

Правила принятия решений по управлению объектом кондоминиума

Глава 1. Общие положения

1. Настоящие Правила принятия решений по управлению объектом кондоминиума (далее - Правила) разработаны в соответствии с подпунктом 9) статьи 10-2 Закона Республики Казахстан «О жилищных отношениях» (далее - Закон) и регулируют отношения, возникающие на собрании между собственниками квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок в процессе принятия решений по управлению объектом кондоминиума.

2. В настоящих Правилах используются следующие основные понятия:

1) голосование – процедура, при которой собственники квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок выражают свое мнение для принятия решения по вопросам, связанных с управлением объектом кондоминиума путем подсчета голосов;

2) 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;

3) собрание собственников квартир, нежилых помещений, многоквартирного жилого дома (далее – собрание) – высший орган управления объектом кондоминиума, обеспечивающий коллективное обсуждение и (или) принятие решений, связанных с управлением объектом кондоминиума;

4) собрание собственников парковочных мест, кладовок многоквартирного жилого дома – орган обеспечивающий коллективное обсуждение и принятие решений собственниками парковочных мест и кладовок, связанных с содержанием парковочных мест и кладовок, путем голосования;

5) совет многоквартирного жилого дома (далее – совет дома) – коллегиальный орган управления объектом кондоминиума, избираемый из числа собственников квартир, нежилых помещений.

Глава 2. Порядок проведения собрания

3. Собрание проводится:

1) в явочном формате – для обсуждения вопросов, связанных с управлением объектом кондоминиума, и принятия по ним решений;

2) в заочном формате – путем проведения письменного опроса и (или) посредством объекта информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства в порядке, предусмотренном статьями 43 и 44 Закона.

Результаты голосования, полученные посредством объекта информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства, учитываются при подведении итогов голосования на собраниях проводимых в явочном и заочном форматах.

На собрании собственники квартир, нежилых помещений для принятия решений, предусмотренных подпунктами 3) и 4) пункта 11 настоящих Правил, подтверждают право собственности на квартиру, нежилое помещение любым способом, не запрещенным законодательством Республики Казахстан.

4. Собрание может быть инициировано:

председателем объединения собственников имущества;

субъектом управления объектом кондоминиума; советом дома;

ревизионной комиссией (ревизором);

не менее чем десятью процентами собственников квартир, нежилых помещений;

не менее чем десятью процентами собственников парковочных мест, кладовок;

жилищной инспекцией.

5. Инициатор собрания за пять календарных дней до даты проведения собрания уведомляет собственников квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок о формате его проведения, дате, месте и повестке проведения собрания путем размещения объявления в общедоступных местах, объекте информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства (при наличии), или индивидуально посредством электронной почты или по абонентскому номеру абонентского устройства сотовой связи, при условии их предоставления собственниками квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок.

6. В уведомлениях о проведении собрания указывается:

1) дата, место, время проведения данного собрания;

2) повестка дня данного собрания;

3) сведения об инициаторе собрания;

4) формат проведения данного собрания (проводимом явочным формате или в заочном формате путем письменного опроса);

5) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

Материалы на собрании предоставляются инициатором для ознакомления собственникам квартир, нежилых помещений, а также лицам, участвующим в

собрании, при обращении собственника квартиры, нежилого помещения до начала проведения собрания.

При созыве собрания по инициативе не менее десяти процентов собственников квартир, нежилых помещений уведомление оформляется согласно приложению 1 к настоящим Правилам.

7. Собственники квартир, нежилых помещений участвуют на собрании лично или через своих представителей. Представители собственников квартир, нежилых помещений представляют документы, подтверждающие их надлежащие полномочия (доверенность или договор найма (поднайма) жилища, предоставленного из государственного жилищного фонда, где наниматель (поднаниматель) принимает участие и голосование в управлении объектом кондоминиума). Доверенность, выданная представителю собственника квартиры, нежилого помещения, оформляется в соответствии с требованиями законодательства о нотариате.

8. Для определения правомочности собрания требуется для начала зарегистрироваться в листе регистрации собственников квартир, нежилых помещений в многоквартирном жилом доме, участвующих на собрании согласно приложению 2 к настоящим Правилам.

