



Альянс ЖКХ КАЗАХСТАНА

KZALLIANCEZHKH@GMAIL.COM

Президенту Республики Казахстан
Токаеву К. К.
Премьер-министру РК
Бектенову О.А.
Председателю Сената Парламента РК
Ашимбаеву М.С.
Председателю Мажилиса Парламента РК
Кошанову Е.Ж.

ОБРАЩЕНИЕ

Альянс ЖКХ Казахстана обращается к вам и просит вас обратить внимание на инициированный группой депутатов Парламента РК и поступившим на рассмотрение в рабочую группу комитета Мажилиса Парламента РК поправкам к проекту Закона РК «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросам жилищно-коммунального хозяйства» (далее проект Закона), которое не получило положительного заключения Правительства.

Более того, данный проект Закона не был представлен на обсуждение широкой общественности: не проводились в массовом порядке разъяснительные работы и обсуждения с широкими слоями населения, что и привело к таким последствиям.

Дело в том, что предложенный разработчиками проект Закона противоречит самой Правительственной концепции принятой в 2019 году жилищной реформы по внедрению новых форм управления объектами кондоминиумов для обеспечения жителей качественными и прозрачными услугами в замен непрозрачных и некачественных услуг предоставляемых многодомными кооперативами собственников квартир и управляющими компаниями.

В свете изложенных выше обстоятельств, просим Вас обратить внимание на нижеприведенные предложения разработчиков, которые имеют коррупционные риски и за этими нормами продвигаются частные интересы представителей многодомных КСП(к) и застройщиков.

1. По позиции 25 Сравнительной таблицы в статью 42–4 проекта Закона разработчиками предлагается:

Субъектами управления многоквартирного жилого дома являются юридические лица:

- 1) управляющая компания;
- 2) кооператив собственников помещений (квартир);
- 3) **Объединение собственников имущества.**

Согласно действующему Закону РК «О жилищных отношениях» Объединение собственников имущества (далее Объединение), является юридическим лицом в **форме некоммерческой организацией**, образованной собственниками квартир, нежилых помещений **одного многоквартирного жилого дома** (или нескольких МЖД, **расположенных на едином фундаменте либо имеющие единые инженерные системы или единый неделимый земельный участок под МЖД и (или) придомовой участок**), с целью управления и финансирования содержания МЖД для обеспечения сохранности и улучшение общего имущества всех собственников квартир, нежилых помещений в многоквартирном жилом доме.

Но вопреки закреплённому Законом указанных выше норм, регулирующих статус и деятельность Объединения как формы управления объектом кондоминиума, разработчики **предлагают Объединения предусмотреть в качестве СУБЪЕКТОВ управления объектами кондоминиума**, что, несомненно, поставит Объединения в один ряд с многодомными КСП(К) и управляющими компаниями, **основной целью которых является только извлечение прибыли.**

Но в таком случае, при принятии законодателями указанных поправок, меняется вся концепция принятая три года назад жилищной реформы по внедрению новой формы управления ОСИ по принципу «Один дом-Один счет – Одно ОСИ» и всех собственников квартир и нежилых помещений, уже выбравших форму управления ОСИ, отбросит на 30 лет назад, в прошлое, произойдет возврат к непрозрачным схемам работы органов управления домов, то есть таким образом какая-то группа сильно хочет вернуть коррупционные схемы по присвоению денежных средств собственников.

Поэтому, предусмотренную разработчиками норму касательно Объединения собственников имущества в качестве субъекта управления МЖД считаем **неприемлемым.**

2. По позиции 34 Сравнительной таблицы РГ в статью 43–3 проекта Закона разработчиками предлагается:

«Для управления объектом кондоминиума, финансирования его содержания и обеспечения сохранности общего имущества объекта кондоминиума собственники квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок многоквартирного жилого дома **вправе на собрании принять решение** о вступлении в действующий или создаваемый кооператив собственников помещений (квартир) КСП(к).

В состав кооператива собственников помещений (квартир) может входить несколько многоквартирных жилых домов».

