

Ответы на вопросы, заданные в ходе республиканского вебинара 19 августа 2021 года, проведенного на площадке АО «Казахстанский центр модернизации и развития жилищно-коммунального хозяйства»

№	Автор	Вопрос	Ответ АО «Казцентр ЖКХ»
1.	Андрей Сериков	<p>Здравствуйте, уважаемые участники вебинара!</p> <p>Вопрос, который волнует, как мне кажется, большинство собственников жилья в Казахстане. Как правильно выбрать форму управления ОСИ/ПТ при разной форме собственности в МЖД?</p> <p>Ситуация:</p> <p>Многоквартирный жилой дом состоящий из 108 квартир имеет несколько форм собственности жилищ:</p> <ul style="list-style-type: none"> - коммерческое жильё; - ведомственное жильё; - жильё в частной собственности. <p>Как собственникам действовать в данной ситуации, как привлечь банки и МИО к участию в собраниях и принятии общего решения?!</p>	<p>Согласно статьи 34 Закона РК «О жилищных отношениях» все собственники квартир, нежилых помещений являются участниками кондоминиума и имеют равные права по управлению объектом кондоминиума и пользованию общим имуществом объекта кондоминиума.</p> <p>Собственники квартир, нежилых помещений осуществляют управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума путем участия на собрании, выбора формы управления объектом кондоминиума, избрания совета дома, а также оплаты расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума.</p> <p>Таким образом, если в многоквартирном жилом доме имеет несколько форм собственности жилищ, то для принятия решения на собрании участвуют собственники нежилых помещений (коммерческое жильё), собственники квартир (жильё в частной собственности), а также если имеются ведомственное жильё, то в соответствии со статьей 36 Закона РК «О жилищных отношениях» наниматель (поднаниматель), предоставленного ему жилище из государственного жилищного фонда вправе участвовать в голосовании, принимать решения на собрании и участвовать в управлении объектом кондоминиума, если предусмотрено в договоре найма (поднайма) жилища.</p> <p>Наниматель (поднаниматель) квартиры, арендатор нежилого помещения из частного жилищного фонда не имеют права голоса на собрании и не могут иным образом участвовать в управлении объектом кондоминиума. В данном случае, участвуют только собственники квартир, нежилых помещений.</p>
2.	Азиза Шужеева	<p>в случае создания ОСИ ныне существующие лицевые счета меняются? или остаются как есть?</p>	<p>В соответствии с Типовыми правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденной приказом Приказ и.о. Министра индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан от 29 апреля 2020 года № 249 предоставление коммунальных услуг производится на основании договора, заключенного между поставщиком и потребителем и/или иным лицом, доверенным в установленном законодательством порядке на каждый вид услуг. Поставщики ежемесячно предъявляют платежный документ в бумажном или электронном виде за потребленные услуги потребителю, в том числе через третьих лиц на основании заключенных договоров, объекты информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства.</p> <p>Лицевой счет на квартиру присваивается третьими лицами, в частности биллинговыми организациями (ЕРЦ, Алсеко и др.) при заключении договора с поставщиками и другими организациями на оказание</p>

			<p>коммунальных услуг, услуг по управлению и содержанию общего имущества объекта кондоминиума и иных услуг для предоставления платежных документов в составе единого платежного документа.</p> <p>По лицевому счету можно отслеживать информацию по оплате платежей за предоставленные услуги, соответственно, данный лицевой счет закреплен за квартирой.</p> <p>Председатель объединения собственников имущества или доверенное лицо простого товарищества обязаны открыть текущий и сберегательный счета, а также заключить договор с биллинговой организацией по включению услуг по управлению и содержанию общего имущества объекта кондоминиума в единый платежный документ.</p> <p>Таким образом, в случае смены формы управления лицевой счет на квартиру не меняется.</p>
3.	Азиза Шужеева	имеется в виду лицевые счета каждой квартиры	Лицевые счета каждой квартиры при смене формы управления, а также управляющей компании не меняются.
4.	Бахыт	у нас в подъезде без нашего разрешения поменяли лифтовую компанию. Новая компания убрала кнопку вызова лифтера. на наши просьбы меры никакие не принимает.	<p>Согласно Типовым правилам предоставления коммунальных услуг обслуживание лифтов является услугой по сервисному обслуживанию для поддержания работоспособности и безопасности лифта при его эксплуатации в соответствии с нормативно – технической документацией (правил, стандартов, инструкций завода-изготовителя), национальным стандартам и действующим нормам законодательства Республики Казахстан.</p> <p>Обслуживание лифтов осуществляется в соответствии с требованиями промышленной безопасности лифтов и Национального стандарта СТ РК 3305-2018 "Лифты, эскалаторы, траволаторы и подъемники для лиц с ограниченными возможностями "Требования к поставке, монтажу и эксплуатации" – круглосуточно в течение года или на основании договора.</p> <p>В соответствии со статьей 43 и 43-1) Закона РК «О жилищных отношениях» председатель ОСИ или доверенное лицо простого товарищества осуществляет функции по заключению и исполнению договоров об оказании услуг с субъектами сервисной деятельности.</p> <p>В случае, если собственников квартир, нежилых помещений не устраивает качество оказываемых услуг субъектом сервисной деятельности, то выбор нового субъекта сервисной деятельности осуществляется на собрании.</p> <p>Касательно вопроса по удалению кнопки вызова лифтера, необходимо обратиться в жилищную инспекцию.</p>
5.	Dina	Интересует вопрос перерегистраций кондоминиума с включением земельного участка. Обращались в центр недвижимости они ещё не сталкивались с таким вопросом как перерегистрация. Застройщик зарегистрировал кондоминиум без земли, и	<p>Регистрация объекта кондоминиума осуществляется НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» в соответствии с Правилами оказания государственной услуги «Государственная регистрация объекта кондоминиума».</p> <p>Если на момент государственной регистрации объекта кондоминиума в правовом кадастре отсутствуют сведения о регистрации права на земельный участок, услугодатель вносит сведения о земельном участке из автоматизированной информационной системы государственного земельного кадастра. При отсутствии в автоматизированной информационной системе государственного земельного кадастра сведений о земельном участке услугодатель направляет в местный исполнительный орган уведомление об оформлении прав на земельный участок в соответствии с законодательством Республики Казахстан.</p>

		<p>включил помещения общего имущества. Сейчас хотим привести в порядок, так как по суду признали 7 НП общедомовым имуществом и узаконили землю. Как решить этот вопрос?</p>	<p>При этом отмечаем, что в соответствии со статьей 31 Закона РК «О жилищных отношениях» Заказчик (застройщик) многоквартирного жилого дома обязан до начала продаж квартир, нежилых помещений в индивидуальную (раздельную) собственность обеспечить государственную регистрацию многоквартирного жилого дома согласно проектно-сметной документации в соответствии с Законом РК "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество". Продажа в индивидуальную (раздельную) собственность незарегистрированных квартир, нежилых помещений не допускается.</p> <p>На момент регистрации объекта кондоминиума включение земельного участка в состав общего имущества объекта кондоминиума осуществляется за счет средств Заказчика (застройщика) многоквартирного жилого дома в соответствии с земельным законодательством Республики Казахстан.</p> <p>Согласно Правилам регистрация объекта кондоминиума должна быть произведена с наличием земельного участка. В вашей ситуации регистрация объекта кондоминиума произведена с нарушением. В этой связи, необходимо обратиться в НАО «Правительство для граждан» по обжалованию решений, действий (бездействий) услугодателя и (или) их работников по вопросам оказания государственных услуг. Жалоба подается на имя руководителя услугодателя по адресу, размещенному на интернет-ресурсе услугодателя – www.gov.kz.</p> <p>При несогласии с результатами оказанной государственной услуги, услугополучатель обращается в суд в установленном законодательством Республики Казахстан порядке.</p> <p>Также для оформления земельного участка необходимо подать заявление не менее чем из двух собственников квартир, нежилых помещений в местный исполнительный орган, где за счет местного бюджета обеспечивается государственное техническое обследование, разрабатывается землеустроительный проект и изготавливается идентификационный документ на земельный участок.</p> <p>Более подробно можете ознакомиться с алгоритмом регистрации объекта кондоминиума при отсутствии правоустанавливающего и идентификационного документа на земельный участок на сайте zhkh.kz/инфографики/.</p>
6.	Цуя Sinenko	<p>Почему Вы считаете, что Ваша организация, станет мостом между оси и государственными органами? зачем нам лишний мост, когда мы сейчас напрямую работать с гос органами? что конкретно вы делаете и будете делать. Чем поможет эта саморегулируемая организация, не станет ли она монополистом?</p>	<p>В настоящее время в целях снижения напряжения среди старых форм управления и увеличения количества новых форм управления создана саморегулируемая организация по налаживанию диалога с общественными организациями.</p> <p>Национальная ассоциация кооперативов и других форм экономических сообществ РК вошла в перечень саморегулируемых организаций в сфере ЖКХ.</p> <p>Данная СРО готова:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) провести широкую информационно-разъяснительную кампанию в регионах по вопросам создания ОСИ и подготовки к отопительному периоду; 2) при вступлении в члены СРО обеспечить бесплатное обучение; 3) взять на себя вопросы по снижению напряжения и спорных моментов среди КСК, а также обеспечить плавный переход КСК в формы управляющих и сервисных компаний при содействии НПП «Атамекен». <p>Более подробно о работе СРО можете обратиться в Национальную ассоциацию кооперативов и других форм экономических сообществ РК Казыбеку Шайх.</p>

7.	Dina	Также интересует вопрос о том как и где можно получить реальный проект дома, застройщик даже по решению суда не передаёт. Просим помощи у Управление контроля Качества городской среды оказать содействие в получение проекта дома МЖК Sensata по проспекту Туран 22	Согласно статьи 31 Закона РК «О жилищных отношениях» Заказчик (застройщик), осуществляющий строительство или реконструкцию многоквартирного жилого дома, обязан в течение тридцати календарных дней после регистрации объединения собственников имущества или образования простого товарищества передать на бумажном и (или) электронном носителях по акту приема-передачи: заверенные проектной организацией копии проектной документации многоквартирного жилого дома (без сметного раздела), получившей положительное заключение комплексной вневедомственной экспертизы; копии исполнительной технической документации; копию акта приемки объекта в эксплуатацию с обязательными приложениями; паспорта технологического оборудования (инструкции по эксплуатации) многоквартирного жилого дома. В случае не передачи вышеуказанных документов согласно Закону и Правил содержания общего имущества, данный вопрос решается в судебном порядке.
8.	Цыя Sinenko	Сейчас есть конкретная проблема с домами, которые застраивают отделы строительства, по гос программе. нету никаких документов, утеряны тех паспорта, утеряны акты приема передачи оборудования, акты ввода. застройщик не передаёт все документы в оси в 30 дневный срок. Необходимо ввести административную ответственность в виде штрафов, для застройщиков в таких случаях, потому что восстановление все документов ложится на плечи жильцов. и это шестизначные, семизначные суммы...	В целях решения вышеуказанного проблемного вопроса Министерством индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан было направлено предложение в Министерство юстиции Республики Казахстан о внесении дополнений и поправок в статью 320 Кодекса Республики Казахстан «Об административных правонарушениях» в части административной ответственности за непредставление заказчиком (застройщиком) в течении месяца после ввода жилого дома в эксплуатацию, доверенным лицом простого товарищества многоквартирного жилого дома, физическим или юридическим лицом, осуществляющим функции управления объектом кондоминиума в течении месяца после истечения срока управления, необходимых документов (информации) и иных технических средств по многоквартирному жилому дому, предусмотренных жилищным законодательством.
9.	Светлана Лаврушкина	Сатпаев. ОСИ "Жануя-108" Председатель Светлана Викторовна. Вопрос: У нас действующее ОСИ. Необходимо зарегистрировать Кондоминиум.	Регистрация объекта кондоминиума осуществляется НАО «Правительство для граждан», однако если не оформлен земельный участок, необходимо обратиться в местный исполнительный орган.

