

## Глава 6. Кондоминиум многоквартирного жилого дома

Статья 31 изложена в редакции [Закона](#) РК от 26.12.19 г. № 284-VI ([см. стар. ред.](#))

### Статья 31. Образование, государственная регистрация и прекращение кондоминиума

1. В многоквартирных жилых домах при наличии двух и более собственников квартир, нежилых помещений право собственности на недвижимое имущество возникает в форме кондоминиума.

См.: [Ответ](#) Министра юстиции РК от 26 октября 2022 года на вопрос от 20 октября 2022 года № 757578 ([dialog.egov.kz](#)) «О регистрации кондоминиума в бизнес-центре»

Пункт 2 изложен в редакции [Закона](#) РК от 15.03.23 г. № 207-VII (введен в действие с 16 мая 2023 г.) ([см. стар. ред.](#))

2. В проектно-сметной документации на многоквартирный жилой дом указывается площадь нежилых помещений, передаваемых в состав общего имущества объекта кондоминиума.

Заказчик (застройщик) многоквартирного жилого дома обязан до начала продаж квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок в индивидуальную (раздельную) собственность обеспечить государственную регистрацию многоквартирного жилого дома в соответствии с [Законом](#) Республики Казахстан «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество».

Продажа в индивидуальную (раздельную) собственность незарегистрированных квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок не допускается.

Заказчик (застройщик) многоквартирного жилого дома обязан в течение шести месяцев с момента регистрации многоквартирного жилого дома обеспечить безвозмездную передачу наружных инженерных сетей и сооружений многоквартирного жилого дома в коммунальную собственность согласно проектно-сметной документации.

Включение земельного участка в состав общего имущества объекта кондоминиума осуществляется за счет средств заказчика (застройщика) многоквартирного жилого дома в соответствии с земельным законодательством Республики Казахстан. При этом право землепользования на земельный участок, предоставленный заказчику (застройщику) для строительства данного многоквартирного жилого дома или находившийся в частной собственности заказчика (застройщика), подлежит прекращению в связи с включением земельного участка в состав общего имущества объекта кондоминиума.

Заказчик (застройщик), осуществляющий строительство или реконструкцию многоквартирного жилого дома, обязан в течение тридцати календарных дней после регистрации объединения собственников имущества или образования простого товарищества передать на бумажном и (или) электронном носителях по акту приема-передачи:

заверенные проектной организацией копии проектно-сметной документации многоквартирного жилого дома, получившей положительное заключение комплексной вневедомственной экспертизы;

копии положительного заключения комплексной вневедомственной экспертизы проектно-сметной документации и всех ее корректировок;

копии исполнительной технической документации;

копию акта приемки объекта в эксплуатацию с обязательными приложениями;

копию правоустанавливающего документа на земельный участок;

паспорта технологического оборудования (инструкции по эксплуатации)  
многоквартирного жилого дома.

В приложении к акту приема-передачи от заказчика (застройщика) многоквартирного жилого дома объединению собственников имущества или простому товариществу должен быть определен перечень общего имущества объекта кондоминиума с его детальным описанием.

3. Государственная регистрация объекта кондоминиума принятого в эксплуатацию многоквартирного жилого дома осуществляется заказчиком (застройщиком) в соответствии с пунктом 2 настоящей статьи в срок не позднее тридцати календарных дней с момента государственной регистрации права собственности первым собственником квартиры, нежилого помещения путем подачи заявления в регистрирующий орган в соответствии с требованиями [Закона](#) Республики Казахстан «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество».

При государственной регистрации объекта кондоминиума заказчик (застройщик) обязан включить в состав общего имущества объекта кондоминиума все имущество (включая паркинг при наличии), предусмотренное проектно-сметной документацией многоквартирного жилого дома.