Разработчиками в позиции 6 Сравнительной таблицы РГ в статье 2 проекта Закона (основные понятия) предусмотрено, что **правление КСП(к) является** коллегиальным органом в кооперативе собственников помещений (квартир) состоящий **из представителей** собственников квартир, нежилых помещений многоквартирного жилого дома, **многоквартирных жилых домов, создавших данный КСП(к).**

Также, разработчиками по позиции 38 Сравнительной таблицы РГ в пп.4) пункта 2 статье 48 проекта Закона предусмотрено, что **правление осуществляет управление объектом кондоминиума** или **заключение договоров на управление объектом кондоминиума.**

Согласно **статьей 212 Гражданского Кодекса РК: Распоряжения имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников.**

Таким образом, **представители** собственников квартир, нежилых помещений многоквартирных жилых домов, являющиеся членами правления **многодомного КСП(к)** согласно вышеуказанной нормы ГК РК, **не вправе** принимать решения по управлению **объектом кондоминиума или заключение договоров на управление объектом кондоминиума**, где они не являются собственниками квартир, нежилых помещений.

То есть правление многоквартирного КСП(к) является нелегитимным органом управления, который не вправе принимать решения по управлению объектами кондоминиумов или заключению договоров на управление объектами кондоминиумов, входящих в состав многоквартирного КСП(к).

При такой схеме управления финансовые ресурсы каждого дома оказываются в зоне риска от недобросовестных председателей многоквартирных КСП(к) и недобросовестных членов правления многоквартирных КСП(к).

Открытие отдельных текущих и сберегательных счетов на каждый дом никак не решает проблемы прозрачности расхода денежных средств собственников. Такая норма была и ранее прописана в Законе, но факт, что это норма не работает и это было одной из главных причин отказа от многоквартирных КСК и создания вместо них Объединения собственников имущества по принципу Один дом-Один счет-Одно ОСИ.

Поэтому, предусмотренную разработчиками данную норму о вступлении собственников квартир, нежилых помещений многоквартирного жилого дома в действующий КСП(к) также считаем неприемлемым.

3. В позиции 17 Сравнительной таблицы РГ в статье 42 проекта Закона разработчики предлагают: сохранить за Застройщиком право создания аффилированной с ним управляющей компании по управлению и содержанию объекта кондоминиума на срок не более одного года.

Альянс ЖКХ Казахстана категорически выступает против любых управляющих компаний, аффилированных с застройщиком, так как при заключения прямых индивидуальных договоров управляющих компаний с собственниками квартир, нежилых помещений создается конфликт интересов в пользу Застройщика.

Конфликт интересов состоит в том, что разработчики продвигают интересы застройщиков по сохранению ими права создания аффилированной с ним управляющей компании по управлению и содержанию объекта кондоминиума на определенный период, что дает возможность застройщику в этот период незаконно продавать нежилые помещения, парковочные места, кладовки и другую общедолевую собственности третьим лицам без согласия самих собственников общего имущества.

В настоящее время суды завалены исками от собственников квартир, нежилых помещений и от объединения собственников имущества к застройщикам по возвращению проданных ими помещений, незаконно выведенных застройщиками из состава общего имущества объекта кондоминиума именно в период деятельности аффилированных с ними управляющих компаний.

Разработчиками предлагается сохранить порочную практику, когда Застройщик, пользуясь своим доминирующим положением, при выдаче документов, ключей от квартиры, нежилых помещений, понуждает собственников заключить с ним индивидуальный договор на управление и содержание общего имущества.

Согласно **п.1 ст.34** действующего Закона - Каждый собственник квартиры, нежилого помещения, парковочного места, кладовки вправе по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться только лишь квартирой, нежилым помещением, принадлежащим ему на праве индивидуальной (раздельной) собственности.

Однако, общее имущество объекта кондоминиума принадлежит собственникам квартир, нежилых помещений на праве общедолевой собственности.

Таким образом, собственник может владеть, пользоваться и распоряжаться лишь квартирой и нежилым помещением, парковочным местом, кладовкой принадлежащим ему на праве индивидуальной (раздельной) собственности, а сделки с общим имуществом собственник квартиры, нежилого помещения не имеет права заключать от своего имени индивидуально.