		Кто занимается вопросами регистрации? ОСИ или МИО?	
10.	Светлана Лаврушкина	Сатпаев. ОСИ "Жануя-108" Светлана виковровна. В нашем дворе три дома. В нашем доме зарегистрировано ОСИ. Могу ли я быть Доверенным лицом ПТ двух других домов, без соответствующего образования?	Согласно статьи 43-1) Закона РК «О жилищных отношениях» собственники квартир, нежилых помещений из своего состава могут определить доверенное лицо для руководства совместной деятельностью, действующее на основании простой письменной доверенности, выданной всеми собственниками квартир, нежилых помещений. Если Вы являетесь собственником квартиры или нежилого помещения в многоквартирном жилом доме в котором создается простое товарищество, то Вы можете стать доверенным лицом в данном доме без соответствующего образования, поскольку квалификационные требования распространяются на управляющего многоквартирным жилым домом и управляющей компании. В других двух домах вы не можете быть доверенным лицом, т.к. вы не собственник имущества в этих домах. Только получив сертификат управляющего, вы можете работать как управляющий МЖД на этих домах.
11.	Dina	Мы первое ОСИ в городе Нур - Султан и столкнулись с таким вопросом как, то что ОСИ это юридическое лицо, хотя не коммерческое тарифы для ОСИ считают как для юр лиц, но на самом деле ОСИ это Общество физ лиц в одном лице! И нас возмущают то что жители должны платить за электроэнергию и воду по тарифам юр лиц!!! Нужно сделать поправку для ОСИ.	Ваше предложение по оплате за коммунальные услуги на содержание общего имущества объекта кондоминиума по тарифам юридических лиц будет дополнительно проработано.
12.	Цуя Sinenko	Поддерживая спикера! оси открыть как пальцами щёлкнуть, а регистрация кондоминиума плюс присоединение придомовой территория, вот это величайшая проблема!!	Регистрация объекта кондоминиума осуществляется НАО «Правительство для граждан», однако если не оформлен земельный участок, необходимо обратиться в местный исполнительный орган. Согласно статьи 31 Закона РК «О жилищных отношениях» 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.
13.	Аскар Сулейменов	Добрый день! Подскажите, пожалуйста, при проведении собрания в явочном порядке по инициативе Управления, можно ли указывать секретаря и	Согласно пункту 10 Закона РК «О жилищных отношениях» собрание проводится не реже одного раза в год. Собрание созывается по инициативе совета дома, доверенного лица простого товарищества либо по требованию ревизионной комиссии, либо по требованию не менее десяти процентов собственников квартир, нежилых помещений, либо по инициативе жилищной инспекции.

		председателя собрания сотрудников Управления, районных акиматов?	В случае, если собрание в явочном порядке инициировано жилищной инспекцией, то председателем и секретарем собрания могут назначены сотрудники жилищной инспекции, соответственно, указывается в протоколе собрания.
14.	Марат Айдарханов	Добрый день! Спасибо за возможность послушать и поучаствовать! Я собственник квартиры и член инициативной группы своего МЖД из г. Нур-султан. Мы не боимся создания ОСИ в нашем ЖК, мы боимся того, что будет дальше. Мы не хотим создать ОСИ, а там будь что будет. Есть какой-то механизм чтобы помочь ОСИ решать вопросы с самозахватом общедомового имущества, помещений и т.д.?	<p>Общее имущество объекта кондоминиума принадлежит собственникам квартир, нежилых помещений на праве общей долевой собственности и предназначены для совместного использования.</p> <p>В случае, если собственниками квартир, нежилых помещений ОСИ осуществлен самозахват общедомового имущества, например использует территорию в качестве «кладовки» или самовольно преградил доступ к общим инженерным системам, то необходимо направить предупреждение об освобождении территории общего имущества.</p> <p>В случае, если «захватчики» не прислушаются к предупреждениям, то данный вопрос необходимо решать в судебном порядке.</p> <p>Также вопрос с самозахватом общедомового имущества возможно решить на собрании путем передачи части общего имущества объекта кондоминиума в имущественный наем (аренду) собственнику квартиры, нежилого помещения.</p> <p>Однако, если общедомовое имущество продано застройщиком и юридически оформлено данное помещение, то данный вопрос необходимо решать в судебном порядке.</p> <p>В соответствии со статьей 31 Закона РК «О жилищных отношениях» до государственной регистрации объекта кондоминиума сделки с общим имуществом объекта кондоминиума не приобретают юридической силы, за исключением случаев, когда сделка с долей в общем имуществе считается совершенной при осуществлении сделки с имуществом, находящимся в индивидуальной (раздельной) собственности.</p>
15.	Журтыбай Асель	как добиться ПСД по дому если застройщик категорически не выходит на связь дом сдан 2008г. в эксплуатацию. ответ гор Архитектура отписала что этот вопрос должен решить застройщик???	<p>Согласно статьи 31 Закона РК «О жилищных отношениях» Заказчик (застройщик), осуществляющий строительство или реконструкцию многоквартирного жилого дома, обязан в течение тридцати календарных дней после регистрации объединения собственников имущества или образования простого товарищества передать на бумажном и (или) электронном носителях по акту приема-передачи:</p> <ul style="list-style-type: none"> - заверенные проектной организацией копии проектной документации многоквартирного жилого дома (без сметного раздела), получившей положительное заключение комплексной вневедомственной экспертизы; - копии исполнительной технической документации; - копию акта приемки объекта в эксплуатацию с обязательными приложениями; - паспорта технологического оборудования (инструкции по эксплуатации) многоквартирного жилого дома. <p>В случае, если Заказчик (застройщик) не передает вышеперечисленные документы, то данный вопрос решается в судебном порядке.</p> <p>Дополнительно сообщаем, что МИИР РК инициированы поправки в КоАП по привлечению застройщиков к административной ответственности.</p>
16.	Аскар Сулейменов	будет ли наложен арест на банковский счет ОСИ, в случае	Согласно статьи 51 Закона РК «О банках и банковской деятельности» не допускаются установление временного ограничения на распоряжение имуществом, ограничений на совершение сделок и иных

		ареста физ лица (председателя ОСИ)? спасибо!	операций с имуществом, наложение ареста на деньги, находящиеся на банковских счетах в банках второго уровня в виде накоплений на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума, за исключением взысканий на основании судебных решений по делам о неисполнении обязательств по договорам, заключаемым в целях проведения капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума. Таким образом, арест может быть наложен судами только на текущий счет ОСИ.
17.	Nikolay Zhitnik	ВОПРОС. ДОМА СССР, 6 домов в одном дворе. Зачем делать на каждый дом одно ОСИ. Тут нужно на все дома в одном дворе (212 квартир) нужно ОДНО ОСИ!!! ПОЖАЛУЙСТА НУЖНА ТУТ РЕФОРМА!!!	Законом РК «О жилищных отношениях» допускается создание собственниками квартир, нежилых помещений одно ОСИ либо простое товарищество в нескольких многоквартирных жилых домах, если данные дома расположены на едином фундаменте либо имеют единые общедомовые инженерные системы, при согласии более двух третей собственников квартир, нежилых помещений каждого многоквартирного жилого дома.
	Аскар Сулейменов	какими налогами облагается ОСИ?	ОСИ является юридическим лицом, соответственно, имеются обязательства по налогам, в частности сдать налоговую отчетность по форме 200 «Декларация по индивидуальному и подоходному налогу и социальному налогу» (ежеквартально) при оплате заработной платы, по форме 100 «Декларация по корпоративному подоходному налогу» (ежегодно) при получении дохода от сдачи в аренду нежилых помещений, земельного участка, установления рекламных щитков и др. Также необходимо стать на регистрационный учет по НДС, если в течение календарного года минимальный оборот превышает 30 000- кратный размер МРП.
18.	А.Аринова	Есть ли какое-то решение по открытию счетов для простого товарищества	Для открытия текущего и сберегательного счета в БВУ на простое товарищество необходимо доверенному лицу простого товарищества получить от каждого собственника квартиры, нежилого помещений нотариально заверенную доверенность. Учитывая сложности в оформлении нотариально заверенной доверенности, в проекте Закона Республики Казахстан «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросам реформирования жилищной политики» внесены предложения по исключению простой письменной доверенности, выдаваемой для руководства совместной деятельности доверенному лицу и нотариальной доверенности для открытия счетов предоставляемой всеми собственниками квартир, нежилых помещений. При этом предлагается открытие счетов на основании нотариально заверенной доверенности членами совета дома.
19.	Баймен Жунусов	Какие документы должны быть переданы кск? есть ли составленный печендь?	Порядок передачи финансовой, технической и иных технических средств по объекту кондоминиума предусмотрен в Правилах содержания общего имущества объекта кондоминиума. Передача документов осуществляется согласно акту приема – передачи, в котором указан перечень передаваемых документов.

20.	АЙБАР СЕЙТКАЗИЕ В	құрметті вебинар ұйымдастырушылар, ауылды мекенді жерде ПТ құру оңай емес, Көп пәтерлі үйлердің иелерінде жағдай жоқ, кейбір көп пәтерлі үйлерде 2-3 тұрғын тұрады. ПТ құруға қарсы болды, осындай жағдайда жергілікті атқарушы органдарға қалай болу керек?	6 пәтерге дейінгі көппәтерлі тұрғын үйлерде басқарудың жаңа нысандарын құру мүмкін емес, себебі МИБ-ті тіркеу немесе жай серіктестікті құру үшін 5 меншік иесінің болуы қажет: 1 –МИБ-тің төрағасы немесе сенімді тұлға, 3 –үй кеңесінің мүшелері және 1 ревизор. Осыған байланысты, жергілікті атқарушы органдардың түгендеу жүргізіп, басқарудың жаңа нысандарын құруға жатпайтын көппәтерлі тұрғын үйлердің санын айқындауы тиіс болатын.
	Nur Nur	повлияло ли переход на оси или пт, на тариф по содержанию общего имущества?	Тариф на содержание рассчитывается согласно Методики расчета сметы расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума, а также методики расчета минимального размера расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума, утвержденного приказом и.о. Министра индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан от 30 марта 2020 года № 166. Поэтому переход на новые формы управления не влияет на размер ежемесячных взносов на управление и содержание общего имущества.
21.	Indira Abylkhasse- no va	Здравствуйте. Председатель ОСИ Акмолинская область, г. Атбасар, 1. нас напрягают налоги, мы не можем собрать деньги, у нас нет рабочих, и мы не сдаём помещения в аренду, в доме всего 48 квартир, я считаю, что нужно пересмотреть налоги на ОСИ 2. Зачем открывать текущий и накопительный счёт в банке? Банк тоже удерживает комиссии, нам не выгодно содержать дом, оплачивая налоги и комиссии!	1. Согласно статьи 289 Налогового Кодекса РК не облагаются налогом: 1) обязательные расходы собственников квартир, нежилых помещений многоквартирного жилого дома, направленные на покрытие расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума; 2) расходы собственников квартир, нежилых помещений многоквартирного жилого дома на оплату целевых взносов; 3) пеня в размере, установленном законодательством Республики Казахстан, начисленная при просрочке оплаты собственниками квартир, нежилых помещений многоквартирного жилого дома расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума. В случае, получения дополнительных доходов, например от сдачи в аренду помещений, то оплачивается корпоративный подоходный налог. 2. Открытие текущего и сберегательного счета в банке второго уровня на ОСИ позволит обеспечить прозрачность поступления и расходования средств на управление и содержание общего имущества объекта кондоминиума, а также накопления средств на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума. Сегодня имеются банки второго уровня с привлекательными условиями (низкая стоимость по обслуживанию текущего счета).
22.	Бисенгали	МИБ тіркеп, жұмыс жасауға меншік иелерінің 2/3 келісімі қажет. ЖС жұмысына 100%	Бір көппәтерлі тұрғын үйде жай серіктестік құру үшін шешім дауыс беруге тікелей қатысқан пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің жалпы санының көпшілігі келіскен кезде қабылданады.

