**Управление объектом кондоминимума (вопросы - ответы)**

Перед экспертами поставлены следующие вопросы:

1. Где отражено право собственников на долю в общем имуществе?
2. Какие проблемы имеются при выборе формы управления и организации деятельности ОСИ?
3. Какие субъекты или формы управления наиболее выгодны?
4. Почему не выгоднен принцип «один дом – одно ОСИ»?
5. Насколько нужно сохранить (возвращать) КСК?
6. Нужно ли исключить институт Простого товарищества?
7. Какая ответственность Председателя ОСИ?
8. Можно ли разрешать не собственнику избираться председателем ОСИ?
9. Нужно ли разрешать совмещение управления и содержания общего имущества?
10. Каким должен быть механизм установления взноса на содержание и управление общим имуществом?
11. Как решить проблему продажи квартиры с долгами?
12. Какие механизмы участия органов местного самоуправления в управлении объектом кондоминимума?

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **Вопросы** | **Ответы (Махамбетов С.А.)** | **Ответы (Худяков С.Г.)** |
|  | Где отражено право собственников на долю в общем имуществе? | Право собственности на общее имущество в МЖД предусмотрено ст. 31 Закона РК «О жилищных отношениях» № 94-VI ЗРК от 16 апреля 1997 года (далее Закон), где в многоквартирных жилых домах при наличии двух и более собственников квартир, нежилых помещений право собственности на недвижимое имущество возникает в форме кондоминиума.  Ст 2 п 16-5) Закона гласит, что кондоминиум многоквартирного жилого дома (далее – кондоминиум) – форма собственности, зарегистрированная в порядке, определенном законодательством Республики Казахстан, при которой квартиры, нежилые помещения, парковочные места, кладовки находятся в индивидуальной (раздельной) собственности, а те части, которые не находятся в индивидуальной (раздельной) собственности, принадлежат собственникам квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок на праве общей долевой собственности, включая единый неделимый земельный участок под многоквартирным жилым домом и (или) придомовой земельный участок;  Согласно ст. 33 Закона доля в общем имуществе объекта кондоминиума, принадлежащая собственнику, неотделима от права собственности на принадлежащие ему квартиру, нежилое помещение, парковочное место, кладовку и закрепляется за квартирой, нежилым помещением, парковочным местом, кладовкой.  Размер доли определяется соотношением полезной площади квартиры или площади нежилого помещения, парковочного места, кладовки, находящихся в индивидуальной (раздельной) собственности, к сумме полезных площадей всех квартир и площадей всех нежилых помещений, парковочных мест, кладовок, находящихся в данном объекте кондоминиума. Такая доля не может быть выделена в натуре.  Пунктом 2 статьи 6 Конституции РК предусмотрено, что Собственность обязывает, пользование ею должно одновременно служить общественному благу. Субъекты и объекты собственности, объем и пределы осуществления собственниками своих прав, гарантии их защиты определяются законом.  ГК РК статьей 189 закрепляет за собственником бремя содержания имущества. В п.1 указано, что Собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законодательными актами или договором, и не может в одностороннем порядке переложить такое бремя на третье лицо.  Государственная регистрация прав на недвижимое имущество - обязательная процедура признания и подтверждения государством возникновения, изменения или прекращения прав (обременении прав) на недвижимое имущество и иных объектов государственной регистрации в правовом кадастре в порядке и сроки, установленные Законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество» (далее -Закон) и иными законами;  Статьей 31 Закона предусматривается, что 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.  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.  Стоит обратить внимание, что согласно ст. 52. Земельного кодекса РК Право собственности на здания (строения, сооружения) влечет за собой в установленном законодательством порядке право собственности на земельный участок, который занят указанными зданиями (строениями, сооружениями), кроме случаев, предусмотренных настоящим Кодексом. Указанные права неотделимы друг от друга.  Порядок предоставления земельного участка собственникам помещений (участникам) кондоминиума регулируется Постановлением Правительства Республики Казахстан от 22 декабря 1997 года № 1813.  