



**АО «Казахстанский центр модернизации и развития
жилищно-коммунального хозяйства»**

**Актуальные вопросы использования общего
имущества ограниченного пользования в
многоквартирных жилых домах**



2016 год

Брошюра «Актуальные вопросы использования общего имущества ограниченного пользования в многоквартирных жилых домах»

Составители:

Мурсакина Мадина Уралбековна, директор Департамента жилищно-коммунального хозяйства АО «Казахстанский центр модернизации и развития жилищно-коммунального хозяйства»;

Асмиев Бауыржан Богембаевич, главный менеджер Департамента жилищно-коммунального хозяйства АО «Казахстанский центр модернизации и развития жилищно-коммунального хозяйства».

В данной брошюре представлены актуальные вопросы использования общего имущества ограниченного пользования в многоквартирных жилых домах, рассмотрены различные ситуации, в том числе проблемные вопросы, возникающие при взаимоотношениях субъектов жилищных отношений (органов управления объектом кондоминиума, собственников помещений (квартир), государственных органов Республики Казахстан и третьих лиц).

Брошюра подготовлена на основе изучения действующего законодательства Республики Казахстан, а также сложившейся в стране практики использования общего имущества ограниченного пользования в многоквартирных жилых домах.

Предлагаемая брошюра предназначена для широкого круга читателей, в том числе для собственников помещений (квартир), органов управления объектом кондоминиума, субъектов сервисной деятельности, специалистов в сфере жилищного хозяйства, жилищных инспекций и др.

*Брошюра «Актуальные вопросы использования общего имущества
ограниченного пользования в многоквартирных жилых домах»*

СОДЕРЖАНИЕ:

1.	Введение	4
2.	Общее имущество ограниченного пользования в законодательстве Республики Казахстан	5
3.	Актуальность и проблематика использования общего имущества ограниченного пользования	7
4.	Рекомендации по определению перечня общего имущества ограниченного пользования	9
5.	Порядок определения общего имущества ограниченного пользования	11
6.	Порядок передачи в пользование отдельных частей общего имущества отдельному собственнику	12
7.	Перечень общего имущества ограниченного пользования	14
8.	Заключительные положения	15

Брошюра «Актуальные вопросы использования общего имущества ограниченного пользования в многоквартирных жилых домах»

1. ВВЕДЕНИЕ

В настоящее время многоквартирные жилые дома в Казахстане зачастую (особенно это относится к новым домам, построенным после обретения страной независимости) представляют из себя не только совокупность жилых помещений, но и многофункциональные здания, в которых нежилые помещения используются в различных направлениях деятельности физических и юридических лиц.

Если раньше в многоквартирных жилых домах нежилые помещения довольно редко использовались для размещения каких-либо организаций или деятельности, не связанной непосредственно с нуждами дома, то на сегодняшний день – это широко распространенная практика.

Сейчас в жилых домах часто располагаются как организации и индивидуальные предприниматели, предоставляющие разнообразные бытовые услуги (магазины широкого профиля, мастерские, парикмахерские, интернет-клубы и т.д.), так и офисы различных организаций (государственных органов, иных юридических лиц), а также их оборудование и соответствующие коммуникации.



Казалось бы, данная ситуация в целом понятна и не вызывает вопросов, однако это поверхностное мнение.

Для широкого круга собственников квартир интересующие их вопросы (законность аренды нежилых помещений многоквартирного жилого дома физическими и юридическими лицами, использование органом управления объектом кондоминиума полученных доходов от подобной аренды, а также практическая польза данных мероприятий для многоквартирного жилого дома) на сегодняшний день остаются актуальными.

В связи с этим, в данной брошюре будут рассмотрены существующие правовые основы использования общего имущества ограниченного пользования в многоквартирных жилых домах в жилищном законодательстве Республики Казахстан, актуальные моменты и проблематика взаимодействия субъектов данных правоотношений, соответствующие предложения, а также иные вопросы.

2. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО ОГРАНИЧЕННОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН

Отмечаем, что основным нормативным правовым актом, регулирующим сферу жилищных отношений, является Закон Республики Казахстан «О жилищных отношениях» от 16 апреля 1997 года № 94 (далее – Закон).

Для оптимального понимания вопросов, затрагиваемых в данной брошюре, постараемся максимально подробно и ясно разобрать нормы Закона, используемые в данной брошюре.

Кондоминиум (подпункт 11) статьи 2 Закона) – форма собственности на недвижимость, при которой помещения находятся в индивидуальной (раздельной) собственности граждан, юридических лиц, государства, а общее имущество принадлежит им на праве общей долевой собственности.

Следует отметить, что кондоминиум не является юридическим лицом, очень часто собственники помещений (квартир) ошибочно считают, что кондоминиум идентичен кооперативу собственников помещений (квартир) (далее – КСК).

Объект кондоминиума (подпункт 12) статьи 2 Закона) – единый имущественный комплекс, состоящий из жилых и нежилых помещений, находящихся в индивидуальной (раздельной) собственности физических и юридических лиц, государства, и общего имущества, которое принадлежит им на праве общей долевой собственности, в данном случае это многоквартирный жилой дом.

Собрание участников объекта кондоминиума (подпункт 13) статьи 2 Закона) – совместное присутствие собственников помещений (квартир) в заранее определенном месте и определенное время для коллективного обсуждения и принятия решений, связанных с управлением и содержанием объекта кондоминиума.

Орган управления объектом кондоминиума (подпункт 14) статьи 2 Закона) – физическое или юридическое лицо, осуществляющее функции по управлению объектом кондоминиума.

В настоящее время самые распространенные формы управления объектом кондоминиума – КСК и управляющие компании.

Далее необходимо понять, что законодатель вкладывает в понятие «общее имущество» в многоквартирном жилом доме.

В соответствии с подпунктом 24) статьи 2 Закона, содержащей основные его понятия, общее имущество – это части объекта кондоминиума (подъезды, лестницы, лифты, крыши, чердаки, подвалы, внеквартирные либо общедомовые инженерные системы и оборудование, абонентские почтовые ящики, земельный участок, включая элементы благоустройства и другое имущество общего пользования), кроме помещений, находящихся в индивидуальной (раздельной) собственности.

Брошюра «Актуальные вопросы использования общего имущества ограниченного пользования в многоквартирных жилых домах»

Кроме того, существует ошибочное мнение некоторых собственников помещений (квартир) о том, что общая долевая собственность означает, что часть общего имущества объекта кондоминиума должна принадлежать им в натуральном выражении (как пример – часть подвала, чердака или площади в подъезде в виде квадратных метров площади или помещения).

В соответствии с пунктом 3 статьи 31 Закона доля каждого собственника помещений (иного правообладателя) в общем имуществе неотделима от индивидуальной (раздельной) собственности (иного вещного права) на принадлежащее ему помещение.

Размер доли определяется отношением полезных площадей жилых и (или) нежилых помещений, находящихся в индивидуальной (раздельной) собственности (иного вещного права), к сумме полезных площадей всех жилых и площадей всех нежилых помещений, находящихся в данном объекте кондоминиума.

Такая доля не может быть выделена в натуре.

Согласно пункту 6 статьи 31 Закона собственник помещения (квартиры) не вправе отчуждать свою долю в общем имуществе отдельно от помещения (квартиры), принадлежащего ему на праве индивидуальной (раздельной) собственности.

Таким образом, вышеуказанная доля в общем имуществе не выражается в натуральном выражении и не может быть отделена от квартиры, собственник помещения (квартиры) не может распоряжаться ею по собственному усмотрению, то есть, к примеру, нельзя сказать, что к данной квартире относится 5-6 квадратных метров в подвале, на чердаке или в подъезде.

Что тогда в законодательстве Республики Казахстан в сфере жилищных отношений подразумевается под общим имуществом ограниченного пользования, в чем отличия от общего имущества и в чем характерные особенности?