4. Местные исполнительные органы городов республиканского значения, столицы, районов, городов областного значения за счет средств местного бюджета обеспечивают государственное техническое обследование функционирующих многоквартирных жилых домов (с определением общего имущества объекта кондоминиума), а также формирование и представление документов для государственной регистрации объекта кондоминиума в соответствии с Законом Республики Казахстан «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество».

*В пункт 5 внесены изменения в соответствии с [Законом](#) РК от 15.03.23 г. № 207-VII (введен в действие с 16 мая 2023 г.) ([см. стар. ред.](#))*

5. Государственная регистрация объекта кондоминиума в функционирующих многоквартирных жилых домах производится по заявлению инициативной группы, состоящей не менее чем из двух собственников квартир, нежилых помещений, или по заявлению местного исполнительного органа.

*В пункт 6 внесены изменения в соответствии с [Законом](#) РК от 15.03.23 г. № 207-VII (введен в действие с 16 мая 2023 г.) ([см. стар. ред.](#))*

6. При государственной регистрации объекта кондоминиума указываются:

общая площадь многоквартирного жилого дома, включая земельный участок под многоквартирным жилым домом;

состав общего имущества объекта кондоминиума и размер доли в общем имуществе объекта кондоминиума каждой квартиры, нежилого помещения, парковочного места, кладовки, находящихся в индивидуальной (раздельной) собственности;

общая площадь квартир и площадь нежилых помещений, парковочных мест, кладовок, находящихся в индивидуальной (раздельной) собственности.

Регистрация придомового земельного участка осуществляется по решению местного исполнительного органа столицы, города республиканского, областного значения и района при подаче заявления инициативной группой, состоящей не менее чем из двух собственников квартир, нежилых помещений, на основании решения собрания.

*В пункт 7 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 15.03.23 г. № 207-VII](#) (введен в действие с 16 мая 2023 г.) ([см. стар. ред.](#))*

7. Изменение состава общего имущества объекта кондоминиума и (или) размера долей собственников квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок в общем имуществе объекта кондоминиума в результате изменения общей площади квартир и площадей нежилых помещений, парковочных мест, кладовок по основаниям, предусмотренным законодательством Республики Казахстан, подлежит государственной регистрации.

При изменении идентификационных характеристик объекта кондоминиума внесение изменений в правоустанавливающие и идентификационные документы производится за счет лица, инициировавшего изменение.

*См.: [Ответ](#) Министра индустрии и инфраструктурного развития РК от 29 апреля 2020 года на вопрос от 24 апреля 2020 года № 610299 ([dialog.egov.kz](http://dialog.egov.kz)) «Касаемо информации, которая должна быть отражена в правоустанавливающих документах при изменении идентификационных характеристиках объекта кондоминиума»*

*В пункт 8 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 15.03.23 г. № 207-VII](#) (введен в действие с 16 мая 2023 г.) ([см. стар. ред.](#))*

8. До государственной регистрации объекта кондоминиума сделки с общим имуществом объекта кондоминиума не приобретают юридической силы, за исключением случаев, когда сделка с долей в общем имуществе считается совершенной при осуществлении сделки с имуществом, находящимся в индивидуальной (раздельной) собственности.

Отчуждение общего имущества объекта кондоминиума в соответствии с предусмотренной проектно-сметной документацией на многоквартирный жилой дом в индивидуальную (раздельную) собственность не допускается. При несоблюдении указанного требования заключенная сделка считается ничтожной.

*В пункт 9 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 15.03.23 г. № 207-VII](#) (введен в действие с 16 мая 2023 г.) ([см. стар. ред.](#))*

9. Право собственности в форме кондоминиума прекращается в случаях:

перехода прав собственности на все квартиры, нежилые помещения, парковочные места, кладовки в совокупности к одному собственнику;

принудительного отчуждения земельного участка под многоквартирным жилым домом для государственных нужд;

повреждения (разрушения) многоквартирного жилого дома и признания его аварийным.