Для этого законодатель и указал, что Форма управления объектом кондоминиума **определяется соглашением только его участников:**

- статья 42 действующего Закона. «Собственники квартир, нежилых помещений **для управления объектом кондоминиума, финансирования его содержания и сохранности общего имущества объекта кондоминиума обязаны выбрать одну из форм управления объектом кондоминиума**»;

- статья 62 Земельного Кодекса: «Для управления объектом condominiumа и надлежащего содержания здания (сооружения) **и земельного участка участники condominiumа избирают форму управления объектом condominiumа в соответствии с законодательством РК**».
- статья 212 Гражданского Кодекса РК. «**Распоряжения имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников**».

Возникающие противоречия при наделения Застройщиком правом создания аффилированной с ним управляющей компании по управлению и содержанию объекта condominiumа с указанными выше нормами статьи 62 Земельного Кодекса РК и статьи 212 Гражданского Кодекса РК **также присутствуют и в действующей редакции Закона.**

При этом управляющие компании Застройщика по действующему законодательству не являются субъектами проверки для жилищных инспекций, то есть де-юре и де-факто собственники квартир и нежилых помещений МЖД, в которых не выбраны формы управления МЖД, **не защищены Законом от неправомерных действий управляющих компаний Застройщика в случае нарушения последними норм жилищного законодательства.**

Ярким примером является прошедший брифинг с участием вице-премьера РК Бозымбаева К. А. и Министра промышленности и строительства РК Шарлапаева К.Б., где журналистом были озвучены факты нарушений со стороны управляющей компанией, аффилированной с Би Ай групп, который игнорирует обращения собственников и грубо нарушает действующие нормы жилищного законодательства.

При действующих нормах Закона, не только жилищная инспекция, но **даже члены Правительства не смогли ответить на вопрос журналиста по существу заданного вопроса.**

Согласно статьи 8 Гражданского Кодекса РК осуществление гражданских прав не должно нарушать прав и охраняемых законодательством интересов других субъектов права.

Поэтому, с целью защиты прав собственников квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок многоквартирного жилого дома, **само право Застройщика** управлять объектом condominiumа через свои аффилированные управляющие компании **должно быть** коренным образом **ПЕРЕСМОТРЕНО и приведено в соответствие со статьями 8, 212 Гражданского Кодекса РК и статьей 62 Земельного Кодекса РК.**

Принимаемые законодателями изменения и дополнения к проекту Закона не должны **ухудшать или ограничивать права собственников квартир, нежилых помещений МЖД.**

19 апреля 2023г на совещании по социально-экономическому развитию страны Президент страны Токаев К.К. высказался о том, что казахстанцев не обеспечивают качественными и прозрачными услугами и реформа, направленная на внедрение института ОСИ не доведена до конца. Мы с этой реформой ОСИ сильно ошиблись.

В таких условиях главная задача – обеспечить людей качественными и прозрачными услугами – не выполняется. Наряду с ОСИ по-прежнему функционируют КСК.

Данная реформа предполагала создание первой ступени в системе самоуправления.

Поэтому оставлять без должного внимания эту задачу нельзя.

В целом требуется выверенная инфраструктурная политика».

Учитывая данное поручение Президента, поправки к проекту Закона РК «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросам жилищно-коммунального хозяйства» **должны были в своей концепции учитывать вышеприведенные поручения Президента:**

1. *Обеспечение качественных и прозрачных услуг;*
2. *Внедрение института ОСИ как первой ступени в системе самоуправления;*
3. *Внедрение выверенной инфраструктурной политики.*

На основании всего вышеизложенного, просим Вас остановить обсуждение и продвижение поправок к проекту Закона РК «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросам жилищно-коммунального хозяйства» в Мажилисе Парламента РК **до получения по ним**

окончательного заключения Правительства и антикоррупционной экспертизы с учетом вышеизложенных замечаний.

В настоящий время в стране уже **успешно действуют более 6,5 тысяч** объединений собственников имущества в многоквартирных жилых домах и принятие законодателями вышеуказанных поправок нанесут **непоправимый ущерб деятельности ОСИ**, что несомненно вызовет негативные последствия в обществе.