Подпунктом 50) статьи 2 Закона предусмотрено соответствующее определение, согласно которому общее имущество ограниченного пользования – это передаваемые в установленном порядке в пользование отдельные части общего имущества отдельному собственнику (собственникам).

Таким образом, самыми распространенными примерами общего имущества ограниченного пользования в многоквартирном жилом доме является переданные в аренду нежилые помещения (помещения цокольных, полуподвальных и подвальных этажей, а также чердачные помещения), впоследствии оборудуемые в магазины, парикмахерские, мастерские и другие объекты предпринимательской деятельности.

Брошюра «Актуальные вопросы использования общего имущества ограниченного пользования в многоквартирных жилых домах»



Также общим имуществом ограниченного пользования являются земельный участок многоквартирного жилого дома, здания и сооружения на нем, конструктивные элементы здания (крыша, стены и т.д.)

для размещения оборудования потенциального арендатора (антенны), а также наружной рекламы.

Согласно пункту 4 статьи 34 Закона, предусматривающей права собственников помещений (квартир) в кондоминиуме, собственники помещений (квартир) вправе использовать закрепленные за ними части общего имущества ограниченного пользования на условиях, установленных соглашением собственников помещений (квартир).

Собственник помещения (квартиры) не имеет права от своего имени отчуждать какое-либо общее имущество ограниченного пользования.

Пунктами 2 и 3 статьи 50 Закона, регламентирующей участие собственников помещений (квартир) в расходах на содержание общего имущества объекта кондоминиума, предусмотрено, что собственники нежилых помещений обязаны покрывать сверх установленной сметы расходы по пользованию общим имуществом, связанные с осуществляемой ими производственной, торговой и аналогичной деятельностью.

В таком же порядке покрываются расходы собственников помещений (квартир), связанные с индивидуальным использованием предоставленного им кооперативом собственников помещений (квартир) общего имущества ограниченного пользования или земельного участка.

Расходы, связанные с использованием общего имущества для личных целей, должны компенсироваться тем собственником, которому принадлежит право ограниченного пользования этим имуществом.

3. АКТУАЛЬНОСТЬ И ПРОБЛЕМАТИКА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ОГРАНИЧЕННОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

На сегодняшний день проблема законного использования общего имущества ограниченного пользования в многоквартирных жилых домах стоит довольно остро.

Брошюра «Актуальные вопросы использования общего имущества ограниченного пользования в многоквартирных жилых домах»

В настоящее время собственники помещений (квартир) повсеместно сталкиваются с ситуацией, когда части общего имущества объекта кондоминиума (в основном чердаки и подвалы домов) сдаются в аренду без согласования с ними.

При этом доходы, поступающие от такой деятельности, зачастую получают недобросовестные руководители КСК либо управляющих компаний.



Нередко такие доходы незаконно присваиваются, хотя должны были быть направлены на нужды управляемого многоквартирного жилого дома.

На практике отмечались случаи, особенно в г. Астана (зачастую в связи с масштабным строительством объектов различного назначения), когда недобросовестные руководители КСК либо управляющих компаний с целью извлечения денежной выгоды предоставляли помещения в подвалах управляемых ими многоквартирных жилых домов нелегальным работникам-строителям для проживания.

Указанные нелегальные жильцы для создания условий проживания незаконно подключались к общедомовым инженерным сетям для получения услуг электроснабжения и водоснабжения, для приготовления пищи пользовались баллонным газом, что создавало угрозу жизни и здоровью людей, проживающих в данном многоквартирном жилом доме.

Также наблюдаются случаи, когда председатели КСК предоставляют подвалы и чердаки для оборудования мест для проживания работников КСК – сантехников, электриков или дворников.