*Статья 32 изложена в редакции [Закона РК](#) от 26.12.19 г. № 284-VI ([см. стар. ред.](#))*

## **Статья 32. Содержание общего имущества объекта condominiuma**

1. Собственники квартир, нежилых помещений обязаны принимать меры по содержанию общего имущества объекта condominiuma и обеспечению его безопасной эксплуатации, включая проведение текущего и капитального ремонта общего имущества объекта condominiuma.

*Пункт 2 изложен в редакции [Закона РК](#) от 15.03.23 г. № 207-VII (введен в действие с 16 мая 2023 г.) ([см. стар. ред.](#))*

2. Заказчик (застройщик) многоквартирного жилого дома, являющийся собственником квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок, не входящих в состав общего имущества объекта condominiuma, после регистрации акта приемки объекта в эксплуатацию обязан оплачивать расходы на управление объектом condominiuma и содержание общего имущества объекта condominiuma за квартиры, нежилые помещения, а также расходы за содержание парковочных мест, кладовок в порядке, определенном настоящим Законом.

*В пункт 3 внесены изменения в соответствии с [Законом РК](#) от 15.03.23 г. № 207-VII (введен в действие с 16 мая 2023 г.) ([см. стар. ред.](#))*

3. Председатель объединения собственников имущества в течение пятнадцати рабочих дней со дня государственной регистрации объединения собственников имущества обязан открыть в банке второго уровня:

текущий счет для зачисления денег по расходам на управление объектом condominiuma и содержание общего имущества объекта condominiuma (текущий счет);

сберегательный счет для накопления денег на [капитальный ремонт общего имущества](#) объекта condominiuma (сберегательный счет).

*См.: [Ответ](#) Министра индустрии и инфраструктурного развития РК от 29 июня 2021 года на вопрос от 15 июня 2021 года № 690756 ([dialog.egov.kz](https://dialog.egov.kz)) «Вправе ли доверенное лицо или совет дома требовать от жильцов уплаты ежемесячного тарифа на обслуживание объекта condominiuma наличными деньгами, либо осуществлять денежный перевод на собственный счет»*

*Пункт 4 изложен в редакции [Закона РК](#) от 15.03.23 г. № 207-VII (введен в действие с 16 мая 2023 г.) ([см. стар. ред.](#))*

4. В случае, если управление объектом condominiuma осуществляется собственниками квартир, нежилых помещений самостоятельно без образования юридического лица в форме простого товарищества, открытие счетов в банках второго уровня осуществляется доверенным лицом простого товарищества на основании простой письменной доверенности, по которой доверенное лицо простого товарищества уполномочено всеми собственниками квартир, нежилых помещений на открытие счетов в банках второго уровня. Доверенное лицо простого товарищества открывает текущий и сберегательный счета только в целях, определенных настоящим Законом, в течение пятнадцати рабочих дней со дня подписания договора простого товарищества.

5. Собственники квартир, нежилых помещений обязаны оплачивать расходы на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума.

Расходы на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума включают в себя обязательные ежемесячные взносы собственников квартир, нежилых помещений на управление и содержание, текущий ремонт общего имущества объекта кондоминиума и обеспечение пожарной безопасности общего имущества объекта кондоминиума, оплату коммунальных услуг, потребленных на содержание общего имущества объекта кондоминиума.

См.: [Отвеч](#) Председателя Комитета по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства от 17 октября 2020 года на вопрос от 3 октября 2020 года № 645005 ([dialog.egov.kz](#)) «Как оформить на счет ОСИ денежные средства собственника нежилого помещения», [Отвеч](#) Министра индустрии и инфраструктурного развития РК от 15 декабря 2021 года на вопрос от 2 декабря 2021 года № 717480 ([dialog.egov.kz](#)) «Касательно расчета расходов на управление и содержание общего имущества объекта кондоминиума согласно площади»

6. Председатель объединения собственников имущества или доверенное лицо простого товарищества обязаны ежемесячно предоставлять всем собственникам квартир, нежилых помещений информацию о движении денег по текущему счету и расходовании денег на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума путем размещения информации в общедоступном месте, определенном собранием.