		келісім керек, осыны 2/3 қылу керек.	<p>Егер бір іргетаста орналасқан немесе бір үйге ортақ инженерлік жүйелері бар бірнеше көппәтерлі тұрғын үйлерде бір жай серіктестік құрылған жағдайда, онда шешім әрбір көппәтерлі тұрғын үйдің пәтерлері, тұрғын емес үй-жайлары меншік иелерінің үштен екісінен астамының келісімімен қабылданады.</p> <p>Бұл ретте пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері бірлескен қызмет туралы шартқа қол қоюға және пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың барлық меншік иелері берген негізде бірлескен қызметке басшылық жасау үшін өз құрамынан сенім білдірілген адамды белгілеуге тиіс.</p> <p>Қазіргі уақытта жай серіктестік құру рәсімін жеңілдету мақсатында «Қазақстан Республикасының кейбір заңнамалық актілеріне тұрғын үй саясатын реформалау мәселелері бойынша өзгерістер мен толықтырулар енгізу туралы» Қазақстан Республикасы Заңының жобасында жай серіктестіктің сенім білдірілген тұлғасына бірлескен қызметті басқару үшін берілетін қарапайым жазбаша сенімхатты алып тастау, сондай-ақ нотариаттық сенімхатты үй кеңесі мүшелерінің ғана ұсынуы бойынша ұсыныстар енгізілді.</p>
23.	Евгений	Сколько по Нур-Султану средний тариф?	По данным Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам РК средний тариф по содержанию жилья по г. Нур-Султан (за июль 2021 года) составляет -55,75 тенге за 1 кв.м.
24.	Уют.г.ТЕМИ РТАУ	А как быть тем у кого нормальные КСК отчеты предоставляются ПУ работают подвалы чистые взносы 80% домов оплачиваются 96% по итогу года. И мы жители этих домов не хотим реорганизацию нас все устраивает	<p>Согласно Закону РК «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты по вопросам жилищно-коммунального хозяйства сохраняют свое действие до 1 июля 2022 года КСП (К), ПКСК, ПК.</p> <p>Статья 42 Закона РК «О жилищных отношениях» по выбору формы управления обязательная для всех собственников квартир, нежилых помещений многоквартирного жилого дома.</p> <p>Поэтому собственники квартир, нежилых помещений обязаны создать в своем доме ОСИ либо простое товарищество.</p> <p>Если Вас устраивает деятельность КСК, то после ликвидации КСК данные работники могут оказывать услуги по содержанию общего имущества объекта кондоминиума либо оказывать услуги по управлению в качестве субъектов сервисной деятельности.</p>
25.	Любовь Горбунова,Казахстан, г.Уральск, ПКСК "Чайка"	если я правильно поняла из информации коллег из Костаная, работающих в ОСИ, они сами занимаются обслуживанием МЖД? то есть договора не заключали с сервисными организациями?	<p>Согласно Закону РК «О жилищных отношениях» субъект сервисной деятельности – физическое или юридическое лицо, оказывающее услуги по содержанию общего имущества объекта кондоминиума на основании заключенного договора.</p> <p>В данном случае, заключены договора гражданско-правового характера (ГПХ) по оказанию услуг с физическими лицами, что не противоречит жилищному законодательству.</p>
26.	Алтай	Здравствуйтесь, возможно ли законом закрепить принадлежность ОСИ и ПТ (по составу квартир) в каждом доме, ввиду того ,что в сельской местности у жильцов домов	<p>В многоквартирных жилых домах до 6 квартир не представляется возможным создание новых форм управления, поскольку для регистрации ОСИ или образования простого товарищества необходимо 5 собственников: 1 – председатель ОСИ или доверенное лицо, 3 – члены совета дома и 1 ревизор.</p> <p>В связи с чем, местные исполнительные органы должны провести инвентаризацию и определить количество многоквартирных жилых домов, которые не подлежат созданию новых форм управления.</p>

		септик и печки свои. ОНИ отказываются создавать ОСИ и ПТ . Пример есть в базе данных дом , по кол-ву квартир он уже может быть определен , как ПТ или ОСИ , нам гос.органам останется лишь провести собрание на избирание председателя. Также счета в БВУ включить тоже законодательно в базу дома, банк получит выгоду от суммы находящихся у него на сохранении.	
27.	Марат Айдарханов	Куда ни пойдешь, все говорят, нужно нанимать юриста для подачи адвокатского запроса для определения всех собственников, для подготовки документов по созданию ОСИ и т.д. Откуда взять на это деньги?	На текущий момент есть 3 возможности получить список собственников в вашем МЖД 1. подать адвокатский запрос на платной основе. 2. дождаться, когда какой-либо объект информатизации, такие как aul.kz, e ksk и прочие, произведет интеграцию с государственной базой данных "Регистр недвижимости" Министерства Юстиции РК и посредством данного объекта информатизации получить эти данные
28.	Динара	Если Председатель Оси заключил договор на обслуживание с управляющей компанией, должен ли он открывать счета и сдавать налоговые отчеты?	Согласно статьи 32 Закона РК «О жилищных отношениях» председатель ОСИ обязан открыть два счета: текущий и сберегательный. При передаче функций управления управляющей компании передается на управление только текущий счет ОСИ. Ежемесячные взносы собственников квартир, нежилых помещений должны поступать на счет ОСИ, а не на расчетный счет управляющей компании. Независимо, передал председатель ОСИ функцию управления или самостоятельно осуществляет функцию управления, председатель ОСИ обязан сдавать налоговую отчетность.
29.	Эльмира	Здравствуй! 30% управление 70% обслуживание. Это расчет с начисленной суммы или с суммы поступления считать?	Согласно Методики расчета сметы расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума базовая доля затрат на управление – не более 30% и на содержание – не менее 70% учитывается при составлении сметы расходов.
30.	Salavat Urazbekov	Вопрос: К председателям ОСИ: Как ведется работа с	Согласно Закону РК «О жилищных отношениях» задолженность взыскивается нотариусом через исполнительную надпись.

		должниками которые были до создания ОСИ? Как ведется работа разделением кондоминиума с Бизнес помещениями которые встроены в первые этажи, либо встроены между домами.	Механизм взыскания задолженности и начисление пени предусмотрен в инфографике, который размещен на сайте zhkh.kz.
31.	Арман Актобе	По закону ОСИ должны нанимать сервисные компании для обслуживания домов. Так как в Актобе рынок сервисных компаний практически пуст, ОСИ вынуждены нанимать физические лица для оказания услуг по обслуживанию дома. Возможно ли ОСИ привлекать физические лица по договорам гражданско-правового характера (ГПХ) на оказание услуг, таких как уборка подъездов, двора, обслуживание общедомовых сантехнических и электрических сетей?	Согласно Закону РК «О жилищных отношениях» субъект сервисной деятельности – физическое или юридическое лицо, оказывающее услуги по содержанию общего имущества объекта кондоминиума на основании заключенного договора. В случае, отсутствия сервисных компаний председатель ОСИ или доверенное лицо простого товарищества вправе заключать договора с физическими лицами на оказание услуг (уборка, обслуживание общедомовых инженерных систем и др.) в рамках договора гражданско-правового характера (ГПХ).
32.	Даулет Жунусов	Кошкарбаева 39, г.Нур-Султан. Как нам получить в пользование ВП-10, которое числится на балансе "Хозяйственное управление Астаны" от 30.12.2020? У нас нет помещения для ОСИ, персонал ходит в туалет в яму в подвале, в зимнее время ходит греться в Тепловой узел. Ни подвал, ни техэтажи не подходят для целей ОСИ, т.к. высота помещений менее 2-х метров	По данному вопросу рекомендуем Вам обратиться в акимат города Нур-Султан.
33.	Саят	какая периодичность данного вебинара?	Проведение аналогичных республиканских вебинаров на ежеквартальной основе.

34.	Саят	есть вопрос касательно объекта кондоминиума и сберегательного счета	<p>Объект кондоминиума – единый имущественный комплекс, состоящий из квартир, нежилых помещений, находящихся в индивидуальной (раздельной) собственности, и общего имущества, которое не может находиться в индивидуальной (раздельной) собственности и принадлежит собственникам квартир, нежилых помещений на праве общей долевой собственности, включая единый неделимый земельный участок под многоквартирным жилым домом и (или) придомовой земельный участок.</p> <p>Сберегательный счет – счет для накопления денег на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума.</p>
35.	Даулет Жунусов	ВП-10 по Кошкарбаева 39 подходит для наших целей, т.к. есть две комнаты, где одну мы могли бы использовать для отдыха персонала, а вторую для хранения документов и обращений собственников. Также имеется санузел	По данному вопросу рекомендуем Вам обратиться в акимат города Нур-Султан.
36.	Айгерим Курмамбаева	Здравствуйте. При ходе обследования дома самим председателем и помощником выяснилось, что многие работы, которые по документам КСК сделаны, на самом деле не было сделано. подвал в аварийном состоянии, счётчики электричества не поменяны в течении 14 лет. Хотя должны менять каждые 8. КСК не выдает многие документы. Кто за это все ответит ?	<p>Согласно статье 41-1 Закона Республики Казахстан «О жилищных отношениях», 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 надзор в отношении субъектов надзора в пределах границ населенных пунктов на объектах социальной инфраструктуры в области промышленной безопасности за соблюдением требований безопасной эксплуатации опасных технических устройств осуществляются должностными лицами жилищной инспекции посредством проведения проверок и профилактического контроля.</p> <p>Согласно Типовому положению о жилищной инспекции, утвержденному приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 20 марта 2015 года № 241, жилищная инспекция в соответствии с возложенными на нее полномочиями осуществляет функции государственного контроля за:</p> <ul style="list-style-type: none"> соблюдением процедуры избрания формы управления объектом кондоминиума собственниками квартир, нежилых помещений, открытием текущего и сберегательного счетов; соблюдением порядка использования, содержания, эксплуатации и ремонта общего имущества собственников квартир, нежилого помещения в объекте и территорий прилегающей к многоквартирному жилому дому; техническим состоянием общего имущества объекта кондоминиума и его инженерного оборудования, своевременным выполнением работ по его содержанию и ремонту в соответствии с действующими нормативно-техническими и проектными документами в области строительства и жилищно-коммунального хозяйства; осуществлением мероприятий по подготовке многоквартирного жилого дома к сезонной эксплуатации. <p>Также, жилищная инспекция проводит проверки наличия отчета по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума при обращении собственников квартир, нежилых помещений.</p>