В листе регистрации собственников квартир, нежилых помещений содержится следующая информация:

1) идентификационные данные собственника квартир, нежилых помещений (фамилия, имя, отчество (при его наличии) либо идентификационные данные представителя собственника квартир, нежилого помещения (фамилия, имя, отчество (при его наличии)), сведения о документе, на котором основаны его полномочия, срок таких полномочий;

2) номер квартиры или нежилого помещения (номер сотовой связи, электронный адрес собственника квартиры, нежилого помещения, по которому могут направляться сообщения о проведении общих собраний).

Если собственнику квартиры, нежилого помещения принадлежит несколько квартир, нежилых помещений, он регистрируется по каждой квартире, нежилому помещению отдельно.

9. Собрание проводимое явочным формате собственников квартир, нежилых помещений открывается в указанное в уведомлении о проведении собрания время инициатором собрания.

10. Организационные и процедурные вопросы проведения собрания путем явочного формата разрешает инициатор собрания.

К процедурным и организационным вопросам ведения такого собрания относятся следующие вопросы:

- 1) порядок ведения собрания и другие процедурные вопросы;
- 2) избрание председательствующего на собрании;
- 3) избрание секретаря собрания;
- 4) определение явки и наличие кворума;

5) другие вопросы, связанные с проведением собрания и принятием решений по вопросам управления объектом кондоминиума многоквартирного жилого дома.

На собрании, проводимом путем явочного формата, собственники квартир, нежилого помещения принимают решения не только по вопросам, включенным в повестку дня, а также других вопросов, возникших в ходе проводимого собрания.

3. Порядок принятия решения

11. 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 по следующим вопросам:

1) принятия решения о выборе формы управления объектом кондоминиума;

2) принятия решения о выборе субъекта управления объектом кондоминиума;

3) избрания председателя объединения собственников имущества, членов совета дома, ревизионной комиссии (ревизора), переизбрания или досрочного прекращения их полномочий;

4) делегирования представителей из числа собственников квартир, нежилых помещений в состав инициативной группы для регистрации (перерегистрации) кооператива собственников квартир (нежилых помещений);

5) принятия решения о найме управляющего многоквартирным жилым домом;

6) принятия решения о передаче собственнику квартиры, нежилого помещения, парковочного места, кладовки или третьим лицам части общего имущества объекта кондоминиума в имущественный наем (аренду);

7) принятия решения о выборе объекта информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства;

8) принятия решения о выплате и размере вознаграждения членам совета дома, ревизионной комиссии (ревизору) по итогам деятельности за отчетный период;

9) установления размера оплаты труда председателю объединения собственников имущества;

10) иные, вопросы, связанные с управлением объектом кондоминиума.

12. Собрание принимает решение при согласии большинства от общего числа собственников квартир, нежилых помещений по следующим вопросам:

1) утверждения годовой сметы расходов на управление объектом кондоминиума в соответствии с методикой расчета годовой сметы расходов на управление объектом кондоминиума, внесения в нее изменений и дополнений;

2) утверждения размера текущих взносов в соответствии с методикой расчета минимального размера взносов на управление объектом кондоминиума;

3) утверждения размера накопительных взносов в случае превышения их размера, предусмотренного Законом;

4) принятия решения о сборе целевых взносов, их размере, сроках и иных условиях оплаты;

5) принятия решения о проведении капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума (модернизации, реконструкции, реставрации), об утверждении сметы расходов на проведение капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума;

6) принятия решения о расходовании денег, накопленных на сберегательном счете;

7) принятия решения о замене (ремонте) лифтов многоквартирного жилого дома;

8) утверждения годового отчета по управлению объектом кондоминиума;

9) определения общего имущества объекта кондоминиума, а также изменения его состава;

10) принятия решения о выборе подрядчика для проведения капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума.

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.

13. Собрание парковочных мест, кладовок принимают решения при согласии большинства от общего числа собственников парковочных мест, кладовок только по следующим вопросам:

1) утверждения собственниками парковочных мест, кладовок размера текущих взносов за содержание парковочных мест, кладовок в соответствии с методикой расчета минимального размера взносов на управление объектом кондоминиума;

2) принятия решения собственниками парковочных мест, кладовок о сборе целевых взносов, их размере, сроках и иных условиях оплаты.