Следует отметить, что в соответствии с пунктом 3 статьи 42 Закона сроки и объем правомочий по управлению объектом кондоминиума, передаваемых собственниками помещений (квартир) физическому или

Брошюра «Актуальные вопросы использования общего имущества ограниченного пользования в многоквартирных жилых домах»

юридическому лицу, определяются на основе типового договора управления объектом кондоминиума, утвержденного уполномоченным органом.

Будут ли эти цели совпадать с интересами собственников помещений (квартир) и будут ли направлены на благо многоквартирного жилого дома напрямую зависит от положительных человеческих и профессиональных качеств председателя КСК.

Кроме того, нередки случаи, когда предприниматели, использующие общее имущество ограниченного пользования, в процессе своей деятельности (при обустройстве, ремонте помещений) ограничивают, каким-либо образом препятствуют или вообще закрывают доступ к общедомовым коммуникациям, что в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан о жилищных отношениях является неприемлемым.

Так, согласно статье 38 Закона по получении заблаговременного письменного уведомления собственник либо другой проживающий обязаны допустить представителя других собственников помещений (квартир) или органа управления объектом кондоминиума в помещение, если необходима проверка состояния общего имущества, ремонт или замена общего имущества, которые могут быть произведены лишь из помещения собственника.

В аварийных случаях или при иных чрезвычайных обстоятельствах, создающих угрозу здоровью или жизни человека, доступ должен быть разрешен и без заблаговременного уведомления.

Таким образом, проблемные вопросы в части законного (приносящего пользу многоквартирному жилому дому) использования общего имущества ограниченного пользования являются актуальными и требуют своего разрешения в каждом индивидуальном случае.

4. РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ ПЕРЕЧНЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ОГРАНИЧЕННОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

Стоит подчеркнуть, что передача отдельных частей общего имущества ограниченного пользования в аренду (пользование) предоставляет возможность органу управления объектом кондоминиума (КСК или управляющей компании) извлекать дополнительные доходы, которые необходимо направлять на нужды многоквартирного жилого дома, в том числе на текущий ремонт, благоустройство придомовой территории, установку инженерно-технического оборудования и т.д.

До недавнего времени вопросы определения перечня общего имущества ограниченного пользования и порядок передачи его в аренду не были регламентированы.

В связи с этим, в соответствии с требованиями Закона был разработан нормативно-технический документ «Рекомендации по определению перечня

Брошюра «Актуальные вопросы использования общего имущества ограниченного пользования в многоквартирных жилых домах»

общего имущества ограниченного пользования», утвержденный приказом Республиканского государственного учреждения «Комитет по делам строительства, жилищно-коммунального хозяйства и управления земельными ресурсами Министерства национальной экономики Республики Казахстан» от 29 декабря 2015 года № 155-НК (далее – Рекомендации).

Отмечаем, что данный нормативно-технический документ носит рекомендательный характер и предназначен для проведения комплекса мероприятий по определению состава общего имущества ограниченного пользования в многоквартирном жилом доме, составления его перечня, а также соответствующего порядка передачи в пользование отдельных частей общего имущества отдельному собственнику в рамках действующего законодательства Республики Казахстан в сфере жилищных отношений.

Данные Рекомендации необходимы для соблюдения законных интересов собственников помещений (квартир) в многоквартирном жилом доме при передаче в пользование отдельных частей общего имущества отдельному собственнику и могут быть использованы местными исполнительными органами, органами управления объектом кондоминиума, собственниками помещений (квартир).

Пунктом 2 статьи 31 Закона предусмотрено, что каждый из собственников помещений (квартир) вправе по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться помещением, принадлежащим ему на праве индивидуальной (раздельной) собственности.

Общее имущество объекта кондоминиума принадлежит собственникам помещений (квартир) на праве общей долевой собственности и не подлежит отчуждению.

Земельный участок при жилом доме (жилом здании) принадлежит собственникам помещений (квартир) на праве общей долевой собственности или на праве общего землепользования.

Все собственники помещений (квартир) – участники кондоминиума имеют равные права управления общим имуществом.

Собственник помещения (квартиры) в кондоминиуме наряду с другими собственниками имеет право пользоваться общим имуществом, а также земельным участком.

