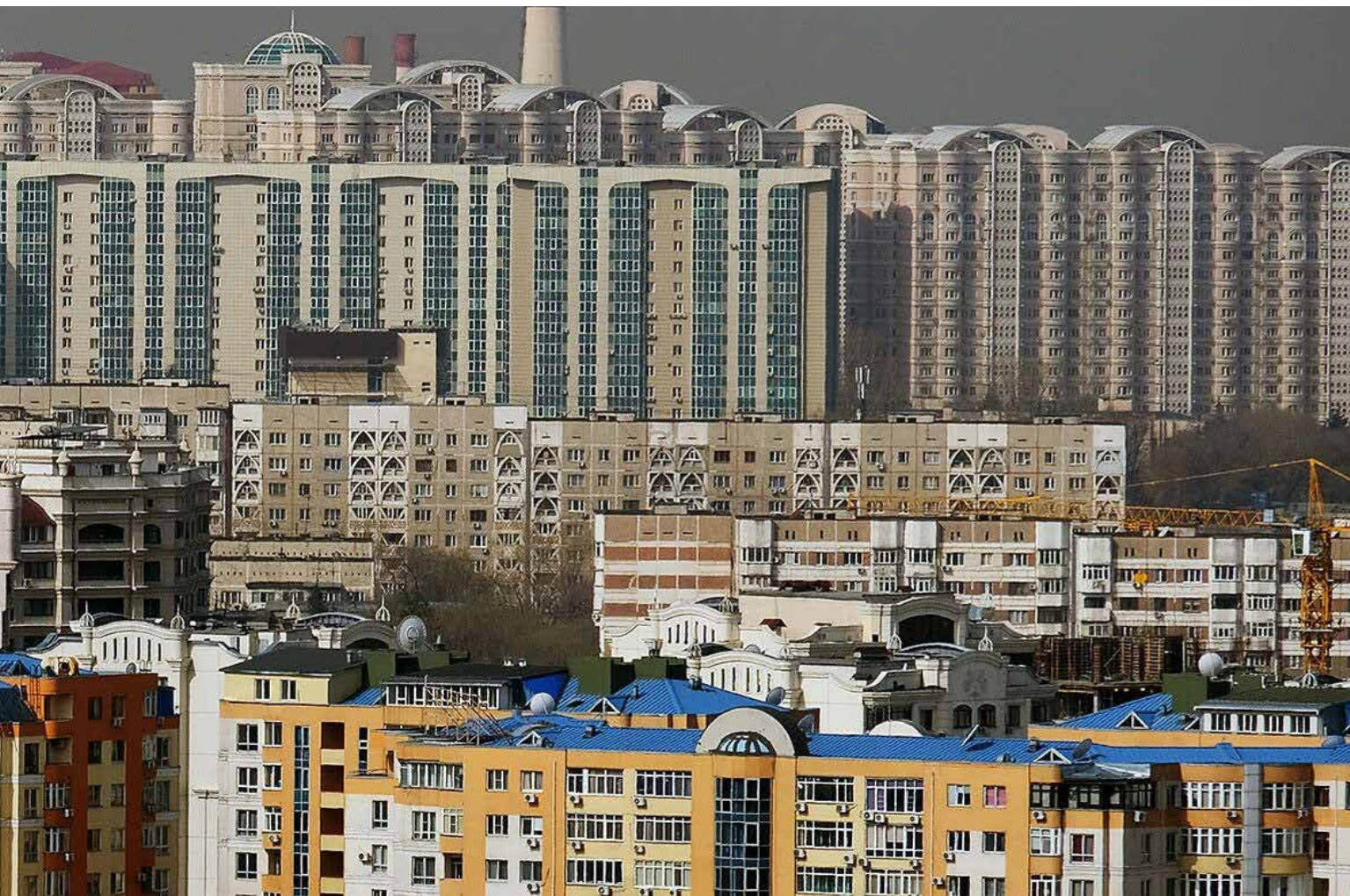


КАК У НИХ

Геннадий КАЛЁНОВ

Фото: assembly.kz, газета «Время»

# ПРОЕКТ ЗАКОНА ПО ВОПРОСАМ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ РАЗРАБОТАЛИ В КАЗАХСТАНЕ



Президент Беларуси Александр ЛУКАШЕНКО в начале января 2024 года подписал Закон «Об изменении законов по вопросам управления жилищным фондом и его эксплуатации». В 2023 году проект этого документа вызвал значительную реакцию общественности. Поэтому читателям журнала будет интересно узнать, что проект схожего закона с похожим названием находится на рассмотрении в Правительстве Республики Казахстан.