В пункт 7 внесены изменения в соответствии с [Законом](#) РК от 15.03.23 г. № 207-VII (введен в действие с 16 мая 2023 г.) ([см. стар. ред.](#))

7. Собственник квартиры, нежилого помещения для накопления денег на проведение капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума обязан ежемесячно перечислять на сберегательный счет деньги в размере не менее 0,005-кратного месячного расчетного показателя, установленного на соответствующий финансовый год законом о республиканском бюджете, в расчете на один квадратный метр полезной площади принадлежащих ему квартиры, нежилого помещения.

См.: [Отвеч](#) Министра индустрии и инфраструктурного развития РК от 10 марта 2021 года на вопрос от 3 марта 2021 года № 671624 ([dialog.egov.kz](#)) «О порядке установления взноса на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума»

Деньги на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума могут быть истребованы только на цели капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума и не могут являться предметом залога по обязательствам собственников квартир, нежилых помещений. Расходование денег, накопленных на сберегательном счете, осуществляется только по решению собрания.

По сберегательным счетам банком второго уровня ведется автоматизированный учет денег с разбивкой по каждой квартире, нежилому помещению, а также на постоянной основе размещается информация по сберегательному счету в порядке, определенном законодательством Республики Казахстан, с соблюдением требований законодательных актов Республики Казахстан к порядку раскрытия банковской и иной охраняемой законом тайны.

8. Каждый собственник квартиры, нежилого помещения, оплачивающий деньги на капитальный ремонт общего имущества объекта condominium, имеет право получить информацию о накопленных деньгах по принадлежащим ему квартире, нежилому помещению.

Председатель объединения собственников имущества, доверенное лицо простого товарищества обязаны предоставлять информацию о накоплении денег на капитальный ремонт общего имущества объекта condominium по запросу собственника квартиры, нежилого помещения.

*Статья дополнена пунктом 9 в соответствии с [Законом РК от 15.03.23 г. № 207-VII](#) (введен в действие с 16 мая 2023 г.)*

9. При смене формы управления объектом condominium, определенной подпунктами 1) и 2) [пункта 1 статьи 42](#) настоящего Закона, председатель объединения собственников имущества или доверенное лицо простого товарищества осуществляет перевод ранее накопленных денег со сберегательного счета в банке второго уровня на сберегательный счет в банке второго уровня, открытый председателем либо доверенным лицом вновь созданного объединения собственников имущества или простого товарищества, в течение десяти рабочих дней со дня его открытия.

*Статья дополнена пунктом 10 в соответствии с [Законом РК от 15.03.23 г. № 207-VII](#) (введен в действие с 16 мая 2023 г.)*

10. Субъекту сервисной деятельности запрещается оказывать услуги по управлению объектом condominium.

*Статья 33 изложена в редакции [Закона РК от 26.12.19 г. № 284-VI](#) ([см. стар. ред.](#))*

### **Статья 33. Доля собственника квартиры, нежилого помещения в общем имуществе объекта condominium**

*В пункт 1 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 15.03.23 г. № 207-VII](#) (введен в действие с 16 мая 2023 г.) ([см. стар. ред.](#))*

1. Доля в общем имуществе объекта condominium, принадлежащая собственнику, неотделима от права собственности на принадлежащие ему квартиру, нежилое помещение, парковочное место, кладовку и закрепляется за квартирой, нежилым помещением, парковочным местом, кладовкой.

Размер доли определяется соотношением полезной площади квартиры или площади нежилого помещения, парковочного места, кладовки, находящихся в индивидуальной (раздельной) собственности, к сумме полезных площадей всех квартир и площадей всех нежилых помещений, парковочных мест, кладовок, находящихся в данном объекте condominium. Такая доля не может быть выделена в натуре.