Передача в ограниченное пользование некоторых объектов общего имущества в многоквартирном жилом доме возможна по решению собрания собственников помещений (квартир), проводимого в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан в сфере жилищных отношений.

На основании положительного решения о передаче в ограниченное пользование некоторых объектов общего имущества, закрепленного в протоколе собрания собственников помещений (квартир), между органом

Брошюра «Актуальные вопросы использования общего имущества ограниченного пользования в многоквартирных жилых домах»

управления объектом кондоминиума и арендатором заключается соответствующий договор.



Собственники помещений (квартир) вправе использовать закрепленные за ними части общего имущества ограниченного пользования на условиях, установленных соглашением собственников помещений (квартир).

Собственник помещения (квартиры) не имеет права от своего имени отчуждать какое-либо общее имущество ограниченного пользования.

Собственники нежилых помещений обязаны покрывать сверх установленной сметы расходы по пользованию общим имуществом, связанные с осуществляемой ими производственной, торговой и аналогичной деятельностью.

В таком же порядке покрываются расходы собственников помещений (квартир), связанные с индивидуальным использованием предоставленного им органом управления объектом кондоминиума общего имущества ограниченного пользования или земельного участка.

Не могут быть переданы в ограниченное пользование иным лицам объекты, передача в пользование которых делает невозможной реализацию прав собственников помещений (квартир) в многоквартирном жилом доме.

К таким объектам в силу своих функциональных особенностей и назначения относятся межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, несущие и ограждающие ненесущие конструкции, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, все участки подъездных путей, пешеходных дорожек и т.д.

5. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ОГРАНИЧЕННОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

Рекомендациями предусмотрен порядок определения общего имущества ограниченного пользования, для проведения которого необходимо наличие технического паспорта многоквартирного жилого дома.

При отсутствии в многоквартирных жилых домах технического паспорта на здание требуется его восстановление.

Перечень общего имущества ограниченного пользования в многоквартирном жилом доме, подлежащего сдаче в аренду (передаче в

Брошюра «Актуальные вопросы использования общего имущества ограниченного пользования в многоквартирных жилых домах»

пользование) отдельному собственнику, определяется специальной комиссией, создаваемой в многоквартирном жилом доме, в составе руководителя органа управления объектом кондоминиума, его работников (при наличии инженер, юрист и т.д.) и не менее 5 (пяти) представителей собственников помещений (квартир).

Состав общего имущества ограниченного пользования (перечень, качественные и количественные характеристики отдельных частей/объектов) индивидуален для каждого многоквартирного жилого дома.

Комиссии при составлении перечня и описания характеристик общего имущества ограниченного пользования, в целях установления границ между общим имуществом всех собственников помещений в доме и имуществом каждого собственника (принадлежностью квартиры или нежилого помещения) необходимо подготовить соответствующие технические документы (чертежи, планы и т.д. помещения, земельного участка, предлагаемого для сдачи в аренду) в соответствии с техническим паспортом многоквартирного жилого дома.

Подготовленный комиссией перечень общего имущества ограниченного пользования многоквартирного жилого дома подписывается всеми членами комиссии, скрепляется печатью органа управления объекта кондоминиума (кооператив собственников помещений (квартир), управляющая компания и др.).

6. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ В ПОЛЬЗОВАНИЕ ОТДЕЛЬНЫХ ЧАСТЕЙ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ОТДЕЛЬНОМУ СОБСТВЕННИКУ

Потенциальный арендатор отдельных частей общего имущества ограниченного пользования многоквартирного жилого дома обращается в орган управления объектом кондоминиума с соответствующим письменным заявлением.

Вышеуказанное заявление выносится для рассмотрения и принятия решения на собрание собственников помещений (квартир) с указанием условий аренды (арендуемая площадь, срок аренды, ежемесячная и общая стоимость аренды, вид деятельности на арендуемом помещении и др.).