При этом ст. 235 ГК РК содержит исчерпывающий перечень оснований приобретения права собственности и, как видно из вышеизложенного, приобретение права собственности на общее имущество объекта кондоминиума не входит в указанный перечень.  Более того, если при регистрации кондоминиума применялось правило при котором соглашение о разделе долей подписывали 100% собственников квартир и нежилых помещений каждого МЖД, то в связи с изменением процедуры регистрации объекта кондоминиума подобные действия не осуществляются. Соответственно, собственники квартир и нежилых помещений могут не знать о размере своих долей и объеме прав на общее имущество.  Данная ситуация противоречит Конституции РК, ГК РК и другим нормам законодательства РК, поскольку накладывает обязательства по содержанию общего имущества на собственников помимо их волеизъявления.  На мой взгляд ситуацию можно исправить путем внедрения в оборот документов, подтверждающих право собственности на общее имущество и отражения указанных долей в сделках по приобретению и отчуждению недвижимости.  Таким документом могут быть Декларация или Соглашение о разделе общего имущества, подписываемое всеми собственниками квартир и нежилых помещений в обязательном порядке при оформлении сделки у нотариуса или другого уполномоченного лица, ответственного за хранение этого документа.  Для реализации указанного положения существующими собственниками квартир и нежилых помещений, возможно предоставление им срока в 1 календарный год, после истечения которого будет необходимо применение санкций в виде ограничения распоряжения имуществом, банковскими счетами, запретом выезда за границу и тп  Декларация должна содержать перечень собственников с указанием номера квартир и нежилых помещений, доли каждого собственника в общем имуществе, включая земельный участок и персональные данные каждого собственника.  Помимо этого Декларация может содержать перечень общего имущества и правила его эксплуатации. По примеру некоторых стран, можно включить в Декларацию и правила проживания в конкретном МЖД.  После реализации указанных предложения каждый собственник квартиры и нежилого помещения будет знать свою долю в общем имуществе, пределы своих прав и ответственности, состав работ и услуг по надлежащей его эксплуатации. Персональные данные, указанные в Декларации должны быть защищены от незаконного использования, но доступны уполномоченным лицам, например Управляющему МЖД или Председателю ОСИ) для осуществления юридически значимых действий. | Статья 33. Доля собственника квартиры, нежилого помещения в общем имуществе объекта кондоминиума  В Законе достаточно определена доля в общем имуществе, права и обязанности собственника. Нужно внести изменения в документ, который находится у собственника. Например - Свидетельство о праве собственности в объекте кондоминиума, в котором прямо указано помещение и доля в общем имуществе в процентах. |
|  | Какие проблемы имеются при выборе формы управления и организации деятельности ОСИ? | Проблемы при создании Объединения собственников имущества (ОСИ) включают следующие аспекты:  1. Отсутствие осведомленности: Многие собственники не осведомлены о необходимости и преимуществах создания ОСИ, что может затруднять организацию собраний и принятие решений.  2. Финансовые трудности: Недостаток финансовых средств на начальном этапе создания ОСИ может препятствовать его эффективной работе и обеспечению надлежащего содержания общего имущества. В особенности финансовая проблема возникает в МЖД с малым количеством квартир.  3. Организационные сложности: Проведение собраний собственников, выборы председателя и членов правления ОСИ могут сталкиваться с низкой явкой и отсутствием активного участия собственников, нежеланием собственников становиться членами Совета дома или Председателем ОСИ.  4. Юридические вопросы: Сложности, связанные с регистрацией ОСИ, оформлением необходимых документов и соблюдением требований законодательства, например несоответствием правоустанавливающих документов, технических паспортов помещений и тд.  5. Кадровые проблемы: Недостаток квалифицированных специалистов для управления ОСИ может привести к неэффективному управлению и низкому качеству предоставляемых услуг.  Предлагается осуществлять автоматическую регистрацию ОСИ со 100% участием всех собственников после образования кондоминиума, соответственно появления 2-х и более собственников. Каждый новый собственник квартиры и нежилого помещения должен становиться участником ОСИ после государственной регистрации его прав на приобретаемое имущество. | 1.Неопределенность государственной политики по формам управления  2.Отсутствие среди собственников желающих стать председателем |
