целей настоящего пункта взносами собственников квартир, нежилых помещений многоквартирного жилого дома признаются:  **~~обязательные расходы собственников квартир, нежилых помещений многоквартирного жилого дома, направленные для накопления денег~~** на проведение капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума;  **~~обязательные расходы собственников квартир, нежилых помещений многоквартирного жилого дома, направленные на покрытие расходов~~** на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума;  **~~расходы собственников квартир, нежилых помещений многоквартирного жилого дома на оплату целевых взносов;~~**  пеня в размере, установленном законодательством Республики Казахстан, начисленная при просрочке оплаты собственниками квартир, нежилых помещений многоквартирного жилого дома расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума.  Размеры и порядок оплаты **~~расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума~~** собственниками квартир, нежилых помещений многоквартирного жилого дома утверждаются собранием собственников квартир, нежилых помещений многоквартирного жилого дома в порядке, определенном Законом Республики Казахстан "О жилищных отношениях".  В случае несоблюдения условий, указанных в пункте 1 настоящей статьи, исключение из совокупного годового дохода, предусмотренное настоящим пунктом, не производится. | Статья 289. Налогообложение некоммерческих организаций  …  2. При соблюдении условий, указанных в пункте 1 настоящей статьи, следующие доходы некоммерческой организации подлежат исключению из совокупного годового дохода:  доход по договору на осуществление государственного социального заказа;  вознаграждения по депозитам;  вступительные и членские взносы;  взносы собственников квартир, нежилых помещений**, парковочных мест, кладовых** многоквартирного жилого дома;  превышение суммы положительной курсовой разницы над суммой отрицательной курсовой разницы, возникшее по размещенным на депозите деньгам, в том числе по вознаграждениям по ним;  доход в виде безвозмездно полученного имущества, в том числе благотворительной помощи, гранта, включая указанный в подпункте 13) пункта 1 статьи 1 настоящего Кодекса, спонсорской помощи, денег и другого имущества, полученных на безвозмездной основе.  Для целей настоящего пункта взносами собственников квартир, нежилых помещений**, парковочных мест, кладовых** многоквартирного жилого дома признаются:  **Взносы** (тариф) на проведение капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума;  **взносы**(тариф)на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума;  **целевые взносы (по направлениям)**;  **взносы** (тариф) **на содержание парковочного места, кладовки;**  пеня в размере, установленном законодательством Республики Казахстан, начисленная при просрочке оплаты **взносов** собственниками квартир, нежилых помещений**, ~~парковочных мест, кладовок~~** многоквартирного жилого дома **по взносам определенным Законом Республики Казахстан "О жилищных отношениях"**.  Размеры и порядок оплаты **взносов** собственниками квартир, нежилых помещений**, ~~парковочных мест, кладовок~~** многоквартирного жилого дома утверждаются собранием собственников квартир, нежилых помещений многоквартирного жилого дома в порядке, определенном Законом Республики Казахстан "О жилищных отношениях".  В случае несоблюдения условий, указанных в пункте 1 настоящей статьи, исключение из совокупного годового дохода, предусмотренное настоящим пунктом, не производится. | | **1.** Подпунктами 10) и 12-1 пункта 2 статьи 42-1 Закон РК «О жилищных отношениях» предусмотрена оплата за содержание парковочного места, кладовки, а также целевых взносов собственниками парковочных мест, кладовок Исполнительному органу управления объектом кондоминиума. Однако НК РК не предусмотрена норма по исключению из совокупного годового дохода данных взносов. Отсутствие данной формулировки может привести к:  1) увеличению стоимости за содержание парковочного места, так как при отсутствии данной формулировки согласно пункту 3 статьи 289 НК РК доходы Объединения собственников имущества, не включенные в пункт 2 статьи 289 НК РК, подлежат налогообложению в общеустановленном порядке (облагать корпоративным подоходным налогомобязательные ежемесячные взносы за содержание парковочного места с их собственников);  2) неоднозначному пониманию налогообложения и к увеличению коррупционных рисков при проверке, когда Объединение собственников имущества исключит данные расходы из совокупного годового дохода, а сотрудник налоговой инспекции будет утверждать, что действующей редакцией Налогового кодекса это не предусмотрено. | **Оставить в действующей редакции сттаью 289 НК РК.**  *Не согласны с предложением АУК*  *По данному предложению АУК считаю, нет необходимости принимать такую норму если владельцы* **парковочных мест, кладовых не являются собственниками квартир или НП в МКЖД.**  МНЕНИЕ СОГЛАСОВАНО с участниками Альянса ЖКХ Казахстана  По пункту 2 представлены поправки от Альянса ЖКХ Казахстана. |
|  | Подпункт 13) пункта 2 статьи 307 | Статья 307. Доходы, облагаемые у источника выплаты  …..  2. Не подлежат обложению у источника выплаты:  ………..  13) вознаграждение по депозитам, выплачиваемое:  некоммерческим организациям, за исключением зарегистрированных в форме акционерных обществ, учреждений и потребительских кооперативов, кроме объединений собственников имущества многоквартирного жилого дома;  автономным организациям образования, указанным в подпунктах 1) и 2) пункта 1 статьи 291 настоящего Кодекса;  ……… | Статья 307. Доходы, облагаемые у источника выплаты  …..  2. Не подлежат обложению у источника выплаты:  …….  13) вознаграждение по депозитам, выплачиваемое:  некоммерческим организациям, за исключением зарегистрированных в форме акционерных обществ, учреждений и потребительских кооперативов, кроме объединений собственников имущества многоквартирного жилого дома **и ~~кооперативов собственников помещений (квартир)~~**~~;~~  автономным организациям образования, указанным в подпунктах 1) и 2) пункта 1 статьи 291 настоящего Кодекса;  ………. | | Юридическая техника | **Оставить в действующей редакции статью 307 НК ПК.**  *Не согласны с предложением АУК.*  *Обоснование. КСК и ПКСК и УК не являются некоммерческими организациями и не являются собственниками квартир и НП.*  *Счета в банках должны открываться исключительно по БИН ОСИ, и распоряжение счетами ОСИ не должно передаваться другим лицам, потому что единственными представителями собственников являются ОСИ.*  *Категорически против протаскивания под видом юридической техники интересов лиц, имеющих* исключительно коммерческий интерес при управлении МКЖД.  МНЕНИЕ СОГЛАСОВАНО с участниками Альянса ЖКХ Казахстана |
|  | Подпункт 9) статьи 394 | Статья 394. Обороты по реализации товаров, работ, услуг, освобожденные от налога на добавленную стоимость  Освобождаются от налога на добавленную стоимость обороты по реализации следующих товаров, работ, услуг, местом реализации которых является Республика Казахстан:  ………….  9) услуг в рамках деятельности объединения собственников имущества многоквартирного жилого дома по управлению объектом кондоминиума, осуществляемых в соответствии с жилищным законодательством Республики Казахстан;  ……… | Статья 394. Обороты по реализации товаров, работ, услуг, освобожденные от налога на добавленную стоимость  Освобождаются от налога на добавленную стоимость обороты по реализации следующих товаров, работ, услуг, местом реализации которых является Республика Казахстан:  ………….  9) услуг в рамках деятельности объединения собственников имущества многоквартирного жилого дома**, ~~кооператива собственников помещений (квартир), управляющей компании, временной управляющей компании~~** по управлению объектом кондоминиума **и субъектов сервисной деятельности услуги по содержанию общего имущества объекта кондоминиума**, осуществляемых в соответствии с жилищным законодательством Республики Казахстан;  ……… | | Изменение данной нормы приведет к сокращению стоимости услуг по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума оказываемых управляющими многоквартирным жилым домом, или управляющей компанией и субъектами сервисной деятельности, что в свою очередь снизит нагрузку на жителей.  Большинство Управляющих компаний (ОКЭД 68321) и субъектов сервисной деятельности (ОКЭД 81100) (далее – УК) обслуживают большое количество домов, за услуги которых, оплату производят жители. Основной затратной частью УК является оплата труда и налоги с нее (техничкам, дворникам, сантехникам, электрикам и прочим работникам) соответственно УК не может взять их в зачет для снижения налога на добавленную стоимость. В большинстве случаев обороты УК превышают установленные пороги упрощенки и налога на добавленную стоимость что автоматически приводит к удорожанию Услуг КСК для граждан РК. В целях сдерживания тарифа по услугам КСК, УК вынуждены начинать дробление по фирмам и как говорится скрываться.  Также все вышеуказанное соответствует поручению в рамках послания главы государства К.К. Токаева народу Казахстана от 01 сентября 2022 года «Справедливое государство. Единая нация. благополучное общество», а именно: «Потребуется упростить специальные налоговые режимы с тем, чтобы минимизировать соблазны для уклонения от уплаты налогов.  В новом кодексе следует предусмотреть недопущение намеренного дробления организаций с целью снижения налоговой нагрузки.  Для развития цивилизованной торговли предстоит расширить применение розничного налога с адекватными ставками и простыми процедурами.». | **Оставить в действующей редакции пп 9 статьи 394.**  *Не согласны с предложением АУК.*  *Обоснование. КСК и ПКСК и У не являются некоммерческими организациями и не являются собственниками квартир и НП.*  *Счета в банках должны открываться исключительно по БИН ОСИ, и распоряжение счетами ОСИ не должно передаваться другим лицам, потому что единственными представителями собственников являются ОСИ.*  *Категорически против протаскивания под видом юридической техники интересов лиц, имеющих* исключительно коммерческий интерес при управлении МКЖД. |
|  | Строка 2 таблицы в пункте 2 статьи 553 | Статья 553. Ставки регистрационных сборов  ….  2. Ставки сбора за государственную (учетную) регистрацию юридических лиц, их филиалов и представительств, за исключением коммерческих организаций, а также их перерегистрацию составляют:   |  |  |  | | --- | --- | --- | | № п/п | Виды регистрационных действий | Ставки (МРП) | | 1 | 2 | 3 | | 2. | За государственную регистрацию (перерегистрацию), государственную регистрацию прекращения деятельности (в том числе при реорганизации в случаях, предусмотренных законодательством Республики Казахстан) учреждений, финансируемых из средств бюджета, казенных предприятий ~~и~~ объединений собственников имущества многоквартирного жилого дома, учетную регистрацию (перерегистрацию), снятие с учетной регистрации их филиалов и представительств: |  | | Статья 553. Ставки регистрационных сборов  ….  2. Ставки сбора за государственную (учетную) регистрацию юридических лиц, их филиалов и представительств, за исключением коммерческих организаций, а также их перерегистрацию составляют:   |  |  |  | | --- | --- | --- | | № п/п | Виды регистрационных действий | Ставки (МРП) | | 1 | 2 | 3 | | 2. | За государственную регистрацию (перерегистрацию), государственную регистрацию прекращения деятельности (в том числе при реорганизации в случаях, предусмотренных законодательством Республики Казахстан) учреждений, финансируемых из средств бюджета, казенных предприятий, объединений собственников имущества многоквартирного жилого дома **и ~~кооперативов собственников помещений (квартир~~)**, учетную регистрацию (перерегистрацию), снятие с учетной регистрации их филиалов и представительств: |  | | | Юридическая техника | Оставить в действующей редакции ст.553  *Не согласна с предложением АУК.*  *Обоснование. КСК и ПКСК не являются некоммерческими организациями и не являются собственниками квартир и НП, они оказывают платные услуги зарабатываю на этом! Категорически против протаскивания интересов лиц, имеющих* исключительно коммерческий интерес при управлении МКЖД.  Принятие поправок АУК нарушает интересы граждан-собственников квартир жителей МКЖД.  Налицо протаскивание (лоббирование) интересов услугодателей в сфере ЖКХ под предлогом юридической техники. |
| **Кодекс Республики Казахстан от 5 июля 2014 года № 235-V ЗРК «Об административных правонарушениях»** | | | | | |  |
|  | Пункт 4 статьи 320 | Статья 320. Нарушение требований законодательного акта Республики Казахстан о долевом участии в жилищном строительстве и жилищного законодательства Республики Казахстан  ….  4. Нарушение органом управления объектом кондоминиума сроков открытия текущих и (или) сберегательных счетов на объект кондоминиума в банках второго уровня в случаях, предусмотренных жилищным законодательством, –  влечет предупреждение. | Статья 320. Нарушение требований законодательного акта Республики Казахстан о долевом участии в жилищном строительстве и жилищного законодательства Республики Казахстан  ….  4. Нарушение **исполнительным** органом управления объектом кондоминиума сроков открытия текущих и (или) сберегательных счетов на объект кондоминиума в банках второго уровня в случаях, предусмотренных жилищным законодательством, –  влечет предупреждение. | Согласно подпункту 16-4) статьи 2Закона Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года № 94 «О жилищных отношениях»: **совет многоквартирного жилого дома (далее – совет дома) –** коллегиальный **орган управления объектом кондоминиума**, избираемый из числа собственников квартир, нежилых помещений;  В связи с чем действующим законодательством предусмотрено наложение предупреждения и штрафа на орган управления объектом кондоминиума на Совет дома, что не соответствует требованиям пунктов 3 и 4 статьи 32 Закона Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года № 94 «О жилищных отношениях». | | **Оставить в действующей редакции п.4 ст.320 КоАП..** |
|  | Пункт 5 статьи 320 | Статья 320. Нарушение требований законодательного акта Республики Казахстан о долевом участии в жилищном строительстве и жилищного законодательства Республики Казахстан  ….  5. Нарушение органом управления объектом кондоминиума**~~, управляющим многоквартирным жилым домом, управляющей компанией~~** сроков представления ежемесячного и годового отчетов по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума –  влечет предупреждение. | Статья 320. Нарушение требований законодательного акта Республики Казахстан о долевом участии в жилищном строительстве и жилищного законодательства Республики Казахстан  ….  5. Нарушение **исполнительным** органом управления объектом кондоминиума сроков представления ежемесячного и годового отчетов по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума –  влечет предупреждение. | **Оставить в действующей редакции п.5 ст.320 КоАП.**  *Не согласны с предложением АУК.*  *Обоснование. КСК и ПКСК не являются некоммерческими организациями и не являются собственниками квартир и НП, они оказывают платные услуги зарабатываю на этом! Категорически против протаскивания интересов лиц, имеющих* исключительно коммерческий интерес при управлении МКЖД.  Принятие поправок АУК нарушает интересы граждан-собственников квартир, **Следует остановить существующий произвол КСК, ПКСК и управляющих компаний**  **Налицо протаскивание (лоббирование) интересов услугодателей в сфере ЖКХ.** |
|  | Пункт 7 статьи 320 | Статья 320. Нарушение требований законодательного акта Республики Казахстан о долевом участии в жилищном строительстве и жилищного законодательства Республики Казахстан  ….  **Отсутствует** | Статья 320. Нарушение требований законодательного акта Республики Казахстан о долевом участии в жилищном строительстве и жилищного законодательства Республики Казахстан  ….  **7. ~~Нарушение Заказчиком (Застройщиком) многоквартирного жилого дома обязанностей либо части обязанностей предусмотренных пунктов 2 и 3 статьи 31 Закона Республики Казахстан «О жилищных отношениях» -~~**  **~~влечет штраф на юридических лиц в размере трехсот месячных расчетных показателей.~~** | Зачастую, Застройщик игнорирует предписание пунктов 2 и 3 статьи 31 Закона РК «О жилищных отношениях», в виду того, что не предусмотрена ответственность за:  - несвоевременную передачу документации на многоквартирный жилой дом;  - не включение в состав общего имущества объекта кондоминиума земельного участка по многоквартирным жилым домом;  - не обеспечение безвозмездной передачи наружных инженерных сетей и сооружений многоквартирного жилого дома в коммунальную собственность согласно проектно-сметной документации;  -не произведение государственной регистрации объекта кондоминиума.  Кроме этого введение данной нормы сократит количество исков в судебные органы от исполнительных органов управления объектом кондоминиума, так как внедрение данной нормы увеличит ответственность Заказчика (Застройщика). | | Оставить в действующей **редакции п.7 ст.320 КоАП.**  *Не согласны с предложением АУК.*  Эти поправки явно демонстрируют, что АУК подходит однобоко т старается вытеснить ОСИ путем завышенных штрафов, чтобы никто не соглашался быть председателем ОСИ и членами СД.  **Следует остановить существующий произвол КСК, КСП(К) и управляющих компаний**  **Налицо протаскивание (лоббирование) интересов услугодателей в сфере ЖКХ** |
|  | Пункт 8 статьи 320 | Статья 320. Нарушение требований законодательного акта Республики Казахстан о долевом участии в жилищном строительстве и жилищного законодательства Республики Казахстан  ….  **Отсутствует** | Статья 320. Нарушение требований законодательного акта Республики Казахстан о долевом участии в жилищном строительстве и жилищного законодательства Республики Казахстан  ….  **8. ~~Действия (бездействие), предусмотренные частью седьмой настоящей статьи, совершенные повторно в течение года после наложения административного взыскания, а равно неустранение нарушений, предусмотренных частью седьмой настоящей статьи, повлекших привлечение к административной ответственности, –~~**  **~~влекут приостановление действия разрешения на привлечение денег дольщиков на срок до трех месяцев и штраф на юридических лиц в размере шестьсот месячных расчетных показателей.~~** | **Оставить в действующей редакции п.8, ст.320 КоАП.**  *Не согласны с предложением АУК*  **Следует сохранить действующую Концепцию ЗоЖО.**  *Не согласны с предложением АУК в части введения вместо ОСИ множества органов управления объектом кондоминиума.* |
|  | Пункт 9 статьи 320 | Статья 320. Нарушение требований законодательного акта Республики Казахстан о долевом участии в жилищном строительстве и жилищного законодательства Республики Казахстан  ….  **Отсутствует** | Статья 320. Нарушение требований законодательного акта Республики Казахстан о долевом участии в жилищном строительстве и жилищного законодательства Республики Казахстан  ….  **9. Нарушение исполнительным органом управления объектом кондоминиума обязанности передачи технической и исполнительной документации в сроки, указанные в законодательных актах -**  **влекут штраф на физических лиц в размере ста, на юридических лиц – в размере двухсот месячных расчетных показателей.** | Данная норма необходима для законодательного регулирования обязанности ранее действующих исполнительных органов управления объектом кондоминиума по передачи документации на многоквартирный жилой дом. Зачастую, ранее действовавшие исполнительные органы управления объектом кондоминиума игнорирует предписание Закона РК «О Жилищных отношениях», в виду того, что не предусмотрена ответственность за несвоевременную передачу данной документации. Кроме этого введение данной нормы сократит количество исков в судебные органы от новых исполнительных органов управления объектом кондоминиума, так как внедрение данной нормы увеличит ответственность действующих исполнительных органов управления объектом кондоминиума. | | *Обоснование. КСК и ПКСК и УК Счета в банках должны открываться исключительно по БИН ОСИ, и распоряжение счетами ОСИ и управление может по решению собственников передаваться управляющей компании без права распоряжения счетами, Категорически против протаскивания интересов групп лиц, имеющих* исключительно коммерческий интерес при управлении МКЖД. Поэтому ответственность в КоАП надо отнести адресно к председателям КСК, ПКСК, к руководителю УК. руководителю компании Заказчика/Застройщика.  **См. позицию \_\_ СТ предложений Альянса ЖКХ Казахстана.** |