			По результатам проверки выносит обязательные для исполнения предписания по устранению нарушений Закона Республики Казахстан "О жилищных отношениях" и Правил содержания общего имущества объекта кондоминиума, утвержденных приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 19 февраля 2015 года № 108.
37.	Vera Richerdson	<p>Добрый день. вопрос: по созданию счетов. у нас в районе имеется только один банк второго уровня. народный банк. Открытие счета (одного) стоит 4500 тенге. счета нужно открыть в количестве 2 штук. это 9000. а например если дом 8ми квартирный отдавать такие деньги только на создание счета не рационально (9000) плюс годовое обслуживание. бесплатное обслуживание и создание счета для пт и оси только в жусан и отбасы банке. а у нас их нет. может возможно как то урегулировать вопрос создания счетов текущих и сберегательных именно в Халык банке. т.к в районах в основном есть филиалы только этого банка.</p>	<p>Следует отметить, что норма касательно открытия счетов (текущего и сберегательного) носит обязательный характер.</p> <p>Более того, в соответствии со статьей 320 Кодекса Республики Казахстан «Об административных правонарушениях» предусмотрена административная ответственность за нарушение органом управления объектом кондоминиума сроков открытия текущих и (или) сберегательных счетов на объект кондоминиума в банках второго уровня.</p> <p>Дополнительно сообщаем, что в настоящее время прорабатывается вопрос открытия счетов на объект кондоминиума банками второго уровня на более выгодных условиях для ОСИ и ПТ.</p>
38.	Айгерим Курмамбаева	<p>можно ли отменить сбор оплаты на сберегательный счёт для капитального ремонта? или сделать снимаемым через год ?</p>	<p>Согласно пункту 7 статьи 32 Закона Республики Казахстан «О жилищных отношениях» (далее - Закон), собственник квартиры, нежилого помещения для накопления денег на проведение капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума обязан ежемесячно перечислять на сберегательный счет деньги в размере не менее 0,005-кратного месячного расчетного показателя, установленного на соответствующий финансовый год законом о республиканском бюджете, в расчете на один квадратный метр полезной площади принадлежащих ему квартиры, нежилого помещения.</p> <p>Следует отметить, что данная норма носит обязательный характер. Деньги на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума могут быть истребованы только на цели капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума, в том числе погашения жилищного займа, полученного на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума, и не могут являться предметом залога по обязательствам собственников квартир, нежилых помещений, за исключением договоров на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума.</p>

			Расходование денег, накопленных на сберегательном счете, осуществляется только по решению собрания.
39.	Жанна Кабулбекова	Насчёт тех. документации на МЖД - я думаю, что у КСК даже и не было этой документации. Они работали фактически вслепую, полагаясь на компетенции тех. персонала. Поэтому КСК и нечего передавать ОСИ и ПТ.	<p>Следует отметить, что норма касательно обязанности передачи финансовой, технической документации и иных технических средств, а также денежных средств, при наличии на сберегательном счете носит обязательный характер.</p> <p>Более того, учитывая что КСК осуществляли управление либо обслуживание МЖД на протяжении долгого времени, документация по данным домам в любом случае имеется, так как она необходима для осуществления КСК своих функций.</p> <p>В соответствии со статьей 36 Закона РК «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество» в случаях утраты или повреждения подлинника (удостоверенной копии) правоустанавливающего документа на недвижимое имущество, на основании которого была произведена регистрация в правовом кадастре, восстановление правоустанавливающего документа производится путем выдачи дубликата с копии указанного документа, который хранится в регистрационном деле.</p> <p>Таким образом, в случае утере правоустанавливающего документа на многоквартирный жилой дом необходимо восстановить.</p>
40.	Марат Айдарханов	Как разделить зоны ответственности между нашим ЖК и Бизнес-центром который с нами находится в одном комплексе, делит с нами паркинг и имеет часть общих территорий?	<p>Собственник Бизнес центра, являющегося нежилым помещением в составе общего имущества объекта кондоминиума, имеет права и несет соответствующие обязанности наравне с другими собственниками квартир, нежилых помещений.</p> <p>В соответствии с Законом Республики Казахстан «О жилищных отношениях», все собственники квартир, нежилых помещений являются участниками кондоминиума и имеют равные права по управлению объектом кондоминиума и пользованию общим имуществом объекта кондоминиума.</p> <p>Собственник нежилого помещения обязан участвовать во всех расходах на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума.</p> <p>Вместе с тем, собрание вправе устанавливать для собственников нежилых помещений иной размер ежемесячных расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума, который не должен превышать размер ежемесячных расходов, установленных для собственников квартир, более чем в два раза.</p>
41.	Асылжан	добрый день. детская площадка около дома находится в чьем ведении. кто будет её ремонтировать в случае поломки? можем ли мы туда сами установить нужное оборудование (дополнительный детское оборудование) можем ли мы огородить низким забором . от машин и т.д.	<p>В данном случае необходимо отталкиваться от регистрации объекта кондоминиума. В случае если земельный участок находится в составе объекта кондоминиума, то расходы по его обслуживанию и малых архитектурных форм, расположенных на нем, несут собственники квартир, нежилых помещений.</p> <p>Для предоставления и включения земельного участка в состав общего имущества объекта кондоминиума, Вам необходимо обратиться в местный исполнительный орган (акимат).</p>
42.	Ауа Kaiyrkhan	В Законе РК «О жилищных отношениях» нет требования о	В соответствии с пунктом 4 статьи 43 Закона Республики Казахстан «О жилищных отношениях», председатель объединения собственников имущества избирается на собрании.

		<p>том, что Председатель ОСИ избирается только из числа собственников квартир, тогда как в Типовом уставе ОСИ данное требование есть. Проясните пожалуйста</p>	<p>В свою очередь, собрание собственников квартир, нежилых помещений многоквартирного жилого дома – высший орган управления объектом кондоминиума, обеспечивающий коллективное обсуждение и принятие решений только собственниками квартир, нежилых помещений, связанных с управлением объектом кондоминиума и содержанием общего имущества объекта кондоминиума, путем голосования</p> <p>В тоже время, в соответствии с Типовым уставом объединения собственников имущества, утвержденным Приказом Министра индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан №205 от 15 апреля 2020 года, председатель Объединения избирается на собрании сроком на один календарный год из числа собственников квартир, нежилых помещений данного многоквартирного жилого дома.</p> <p>Данная норма обусловлена тем, что председателем объединения должен быть собственник квартиры нежилого помещения данного многоквартирного жилого дома, то есть он фактически должен проживать в этом доме, что позволит ему наиболее эффективно осуществлять функции по управлению объектом кондоминиума.</p> <p>В целях приведения в соответствие вышеуказанной нормы, в проекте Закона Республики Казахстан «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросам реформирования жилищной политики» внесены предложения по внесению изменений в пункт 4 статьи 43 Закона, в части избрания председателя ОСИ из числа собственников квартир, нежилых помещений.</p>
43.	Алия Мусина	<p>ДД! Как быть если в доме есть бесхозные квартиры акимат не принял их на свой баланс? Это проблема моногородов.</p>	<p>Вопрос принятия имущества признанного судом бесхозным в коммунальную собственность относится к компетенции местных исполнительных органов (акимат), в связи с чем рекомендуем Вам обратиться с данным вопросом с акимат.</p>
44.	Gaukhar	<p>в чем выражается поддержка от ЖКХ кондоминиуму кроме устной консультации и т.д.? будет ли включение домов в программы благоустройства дворов? есть ли понятие "богатый дом" вам помощь не положена?</p>	<p>В соответствии со статьей 31 Закона Республики Казахстан «О местном государственном управлении и самоуправлении в Республике Казахстан» №148 от 23 января 2001 года, вопросы благоустройства и внешнего оформления общественных мест относятся к компетенция районных (городов областного значения) акиматов.</p> <p>Следует отметить, что местные исполнительные органы вправе при наличии средств местного бюджета осуществлять организацию и финансирование мероприятий по текущему или капитальному ремонту фасадов, кровли многоквартирных жилых домов, направленных на придание единого архитектурного облика населенному пункту.</p> <p>Также местные исполнительные органы вправе при наличии средств местного бюджета осуществлять организацию и финансирование ремонта и замены лифтов в многоквартирных жилых домах с условием обеспечения возвратности средств собственниками квартир, нежилых помещений.</p> <p>Кроме того, в настоящее время продолжается выполнение капитального ремонта за счет возвратных средств выделенных в рамках Программы модернизации развития жилищно-коммунального хозяйства.</p>
45.	Gaukhar	<p>каков средний тариф КСК по городу и по районам?</p>	<p>В соответствии с Законом Республики Казахстан «О жилищных отношениях», утверждение минимального размера расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума относится к компетенции местных представительных органов (маслихатов) городов республиканского значения, столицы, районов, городов областного значения.</p>

			<p>С целью установления единых подходов к формированию затрат Приказом и.о. Министра индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан от 30 марта 2020 года № 166 утверждена Методика расчета сметы расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума.</p> <p>Председатель объединения собственников имущества, доверенное лицо простого товарищества, управляющий многоквартирным жилым домом, управляющая компания согласно данной методике должен составить смету расходов на управление и содержание общего имущества объекта кондоминиума на свой дом и определить размера платы (взносов) собственников квартир, нежилых помещений.</p> <p>По данным Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам РК средний тариф по содержанию жилья по республике (за июль 2021 года) составляет -29,41 тенге за 1 кв.м.</p>
46.	Гюризат	<p>Уважаемый модератор, когда создавали Оси проводили собрание. На собрании представитель акимата гор. Сатпаева обещали субсидии от бюджета правительства 2 миллиона тенге в помощь осишникам на перекрытие крышу дома.</p>	<p>В настоящее время существуют следующие механизмы проведения капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. за счет целевых взносов, путем внесения собственниками квартир, нежилых помещений денег для оплаты мероприятия, не предусмотренного сметой расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума на один календарный год; 2. за счёт средств, накопленных на сберегательном счету. При этом, деньги на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума могут быть истребованы только на цели капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума; 3. за счет возвратных средств, выделенных в свое время рамках «Государственной Программы развития регионов до 2020 года», в данном случае средства выделяются на проведение капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума на условиях возвратности; 4. за счёт средств местного бюджета, направленных на организацию и финансирование капитального ремонта многоквартирных жилых домов с условием обеспечения возвратности средств собственниками квартир, нежилых помещений; 5. кроме этого, Законом предусмотрено проведение капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума за счет полученного жилищного займа в банках второго уровня при выполнении условий договора о накоплении средств на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума, в том числе накоплении денежных средств на сберегательном счете не менее 50 (пятидесяти) процентов от утвержденной сметы расходов в течение не менее 3-лет. <p>Получение объединением собственников имущества или простым товариществом жилищного займа на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума возможно при наличии решения собственников квартир, нежилых помещений, проживающих в многоквартирном жилом доме, о проведении капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума и получении жилищного займа, а также наличия заключения технического обследования, проведенного аттестованной организацией.</p> <p>Получение каких либо субсидий за счет средств республиканского и местного бюджетов, в случае создания ОСИ не предусмотрено.</p>
47.	В. Seisebayev	согласно Закону, один жк может иметь один накопительный счет.	Согласно статье 32 Закона РК «О жилищных отношениях», председатель объединения собственников имущества в течение пятнадцати рабочих дней со дня избрания обязан открыть в банке второго уровня:

