



010000, Астана қ, Қабанбай Батыр даңғылы, 32/1
тел.: 8(7172) 98 33 11
e-mail: miid@miid.gov.kz

010000, г. Астана, пр. Кabanбай Батыра 32/1
тел.: 8(7172) 98 33 11
e-mail: miid@miid.gov.kz

№ _____

На обращение № 3Т-2024-05927321
от 11 ноября 2024 года

Руководителю Объединение юридических лиц
«Ассоциация жителей самоуправляемых
кондоминиумов «МОЙ ДОМ»
Татикову Т.К.
(г. Астана, ул. Дінмұхамед Қонаев 35/1)

Уважаемый Талгат Кайруллович!

Министерство промышленности и строительства Республики Казахстан (далее – Министерство), рассмотрев Ваше обращение, учитывая действующие на сегодняшний день нормы законодательства Республики Казахстан в сфере жилищных отношений, в рамках своей компетенции сообщает следующее.

Предварительно отмечаем, согласно подпунктам 1) и 6) статьи 10-2 Закона Республики Казахстан «О жилищных отношениях» (далее – Закон), **Министерство, как уполномоченный орган, формирует и реализует государственную политику в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства, а также оказывает информационно – методическую помощь по вопросам применения жилищного законодательства Республики Казахстан.**

Пункт 1 статьи 48-1 Закона гласит, что управляющий многоквартирным жилым домом (далее – МЖД) или управляющая компания **оказывает услуги по управлению объектом кондоминиума на основании договора, заключаемого с председателем объединения собственников имущества (далее – ОСИ) или доверенным лицом простого товарищества (далее – ПТ).**

Пункт 2 статьи 48-1 Закона предусматривает функции управляющего многоквартирного жилого дома (далее – МЖД) или УК.

Согласно пунктам 8 Правил по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума (*утверждены приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 19 февраля 2015 года № 108*) управляющий МЖД или УК **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.**

В случае невыполнения или ненадлежащего выполнения управляющей компанией своих обязанностей, собственники квартир, нежилых помещений МЖД имеют право на собрании отказаться от услуг и выбрать другую УК.

Согласно пункту 1 статьи 41-1 Закона государственный контроль в отношении **субъектов контроля** в пределах границ населенных пунктов на объектах социальной инфраструктуры в сферах управления жилищным фондом, газа и газоснабжения, а также государственный контроль и надзор в отношении субъектов контроля и надзора в пределах границ населенных пунктов на объектах социальной инфраструктуры в области промышленной безопасности за соблюдением требований безопасной эксплуатации опасных технических устройств **осуществляются посредством проведения должностными лицами жилищной инспекции внеплановых проверок и профилактического контроля с посещением субъекта (объекта) контроля и надзора в соответствии с Предпринимательским кодексом Республики Казахстан.**

В свою очередь проверочные мероприятия проводятся в рамках совместного приказа и.о. Министра промышленности и строительства РК от 22.09.2023 № 11 и Министра национальной экономики РК от 22.09.2023 № 168 «Об утверждении критериев оценки степени риска и проверочных листов в пределах границ населенных пунктов на объектах социальной инфраструктуры в сферах управления жилищным фондом, газа и газоснабжения, в области промышленной безопасности по соблюдению требований безопасной эксплуатации опасных технических устройств» (далее – Приказ).

Согласно подпункту 1 пункта 2 Приказа, субъекты (объекты) контроля – органы управления объектами кондоминиума, председатели ОСИ МЖД, доверенные лица ПТ МЖД, **УК**, управляющий МЖД, за деятельностью которых осуществляется государственный контроль.

Таким образом, УК являются субъектом контроля.

Отмечаем, Законом Республики Казахстан от 15 марта 2023 года № 207-VII ЗРК «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросам жилищно-коммунального хозяйства» внесены изменения и дополнения в положения Закона, где **УК, осуществляющие деятельность по управлению МЖД без заключения договора** об оказании услуг по управлению объектом кондоминиума с председателем ОСИ или доверенным лицом ПТ до введения в действие настоящего Закона, **прекращают действие соглашений по управлению, содержанию и эксплуатации МЖД** в течение шести месяцев с момента введения в действие настоящего Закона и обязаны передать совету МЖД по акту приема-передачи все имеющиеся документы, связанные со строительством, управлением, содержанием и эксплуатацией МЖД, в том числе финансовую документацию (первичные учетные документы, финансовая отчетность, документы, связанные с операциями по текущему и сберегательному счетам).

Данная поправка действует с 15 мая 2023 года и подразумевает, что **УК не вправе осуществлять деятельность по управлению МЖД без заключения договора об оказании услуг по управлению объектом кондоминиума с председателем ОСИ или доверенным лицом ПТ.**

В соответствии с пунктом 1 статьи 8 Закона, споры, вытекающие из жилищных правоотношений, разрешаются судом.

Согласно статье 91 Административного процедурно-процессуального кодекса Республики Казахстан в случае несогласия с решением органа, участник административной процедуры вправе обжаловать административный акт, административное действие (бездействие) в другой орган, рассматривающий жалобу или в суд.

**Председатель Комитета по делам
строительства и жилищно-коммунального
хозяйства Министерства промышленности
и строительства Республики Казахстан**

Б. Жунисбеков

 *Е. Югай,*
 8 (7172) 57-61-88
el.yugai@mps.gov.kz