|  | Пункт 10 статьи 320 | Статья 320. Нарушение требований законодательного акта Республики Казахстан о долевом участии в жилищном строительстве и жилищного законодательства Республики Казахстан  ….  **Отсутствует** | Статья 320. Нарушение требований законодательного акта Республики Казахстан о долевом участии в жилищном строительстве и жилищного законодательства Республики Казахстан  ….  **10. Действия (бездействие), предусмотренные частью девятой настоящей статьи, совершенные повторно в течение года после наложения административного взыскания, а равно неустранение нарушений, предусмотренных частью девятой настоящей статьи, повлекших привлечение к административной ответственности, –**  **влекут штраф на физических лиц в размере двухсот, на юридических лиц – в размере четырехсот месячных расчетных показателей.** |
|  | Статья 460 | **Исключена** | **Статья 460. Нарушение срока подачи документов на государственную регистрацию прав на недвижимое имущество**  **1. Нарушение физическими и (или) юридическими лицами установленного Законом Республики Казахстан «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество» срока подачи документов на государственную регистрацию прав на недвижимое имущество -**  **влечет предупреждение.**  **2. То же действие, совершенное повторно в течение года после наложения административного взыскания, предусмотренного частью первой настоящей статьи, -**  **влечет штраф на физических лиц в размере десяти, на юридических лиц - в размере двадцати месячных расчетных показателей.** | Зачастую собственники имущества не регистрируют право собственности для уклонения от оплаты эксплуатационных расходов. Выявить владельцев незарегистрированного имущества не представляется возможным. Также при аварийных случаях не возможно выявить собственника для получения доступа в помещение. | | На практике при оформлении договора купли- продажи или иного отчуждения передача на **государственную регистрацию прав приобретателя на недвижимое имущество**  осуществляется нотариусом, сведения передаются в базу и отражаются в справке получаемой собственником из личного кабинета в егов.  **При этом следует предусмотреть в процедуре государственной регистрации прав на недвижимое имущество автоматическое обозначение приобретаемых долей в общем имуществе. Доли в общем имуществе должны быть обозначены также в договоре купли продажи.**  См. позицию \_\_ СТ предложений Альянса ЖКХ Казахстана. |
| ***Закон Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года «О жилищных отношениях»*** | | | | | |  |
|  | Пункт 5 статьи 1 | Статья 1. Жилищное законодательство Республики Казахстан  ….  5. На правоотношения, урегулированные настоящим Законом, не распространяется действие Закона Республики Казахстан "О государственных закупках" в случае, если собственником квартиры, нежилого помещения является организация с участием государства, в части:  взносов **~~по расходам~~** на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума**~~, предусмотренных годовой сметой~~**;  взносов **~~для накопления на капитальный ремонт~~** общего имущества объекта кондоминиума;  целевых взносов **~~для оплаты мероприятий, не предусмотренных сметой расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума~~**. | Статья 1. Жилищное законодательство Республики Казахстан  ….  5. На правоотношения, урегулированные настоящим Законом, не распространяется действие Закона Республики Казахстан "О государственных закупках" **либо Закона Республики Казахстан «О закупках отдельных субъектов квазигосударственного сектора»** в случае, если собственником квартиры, нежилого помещения**, парковочных мест, кладовок** является организация с участием государства, в части:  взносов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума;  взносов **на проведение капитального ремонта** общего имущества объекта кондоминиума;  целевых взносов;  **взносов на содержание парковочного места, кладовки**. | | Собственником квартиры, нежилого помещения, парковочных мест, кладовок, кроме государственных учреждений,являются субъектов квазигосударственного сектора (АО, ТОО и прочее).Бюрократические процедуры по заключению договоров государственных закупок не позволяет ОСИ своевременно получать деньги на на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума, так как субъекты квазигосударственного сектора производят закупки руководствуясь Законом Республики Казахстан «О закупках отдельных субъектов квазигосударственного сектора».  В связи с чем необходимы соответствующие поправки. | См. позиции \_\_ СТ Альянса ЖКХ Казахстана |
|  | Подпункт 1-3) статьи 2 | Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящем Законе  В настоящем Законе используются следующие основные понятия:  …..  1-3) управляющая компания – физическое или юридическое лицо, оказывающее услуги по управлению объектом кондоминиума на основании заключенного договора;  ………. | Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящем Законе  В настоящем Законе используются следующие основные понятия:  …..  1-3) управляющая компания – физическое **лицо, являющееся субъектом предпринимательства** или юридическое лицо, оказывающее услуги по управлению объектом кондоминиума на основании заключенного договора;  …….. | | Исключение противоречия между подпунктами 1-3) и 16-2) статьи 2 и привидение в соответствие с Предпринимательским кодексом |  |
|  | Подпункт 12-1) статьи 2 | Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящем Законе  В настоящем Законе используются следующие основные понятия:  …..  **12-1) отсутствует;**  …. | Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящем Законе  В настоящем Законе используются следующие основные понятия:  …..  **12-1) ~~исполнительный орган управления объектом кондоминиума (далее - исполнительный орган управления) - физическое или юридическое лицо, осуществляющее функции по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума (действующие на основании решения собрания: объединение собственников имущества, кооператив собственников помещений (квартир), управляющий многоквартирным жилым домом, управляющая компания, доверенное лицо простого товарищества, а также действующаяна основании договора с жилищной инспекцией временная управляющая компания);~~**  **~~……~~** | | Кодексом РК «Об административных правонарушениях» предусмотрена статья 320, которой определена административная ответственность за нарушение органом управления объектом кондоминиума, управляющим многоквартирным жилым домом, управляющей компанией сроков представления ежемесячного и годового отчетов по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума.  Учитывая, что Совет многоквартирного жилого дома является представительным коллегиальным органом и выносит совместные решения по управлению домом, которые являются уже обязательными для исполнения органом управления объектом кондоминиума – непосредственно физическим или юридическим лицом, осуществляющим функции по управлению объектом кондоминиума, предлагается конкретизировать само определение «исполнительный орган управления объектом кондоминиума». | **Оставить в действующей редакции сттаью 2 ЗоЖО РК.**  *Не согласны с предложением АУК.*  Участники Альянса ЖКХ Казахстана КАТЕГОРИЧЕСКИ против предлагаемой Ассоциацией управляющих компаний (АУК) схемы с участием множества новых виртуальных надуманных субъектов в сфере ЖКХ – бесполезных надстроек над ОСИ типа ОСК, ОСЕ(К), ОСЖ и тому подобных с передачей распоряжения счетами МКЖД никому не нужной надстройке типа ОСЕ(К) и передачей управления посторонним лицам - в старом обличье с новыми названием «субъекты управления» (УК, КСК, КСП (К)!  Конкретно протоив предлагаемой АУК редакции пп 12-1 статьи 2 ЗоЖО |
|  | Подпункт 12) статьи 2 | Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящем Законе  В настоящем Законе используются следующие основные понятия:  …..  12) управление объектом кондоминиума – комплекс мероприятий, направленных на создание безопасных и комфортных условий проживания (пребывания) собственников квартир, нежилых помещений, надлежащее содержание общего имущества объекта кондоминиума, решение вопросов пользования общим имуществом объекта кондоминиума и предоставление коммунальных услуг; | Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящем Законе  В настоящем Законе используются следующие основные понятия:  …..  12) управление объектом кондоминиума – комплекс мероприятий, направленных на создание безопасных и комфортных условий проживания (пребывания) собственников квартир, нежилых помещений, надлежащее содержание общего имущества объекта кондоминиума**, ~~парковочных мест, кладовок~~**~~,~~ решение вопросов пользования общим имуществом объекта кондоминиума и предоставление коммунальных услуг; | | Юридическая техника | Оставить в действующей редакции пп12) ст2 ЗоЖО РК.  *Не согласны с предложением АУК.*  *См. позицию \_\_ СТ Альянса ЖКХ Казахстана* |
|  | Подпункт 13) статьи 2 | Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящем Законе  В настоящем Законе используются следующие основные понятия:  …..  13) **~~расходы~~** на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума – обязательные **~~взносы~~** собственников квартир, нежилых помещений, установленные решением собрания в соответствии с методикой расчета сметы расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума, а также методикой расчета минимального размера расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума; | Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящем Законе  В настоящем Законе используются следующие основные понятия:  …..  13) **взносы** на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума – обязательные **ежемесячныерасходы** собственников квартир, нежилых помещений, установленные решением собрания в соответствии с методикой расчета сметы расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума, а также методикой расчета минимального размера расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума; | | Юридическая техника |  |
|  | Подпункт 15-2) статьи 2 | Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящем Законе  В настоящем Законе используются следующие основные понятия:  …..  15-2) **~~расходы на капитальный ремонт~~** общего имущества объекта кондоминиума – обязательные ежемесячные **~~взносы~~** собственников квартир, нежилых помещений на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума или отдельных его частей; | Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящем Законе  В настоящем Законе используются следующие основные понятия:  …..  15-2) **взносы на проведение капитального ремонта** общего имущества объекта кондоминиума – обязательные ежемесячные **расходы** собственников квартир, нежилых помещений на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума или отдельных его частей; | | Юридическая техника | Оставить в действующей редакции сттаью 2 ЗоЖО РК.  *Не согласны с предложением АУК.* |
|  | Подпункт 16-2) статьи 2 | Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящем Законе  В настоящем Законе используются следующие основные понятия:  …..  16-2) управляющий многоквартирным жилым домом – гражданин Республики Казахстан, не являющийся **~~собственником квартиры, нежилого помещения, парковочного места, кладовки в управляемом многоквартирном жилом доме~~**, соответствующий квалификационным требованиям, утвержденным уполномоченным органом; | Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящем Законе  В настоящем Законе используются следующие основные понятия:  …..  16-2) управляющий многоквартирным жилым домом – гражданин Республики Казахстан, не являющийся **являющееся субъектом предпринимательства**, соответствующий квалификационным требованиям, утвержденным уполномоченным органом; | | Исключение противоречия между подпунктами 1-3) и 16-2) статьи 2 и привидение в соответствие с Предпринимательским кодексом | **Оставить в действующей редакции статью 2 ЗоЖо РК.**  *Не согласны с предложением АУК.* |
|  | Подпункт 16-6) статьи 2 | Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящем Законе  В настоящем Законе используются следующие основные понятия:  …..  16-6) объединение собственников имущества многоквартирного жилого дома (далее – объединение собственников имущества) – юридическое лицо, являющееся некоммерческой организацией, образованное собственниками квартир, нежилых помещений одного многоквартирного жилого дома, осуществляющее управление объектом кондоминиума, финансирующее его содержание и обеспечивающее его сохранность; | Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящем Законе  В настоящем Законе используются следующие основные понятия:  …..  16-6) объединение собственников имущества многоквартирного жилого дома (далее – объединение собственников имущества) – юридическое лицо, являющееся некоммерческой организацией, осуществляющее управление объектом кондоминиума, финансирующее его содержание и обеспечивающее его сохранность, образованное собственниками квартир, нежилых помещений одного **либо нескольких многоквартирных жилых домов, с соблюдением требований, предусмотренных пунктом 2 статьи 43 настоящего Закона**; | | Подпункт 16-6) статьи 2 Закона противоречит пункту 2 статьи 43 Закона, так как в понятии указано чтообъединение собственников имущества образуется только собственниками квартир, нежилых помещений**одного многоквартирного жилого дома**, а в пункте 2 статьи 43 Закона предусматривается что объединение собственников имущества **может создаваться на несколько многоквартирных жилых домов.** | **Оставить в действующей редакции сттаью 2 ЗоЖо РК.**  *Не согласны с предложением АУК.* |
|  | Подпункт 47) статьи 2 | Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящем Законе  В настоящем Законе используются следующие основные понятия:  …..  47) общедомовые инженерные системы – системы холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, дымоудаления, пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, грузовых и пассажирских лифтов (подъемников), мусороудаления, кондиционирования, вентиляции, терморегуляции и вакуумирования, слаботочные инженерные системы, находящиеся в многоквартирном жилом доме за пределами или внутри квартиры, нежилого помещения, парковочного места, кладовки и обслуживающие две (два) и более квартиры, нежилого помещения, парковочного места, кладовки; | Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящем Законе  В настоящем Законе используются следующие основные понятия:  …..  47) общедомовые инженерные системы – системы холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, дымоудаления, пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, грузовых и пассажирских лифтов (подъемников), мусороудаления, кондиционирования, вентиляции, терморегуляции и вакуумирования, слаботочные инженерные системы **и прочее оборудование либо системы**, находящиеся в многоквартирном жилом доме за пределами или внутри квартиры, нежилого помещения, парковочного места, кладовки и обслуживающие две (два) и более квартиры, нежилого помещения, парковочного места, кладовки; | | Позволит Исполнительному органу управления объектом кондоминиума использовать и ремонтировать прочие виды оборудования либо системы, которые не были учтены в понятии «общедомовые инженерные системы» | Дополнить либо представить исчерпывающий перечень |
|  | Подпункт 50) статьи 2 | Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящем Законе  В настоящем Законе используются следующие основные понятия:  …..  **отсутствует** | Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящем Законе  В настоящем Законе используются следующие основные понятия:  …..  **50) ~~кооператив собственников помещений (квартир) - некоммерческая организация, созданная собственниками квартир, нежилых помещений для совместного управления общим имуществом объекта кондоминиума;~~** | | Юридическая техника | **Оставить в действующей редакции ст. 2 ЗоЖо РК.**  Не согласны с предложением АУК.  ***КСК не может быть некоммерческой организацией потому что это не общественное объединение собственников квартир*** |
|  | Статья 6 | Статья 6. Управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума  Собственники квартир, нежилых помещений осуществляют управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума путем участия на собрании, выбора формы управления объектом кондоминиума, избрания совета дома, а также оплаты **~~расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума~~**.  Услуги по содержанию общего имущества объекта кондоминиума осуществляются субъектом сервисной деятельности на основании договора, заключаемого с ~~председателем объединения собственников имущества или доверенным лицом простого товарищества либо управляющим многоквартирным жилым домом или управляющей компанией либо временной управляющей компанией~~.  Убытки, причиненные собственникам квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок физическими, юридическими лицами, осуществляющими функции по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума, подлежат возмещению в соответствии с гражданским законодательством Республики Казахстан.  Не допускается оказание услуг по содержанию общего имущества объекта кондоминиума путем заключения индивидуального договора между собственниками квартир, нежилых помещений и субъектом сервисной деятельности, если иное не предусмотрено настоящим Законом. | Статья 6. Управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума  Собственники квартир, нежилых помещений осуществляют управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума путем участия на собрании, выбора формы управления объектом кондоминиума, избрания совета дома, а также оплаты **соответствующих взносов**.  Услуги по содержанию общего имущества объекта кондоминиума осуществляются субъектом сервисной деятельности на основании договора, заключаемого с **исполнительным органом управления**.  Убытки, причиненные собственникам квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок физическими, юридическими лицами, осуществляющими функции по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума, подлежат возмещению в соответствии с гражданским законодательством Республики Казахстан.  Не допускается оказание услуг по содержанию общего имущества объекта кондоминиума путем заключения индивидуального договора между собственниками квартир, нежилых помещений**, парковочных мест, кладовок** и субъектом сервисной деятельности, если иное не предусмотрено настоящим Законом. | | Юридическая техника | **Оставить в действующей редакции ст.6 ЗоЖО РК.**  *Не согласны с предложением АУК.* |
|  | Подпункт 10-15) статьи 10-2 | Статья 10-2. Компетенция уполномоченного органа  Уполномоченный орган:  …….  10-15) разрабатывает и утверждает перечень коммунальных услуг и **~~типовые~~** правила предоставления коммунальных услуг; | Статья 10-2. Компетенция уполномоченного органа  Уполномоченный орган:  …….  10-15) разрабатывает и утверждает перечень коммунальных услуг и правила предоставления коммунальных услуг; | | Правила предоставления коммунальных услуг должны быть одинаковы для всего Казахстана | **Оставить в действующей редакции ст.10-2 ЗоЖо РК.**  *Не согласны с предложением АУК.* |
|  | Подпункт 6) пункта 2 статьи 10-3 | Статья 10-3. Компетенция органов местного государственного управления городов республиканского значения, столицы, районов, городов областного значения  2. Местные исполнительные органы городов республиканского значения, столицы, районов, городов областного значения:  …..  6) обеспечивают проведение за счет средств местного бюджета государственного технического обследования функционирующих многоквартирных жилых домов (с определением общего имущества объекта кондоминиума), а также изготовление и возмещение расходов по изготовлению кадастрового паспорта объекта недвижимости на многоквартирный жилой дом и придомовой земельный участок в случае поступления соответствующего обращения от **~~собственников квартир, нежилых помещений~~** на основании решения собрания; | Статья 10-3. Компетенция органов местного государственного управления городов республиканского значения, столицы, районов, городов областного значения  2. Местные исполнительные органы городов республиканского значения, столицы, районов, городов областного значения:  …..  6) обеспечивают проведение за счет средств местного бюджета государственного технического обследования функционирующих многоквартирных жилых домов (с определением общего имущества объекта кондоминиума), а также изготовление и возмещение расходов по изготовлению кадастрового паспорта объекта недвижимости на многоквартирный жилой дом и придомовой земельный участок в случае поступления соответствующего обращения от **исполнительного органа управления** на основании решения собрания **собственников квартир, нежилых помещений**; | | Юридическая техника | **Оставить в действующей редакции ст. 10-15 ЗоЖо РК.**  *Не согласны с предложением АУК.* |