2. В случае, если к многоквартирному жилому дому пристраивается нежилое помещение или изменяется размер общей площади квартир, площади нежилых помещений, находящихся в индивидуальной (раздельной) собственности, размеры долей в общем имуществе объекта condominium пересчитываются. Такие изменения подлежат государственной регистрации.

*В пункт 3 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 15.03.23 г. № 207-VII](#) (введен в действие с 16 мая 2023 г.) ([см. стар. ред.](#))*

3. Переход права собственности на квартиру, нежилое помещение, парковочное место, кладовку влечет переход к собственнику соответствующей доли в общем имуществе объекта кондоминиума, а также прав и обязанностей по содержанию этой доли.

*Статья 34 изложена в редакции [Закона РК от 26.12.19 г. № 284-VI](#) ([см. стар. ред.](#))*

*В заголовок внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 15.03.23 г. № 207-VII](#) (введен в действие с 16 мая 2023 г.) ([см. стар. ред.](#))*

### **Статья 34. Права и обязанности собственников квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок**

*В пункт 1 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 15.03.23 г. № 207-VII](#) (введен в действие с 16 мая 2023 г.) ([см. стар. ред.](#))*

1. Все собственники квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок являются участниками кондоминиума.

Каждый собственник квартиры, нежилого помещения, парковочного места, кладовки вправе по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом, принадлежащим ему на праве индивидуальной (раздельной) собственности.

Общее имущество объекта кондоминиума, включая земельный участок, необходимый для его размещения, эксплуатации и содержания, принадлежит собственникам квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок на праве общей долевой собственности и неотделимо от прав на квартиру, нежилое помещение, парковочное место, кладовку, находящиеся в индивидуальной (раздельной) собственности.

*В пункт 2 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 15.03.23 г. № 207-VII](#) (введен в действие с 16 мая 2023 г.) ([см. стар. ред.](#))*

2. Проживание собственника квартиры по иному адресу, а также передача квартиры, нежилого помещения в имущественный наем (аренду) не ограничивают в правах собственника квартиры, нежилого помещения и не освобождают его от обязанностей, определенных законодательными актами Республики Казахстан, уставом объединения собственников имущества, договором простого товарищества и решением собрания.

Собственник квартиры, нежилого помещения, парковочного места, кладовки уведомляет совет дома о передаче в имущественный наем (аренду) принадлежащих ему квартиры, нежилого помещения, парковочного места, кладовки.

*См.: [Отсем](#) Министра индустрии и инфраструктурного развития РК от 21 июня 2022 года на вопрос от 8 июня 2022 года № 743051 ([dialog.egov.kz](https://dialog.egov.kz)) «Об уведомлении совета дома о передаче квартиры в аренду»*

Собственник квартиры, нежилого помещения, парковочного места, кладовки, помимо обязанностей, установленных законодательными актами Республики Казахстан, несет иные обязанности, в том числе:

соблюдение тишины в ночное время, в том числе непроведение в квартире, нежилом помещении и вне их сопровождаемых шумом работ, не связанных с неотложной необходимостью, препятствующих нормальному отдыху и спокойствию граждан;

потребление табачных изделий в определенных для этого специальных местах;

соблюдение строительных, санитарных, экологических, противопожарных и других обязательных норм и правил.

*В пункт 3 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 15.03.23 г. № 207-VII](#) (введен в действие с 16 мая 2023 г.) ([см. стар. ред.](#))*

3. Собственники квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок вправе использовать части общего имущества объекта кондоминиума ограниченного пользования, закрепленные за ними на условиях, установленных договором имущественного найма (аренды) о передаче имущества в ограниченное пользование, с зачислением арендной платы на текущий счет объединения собственников имущества или простого товарищества.

4. Собственник нежилого помещения обязан участвовать во всех расходах на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума.

Собрание вправе устанавливать для собственников нежилых помещений иной размер ежемесячных расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума, который не должен превышать размер ежемесячных расходов, установленных для собственников квартир, более чем в два раза.

