

УДК 347.254.

**Майшекина Эльдана Советовна**

PhD доктор, Казахский гуманитарно-юридический инновационный университет, г. Семей  
e-mail: Eldana\_18@mail.ru

**Сайдуллаев Ернар Аскарович**

магистр юридических наук, преподаватель Казахский гуманитарно-юридический инновационный университет, г. Семей

e-mail: [ernar\\_saidullaev@mail.ru](mailto:ernar_saidullaev@mail.ru)

## **АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА: КОНДОМИНИУМ, УПРАВЛЕНИЕ ОБЪЕКТОМ КОНДОМИНИУМА**

*Нақты мақалада тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық саласындағы кондоминиум ұғымының түсінігі және болмысы, кондоминиум объектілерінің басқару органдарының алатын орны және олардың жұмыс жүргізу тәсілдерін дамыған кезеңдегі уақытқа сай дамыту мәселелері қарастырылған.*

*Түйін сөздер:* кондоминиум, басқару органы, пәтер иелері кооперативі, тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық.

*В данной статье рассматриваются наиболее актуальные вопросы сферы жилищно-коммунального хозяйства такие как понятие и сущность кондоминиума, значимость органов управления объектами кондоминиума и модернизация работы органов управления по современным требованиям общества.*

*Ключевые слова:* кондоминиум, орган управления, кооператив собственников квартир, жилищно-коммунальное хозяйство.

*This article discusses the most pressing issues in the field of housing and communal services such as the concept and essence of the condominium, the importance of the management bodies of the condominium facilities and the modernization of the work of the management bodies according to the modern requirements of society.*

*Keywords:* condominium, governing agency, cooperative of apartment owners, housing and communal services.

Несомненно, исследования в сфере жилищных отношений было, есть, и остается актуальной, так как данная область до конца не изучена, понятие кондоминиума для населения еще все еще чуждо, органы управления объектами кондоминиума с задачей по качественному обслуживанию и содержанию жилого дома не справляются.

При проведении устного опроса среди жителей города мы задали вопрос что такое кондоминиум и для чего он необходим собственникам помещений (квартир), и лишь единицы смогли ответить на это вопрос. Мы полагаем, хоть и горожане живут в многоквартирных жилых домах в которых оформлено форма собственности в виде кондоминиума но не знают, что это, и для чего он нужен.

Кондоминиум- это особая форма собственности при которой отдельные части недвижимости, в том числе отдельные земельные участки, находятся в индивидуальной собственности граждан юридических лиц и (или) государства (квартиры), а те части недвижимости, которые не находятся в отдельной собственности (неделимый земельный участок при доме, крыши, чердаки, лифты, лестничные марши, лестничные пролеты, подъезды, подвальные помещения.) принадлежат

собственникам частей недвижимости на праве общей долевой собственности [2].

При регистрации кондоминиума в многоквартирном жилом доме все собственники помещений (квартир) - участники кондоминиума имеют равные права управления общим имуществом. Собственники по решению высшего органа, то есть по решению общего собрания собственников помещений (квартир) в праве сдавать в аренду подвальные помещения, чердаки, крыши и получать доход с аренды для содержание и эксплуатации жилого дома. Так же для участие в государственных программах по модернизации жилищного фонда, а так же для модернизации при дворовых участков обязательным требованием для участия в конкурсе является регистрация объекта кондоминиума в органах юстиции.

