ТИПОВОЙ УСТАВ ОБЪЕДИНЕНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА

Приложение 1 к приказу № 205 от 15.04.2020 в редакции приказа № 403 от 29.09.2025

Юридический адрес: адрес многоквартирного жилого дома (п. 1)

Дата решения собрания собственников квартир, нежилых помещений и номер протокола (п. 1)

Полное наименование Объединения на государственном языке (п. 4)

Полное наименование Объединения на русском языке (п. 4)

Сокращённое наименование на государственном языке (п. 4)

Сокращённое наименование на русском языке (п. 4)

Территория деятельности Объединения (п. 5)

Местонахождение Объединения (п. 6)

Глава 1. Общие положения

1. Настоящий Типовой устав объединения собственников имущества, расположенного по адресу: _____ (юридический адрес) (далее – Устав), разработан в соответствии с Гражданским кодексом Республики Казахстан, Законами Республики Казахстан "О жилищных отношениях", "О некоммерческих организациях" и утвержден решением собрания собственников квартир, нежилых помещений от _____ года (протокол №__).

2. Объединение собственников имущества (далее - объединение) является юридическим лицом, в форме некоммерческой организации, образованной собственниками квартир, нежилых помещений одного многоквартирного жилого дома, осуществляющее управление объектом кондоминиума, финансирующее его содержание и обеспечивающее его сохранность.

3. С целью управления объектом кондоминиума, финансирования его содержания и обеспечения сохранности общего имущества объекта кондоминиума собственниками квартир, нежилых помещений одного многоквартирного жилого дома создается Объединение.

3-1) 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, собственники квартир, нежилых помещений создают одно объединение собственников имущества при согласии большинства собственников квартир, нежилых помещений каждого многоквартирного жилого дома.

4. Полное наименование Объединения: на государственном языке - _____ на русском языке - _____ сокращенное наименование на государственном языке – _____ _____; на русском языке - _____.

5. Объединение осуществляет свою деятельность на территории _____ _____ срок деятельности Объединения не ограничен.

6. Местонахождение Объединения: _____ _____.

Глава 2. Предмет и цели деятельности Объединения

7. Предмет деятельности Объединения:

1) управление объектом кондоминиума, финансирование его содержания;

2) обеспечение сохранности общего имущества объекта кондоминиума собственниками квартир, нежилых помещений;

3) представляет интересы своих членов во всех судах, государственных органах и иных организациях;

4) внесение предложений в государственные органы по вопросам управления, содержания и обеспечению безопасной эксплуатации многоквартирного жилого дома;

5) проверка количества и качества полученных многоквартирного жилого дома коммунальных услуг по общедомовым приборам учета на соответствие предъявленной собственникам квартир, нежилых помещений оплате за них;

6) определение сроков планового (текущего) и капитального ремонта в многоквартирном жилом доме и организация контроля за проведением ремонтных работ;

7) осуществляет иные функции, установленные Законом Республики Казахстан "О жилищных отношениях", законодательством Республики Казахстан и настоящим Уставом.

8. Целью деятельности Объединения является управление объектом кондоминиума, финансирования его содержания и обеспечения сохранности общего имущества объекта кондоминиума собственниками квартир, нежилых помещений одного многоквартирного жилого дома.

Глава 3. Права и обязанности Объединения

9. Объединение в праве:

1) распространять информацию о своей деятельности;

2) открывать счета в банках в установленном законодательством порядке;

3) иметь печать, штампы и бланки с полным наименованием организации на государственном и русском языках, а также эмблему (символику), зарегистрированную в установленном порядке;

4) иметь в собственности или в оперативном управлении обособленное имущество, а также самостоятельный баланс или смету;

5) приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права;

6) использовать средства на осуществление предусмотренных в уставе целей;

7) быть истцом и ответчиком в суде;

8) обеспечить своим участникам возможность ознакомиться с документами и решениями, затрагивающими их права и интересы;

9) осуществлять иные права, не противоречащие законодательству Республики Казахстан.

10. Объединение обязано:

1) соблюдать законодательство Республики Казахстан;

2) уплачивать налоги и другие обязательные платежи в бюджет в установленном порядке;

3) отвечать по своим обязательствам всем принадлежащим им имуществом (за исключением учреждений);

4) информировать своих участников о поступлении и расходовании денежных средств, согласно форме ежемесячного и годового отчетов по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума, утвержденных уполномоченным органом;

5) нести ответственность в соответствии с законодательными актами Республики Казахстан.