*Статья дополнена пунктом 4-1 в соответствии с [Законом РК от 15.03.23 г. № 207-VII](#) (введен в действие с 16 мая 2023 г.)*

4-1. Собственники парковочных мест, кладовок обязаны оплачивать расходы в соответствии с подпунктами 10) и 12-1) [пункта 2 статьи 42-1](#) настоящего Закона.

*В пункт 5 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 15.03.23 г. № 207-VII](#) (введен в действие с 16 мая 2023 г.) ([см. стар. ред.](#))*

5. Собственники квартир, нежилых помещений обязаны самостоятельно заключать договоры об оказании коммунальных услуг в квартирах, нежилых помещениях с организациями, предоставляющими коммунальные услуги.

Оказываемые коммунальные услуги должны соответствовать техническим требованиям, предусмотренным национальным стандартом и техническим регламентом.

6. Собственники квартир, нежилых помещений вправе принять на собрании решение о делегировании управляющему многоквартирным жилым домом или управляющей компании функций:

управления текущим счетом объединения собственников имущества или простого товарищества на основании доверенности;

осуществления мониторинга за своевременным внесением денег собственниками квартир, нежилых помещений на текущий счет;

взыскания задолженности в соответствии с порядком, определенным законодательством Республики Казахстан.

7. Исключен в соответствии с [Законом](#) РК от 15.03.23 г. № 207-VII (введен в действие с 16 мая 2023 г.) ([см. стар. ред.](#))

**Статья 35.** Исключена в соответствии с [Законом](#) РК от 26.12.19 г. № 284-VI ([см. стар. ред.](#))

*Статья 36 изложена в редакции [Закона](#) РК от 26.12.19 г. № 284-VI ([см. стар. ред.](#))*

**Статья 36. Обязанности нанимателя (поднанимателя) квартиры, арендатора нежилого помещения**

1. В договоре найма (поднайма) жилища, предоставленного из государственного жилищного фонда, наймодатель вправе предусмотреть возможность участия нанимателя (поднанимателя) в управлении объектом кондоминиума и право голосования.
2. Наниматель (поднаниматель) квартиры, арендатор нежилого помещения имеют право постоянно или временно владеть или пользоваться квартирой, нежилым помещением (или их частью) только на основании договора найма (поднайма, аренды).

Наниматель (поднаниматель) квартиры, арендатор нежилого помещения из частного жилищного фонда не имеют права голоса на собрании и не могут иным образом участвовать в управлении объектом кондоминиума.

Наниматель (поднаниматель) квартиры, арендатор нежилого помещения, помимо обязанностей, установленных законодательными актами Республики Казахстан, несут иные обязанности, в том числе:

соблюдение тишины в ночное время, в том числе непроведение в квартире, нежилом помещении и вне их сопровождаемых шумом работ, не связанных с неотложной необходимостью, препятствующих нормальному отдыху и спокойствию граждан;

потребление табачных изделий в определенных для этого специальных местах;

соблюдение строительных, санитарных, экологических, противопожарных и других обязательных норм и правил.

**Статья 37.** Исключена в соответствии с [Законом](#) РК от 26.12.19 г. № 284-VI ([см. стар. ред.](#))

*Статья 38 изложена в редакции [Закона](#) РК от 26.12.19 г. № 284-VI ([см. стар. ред.](#)); внесены изменения в соответствии с [Законом](#) РК от 15.03.23 г. № 207-VII (введен в действие с 16 мая 2023 г.) ([см. стар. ред.](#))*

**Статья 38. Доступ к общему имуществу объекта кондоминиума**

Доступ к общему имуществу объекта кондоминиума, расположенному в квартире, нежилом помещении, парковочном месте, кладовке, осуществляется при уведомлении собственника квартиры, нежилого помещения.

Собственник, наниматель (поднаниматель) либо иное лицо, проживающее в квартире, собственник (арендатор) нежилого помещения, парковочного места, кладовки обязаны допустить собственников квартир, нежилых помещений, членов совета дома или представителей физических и юридических лиц, оказывающих услуги по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума, если необходимы проверка состояния, ремонт или замена общего имущества объекта кондоминиума, расположенного в квартире, нежилом помещении, парковочном месте, кладовке.