|  | Подпункт 16) пункта 2 статьи 10-3 | Статья 10-3. Компетенция органов местного государственного управления городов республиканского значения, столицы, районов, городов областного значения  2. Местные исполнительные органы городов республиканского значения, столицы, районов, городов областного значения:  …..  16) **~~разрабатывают и утверждают правила предоставления коммунальных услуг в соответствии с перечнем коммунальных услуг и типовыми правилами предоставления коммунальных услуг;~~** | Статья 10-3. Компетенция органов местного государственного управления городов республиканского значения, столицы, районов, городов областного значения  2. Местные исполнительные органы городов республиканского значения, столицы, районов, городов областного значения:  …..  16) **исключить**; | | Правила предоставления коммунальных услуг должны быть одинаковы для всего Казахстана | **Оставить в действующей редакции ст. ЗоЖо РК..**  *Не согласны с предложением АУК.* |
|  | Пункт 3 статьи 10-6 | Статья 10-6. Объекты и субъекты информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства  ……  3. ~~Собственники квартир, нежилых помещений не несут расходов по использованию объектов информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства~~. | Статья 10-6. Объекты и субъекты информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства  ……  **3. Исключить.** | | Объектами информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства также считаются приложения диспетчеризации, которые принимаю заявки от жильцов и позволяют отслеживать ихисполнение, а также оценивать качество работ исполнительного органа управления | Оставить в действующей редакции ст 10-6 **ЗоЖо РК.**.  *Не согласны с предложением АУК.* |
|  | Пункт 3 статьи 18 | Статья 18. Основные права и обязанности собственника жилища  ……  3. Собственники квартир, нежилых помещений участвуют в **~~расходах на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума~~** и несут обязанности, предусмотренные настоящим Законом. | Статья 18. Основные права и обязанности собственника жилища  ……  3. Собственники квартир, нежилых помещений участвуют в **соответствующих взносах** и несут обязанности, предусмотренные настоящим Законом. | | Юридическая техника |  |
|  | Пункт 2 статьи 31 | Статья 31. Образование, государственная регистрация и прекращение кондоминиума  …….  2. В проектно-сметной документации на многоквартирный жилой дом указывается площадь нежилых помещений, передаваемых в состав общего имущества объекта кондоминиума.  Заказчик (застройщик) многоквартирного жилого дома обязан до начала продаж квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок в индивидуальную (раздельную) собственность обеспечить государственную регистрацию многоквартирного жилого дома в соответствии с Законом Республики Казахстан "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество".  Продажа в индивидуальную (раздельную) собственность незарегистрированных квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок не допускается.  Заказчик (застройщик) многоквартирного жилого дома обязан в течение шести месяцев с момента регистрации многоквартирного жилого дома обеспечить безвозмездную передачу наружных инженерных сетей и сооружений многоквартирного жилого дома в коммунальную собственность согласно проектно-сметной документации.  Включение земельного участка в состав общего имущества объекта кондоминиума осуществляется за счет средств заказчика (застройщика) многоквартирного жилого дома в соответствии с земельным законодательством Республики Казахстан. При этом право землепользования на земельный участок, предоставленный заказчику (застройщику) для строительства данного многоквартирного жилого дома или находившийся в частной собственности заказчика (застройщика), подлежит прекращению в связи с включением земельного участка в состав общего имущества объекта кондоминиума.  Заказчик (застройщик), осуществляющий строительство или реконструкцию многоквартирного жилого дома, обязан в течение тридцати календарных дней после регистрации объединения собственников имущества или образования простого товарищества передать на бумажном и (или) электронном носителях по акту приема-передачи:  заверенные проектной организацией копии проектно-сметной документации многоквартирного жилого дома, получившей положительное заключение комплексной вневедомственной экспертизы;  копии положительного заключения комплексной вневедомственной экспертизы проектно-сметной документации и всех ее корректировок;  копии исполнительной технической документации;  копию акта приемки объекта в эксплуатацию с обязательными приложениями;  копию правоустанавливающего документа на земельный участок;  паспорта технологического оборудования (инструкции по эксплуатации) многоквартирного жилого дома.  В приложении к акту приема-передачи от заказчика (застройщика) многоквартирного жилого дома **~~объединению собственников имущества или простому товариществу~~** должен быть **~~определен~~** перечень общего имущества объекта кондоминиума с его детальным описанием. | Статья 31. Образование, государственная регистрация и прекращение кондоминиума  …….  2. В проектно-сметной документации на многоквартирный жилой дом указывается площадь нежилых помещений, передаваемых в состав общего имущества объекта кондоминиума.  Заказчик (застройщик) многоквартирного жилого дома обязан до начала продаж квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок в индивидуальную (раздельную) собственность обеспечить государственную регистрацию многоквартирного жилого дома в соответствии с Законом Республики Казахстан "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество".  Продажа в индивидуальную (раздельную) собственность **непредусмотренных в проектно-сметной документации многоквартирного жилого дома, получившей положительное заключение комплексной вневедомственной экспертизы и** незарегистрированных квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок не допускается.  Заказчик (застройщик) многоквартирного жилого дома обязан в течение шести месяцев с момента регистрации многоквартирного жилого дома обеспечить безвозмездную передачу наружных инженерных сетей и сооружений многоквартирного жилого дома в коммунальную собственность согласно проектно-сметной документации.  Включение земельного участка в состав общего имущества объекта кондоминиума осуществляется за счет средств заказчика (застройщика) многоквартирного жилого дома в соответствии с земельным законодательством Республики Казахстан. При этом право землепользования на земельный участок, предоставленный заказчику (застройщику) для строительства данного многоквартирного жилого дома или находившийся в частной собственности заказчика (застройщика), подлежит прекращению в связи с включением земельного участка в состав общего имущества объекта кондоминиума.  Заказчик (застройщик), осуществляющий строительство или реконструкцию многоквартирного жилого дома, обязан в течение тридцати календарных дней после **выбора и начала деятельности исполнительного органа управления** передать **ему**на бумажном и (или) электронном носителях по акту приема-передачи:  заверенные проектной организацией копии проектно-сметной документации многоквартирного жилого дома, получившей положительное заключение комплексной вневедомственной экспертизы;  копии положительного заключения комплексной вневедомственной экспертизы проектно-сметной документации и всех ее корректировок;  копии исполнительной технической документации;  копию акта приемки объекта в эксплуатацию с обязательными приложениями;  копию правоустанавливающего документа на земельный участок;  паспорта технологического оборудования (инструкции по эксплуатации) многоквартирного жилого дома.  В приложении к акту приема-передачи от заказчика (застройщика) многоквартирного жилого дома **исполнительному органу управления** должен быть **предоставленинвентарный** перечень общего имущества объекта кондоминиума с его детальным описанием. | | Внедрение данной формулировки приведет к надлежащей прием-передаче от старого органа управления к новому и воровство, так как будет зафиксирован точный инвентарный перечень общего имущества объекта кондоминиума. |  |
|  | Пункт 3 статьи 31 | Статья 31. Образование, государственная регистрация и прекращение кондоминиума  …….  3. Государственная регистрация объекта кондоминиума принятого в эксплуатацию многоквартирного жилого дома осуществляется заказчиком (застройщиком) в соответствии с пунктом 2 настоящей статьи **~~в срок не позднее тридцати календарных дней с момента государственной регистрации права собственности первым собственником квартиры, нежилого помещения~~** путем подачи заявления в регистрирующий орган в соответствии с требованиями Закона Республики Казахстан "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество".  При государственной регистрации объекта кондоминиума заказчик (застройщик) обязан включить в состав общего имущества объекта кондоминиума все имущество (включая паркинг при наличии), предусмотренное проектно-сметной документацией многоквартирного жилого дома. | Статья 31. Образование, государственная регистрация и прекращение кондоминиума  …….  3. Государственная регистрация объекта кондоминиума принятого в эксплуатацию многоквартирного жилого дома осуществляется заказчиком (застройщиком) в соответствии с пунктом 2 настоящей статьи **до начала продаж квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок в индивидуальную (раздельную) собственность** путем подачи заявления в регистрирующий орган в соответствии с требованиями Закона Республики Казахстан "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество".  При государственной регистрации объекта кондоминиума заказчик (застройщик) обязан включить в состав общего имущества объекта кондоминиума все имущество (включая паркинг при наличии), предусмотренное проектно-сметной документацией многоквартирного жилого дома **путем предоставления инвентарного перечня общего имущества объекта кондоминиума с его детальным описанием.** | | Внедрение данной формулировки приведет к надлежащей прием-передаче от старого органа управления к новому и воровство, так как будет зафиксирован точный инвентарный перечень общего имущества объекта кондоминиума. Также его хранение вместе с документами в НАО Правительство для Граждан будет способствовать возможности получения копии документов новым органом управления. |  |
|  | Пункт 4 статьи 31 | Статья 31. Образование, государственная регистрация и прекращение кондоминиума  …….  4. Местные исполнительные органы городов республиканского значения, столицы, районов, городов областного значения за счет средств местного бюджета обеспечивают государственное техническое обследование функционирующих многоквартирных жилых домов (с определением общего имущества объекта кондоминиума), а также формирование и представление документов для государственной регистрации объекта кондоминиума в соответствии с Законом Республики Казахстан "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество". | Статья 31. Образование, государственная регистрация и прекращение кондоминиума  …….  4. Местные исполнительные органы городов республиканского значения, столицы, районов, городов областного значения за счет средств местного бюджета обеспечивают государственное техническое обследование функционирующих многоквартирных жилых домов (с определением общего имущества объекта кондоминиума **и инвентарного перечня общего имущества объекта кондоминиума с его детальным описанием**), а также формирование и представление документов для государственной регистрации объекта кондоминиума в соответствии с Законом Республики Казахстан "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество". | | Внедрение данной формулировки приведет к надлежащей прием-передаче от старого органа управления к новому и воровство, так как будет зафиксирован точный инвентарный перечень общего имущества объекта кондоминиума. |  |
|  | Пункт 5 статьи 31 | Статья 31. Образование, государственная регистрация и прекращение кондоминиума  …….  5. Государственная регистрация объекта кондоминиума в функционирующих многоквартирных жилых домах производится по заявлению инициативной группы, состоящей не менее чем из двух собственников квартир, нежилых помещений, или по заявлению местного исполнительного органа. | Статья 31. Образование, государственная регистрация и прекращение кондоминиума  …….  5. Государственная регистрация объекта кондоминиума в функционирующих многоквартирных жилых домах производится **заказчиком (застройщиком), а также может производится** по заявлению инициативной группы, состоящей не менее чем из двух собственников квартир, нежилых помещений, или по заявлению местного исполнительного органа. | | Приведение в соответствие с пунктом 3 статьи 31 Закона РК «О жилищных отношениях» |  |
|  | Пункт 6 статьи 31 | Статья 31. Образование, государственная регистрация и прекращение кондоминиума  …….  6. При государственной регистрации объекта кондоминиума указываются:  общая площадь многоквартирного жилого дома, включая земельный участок под многоквартирным жилым домом;  состав общего имущества объекта кондоминиума и размер доли в общем имуществе объекта кондоминиума каждой квартиры, нежилого помещения, парковочного места, кладовки, находящихся в индивидуальной (раздельной) собственности;  общая площадь квартир и площадь нежилых помещений, парковочных мест, кладовок, находящихся в индивидуальной (раздельной) собственности.  Регистрация придомового земельного участка осуществляется по решению местного исполнительного органа столицы, города республиканского, областного значения и района при подаче заявления **~~инициативной группой, состоящей не менее чем из двух собственников квартир, нежилых помещений~~**, на основании решения собрания. | Статья 31. Образование, государственная регистрация и прекращение кондоминиума  …….  6. При государственной регистрации объекта кондоминиума указываются:  общая площадь многоквартирного жилого дома, включая земельный участок под многоквартирным жилым домом;  состав общего имущества объекта кондоминиума и размер доли в общем имуществе объекта кондоминиума каждой квартиры, нежилого помещения**, парковочного места, кладовки,** находящихся в индивидуальной (раздельной) собственности;  общая площадь квартир и площадь нежилых помещений, парковочных мест, кладовок, находящихся в индивидуальной (раздельной) собственности.  Регистрация придомового земельного участка осуществляется по решению местного исполнительного органа столицы, города республиканского, областного значения и района при подаче заявления **исполнительного органа управления**, на основании решения собрания собственников квартир, нежилых помещений. | | Юридическая техника | **Оставить в действующей редакции ст. 31 ЗоЖо РК.**.  *Не согласны с предложением АУК.* |
|  | Пункт 2 статьи 32 | Статья 32. Содержание общего имущества объекта кондоминиума  ……  2. Заказчик (застройщик) многоквартирного жилого дома, являющийся собственником квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок, не входящих в состав общего имущества объекта кондоминиума, после регистрации акта приемки объекта в эксплуатацию обязан оплачивать **~~расходы~~** на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума за квартиры, нежилые помещения, а также **~~расходы за~~** содержание парковочных мест, кладовок в порядке, определенном настоящим Законом. | Статья 32. Содержание общего имущества объекта кондоминиума  ……  2. Заказчик (застройщик) многоквартирного жилого дома, являющийся собственником квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок, не входящих в состав общего имущества объекта кондоминиума, после регистрации акта приемки объекта в эксплуатацию обязан оплачивать **взносы** на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума**, взносы на проведение капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума, целевые взносы,** а также **взносы на** содержание парковочных мест, кладовок в порядке, определенном настоящим Законом. | | Юридическая техника |  |
|  | Пункт 3 статьи 32 | Статья 32. Содержание общего имущества объекта кондоминиума  ……  3. Председатель объединения собственников имущества в течение пятнадцати рабочих дней со дня государственной регистрации объединения собственников имущества обязан открыть в банке второго уровня:  текущий счет для зачисления денег по **~~расходам~~** на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума (текущий счет);  сберегательный счет **~~для накопления денег на капитальный ремонт~~** общего имущества объекта кондоминиума (сберегательный счет). | Статья 32. Содержание общего имущества объекта кондоминиума  ……  3. Председатель объединения собственников имущества в течение пятнадцати рабочих дней со дня государственной регистрации объединения собственников имущества обязан открыть в банке второго уровня:  текущий счет для зачисления денег по **взносам** на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума**, целевым взносам, взносам на содержание парковочного места, кладовки** (текущий счет);  сберегательный **счет для зачисления денег по взносам на проведение капитального ремонта** общего имущества объекта кондоминиума (сберегательный счет). | | Юридическая техника |  |
|  | Пункт 5 статьи 32 | Статья 32. Содержание общего имущества объекта кондоминиума  ……  5. Собственники квартир, нежилых помещений обязаны оплачивать **~~расходы~~** на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума.  **~~Расходы~~** на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума включают в себя обязательные ежемесячные взносы собственников квартир, нежилых помещений на управление и содержание, текущий ремонт общего имущества объекта кондоминиума и обеспечение пожарной безопасности общего имущества объекта кондоминиума, оплату коммунальных услуг, потребленных на содержание общего имущества объекта кондоминиума. | Статья 32. Содержание общего имущества объекта кондоминиума  ……  5. Собственники квартир, нежилых помещений обязаны оплачивать **взносы** на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума.  **Взносы** на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума включают в себя обязательные ежемесячные взносы собственников квартир, нежилых помещений на управление и содержание, текущий ремонт общего имущества объекта кондоминиума и обеспечение пожарной безопасности общего имущества объекта кондоминиума, оплату коммунальных услуг, потребленных на содержание общего имущества объекта кондоминиума. | | Юридическая техника |  |
|  | Пункт 6 статьи 32 | Статья 32. Содержание общего имущества объекта кондоминиума  ……  6. **~~Председатель объединения собственников имущества или доверенное лицо простого товарищества~~** обязаны ежемесячно предоставлять всем собственникам квартир, нежилых помещений информацию о движении денег по текущему счету и расходовании денег на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума путем размещения информации в общедоступном месте, определенном собранием. | Статья 32. Содержание общего имущества объекта кондоминиума  ……  6. **Исполнительные органы управления** обязаны ежемесячно предоставлять всем собственникам квартир, нежилых помещений информацию о движении денег по текущему счету и расходовании денег на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума путем размещения информации в общедоступном месте, определенном собранием. | | Юридическая техника | Оставить в действующей редакции **п.6 ст.32 ЗоЖо РК.**.  *Не согласны с предложением АУК.*  **Зачем плодить множество лиц и еще предавать в одни руки управление и содержание МКЖД, тем самым поощрять и поворачивать вспять реформу ЖКХ?** |