		<p>а что делать в случаях, когда в составе одного жк имеется два раздельностоящих дома? допустим если один из двух домов в рамках одного жк (оси) требует ремонта крыши, при этом деньги собственников поступают на единый счет оси. Собственники дома, который не требует ремонта, не согласны на использование средств с общего счета на ремонт второго. вопрос, есть ли возможность в рамках одного жк (оси) открыть два накопительных счета?</p>	<p>текущий счет для зачисления денег по расходам на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума (текущий счет); сберегательный счет для накопления денег на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума (сберегательный счет). Вместе с тем, собственник квартиры, нежилого помещения для накопления денег на проведение капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума обязан ежемесячно перечислять на сберегательный счет деньги в размере не менее 0,005-кратного месячного расчетного показателя, установленного на соответствующий финансовый год законом о республиканском бюджете, в расчете на один квадратный метр полезной площади принадлежащих ему квартиры, нежилого помещения. В случае, если в многоквартирных жилых домах, расположенных на едином фундаменте либо имеющих единые общедомовые инженерные системы, собственники квартир, нежилых помещений создали одно объединение собственников имущества при согласии более двух третей собственников квартир, нежилых помещений каждого многоквартирного жилого дома, то для эффективного использования денег на капитальный ремонт открытие сберегательного счета на каждый МЖД в рамках одного ОСИ полагаем возможным, при этом текущий счет должен быть один, открытый на ОСИ.</p>
48.	Gaukhar	каков средний оклад председателя КСК?	В соответствии со статьей 42-1 Закона РК «О жилищных отношениях», вопрос согласования размера оплаты труда председателю объединения собственников имущества относится к компетенции собрания собственников квартир, нежилых помещений.
49.	Сагындык	<p>Қызылорда қаласы Кондоминиум Қызылорда орталығы жетекшісі Байділдаев Сағындық Райымбекұлы!</p> <p>Сұрақ: Біздің Қызылорда қаласында Тұрғын үй инспекциясы коммуналдық мемлекеттік мекеме болып табылады: Тұрғын үй инспекциясы мораторийдің енгізілуіне байланысты ПИК пен МИБ не тексеру жүргізе ала ма?</p>	<p>Қазақстан Республикасы Азаматтық кодексінің 34-бабы 1-тармағына сәйкес кіріс түсіру негізгі мақсаты болып табылмайтын және алынған таза кірісті қатысушылар арасында бөлмейтін заңды тұлға коммерциялық емес ұйым деп танылады. Осылайша, МИБ мен ПИК коммерциялық емес ұйымдар бола отырып, кәсіпкерлік субъектілеріне жатпайды және тиісінше субъектілерге бару арқылы тексерулер, профилактикалық бақылау мен қадағалау жүргізуге мораторий оларға қатысты қолданылмайды.</p>
50.	Айгерим Курмамбаева	вся информация сырая, информация в интернете платная, сами специалисты толком не знают что да как . надо организовать хотя б первые	<p>Всю подробную информацию касательно выбора, создания и деятельности форм управления объектом кондоминиума, Вы можете найти на сайте – zhkh.kz где имеются обзорные видеоролики, инфографики, шаблоны и все необходимые нормативно-правовые документы. Кроме того, имеющиеся вопросы можете направить Телеграмм помощнику @kazcenter_zhkh_bot.</p>

		пол года помощь от государства в лице работников. так как в больших городах есть сервисные компаний и квартир и домов по больше. а у нас в маленьком городе. нету сервисных , если есть то дорого. надо облегчить документирование с работниками	
51.	Алия Мусина	Как создать ОСИ или ПТ в домах менее 12 квартир? В данных домах стоимость услуг должно быть выше против многоэтажных. Как быть здесь.	<p>Как показывает практика КСК управляют десятками домов, расположенных в различных районах города, при этом имея один счет на группу домов, соответственно все взносы от собственников квартир, нежилых помещений поступают на единый счет КСК. Данная ситуация сегодня вызывает недовольство среди жильцов, проживающих в многоквартирных жилых домах, поскольку средства одного дома уходят на содержание другого дома.</p> <p>Кроме того, в штате КСК находятся сантехники, дворники, уборщицы, которым выплачиваются пенсионные и другие социальные выплаты – это тоже дополнительные затраты.</p> <p>Поэтому новая реформа должна осуществляться по принципу «один дом – одно ОСИ/ПТ – один счет».</p> <p>Предлагаемый принцип предусматривает индивидуальный подход по управлению каждым домом.</p> <p>Таким образом, предлагается для небольших домов создать в каждом доме ОСИ или ПТ с дальнейшей передачей функций управления управляющему МЖД, который будет управлять несколькими домами и для содержания привлечет одну компанию для содержания данных домов. Данный способ управления позволит оптимизировать расходы. При этом отмечаем, что каждый МЖД, где создано ОСИ или ПТ должен иметь текущий и сберегательный счет, что позволит обеспечить прозрачность поступления и расходования средств собственников квартир, нежилых помещений.</p>
52.	Серик	нужно ли при сборе опросных листов брать сразу копии правоустанавливающих документов на квартиры, в частности договоров купли-продажи квартиры?	<p>Порядок проведения собраний собственников квартир, нежилых помещений, письменных опросов и принятия решений регламентирован Законом Республики Казахстан «О жилищных отношениях», а также Правилами принятия решений по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума утвержденными Приказом и.о. Министра индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан от 30 марта 2020 года № 163 (далее - Правила). Также данными правилами утверждены типовые формы протоколов собрания.</p> <p>Вышеуказанные Правила регулируют отношения, возникающие на собрании между собственниками квартир, нежилых помещений в процессе принятия решений по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума.</p> <p>Так, в соответствии с Правилами, в листе регистрации собственников квартир, нежилых помещений содержится следующая информация:</p>

			<p>1) идентификационные данные собственника квартир, нежилых помещений (фамилия, имя, отчество) либо идентификационные данные представителя собственника квартир, нежилого помещения (фамилия, имя, отчество), сведения о документе, на котором основаны его полномочия, срок таких полномочий;</p> <p>2) номер квартиры или нежилого помещения (номер сотовой связи, электронный адрес собственника квартиры, нежилого помещения, по которому могут направляться сообщения о проведении общих собраний).</p> <p>В свою очередь, лист голосования собственников квартир, нежилых помещений с указанием их фамилии, имени, отчества (если оно указано в документе, удостоверяющем личность), номеров квартир, нежилых помещений оформляется согласно приложению 2 к настоящим Правилам.</p> <p>Требования о приложении к листам голосования дополнительных копий документов в Законе и Правилах отсутствуют.</p>
53.	Светлана Дружинина	<p>Также необходимо вносить изменение в налоговый кодекс в части оплаты КПП. Действительно сборы очень небольшие, проблем, которые решать нужно много, финансы ограниченные. Необходимо КПП для ОСИ исключить!</p>	<p>Ваше обращение принято к сведению. Данный вопрос будет проработан с Комитетом государственных доходов Министерства финансов Республики Казахстан.</p>
54.	Аруна	<p>Добрый день, спасибо за очень полезный вебинар! Я хотела узнать за счёт государства ремонт кровли сделать? Если да Что нужно для этого?</p>	<p>В настоящее время существуют следующие механизмы проведения капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. за счет целевых взносов, путем внесения собственниками квартир, нежилых помещений денег для оплаты мероприятия, не предусмотренного сметой расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума на один календарный год; 2. за счёт средств, накопленных на сберегательном счету. При этом, деньги на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума могут быть истребованы только на цели капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума; 3. за счет возвратных средств, выделенных в свое время рамках «Государственной Программы развития регионов до 2020 года», в данном случае средства выделяются на проведение капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума на условиях возвратности; 4. за счёт средств местного бюджета, направленных на организацию и финансирование капитального ремонта многоквартирных жилых домов с условием обеспечения возвратности средств собственниками квартир, нежилых помещений; 5. кроме этого, Законом предусмотрено проведение капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума за счет полученного жилищного займа в банках второго уровня при выполнении условий договора о накоплении средств на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума, в том числе накоплении денежных средств на сберегательном счете не менее 50 (пятидесяти) процентов от утвержденной сметы расходов в течение не менее 3-лет.

			<p>Также при наличии средств местного бюджета местные исполнительные органы вправе осуществлять организацию и финансирование мероприятий по текущему или капитальному ремонту фасадов, кровли многоквартирных жилых домов, направленных на придание единого архитектурного облика населенному пункту.</p> <p>В случае, отсутствия накопленных средств на капитальный ремонт многоквартирного жилого дома Вы можете обратиться в жилищную инспекцию по проведению ремонта за счет бюджетных средств на возвратной основе.</p>
55.	Gaukhar	как собрать 2/3 голосов жильцов, если 30% квартир сдаются в аренду?	<p>Собственники квартир, нежилых помещений участвуют на собрании лично или через своих представителей. Представители собственников квартир, нежилых помещений представляют документы, подтверждающие их надлежащие полномочия (доверенность).</p> <p>Доверенность, выданная представителю собственника квартир, нежилого помещения, содержит сведения о представляемом и представителе (фамилия, имя, отчество) и оформлена в соответствии с требованиями законодательства.</p> <p>В соответствии со статьей 36 Закона РК «О жилищных отношениях» наниматель (поднаниматель) квартиры, арендатор нежилого помещения из частного жилищного фонда не имеют права голоса на собрании и не могут иным образом участвовать в управлении объектом кондоминиума.</p> <p>Наниматель (поднаниматель) принимает участие в управлении объектом кондоминиума и может голосовать только на основании договора найма (поднайма) жилища, предоставленного из государственного жилищного фонда).</p>
56.	Шафраненко Анна Владимировна	Добрый день, собственники МЖД отказываются создавать какую либо из форм правления, как быть в этой ситуации???	<p>В соответствии со статьей 42 Закона Республики Казахстан «О жилищных отношениях», собственники квартир, нежилых помещений для управления объектом кондоминиума, финансирования его содержания и обеспечения сохранности общего имущества объекта кондоминиума обязаны выбрать одну из форм управления объектом кондоминиума:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) объединение собственников имущества; 2) простое товарищество многоквартирного жилого дома (простое товарищество). <p>Следует отметить, что данная норма носит обязательный характер.</p> <p>Кроме того, в соответствии с пунктом 4 статьи 2 Закона Республики Казахстан «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросам жилищно-коммунального хозяйства» от 26 декабря 2019 года № 284-VI ЗРК, Собственники квартир, нежилых помещений многоквартирных жилых домов обязаны провести собрание собственников квартир, нежилых помещений многоквартирного жилого дома для принятия решения об избрании совета многоквартирного жилого дома и выбора формы управления объектом кондоминиума, предусмотренной пунктом 1 статьи 42 Закона Республики Казахстан "О жилищных отношениях".</p>
57.	Серик	здравствуйте! если я построю частный дом как физлицо, есть ли какие то программы	По данному вопросу рекомендуем Вам обратиться в местный исполнительный орган (акимат) Вашего региона.