|  | Какие субъекты или формы управления наиболее выгодны? | Предлагаю сформулировать вопрос так: Какие формы управления Наиболее подходят для управления жилищным фондом в РК?  Полагаю необходимым выделить 2 формы управления МЖД: Самоуправление и Профессиональное Управление.  1. Самоуправление через ОСИ (Объединение собственников имущества): При котором вся полнота принятия решений и ответственность за их реализацию лежит на органах управления ОСИ. Это позволяет собственникам активно участвовать в управлении своим имуществом, контролировать расходы и принимать решения по важным вопросам. Это способствует более эффективному и прозрачному управлению при соблюдении надлежащих процедур, предусмотренных нормативно\_правовыми актами и руководящими документами по эксплуатации МЖД.  2. Профессиональное управление через Управляющие компании: Управляющие компании могут быть выгодны при условии заключения прозрачных и взаимовыгодных договоров с собственниками. Они обладают профессиональными ресурсами и опытом в управлении многоквартирными домами.  Выбор формы управления зависит от конкретных условий и потребностей собственников, а также от их готовности активно участвовать в процессе управления. | Выгода заключается не в дешевизне, а в заботе о своей собственности – нормативном содержании и своевременном ремонте. Это есть у ОСИ. |
|  | Почему не выгоден принцип «один дом – одно ОСИ»? | Принцип «один дом – одно ОСИ» может быть невыгоден по следующим причинам:  1. Высокие административные расходы: Управление каждым домом через отдельное ОСИ требует значительных затрат на административные нужды, такие как заработная плата управляющих, бухгалтеров и других специалистов.  2. Сложности в управлении: Маленькие ОСИ могут столкнуться с трудностями в найме квалифицированного персонала и организации эффективного управления, что может снизить качество предоставляемых услуг.  3. Финансовая нестабильность: Маленькие ОСИ могут испытывать финансовые трудности при решении крупных вопросов ремонта и содержания дома, так как их бюджет ограничен. | Это расхожая фраза, которой руководители крупных КСК путают собственников и пугают Правительство. Задача не экономить на взносе, а сохранить свой дом. |
|  | Насколько нужно сохранить (возвращать) КСК? | КСК (Кондоминиумные собственности квартир) были основной формой управления до введения ОСИ. В некоторых случаях их сохранение может быть оправдано:  1. Если КСК успешно выполняет свои функции: В случае, если собственники довольны работой КСК и управление эффективно, нет необходимости переходить на ОСИ.  2. Переходный период: Для обеспечения плавного перехода к новой форме управления, пока ОСИ не будет полноценно функционировать, сохранение КСК может быть временной мерой.  При этом необходимо четче обозначить организационно-правовую форму КСК и его статус, законодательно закрепить порядок членства в КСК и ответственность должностных лиц и участников.  При внедрении принципа автоматической регистрации ОСИ и обязательного участия всех собственников в его составе, необходимость в КСК, как института переходного периода, отпадает. Функцию КСК должны осуществлять субъекты предпринимательства или муниципальные структуры там, где это экономически невыгодно. | Предыдущая концепция реформы была правильной. КСК должны быть преобразованы в то, чем они по факту являются – сервисные организации, обслуживающие группу домов.  Не является организацией собственников (по сути внешняя сервисная организация, созданная инициатором для зарабатывания)  По нормам Закона КСК – членская организация (учредители юридического лица и те, кто вступил позже). Списки не ведутся. Собрание членов КСК провести практически невозможно.  Практически невозможно переизбрать председателя (собрание членов КСК многих домов провести невозможно, а недовольные собственники одного дома не могут переизбрать председателя)  Все открытые счета в банках, хоть и называются счетом дома, но являются счетами КСК, а не счетами собственников  Работают по усредненной (часто общей для всех домов смете)  Размер взноса устанавливают произвольно без учета потребностей конкретного дома. Расходы производятся по единоличному решению председателя  Допускают использование денег одного дома для ремонта других  Практически занимаются сервисом и не занимается управлением (много домов, нет времени желания и умения разговаривать с собственниками)  Низкая подотчетность (специально непонятные отчеты)  Накопившееся недоверие |