|  | Пункт 7 статьи 32 | Статья 32. Содержание общего имущества объекта кондоминиума  ……  7. Собственник квартиры, нежилого помещения **~~для накопления денег~~** на проведение капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума о**~~бязан ежемесячно перечислять~~** на сберегательный счет **~~деньги~~** в размере **~~не менее~~** 0,005-кратного месячного расчетного показателя, установленного на соответствующий финансовый год законом о республиканском бюджете, в расчете на один квадратный метр полезной площади принадлежащих ему квартиры, нежилого помещения.  Деньги на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума могут быть истребованы только на цели капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума и не могут являться предметом залога по обязательствам собственников квартир, нежилых помещений. Расходование денег, накопленных на сберегательном счете, осуществляется только **~~по решению собрания~~**.  По сберегательным счетам банком второго уровня ведется автоматизированный учет денег с разбивкой по каждой квартире, нежилому помещению, а также на постоянной основе размещается информация по сберегательному счету в порядке, определенном законодательством Республики Казахстан, с соблюдением требований законодательных актов Республики Казахстан к порядку раскрытия банковской и иной охраняемой законом тайны. | Статья 32. Содержание общего имущества объекта кондоминиума  ……  7. Собственник квартиры, нежилого помещения, **без принятия решения на собрании,обязан ежемесячно перечислять взносы** на проведение капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума на сберегательный счет в размере 0,005-кратного месячного расчетного показателя, установленного на соответствующий финансовый год законом о республиканском бюджете, в расчете на один квадратный метр полезной площади принадлежащих ему квартиры, нежилого помещения.  **Собрание вправе устанавливать для собственников квартир, нежилых помещений взносы на проведение капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума превышающие размер, указанный в части первой настоящего пункта.**  Деньги на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума могут быть истребованы только на цели капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума и не могут являться предметом залога по обязательствам собственников квартир, нежилых помещений. Расходование денег, накопленных на сберегательном счете, осуществляется только**на утвержденные решением собраниямероприятия вгодовой смете расходов на проведение капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума**.  По сберегательным счетам банком второго уровня ведется автоматизированный учет денег с разбивкой по каждой квартире, нежилому помещению, а также на постоянной основе размещается информация по сберегательному счету в порядке, определенном законодательством Республики Казахстан, с соблюдением требований законодательных актов Республики Казахстан к порядку раскрытия банковской и иной охраняемой законом тайны. | | Данное уточнение позволит не утверждать на собрании решение по взносам на проведение капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума не превышающие 0,005-кратного месячного расчетного показателя, установленного на соответствующий финансовый год законом о республиканском бюджете, а также взыскание задолженности по взносам на проведение капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума | Оставить в действующей редакции **п.7 ст.32 ЗоЖо** РК.  *Не согласны с предложением АУК.* |
|  | Пункт 8 статьи 32 | Статья 32. Содержание общего имущества объекта кондоминиума  ….  8. Каждый собственник квартиры, нежилого помещения, оплачивающий **~~деньги на капитальный ремонт~~** общего имущества объекта кондоминиума, имеет право получить информацию о накопленных деньгах по принадлежащим ему квартире, нежилому помещению.  **~~Председатель объединения собственников имущества, доверенное лицо простого товарищества~~** обязаны предоставлять информацию о накоплении денег на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума по запросу собственника квартиры, нежилого помещения. | Статья 32. Содержание общего имущества объекта кондоминиума  ….  8. Каждый собственник квартиры, нежилого помещения, оплачивающий **взносы на проведение капитального ремонта** общего имущества объекта кондоминиума, имеет право получить информацию о накопленных деньгах по принадлежащим ему квартире, нежилому помещению.  **Исполнительные органы управления** обязаны предоставлять информацию о накоплении денег на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума по запросу собственника квартиры, нежилого помещения. | | Юридическая техника |  |
|  | Пункт 9 статьи 32 | Статья 32. Содержание общего имущества объекта кондоминиума  ….  **9. Отсутствует** | Статья 32. Содержание общего имущества объекта кондоминиума  ……  **9. Административные взыскания в виде штрафа либо предупреждения налагаются на Заказчика (застройщика) многоквартирного жилого дома, либо действующую либо ранее действующую форму управления объектом кондоминиума допустившее своими действиями либо бездействием данное нарушение в многоквартирном жилом доме.** | | В процессе работы на Председателей ОСИ налагаются предписания о нарушениях либо штрафы, за которые он не ответственен. К примеру, при сдаче дома в эксплуатацию Застройщик не ввел в эксплуатацию систему пожаротушения дома надлежащим образом либо предыдущая форма управления ранее не содержала системупожаротушения и соответственно она пришла в не годность. И все эти факты были отражены в дефектном акте при принятии действующим Председателем ОСИ. Однако при проверке дома данный факт также выясняется и службы ЧС выписывают предписание на устранение и в последующем штраф на действующего Председателя ОСИ, хотя он реальным виновником не является. | **Заказчика (застройщика и/или подрядчика)** |
|  | Пункт 2 статьи 34 | Статья 34. Права и обязанности собственников квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок  ….  2. Проживание собственника квартиры по иному адресу, а также передача квартиры, нежилого помещения в имущественный наем (аренду) не ограничивают в правах собственника квартиры, нежилого помещения и не освобождают его от обязанностей, определенных законодательными актами Республики Казахстан, уставом объединения собственников имущества, договором простого товарищества и решением собрания.  Собственник квартиры, нежилого помещения, парковочного места, кладовки уведомляет совет дома о передаче в имущественный наем (аренду) принадлежащих ему квартиры, нежилого помещения, парковочного места, кладовки.  Собственник квартиры, нежилого помещения, парковочного места, кладовки, помимо обязанностей, установленных законодательными актами Республики Казахстан, несет иные обязанности, в том числе:  соблюдение тишины в ночное время, в том числе непроведение в квартире, нежилом помещении и вне их сопровождаемых шумом работ, не связанных с неотложной необходимостью, препятствующих нормальному отдыху и спокойствию граждан;  потребление табачных изделий в определенных для этого специальных местах;  соблюдение строительных, санитарных, экологических, противопожарных и других обязательных норм и правил. | Статья 34. Права и обязанности собственников квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок  ….  2. Проживание собственника квартиры по иному адресу, а также передача квартиры, нежилого помещения в имущественный наем (аренду) не ограничивают в правах собственника квартиры, нежилого помещения и не освобождают его от обязанностей, определенных законодательными актами Республики Казахстан, уставом объединения собственников имущества **либо кооператива собственников помещений (квартир)**, договором простого товарищества и решением собрания.  Собственник квартиры, нежилого помещения, парковочного места, кладовки уведомляет совет дома о передаче в имущественный наем (аренду) принадлежащих ему квартиры, нежилого помещения, парковочного места, кладовки.  Собственник квартиры, нежилого помещения, парковочного места, кладовки, помимо обязанностей, установленных законодательными актами Республики Казахстан, несет иные обязанности **и ответственность**, в том числе:  соблюдение тишины в ночное время, в том числе непроведение в квартире, нежилом помещении и вне их сопровождаемых шумом работ, не связанных с неотложной необходимостью, препятствующих нормальному отдыху и спокойствию граждан;  потребление табачных изделий в определенных для этого специальных местах;  соблюдение строительных, санитарных, экологических, противопожарных и других обязательных норм и правил. | | Юридическая техника | Оставить в действующей редакции **п.2 ст.34 ЗоЖо** РК.  *Не согласны с предложением АУК.* |
|  | Пункт 3 статьи 34 | Статья 34. Права и обязанности собственников квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок  ….  3. Собственники квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок вправе использовать части общего имущества объекта кондоминиума ограниченного пользования, закрепленные за ними на условиях, установленных договором имущественного найма (аренды) о передаче имущества в ограниченное пользование, с зачислением арендной платы на текущий счет **~~объединения собственников имущества или простого товарищества~~.** | Статья 34. Права и обязанности собственников квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок  ….  3. Собственники квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок вправе использовать части общего имущества объекта кондоминиума ограниченного пользования, закрепленные за ними на условиях, установленных договором имущественного найма (аренды) о передаче имущества в ограниченное пользование, с зачислением арендной платы **на текущий счет Исполнительного органа управления**. **Деньги от арендной платы, не предусмотренные сметами расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума, направляются только на мероприятия по содержанию общего имущества объекта кондоминиума, утвержденные решением советом дома.** | | Данное ограничение позволит использоватьденьги от арендной платы только на содержание общего имущества объекта кондоминиума соответствующего дома. |  |
|  | Пункт 4 статьи 34 | Статья 34. Права и обязанности собственников квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок  ….  4. Собственник нежилого помещения обязан участвовать во всех **~~расходах~~** на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума.  Собрание вправе устанавливать для собственников нежилых помещений иной размер **~~ежемесячных расходов~~** на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума, который не должен превышать размер ежемесячных расходов, установленных для собственников квартир, более чем в два раза. | Статья 34. Права и обязанности собственников квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок  ….  4. Собственник нежилого помещения обязан участвовать во всех **взносах, в том числе** на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума.  Собрание вправе устанавливать для собственников нежилых помещений иной размер **взносов** на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума, который не должен превышать размер ежемесячных расходов, установленных для собственников квартир, более чем в два раза. | | Юридическая техника |  |
|  | Пункт 4-1 статьи 34 | Статья 34. Права и обязанности собственников квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок  ….  4-1. Собственники парковочных мест, кладовок обязаны оплачивать расходы в соответствии с подпунктами **~~10) и 12-1)~~** пункта 2 статьи 42-1 настоящего Закона. | Статья 34. Права и обязанности собственников квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок  ….  4-1. Собственники парковочных мест, кладовок обязаны оплачивать расходы в соответствии с подпунктами **11) и 12)** пункта 2 статьи 42-1 настоящего Закона. | | Юридическая техника |  |
|  | Пункт 5 статьи 34 | Статья 34. Права и обязанности собственников квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок  ….  5. Собственники квартир, нежилых помещений обязаны самостоятельно заключать договоры об оказании коммунальных услуг в квартирах, нежилых помещениях с организациями, предоставляющими коммунальные услуги.  Оказываемые коммунальные услуги должны соответствовать техническим требованиям, предусмотренным национальным стандартом и техническим регламентом. | Статья 34. Права и обязанности собственников квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок  ….  5. Собственники квартир, нежилых помещений**, парковочных мест, кладовок** обязаны самостоятельно заключать договоры об оказании коммунальных услуг в квартирах, нежилых помещениях**, парковочных мест, кладовок** с организациями, предоставляющими коммунальные услуги.  Оказываемые коммунальные услуги должны соответствовать техническим требованиям, предусмотренным национальным стандартом и техническим регламентом.  **В случае не заключения договоров об оказании коммунальных услуг собственником, нанимателем (поднанимателем) квартиры, нежилого помещения, парковочного места, кладовки и (или) использования общедомовых инженерных систем в личных целях, исполнительный орган управления о имеет право отключить либо ограничить такое подключение к общедомовым инженерным системам.** | | Внедрение данной поправки позволит выявлять и предотвращать незаконное подключение к инженерным сетям |  |
|  | Пункт 5 статьи 34 | Статья 34. Права и обязанности собственников квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок  ….  6. Собственники квартир, нежилых помещений вправе принять на собрании решение о делегировании управляющему многоквартирным жилым домом или управляющей компании функций:  управления **~~текущим~~** счетом объединения собственников имущества или простого товарищества на основании доверенности;  осуществления мониторинга за своевременным внесением денег собственниками квартир, нежилых помещений на **~~текущий~~** счет~~;~~  **~~взыскания задолженности в соответствии с порядком, определенным законодательством Республики Казахстан~~**. | Статья 34. Права и обязанности собственников квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок  ….  6. Собственники квартир, нежилых помещений вправе принять на собрании решение о делегировании управляющему многоквартирным жилым домом или управляющей компании функций:  управления **сберегательным** счетом объединения собственников имущества или **кооператива собственников помещений (квартир)** или простого товарищества на основании доверенности;  осуществления мониторинга за своевременным внесением денег собственниками квартир, нежилых помещений на **сберегательный** счет.  . | | Предлагается ввести данное ограничение только для сберегательного счета, так как ограничения по текущему счету прописываются в договоре между управляющему многоквартирным жилым домом или управляющей компании и объединением собственников имущества или кооперативом собственников помещений (квартир) или простым товариществом | Оставить в действующей редакции **п.6 ст.34 ЗоЖо** РК.  *Не согласны с предложением АУК.*  **Распоряжение счетами следует оставить за ОСИ, как единственного представителя всех собственников** |
|  | Пункт 2 статьи 36 | Статья 36. Обязанности нанимателя (поднанимателя) квартиры, арендатора нежилого помещения  ….  2. Наниматель (поднаниматель) квартиры, арендатор нежилого помещения имеют право постоянно или временно владеть или пользоваться квартирой, нежилым помещением (или их частью) только на основании договора найма (поднайма, аренды).  Наниматель (поднаниматель) квартиры, арендатор нежилого помещения из частного жилищного фонда не имеют права голоса на собрании и не могут иным образом участвовать в управлении объектом кондоминиума.  Наниматель (поднаниматель) квартиры, арендатор нежилого помещения, помимо обязанностей, установленных законодательными актами Республики Казахстан, несут иные обязанности, в том числе:  соблюдение тишины в ночное время, в том числе непроведение в квартире, нежилом помещении и вне их сопровождаемых шумом работ, не связанных с неотложной необходимостью, препятствующих нормальному отдыху и спокойствию граждан;  потребление табачных изделий в определенных для этого специальных местах;  соблюдение строительных, санитарных, экологических, противопожарных и других обязательных норм и правил. | Статья 36. Обязанности нанимателя (поднанимателя) квартиры, арендатора нежилого помещения  ….  2. Наниматель (поднаниматель) квартиры, арендатор нежилого помещения**, парковочного места, кладовки** имеют право постоянно или временно владеть или пользоваться квартирой, нежилым помещением**, парковочного места, кладовки** (или их частью) только на основании договора найма (поднайма, аренды).  Наниматель (поднаниматель) квартиры, арендатор нежилого помещения**, парковочного места, кладовки** из частного жилищного фонда не имеют права голоса на собрании и не могут иным образом участвовать в управлении объектом кондоминиума.  Наниматель (поднаниматель) квартиры, арендатор нежилого помещения, **парковочного места, кладовки** помимо обязанностей, установленных законодательными актами Республики Казахстан, несут иные обязанности **и ответственность**, в том числе:  соблюдение тишины в ночное время, в том числе непроведение в квартире, нежилом помещении и вне их сопровождаемых шумом работ, не связанных с неотложной необходимостью, препятствующих нормальному отдыху и спокойствию граждан;  потребление табачных изделий в определенных для этого специальных местах;  соблюдение строительных, санитарных, экологических, противопожарных и других обязательных норм и правил. | | Юридическая техника |  |
|  | Статья 38 | Статья 38. Доступ к общему имуществу объекта кондоминиума  Доступ к общему имуществу объекта кондоминиума, расположенному в квартире, нежилом помещении, парковочном месте, кладовке, осуществляется при уведомлении собственника квартиры, нежилого помещения.  Собственник, наниматель (поднаниматель) либо иное лицо, проживающее в квартире, собственник (арендатор) нежилого помещения, парковочного места, кладовки обязаны допустить собственников квартир, нежилых помещений, членов совета дома или представителей **~~физических и юридических лиц, оказывающих услуги по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума~~**, если необходимы проверка состояния, ремонт или замена общего имущества объекта кондоминиума, расположенного в квартире, нежилом помещении, парковочном месте, кладовке.  При этом демонтаж конструкций, ограничивающих доступ к общему имуществу объекта кондоминиума, расположенному в квартире, нежилом помещении, парковочном месте, кладовке, производится собственником квартиры, нежилого помещения, парковочного места, кладовки самостоятельно.  В аварийных случаях или при иных чрезвычайных ситуациях, создающих угрозу здоровью или жизни человека, доступ к общему имуществу объекта кондоминиума, расположенному в квартире, нежилом помещении, парковочном месте, кладовке, должен быть разрешен и без заблаговременного уведомления собственника квартиры, нежилого помещения, парковочного места, кладовки. | Статья 38. Доступ к общему имуществу объекта кондоминиума  Доступ к общему имуществу объекта кондоминиума, расположенному в квартире, нежилом помещении**, парковочном месте, кладовке,** осуществляется при уведомлении собственника, **нанимателя (поднанимателя) либо иного лица, проживающего в квартире, собственника (арендатора) нежилого помещения, парковочного места, кладовки**.  Собственник, наниматель (поднаниматель) либо иное лицо, проживающее в квартире, собственник (арендатор) нежилого помещения, парковочного места, кладовки обязаны допустить собственников квартир, нежилых помещений, членов совета дома или представителей **исполнительного органа управления и (или) субъектов сервисной деятельности**, если необходимы проверка состояния, ремонт или замена общего имущества объекта кондоминиума, расположенного в квартире, нежилом помещении, парковочном месте, кладовке.  При этом демонтаж конструкций, ограничивающих доступ к общему имуществу объекта кондоминиума, расположенному в квартире, нежилом помещении, парковочном месте, кладовке, производится собственником квартиры, нежилого помещения, парковочного места, кладовки самостоятельно **и за свой счет**.  В аварийных случаях или при иных чрезвычайных ситуациях, создающих угрозу здоровью или жизни человека, доступ к общему имуществу объекта кондоминиума, расположенному в квартире, нежилом помещении, парковочном месте, кладовке, должен быть разрешен и без заблаговременного уведомления собственника, **нанимателя (поднанимателя)** квартиры, **собственника (арендатора)** нежилого помещения, парковочного места, кладовки.  **В целях локализации и (или) ликвидации аварийного случая или при иной чрезвычайной ситуации, создающих угрозу здоровью или жизни человека и (или) приводящих к порче имущества собственника, нанимателя (поднанимателя) либо иного лица, проживающего в квартире, собственника (арендатора) нежилого помещения, парковочного места, кладовки и (или) приводящих к порче общего имущества объекта кондоминиума ~~исполнительный орган управления имеет право отключить доступ к общедомовым инженерным системам и (или) коммунальным услугам до момента ликвидации аварийного случая или иной чрезвычайной ситуации.~~**  **Ответственность за возмещение убытков, вызванных аварийным случаем, несет собственник квартиры, нежилого помещения, парковочного места, кладовки не предоставивший своевременный доступв квартиру, нежилое помещение, парковочное мест, кладовую.** | | Внедрение данных поправок приведет к своевременному устранению аварийных ситуаций, а также повышение ответственности собственников и арендаторов | **Оставить в действующей редакции сттаью 38 НК РК.**  ***Не согласны с предложением АУК.***  ***Альянс ЖКХ Казахстана против***  **Отключение от жизненно необходимых систем является нарушением прав граждан**  И должно быть решено только в судебном порядке, потому что надо отдельно рассмотреть каждую конкретную ситуацию (*бывают случаи, что когда получатель услуг не удовлетворен качеством и его замечания игнорируются органом управления).*  Нельзя допустить произвол отдельных лиц пользующихся своим преимущественным положением. Епе минимум необходимо согласие собственника. |