		государственной поддержки данного строительства? то есть возмещение затрат.	
58.	Жилищная Инспекция	может ли государственный служащий быть председателем оси?	<p>В соответствии со статьей 13 Закона «О государственной службе Республики Казахстан», государственный служащий не вправе:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) быть депутатом представительного органа; 2) заниматься другой оплачиваемой деятельностью, кроме педагогической, научной и иной творческой деятельности; 3) заниматься предпринимательской деятельностью, в том числе участвовать в управлении коммерческой организацией независимо от ее организационно-правовой формы, если непосредственное участие в управлении коммерческой организацией не входит в его должностные полномочия в соответствии с законодательством Республики Казахстан. 4) быть представителем по делам третьих лиц в государственном органе, в котором он состоит на службе, либо непосредственно ему подчиненном или подконтрольном; 5) использовать в неслужебных целях средства материально-технического, финансового и информационного обеспечения его служебной деятельности, другое государственное имущество и служебную информацию; 6) участвовать в действиях, препятствующих нормальному функционированию государственных органов и выполнению должностных обязанностей, включая забастовки; 7) в связи с исполнением должностных полномочий пользоваться в личных целях услугами граждан и юридических лиц. <p>Таким образом, государственный служащий не вправе быть председателем ОСИ.</p>
59.	Светлана Хандорина	многие жильцы а то 100% не имеют строительного образования, т.е. никто на доме не сталкивался с проблемами в этой сфере. тогда как быть?	<p>Одной из основных идей изменений и дополнений в Закон РК «О жилищных отношениях» является предоставление жителям права управлять своим домом самостоятельно либо с привлечением управляющих компаний или управляющего МЖД на основании заключенного договора.</p> <p>К управляющему многоквартирным жилым домом предъявляются квалификационные требования (утверждены приказом и.о. Министра индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан от 30 марта 2020 года № 169).</p> <p>Так, согласно квалификационным требованиям, управляющий многоквартирным жилым домом должен пройти обучение или самостоятельную подготовку и получить документ, подтверждающий квалификацию на осуществление функций по управлению объектом кондоминиума, выданный аккредитованной организацией в области оценки соответствия или в центрах осуществляющих независимую сертификацию квалификации специалистов.</p> <p>Если председатель ОСИ или доверенное лицо простого товарищества не имеет строительного образования, то для получения навыков и знаний могут на платной основе пройти курсы повышения квалификации на базе Евразийского национального университета имени Л.Н. Гумилева (г. Нур-Султан), УЦ «Инвест» (г. Нур-Султан), ТОО «ЖКХ –Инфо» (г. Алматы).</p>

			<p>В свою очередь, согласно Правилам содержания общего имущества объекта кондоминиума утвержденных приказом Министра национальной экономики от 19 февраля 2015 года №108 – содержание общего имущества объекта кондоминиума (общедомовых инженерных систем и оборудования) осуществляется субъектом сервисной деятельности на основании договора на срок не более одного года, заключенным между председателем объединения собственников имущества или доверенным лицом простого товарищества либо управляющим многоквартирным жилым домом либо управляющей компанией и субъектом сервисной деятельности.</p> <p>Кроме того, согласно Правил организации сервисного обслуживания инженерных систем зданий и сооружений, утвержденных приказом Председателя Комитета по делам строительства и ЖКХ от 25 декабря 2013 года №391-НК – техническое обслуживание инженерных систем зданий и сооружений включает в себя работы по контролю технического состояния, поддержания исправности, наладке инженерного оборудования, подготовке к сезонной эксплуатации и осуществляется субъектом сервисной деятельности на основании договора с органом управления объектом кондоминиума.</p>
60.	Арман Актобе ОСИ	<p>По закону Совету дома можно делегировать выбор и смену формы управления.</p> <p>Какой смысл смены и выбора формы если не делегированы также права на выбор и смену председателя.</p> <p>Если все таки придётся общим собранием решать выбор председателя то зачем делегировать выбор смену форму Совету</p>	<p>Согласно статье 42-3 Закона Республики Казахстан «О жилищных отношениях», (далее – Закон) в каждом многоквартирном жилом доме из числа собственников квартир, нежилых помещений избирается совет дома, состоящий не менее чем из трех собственников.</p> <p>Основная задача совета дома - осуществлять контроль за деятельностью ОСИ или доверенного лица простого товарищества. Состав избирается на три года. Однако в случае ненадлежащего исполнения обязанностей, может быть переизбран на собрании собственников.</p> <p>Совет дома может выносить свои предложения по управлению, содержанию и эксплуатации дома на собрании собственников.</p> <p>Помимо контроля за деятельностью ОСИ, доверенного лица, управляющего или управляющей компании, совет дома также осуществляет мониторинг:</p> <ul style="list-style-type: none"> качества коммунальных услуг; исполнения условий договоров с сервисными компаниями; расхода денежных средств; обеспечения предоставления отчетов по управлению и содержанию дома. <p>Решение совета дома принимается большинством голосов членов совета.</p> <p>По вопросу, какие именно решения принимает совет дома, отмечаем, что совет дома принимает решение о выборе управляющего многоквартирным жилым домом или управляющей компании, о заключении договора об оказании услуг по управлению объектом кондоминиума сроком на один календарный год, а также о его изменении или расторжении при условии делегирования собранием таких полномочий совету дома.</p> <p>Кроме того, Совет дома осуществляет следующие функции:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) выбор и смену формы управления объектом кондоминиума при условии делегирования собранием таких полномочий совету дома; 3) координацию деятельности объединения собственников имущества, простого товарищества, управляющего многоквартирным жилым домом или управляющей компании и рассмотрение ежемесячного

			<p>и годового отчетов по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума;</p> <p>4) рассмотрение проектов сметы расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума на один календарный год и годового отчета по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума для представления их на утверждение собранию;</p> <p>5) организацию проведения собрания или письменного опроса по вопросам, отнесенным к компетенции собрания, оформление протоколов собраний и листов голосования;</p> <p>6) мониторинг качества коммунальных услуг и непрерывности их подачи до собственников квартир, нежилых помещений, а также исполнения условий договоров с субъектами сервисной деятельности;</p> <p>7) обеспечение предоставления собственникам квартир, нежилых помещений ежемесячного и годового отчетов по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума;</p> <p>8) мониторинг расходования денег на текущем и сберегательном счетах;</p> <p>9) выполнение иных функций, связанных с управлением объектом кондоминиума и содержанием общего имущества объекта кондоминиума.</p> <p>В соответствии с Законом Республики Казахстан «О жилищных отношениях», Председатель ОСИ избирается только на собрании собственников квартир, нежилых помещений, сроком на один год. Считаем, делегирование полномочий по выбору председателя ОСИ Совету дома неприемлемым, так как Законом четко определен порядок его избрания. Кроме того, установлен срок, на который он избирается. Считаем, что делегирования полномочий по избранию председателя ОСИ Совету дома создаст условия для необоснованного хаотичного и систематического переизбрания Председателя ОСИ.</p>
61.	Gaukhar	обязательно ли заключение договора между жильцом и новым ОСИ?	Согласно статье 34 Закона республики Казахстан «О жилищных отношениях», собственники квартир, нежилых помещений обязаны самостоятельно заключать договоры об управлении объектом кондоминиума с объединением собственников имущества, управляющим многоквартирным жилым домом, управляющей компанией.
62.	Серик	вправе ли ОСИ выставить счета на обслуживание дома собственникам квартир, если с собственниками квартир не заключены договора с ОСИ?	Да, вправе. Согласно статьи 32 Закона РК «О жилищных отношениях» собственники квартир, нежилых помещений обязаны принимать меры по содержанию общего имущества объекта кондоминиума и обеспечению его безопасной эксплуатации, включая проведение текущего и капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума. Вместе с тем, собственники квартир, нежилых помещений обязаны самостоятельно заключать договоры об управлении объектом кондоминиума с объединением собственников имущества, управляющим многоквартирным жилым домом, управляющей компанией.
63.	Арман Актобе ОСИ	Опишите пошаговый порядок действия по оформлению придомового участка	Дополнительно сообщаем, что согласно статье 31 Закона, включение земельного участка в состав общего имущества объекта кондоминиума по вновь построенным многоквартирным жилым домам осуществляется за счет средств заказчика (застройщика) многоквартирного жилого дома в соответствии с земельным законодательством Республики Казахстан.

			<p>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.</p> <p>Вместе с тем, в соответствии со статьей 62 Земельного кодекса Республики Казахстан, местный исполнительный орган столицы, города республиканского, областного значения и района при регистрации кондоминиума в многоквартирном жилом доме обеспечивает включение в состав общего имущества объекта кондоминиума земельного участка, необходимого для размещения, эксплуатации и содержания объекта кондоминиума, на безвозмездной основе как идеальной доли.</p> <p>На основании вышеизложенного, для регистрации придомового земельного участка вышеуказанного многоквартирного жилого дома, собственникам квартир, нежилых помещений рекомендуется обратиться в местный исполнительный орган в порядке статьи 31 Закона и статьи 62 Земельного кодекса Республики Казахстан.</p>
64.	Жумабек	когда реформы придут на юг ,в Шымкент и Туркестан	<p>Нормы Закона о внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты по вопросам жилищно-коммунального хозяйства действуют на всей территории Республики Казахстан.</p> <p>Для получения подробной информации по вопросу реализации Закона, рекомендуем обратиться в отделы жилищных инспекций при акиматах городов.</p>
65.	Любовь Горбунова, Казахстан, г.Уральск, ПКСК "Чайка"	не согласна! если собственники примут решение об использовании накопительных средств и будет протокол собрания, то использование этих средств будет законно	<p>В соответствии с пунктом 11) статьи 42-1 Закона РК «О жилищных отношениях», принятие решения о расходовании денег, накопленных на сберегательном счете относится к компетенции собрания собственников квартир, нежилых помещений.</p>
66.	Саят	какие гарантии может получить банк при кредитовании объекта кондоминиума на капремонт при недостатке средств на счете?	<p>Министерством индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан проекте Закона Республики Казахстан «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросам реформирования жилищной политики» внесены предложения в части гарантирования местными исполнительными органами (акиматами) жилищных займов, полученных на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума.</p>
67.	Вячеслав Ласточкин	ОСИ. требуется капремонт крыши. на счету для капремонтов средств недостаточно, жители отказываются от целевых взносов. как быть в такой ситуации	<p>В настоящее время существуют следующие механизмы проведения капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. за счет целевых взносов, путем внесения собственниками квартир, нежилых помещений денег для оплаты мероприятия, не предусмотренного сметой расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума на один календарный год; 2. за счёт средств, накопленных на сберегательном счете. При этом, деньги на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума могут быть истребованы только на цели капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума;

			<p>3. за счет возвратных средств, выделенных в свое время рамках «Государственной Программы развития регионов до 2020 года», в данном случае средства выделяются на проведение капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума на условиях возвратности;</p> <p>4. за счёт средств местного бюджета, направленных на организацию и финансирование капитального ремонта многоквартирных жилых домов с условием обеспечения возвратности средств собственниками квартир, нежилых помещений;</p> <p>5. кроме этого, Законом предусмотрено проведение капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума за счет полученного жилищного займа в банках второго уровня при выполнении условий договора о накоплении средств на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума, в том числе накоплении денежных средств на сберегательном счете не менее 50 (пятидесяти) процентов от утвержденной сметы расходов в течение не менее 3-лет.</p> <p>Также при наличии средств местного бюджета местные исполнительные органы вправе осуществлять организацию и финансирование мероприятий по текущему или капитальному ремонту фасадов, кровли многоквартирных жилых домов, направленных на придание единого архитектурного облика населенному пункту.</p> <p>В случае, отсутствия накопленных средств на капитальный ремонт многоквартирного жилого дома Вы можете обратиться в жилищную инспекцию по проведению ремонта за счет бюджетных средств на возвратной основе.</p>
68.	Журтыбай Асель	на нашем доме Г. Мустафина 21, 9 подъездов, 9 подъездов фасад обшил керамической плиткой которая самопроизвольно начали падать , как выяснилось крепление установленные на месте устарели не производиться ?????	<p>В соответствии со статьей 41-1 Закона Республики Казахстан «О жилищных отношениях», 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 надзор в отношении субъектов надзора в пределах границ населенных пунктов на объектах социальной инфраструктуры в области промышленной безопасности за соблюдением требований безопасной эксплуатации опасных технических устройств осуществляются должностными лицами жилищной инспекции посредством проведения проверок и профилактического контроля.</p> <p>Согласно Типовому положению о жилищной инспекции, утвержденному приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 20 марта 2015 года № 241, жилищная инспекция в соответствии с возложенными на нее полномочиями осуществляет функции государственного контроля за:</p> <p>соблюдением порядка использования, содержания, эксплуатации и ремонта общего имущества собственников квартир, нежилого помещения в объекте и территорий прилегающей к многоквартирному жилому дому;</p> <p>техническим состоянием общего имущества объекта кондоминиума и его инженерного оборудования, своевременным выполнением работ по его содержанию и ремонту в соответствии с действующими нормативно-техническими и проектными документами в области строительства и жилищно-коммунального хозяйства;</p> <p>осуществлением мероприятий по подготовке многоквартирного жилого дома к сезонной эксплуатации.</p>