Стоит отметить что отсутствие регистрации объекта кондоминиума в многоквартирном жилом доме является значительным нарушением в соответствии Приказа Министра национальной экономики Республики Казахстан от 23 декабря 2015 года «Об утверждении критериев оценки степени риска и проверочного листа в сфере управления жилищным фондом»[3]. Органу управления объектом кондоминиума при отсутствии регистрации объекта кондоминиума в органах юстиции, жилищная инспекция выносит

обязательные для исполнения Предписания по устранению нарушений правил содержания общего имущества объекта кондоминиума. В случае невыполнения или ненадлежащего выполнения законных требований или предписаний в отношении органа управления объектом кондоминиума жилищной инспекцией составляется протокол об административном правонарушении в соответствии пунктом 3) статьи 462 Кодекса Республики Казахстан «Об административных правонарушениях» [1]. Для регистрации объекта кондоминиума в органах юстиции необходим протокол общего собрания собственников помещений (квартир) с согласием более половины собственников от общего количества помещений (квартир) и участие на собрании не менее пятидесяти процентов собственников помещений (квартир) при отсутствии такого кворума собственников, проводится письменный опрос при котором необходимо согласие более половины собственников помещений (квартир) и участие в письменном опросе не менее двух третей от общего количества собственников помещений (квартир). В практике наблюдается, что собственники выступают против регистрации объекта кондоминиума, мотивируя тем что, данном виде собственности нет необходимости, отмечая дороговизну оплаты за модернизацию жилищного фонда, а так же регистрация самого объекта кондоминиума проводится за счет собственников помещений (квартир), исключением является приватизация многоквартирного жилого дома либо жилых помещений комнатного типа в общежитиях государственного жилищного фонда первоначальная регистрация объекта кондоминиума проводится государственным органом, осуществляющим приватизацию. В подобных случаях орган управления многоквартирного жилого дома остается в безвыходном положении.

Орган управления объектом кондоминиума обязан принимать меры по сохранению общего имущества объекта кондоминиума и обеспечению его безопасной эксплуатации [2]. Расходы на содержание общего имущества объекта кондоминиума возложена на собственников помещений (квартир), собственники ежемесячно вносят оплату за содержание многоквартирного жилого дома на текущий счет объекта кондоминиума в рамках тарифа утвержденному на общем собрании собственников помещений (квартир). Но как показывает практика счетов на каждый объект

кондоминиума органы управления не открывают, открывают лишь один счет, что в свою очередь приводит не рациональному расходу денежных средств между объектами кондоминиума. Вместо фискальных кассовых чеков жильцам предоставляют только товарные чеки, что вызывает сомнение честности органа управления перед собственниками а так же перед органами государственных доходов. Орган управления объектом кондоминиума распоряжается средствами в соответствии со сметой расходов и доходов. Контроль финансовой деятельности органа управления возложена на ревизионную комиссию кооператива собственников помещений (квартир) [2]. Члены ревизионной комиссии избираются из числа участников кооператива на учредительном собрании кооператива. Стоит учитывать тот факт, что не в каждом кооперативе собственников помещений (квартир) есть лица имеющие достаточного знания и финансовой грамотности для проведения финансовой проверки. Достоверность актов проверки ревизионной комиссии вызывает сомнение, либо финансовой проверки ревизионной комиссией не производятся. Отсутствие должного финансового контроля прихода и расхода поступления на содержание общего имущества объектом кондоминиума приводит к неправомерной растрате денежных средств, что в дальнейшем влечет не качественным содержанием многоквартирного жилого дома. Как показывает практика в большинстве случаев ревизионная комиссия не проводит проверок финансовой деятельности кооператива, и существует только формально.

Мы полагаем что необходимо:

1. Регистрацию объектов кондоминиума, сданных в эксплуатацию, необходимо проводить за счет бюджетных средств, в последующем регистрацию новых объектов кондоминиума регистрировать за счет застройщика многоквартирного жилого дома.

2. Разработать электронную форму обслуживания многоквартирного жилого дома, то есть разработать единый сайт кооперативов собственников помещений (квартир) с внесением в сайт Устава кооператива, текущего и сберегательного счета, и отчета органа управления объектом кондоминиума. Данные меры дадут полную информацию о поступлениях и расходах денежных средств кооператива. Так же собственники квартир могут голосовать по вопросам повестки дня собрания при помощи электронной цифровой подписи.