|  | Пункт 4 статьи 40 | Статья 40. Изменение конструктивной части квартиры, нежилого помещения, парковочного места, кладовки  ……  4. К общедомовым инженерным системам относятся системы, находящиеся в многоквартирном жилом доме за пределами или внутри квартиры, нежилого помещения, парковочного места, кладовки и обслуживающие две (два) и более квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок, а именно системы:  холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, общедомовых приборов учета холодной и горячей воды, внутреннего противопожарного водопровода до первых запорно-регулировочных кранов на отводах **~~внутриквартирной разводки~~** от стояков, а также оборудования, расположенного на этих сетях;  отопления, состоящие из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, общедомовых приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях, до первого отключающего устройства в **~~квартире, нежилом помещении~~**;  водоотведения, состоящие из стояков, канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях, до первых стыковых соединений в **~~квартире, нежилом помещении~~**;  электроснабжения, состоящие из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, общедомовых приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, грузовых и пассажирских лифтов (подъемников), сетей (кабелей) от внешней границы, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях, до индивидуальных приборов учета электрической энергии;  газоснабжения, состоящие из газопроводов, проложенных от источника газа (при использовании сжиженного углеводородного газа) или точки присоединения указанных газопроводов к сети газораспределения до запорной арматуры (крана) включительно, расположенной на ответвлениях к внутриквартирному газовому оборудованию, резервуарных и (или) групповых баллонных установок сжиженных углеводородных газов, предназначенных для подачи газа в один многоквартирный жилой дом, технических устройств на газопроводах, в том числе регулирующей и предохранительной арматуры, системы контроля загазованности помещений, приборов учета газа;  мусороудаления, кондиционирования, терморегуляции и вакуумирования, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях, до первого отключающего устройства в **~~квартире, нежилом помещении~~**;  слаботочные инженерные системы, состоящие из устройств сигнализации загазованности, задымления и затопления, систем автоматической пожарной сигнализации, систем автоматизации и диспетчеризации инженерного оборудования многоквартирного жилого дома (домофонные системы и оборудование, видеонаблюдение), систем по оказанию услуг телефонной связи, телевидения и интернета, за исключением оборудования, расположенного в квартире, нежилом помещении, кладовке. | Статья 40. Изменение конструктивной части квартиры, нежилого помещения, парковочного места, кладовки  ……  4. К общедомовым инженерным системам относятся системы, находящиеся в многоквартирном жилом доме за пределами или внутри квартиры, нежилого помещения, парковочного места, кладовки и обслуживающие две (два) и более квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок, а именно системы:  холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, общедомовых приборов учета холодной и горячей воды, внутреннего противопожарного водопровода до первых запорно-регулировочных кранов на отводах от стояков**в квартиру, нежилое помещение, ~~парковочное место, кладовую~~**~~,~~ а также оборудования, расположенного на этих сетях;  отопления, состоящие из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, общедомовых приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях,до первого отключающего устройства **в квартиру, нежилое помещение, ~~парковочное место, кладовую~~**~~;~~  водоотведения, состоящие из стояков, канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях, до первых стыковых соединений в **квартиру, нежилое помещение, парковочное место, кладовую**;  электроснабжения, состоящие из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, общедомовых приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, грузовых и пассажирских лифтов (подъемников), сетей (кабелей) от внешней границы, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях, до индивидуальных приборов учета электрической энергии **в квартиру, нежилое помещение, парковочное место, кладовую**;  газоснабжения, состоящие из газопроводов, проложенных от источника газа (при использовании сжиженного углеводородного газа) или точки присоединения указанных газопроводов к сети газораспределения до запорной арматуры (крана) включительно, расположенной на ответвлениях к внутриквартирному газовому оборудованию, резервуарных и (или) групповых баллонных установок сжиженных углеводородных газов, предназначенных для подачи газа в один многоквартирный жилой дом, технических устройств на газопроводах, в том числе регулирующей и предохранительной арматуры, системы контроля загазованности помещений, приборов учета газа;  мусороудаления, кондиционирования, терморегуляции и вакуумирования, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях, до первого отключающего устройства **в квартиру, нежилое помещение, парковочное место, кладовую**;  слаботочные инженерные системы, состоящие из устройств сигнализации загазованности, задымления и затопления, систем автоматической пожарной сигнализации, систем автоматизации и диспетчеризации инженерного оборудования многоквартирного жилого дома (домофонные системы и оборудование, видеонаблюдение), систем по оказанию услуг телефонной связи, телевидения и интернета, за исключением оборудования, расположенного в квартире, нежилом помещении, кладовке. | | Уточнение понятий общедомовых инженерных сетей с учетом изменений в технологию строительства, так как в настоящий момент большинство отсекающих кранов индивидуально в каждую квартиру, нежилое помещение и выносятся на приквартирные площадки и прочее |  |
|  | Пункт 1 статьи 42 | Статья 42. Формы управления объектом кондоминиума  1. Собственники квартир, нежилых помещений для управления объектом кондоминиума, финансирования его содержания и обеспечения сохранности общего имущества объекта кондоминиума обязаны выбрать одну из форм управления объектом кондоминиума:  1) объединение собственников имущества;  2) простое товарищество многоквартирного жилого дома (простое товарищество), если количество собственников квартир, нежилых помещений не превышает тридцати;  3) непосредственное совместное управление всеми собственниками квартир, нежилых помещений, если количество собственников квартир, нежилых помещений не превышает шестнадцати. | Статья 42. Формы управления объектом кондоминиума  1. Собственники квартир, нежилых помещений для управления объектом кондоминиума, финансирования его содержания и обеспечения сохранности общего имущества объекта кондоминиума обязаны выбрать одну из форм управления объектом кондоминиума:  1) объединение собственников имущества;  2) простое товарищество многоквартирного жилого дома (простое товарищество), если количество собственников квартир, нежилых помещений не превышает тридцати;  3) непосредственное совместное управление всеми собственниками квартир, нежилых помещений, если количество собственников квартир, нежилых помещений не превышает шестнадцати;  **~~4) кооператив собственников помещений (квартир);~~**  **~~5) управление объектом кондоминиума третьими (сторонними) лицами: выборными или наемными физическими лицами - управляющими жилыми домами (менеджерами) или управляющими компаниями.~~** | | Внесение изменений и дополнений предоставит собственникам демократическое право выбора формы управления объектом кондоминиума | Оставить в действующей редакции сттаью 289 НК РК.  *Не согласны с предложением АУК.*  *Обоснование. КСК и ПКСК не являются некоммерческими организациями и не являются собственниками квартир и НП. Категорически против протаскивания интересов лиц, имеющих* исключительно коммерческий интерес при управлении МКЖД.  Принятие поправок АУК нарушает интересы граждан-собственников квартир. Налицо лоббирование интересов услугодателей в сфере ЖКХ. Передача в одни руки управления и содержания категорически противоречит концепции реформы ЖКХ и  МНЕНИЕ СОГЛАСОВАНО с участниками Альянса ЖКХ Казахстана |
|  | Пункт 3 статьи 42 | Статья 42. Формы управления объектом кондоминиума  ….  3. Заказчик (застройщик) многоквартирного жилого дома после регистрации многоквартирного жилого дома вправе привлечь управляющую компанию для управления многоквартирным жилым домом на период до момента **~~создания~~** в данном многоквартирном жилом доме одной из форм управления объектом кондоминиума**~~, определенных пунктом 1 настоящей статьи, сроком до шести месяцев~~**. | Статья 42. Формы управления объектом кондоминиума  ….  3. Заказчик (застройщик) многоквартирного жилого дома после регистрации многоквартирного жилого дома вправе привлечь управляющую компанию для управления многоквартирным жилым домом на период до момента **выбора и начала деятельности** в данном многоквартирном жилом доме одной из форм управления объектом кондоминиума. | | Юридическая техника |  |
|  | Пункт 2 статьи 42-1 | Статья 42-1. Собрание  …  2. К компетенции собрания относятся вопросы:  1) избрания председателя объединения собственников имущества, доверенного лица простого товарищества, членов совета дома, переизбрания, а также досрочного прекращения их полномочий;  2) избрания ревизионной комиссии (ревизора), переизбрания, а также досрочного прекращения ее (его) полномочий;  **~~3) принятия решения о выборе формы управления объектом кондоминиума либо делегировании полномочий о выборе формы управления совету дома;~~**  **~~4) принятия решения о выборе управляющего многоквартирным жилым домом или управляющей компании либо делегировании таких полномочий совету дома;~~**  5) утверждения устава объединения собственников имущества или заключения договора простого товарищества;  6) принятия решения о замене (ремонте) лифтов многоквартирного жилого дома;  6-1) утверждения размера взносов **~~для накопления денег~~** на проведение капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума, превышающего размер взносов, предусмотренных настоящим Законом;  7) **~~утверждения годового отчета по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума об исполнении годовой сметы расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума;~~**  8) определения общего имущества объекта кондоминиума, а также изменения его состава;  9) утверждения годовой сметы расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума, внесения в нее изменений и дополнений, а также утверждения размера **~~расходов~~** на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума;  10) утверждения размера **~~оплаты за~~** содержание парковочного места, кладовки в соответствии с методикой расчета сметы расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума, а также методикой расчета минимального размера расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума;  11) принятия решения о проведении капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума (модернизации, реконструкции, реставрации), об утверждении годовой сметы расходов на проведение капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума;  12) принятия решения о сборе целевых взносов и их размере;  12-1) принятия решения собственниками парковочных мест, кладовок о сборе целевых взносов и их размере;  **~~13) принятия решения о расходовании денег, накопленных на сберегательном счете;~~**  **~~14) принятия решения о передаче собственнику квартиры, нежилого помещения или третьим лицам части общего имущества объекта кондоминиума в имущественный наем (аренду) либо делегирования такого полномочия совету дома;~~**  **~~14-1) принятия решения о выборе субъектов сервисной деятельности либо делегирования такого полномочия совету дома;~~**  15) согласования, при необходимости, размера вознаграждения совету дома и ревизионной комиссии (ревизору) по итогам деятельности за отчетный период;  16) согласования размера оплаты труда председателю объединения собственников имущества, доверенному лицу простого товарищества;  **~~16-1) принятия решения о выборе объекта информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства либо делегирования такого полномочия совету дома;~~**  **~~17) иные вопросы, связанные с управлением объектом кондоминиума и содержанием общего имущества объекта кондоминиума.~~** | Статья 42-1. Собрание  …  2. К **исключительной** компетенции собрания относятся вопросы**(без права делегирования)**:  1) избрания председателя объединения собственников имущества, **председателя кооператива собственников помещений (квартир),** доверенного лица простого товарищества, членов совета дома, переизбрания, а также досрочного прекращения их полномочий;  2) избрания ревизионной комиссии (ревизора), переизбрания, а также досрочного прекращения ее (его) полномочий;  3) утверждения устава **или внесений изменений и (или) дополнений в устав** объединения собственников имущества**, утверждения устава или внесений изменений и (или) дополнений в устав кооператива собственников помещений (квартир)**или заключения договора простого товарищества;  4) согласования, при необходимости, размера вознаграждения совету дома и ревизионной комиссии (ревизору) по итогам деятельности за отчетный период;  5) согласования размера оплаты труда председателю объединения собственников имущества, **председателю кооператива собственников помещений (квартир),** доверенному лицу простого товарищества;  6) утверждения годовой сметы расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума, внесения в нее изменений и дополнений, а также утверждения размера **взносов** на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума;  7) утверждения размера взносов для накопления денег на проведение капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума, превышающего размер взносов, предусмотренных настоящим Законом;  8) принятия решения о проведении капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума (модернизации, реконструкции, реставрации), об утверждении годовой сметы расходов на проведение капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума;  9) принятия решения собственниками **квартир, нежилых помещений** о сборе целевых взносов и их размере;  10) принятия решения о замене (ремонте) лифтов многоквартирного жилого дома;  11) утверждения размера **взносов на** содержание парковочного места, кладовки в соответствии с методикой расчета сметы расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума, а также методикой расчета минимального размера расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума;  12) принятия решения собственниками парковочных мест, кладовок о сборе целевых взносов и их размере;  13) определения общего имущества объекта кондоминиума, а также изменения его состава;  **14) ликвидация или реорганизация объединения собственников имущества или кооператива собственников квартир, нежилых помещений**. | | Зачастую собственники принимают решения о делегировании совету дома вопросов,которые должно принимать только собрание, таких как использование средств на капитальный ремонт и (или) утверждение соответствующих взносов.  Разделение полномочий собрания на исключительную компетенцию и компетенции, которые можноделегировать позволит исключить данное нарушение. | Оставить в действующей редакции п.2.ст. 42-1 ЗоЖО РК.  *Не согласны с предложением АУК.*  *Обоснование. КСК и ПКСК не являются некоммерческими организациями и не являются собственниками квартир и НП. Категорически против протаскивания интересов лиц, имеющих* исключительно коммерческий интерес при управлении МКЖД.  Принятие поправок АУК нарушает интересы граждан-собственников квартир. Налицо лоббирование интересов услугодателей в сфере ЖКХ. Передача в одни руки управления и содержания категорически противоречит концепции реформы ЖКХ и  МНЕНИЕ СОГЛАСОВАНО с участниками Альянса ЖКХ Казахстана |
|  | Пункт 2-1 статьи 42-1 | Статья 42-1. Собрание  …  2-1. **отсутствует**. | Статья 42-1. Собрание  …  2-1. Также к компетенции собрания относятся вопросы:  1) принятия решения о выборе формы управления объектом кондоминиума либо делегировании полномочий о выборе формы управления совету дома;  2) принятия решения о выборе управляющего многоквартирным жилым домом или управляющей компании либо делегировании таких полномочий совету дома;  3) принятия решения о передаче части общего имущества объекта кондоминиума в имущественный наем (аренду) либо делегирования такого полномочия совету дома;  4) принятия решения о выборе субъектов сервисной деятельности либо делегирования такого полномочия совету дома;  5) принятия решения о выборе объекта информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства либо делегирования такого полномочия совету дома;  **6) утверждения или внесений изменений и (или) дополнений в другие правила, методики и положения для многоквартирного жилого домалибо делегирования таких полномочий совету дома;**  **7)принятия решения о делегировании управляющему многоквартирным жилым домом или управляющей компании функций:**  **управления сберегательным счетом объединения собственников имущества или кооператива собственников помещений (квартир) или простого товарищества на основании доверенности;**  **осуществления мониторинга за своевременным внесением денег собственниками квартир, нежилых помещений на сберегательный счет;**  8) иные вопросы, связанные с управлением объектом кондоминиума и содержанием общего имущества объекта кондоминиума. | | Зачастую собственники принимают решения о делегировании совету дома вопросов, которые должно принимать только собрание, таких как использование средств на капитальный ремонт и (или) утверждение соответствующих взносов.  Разделение полномочий собрания на исключительную компетенцию и компетенции, которые можноделегировать позволит исключить данное нарушение. |  |
|  | Пункт 3 статьи 42-1 | Статья 42-1. Собрание  …  3. Собственники квартир, нежилых помещений уведомляются советом дома либо **~~председателем объединения собственников имущества,~~** либо доверенным лицом простого товарищества, либо ревизионной комиссией (ревизором), либо не менее десяти процентами собственников квартир, нежилых помещений, либо жилищной инспекцией не менее чем за десять календарных дней о дате проведения собрания путем размещения объявления в общедоступных местах, а также индивидуально посредством электронной почты или по абонентскому номеру абонентского устройства сотовой связи. | Статья 42-1. Собрание  …  3. Собственники квартир, нежилых помещений уведомляются советом дома либо **руководителем исполнительного органа управления**, либо ревизионной комиссией (ревизором), либо не менее десяти процентами собственников квартир, нежилых помещений, либо жилищной инспекцией не менее чем за десять календарных дней о дате проведения собрания путем размещения объявления в общедоступных местах, а также **индивидуально посредством, электронной почты или абонентскому номеру абонентского устройства сотовой связи, в случае предоставления собственниками квартир, нежилых помещений соответствующих контактных данных исполнительному органу управления.** | | Председатели ОСИ не имею возможности получить электронную почту или номер сотового телефона всех собственников и соответственно исполнить требования настоящего пункта в действующей редакции | **Оставить в действующей редакции п.3 ст 42-1 ЗоЖО РК.**  *Не согласны с предложением АУК.*  МНЕНИЕ СОГЛАСОВАНО с участниками Альянса ЖКХ Казахстана |
|  | Пункт 4-1 статьи 42-1 | Статья 42-1. Собрание  …  4-1. **отсутствует** | Статья 42-1. Собрание  …  **4-1. Каждый собственник парковочного места, кладовки при голосовании имеет один голос. Если собственнику парковочного места, кладовки принадлежит несколько парковочных мест, кладовок, он имеет соответствующее количество голосов.**  **Парковочные места, кладовки, находящиеся в совместной собственности двух и более лиц, при голосовании имеют один голос.** | | Юридическая техника | **Оставить в действующей редакции ст. 42-1 НК РК.**  *Не согласны с предложением АУК.*  МНЕНИЕ СОГЛАСОВАНО с участниками Альянса ЖКХ Казахстана |
|  | Пункт 5 статьи 42-1 | Статья 42-1. Собрание  …  5. Собрание правомочно принимать решение, если в нем участвуют более половины от общего числа собственников квартир, нежилых помещений.  Решение принимается при согласии большинства от общего числа собственников квартир, нежилых помещений, непосредственно принявших участие в голосовании, за исключением вопросов, указанных в подпунктах **~~6-1),~~** 8), 9), 10), 11), 12), **~~12-1) и~~** 13) пункта 2 настоящей статьи, по которым решение принимается при согласии большинства от общего числа собственников квартир, нежилых помещений.  Каждый собственник квартиры, нежилого помещения имеет право знать, как проголосовали другие собственники квартир, нежилых помещений. | Статья 42-1. Собрание  …  5. Собрание правомочно принимать решение, если в нем участвуют более половины от общего числа собственников квартир, нежилых помещений.  Решение принимается при согласии большинства от общего числа собственников квартир, нежилых помещений, непосредственно принявших участие в голосовании, за исключением вопросов, указанных в подпунктах**6), 7), 8), 9), 10), 11), 12), 13), и 14)** пункта 2 настоящей статьи, по которым решение принимается при согласии большинства от общего числа собственников квартир, нежилых помещений.  Каждый собственник квартиры, нежилого помещения **соблюдая требования, установленные законодательством Республики Казахстан о персональных данных и их защите,** имеет право знать, как проголосовали другие собственники квартир, нежилых помещений. | | Собственники получив протокол с листами письменного опроса зачастую размещают его в общедомовых чатах. Данный факт напрямую противоречит Закону Республики Казахстан «О персональных данных и их защите» | **Оставить в действующей редакции п.5 ст 42-1 ЗоЖО РК.**  *Не согласны с предложением АУК.*  МНЕНИЕ СОГЛАСОВАНО с участниками Альянса ЖКХ Казахстана |