Но, в отличие от белорусского нормативного акта, он решает более глубокие проблемы и содержит концептуально новые подходы к созданию совместного домовладения и управлению им. Такие подходы еще только обсуждаются в нашей стране (информация в №№ 10 и 11 журнала за 2023 год).

В Казахстане планируется внести значительные изменения сразу в девять законодательных актов: Гражданский кодекс, Земельный кодекс, Закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество», Закон «О жилищных отношениях», Закон «О потребительском кооперативе», Закон «О некоммерческих организациях», Закон «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросам жилищно-коммунального хозяйства» от 15 марта 2023 года № 207-VII ЗРК, Закон «О разрешениях и уведомлениях», Закон «О местном государственном управлении и самоуправлении». Авторы этих изменений — депутаты Мажилиса (аналог Палаты представителей Республики Беларусь) А. П. Рау, Е. В. Смышляева, Ю. В. Кучинская.

Как сообщил portalу [www.gkhsp.kz](http://www.gkhsp.kz) Заместитель Председателя Мажилиса Парламента Республики Казахстан Альберт РАУ, по аналогии с присвоением ИНН человеку при рождении предлагается регистрировать каждое новое совместное домовладение (в Казахстане термин «кондоминиум») с одновременным созданием объединения собственников кондоминиума (ОСК) без участия в его созда-



Заместитель Председателя Мажилиса Парламента Республики Казахстан Альберт РАУ

нии и регистрации дольщиков, собственников помещений. Таким образом, количество ОСК (юридического лица особого вида без права ведения хозяйственной деятельности) в новостройках будет равно количеству построенных многоквартирных домов. Но, согласно настоящему Гражданскому кодексу, это невозможно из-за обязательности наличия руководителя при регистрации юридического лица, что вызывает противоречия и трудности. И это только одна из проблем, которые планируют решить депутаты.

Если кратко, создаваемые в будущем ОСК в Казахстане и действующие ОС (организация собственников) в Беларуси — это совершенно разные юридические лица с совершен-

## КАК У НИХ



но разными правами и обязанностями. В результате новаций, предложенных депутатами, становится возможно создание ОСК в каждой многоэтажке силой закона, а не по решению собственников. Впредь от них не требуется несения дополнительных затрат (взносов) на содержание ОСК. По задумке депутатов, у ОСК нет и не должно быть штатных сотрудников и офиса, а прием посетителей будет осуществляться в управляющей компании.

ОСК подлежит государственной регистрации в органах юстиции путем осуществления композитной услуги (композитная услуга в Казахстане — совокупность нескольких государственных услуг в электронной форме, оказываемых на основании одного заявления). В наименовании ОСК будет использоваться только адрес местонахождения объекта кондоминиума (многоквартирного жилого дома), например ОСК «Улица Мира, 21, Алматы».

Поэтому раздел «Некоммерческие организации» Гражданского кодекса депутаты предлагают дополнить статьей 110-1 в следующей редакции:

*«Статья 110-1. Объединение собственников кондоминиума многоквартирного жилого дома*

*1. Объединение собственников кондоминиума (ОСК) — особая форма некоммерческо-*

*го юридического лица, создаваемая для реализации прав и обязанностей по содержанию общедомового имущества собственниками помещений в композитном формате по факту возникновения права собственности (без участия собственников квартир, нежилых помещений).*

*2. При государственной регистрации объекта кондоминиума регистрирующим органом обеспечивается композитная услуга по государственной регистрации объединения собственников кондоминиума на основании права собственности на недвижимое имущество в соответствии законодательными актами Республики Казахстан.*

*3. Все собственники квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок в многоквартирном жилом доме становятся участниками объединения собственников кондоминиума многоквартирного жилого дома по факту возникновения права собственности».*

А вот в ранее построенных многоквартирных жилых домах государственную регистрацию объекта кондоминиума (т.е. самого дома с земельным участком и общим имуществом) планируется осуществлять с момента подачи заявления от местных исполнительных органов либо по заявлению инициативной группы, состоящей не менее чем из двух собственников квартир, нежилых помещений. Соответственно, одновременно с регистрацией объекта кондоминиума будет зарегистрировано и объединение собственников (ОСК) в режиме композитной услуги (одного окна).