Собственники парковочных мест, кладовок принимают решение на собрании только по вопросам, указанным в подпунктах 1) и 2) настоящего пункта.

Решение считается принятым, если за него проголосовало большинство собственников парковочных мест, кладовок от общего числа собственников парковочных мест, кладовок.

14. Протокол собрания явочного формата ведет избранный секретарь собрания и оформляется в соответствии с типовой формой протокола согласно форме 1 приложения 2 к настоящему Приказу, а по вопросам указанных в подпунктах 1), 2) пункта 13 настоящих Правил оформляется согласно форме 2 приложения 2 к настоящему Приказу.

15. Лист голосования собственников квартир, нежилых помещений с указанием их фамилии, имени, отчества (при его наличии) (если оно указано в документе, удостоверяющем личность), номеров квартир, нежилых помещений оформляется согласно приложению 3 настоящим Правилам.

Лист голосования собственников парковочных мест, кладовок с указанием их фамилии, имени, отчества (при его наличии) (если оно указано в документе, удостоверяющем личность), номеров парковочных мест, кладовок оформляется согласно приложению 4 к настоящим Правилам.

На каждый вопрос, внесенный для обсуждения, заполняется отдельный лист голосования.

Листы голосования являются неотъемлемой частью протокола собрания, прошиваются и нумеруются.

16. Для организации собрания в заочном формате по вопросам указанным в подпунктах 1), 2) пункта 13 настоящих Правил определяется инициативная группа из числа собственников парковочных мест, кладовок.

17. В случае проведения собрания в заочном формате направляется лист письменного опроса нарочно либо посредством электронной почты каждому собственнику квартиры, нежилого помещения, парковочного места, кладовки в течение пяти календарных дней с даты объявления письменного опроса. Листы письменного опроса составляются по форме согласно приложению 5 или 6 к настоящим Правилам и являются неотъемлемой частью протокола собрания, прошиваются и нумеруются.

18. Собственник квартиры, нежилого помещения в листе письменного опроса указывает фамилию, имя, отчество (при его наличии) (если оно указано в документе, удостоверяющем личность), номер квартиры, нежилого помещения, заполняет собственноручно мнение по каждому вопросу, вынесенном на голосование, и подписывает лист письменного опроса.

Собственник парковочного места, кладовки в листе письменного опроса указывает фамилию, имя, отчество (при его наличии) (если оно указано в документе, удостоверяющем личность), номер парковочного места, кладовки, заполняет собственноручно мнение по каждому вопросу, вынесенном на голосование, и подписывает лист письменного опроса.

Письменный опрос проводится в срок не более двух месяцев с даты объявления собрания.

В многоквартирных жилых домах, где количество квартир, нежилых помещений или парковочных мест, кладовок превышает пятьсот, письменный опрос проводится в срок не более трех месяцев.

19. Советом дома или инициативной группой осуществляются сбор и прием листов письменного опроса нарочно либо посредством электронной почты для учета и составления протокола письменного опроса.

20. Подведение итогов голосования в заочном формате осуществляется коллегиально в составе членов совета дома, инициативной группы из числа собственников квартир, нежилых помещений, председателя объединения собственников имущества или субъектом управления объектом кондоминиума.

Подведение итогов голосования в заочном формате по вопросам содержания парковочных мест, кладовок осуществляется собственниками парковочных мест, кладовок.

21. Итоги голосования путем письменного опроса оформляются протоколом согласно форме 3 приложения 2 к настоящему Приказу и размещаются в общедоступных местах.

22. Голосование собственника квартиры, нежилого помещения, осуществляется 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 форматом и заочном формате.

Для собственников парковочных мест, кладовок по вопросам содержания парковочных мест, кладовок применяется положение пункта 21 настоящих правил.