|  | Нужно ли исключить институт Простого товарищества? | Простое товарищество (ПТ) как форма управления многоквартирными домами может иметь свои плюсы и минусы.  По своей сути ПТ есть ОСИ, но без государственной регистрации в качестве юридического лица. Преимуществом является возможность оперативного регулирования возникающих вопросов по эксплуатации МЖД путем принятия соответствующих изменений в договор ПТ и закрепление в нем состава общего имущества, порядка его использования и содержания и регулирования прав и обязанностей конкретного МЖД.  Минусом являются ограничения, накладываемые действующим законодательством в части предоставления нотариальной доверенности Ответственному лицу ПТ и сложности с открытием расчетного счета в БВУ.  При внедрении принципа автоматической регистрации ОСИ и обязательного участия всех собственников в его составе, необходимость в ПТ отпадает. | Почти все ПТ созданы с нарушением (нет 100 % подписей на договоре и нет 100 % подписей на доверенности)  У доверенного лица практически нет ни прав, ни ответственности  Нет ответственности за отсутствие/искажение финансовой документации  Нет банковского счета ПТ (есть счет физического лица, т е личный)  Нет возможности участвовать в программе модернизации (получить беспроцентный кредит на ремонт)  Практически невозможно подать в суд на неплательщиков |
|  | Какая ответственность Председателя ОСИ? | Согласно п.18 Типового устава ОСИ, утвержденного приказом Министр индустрии и инфраструктурного развития  РК от 15 апреля 2020 года № 205 (далее Приказ).  Председатель Объединения осуществляет следующие функции:  1) общее руководство деятельностью Объединения;  2) организует работу Объединения на выполнение поставленных перед ним задач;  3) организует финансово-хозяйственную деятельность Объединения;  4) устанавливает режим работы Объединения;  5) государственную регистрацию объединения собственников имущества в органах юстиции;  6) формирование списка собственников квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок;  7) организацию исполнения решений собрания и совету дома;  8) размещение в общедоступных местах информации о принятых собранием и советом дома решениях и иной информации с учетом требований, установленных законодательством Республики Казахстан о персональных данных и их защите;  9) открытие текущего и сберегательного счетов в банках второго уровня;  10) заключение и исполнение договоров об оказании услуг с субъектами сервисной деятельности по решению совета дома;  11) заключение договоров об оказании коммунальных услуг на содержание общего имущества объекта кондоминиума с организациями, предоставляющими коммунальные услуги, и по их оплате;  12) мониторинг внесения собственниками квартир, нежилых помещений денег на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума;  13) представление совету дома ежемесячного и годового отчетов по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума;  14) представление по письменному требованию в течение пятнадцати календарных дней собственнику квартиры, нежилого помещения, одному из членов совета многоквартирного жилого дома или одному из членов ревизионной комиссии (ревизору) копий финансовой документации (первичные учетные документы, финансовая отчетность, документы, связанные с операциями по текущему и сберегательному счетам) по ежемесячным и годовым отчетам по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума в бумажном и (или) электронном виде;  15) предоставление информации согласно требованиям, указанным в правилах формирования, обработки, а также централизованного сбора и хранения информации в электронной форме, в том числе функционирования объектов информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства утвержденных приказом исполняющего обязанности. Министра индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан от 31 марта 2020 года № 172 (зарегистрирован в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов за № 20245);  16) на основании решения