Подпункт 1-3 статьи 2 Закона «О жилищных отношениях» депутатами предлагается изложить в следующей редакции.

Управляющая компания — юридическое лицо, оказывающее услуги по управлению объектом кондоминиума на основании заключенного договора при наличии в своем составе специалистов, прошедших обучение и обладающих документом, подтверждающим квалификацию на осуществление функций по управлению объектом кондоминиума.

При этом в Закон «О местном государственном управлении и самоуправлении» предлагается внести новеллу о том, что ад-

министрация города (акимат) выдает свидетельство (т. е. разрешение) о допущении субъектов по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума. То есть планируется обеспечить два уровня надежности управляющей компании: допуск к работе от местного органа власти на основании утвержденных критериев и проверка на наличие соответствующих специалистов в штате компании.

Какие другие интересные новеллы предлагают депутаты Мажилиса?

В многоквартирных жилых домах, расположенных на едином фундаменте либо имеющих единые общедомовые инженерные системы или единый неделимый земельный участок под многоквартирным жилым домом и (или) придомовой земельный участок, регистрирующим органом осуществляется государственная регистрация одного ОСК.

ОСК не осуществляет непосредственные функции управления объектом кондоминиума и содержания общего имущества объекта кондоминиума (то есть исполнительным органом объединения будет управляющий или управляющая компания). Члены ОСК вправе избрать совет ОСК, который является консультативным и контролирующим вспомогательным (не обязательным) органом, не требующим дополнительного финансирования собственниками.

Заказчик (застройщик) многоквартирного жилого дома после обеспечения композитной услуги по государственной регистрации объекта кондоминиума и ОСК вправе привлечь управляющую компанию для управления общим имуществом на период до момента принятия собственниками квартир, нежилых помещений решения о создании совета ОСК и смене субъекта управления многоквартирным жилым домом.

Управляющая компания открывает в банках второго уровня в пользу ОСК текущий и сберегательные счета для содержания общего имущества многоквартирного жилого дома. Управляющая компания по договору с жилищной инспекцией управляет текущим счетом ОСК в банке второго уровня для зачисления денег по расходам на управление объектом кондоминиума и содержание об-

---

**Планируется обеспечить два уровня надежности управляющей компании: допуск к работе от местного органа власти на основании утвержденных критериев и проверка на наличие соответствующих специалистов в штате компании.**

---

щего имущества объекта кондоминиума данного многоквартирного жилого дома.

Председатель совета ОСК (действующий на общественных началах) при делегировании ему общим собранием полномочий по выбору субъекта управления заключает договор доверительного управления объектом кондоминиума и содержания общего имущества объекта кондоминиума с субъектом управления многоквартирного жилого дома.

Текущий счет, открытый в банках второго уровня в пользу ОСК, передается по договору доверительного управления объектом кондоминиума и содержания общего имущества объекта кондоминиума субъекту управления многоквартирного жилого дома для управления текущим счетом.

После упрощения регистрации самого ОСК депутатами предлагается также упростить процесс принятия решений собственниками, расширив возможности электронного голосования онлайн (фактически ежегодные очные собрания станут необязательными). Собрание может проходить посредством не только объектов информатизации, но и «видео-конференц-связи, и абонентского устройства сотовой связи, и с использованием иных способов, не запрещенных законодательством». Но при этом все равно требуется «обязательная идентификация собственника квартиры, нежилого помещения», которой может стать отпечаток пальца на смартфоне (например).

Все предлагаемые депутатами изменения, дополнения объемом 56 страниц текста с кеглем 10 будут изучены Правительством в первом квартале 2024 года. Затем, после согласования дополнений и изменений, Закону предстоит первое чтение в Мажилисе. ■