|  | Пункт 5-1 статьи 42-1 | Статья 42-1. Собрание  …  5-1. Собственники парковочных мест, кладовок принимают решение на собрании по вопросам, указанным в подпунктах **~~10) и 12-1)~~** пункта 2 настоящей статьи.  Решение считается принятым, если за него проголосовало большинство собственников парковочных мест, кладовок от общего числа собственников парковочных мест, кладовок. | Статья 42-1. Собрание  …  5-1. Собственники парковочных мест, кладовок принимают решение на собрании по вопросам, указанным в подпунктах **11) и 12)** пункта 2 настоящей статьи.  Решение считается принятым, если за него проголосовало большинство собственников парковочных мест, кладовок от общего числа собственников парковочных мест, кладовок. | | Юридическая техника |  |
|  | Пункт 6-1 статьи 42-1 | Статья 42-1. Собрание  …  6-1. В случае осуществления организации и финансирования замены (ремонта) лифта одного из подъездов многоквартирного жилого дома за счет бюджетных средств с условием обеспечения возвратности средств собственниками квартир и нежилых помещений собственники квартир, нежилых помещений данного подъезда многоквартирного жилого дома могут принимать решение о замене (ремонте) лифта в данном подъезде многоквартирного жилого дома при наличии согласия более двух третей от общего числа собственников квартир, нежилых помещений данного подъезда многоквартирного жилого дома с оформлением соответствующего протокола.  В случае, предусмотренном частью первой настоящего пункта, оплата расходов по замене (ремонту) лифта осуществляется собственниками квартир, нежилых помещений данного подъезда многоквартирного жилого дома. | Статья 42-1. Собрание  …  6-1. В случае осуществления организации и финансирования замены (ремонта) лифта одного из подъездов многоквартирного жилого дома за счет бюджетных средств с условием обеспечения возвратности средств собственниками квартир и нежилых помещений собственники квартир, нежилых помещений данного подъезда многоквартирного жилого дома могут принимать решение о замене (ремонте) лифта в данном подъезде многоквартирного жилого дома при наличии согласия более двух третей от общего числа собственников квартир, нежилых помещений данного подъезда многоквартирного жилого дома с оформлением соответствующего протокола **~~собрания подъезда многоквартирного жилого дома~~**~~.~~  В случае, предусмотренном частью первой настоящего пункта, оплата расходов по замене (ремонту) лифта осуществляется собственниками квартир, нежилых помещений данного подъезда многоквартирного жилого дома. | | Юридическая техника | Оставить в действующей редакции п.6-1 ст.42-1 **ЗоЖО** РК.  *Не согласны с предложением АУК.*  МНЕНИЕ СОГЛАСОВАНО с участниками Альянса ЖКХ Казахстана  Недопустимо протаскивание под предлогом юридической техники принципиальных вопросов  Принятие поправок АУК нарушает интересы граждан-собственников квартир.  Налицо протаскивание (лоббирование) интересов услугодателей в сфере ЖКХ под предлогом юридической техники. |
|  | Пункт 7 статьи 42-1 | Статья 42-1. Собрание  …  7. Список проголосовавших собственников квартир, нежилых помещений с указанием их фамилии, имени, отчества (если оно указано в документе, удостоверяющем личность), номеров квартир, нежилых помещений является неотъемлемой частью протокола собрания, прошивается и нумеруется. | Статья 42-1. Собрание  …  7. Список проголосовавших собственников квартир, нежилых помещений **и (или) собственников парковочных мест, кладовок (при наличии вопросов, указанным в подпунктах 11) и 12) пункта 2 настоящей статьи)** с указанием их фамилии, имени, отчества (если оно указано в документе, удостоверяющем личность), номеров квартир, нежилых помещений, **парковочных мест, кладовок** является неотъемлемой частью протокола собрания, прошивается и нумеруется. | | Юридическая техника | **Оставить в действующей редакции п.7 ст.42-1 ЗоЖО РК.**  *Не согласны с предложением АУК.*  МНЕНИЕ СОГЛАСОВАНО с участниками Альянса ЖКХ Казахстана  Недопустимо протаскивание под предлогом юридической техники принципиальных вопросов  Принятие поправок АУК нарушает интересы граждан-собственников квартир.  Налицо протаскивание (лоббирование) интересов услугодателей в сфере ЖКХ под предлогом юридической техники. |
|  | Пункт 8 статьи 42-1 | Статья 42-1. Собрание  …  8. В протоколе собрания указываются:  1) место нахождения многоквартирного жилого дома;  2) вопросы, вынесенные на голосование;  3) дата, форма, время проведения собрания (сроки голосования);  4) общее количество собственников квартир, нежилых помещений;  5) количество участвующих на собрании собственников квартир, нежилых помещений с указанием их фамилии, имени, отчества (если оно указано в документе, удостоверяющем личность), номеров квартир, нежилых помещений;  6) фамилия, имя и отчество (если оно указано в документе, удостоверяющем личность) приглашенных лиц (при наличии);  7) фамилия, имя и отчество (если оно указано в документе, удостоверяющем личность) председателя, секретаря собрания, членов совета дома;  8) форма и итоги голосования;  9) решение, принятое собранием;  10) приложение к протоколу собрания. | Статья 42-1. Собрание  …  8. В протоколе собрания указываются:  1) место нахождения многоквартирного жилого дома;  2) вопросы, вынесенные на голосование;  3) дата, форма, время проведения собрания (сроки голосования);  4) общее количество собственников квартир, нежилых помещений;  **4-1) общее количество собственников парковочных мест, кладовок (при наличии вопросов, указанным в подпунктах 11) и 12) пункта 2 настоящей статьи)**;  5) количество участвующих на собрании собственников квартир, нежилых помещений **и (или) собственников парковочных мест, кладовок (при наличии вопросов, указанным в подпунктах 11) и 12) пункта 2 настоящей статьи)** с указанием их фамилии, имени, отчества (если оно указано в документе, удостоверяющем личность), номеров квартир, нежилых помещений**, парковочных мест, кладовок**;  6) фамилия, имя и отчество (если оно указано в документе, удостоверяющем личность) приглашенных лиц (при наличии);  7) фамилия, имя и отчество (если оно указано в документе, удостоверяющем личность) председателя, секретаря собрания, членов совета дома;  8) форма и итоги голосования;  9) решение, принятое собранием;  10) приложение к протоколу собрания. | | Юридическая техника | **Оставить в действующей редакции п.8 ст.42-1 ЗоЖО РК.**  Недопустимо протаскивание под предлогом юридической техники принципиальных вопросов  Принятие поправок АУК нарушает интересы граждан-собственников квартир.  Налицо протаскивание (лоббирование) интересов услугодателей в сфере ЖКХ под предлогом юридической техники. |
|  | Пункт 10 статьи 42-1 | Статья 42-1. Собрание  …  10. Собрание проводится не реже одного раза в год. Собрание созывается или письменный опрос назначается по инициативе совета дома либо **~~председателя объединения собственников имущества, либо доверенного лица простого товарищества~~** либо по требованию ревизионной комиссии (ревизора), либо по требованию не менее десяти процентов собственников квартир, нежилых помещений, либо по инициативе жилищной инспекции. При проведении собрания данные лица вправе принять решение о выборе объекта информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства для проведения электронного голосования. | Статья 42-1. Собрание  …  10. Собрание проводится не реже одного раза в год. Собрание созывается или письменный опрос назначается по инициативе совета дома либо **исполнительным органом управления** либо по требованию ревизионной комиссии (ревизора), либо по требованию не менее десяти процентов собственников квартир, нежилых помещений, либо по инициативе жилищной инспекции. При проведении собрания данные лица вправе принять решение о выборе объекта информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства для проведения электронного голосования. | | Юридическая техника | **Оставить в действующей редакции п.10 ст.42-1 ЗоЖО РК.**  Недопустимо протаскивание под предлогом юридической техники принципиальных вопросов  Принятие поправок АУК нарушает интересы граждан-собственников квартир.  Налицо протаскивание (лоббирование) интересов услугодателей в сфере ЖКХ под предлогом юридической техники. |
|  | Пункт 11 статьи 42-1 | Статья 42-1. Собрание  …  11. Голосование собственника квартиры, нежилого помещения может осуществляться посредством объектов информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства, абонентского устройства сотовой связи и с использованием иных способов, не запрещенных законодательством Республики Казахстан, с обязательной идентификацией собственника квартиры, нежилого помещения.  Итоги электронного голосования фиксируются посредством объектов информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства.  При подведении итогов голосования учитываются голоса собственников квартир, нежилых помещений на собрании, проводимом явочным порядком и посредством объекта информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства, путем письменного опроса и посредством объекта информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства. | Статья 42-1. Собрание  …  11. Голосование собственника квартиры, нежилого помещения **и (или) собственников парковочных мест, кладовок (при наличии вопросов, указанным в подпунктах 11) и 12) пункта 2 настоящей статьи)** может осуществляться посредством объектов информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства, абонентского устройства сотовой связи и с использованием иных способов, не запрещенных законодательством Республики Казахстан, с обязательной идентификацией собственника квартиры, нежилого помещения, **парковочного места, кладовки**.  Итоги электронного голосования фиксируются посредством объектов информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства.  При подведении итогов голосования учитываются голоса собственников квартир, нежилых помещений, **парковочного места, кладовки** на собрании, проводимом явочным порядком и посредством объекта информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства, путем письменного опроса и посредством объекта информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства. | | Юридическая техника | **Оставить в действующей редакции п.11 ст.42-1 ЗоЖО РК.**  *Не согласны с предложением АУК.*  МНЕНИЕ СОГЛАСОВАНО с участниками Альянса ЖКХ Казахстана  Недопустимо протаскивание под предлогом юридической техники принципиальных вопросов  Принятие поправок АУК нарушает интересы граждан-собственников квартир.  Налицо протаскивание (лоббирование) интересов услугодателей в сфере ЖКХ под предлогом юридической техники. |
|  | Пункт 13 статьи 42-1 | Статья 42-1. Собрание  …  13. Протоколы собраний хранятся у **~~председателя объединения собственников имущества или доверенного лица простого товарищества~~**. При формировании электронного документа хранение протоколов собраний производится в соответствии с Законом Республики Казахстан "Об электронном документе и электронной цифровой подписи". Копии протоколов собраний представляются по требованию собственника квартиры, нежилого помещения либо жилищной инспекции в течение пяти рабочих дней. | Статья 42-1. Собрание  …  13. Протоколы собраний хранятся у **исполнительного органа управления**. При формировании электронного документа хранение протоколов собраний производится в соответствии с Законом Республики Казахстан "Об электронном документе и электронной цифровой подписи". Копии протоколов собраний представляются по требованию собственника квартиры, нежилого помещения либо жилищной инспекции в течение пяти рабочих дней. | | Юридическая техника | **Оставить в действующей редакции п.13 ст.42-1 ЗоЖО РК.**  *Не согласны с предложением АУК.*  МНЕНИЕ СОГЛАСОВАНО с участниками Альянса ЖКХ Казахстана  Недопустимо протаскивание под предлогом юридической техники принципиальных вопросов  Принятие поправок АУК нарушает интересы граждан-собственников квартир.  Налицо протаскивание (лоббирование) интересов услугодателей в сфере ЖКХ под предлогом юридической техники. |
|  | Пункт 1 статьи 42-2 | Статья 42-2. Проведение письменного опроса  1. Собрание проводится путем письменного опроса, если ранее объявленное собрание в явочном порядке не состоялось ввиду отсутствия кворума. Собрание проводится по инициативе совета дома, **~~председателя объединения собственников имущества, доверенного лица простого товарищества~~** либо по требованию ревизионной комиссии (ревизора), либо по инициативе жилищной инспекции, либо по требованию не менее десяти процентов собственников квартир, нежилых помещений. | Статья 42-2. Проведение письменного опроса  1. Собрание проводится путем письменного опроса, если ранее объявленное собрание в явочном порядке не состоялось ввиду отсутствия кворума. Собрание проводится по инициативе совета дома, **либо исполнительного органа управления,** либо по требованию ревизионной комиссии (ревизора), либо по инициативе жилищной инспекции, либо по требованию не менее десяти процентов собственников квартир, нежилых помещений. | | Юридическая техника | **Оставить в действующей редакции п.1 ст.42-2 ЗоЖО РК.**  *Не согласны с предложением АУК.*  МНЕНИЕ СОГЛАСОВАНО с участниками Альянса ЖКХ Казахстана  Недопустимо протаскивание под предлогом юридической техники принципиальных вопросов  Принятие поправок АУК нарушает интересы граждан-собственников квартир.  Налицо протаскивание (лоббирование) интересов услугодателей в сфере ЖКХ под предлогом юридической техники. |
|  | Пункт 4 статьи 42-2 | Статья 42-2. Проведение письменного опроса  …..  4. Лист письменного опроса должен содержать порядковый номер, адрес многоквартирного жилого дома, вопросы, вынесенные на голосование, место для подписи собственника квартиры, нежилого помещения, подписи членов совета дома. | Статья 42-2. Проведение письменного опроса  …..  4. Лист письменного опроса должен содержать порядковый номер, адрес многоквартирного жилого дома, вопросы, вынесенные на голосование, место для подписи собственника квартиры, нежилого помещения **или собственников парковочных мест, кладовок (при наличии вопросов, указанным в подпунктах 11) и 12) пункта 2 настоящей статьи)**, подписи членов совета дома. | | Юридическая техника |
|  | Пункт 5 статьи 42-2 | Статья 42-2. Проведение письменного опроса  …..  5. Лист письменного опроса направляется нарочно либо посредством электронной почты каждому собственнику квартиры, нежилого помещения в течение семи календарных дней с даты объявления письменного опроса.  Собственник квартиры, нежилого помещения в листе письменного опроса указывает фамилию, имя, отчество (если оно указано в документе, удостоверяющем личность), номер квартиры, нежилого помещения, мнение по вопросам, вынесенным на голосование, и подписывает лист письменного опроса. | Статья 42-2. Проведение письменного опроса  …..  5. Лист письменного опроса направляется нарочно либо посредством электронной почты каждому собственнику квартиры, нежилого помещения **или собственнику парковочного места, кладовки (при наличии вопросов, указанным в подпунктах 11) и 12) пункта 2 настоящей статьи)** в течение семи календарных дней с даты объявления письменного опроса.  Собственник квартиры, нежилого помещения **или собственник парковочного места, кладовки (при наличии вопросов, указанным в подпунктах 11) и 12) пункта 2 настоящей статьи)** в листе письменного опроса указывает фамилию, имя, отчество (если оно указано в документе, удостоверяющем личность), номер квартиры, нежилого помещения **или парковочного места, кладовки**, мнение по вопросам, вынесенным на голосование, и подписывает лист письменного опроса. | | Юридическая техника | **Оставить в действующей редакции п.5 ст.42-2 ЗоЖО РК.**  *Не согласны с предложением АУК.*  МНЕНИЕ СОГЛАСОВАНО с участниками Альянса ЖКХ Казахстана  Недопустимо протаскивание под предлогом юридической техники принципиальных вопросов  Принятие поправок АУК нарушает интересы граждан-собственников квартир.  Налицо протаскивание (лоббирование) интересов услугодателей в сфере ЖКХ под предлогом юридической техники. |
|  | Пункт 7 статьи 42-2 | Статья 42-2. Проведение письменного опроса  …..  7. Подведение итогов голосования путем письменного опроса осуществляется коллегиально в составе членов совета дома, инициативной группы из числа собственников квартир, нежилых помещений**~~, председателя объединения собственников имущества или доверенного лица простого товарищества либо представителя управляющей компании, либо управляющего многоквартирным жилым домом (в случае их наличия)~~**. | Статья 42-2. Проведение письменного опроса  …..  7. Подведение итогов голосования путем письменного опроса осуществляется коллегиально в составе членов совета дома, инициативной группы из числа собственников квартир, нежилых помещений **и исполнительного органа управления**. | | Юридическая техника | **Оставить в действующей редакции п.7 ст.42-2 ЗоЖО РК.**  *Не согласны с предложением АУК.*  МНЕНИЕ СОГЛАСОВАНО с участниками Альянса ЖКХ Казахстана  Недопустимо протаскивание под предлогом юридической техники принципиальных вопросов  Принятие поправок АУК нарушает интересы граждан-собственников квартир.  Налицо протаскивание (лоббирование) интересов услугодателей в сфере ЖКХ под предлогом юридической техники. |
|  | Пункт 8 статьи 42-2 | Статья 42-2. Проведение письменного опроса  …..  8. Итоги голосования путем письменного опроса оформляются протоколом. Решение считается принятым с учетом требований **~~пункта~~** 5 статьи 42-1 настоящего Закона.  Листы письменного опроса являются неотъемлемой частью протокола собрания, прошиваются и нумеруются. | Статья 42-2. Проведение письменного опроса  …..  8. Итоги голосования путем письменного опроса оформляются протоколом. Решение считается принятым с учетом требований **пунктов** 5 **и (или) 5-1** статьи 42-1 настоящего Закона.  Листы письменного опроса являются неотъемлемой частью протокола собрания, прошиваются и нумеруются. | | Юридическая техника | **Оставить в действующей редакции п.8 ст.42-2 ЗоЖО РК.**  *Не согласны с предложением АУК.*  МНЕНИЕ СОГЛАСОВАНО с участниками Альянса ЖКХ Казахстана  Недопустимо протаскивание под предлогом юридической техники принципиальных вопросов  Принятие поправок АУК нарушает интересы граждан-собственников квартир.  Налицо протаскивание (лоббирование) интересов услугодателей в сфере ЖКХ под предлогом юридической техники. |
|  | Пункт 1 статьи 42-3 | Статья 42-3. Совет дома  1. Собственники квартир, нежилых помещений на собрании избирают из числа собственников квартир, нежилых помещений совет дома, который состоит не менее чем из трех собственников квартир, нежилых помещений.  Членами совета дома не могут быть избраны члены семьи **~~председателя объединения собственников имущества, доверенного лица простого товарищества~~** или члены ревизионной комиссии (ревизор). | Статья 42-3. Совет дома  1. Собственники квартир, нежилых помещений на собрании избирают **только** из числа собственников квартир, нежилых помещений **и (или) из числа супругов (супруг) собственников квартир, нежилых помещений** совет дома, который состоит не менее чем из трех собственников квартир, нежилых помещений.  Членами совета дома не могут быть избраны члены семьи **руководителя исполнительного органа управления** или члены ревизионной комиссии (ревизор) **и члены их семьи**. | | Внедрение данной поправки приведет к:   1. расширению круга лиц которые могут стать членом совета дома, так как в настоящее время членами совета дома стают не собственники, а их супруг (супруга); 2. исключению аффилированости в органах по управлению объекта кондоминиума. | **Оставить в действующей редакции п.1 ст.42-3 ЗоЖО РК.**  *Не согласны с предложением АУК.*  МНЕНИЕ СОГЛАСОВАНО с участниками Альянса ЖКХ Казахстана  Недопустимо протаскивание под предлогом юридической техники принципиальных вопросов  Принятие поправок АУК нарушает интересы граждан-собственников квартир.  Налицо протаскивание (лоббирование) интересов услугодателей в сфере ЖКХ под предлогом юридической техники. |