Глава 4. Структура Объединения

11. Органами управления Объединения являются:

1) Высший орган – собрание участников Объединения (далее – Собрание);

2) Исполнительный орган – председатель Объединения;

3) Коллегиальный орган управления – совет многоквартирного жилого дома (далее – совет дома);

4) Контрольный орган - ревизионная комиссия.

12. Функции органов управления Объединения установлены в соответствии с жилищным законодательством Республики Казахстан.

Глава 5. Собрание участников Объединения

13. Собрание созывается или письменный опрос назначается по инициативе совета дома либо председателя объединения собственников имущества, либо субъектом управления объектом кондоминиума либо по требованию ревизионной комиссии (ревизора), либо по требованию не менее десяти процентов собственников квартир, нежилых помещений, либо не менее чем десятью процентами собственников парковочных мест, кладовок, либо по инициативе жилищной инспекции.

14. К компетенции Собрания относятся вопросы:

1) принятия решения о выборе формы управления объектом кондоминиума;

2) принятия решения о выборе субъекта управления объектом кондоминиума;

3) избрания председателя объединения собственников имущества, членов совета дома, ревизионной комиссии (ревизора), переизбрания или досрочного прекращения их полномочий;

4) принятия решения о найме управляющего многоквартирным жилым домом;

5) утверждения годовой сметы расходов на управление объектом кондоминиума в соответствии с методикой расчета годовой сметы расходов на управление объектом кондоминиума, внесения в нее изменений и дополнений;

6) утверждения размера текущих взносов в соответствии с методикой расчета минимального размера взносов на управление объектом кондоминиума;

7) утверждения размера накопительных взносов в случае превышения их размера, предусмотренного настоящим Законом;

8) утверждения собственниками парковочных мест, кладовок размера текущих взносов на содержание парковочных мест, кладовок в соответствии с методикой расчета минимального размера взносов на управление объектом кондоминиума;

9) принятия решения о сборе целевых взносов, их размере, сроках и иных условиях оплаты;

10) принятия решения собственниками парковочных мест, кладовок о сборе целевых взносов, их размере, сроках и иных условиях оплаты;

11) принятия решения о проведении капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума (модернизации, реконструкции, реставрации), об утверждении сметы расходов на проведение капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума;

12) принятия решения о расходовании денег, накопленных на сберегательном счете;

13) принятия решения о замене (ремонте) лифтов многоквартирного жилого дома;

14) утверждения годового отчета по управлению объектом кондоминиума;

15) определения общего имущества объекта кондоминиума, а также изменения его состава;

16) принятия решения о передаче собственнику квартиры, нежилого помещения, парковочного места, кладовки или третьим лицам части общего имущества объекта кондоминиума в имущественный наем (аренду);

17) принятия решения о выборе объекта информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства;

18) принятия решения о выплате и размере вознаграждения членам совета дома, ревизионной комиссии (ревизору) по итогам деятельности за отчетный период;

19) установления размера оплаты труда председателю объединения собственников имущества;

20) принятия решения о выборе подрядчика для проведения капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума;

21) иные вопросы, связанные с управлением объектом кондоминиума.

15. Порядок проведения Собрания:

1) Собрание правомочно принимать решение, если в нем участвуют более половины от общего числа собственников квартир, нежилых помещений.

Решение принимается при согласии большинства от общего числа собственников квартир, нежилых помещений, непосредственно принявших участие в голосовании.

Каждый собственник квартиры, нежилого помещения, парковочного места, кладовки с соблюдением требований, установленных законодательством Республики Казахстан о персональных данных и их защите, имеет право знать, как проголосовали другие собственники квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок.

2) для ведения Собрания избирается председатель из числа участников Собрания;

3) для заполнения протокола избирается секретарь из числа участников Собрания;

4) список проголосовавших собственников квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок с указанием их фамилии, имени, отчества (если оно указано в документе, удостоверяющем личность), номеров квартир, нежилых помещений, парковочного места, кладовки является неотъемлемой частью протокола собрания, прошивается и нумеруется;

5) протокол собрания является официальным документом и подписывается председателем, секретарем собрания и инициатором собрания.

В случае, если инициатором собрания являются не менее десяти процентов собственников квартир, нежилых помещений либо собственников парковочных мест, кладовок, протокол собрания подписывается не менее чем тремя собственниками квартир, нежилых помещений либо собственниками парковочных мест, кладовок из числа инициаторов;

6) Протоколы собраний хранятся у председателя объединения собственников имущества или у субъекта управления объектом кондоминиума, при выборе собственниками квартир, нежилых помещений формы управления объектом кондоминиума в виде непосредственного совместного управления.