Собрания и (или) на основании решения совета многоквартирного жилого дома заключает договор с управляющим многоквартирного жилого дома или управляющей компании по управлению объекта кондоминиума;  17) рассматривает жалобы и обращения участников Объединения и организует их решение, в случае необходимости – инициирует постановку данных вопросов перед управляющей организацией;  18) ведет разъяснительную работу с участниками Объединения;  19) ведет мониторинг и реестр участников Объединения;  20) обеспечивает гласность и прозрачность деятельности Объединения;  21) обеспечивает хранение и передачу вновь избранному председателю Объединения, в случае сложения своих полномочий, документации многоквартирного жилого дома (правоустанавливающие, финансовые, бухгалтерские и иные документы);  22) без доверенности представляет объединение собственников имущества во всех судах, государственных органах и организациях;  23) заключает договора о передаче в аренду общего имущества многоквартирного жилого дома, обеспечивает их исполнение и направление доходов от аренды на нужды многоквартирного жилого дома;  24) при непогашении собственником квартиры, нежилого помещения, парковочного места, кладовки задолженности по платежам, определенным подпунктами 6-1), 9), 10) и 12) пункта 14 настоящего Типового устава объединения собственников имущества, председатель объединения собственников имущества либо на основании доверенности управляющий многоквартирным жилым домом, либо управляющая компания, обращаются к нотариусу или в суд о взыскании задолженности по истечении трех месяцев после установленной даты платежа;  25) выполнение иных функций, связанных с управлением объекта кондоминиума и содержанием общего имущества объекта кондоминиума.  26) обеспечение комплекса мероприятий, направленных на создание безопасных условий проживания (пребывания) собственников квартир на объекте кондоминиума.  В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязанностей, председатель может быть привлечен к административной или уголовной ответственности в соответствии с законодательством Республики Казахстан. | Председатель ОСИ, как руководитель юридического лица несет полную ответственность за финансово-хозяйственную деятельность. |
|  | Можно ли разрешать не собственнику избираться председателем ОСИ? | Согласно п.17 Приказа 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, избираются в качестве председателя объединения собственников имущества.  Практика показывает, что очень мало собственников квартир и нежилых помещений, желающих становиться председателем ОСИ. Включение в перечень лиц, имеющих право становиться председателем ОСИ, совместно проживающих членов семьи собственника противоречит действующему законодательству в части расширения их прав перед правами арендаторов или других лиц, проживающих в данном МЖД. При внедрении принципа автоматической регистрации ОСИ и обязательного участия всех собственников в его составе, функции руководителя ОСИ могут быть делегированы сторонним лицам, в т.ч. Управляющему МЖД. | Считаю, что в случае, когда никто из собственников не хочет избираться председателем ОСИ, дать возможность избраться не собственнику.  На данном этапе важно чтобы у собственников появилось собственная организация – сторона в договорных отношениях с сервисными и ремонтными организациями. Когда появится желающий собственник всегда можно заменить председателя. |
|  | Нужно ли разрешать совмещение управления и содержания общего имущества? | Совмещение управления и содержания общего имущества может быть оправдано в случаях:  1. Небольших МЖД: Где управление и содержание не требует значительных усилий и ресурсов, совмещение может быть экономически целесообразным.  2. Эффективной работы ОСИ или управляющей компании: Если собственники довольны результатами работы и нет конфликтов интересов, совмещение может быть выгодным.  Однако, в крупных многоквартирных домах с большим объемом задач целесообразно разделить функции управления и содержания для обеспечения более эффективного управления.  Стоит отметить, что из-за неразвитости рынка сервисных услуг по содержанию общего имущества МЖД, управляющие компании и ОСИ создают аффилированные структуры для эксплуатации объекта кондоминиума.  Практика показывает, что принцип разделения не соблюдается и его реализация трудно отслеживается в условиях неразвитого рынка услуг, слабой его цифровизации и отсутствия квалифицированных кадров.  