|  | Пункт 1-1 статьи 42-3 | Статья 42-3. Совет дома  **1-1. отсутствует** | Статья 42-3. Совет дома  **1-1. Член совета дома автоматически теряет полномочия члена совета дома при прекращении права собственности на квартиру, нежилое помещение в многоквартирном жилом доме с момента его регистрации в регистрирующем органе.** | | Отсутствует процедура исключения из членов совета дома при продаже квартиры, нежилого помещения в данном многоквартирном жилом доме. Бывают случаи, когда такой член совета дома отказывается выходить из состава ревизионной комиссии. Для его исключения приходится проводить отдельное собрание и сбор письменных листов голосования. |  |
|  | Пункт 2 статьи 42-3 | Статья 42-3. Совет дома  ….  2. Совет дома представляет интересы собственников квартир, нежилых помещений по вопросам управления объектом кондоминиума и содержания общего имущества объекта кондоминиума. | Статья 42-3. Совет дома  ….  2. Совет дома представляет интересы собственников квартир, нежилых помещений по вопросам управления объектом кондоминиума и содержания общего имущества объекта кондоминиума**, а также содержание парковочного места, кладовки.** | | Юридическая техника |  |
|  | Подпункт 3 пункта3 статьи 42-3 | Статья 42-3. Совет дома  ….  3. Совет дома осуществляет следующие функции:  ……  3) координацию деятельности объединения собственников имущества, простого товарищества, управляющего многоквартирным жилым домом или управляющей компании;  …… | Статья 42-3. Совет дома  ….  3. Совет дома осуществляет следующие функции:  ……  3) координацию деятельности объединения собственников имущества, **кооператива собственников помещений (квартир),** простого товарищества, управляющего многоквартирным жилым домом или управляющей компании;  …… | | Юридическая техника | **Оставить в действующей редакции п.3 ст.42-3 ЗоЖО РК.**  *Не согласны с предложением АУК.*  Обоснование выще |
|  | Пункт 4 статьи 42-3 | Статья 42-3. Совет дома  ….  4. Совет дома избирается сроком на три года. Член совета дома не может быть избран **~~председателем объединения собственников имущества, доверенным лицом простого товарищества или членом ревизионной комиссии (ревизором).~~** | Статья 42-3. Совет дома  ….  4. Совет дома избирается сроком на три года. Член совета дома не может быть **избран руководитель исполнительного органа управления и члены его семьи, а также член ревизионной комиссии (ревизор) и члены их семьи.** | | Юридическая техника | **Оставить в действующей редакции п.4 ст.42-3 ЗоЖО РК.**  *Не согласны с предложением АУК.*  Обоснование выще |
|  | Пункт 5 статьи 42-3 | Статья 42-3. Совет дома  ….  5. Решение совета дома по вопросам, входящим в его компетенцию, принимается простым большинством голосов членов совета дома, оформляется протоколом, который подписывается членами совета дома. Решение совета дома является обязательным для исполнения **~~председателем объединения собственников имущества, доверенным лицом простого товарищества, управляющим многоквартирным жилым домом или управляющей компанией~~**, собственниками квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок. | Статья 42-3. Совет дома  ….  5. Решение совета дома по вопросам, входящим в его компетенцию, принимается простым большинством голосов членов совета дома, оформляется протоколом, который подписывается членами совета дома. Решение совета дома является обязательным для исполнения **исполнительным органом управления**, собственниками квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок. | | Юридическая техника |  |
|  | Пункт 3 статьи 43 | Статья 43. Объединение собственников имущества  ….  3. Объединение собственников имущества состоит из **~~двух~~** или более собственников квартир, нежилых помещений. | Статья 43. Объединение собственников имущества  ….  3. Объединение собственников имущества состоит из **тридцати** или более собственников квартир, нежилых помещений. | | Приведение в соответствие с подпунктом 2) пункта 1 статьи 42 |  |
|  | Пункт 4 статьи 43 | Статья 43. Объединение собственников имущества  ….  4. Председатель объединения собственников имущества избирается на собрании из числа собственников квартир, нежилых помещений сроком на **~~один год~~**. Члены семьи собственника квартиры, нежилого помещения (супруг (супруга), совместные или одного из супругов дети (в том числе усыновленные (удочеренные), родители и родители супруга (супруги), постоянно проживающие с собственником квартиры, нежилого помещения, могут быть избраны в качестве председателя объединения собственников имущества. | Статья 43. Объединение собственников имущества  ….  4. Председатель объединения собственников имущества избирается на собрании из числа собственников квартир, нежилых помещений сроком на **три года**. Члены семьи собственника квартиры, нежилого помещения (супруг (супруга), совместные или одного из супругов дети (в том числе усыновленные (удочеренные), родители и родители супруга (супруги), постоянно проживающие с собственником квартиры, нежилого помещения, могут быть избраны в качестве председателя объединения собственников имущества. | | За один год председатель ОСИ не имеет возможности реализовать все поставленные перед ним задачи и показать соответствующие результаты на собрании |  |
|  | Подпункт 1 пункта7 статьи 43 | Статья 43. Объединение собственников имущества  ….  7. Председатель объединения собственников имущества осуществляет следующие функции:  1) государственную регистрацию объединения собственников имущества в органах юстиции;  ………….. | Статья 43. Объединение собственников имущества  ….  7. Председатель объединения собственников имущества осуществляет следующие функции:  1) государственную регистрацию **(перерегистрацию)** объединения собственников имущества в органах юстиции;  …… | | Юридическая техника |  |
|  | Подпункт 8 пункта7 статьи 43 | Статья 43. Объединение собственников имущества  ….  7. Председатель объединения собственников имущества осуществляет следующие функции:  ………..  8) мониторинг внесения собственниками квартир, нежилых помещений денег на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума;  …. | Статья 43. Объединение собственников имущества  ….  7. Председатель объединения собственников имущества осуществляет следующие функции:  ……  8) мониторинг внесения собственниками квартир, нежилых помещений денег на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума **и собственниками парковочного места, кладовки денег на содержание парковочного места, кладовки**;  ……. | | Юридическая техника |  |
|  | Пункт 1 статьи 47 | Статья 47. Высший орган кооператива собственников помещений (квартир)  1. Высшим органом кооператива собственников помещений (квартир) является общее собрание членов кооператива. Члены кооператива вправе участвовать в собрании через доверенных лиц или принимать участие в письменном опросе.  **~~К исключительной компетенции общего собрания членов кооператива относятся:~~**  **~~1) установление необходимости внесения изменений в Устав, изменение и принятие других правил и положений;~~**  **~~2) избрание и освобождение председателя правления кооператива, членов правления и ревизионной комиссии, решение о выплате им вознаграждений;~~**  **~~3) утверждение ежегодного отчета кооператива;~~**  **~~4) утверждение годового бюджета и годовой сметы доходов и расходов, а также внесение в них изменений и дополнений;~~**  **~~5) образование резервного и других специальных фондов кооператива;~~**  **~~6) решение вопроса о заключении кооперативом договора со службой оказания жилищно-эксплуатационных и коммунальных услуг;~~**  **~~7) привлечение по договору управляющего жилым домом со стороны, включая юридическое лицо;~~**  **~~8) выдача согласия на получение кредита на сумму, превышающую двадцать пять процентов расходной части сметы на данный год;~~**  **~~9) ликвидация или реорганизация кооператива собственников помещений (квартир).~~**  **~~Общее собрание членов кооператива может принять к своему рассмотрению любые другие вопросы деятельности кооператива собственников помещений (квартир).~~** | Статья 47. Высший орган кооператива собственников помещений (квартир)  1. Высшим органом кооператива собственников помещений (квартир) является общее собрание членов кооператива. Члены кооператива вправе участвовать в собрании через доверенных лиц или принимать участие в письменном опросе.  **Общее собрание членов кооператива проводится в соответствии с требованиями, определенными в статьях 42-1 и 42-2 настоящего Закона.** | |  | **Оставить в действующей редакции п.1 ст.47 ЗоЖО РК.**  *Не согласны с предложением АУК.*  МНЕНИЕ СОГЛАСОВАНО с участниками Альянса ЖКХ Казахстана  Недопустимо протаскивание под предлогом юридической техники принципиальных вопросов  Принятие поправок АУК нарушает интересы граждан-собственников квартир.  Налицо протаскивание (лоббирование) интересов услугодателей в сфере ЖКХ под предлогом юридической техники. |
|  | Пункты2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 и 9 статьи 47 | Статья 47. Высший орган кооператива собственников помещений (квартир)  …..  **~~2. Общие собрания членов кооператива проводятся не реже одного раза в год. Внеочередное собрание созывается по решению правления либо по требованию ревизионной комиссии, либо по требованию не менее двадцати процентов членов кооператива.~~**  **~~3. О предстоящем общем собрании члены кооператива должны быть уведомлены не менее чем за десять дней.~~**  **~~4. Общее собрание членов кооператива правомочно при наличии не менее пятидесяти процентов членов кооператива либо их доверенных лиц.~~**  **~~5. По требованию не менее двадцати процентов присутствующих на общем собрании членов кооператива (их доверенных лиц) принятие решения проводится тайным голосованием.~~**  **~~6. Общее собрание членов кооператива ведет председатель правления кооператива, а при его отсутствии - один из членов правления.~~**  **~~7. Если настоящим Законом или Уставом кооператива не предусмотрено иное, решение общего собрания членов кооператива принимается большинством голосов членов кооператива, присутствующих на собрании. Каждый член кооператива имеет один голос.~~**  **~~Если одному члену кооператива принадлежит несколько помещений, он имеет соответствующее количество голосов. В случае равного разделения голосов голос председателя собрания является решающим.~~**  **~~8. Для принятия решений по вопросам, предусмотренным подпунктами 1), 6), 7), 8), 9) пункта 1 настоящей статьи, a также по вопросу улучшения или пополнения общего имущества требуется две трети голосов членов кооператива или их доверенных лиц, присутствующих на собрании или участвовавших в письменном опросе.~~**  **~~9. За каждый финансовый год правление кооператива представляет общему собранию членов кооператива финансовые отчеты, а также проекты годовых смет, достаточных для покрытия ожидаемых расходов на содержание общего имущества объекта кондоминиума. Смета должна предусматривать создание и пополнение резервного фонда кооператива.~~** | Статья 47. Высший орган кооператива собственников помещений (квартир)  …..  **2. Исключить.**  **3. Исключить.**  **4. Исключить.**  **5. Исключить.**  **6. Исключить.**  **7. Исключить.**  **8. Исключить.**  **9. Исключить.** | | Создание аналогичных условий и требований для объединений собственников имущества и кооперативов | **Оставить в действующей редакции п.2 ст.47 ЗоЖО РК.**  *Не согласны с предложением АУК.*  МНЕНИЕ СОГЛАСОВАНО с участниками Альянса ЖКХ Казахстана  Недопустимо протаскивание под предлогом юридической техники принципиальных вопросов  Принятие поправок АУК нарушает интересы граждан-собственников квартир.  Налицо протаскивание (лоббирование) интересов услугодателей в сфере ЖКХ под предлогом юридической техники. |
|  | Статья 48 | **~~Статья 48. Правление и председатель правления кооператива собственников помещений (квартир)~~**  **~~1. Количественный состав и сроки полномочий правления кооператива собственников помещений (квартир) определяются Уставом.~~**  **~~2. Правление осуществляет все полномочия кооператива, за исключением тех, которые относятся исключительно к компетенции общего собрания членов кооператива собственников помещений (квартир). В компетенцию правления, в частности, входит:~~**  **~~1) контроль за своевременным внесением членами кооператива установленных обязательных платежей и взносов;~~**  **~~2) составление годового бюджета кооператива, смет и отчетов, представление их на утверждение общему собранию;~~**  **~~2-1) представление отчета по управлению объектом кондоминиума с периодичностью один раз в квартал;~~**  **~~3) заключение договоров от имени кооператива;~~**  **~~4) управление объектом кондоминиума или заключение договоров на управление объектом кондоминиума;~~**  **~~5) прием на работу работников для управления объектом кондоминиума и увольнение их в соответствии с утвержденным на общем собрании собственников помещений (квартир) данного объекта кондоминиума штатным расписанием;~~**  **~~6) ведение списка членов кооператива, делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности;~~**  **~~7) созыв и организация проведения общего собрания или письменного опроса;~~**  **~~8) выполнение иных обязанностей, вытекающих из Устава кооператива.~~**  **~~3. Заседание правления созывается председателем в сроки, установленные Уставом кооператива.~~**  **~~4. Заседание правления признается правомочным при участии в нем большинства членов правления.~~**  **~~5. Председатель правления кооператива без доверенности вправе представлять кооператив в гражданском обороте, в государственных и судебных органах.~~**  **~~6. Если кооператив собственников помещений (квартир) объединяет менее десяти членов, обязанности правления могут возлагаться на председателя кооператива.~~**  **~~7. Права и обязанности председателя кооператива определяются Уставом.~~**  **~~8. Действия правления кооператива или его председателя могут быть обжалованы на общем собрании членов кооператива.~~** | **Статью 48 исключить** | | Коллегиальным органом управления предлагается определить совет дома | **Оставить в действующей редакции ст.48 ЗоЖО РК.**  *Не согласны с предложением АУК.*  МНЕНИЕ СОГЛАСОВАНО с участниками Альянса ЖКХ Казахстана  Недопустимо протаскивание под предлогом юридической техники принципиальных вопросов  Принятие поправок АУК нарушает интересы граждан-собственников квартир.  Налицо протаскивание (лоббирование) интересов услугодателей в сфере ЖКХ под предлогом юридической техники. |
|  |  | Статья 48-1. Управляющий многоквартирным жилым домом или управляющая компания  1. Управляющий многоквартирным жилым домом или управляющая компания оказывает услуги по управлению объектом кондоминиума на основании договора, заключаемого с председателем объединения собственников имущества или доверенным лицом простого товарищества.  Управляющий многоквартирным жилым домом или управляющая компания оказывает услуги по управлению объектом кондоминиума при наличии в своем составе специалистов, прошедших обучение и обладающих документом, подтверждающим квалификацию на осуществление функций по управлению объектом кондоминиума. | Статья 48-1. Управляющий многоквартирным жилым домом или управляющая компания  1. Управляющий многоквартирным жилым домом или управляющая компания оказывает услуги по управлению объектом кондоминиума на основании договора, заключаемого с председателем объединения собственников имущества **илипредседателем кооператива собственников помещений (квартир)** или доверенным лицом простого товарищества.  Управляющий многоквартирным жилым домом или управляющая компания оказывает услуги по управлению объектом кондоминиума при наличии в своем составе специалистов, прошедших обучение и обладающих документом, подтверждающим квалификацию на осуществление функций по управлению объектом кондоминиума. | | Юридическая техника | **Оставить в действующей редакции ст.48-1 ЗоЖО РК.**  *Не согласны с предложением АУК.*  МНЕНИЕ СОГЛАСОВАНО с участниками Альянса ЖКХ Казахстана  Недопустимо протаскивание под предлогом юридической техники принципиальных вопросов  Принятие поправок АУК нарушает интересы граждан-собственников квартир.  Налицо протаскивание (лоббирование) интересов услугодателей в сфере ЖКХ под предлогом юридической техники. |
|  |  | Статья 48-1. Управляющий многоквартирным жилым домом или управляющая компания  ….  4. Управляющий многоквартирным жилым домом или управляющая компания в течение трех рабочих дней со дня прекращения действия договора по управлению объектом кондоминиума обязаны передать совету дома или председателю объединения собственников имущества либо доверенному лицу простого товарищества на основании акта приема-передачи:  финансовую документацию (первичные учетные документы, финансовую отчетность, документы, связанные с операциями по текущему счету), а также копии финансовой документации;  техническую документацию на многоквартирный жилой дом;  протоколы собраний;  копии заключенных договоров об оказании услуг с субъектами сервисной деятельности и организациями, предоставляющими коммунальные услуги;  копии актов приемки оказанных услуг по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума;  иные документы, связанные с управлением объектом кондоминиума и содержанием общего имущества объекта кондоминиума;  ключи от помещений, входящих в состав общего имущества объекта кондоминиума, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества объекта кондоминиума;  иные технические средства и оборудование, необходимые для управления объектом кондоминиума и эксплуатации общего имущества объекта кондоминиума. | Статья 48-1. Управляющий многоквартирным жилым домом или управляющая компания  ….  4. Управляющий многоквартирным жилым домом или управляющая компания в течение трех рабочих дней со дня прекращения действия договора по управлению объектом кондоминиума обязаны передать совету дома или председателю объединения собственников имущества **либопредседателю кооператива собственников помещений (квартир)** либо доверенному лицу простого товарищества на основании акта приема-передачи:  финансовую документацию (первичные учетные документы, финансовую отчетность, документы, связанные с операциями по текущему счету), а также копии финансовой документации;  техническую документацию на многоквартирный жилой дом;  протоколы собраний;  копии заключенных договоров об оказании услуг с субъектами сервисной деятельности и организациями, предоставляющими коммунальные услуги;  копии актов приемки оказанных услуг по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума;  иные документы, связанные с управлением объектом кондоминиума и содержанием общего имущества объекта кондоминиума;  ключи от помещений, входящих в состав общего имущества объекта кондоминиума, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества объекта кондоминиума;  иные технические средства и оборудование, необходимые для управления объектом кондоминиума и эксплуатации общего имущества объекта кондоминиума. | | Юридическая техника |  |
|  |  | Статья 49. Ревизионная комиссия (ревизор)  1. Собственники квартир, нежилых помещений на собрании вправе избирать ревизионную комиссию в составе не менее трех человек либо ревизора из числа собственников квартир, нежилых помещений, осуществляющих контроль за деятельностью по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума.  Членами ревизионной комиссии (ревизором) не могут быть избраны **~~члены семьи председателя объединения собственников имущества, доверенного лица простого товарищества или члены совета дома.~~**  Ревизионная комиссия (ревизор) осуществляет проверку финансовой документации по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума. | Статья 49. Ревизионная комиссия (ревизор)  1. Собственники квартир, нежилых помещений на собрании вправе избирать ревизионную комиссию в составе не менее трех человек либо ревизора **только** из числа собственников квартир, нежилых помещений**и (или) из числа супругов (супруг) собственников квартир, нежилых помещений**, осуществляющих контроль за деятельностью по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума.  Членами ревизионной комиссии (ревизором) не могут быть **избран руководитель исполнительного органа управления и члены его семьи, а также член совета дома и члены их семьи.**  Ревизионная комиссия (ревизор) осуществляет проверку финансовой документации по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума. | | Внедрение данной поправки приведет к:   1. расширению круга лиц которые могут стать членом ревизионной комиссии (ревизором), так как в настоящее время членами ревизионной комиссии (ревизором стают не собственники, а их супруг (супруга); 2. исключению аффилированости в органах по управлению объекта кондоминиума. | **Оставить в действующей редакции ст.49 ЗоЖО РК.**  *Не согласны с предложением АУК.*  МНЕНИЕ СОГЛАСОВАНО с участниками Альянса ЖКХ Казахстана  Недопустимо протаскивание под предлогом юридической техники принципиальных вопросов  Принятие поправок АУК нарушает интересы граждан-собственников квартир.  Налицо протаскивание (лоббирование) интересов услугодателей в сфере ЖКХ под предлогом юридической техники. |
