

**"Қазақстан Республикасының
Өнеркәсіп және құрылыс
министрлігі" мемлекеттік мекемесі**

Қазақстан Республикасы 010000, Есіл
ауданы, Қабанбай Батыр Даңғылы 32/1



**Государственное учреждение
"Министерство промышленности и
строительства Республики
Казахстан"**

Республика Казахстан 010000, район
Есиль, Проспект Қабанбай Батыр 32/1

01.11.2024 №ЖТ-2024-05649905

АСЫЛБАЕВ САЙЛАУ КАЖИМОРОВИЧ

КАЗАХСТАН, КОСТАНАЙСКАЯ ОБЛАСТЬ,
КОСТАНАЙ, УЛИЦА Джамбула, 18/1, 12

На №ЖТ-2024-05649905 от 16 октября 2024 года

Министерство промышленности и строительства Республики Казахстан (далее – Министерство), рассмотрев Ваше письмо касательно проекта Закона РК «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросам жилищно-коммунального хозяйства» сообщает следующее. Касательно первого вопроса Депутатами Мажилиса Парламента РК инициирован проект Закона РК «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросам жилищно-коммунального хозяйства» (далее - Законопроект). Законопроект в целом направлен на совершенствование вопросов управления и содержания общим имуществом объекта condominiuma. В рамках законопроекта депутатами предлагается объединение собственников имущества (далее - ОСИ) предусмотреть как форму управления объектом condominiuma и в то же время как один из субъектов управления многоквартирным жилым домом (далее – МЖД). Это связано с тем, что депутатами предлагаются функции управления объектом condominiuma и содержания общим имуществом объектом condominiuma объединить. При этом на сегодняшний день данный законопроект находится на рассмотрении в Мажилисе Парламента. На данный момент были проведены два заседания рабочей группы, в рамках которых данные нормы еще не обсуждались. Учитывая вышеизложенное, Министерством Ваша позиция в целом поддерживается. В целях исключения ОСИ из числа субъектов управления МЖД, как уполномоченный орган данный вопрос будет проработан нами на очередном заседании рабочей группы. Касательно второго вопроса Депутатами Мажилиса Парламента предлагается действующие кооперативы собственников квартир (далее - КСК) предусмотреть как один из субъектов управления МЖД, при этом, допускается вхождение нескольких МЖД в состав одного КСК. Между тем, обращаем Ваше внимание, что общедолевая собственность регулируется статьей 209 Гражданского кодекса, согласно которой собственность на недвижимое имущество может возникать в форме condominiuma, при которой отдельные части недвижимости находятся в индивидуальной (раздельной) собственности граждан и (или) юридических лиц, а те части недвижимости, которые не находятся в раздельной собственности, принадлежат собственникам частей недвижимости на праве общей долевой собственности. Кроме того, решения по управлению и содержанию МЖД принимаются на собрании и протокол собрания является волеизъявлением всех собственников и является обязательным для всех. В этой связи не видим противоречия с другими законодательными актами в части принятия решений по вопросам управления и содержания

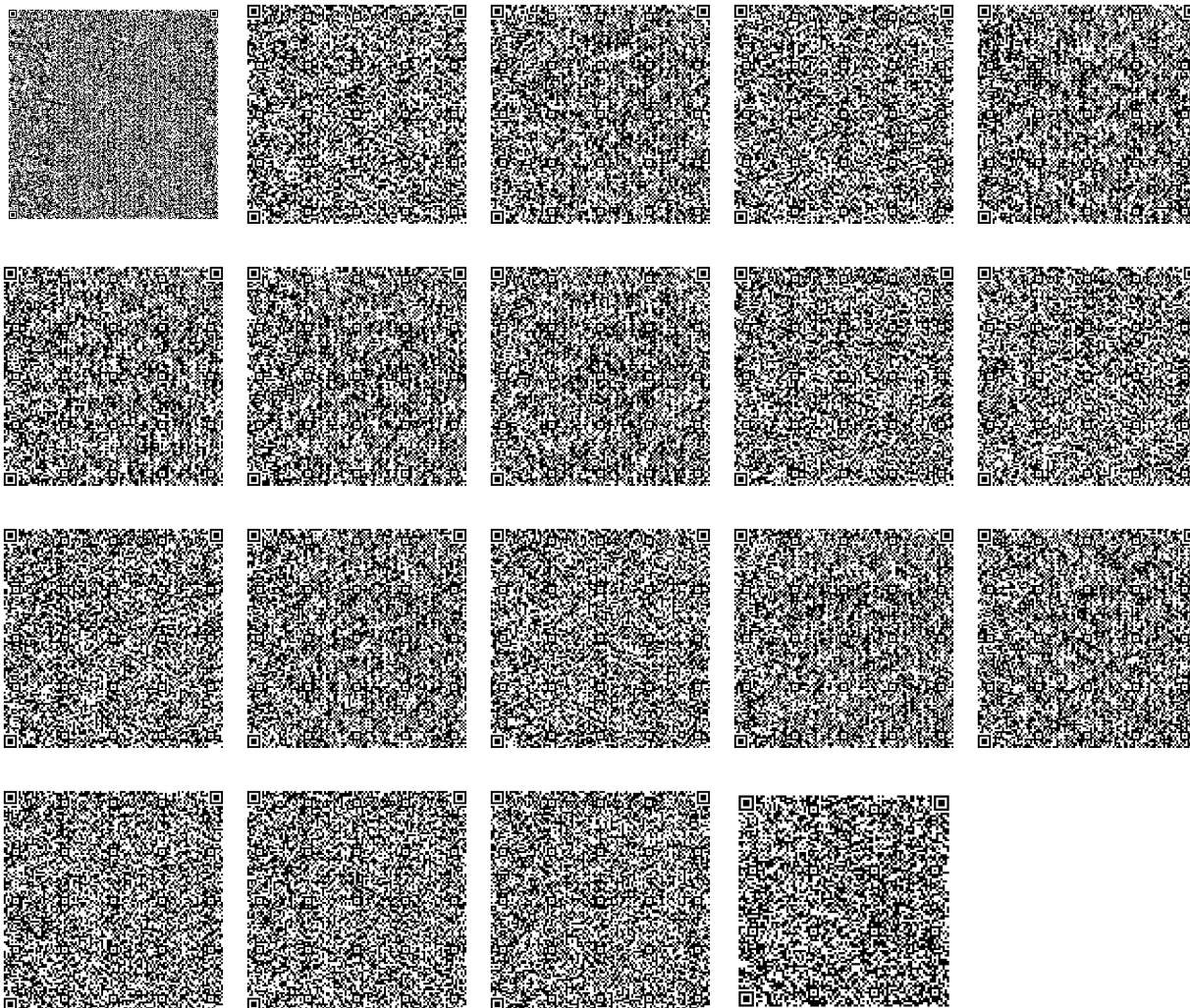
Қабылданған шешіммен келіспеген жағдайда, Сіз оған Қазақстан Республикасы Әкімшілік рәсімдік-процестік кодекстің 91-бабына сәйкес шағымдануға құқылысыз.