При этом демонтаж конструкций, ограничивающих доступ к общему имуществу объекта кондоминиума, расположенному в квартире, нежилом помещении, парковочном месте, кладовке, производится собственником квартиры, нежилого помещения, парковочного места, кладовки самостоятельно.

В аварийных случаях или при иных чрезвычайных ситуациях, создающих угрозу здоровью или жизни человека, доступ к общему имуществу объекта кондоминиума, расположенному в квартире, нежилом помещении, парковочном месте, кладовке, должен быть разрешен и без заблаговременного уведомления собственника квартиры, нежилого помещения, парковочного места, кладовки.

*Статья 39 изложена в редакции [Закона РК от 26.12.19 г. № 284-VI](#) ([см. стар. ред.](#))*

*В заголовок внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 15.03.23 г. № 207-VII](#) (введен в действие с 16 мая 2023 г.) ([см. стар. ред.](#))*

### **Статья 39. Возмещение ущерба, причиненного квартире, нежилому помещению, парковочному месту, кладовке, общему имуществу объекта кондоминиума**

*В пункт 1 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 15.03.23 г. № 207-VII](#) (введен в действие с 16 мая 2023 г.) ([см. стар. ред.](#))*

1. Если собственник квартиры, нежилого помещения, парковочного места, кладовки наносит ущерб другой квартире, нежилому помещению, парковочному месту, кладовке, общему имуществу объекта кондоминиума, он обязан устранить ущерб либо возместить расходы по его устранению.

*В пункт 2 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 15.03.23 г. № 207-VII](#) (введен в действие с 16 мая 2023 г.) ([см. стар. ред.](#))*

2. Такую же обязанность солидарно с собственником несут члены его семьи или наниматель (поднаниматель), постоянно или временно владеющие или пользующиеся квартирой, арендатор нежилого помещения, парковочного места, кладовки на основании договора имущественного найма (аренды), если они непосредственно причинили ущерб.

*См.: [Ответ](#) Председателя Комитета по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства от 7 сентября 2020 года на вопрос от 26 августа 2020 года № 637986 ([dialog.egov.kz](http://dialog.egov.kz)) «Касаемо составления акта обследования квартиры при затоплении»*

*Статья 40 изложена в редакции [Закона РК от 26.12.19 г. № 284-VI](#) ([см. стар. ред.](#))*

*В заголовок внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 15.03.23 г. № 207-VII](#) (введен в действие с 16 мая 2023 г.) ([см. стар. ред.](#))*

## **Статья 40. Изменение конструктивной части квартиры, нежилого помещения, парковочного места, кладовки**

1. Изменение собственником квартиры, нежилого помещения конструктивной части и (или) общедомовых инженерных сетей, включая переоборудование и (или) перепланировку квартиры, нежилого помещения, осуществляется в соответствии с [законодательством](#) Республики Казахстан об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

*Статья дополнена пунктом 1-1 в соответствии с [Законом](#) РК от 15.03.23 г. № 207-VII (введен в действие с 16 мая 2023 г.)*

1-1. Изменение конструктивной части и функционального назначения паркинга, входящего в состав общего имущества объекта кондоминиума, или парковочного места либо кладовки запрещается.

2. Переоборудование и (или) перепланировка квартиры, нежилого помещения осуществляются по решению собственника квартиры, нежилого помещения при наличии проекта в соответствии с [законодательством](#) Республики Казахстан об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

Нежилые помещения должны быть изолированы от квартир и не иметь общего входа (выхода) с ними.