|  |  | Статья 49. Ревизионная комиссия (ревизор)  **1-1. отсутствует** | Статья 49. Ревизионная комиссия (ревизор)  **1-1. Член ревизионной комиссии (ревизор) автоматически теряет полномочия члена ревизионной комиссии (ревизора) при прекращении права собственности на квартиру, нежилое помещение в многоквартирном жилом доме с момента его регистрации в регистрирующем органе.** | | Отсутствует процедура исключения из членов ревизионной комиссии (ревизора) при продаже квартиры, нежилого помещения в данном многоквартирном жилом доме. Бывают случаи, когда такой член ревизионной комиссии (ревизор) отказывается выходить из состава ревизионной комиссии. Для его исключения приходится проводить отдельное собрание и сбор письменных листов голосования. |  |
|  | Пункт 1 статьи 50 | Статья 50. Участие собственников квартир, нежилых помещений в расходах на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума  …..  1. Собственник квартиры, нежилого помещения, парковочного места, кладовки несет бремя содержания принадлежащих ему квартиры, нежилого помещения, парковочного места, кладовки, а также общего имущества объекта кондоминиума.  **~~Расходы~~** на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума производятся ежемесячно.  Размеры **~~расходов~~** на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума устанавливаются соразмерно доле собственника квартиры, нежилого помещения в общем имуществе.  Дополнительные расходы, не относящиеся к **~~расходам~~** на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума, не могут возлагаться на собственников квартир, нежилых помещений без их письменного согласия и (или) решения собрания. | Статья 50. Участие собственников квартир, нежилых помещений в расходах на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума  …..  1. Собственник квартиры, нежилого помещения, парковочного места, кладовки несет бремя содержания принадлежащих ему квартиры, нежилого помещения, парковочного места, кладовки, а также общего имущества объекта кондоминиума.  **Взносы** на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума производятся ежемесячно.  Размеры **взносов** на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума устанавливаются соразмерно доле собственника квартиры, нежилого помещения в общем имуществе.  Дополнительные расходы, не относящиеся к **взносам** на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума, не могут возлагаться на собственников квартир, нежилых помещений без их письменного согласия и (или) решения собрания. | |  |  |
|  | Пункт 2 статьи 50 | Статья 50. Участие собственников квартир, нежилых помещений в расходах на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума  …..  2. **~~Председатель объединения собственников имущества или доверенное лицо простого товарищества либо управляющий многоквартирным жилым домом или управляющая компанияобязаны~~** производить оплату за коммунальные услуги, потребленные на содержание общего имущества объекта кондоминиума, организациям, предоставляющим коммунальные услуги энергоснабжения, водоснабжения на основании заключенных договоров, по приборам учета, установленным на границе эксплуатационной ответственности, по утвержденным в установленном порядке тарифам из ежемесячных взносов собственников квартир, нежилых помещений на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума. | Статья 50. Участие собственников квартир, нежилых помещений в расходах на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума  …..  2. **Исполнительный орган управления обязан** производить оплату за коммунальные услуги, потребленные на содержание общего имущества объекта кондоминиума, организациям, предоставляющим коммунальные услуги энергоснабжения, водоснабжения на основании заключенных договоров, по приборам учета, установленным на границе эксплуатационной ответственности, по утвержденным в установленном порядке тарифам из ежемесячных взносов собственников квартир, нежилых помещений на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума. | |  | **Оставить в действующей редакции п.2, и п.3 ст.50 ЗоЖО РК.**  *Не согласны с предложением АУК.*  МНЕНИЕ СОГЛАСОВАНО с участниками Альянса ЖКХ Казахстана  Недопустимо протаскивание под предлогом юридической техники принципиальных вопросов  Принятие поправок АУК нарушает интересы граждан-собственников квартир.  Налицо протаскивание (лоббирование) интересов услугодателей в сфере ЖКХ под предлогом юридической техники. |
|  |  | Статья 50. Участие собственников квартир, нежилых помещений в расходах на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума  …..  3. Собственники нежилых помещений обязаны возмещать сверх установленных годовой сметой расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума расходы по пользованию общим имуществом, связанные с осуществляемой ими производственной, торговой и иной деятельностью.  В таком же порядке оплачиваются расходы собственников квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок, связанные с индивидуальным использованием предоставленного им **объединением собственников имуществ**а общего имущества ограниченного пользования или земельного участка. | Статья 50. Участие собственников квартир, нежилых помещений в расходах на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума  …..  3. Собственники нежилых помещений обязаны возмещать сверх установленных годовой сметой расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума расходы по пользованию общим имуществом, связанные с осуществляемой ими производственной, торговой и иной деятельностью.  В таком же порядке оплачиваются расходы собственников квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок, связанные с индивидуальным использованием предоставленного им **исполнительным органом управления** общего имущества ограниченного пользования или земельного участка. | |  |
|  | Пункт 5 статьи 50 | Статья 50. Участие собственников квартир, нежилых помещений в расходах на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума  …..  5. При несвоевременной оплате собственником квартиры, нежилого помещения **~~расходов~~** на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума, а также собственником парковочного места, кладовки расходов за содержание парковочного места, кладовки за каждый просроченный день, начиная с первого дня последующего месяца, на сумму долга начисляется пеня в размере~~, определенном законодательством Республики Казахстан~~.  На требование по погашению задолженности срок исковой давности не распространяется. | Статья 50. Участие собственников квартир, нежилых помещений в расходах на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума  …..  5. **Оплата собственником квартиры, нежилого помещения взносов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума, взносов на проведение капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума, целевого взноса, а также собственником парковочного места, кладовки расходов за содержание парковочного места, кладовки, целевого взноса производится до последнего дня последующего месяца за отчетным.**  При несвоевременной оплате собственником квартиры, нежилого помещения **взносов** на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума**, взносов на проведение капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума, целевого взноса,** а также собственником парковочного места, кладовки **взносов на** содержание парковочного места, кладовки, **целевого взноса** за каждый просроченный день, начиная с первого дня последующего месяца **за платежным месяцем**, на сумму долга начисляется пеня в размере**0,1% (одна десятая процента)**.  На требование по погашению задолженности срок исковой давности не распространяется. | |  |  |
|  | Пункт 6 статьи 50 | Статья 50. Участие собственников квартир, нежилых помещений в расходах на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума  …..  6. При непогашении собственником квартиры, нежилого помещения, парковочного места, кладовки задолженности по платежам, определенным подпунктами **~~6-1),~~** 9), **~~10),~~** 12) и **~~12-1)~~** пункта 2 статьи 42-1 настоящего Закона, **~~председатель объединения собственников имущества или доверенное лицо простого товарищества либо на основании доверенности управляющий многоквартирным жилым домом, либо управляющая компания~~,** либо на основании договора с жилищной инспекцией временная управляющая компания вправе обратиться к нотариусу или в суд о взыскании задолженности по истечении **~~трех~~**месяцев **~~после установленной даты платежа~~.** | Статья 50. Участие собственников квартир, нежилых помещений в расходах на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума  …..  6. При непогашении собственником квартиры, нежилого помещения, парковочного места, кладовки задолженности по платежам, определенным **пунктом 7 статьи 32 и** подпунктами **6), 7), 8), 9), 11) и 12)** пункта 2 **и пункта 6-1** статьи 42-1 настоящего Закона, **исполнительный орган управления** вправе обратиться к нотариусу или в суд о взыскании задолженности по истечении **двух** месяцев **начиная с первого дня последующего месяца**. | | Юридическая техника | **Оставить в действующей редакции п.6 ст.50 ЗоЖО РК.**  *Не согласны с предложением АУК.*  МНЕНИЕ СОГЛАСОВАНО с участниками Альянса ЖКХ Казахстана  Недопустимо протаскивание под предлогом юридической техники принципиальных вопросов  Принятие поправок АУК нарушает интересы граждан-собственников квартир.  Налицо протаскивание (лоббирование) интересов услугодателей в сфере ЖКХ под предлогом юридической техники. |
|  |  | Статья 50-2. Ежемесячный отчет по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума  Ежемесячный отчет по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума представляется **~~председателем объединения собственников имущества или доверенным лицом простого товарищества либо управляющим многоквартирным жилым домом или управляющей компанией либо назначенной жилищной инспекцией временной управляющей компанией~~** собственникам квартир, нежилых помещений до десятого числа месяца, следующего за отчетным периодом, посредством объектов информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства и размещается в общедоступных местах.  В ежемесячном отчете по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума также должны быть отражены дополнительные расходы, не относящиеся к расходам на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума, в случае их наличия.  Ежемесячный отчет по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума представляется с учетом требований, установленных законодательством Республики Казахстан о персональных данных и их защите. | Статья 50-2. Ежемесячный отчет по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума  Ежемесячный отчет по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума представляется **исполнительным органом управления** собственникам квартир, нежилых помещений до десятого числа месяца, следующего за отчетным периодом, посредством объектов информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства и размещается в общедоступных местах.  В ежемесячном отчете по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума также должны быть отражены дополнительные расходы, не относящиеся к расходам на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума, в случае их наличия.  Ежемесячный отчет по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума представляется с учетом требований, установленных законодательством Республики Казахстан о персональных данных и их защите. | | Юридическая техника | **Оставить в действующей редакции п6 ст.50-2 ЗоЖО РК.**  *Не согласны с предложением АУК.*  МНЕНИЕ СОГЛАСОВАНО с участниками Альянса ЖКХ Казахстана  Недопустимо протаскивание под предлогом юридической техники принципиальных вопросов  Принятие поправок АУК нарушает интересы граждан-собственников квартир.  Налицо протаскивание (лоббирование) интересов услугодателей в сфере ЖКХ под предлогом юридической техники. |
|  |  | Статья 50-3. Особенности финансирования капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума  1. Для накопления денег на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума **~~председатель объединения собственников имущества либо доверенное лицо простого товарищества~~** открывает сберегательный счет в одном из банков второго уровня. | Статья 50-3. Особенности финансирования капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума  1. Для накопления денег на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума **исполнительный орган управления** открывает сберегательный счет в одном из банков второго уровня. | | Юридическая техника | **Оставить в действующей редакции п6 ст.50-3 ЗоЖО РК.**  *Не согласны с предложением АУК.*  МНЕНИЕ СОГЛАСОВАНО с участниками Альянса ЖКХ Казахстана  Недопустимо протаскивание под предлогом юридической техники принципиальных вопросов  Принятие поправок АУК нарушает интересы граждан-собственников квартир.  Налицо протаскивание (лоббирование) интересов услугодателей в сфере ЖКХ под предлогом юридической техники. |
| **Закон Республики Казахстан «О государственных закупках» от 4 декабря 2015 года № 434-V ЗРК.** | | | | | |  |
|  | Подпункт 8-1) статьи 1 | Статья 1. Сфера применения настоящего Закона  …….  Настоящий Закон применяется к отношениям, связанным с приобретением товаров, работ, услуг, необходимых для обеспечения функционирования, а также выполнения государственных функций либо уставной деятельности заказчика, за исключением:  …….  8-1) отсутствует | Статья 1. Сфера применения настоящего Закона  …….  Настоящий Закон применяется к отношениям, связанным с приобретением товаров, работ, услуг, необходимых для обеспечения функционирования, а также выполнения государственных функций либо уставной деятельности заказчика, за исключением:  …….  **8-1) оплата взносов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума, взносов на проведение капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума, целевых взносов и взносов на содержание парковочного места, кладовкив соответствии с Законом Республики Казахстан "О жилищных отношениях";** | | Собственником квартиры, нежилого помещения, парковочных мест, кладовок, являются государственные учреждения. Бюрократические процедуры по заключению договоров государственных закупок не позволяет ОСИ своевременно получать деньги на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума, так как процедура государственных закупок услуг ОСИ Законом Республики Казахстан «О государственных закупках» не предусмотрена.  В связи с чем необходимы соответствующие поправки по их исключению. |  |
| **Закон Республики Казахстан «О закупках отдельных субъектов квазигосударственного сектора» от 8 июня 2021 года № 47-VII ЗРК.** | | | | | | |
|  | Подпункт 15-1) пункта 2 статьи 1 | Статья 1. Сфера применения настоящего Закона  …….  2. Настоящий Закон не распространяется на случаи:  …….  15-1) отсутствует | Статья 1. Сфера применения настоящего Закона  …….  2. Настоящий Закон не распространяется на случаи:  …….  **15-1) оплата взносов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума, взносов на проведение капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума, целевых взносов и взносов на содержание парковочного места, кладовки в соответствии с Законом Республики Казахстан "О жилищных отношениях";** | | Собственником квартиры, нежилого помещения, парковочных мест, кладовок, кроме государственных учреждений, являются субъектов квазигосударственного сектора (АО, ТОО и прочее). Бюрократические процедуры по заключению договоров государственных закупок не позволяет ОСИ своевременно получать деньги на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума, так как субъекты квазигосударственного сектора производят закупки руководствуясь Законом Республики Казахстан «О закупках отдельных субъектов квазигосударственного сектора».  В связи с чем необходимы соответствующие поправки. |  |
| **Закон Республики Казахстан «О нотариате» от 14 июля 1997 года № 155** | | | | | |  |
|  | Подпункт 6 пункта 2 статьи 92-1 | Статья 92-1. Взыскание денег или истребование иного движимого имущества от должника  …  2. На основании исполнительной надписи производится взыскание задолженности по следующим бесспорным требованиям:  …………..  6) о взыскании задолженности с собственников квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок, уклоняющихся по платежам, определенным подпунктами **~~6-1),~~** 9), **~~10),~~** 12) **~~и 12-1)~~** пункта 2 статьи 42-1 Закона Республики Казахстан "О жилищных отношениях"; | Статья 92-1. Взыскание денег или истребование иного движимого имущества от должника  …  2. На основании исполнительной надписи производится взыскание задолженности по следующим бесспорным требованиям:  …………..  6) о взыскании задолженности с собственников квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок, уклоняющихся по платежам, определенным**пунктом 7 статьи 32,** подпунктами **6), 7), 8)**, 9), **11) и 12)** пункта 2 **и пункта 6-1** статьи 42-1 Закона Республики Казахстан "О жилищных отношениях"; | | В связи с тем, что в соответствии с пунктом 7 статьи 32 Закона республики Казахстан «О жилищных отношениях», ежемесячные платежи для проведения капитального ремонта общего имущества на сберегательный счет в размере не менее 0,005-кратного месячного расчетного показателя, являются обязательными для собственников квартир, нежилых помещений  Среди жильцов находятся уклоняющиеся и недобросовестные жильцы, которые избегают участвовать в дополнительных расходах на обслуживание общего имущества, в результате они несправедливо и без зазрения совести пользуются общими благами за счет остальных жильцов. |  |
| **Закон Республики Казахстан «О национальных реестрах идентификационных номеров» от 12 января 2007 года** | | | | | |  |
|  | Подпункт 3-8) пункта 1 статьи 11 Закона | Статья 11. Тайна сведений  1. Сведения, содержащиеся в национальных реестрах идентификационных номеров, кроме информации, являющейся общедоступной, не подлежат разглашению, за исключением случаев представления сведений:  …  **3-8) отсутствует** | Статья 11. Тайна сведений  1. Сведения, содержащиеся в национальных реестрах идентификационных номеров, кроме информации, являющейся общедоступной, не подлежат разглашению, за исключением случаев представления сведений:  …  Дополнить пункт 1 подпунктом 3-8) следующего содержания:  **3-8) предоставления сведений о собственниках квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок, уклоняющихся от участия в обязательных взносах по запросу Исполнительного органа управления объектом кондоминиума в соответствии с жилищным законодательством Республики Казахстан.** | | В целях участия собственников квартир, нежилых помещений,парковочных мест, кладовок в расходах на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума. Зачастую собственники квартир, нежилых помещений,парковочных мест, кладовок (которые сдают в аренду) уклоняются от внесения взносов и участия в голосовании, что не позволяет принять легитимное решение и обеспечить поступление взносов. |  |
| **Закон Республики Казахстан «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты по вопросам жилищно-коммунального хозяйства» от 26 декабря 2019 года№ 284-VІ** | | | | | |  |
|  | Пункт 4-1 статьи 2 | Статья 2.  ….  **отсутствует** | Статья 2.  …  **4-1. Собственники квартир, нежилых помещений многоквартирных жилых домов (члены кооператива) могут принять решение на собрании собственников квартир, нежилых помещений многоквартирного жилого дома (общем собрании членов кооператива) о реорганизации кооператива в объединение собственников имущества присогласии не менее двух третей от общего числа собственников квартир, нежилых помещений (членов кооператива).** | | У большого количества Кооперативов есть на балансе нежилые помещения либо квартиры либо парковочные места, которые принадлежат членам кооператива и используются для нужд МЖД. При ликвидации Кооператива данное имущество необходимо будет продать чтобы разделить между членами кооператива в равных долях. При этом члены кооператива, это те же собственники квартир и нежилых помещений, которые будут создавать ОСИ. Для того чтобы не терять имущество, которое в последующем будет служить во благо МЖД предлагается возможность реорганизации Кооператива в объединение собственников имущества | Оставить в действующей редакции сттаью 289 НК РК.  *Не согласны с предложением АУК.*  Принятие поправок АУК нарушает интересы граждан-собственников квартир.  Налицо протаскивание (лоббирование) интересов услугодателей в сфере ЖКХ под предлогом юридической техники.  МНЕНИЕ СОГЛАСОВАНО с участниками Альянса ЖКХ Казахстана |