В соответствии с Законом на собраниях собственников помещений (квартир) рассматриваются и принимаются решения по вопросам, связанным с управлением и содержанием объекта кондоминиума.

Решения об утверждении перечня общего имущества ограниченного пользования многоквартирного жилого дома, а также о передаче в аренду (пользование) отдельных частей общего имущества ограниченного пользования многоквартирного жилого дома отдельному собственнику принимаются собранием собственников помещений (квартир), утверждаются

Брошюра «Актуальные вопросы использования общего имущества ограниченного пользования в многоквартирных жилых домах»

протоколом собрания собственников помещений (квартир) и не должны противоречить законодательству Республики Казахстан.

Собрание проводится по инициативе органа управления объектом кондоминиума, а также по требованию не менее десятой части собственников помещений (квартир).

Местные исполнительные органы (в том числе жилищные инспекции) вправе инициировать проведение собрания собственников помещений (квартир).

Инициаторы собрания собственников помещений (квартир) уведомляют не менее чем за десять дней всех собственников помещений (квартир) о дате, месте и повестке предстоящего собрания.

Собственники помещений (квартир) до проведения собрания имеют право ознакомиться у его инициаторов с перечнем общего имущества ограниченного пользования многоквартирного жилого дома, необходимым для принятия соответствующего решения.

Собрание собственников помещений (квартир) правомочно при наличии не менее двух третей от общего числа собственников помещений (квартир).

Каждый собственник помещения (квартиры) при голосовании имеет один голос.

Если собственнику помещения (квартиры) принадлежит несколько помещений (квартир), он имеет соответствующее количество голосов.

Для ведения собрания избираются председатель и секретарь.

Решение собрания об утверждении перечня общего имущества ограниченного пользования в многоквартирном жилом доме, а также о передаче в аренду отдельных частей общего имущества ограниченного пользования многоквартирного жилого дома отдельному собственнику принимается большинством голосов от общего числа собственников помещений (квартир), непосредственно принимавших участие в собрании либо проголосовавших с использованием электронной цифровой подписи.

В случае отсутствия кворума голосование проводится путем письменного опроса в соответствии с требованиями действующего законодательства Республики Казахстан о жилищных отношениях.

Протокол подписывается председателем и секретарем собрания.

К протоколу прилагается лист регистрации собственников помещений (квартир), участвовавших на собрании, с указанием их фамилий, имен, отчеств (при их наличии), номеров помещений (квартир).

Принятое решение является обязательным для всех собственников помещений (квартир) и является документом для рассмотрения спорных и иных вопросов в судах и других государственных учреждениях как волеизъявление собственников помещений (квартир).

Протокол собрания об утверждении перечня общего имущества ограниченного пользования в многоквартирном жилом доме, а также о

Брошюра «Актуальные вопросы использования общего имущества ограниченного пользования в многоквартирных жилых домах»

передаче в аренду отдельных частей общего имущества ограниченного пользования является основанием для заключения договора аренды (передачи в пользование) отдельных частей общего имущества ограниченного пользования многоквартирного жилого дома отдельному собственнику.

Указанный договор заключается между органом управления объектом кондоминиума и физическим либо юридическим лицом – арендатором отдельных частей общего имущества ограниченного пользования многоквартирного жилого дома.

Доходы, которые поступают на текущий счет органа управления объектом кондоминиума по условиям договора аренды (передачи в пользование) отдельных частей общего имущества ограниченного пользования, направляются на нужды многоквартирного жилого дома, в том числе на текущий ремонт, благоустройство придомовой территории, установку инженерно-технического оборудования и т.д.

Сведения о полученных доходах и их последующем расходовании отражаются органом управления объектом кондоминиума в отчете по управлению объектом кондоминиума, который представляется собственникам помещений (квартир) каждый квартал в письменной форме в первую декаду месяца, следующего за отчетным периодом.