При формировании электронного документа хранение протоколов собраний производится в соответствии с Законом Республики Казахстан "Об электронном документе и электронной цифровой подписи".

Копии протоколов собраний представляются по письменному требованию собственника квартиры, нежилого помещения, парковочного места, кладовки либо жилищной инспекции в течение пяти рабочих дней.

16. Собрание вправе принять решение о выплате вознаграждения участникам Совета дома, ревизионной комиссии (ревизору). Такое решение содержит условия и порядок выплаты указанного вознаграждения, а также порядок определения его размера по итогам деятельности за отчетный период.

Глава 6. Председатель Объединения

17. Председатель объединения собственников имущества избирается на собрании из числа собственников квартир, нежилых помещений сроком на три года и является членом совета дома.

В качестве председателя объединения собственников имущества могут быть избраны члены семьи собственника квартиры, нежилого помещения (супруг (супруга), совместные или одного из супругов дети (в том числе усыновленные (удочеренные), родители и родители супруга (супруги), семьи детей, постоянно проживающие с собственником квартиры, нежилого помещения.

18. Председатель Объединения осуществляет следующие функции:

1) государственную регистрацию и перерегистрацию объединения собственников имущества;

2) формирование списка собственников квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок;

3) осуществление комплекса мероприятий, направленных на обеспечение безопасных и комфортных условий для проживания (пребывания) собственников квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок;

4) организацию проведения собрания;

5) заключение договоров об оказании коммунальных услуг на содержание общего имущества объекта кондоминиума с организациями, предоставляющими коммунальные услуги;

6) заключение трудовых договоров;

7) исполнение решений собрания и совета дома;

8) составление проектов годовой сметы расходов на управление объектом кондоминиума и годового отчета по управлению объектом кондоминиума и представление их на рассмотрение совету дома;

9) представление совету дома ежемесячного отчета по управлению объектом кондоминиума;

10) открытие текущего и сберегательного счетов в банках второго уровня в течение пятнадцати календарных дней;

11) осуществление мониторинга внесения собственниками квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок текущих, накопительных, целевых взносов и текущих взносов на содержание парковочных мест, кладовок;

12) представление по письменному требованию в течение одного месяца собственнику квартиры, нежилого помещения, парковочного места, кладовки копии финансовой документации, связанной с операциями по текущему и сберегательному счетам (выпискам), ежемесячного и годового отчетов по управлению объектом кондоминиума, решений собрания на бумажном носителе и (или) в электронной форме с учетом требований, установленных законодательством Республики Казахстан о персональных данных и их защите;

13) осуществление мониторинга качества коммунальных услуг и непрерывности их подачи до собственников квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок;

14) размещение в общедоступных местах и на объектах информатизации в сфере жилищно-коммунального хозяйства ежемесячных и годовых отчетов по управлению объектом кондоминиума, информации о принятых собранием и советом дома решениях и иной информации (при наличии) с учетом требований, установленных законодательством Республики Казахстан о персональных данных и их защите;

15) осуществление мероприятий по подготовке инженерных сетей и оборудования к отопительному сезону, надлежащей эксплуатации лифтов и подъемников для маломобильных групп населения, систем дымоудаления, пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода;

16) предоставление информации согласно требованиям, указанным в правилах формирования, обработки, а также централизованного сбора и хранения информации в электронной форме, в том числе функционирования объектов информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства;

17) осуществление иных функций, связанных с управлением объектом кондоминиума.

18) общее руководство деятельностью Объединения;

19) организует работу Объединения на выполнение поставленных перед ним задач;

20) организует финансово-хозяйственную деятельность Объединения;

21) устанавливает режим работы Объединения;

22) на основании решения Собрания и (или) на основании решения совета многоквартирного жилого дома заключает договор с субъектом управления объекта кондоминиума;

23) рассматривает жалобы и обращения участников Объединения и организует их решение, в случае необходимости – инициирует постановку данных вопросов перед управляющей организацией;

24) ведет разъяснительную работу с участниками Объединения;

25) ведет мониторинг и реестр участников Объединения;

26) обеспечивает гласность и прозрачность деятельности Объединения;