В случае несогласия с принятым решением, Вы вправе обжаловать его в соответствии со статьей 91 Административного процедурно-процессуального кодекса Республики Казахстан.

МЖД правлением КСК. При этом как уже ранее отметили данный Законопроект находится в Мажилисе Парламента РК, данные нормы ещё не были вынесены на обсуждение. Касательно третьего вопроса Временная управляющая компания от застройщика впервые была внедрена в рамках Закона «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты по вопросам жилищно-коммунального хозяйства» от 15 марта 2023 года, чтобы после введения в эксплуатацию новостроек, общее имущество объекта кондоминиума содержалось должным образом. При этом действующий Закон «О жилищных отношениях» (далее – Закон) позволяет таким временным управляющим компаниям работать со сроком до 6 месяцев, в течение этого времени собственники должны прийти к единому мнению по выбору формы управления объекта кондоминиума. Депутатами предлагается данный срок продлить до одного года, с чем Министерство в целом согласно. Это обусловлено тем, что процессы ремонта, заселения жильцов занимают определенное время. При этом отмечаем, что согласно части 2 пункта 8 статьи 31 Закона отчуждение общего имущества объекта кондоминиума в соответствии с предусмотренной проектно-сметной документацией на многоквартирный жилой дом в индивидуальную (раздельную) собственность не допускается. При несоблюдении указанного требования заключенная сделка считается ничтожной. При этом как уже ранее отметили Законопроект находится в Мажилисе Парламента РК, данные нормы ещё не были вынесены на обсуждение. Министерством как уполномоченным органом, дополнительно будут проработаны данные нормы совместно с заинтересованными сторонами в том числе с экспертами в сфере ЖКХ. Дополнительно отмечаем, что заключение Правительства к данному Законопроекту представлено в 19 марта 2023 года. Обсуждение данного Законопроекта началось в сентябре текущего года, при этом на сегодня проведено 2 заседания рабочей группы, в которых ещё не обсуждались концептуальные нормы законопроекта. Антикоррупционная экспертиза на заключение Правительства и на проекты законов, инициированных депутатами Мажилиса Парламента РК не проводится. Полагаем, что вышеуказанные ответы на поставленные Вами вопросы являются исчерпывающими и полными, однако, в случае несогласия с настоящим ответом, Вы вправе его обжаловать согласно статье 91 Административного процедурно-процессуального кодекса Республики Казахстан.

Директор Департамента градостроительной и
жилищно-коммунальной политики

ЛЕПЕСОВ РУСЛАН ТАЛГАТОВИЧ



Исполнитель:

БЕЖИБАЕВ АЗАМАТ АНУАРҰЛЫ

тел.: 7172983180

Осы құжат «Электрондық құжат және электрондық цифрлық қолтаңба туралы» Қазақстан Республикасының 2003 жылғы 7 қаңтардағы N 370-II Заңы 7 бабының 1 тармағына сәйкес қағаз тасығыштағы құжатпен бірдей.

Данный документ согласно пункту 1 статьи 7 ЗРК от 7 января 2003 года N370-II «Об электронном документе и электронной цифровой подписи» равнозначен документу на бумажном носителе.

Қабылданған шешіммен келіспеген жағдайда, Сіз оған Қазақстан Республикасы Әкімшілік рәсімдік-процестік кодекстің 91-бабына сәйкес шағымдануға құқылысыз.

В случае несогласия с принятым решением, Вы вправе обжаловать его в соответствии со статьей 91 Административного процедурно-процессуального кодекса Республики Казахстан.