*В пункт 3 внесены изменения в соответствии с [Законом](#) РК от 27.06.22 г. № 129-VII ([см. стар. ред.](#))*

3. При переоборудовании и (или) перепланировке квартир, нежилых помещений требуется обязательное письменное согласие не менее двух третей от общего числа собственников квартир, нежилых помещений в случаях, если изменения затрагивают:

несущие и (или) ограждающие конструкции;

общедомовые инженерные системы;

общее имущество объекта кондоминиума;

функциональное назначение квартир, нежилых помещений.

В случае, когда изменения, указанные в части первой настоящего пункта, связаны с обеспечением доступа лиц с инвалидностью к жилищу, письменное согласие собственников квартир, нежилых помещений не требуется.

*В пункт 4 внесены изменения в соответствии с [Законом](#) РК от 15.03.23 г. № 207-VII (введен в действие с 16 мая 2023 г.) ([см. стар. ред.](#)); [Законом](#) РК от 21.05.24 г. № 86-VIII (введен в действие с 22 июля 2024 г.) ([см. стар. ред.](#))*

4. К общедомовым инженерным системам относятся системы, находящиеся в многоквартирном жилом доме за пределами или внутри квартиры, нежилого помещения, парковочного места, кладовки и обслуживающие две (два) и более квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок, а именно системы:

холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, общедомовых приборов учета холодной и горячей воды, внутреннего противопожарного

водопровода до первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также оборудования, расположенного на этих сетях;

отопления, состоящие из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, общедомовых приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях, до первого отключающего устройства в квартире, нежилом помещении;

водоотведения, состоящие из стояков, канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях, до первых стыковых соединений в квартире, нежилом помещении;

электроснабжения, состоящие из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, общедомовых приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, грузовых и пассажирских лифтов (подъемников), сетей (кабелей) от внешней границы, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях, до индивидуальных приборов учета электрической энергии;

газоснабжения, состоящие из газопроводов, проложенных от источника газа (при использовании сжиженного углеводородного газа) или точки присоединения указанных газопроводов к сети газораспределения до запорной арматуры (крана) включительно, расположенной на ответвлениях к внутриквартирному газовому оборудованию, резервуарных и (или) групповых баллонных установок сжиженных углеводородных газов, предназначенных для подачи газа в один многоквартирный жилой дом, технических устройств на газопроводах, в том числе регулирующей и предохранительной арматуры, системы контроля загазованности помещений, приборов учета газа;

мусороудаления, кондиционирования, терморегуляции и вакуумирования, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях, до первого отключающего устройства в квартире, нежилом помещении;

слаботочные инженерные системы, состоящие из устройств сигнализации загазованности, задымления и затопления, систем автоматической пожарной сигнализации, систем автоматизации и диспетчеризации инженерного оборудования многоквартирного жилого дома (домофонные системы и оборудование, видеонаблюдение), систем по оказанию услуг телефонной связи, телевидения и интернета, за исключением оборудования, расположенного в квартире, нежилом помещении, кладовке;

телекоммуникационного оборудования, являющегося собственностью операторов сотовой связи.

*Статья 41 изложена в редакции [Закона](#) РК от 26.12.19 г. № 284-VI ([см. стар. ред.](#))*

## **Статья 41. Изменение границ между квартирами, нежилыми помещениями и общим имуществом объекта кондоминиума**

1. Изменение границ между квартирами, нежилыми помещениями и общим имуществом объекта кондоминиума допускается с соблюдением

требований [законодательства](#) Республики Казахстан об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности и [пункта 3 статьи 40](#) настоящего Закона.

2. Изменение границ между соседними (смежными) квартирами, нежилыми помещениями может производиться по взаимному согласию собственников этих квартир, нежилых помещений в случаях, если изменения не затрагивают:

несущие и (или) ограждающие конструкции;

общедомовые инженерные системы;

общее имущество объекта кондоминиума;

функциональное назначение квартир, нежилых помещений.

Источник: **Закон Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года № 94-І  
О жилищных отношениях**

(с [изменениями и дополнениями](#) по состоянию на 04.12.2024 г.)

<https://online.zakon.kz/>