27) передача на основании акта приема-передачи новому председателю объединения собственников имущества или субъекту управления объектом кондоминиума при выборе собственниками квартир, нежилых помещений формы управления объектом кондоминиума в виде непосредственного совместного управления либо в случае его отсутствия жилищной инспекции документацию, технические средства и оборудование, указанные в пункте 3 статьи 51-1 Закона Республики Казахстан "О жилищных отношениях";

28) без доверенности и решения собрания представляет объединение собственников имущества во всех судах, государственных органах и иных организациях;

29) заключает договора о передаче в аренду общего имущества многоквартирного жилого дома, обеспечивает их исполнение и направление доходов от аренды на нужды многоквартирного жилого дома;

30) при непогашении собственником квартиры, нежилого помещения, парковочного места, кладовки задолженности по платежам, определенным подпунктами 7), 11), 12), 14) и 15) пункта 14 настоящего Типового устава объединения собственников имущества, председатель объединения собственников имущества или субъект управления объектом кондоминиума вправе обратиться к нотариусу или в суд о взыскании задолженности по истечении двух месяцев после установленной даты платежа.

Глава 7. Ревизионная комиссия

19. Собственники квартир, нежилых помещений на собрании вправе избирать ревизионную комиссию в составе не менее трех человек либо ревизора из числа собственников квартир, нежилых помещений сроком на три года.

Члены ревизионной комиссии (ревизор) не могут выполнять иные функции по управлению объектом кондоминиума.

Членами ревизионной комиссии (ревизором) не могут быть избраны члены семей председателя объединения собственников имущества или членов совета дома.

20. Ревизионная комиссия (ревизор) осуществляет проверку финансовой документации по управлению объектом кондоминиума не реже одного раза в год в соответствии с Правилами по управлению объектом кондоминиума, утвержденными приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 19 февраля 2015 года № 108 (зарегистрирован в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов под № 10528).

Отчет ревизионной комиссии (ревизора) по результатам проверки финансовой документации по управлению объектом кондоминиума рассматривается на собрании.

В случае смены формы управления объектом кондоминиума или субъекта управления объектом кондоминиума ревизионная комиссия (ревизор) проводит проверку финансовой документации по управлению объектом кондоминиума в течение одного месяца.

21. Решение ревизионной комиссии по вопросам, входящим в ее компетенцию, принимается простым большинством голосов и подписывается членами ревизионной комиссии.

Решение ревизора оформляется и подписывается ревизором.

22. Собственники квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок по решению собрания вправе провести аудит результатов финансовой документации по управлению объектом кондоминиума.

В случае, когда расходы на аудиторские услуги оплачиваются за счет личных средств собственников квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок, решение собрания не требуется.

Глава 8. Совет дома

23. Члены совета дома избираются на собрании не менее чем из трех собственников квартир, нежилых помещений. Если в многоквартирном жилом доме более трех подъездов, то в совет дома, по возможности, избирают по одному представителю от каждого подъезда.

Члены семьи собственника квартиры, нежилого помещения (супруг (супруга), совместные или одного из супругов дети (в том числе усыновленные (удочеренные), родители и родители супруга (супруги), семьи детей, постоянно проживающие с собственником квартиры, нежилого помещения, могут быть избраны в качестве члена совета дома.

Членами совета дома не могут быть избраны члены семьи председателя объединения собственников имущества и члены ревизионной комиссии (ревизор).

24. Совет дома представляет интересы собственников квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок по вопросам управления объектом кондоминиума и подотчетен собранию.

25. Совет дома осуществляет следующие функции:

1) предусмотренные подпунктами 1), 2), 3), 4), 5), 17), 18), 19), 20) и 22) пункта 5 статьи 42 Закона Республики Казахстан "О жилищных отношениях", при условии делегирования собранием таких полномочий;

2) рассмотрение проектов годовой сметы расходов на управление объектом кондоминиума, годового отчета по управлению объектом кондоминиума и передача их на рассмотрение и утверждение собранию;

3) организация проведения собрания, оформление листов письменного опроса и протокола собрания;

4) мониторинг исполнения условий договора с субъектом управления объектом кондоминиума;

5) мониторинг расходования денег собственников квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок на текущем и сберегательном счетах;

6) согласование кандидатуры управляющего многоквартирным жилым домом;

7) назначение временно исполняющего обязанности председателя объединения собственников имущества из числа членов совета дома;

8) выполнение иных функций, связанных с управлением объектом кондоминиума, делегированных ему собранием.

26. Совет дома избирается сроком на три года.

27. Решение совета дома по вопросам, входящим в его компетенцию, принимается простым большинством голосов, оформляется протоколом, который подписывается членами совета дома. Решение совета дома является обязательным для исполнения председателем объединения собственников имущества, субъектом управления объектом кондоминиума, собственниками квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок.