Также выражают обеспокоенность и поддержку приведенных нами доводов в данном Обращении более 40 общественных организации и объединений собственников имущества, такие как:

ОФ «Фонд развития парламентаризма в Казахстане г. Астана
РОО Союз защиты прав потребителей и предпринимателей «Общественный защитник»
РОО «Республиканский общественный антимонопольный комитет» г. Астана
ОЮЛ «Ассоциация жителей саморегулируемых кондоминиумов «Мой дом» г. Астана
Общественное объединение «Дом» г. Семей, область Абай
ОЮЛ «Ассоциации управляющих сервисных компаний и объединений собственников имущества Мангистауской области» г. Актау
ЧУ «Центр поддержки участников кондоминиума» Актюбинской области
ОЮЛ и ИП «Ассоциация ОСИ и ПТ «Костанай-Камкор» Костанайской области
РОО «Национальный центр защиты прав потребителей и предпринимателей»
Алматинский филиал РОО Союз защиты прав потребителей и предпринимателей «Общественный защитник».
Представительство РОО Союз защиты прав потребителей и предпринимателей «Общественный защитник» г. Павлодар.
Объединение собственников имущества «ЖК Лесная поляна» г. Косшы, Акмолинская обл.
Объединение собственников имущества «ЖК Agleterre» г. Астана
Ассоциация органов управления и содержания объектов кондоминиумов г. Павлодар»
Объединение собственников имущества «Cosmic Citi 89/3. г. Астана
Объединение собственников имущества «Жангир хана дом 65. г. Уральск.
Объединение собственников имущества «М.Мункеулы дом 93. г. Уральск
Общественное объединение «Bahyt Home»
Объединение собственников имущества «Формула успеха – 2020». г. Астана
ОЮЛ «Ассоциация «МІВ-07» Западно-казахстанская обл, г.Уральск.
Объединение собственников имущества «Семь палат-2» г.Астана
Объединение собственников имущества «Лесная поляна 12» г.Косшы
Объединение собственников имущества «Лесная поляна 20» г.Косшы
Объединение собственников имущества «Лесная поляна 25» г.Косшы
Объединение собственников имущества «Лесная поляна 29» г.Косшы
Объединение собственников имущества «Лесная поляна 35» г.Косшы
Общественное объединение «ПООЗП САВАР» г. Павлодар
Объединение собственников имущества «Лесная поляна 21» г.Косшы
Объединение собственников имущества «Лесная поляна 18» г.Косшы
Объединение собственников имущества «Лесная поляна 13» г.Косшы
Объединение собственников имущества «Лесная поляна 13-1» г.Косшы
Объединение собственников имущества «Лесная поляна 36» г.Косшы

Объединение собственников имущества «Лесная поляна 35» г.Косшы
Объединение собственников имущества «Байтурсынова 59» г. Костанай
Объединение собственников имущества «Джамбула 18-1» г. Костанай
Объединение собственников имущества «МЖК Изумрудный 14» г. Костанай
Объединение собственников имущества «Бородина 168» г. Костанай
Объединение собственников имущества «Майлина 67» г. Костанай
Объединение собственников имущества «Дом на Ботаническом» г. Астана
Объединение собственников имущества «Жигер 10» г. Костанай
Объединение собственников имущества «Баскару -1» г. Астана
Объединение собственников имущества «Beibarys L» г. Астана
Объединение собственников имущества «Бейбарыс servise» г. Астана
Объединение собственников имущества «Қалдаяқов 11» г. Астана

Приложение:

Сравнительная таблица к проекту Закона РК «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросам жилищно-коммунального хозяйства»

С, уважением

Сопредседатель Координационного совета Альянса ЖКХ Казахстана,
член рабочей группы Комитета Мажилиса Парламента
РК по подготовке заключений
по проектам Закона РК «О внесении изменений и
дополнений в некоторые законодательные акты РК
по вопросам жилищно-коммунального хозяйства»

Асылбаев С.К. подписано ЭЦП