3. Требуется проведения разъяснительных работ среди собственников квартир местными исполнительными органами (жилищной инспекцией) по вопросам кондоминиума и органов его управления, так как помимо кооперативов собственников квартир есть и другие формы управления объектами кондоминиума - такие как жилищно-строительные кооперативы (ЖСК), потребительский кооператив собственников квартир (ПКСК), производственные кооперативы (ПК), товарищество с ограниченной ответственностью (ТОО), индивидуальные предприниматели (ИП) и т.д.

4. Участие представителей местных исполнительных органов (жилищной инспекции)

на общих собраниях собственников помещений (квартир) для консультации по вопросам соответствия принимаемых решений закону РК «О жилищных отношениях» от 16 апреля 1997 года.

Модернизация и развитие сферы жилищно-коммунального хозяйства является одной из основных задач местных исполнительных органов. Качество предоставляемых коммунальных услуг потребителям, качественное содержание жилищного фонда играет определяющую роль благоприятного отношения народа к государственной власти, так же на благосостояние народа в общем.

#### Список использованной литературы

- 1.«Кодекс Республики Казахстан «Об административных правонарушениях» от 5 июля 2014 года № 235-V ЗРК
- 2.Закон Республики Казахстан «О жилищных отношениях» от 16 апреля 1997 года №94
- 3.Приказ Министра национальной экономики Республики Казахстан «Об утверждении критериев оценки степени риска и проверочного листа в сфере управления жилищным фондом» от 23 декабря 2015 года № 787. Зарегистрирован в Министерстве юстиции Республики Казахстан 31 декабря 2015 года № 12697

#### **Майшекина Эльдана Советовна**

**Лауазымы:** PhD доктор, мемлекеттік құқықтық пәндер кафедрасы меңгерушісі, Қазақ гуманитарлық-заң инновациялық университеті, Семей қаласы

**Пошталық мекен-жайы:** Индекс 071400, Семей қ., Абая көшесі 94

**Ұялы тел:** 87757591715

#### **Сайдуллаев Ернар Аскарович**

**Лауазымы:** заң ғылымдарының магистрі, мемлекеттік құқықтық пәндер кафедрасының оқытушысы, Қазақ инновациялық гуманитарлық-заң университеті, Семей қ.

**Пошталық мекен-жайы:** Индекс 071400, Семей қ., Абай көшесі 94

**Ұялы тел:** 87021918261

**Тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық саласының өзекті мәселелері:** кондоминиум, кондоминиум объектісін басқару.

#### **Майшекина Эльдана Советовна**

**Должность:** PhD доктор, заведующая кафедрой государственно-правовых дисциплин, Казахский гуманитарно-юридический инновационный университет, г.Семей

**Почтовый адрес:** Индекс 071400 г. Семей, ул. Абая 94

**сот. тел:** 87757591715

#### **Сайдуллаев Ернар Аскарович**

**Должность:** магистр юридических наук, преподаватель кафедры государственно-правовых дисциплин, Казахский гуманитарно-юридический инновационный университет, г. Семей

**Почтовый адрес:** Индекс 071400 г. Семей, ул. Абая 94

**сот. тел:** 87021918261

**Актуальные проблемы жилищно-коммунального хозяйства:** кондоминиум, управление объектом кондоминиума

#### **Maishekina Eldana Sovetovna**

**Position:** PhD doctor, head of the Department of State and legal disciplines of the Kazakh humanitarian and legal innovation University, Semey

**Postal address:** code 071400 Semey, Abay street 94

**Mobile. tel:**87757591715

#### **Saidullayev Yernar Askarovich**

**Position:** Master of Laws, Lecturer, Department of Public Law Disciplines Kazakh Humanitarian Juridical Innovative University, Semey city

**Mailing address:** Index 071400, Semey, st. Abay 94

**Mobile. tel:** 87021918261

**Actual problems of housing and communal services:** condominium, condominium facility management