			На основании вышеизложенного, заявителю рекомендуется обратиться с письменным заявлением в жилищную инспекцию Вашего города.
69.	Вячеслав Ласточкин	может ли председатель ОСИ принять на работу специалистов например дворника, сантехника?	Согласно Закону РК «О жилищных отношениях» субъектами сервисной деятельности - физическое или юридическое лицо, оказывающее услуги по содержанию общего имущества объекта кондоминиума на основании заключенного договора. Председатель ОСИ вправе заключить договора гражданско-правового характера (ГПХ) по оказанию отдельных услуг с физическими лицами.
70.	Саят	можно ли проводить собрания с жильцами по средствам мобильного предложения с соответствующими требованиями и идентификацией участников в условиях пандемии. так же это позволит ускорить процесс согласования и утверждения вопросов в управлении мжд	В соответствии с пунктом 1 статьи 42-1 Закона Республики Казахстан «О жилищных отношениях» (далее – Закон) собственники квартир, нежилых помещений на собрании рассматривают вопросы и принимают решения, связанные с управлением объектом кондоминиума и содержанием общего имущества объекта кондоминиума. Собрание собственников квартир, нежилых помещений многоквартирного жилого дома может быть проведено в следующих формах: - путем открытого волеизъявления, проводимым явочным порядком; - путем письменного опроса; - путем обсуждения и голосования посредством объектов информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства. Учитывая Постановление Главного государственного санитарного врача Республики Казахстан от 15 августа 2020 года № 48 «Об ограничительных карантинных мерах и поэтапном их смягчении» о запрете на проведение зрелищных, спортивных мероприятий, выставок, форумов, конференций, а также семейных, торжественных, памятных, мероприятий (банкетов, свадеб, юбилеев, поминок), в том числе на дому и иных мероприятий с массовым скоплением людей, рекомендуется проведение собрания явочного характера путем обсуждения в онлайн режиме вопросов, связанных с управлением объектом кондоминиума и содержанием общего имущества объекта кондоминиума посредством популярных онлайн ресурсов (Zoom, Skype, WhatsApp и др.) и других систем либо посредством объектов информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства. Однако, проводимое собрание в онлайн режиме будет считаться несостоявшимся ввиду сложности определения наличия кворума, соответственно, после обсуждения необходимо оформить соответствующий протокол собрания, в котором отмечается о проведении письменного опроса и его сроках. Таким образом, переход на письменный опрос возможен с фиксацией отсутствия кворума на собрании в явочном порядке, которое в настоящее время проводится в период карантинных мер в онлайн режиме. Письменный опрос –это тоже собрание, проводимое путем распространения и сбора листов письменного опроса, который проводится в соответствии со статьей 42-2 Закона. Кроме того, собрание собственников квартир, нежилых помещений также может проводиться путем обсуждения и голосования посредством объектов информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства.

			<p>В соответствии с пунктом 1 статьи 10-6 Закона объектами информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства являются электронные информационные ресурсы, информационные системы в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства.</p> <p>При проведении голосования посредством объектов информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства собственник квартиры, нежилого помещения по вопросу, вынесенному на голосование листы письменного опроса могут быть направлены в электронном формате, где собственник квартиры, нежилого помещения заполняет электронный лист опроса и подтверждает электронной цифровой подписью.</p> <p>Итоги электронного голосования фиксируются посредством объектов информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства.</p>
71.	ТОО "Кызылкога-Нурдаулет"	имеет ли право председатель ОСИ на прямую заключать договора с сервисными компаниями, без управляющих?	Председатель ОСИ имеет право напрямую заключать договора с субъектами сервисной деятельности.
72.	Гюризат	Где можно обучится работе ОСИ	<p>АО «Казахстанский центр модернизации и развития жилищно-коммунального хозяйства» в рамках заключенного Меморандума о взаимном сотрудничестве с Евразийским национальным университетом имени Л.Н. Гумилева от 5 июня 2020 года, проводит набор слушателей на курсы повышения квалификации для председателей объединений собственников имущества, доверенных лиц простого товарищества, управляющих многоквартирным жилым домом, управляющих компаний по управлению и содержанию многоквартирного жилого дома.</p> <p>Программа повышения квалификации специалистов в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства по управлению и содержанию многоквартирного жилого дома, согласована с ректором Евразийского национального университета имени Л.Н. Гумилева Сыдыковым Е.Б. и утверждена Министром индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан Атамкуловым Б.Б.</p> <p>Курсы повышения квалификации проводятся в онлайн режиме на платформе Евразийского национального университета имени Л.Н. Гумилева, а также на платной основе, стоимость обучения – 35 000 тенге.</p> <p>Контактные телефоны: Уралбек Мадина – заместитель руководителя по методологии Департамента регионального развития и методологии (87019995956); Абенов Аскар Серикович – главный менеджер Департамента регионального развития и методологии (87018882043).</p> <p>Также можно на платной основе пройти курсы повышения квалификации в УЦ «Инвест» (г. Нур-Султан) и ТОО «ЖКХ – Инфо» (г. Алматы).</p>
73.	АЙМАН	добрый день, ст. 37 исключена из новоф редакции закона, в то же время имеет место ситуация когда необходимо принять решение по вопросам, не	Нет, внесение подобных изменений в Закон Республики Казахстан «О жилищных отношениях» не планируется.

		<p>касающимся собственников НП. например, в доме паркинги только жильцов, необходим капитальный ремонт входной группы, которой пользуются только жильцы, входы в офисы НП находятся с другой стороны дома. Также вопрос об утверждении тарифов жильцов и НП логично принятие решения отдельно жильцами и НП. Возможно ли вернуть особенности прав и обязанностей собственников квартир и НП?</p>	
74.	Yelena	<p>Добрый день! Хотелось бы узнать какой механизм использования средств накопительного счета. Кто может их снимать и какие документы должны быть представлены банку. Так как на сегодняшний день информации с банков точной нет.</p>	<p>Согласно статье 42-1 Закона РК «О жилищных отношениях» в компетенцию собрания входят вопросы по принятию решения собственниками квартир, нежилых помещений о расходовании денег, накопленных на сберегательном счете, а также о получении жилищного займа на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума.</p> <p>Для снятия накопленных денег со сберегательного счета необходимо предоставить в банк второго уровня протокол собрания.</p>
75.	Рахманова Шынар Эсенбаевна	<p>По кадрам хочу дополнить акисатом города идет понимание совместно с КСК что они будущие сервисные компании Акиматом города Актау</p>	<p>Согласно Закону РК «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты по вопросам жилищно-коммунального хозяйства сохраняют свое действие до 1 июля 2022 года КСП (К), ПКСК, ПК.</p> <p>Статья 42 Закона РК «О жилищных отношениях» по выбору формы управления обязательная для всех собственников квартир, нежилых помещений многоквартирного жилого дома.</p> <p>Поэтому собственники квартир, нежилых помещений обязаны создать в своем доме ОСИ либо простое товарищество.</p> <p>Если Вас устраивает деятельность КСК, то после ликвидации КСК данные работники могут оказывать услуги по управлению объектом кондоминиума в качестве управляющего многоквартирным жилым домом или управляющей компанией либо оказывать услуги по содержанию в качестве субъектов сервисной деятельности.</p>
76.	Председатель ОСИ «МЖД 5-39»	<p>Банк второго уровня при открытии накопительного счёта требует открыть текущий и</p>	<p>Согласно Закону РК «О жилищных отношениях» по сберегательным счетам банками второго уровня должен быть предусмотрен автоматизированный учет денег с разбивкой по каждой квартире, нежилому помещению. В настоящее время только в Jysan Bank и Отбасы банке предусмотрены банковские продукты,</p>

		потом перекидывать с текущего на накопительный,.Нельзя ли на прямую открыть накопительный счёт и не делать лишних операций?	когда собственники квартир, нежилых помещений могут вносить деньги напрямую на сберегательный счет ОСИ.
77.	Ибрагим Калмаханович Тойшибеков	Какие работы по совершенствованию законодательства о жилищных отношениях предполагаются в ближайшее время на фоне затруднений по внедрению модели ОСИ по управлению объектом кондоминиума?	В настоящее время внесены предложения по совершенствованию отдельных норм жилищного законодательства, которые учтены в проекте Закона Республики Казахстан «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросам реформирования жилищной политики».
78.	Талғат	Предложение: для успешной реализации закона необходимо наладить прямую связь с населением ,путем создания Терр комитетов самоуправлений по принципу в составе 25-30тыс человек с соотв количеством МЖД. Без этого "золотого звена "в структуре гор управления городом и буксуют все реформы -отсутствует обратная связь .	В соответствии с Законом РК «О саморегулировании» в апреле текущего года ОЮЛ «Национальная ассоциация кооперативов и других форм экономических сообществ РК» включен в реестр саморегулируемых организаций в сфере ЖКХ Данная саморегулируемая организация создана для налаживанию диалога с общественными организациями, а также с населением. Данная СРО готова: 1) провести широкую информационно-разъяснительную кампанию в регионах по вопросам создания ОСИ и подготовки к отопительному периоду; 2) при вступлении в члены СРО обеспечить бесплатное обучение; 3) взять на себя вопросы по снижению напряжения и спорных моментов среди КСК, а также обеспечить плавный переход КСК в формы управляющих и сервисных компаний при содействии НПП «Атамекен». Кроме того, для налаживания прямой связи с населением и своевременного реагирования на заданные вопросы аеугwbjybhetn Телеграмм помощник @kazcenter_zhkh_bot. Также всю необходимую информацию по переходу на новые формы управления можно получить на сайте zhkh.kz.
79.	Эльмира	какой КБЕ у ОСИ 17 или 18 ?	Согласно Закону РК «О платежах и платежных системах» бенефициар – лицо, в пользу которого осуществляются платеж и (или) перевод денег, Кбе- это код получателя денег, который состоит из двух цифр (первая цифра -1 резидент, вторая цифра код секторов экономики 8- некоммерческие организации). Таким образом у ОСИ Кбе -18.
80.	УЦ ЖКХ-ИНФО Алия Богаева	Поддерживаю онлайн сертификацию менеджеров и управляющих МЖД. Принимая во внимание не только ситуацию во всей стране,но и продвинутые	В связи с тем, что этот вопрос относится к компетенции Национальной Палаты Предпринимателей, он будет дополнительно проработан с НПП.