В то же время, группой депутатов, в Статью 6. Закона предложено внести изменения, касательно совмещения функций управления и содержания общего имущества.  Статью 6 изложить в следующей редакции:  «...Услуги по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума осуществляются субъектами управления многоквартирным жилым домом самостоятельно либо путем заключения договора доверительного управления объектом кондоминиума и содержания общего имущества объекта кондоминиума с субъектами сервисной деятельности.  Субъекты управления многоквартирным жилым домом заключают договор доверительного управления объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума с объединением собственников кондоминиума, в лице председателя совета объединения собственников кондоминиума...».  Считаю данную норму своевременной и необходимой мерой по регулированию деятельности по эксплуатации МЖД. | Разделение управления и обслуживания было одной из целей жилищной реформы. Для управляющих, сервисных, ремонтных организаций – не разрешать. В ОСИ на одном доме все видно - пусть сами решают. |
|  | Каким должен быть механизм установления взноса на содержание и управление общим имуществом? | Механизм установления взносов должен основываться на принципах:  1. Прозрачности: Взносы должны быть обоснованы и доведены до сведения всех собственников. Решение о размере взносов должно приниматься на общем собрании собственников.  2. Соразмерности: Взносы должны рассчитываться пропорционально общей площади принадлежащих собственникам помещений, чтобы обеспечить справедливость распределения расходов.  И быть достаточно гибким, чтобы обеспечить возможность корректировки взносов в зависимости от изменения расходов на содержание и управление, например, при необходимости проведения капитального ремонта или улучшения инфраструктуры.  Этого можно добиться внедрением механизмов надлежащего уведомления собственников о предстоящих собраниях и планируемых решениях и упрощением принятия решений по некоторым вопросам путем снижения кворума, исходя из постулата: участие в общем собрании МЖД - Право, а не обязанность. При этом принятые на собрании решения должны быть обязательны к исполнению всеми собственниками. | В Методике расчета сметы расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума механизм хорошо расписан.  В связи с инфляцией минимальный размер взноса должен рассчитываться ежегодно и вводится решением маслихата с 1 января. |
|  | Как решить проблему продажи квартиры с долгами? | Для решения проблемы продажи квартиры с долгами можно предусмотреть следующие меры:  1. Ограничение на продажу: Наличие долгов по взносам должно быть указано в справке о состоянии квартиры, необходимой для регистрации сделки купли-продажи.  2. Обязанность погашения долгов: Долги должны быть погашены до момента регистрации сделки купли-продажи. Это можно закрепить на законодательном уровне или в правилах ОСИ.  3. Перевод долгов на нового собственника: В случае согласия покупателя, долги могут быть переведены на нового собственника с соответствующим оформлением и уведомлением всех заинтересованных сторон. | Если должник уехал, то найти его практически невозможно.  1.Блокировать сделки продажи при наличии 3-месячной задолженности.  2.В договор купли/продажи внести пункт о том, что покупатель информирован о наличии задолженности и принимает ее на себя. |
|  | Какие механизмы участия органов местного самоуправления в управлении объектом кондоминимума? | Органы местного самоуправления могут участвовать в управлении объектами кондоминимума через следующие механизмы:  1. Контроль и надзор: Осуществление контроля за деятельностью ОСИ и управляющих компаний, обеспечение соблюдения законодательства и стандартов.  2. Консультативную помощь: Предоставление консультаций и методической помощи ОСИ и собственникам по вопросам управления и содержания общего имущества.  3. Поддержку и субсидирование: Финансовая поддержка на проведение капитальных ремонтов, благоустройство и улучшение инфраструктуры многоквартирных домов.  Эти меры помогут повысить эффективность управления многоквартирными домами и улучшить качество жизни их жителей.  При этом стоит учесть, что ОСИ - это институт собственности и управления имуществом, а местное самоуправление - это институты Власти. | В Казахстане нет органов местного самоуправления. |