7. ПЕРЕЧЕНЬ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ОГРАНИЧЕННОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

При составлении перечня общего имущества ограниченного пользования многоквартирного жилого дома комиссии необходимо проводить оценку текущего состояния каждого объекта, отмечать необходимость его профилактического обслуживания или потребность в ремонте.

Информация об исходном состоянии каждого объекта, входящего в перечень общего имущества ограниченного пользования многоквартирного жилого дома, изменении его состояния в результате проведенных работ необходимо при заключении договора аренды (передачи в пользование) отдельных частей общего имущества ограниченного пользования.

Примерный перечень общего имущества ограниченного пользования многоквартирного жилого дома:

- 1) чердачные помещения;
- 2) помещения цокольных, полуподвальных и подвальных этажей;
- 3) земельный участок;
- 4) здания и сооружения на земельном участке многоквартирного жилого дома;

Брошюра «Актуальные вопросы использования общего имущества ограниченного пользования в многоквартирных жилых домах»

5) конструктивные элементы здания (крыша, стены и т.д.) для размещения оборудования потенциального арендатора (антенны), а также наружной рекламы.

Примерный перечень общего имущества ограниченного пользования многоквартирного жилого дома не является исчерпывающим.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Что полезного и положительного несет в себе передача общего имущества ограниченного пользования многоквартирного жилого дома в аренду?

Эффективность и польза для многоквартирного жилого дома при должном подходе очевидна – поступающие от аренды общего имущества денежные средства можно и нужно использовать на различные нужды дома – текущий ремонт, озеленение и благоустройство придомовой территории, покупку какого-либо оборудования для инженерных систем дома и т.д.

Для реализации этих мероприятий необходимо эффективное взаимодействие между органом управления объектом кондоминиума (КСК, управляющая организация, управдом и т.п.) и собственниками помещений (квартир).

Как выражается такое взаимодействие?

Следует отметить, что в соответствии со статьей 42-1 Закона на собраниях собственников помещений (квартир) рассматриваются и принимаются решения по вопросам, связанным с управлением и содержанием объекта кондоминиума.

Решение собрания собственников помещений (квартир) оформляется протоколом и не должно противоречить законодательству Республики Казахстан.

Одними из вопросов, требующих обязательного рассмотрения и одобрения на собрании собственников помещений (квартир) являются следующие вопросы изменения (расширения, модернизации, **технического перевооружения**, реконструкции, реставрации, капитального ремонта) жилого дома (жилого здания).

Под вопросами технического перевооружения нежилых помещений и других конструктивных элементов многоквартирного жилого дома (стены, крыши, придомовая территория и др.) в данном следует понимать передачу в аренду общего имущества и последующего его оборудования под какие-либо цели предпринимательской деятельности арендатора (офис, магазин, парикмахерская, мастерская и т.д.).

Таким образом, орган управления объектом кондоминиума (КСК, управляющая организация, управдом и т.п.) должен организовывать собрания собственников помещений (квартир) по вопросу передачи общего

***Брошюра «Актуальные вопросы использования общего имущества
ограниченного пользования в многоквартирных жилых домах»***

имущества в аренду, а сами жильцы должны присутствовать на собрании, обсуждать и принимать соответствующие решения в установленном Законом порядке.

Поступающие от такой аренды средства в дальнейшем возможно использовать на вышеуказанные нужды многоквартирного жилого дома.

Кроме того, в соответствии со статьей 50-2 Закона расходы на содержание общего имущества объекта кондоминиума должны быть отражены в отчете по управлению объектом кондоминиума, который представляется индивидуально собственнику помещения (квартиры) в письменной форме либо в форме электронного документа каждый квартал.

Согласно Типовой форме отчета по управлению объектом кондоминиума, утвержденной приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 20 марта 2015 года № 243 в таком ежеквартальном отчете отражена графа «Плата за сданное в аренду (найм) общее имущество».

То есть у собственников помещений (квартир) согласно ежеквартальному отчету существует возможность контролировать поступающие от аренды общего имущества ограниченного пользования многоквартирного жилого дома денежные средства.