		технологии, которые позволяют это.	
81.	Председатель ОСИ «МЖД 5-39»	При регистрации ОСИ во вторичном фонде регистрация проходит на квартиру председателя. Нельзя ли сделать регистрацию на дом?	При регистрации ОСИ по сведениям председателя ОСИ производится регистрация юридического лица либо на адрес многоквартирного жилого дома либо на квартиру.
82.	Аблайхан Таубалдин	есть ли ограничения для управляющих компаний по количеству обслуживаемых МЖД?	Ограничений нет
83.	Асан Баймуханов	Оси нажимеденова 10/3, вопрос касательно обязанности собственника нежилого помещения заключить договор с оси. Однако собственник нежилого помещения государственный орган. Говорит, что надо заключать договор о гос закупок. Как быть нам?	Да, вам необходимо заключать договор о государственных закупках, методом конкурса или из одного источника.
84.	Ибрагим Калмаханович Тойшибеков	Есть ли у министерства и у Казцентра ЖКХ зримые (видимые) понятные для всех модели деятельности и взаимодействия ОСИ с другими ключевыми субъектами ЖКХ? То есть модель отрасли ЖКХ?	Модель управления объектом кондоминиума и содержания общего имущества объекта кондоминиума при выборе собственниками квартир, нежилых помещений форм управления: объединение собственников имущества либо простое товарищество учтено в Законе РК «О жилищных отношениях». Учитывая, что в отрасль ЖКХ - это комплекс отраслей экономики, то каждая отрасль нашла своё отражение в разных законодательных актах. В Законе РК «О жилищных отношениях», в «Водном кодексе», Законе РК «О газе и газоснабжении», «О электроэнергетике», «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан», «Земельный кодекс», «Закон о государственной регистрации прав на недвижимое имущество», «Гражданский кодекс», и другие. Вся необходимая информация размещена на сайте zhkh.kz
85.	Асан Баймуханов	Второй вопрос касательно оформления председателя оси и бухгалтера?	Согласно статьи 140 Трудового кодекса РК в случае если единственный учредитель (участник, акционер) является единоличным исполнительным органом юридического лица, то трудовой договор не заключается. Председатель ОСИ назначается своим же приказом. При наличии средств Вы можете нанять бухгалтера в штат либо привлечь на аутсорсинговой основе. При оформлении бухгалтера в штат заключается трудовой договор в соответствии с Трудовым кодексом РК, а при привлечении на аутсорсинговой основе договор гражданско-правового характера.
86.	Асан Баймуханов	Что делать в домах в которых сбор за эксплуатационные	Согласно жилищному законодательству функции управления и содержания разделены, соответственно, председатель ОСИ либо доверенное лицо простого товарищества не вправе иметь в штате работников по

		услуги составляет 130 000 тенге. Что не позволяет содержать работников и тем более устранять и готовить дом к отопительному сезону и т. Д.	содержанию общего имущества. Для оказания услуг по содержанию общего имущества объекта кондоминиума Вы вправе заключать договора ГПХ с физическими лицами, а также договора с юридическими компаниями. Для определения достаточного размера взносов на управление и содержание общего имущества объекта кондоминиума необходимо согласно Методике расчета сметы расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума составить смету расходов и рассчитать размер взноса.
87.	Марат Айдарханов	Всереспубликанский вебинар это хорошо, но возможно ли проводить такие вебинары по городам? Вопросов слишком много.	Проведение аналогичных республиканских вебинаров планируется на ежеквартальной основе.
88.	Nurdaulet	Сәлеметсіздер ме! 1 сұрақ. Көп пәтерлі тұрғын үйлердің ауласын тазалау қалай болады? біздің ауданда 1 аулада 7.8 үй бірігіп тұр. аулалардың тазалығын 1 мекеме тазалауды қарастырса болама? 2 сұрақ. Жеке серіктестікті құру барысындағы (ПТ) сенім хатты 100 пайыз емес арендаторларды ескере отырып төмендетуге болады ма?	Үй маңындағы аумақты жинау кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау жөніндегі қызметтерге кіреді. Сіз сервистік қызмет субъектілерімен қызмет көрсетуге шарт жасауыңыз керек. Сервистік қызметтің бір субъектісі бірнеше үйге қызмет көрсете алады. 2. Қазіргі уақытта «Қазақстан Республикасының кейбір заңнамалық актілеріне тұрғын үй саясатын реформалау мәселелері бойынша өзгерістер мен толықтырулар енгізу туралы» Қазақстан Республикасы Заңының жобасына пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың барлық меншік иелерінің жай серіктестіктің қызметіне басшылық жасау үшін жай серіктестіктің сенім білдірілген тұлғасына қарапайым жазбаша сенімхатты беруін алып тастау бөлігінде ұсыныстар енгізілді. Сондай-ақ, қолданыстағы заңнамада жай серіктестікке шоттарды жай серіктестіктің сенім білдірілген тұлғасына пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың барлық меншік иелері берген, нотариус ресімдеген сенімхат негізінде ашу көзделген. Екінші деңгейдегі банктерде шоттар ашу рәсімін жеңілдету мақсатында Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес ресімделген сенімхат негізінде екінші деңгейдегі банктерде ағымдағы және жинақ шоттарын ашу жөнінде ұсыныс енгізілді, оған сәйкес жай серіктестіктің сенім білдірілген тұлғасына кондоминиум объектісі үйі кеңесінің әрбір мүшесі екінші деңгейдегі банктерде шоттар ашуға уәкілеттік береді. Осылайша, ұсынылып отырған шаралар жай серіктестікті құру рәсімін жеңілдетуге мүмкіндік береді.
89.	Сауле Бакытовна	здравствуйте. я председатель ОСИ. у нас тариф маленький 35тг за кв метр. и я пробовала через юр лица нанимать работников получается очень дорого. поэтому каждый месяц заключаю договор ГПХ с физ	Вы имеете право заключать договор ГПХ с физическими лица на оказание отдельных видов услуг.

		лицами.. насколько это правильно..? в законе написано что через юр и физ.лица..	
90.	Гюризат	У нас с торца дома магазин, они не ухаживают за своей территорией примагазинной. Как с этим бороться скажите?	Согласно правилам благоустройства юридические и физические лица соблюдают чистоту и поддерживают порядок на всей территории города, в том числе на территориях индивидуальных жилых домов, не допускают повреждения и разрушения элементов благоустройства (дорог, тротуаров, малых архитектурных форм, освещения, водоотвода. За нарушение правил благоустройства предусмотрена административная ответственность. Если за первый раз правонарушения предусмотрено предупреждение либо штраф в размере 20 МРП, это на физических лиц. На субъекты малого предпринимательства - 30, среднего - 40, крупного предпринимательства - 100 МРП.
91.	Владмир	Почему правительство инициатор рефлом не проводит аудит действующих КСК перед передачей домов в ОСИ?	Для проведения финансово-хозяйственной деятельности КСК возможно воспользоваться услугами аудиторской компаний либо обратиться членам ревизионной комиссии КСК. Ревизионная комиссия должна предоставлять заключение по ежегодному отчету правления КСК и по представленной правлением годовой смете доходов и расходов.
92.	Марат Айдарханов	Пожалуйста разошлите запись этого вебинара всем участникам чтобы посмотреть в свободное время и чтобы поделиться с заинтересованными лицами.	Вебинар загружен в раздел видеоролики на сайте zhkh.kz
93.	Nikolay Zhitnik	ВОПРОС. ДОМА СССР, 6 домов в одном дворе. Зачем делать на каждый дом одно ОСИ. Тут нужно на все дома в одном дворе (212 квартир) нужно ОДНО ОСИ!!! ПОЖАЛУЙСТА НУЖНА ТУТ РЕФОРМА!!! На вопрос не ответили, пожалуйста ответьте. РАХМЕТ!!!	В многоквартирных жилых домах, расположенных на едином фундаменте либо имеющих единые общедомовые инженерные системы, собственники квартир, нежилых помещений вправе создать одно объединение собственников имущества при согласии более двух третей собственников квартир, нежилых помещений каждого многоквартирного жилого дома.
94.	Alima	здравствуйте! у нас вопрос; если преждний орган управление по решению суда не передает по акту приема передачи МЖД. в настоящее время необходимо готовить дом к отопительному	Необходимо обратиться к судoisполнителю, чтобы он принял меры по передаче документов от старого органа управления.

		сезону, а Алматинские тепловые сети отказываются заключать договор с ОСИ в связи отсутствием акт приема передачи. Как решить данные вопрос?	
95.	Alima	второй вопрос: мы намерены зарегистрировать ОСИ, председателя избрали не собственника МЖД. Согласно Закона РК ОСИ имеет право действовать по типовому уставу, соответственно это не обязанность. Таким образом возможно ли зарегистрировать ОСИ не по типовому уставу и избрать председателя не собственника МЖД и в уставе указать его права и обязанности? по вопросу Алматинских тепловых сетей вопрос от 40 ОСИ	Согласно Закону Республики Казахстан «О жилищных отношениях» председатель объединения собственников имущества избирается на собрании из числа собственников квартир, нежилых помещений. Избрание не собственника Председателем ОСИ не допускается. ОСИ имеет право действовать по типовому уставу, а также разработать свой Устав, при этом предусмотренные нормы не должны противоречить действующему законодательству.
96.	Журтыбай Асель	как вступить в ряды ассоциации ЖКХ	Для этого вам необходимо обратиться к Казыбеку Шайху https://www.facebook.com/shaikh.kazbek
97.	Ержан	У нас в стране много домов безхозных. Которые не относятся ни к кому ни КСК ни ОСИ может начать с них?	Ранее Законом РК «О жилищных отношениях» допускалось в многоквартирном жилом доме до 20 квартир собственникам квартир, нежилых помещений совместно управлять и содержать общее имущество объекта кондоминиума без образования юридического лица. В настоящее время в данных многоквартирных жилых домах собственники квартир, нежилых помещений обязаны создать ОСИ либо простое товарищество. Сегодня в «бесхозных» домах местными исполнительными органами проводится активная работа по разъяснению норм жилищного законодательства.
98.	Жаркова Наталья	В настоящее время возникла проблема с действующими должниками ПКСК. многие члены ПКСК перестали платить мотивируя тем, что всё равно через год всё спишут.	При непогашении собственником квартиры, нежилого помещения задолженности действующий ПКСК имеет право взыскивать через нотариуса, либо в судебном порядке.

		необходимо законодательно создать механизм передачи задолженности от пкск каждому оси.	
99.	Саят	если на одном фундаменте мжд по три подъезда имеет свой отдельный почтовый адрес как объединить в одно ОСИ? двор один кровля одна. разделение произведено по принципу разделения теплоснабжения	В многоквартирных жилых домах, расположенных на едином фундаменте либо имеющих единые общедомовые инженерные системы, собственники квартир, нежилых помещений вправе создать одно объединение собственников имущества при согласии более двух третей собственников квартир, нежилых помещений каждого многоквартирного жилого дома. Для более детального предоставления ответа необходимо конкретизировать вопрос.
100	Гюризат	вот сейчас когда идёт вагинор у нас идёт вопрос по установке видеокамер у нас нету денег создали нету денег для обслуживания дома а если ещё и поставить видеокамеру с каких денег мы будем платить за них это ихние обслуживания	Установка камер видеонаблюдения не относится к обязательным расходам на содержание общего имущества объекта кондоминиума. Собственники квартир, нежилых помещений при утверждении сметы расходов на один календарный год вправе исключить данное мероприятие.
101	Gaukhar	просьба дать контакты юристов по подвалам, где домовые трубы проходят!!! город Нур-Сультан. спасибо!!	Меруерт Утегенова является квалифицированным юристом и можем вас проконсультировать по номеру 8 771 126 57 03
102	Рысбек	Бізде сыртқы инженерлік желілер уақытында тапсырмаған құрылыс компаниясы енді сыртқы желі ортақ мүлікке жатпайды Осы сұрақты шешу керек жедел түрде	«Қазақстан Республикасындағы сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі туралы» ҚР Заңының 73-бабында объектілерді қабылдау және пайдалануға беру тәртібіне қойылатын жалпы талаптар көзделген. Салынған объектіні пайдалануға қабылдау актісіне сәйкестік туралы декларацияның және орындалған жұмыстардың жобаға сәйкестігі мен құрылыс-монтаждау жұмыстарының сапасы туралы қорытындылардың негізінде тапсырыс беруші, мердігер (бас мердігер), техникалық және авторлық қадағалауларды жүзеге асыратын адамдар қол қояды. Объект бұзушылықтармен және құрылыстағы кемшіліктермен пайдалануға қабылданған жағдайда, объектіні пайдалануға қабылдауға қатысушылар Қазақстан Республикасының заңдарында белгіленген тәртіппен жауаптылықта болады.