

Основные изменения в Законе «О Жилищных отношениях» в РК

от 15 июля 2025г.

1. Определены две формы управления МЖД – ОСИ, НСУ . ПТ исключили
2. Добавлено в понятие собственников квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок...
3. После определения формы управления МЖД заключается договор на управление и содержание дома с обязательными платежами:
4. – текущие взносы- обязательные ежемесячные взносы собственников квартир, нежилых помещений на покрытие расходов по управлению объектом кондоминиума (ст.1п.1 Закона ЖО);
 - накопительные взносы- обязательные ежемесячные взносы собственников квартир, нежилых помещений,кладовок на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума или отдельных его частей (ст.9 п.1 Закона о ЖО);
 - целевые взносы –взносы собственников квартир, нежилых помещений,кладовок для оплаты мероприятий не предусмотренных годовой сметой расходов на управление объектов кондоминиумов.(ст.22-1 Закона ЖО);
5. Собственники квартир ,нежилых помещений, кладовок несут БРЕМЯ содержания принадлежащих ему квартиры, нежилого помещения, кладовки, а так же общего имущества объекта кондоминиума (ст.34 п.3 Закона ЖО)
6. Собственники НЕЖИЛЫХ помещений обязаны оплачивать текущие взносы в размере не превышающем размер текущих взносов , установленных для собственников квартир , более, чем в два раза(ст.34 п.5)
7. Собственник квартиры,нежилого помещения,кладовки ОБЯЗАН уведомить субъект управления объектами кондоминиумов о передаче в имущественный найм(аренду) принадлежащих ему квартиры, нежилого помещения, кладовки с предоставлением информации о новом нанимателе(арендаторе). Ст 34 п.6 Закона ЖО
8. Проживание собственника квартиры по иному адресу , а так же передача квартиры, нежилого помещения, кладовки в имущественный найм(аренду) не ограничивает в правах собственников помещений и Не освобождает их от обязанностей, определенных Законом РК, решением собраний собственников и совета дома(.ст.34 п.9)

9. Собственники квартир, нежилых помещений, кладовок ОБЯЗАНЫ оплачивать текущие, накопительные, целевые взносы ст.34 п.1

Собственники кладовок обязаны оплачивать текущие взносы на содержание и управление МЖД, а так же целевые и накопительные взносы (ст.34 п.1)

10. Размер текущих взносов НЕ должен быть НИЖЕ минимального размера взносов на управление объектами кондоминиумов, утвержденного местными маслихатами города ст.34 п.2

(в Балхаше на 2026 год утвержден минимальный тариф по городу -72 -00 тенге)

Текущие взносы собственников квартир, нежилых помещений, кладовок расходуются на текущий ремонт, обеспечение пожарной безопасности, оплату коммунальных услуг общего имущества объектов кондоминиумов.

Накопительный взнос включает в себя обязательные ежемесячные взносы собственников для накопления денег на проведение капитального ремонта в доме в размере не менее 0,005-кратного месячного расчетного показателя, установленного на текущий финансовый год в РК (на 2026 год – 4325 тенге)

Оплата всех видов взносов на содержание общего имущества МЖД производится строго до 25 числа следующего за отчетным месяцем.

При несвоевременной оплате собственниками помещений всех видов платежей начисляются пени в соответствии с законодательством РК.

На требование по погашению задолженности по платежам, СРОК исковой давности НЕ распространяется.

При непогашении задолженности собственниками помещений всех видов взносов субъект хозяйствующей деятельности вправе обратиться к нотариусу или в суд о взыскании задолженности по истечении 2-х месяцев после установленной даты платежа.

11. Собственники обязаны допустить членов Совета дома, представителей субъекта управления МЖД в случае необходимости проверки состояния, ремонта или замены общего имущества , расположенного в квартире, помещении, кладовке. Ст.38. п.2

-самостоятельно, незамедлительно и за свой счет произвести ремонт

12. Предметом и целью кооператива собственников квартир(нежилых помещений)является оказание услуг по управлению объектом кондоминиума на основании заключенного договора управления объектом

кондоминиума(ОСИ) или протокола собрания собственников квартир ,нежилых помещений многоквартирного жилого дома(НСУ).

13. Структуру Кооператива составляют следующие органы управления:

-высший орган управления –общее собрание членов Совета Кооператива (далее-Совет Кооператива);

-исполнительный орган управления – Председатель Кооператива

-контрольный орган управления – Ревизионная комиссия;

14. В состав Совета Кооператива входят члены кооператива, делегированные решением собрания собственников квартир, нежилых помещений каждого многоквартирного дома.

Совет Кооператива избирается сроком на три года.

Член Совета Кооператива исполняет свои обязанности на безвозмездной основе или за плату по решению общего собрания собственников квартир ,нежилых помещений многоквартирного жилого дома, входящего в состав Кооператива и делегировавшего его.

Очередное общее собрание Совета Кооператива проводится не реже одного раза в течение календарного года.

Решение Совета Кооператива является обязательным для исполнения для ВСЕХ ОРГАНОВ УПРАВЛЕНИЯ Кооператива.

Обязательная перерегистрация Кооператива собственников квартир по решению собрания инициативной группы до 16 июля 2026 года