Глава 9. Источники формирования имущества Объединения

28. Имущество Объединения составляют активы Объединения, стоимость которых отражается на его балансе.

Объединению на праве собственности принадлежит приобретенное им имущество, которым оно отвечает по своим обязательствам.

Имущество Объединения является неделимым и не может быть распределено между собственниками квартир, нежилых помещений Объединения.

Объединение не отвечает по обязательствам собственников квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок.

Собственники квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок не отвечают по долгам Объединения.

29. Имущество Объединения формируется за счет:

1) взносов участников Объединения и финансовой помощи физических и юридических лиц;

2) поступления от проведения благотворительных акций и других мероприятий, проводимых Объединения;

3) доходы, связанные с управлением объекта кондоминиума;

4) иные денежные средства и поступления, не запрещенные действующим законодательством Республики Казахстан.

30. Ежемесячные взносы участников Объединения на сберегательный счет предназначаются исключительно для проведения капитального ремонта многоквартирного жилого дома (отдельных видов его работ) и не могут быть использованы на другие цели.

31. Все поступившие в Объединения денежные средства, включая взносы участников Объединения, а также чистый доход от деятельности принадлежат Объединения на праве собственности и направляются на уставные цели.

32. Права Объединения по управлению имуществом регулируются действующим законодательством Республики Казахстан.

Глава 10. Финансовый год и отчетность

33. Финансовый год Объединения устанавливается с 1 января по 31 декабря календарного года.

Глава 11. Порядок внесения изменений и дополнений в Устав

34. Изменения и дополнения в настоящий Устав могут быть внесены только решением Собрания.

35. Изменения и дополнения в Устав Объединения вносятся, если за них проголосовало более половины от общего числа присутствующих на Собрании. Изменения и дополнения, внесенные в Устав Объединения, подлежат регистрации в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан.

Глава 12. Порядок реорганизации и прекращения деятельности Объединения и использования имущества в случае ликвидации

36. Объединение может быть ликвидировано по решению большинства от общего числа собственников квартир, нежилых помещений или при прекращении кондоминиума или по решению суда, вступившему в законную силу.

37. Имущество объединения собственников имущества, оставшееся при его ликвидации по решению большинства от общего числа собственников квартир, нежилых помещений, после погашения задолженности передается выбранному собственниками квартир, нежилых помещений субъекту управления объектом кондоминиума или назначенной жилищной инспекцией временной управляющей компании на основании акта приема-передачи, если иное не предусмотрено соглашением между собственниками квартир, нежилых помещений.

Имущество объединения собственников имущества, оставшееся при ликвидации в случае прекращения кондоминиума или по решению суда, вступившего в законную силу, после погашения задолженности распределяется между членами Объединения соразмерно их долям в общем имуществе объекта кондоминиума, если иное не предусмотрено соглашением между собственниками.

38. Ликвидация Объединения осуществляется в соответствии с Законом Республики Казахстан "О государственной регистрации юридических лиц и учетной регистрации филиалов и представительств".

Пометки Unitify (не входят в текст устава)

Примечание Unitify к п. 15 (не текст устава). Подпункт 1) говорит о большинстве от числа проголосовавших и не называет исключение, которое есть в законе: по п. 8 ст. 42 ЗРК «О жилищных отношениях» по вопросам подпунктов 6)–16) и 21) пункта 5 этой статьи решение принимается большинством от общего числа собственников квартир, нежилых помещений. Применяйте правило закона.

Примечание Unitify к п. 36 (не текст устава). Закон говорит иначе, чем этот пункт: по пп. 1) п. 1 ст. 51-3 ЗРК «О жилищных отношениях» (в редакции Закона № 350-VIII от 14.07.2026) ОСИ может быть ликвидировано по решению не менее двух третей от общего числа собственников квартир, нежилых помещений. В п. 36 устава по-прежнему стоит «большинства». Применяйте порог закона.

Текст устава — приложение 1 к приказу № 205 от 15.04.2020 в редакции приказа № 403 от 29.09.2025, воспроизведён дословно с adilet.zan.kz, сверено 05.11.2026; сноска о редакции опущена. Примечания к п. 15 и п. 36 — Unitify, не часть приказа. Лист вверху — памятка для заполнения пропусков в п. 1, 4, 5 и 6. Это не юридическая консультация: действующую редакцию проверяйте по ссылке на странице.