23. Итоги голосования заочного формата путем письменного опроса на бумажном носителе, а также электронного листа опроса суммируются и оформляются протоколом согласно приложению 7 к настоящему приказу и размещаются в объектах информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства либо оформляется непосредственно в объектах информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства в соответствии с Правилами формирования, обработки, а также централизованного сбора и хранения информации в электронной форме, утвержденных приказом исполняющего обязанности Министра индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан от 31 марта 2020 года № 172 (зарегистрированный в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов № 20245), в том числе функционирования объектов информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства.

24. В случае электронного оформления протокола председатель, секретарь, члены совета дома подписывают электронной цифровой подписью.

25. Принятые собранием решения, оформленные протоколом бумажной форме или распечатанного электронного протокола, являются документом при рассмотрении спорных и иных вопросов в суде, иных государственных органах и организациях как волеизъявление собственников квартир, нежилых помещений, а также служит основанием для расчета жилищной помощи.

26. Каждый собственник квартиры, нежилого помещения получает результаты голосования других собственников, квартир, нежилых помещений.

Собственник парковочного места, кладовки получает результаты голосования только, как проголосовали другие собственники парковочных мест и кладовок.

Приложение 1
к Правилам принятия решений
по управлению объектом
кондоминиума

Уведомление о созыве собрания инициативной группой

«__» _____ 20__ года время _____

Местонахождение многоквартирного жилого дома:

_____ (адрес)

Общее количество квартир, нежилых помещений

В соответствии со статьей 42 Закона собрание созывается по требованию

не менее десяти процентов

собственников квартир, нежилых помещений многоквартирного жилого дома.

Инициативная группа в количестве _____ (прописью) собственников квартир, нежилых помещений инициирует созыв собрания собственников квартир, нежилых помещений многоквартирного жилого дома.

Повестка дня:

1. _____
2. _____
3. _____

Место, время и дата проведения собрания:

Форма проведения собрания:

№	(фамилия, имя, отчество (при его наличии). инициаторов собрания)	Номер квартиры/нежилого помещения	Контактный телефон	Подпись

Итого инициаторов: _____ (прописью) собственников квартир, нежилых помещений многоквартирного жилого дома.

Приложение 2
к Правилам принятия решений
по управлению объектом
кондоминиума

**Лист регистрации собственников парковочных мест, кладовок
многоквартирного жилого дома, участвующих на собрании**

«__» _____ 20__ года

Место нахождение многоквартирного жилого дома: _____

№	Фамилия Имя Отчество (при его наличии)	№ парковочного места	№ кладовой (место расположения)	Подпись
1.				
2.				
3.				

Председатель собрания: _____

(фамилия, имя, отчество (при его наличии) (подпись))

Секретарь собрания: _____

(фамилия, имя, отчество (при его наличии) (подпись))

Член совета дома: _____

(фамилия, имя, отчество (при его наличии) (подпись))

Член совета дома: _____

(фамилия, имя, отчество (при его наличии) (подпись))

Член совета дома: _____

(фамилия, имя, отчество (при его наличии) (подпись))

Приложение 3
к Правилам принятия решений
по управлению объектом
кондоминиума

**Лист голосования собственников квартир, нежилых помещений,
проголосовавших на собрании (проводимый в явочном формате)**

«__» _____ 20__ года время _____
Место нахождения многоквартирного жилого дома:
_____ (адрес)

Вопрос внесенный для обсуждения: _____

№	Фамилия Имя Отчество (при его наличии)	Номер сотовой связи и(или) электронный адрес (на усмотрение собственника)	№ квартиры	№ нежилого помещения	Голосую		
					«За» (подпись)	«Против» (подпись)	"Воздержусь" (подпись)
·							
·							
·							

Председатель собрания: _____
(фамилия, имя, отчество (при его наличии) (подпись))

Секретарь собрания: _____
(фамилия, имя, отчество (при его наличии) (подпись))

Член совета дома: _____
(фамилия, имя, отчество (при его наличии) (подпись))

Член совета дома: _____
(фамилия, имя, отчество (при его наличии) (подпись))

Член совета дома: _____
(фамилия, имя, отчество (при его наличии) (подпись))

* при голосовании посредством объектов информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства не требуется и исключается.

Приложение 4
к Правилам принятия решений
по управлению объектом
кондоминиума

**Лист голосования собственников парковочных мест, кладовок,
проголосовавших на собрании (проводимым явочным формате)**

«__» _____ 20__ года время _____

Местонахождение многоквартирного жилого дома: _____

Вопрос внесенный для обсуждения: _____

№	Фамилия Имя Отчество (при его наличии)	Номер сотовой связи и(или) электронный адрес (на усмотрение собственника)	№ парковочного места	№ Кладовой (место расположения)	Голосую		
					«За» (подпись)	«Против» (подпись)	«Воздержусь» (подпись)
.							
.							
.							

Председатель собрания: _____

(фамилия, имя, отчество (при его наличии) (подпись)

Секретарь собрания: _____ *

(фамилия, имя, отчество (при его наличии) (подпись)

Член совета дома: _____

(фамилия, имя, отчество (при его наличии) (подпись)

Член совета дома: _____

(фамилия, имя, отчество (при его наличии) (подпись)

Член совета дома: _____

(фамилия, имя, отчество (при его наличии) (подпись) *

при голосовании посредством объектов информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства не требуется и исключается.

Приложение 5
к Правилам принятия решений
по управлению объектом
кондоминиума

Лист № ___ голосования собственников квартир, нежилых помещений при проведении в заочном формате

«__» _____ 20__ года время _____

Местонахождение многоквартирного жилого дома:

_____ (адрес)

Ответственные лица: _____
(назначаемые из числа собственников квартир, нежилого помещения)

№	Вопросы, внесенные для обсуждения:	Голосую		
		«За» (подпись)	«Против» (подпись)	«Воздержусь» (подпись)
1.				
2.				
3.				

(фамилия, имя, отчество (при его наличии) собственника квартиры, нежилого помещения _____ \ _____

Адрес собственника квартиры, нежилого помещения _____

Номер сотовой связи и (или) электронный адрес собственника квартиры, нежилого помещения (на усмотрение собственника квартиры, нежилого помещения)

_____ Подпись

_____ (собственника квартиры, нежилого помещения)

Подпись _____ *

_____ (ответственные лица)

Подпись _____

_____ (члена совета дома)

Подпись _____

_____ (члена совета дома)

Подпись _____

_____ (члена совета дома)

* при голосовании посредством объектов информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства не требуется и исключается.

Приложение 6
к Правилам принятия решений
по управлению объектом
кондоминиума

**Лист № ___ голосования собственников парковочных мест, кладовок
при проведении в заочном формате**

«_» _____ 20__ года время _____

Местонахождение многоквартирного жилого дома:

_____ (адрес)

Ответственные лица: _____

(назначаемые из числа собственников парковочных мест, кладовок)

№	Вопросы, внесенные для обсуждения:	Голосую		
		«За» (подпись)	«Против» (подпись)	«Воздержу сь» (подпись)
1.				
2.				
3.				

(фамилия, имя, отчество (при его наличии) собственника парковочного места, кладовки

_____ Адрес собственника квартиры, нежилого помещения
_____ Номер сотовой связи и(или) электронный адрес
собственника парковочного места, кладовки (на усмотрение собственника
парковочного места, кладовки)

_____ Подпись

_____ (собственника квартиры, нежилого помещения)

_____ Подпись

*

_____ (ответственные лица)

_____ Подпись

_____ (члена совета дома)

Подпись

(члена совета дома)

Подпись

(члена совета дома)

* при голосовании посредством объектов информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства не требуется и исключается.

Приложение 7
к Правилам принятия решений
по управлению объектом
кондоминиума

**Лист регистрации собственников квартир, нежилого помещения
многоквартирного жилого дома, участвующих на собрании**

«__» _____ 20__ года

Местонахождение многоквартирного жилого дома: _____

№	Фамилия Имя Отчество (при его наличии)	№ квартиры	нежилое помещение	Подпись
1.				
2.				
3.				

Председатель собрания: _____

(фамилия, имя, отчество (при его наличии) (подпись))

Секретарь собрания: _____

(фамилия, имя, отчество (при его наличии) (подпись))

Член совета дома: _____

(фамилия, имя, отчество (при его наличии) (подпись))

Член совета дома: _____