**Обжалования действий (бездействий) КСК (КСК ПК)**

В соответствии с п.1 ст.6 ГПК суд при разрешении дел в порядке гражданского судопроизводства обязан точно соблюдать требования Конституции Республики Казахстан, настоящего Кодекса, других нормативных правовых актов.

При рассмотрении дел, возникающих из жилищных правоотношений об обжаловании действий (бездействий) КСК (КСК ПК), следует иметь в виду, что общий порядок рассмотрения заявлений об обжаловании действий (бездействий) предусмотрен главой 29 действующего ГПК Республики Казахстан, регламентирующей производство по делам об оспаривании решений и действий (или бездействия) органов государственной власти, местного самоуправления, общественных объединений, организаций, должностных лиц и государственных служащих.

Согласно ч.1 ст.292 ГПК гражданин и юридическое лицо вправе оспорить решение, действия (бездействие) государственного органа, органа местного самоуправления, общественного объединения, организации, должностного лица, государственного служащего в суде.

В случаях, когда законом установлено рассмотрение обращения вышестоящим органом, организацией, должностным лицом, комиссиями или омбудсменом заявление гражданина и юридического лица подается в суд после соблюдения такого порядка обращения.

В соответствии с ч.ч.2,3 ст.292 ГПК не подлежат рассмотрению в суде заявления по правилам настоящей главы по делам об обжаловании действий (бездействия) органа (должностного лица), осуществляющего производство по делу об административном правонарушении.

Отказ в разрешении на выезд из Республики Казахстан за границу по основанию, что заявитель осведомлен о сведениях, составляющих государственные секреты, оспаривается в соответствующем районном и приравненном к нему суде по месту нахождения органа, принявшего решение об оставлении просьбы о выезде без удовлетворения

**Не представление своевременной информации о членах кооператива, суд признал неправомерными и противозаконными**

Согласно п.6 ст.10 Гражданского кодекса Республики Казахстан (далееГК) защита прав потребителей обеспечивается средствами, предусмотренными настоящим Кодексом или иными законодательными актами.

Каждый потребитель имеет, в частности, право на свободное заключение договоров на приобретение товаров, использование работ и услуг; надлежащее качество и безопасность товаров (работ, услуг); полную и достоверную информацию о товарах (работах, услугах).

В силу п.п.1, 2 ст.8 Закона РК от 12 января 2007 года N 221 «О порядке рассмотрения обращений физических и юридических лиц» (далее - Закон), обращение физического и (или) юридического лица, для рассмотрения которого не требуются получение информации от иных субъектов, должностных лиц либо проверка с выездом на место, рассматривается в течение пятнадцати календарных дней со дня поступления субъекту, должностному лицу.

Обращение физического и (или) юридического лица, для рассмотрения которого требуются получение информации от иных субъектов, должностных лиц либо проверка с выездом на место, рассматривается и по нему принимается решение в течение тридцати календарных дней со дня поступления субъекту, должностному лицу.

В тех случаях, когда необходимо проведение дополнительного изучения или проверки, срок рассмотрения продлевается не более чем на тридцать календарных дней, о чем сообщается заявителю в течение трех календарных дней со дня продления срока рассмотрения.

В соответствии с п.3 ст.9 Закона предусмотрено, что по результатам рассмотрения обращений принимается одно из следующих решений:

1) о полном или частичном удовлетворении обращения;

2) об отказе в удовлетворении обращения с обоснованием принятия такого решения;

3) о даче разъяснения по существу обращения;

4) о прекращении рассмотрения обращения.

Например: Голубева С.А. обратилась в суд, оспаривая бездействия председателя правления КСП «Витязь-Сервис» Бейсенбаевой Д.Н., мотивируя тем, что ее письменное обращения от 24 февраля 2016 года о не предоставлении информации о членах кооператива, а также с какой целью на собрание членов кооператива приглашаются жильцы – не члены кооператива, было оставлено без ответа, информация в установленный законом срок не была предоставлена.

Поскольку не представление ответа и информации на обращение, повлекло нарушение гражданских прав, свобод и охраняемых законом интересов Голубевой С.А., а именно, получения запрашиваемой информации по обращениям, что является нарушением конституционных прав гражданина, прямо предусмотренных п.3 ст. 18 Конституции, решением Экибастузского городского суда Павлодарской области от 23 июня 2016 года иск Голубевой С.А. был удовлетворен.

Суд обязал председателя данного КСП в течение одного месяца после вступления решения в законную силу устранить в полном объеме допущенные нарушения и восстановить нарушенные права, свободы и законные интересы заявителя.

**Собственники квартир в многоквартирном жилом доме, независимо от того, принимают они участие в управлении кооперативом собственников квартир или нет, обязаны принимать соразмерное денежное участие в содержании тех частей дома, которые находятся в общей собственности (подъезды, лестницы, лифты, крыши, чердаки, подвалы, внеквартирные либо общедомовые инженерные системы и оборудование, земельный участок, включая элементы благоустройства и другое имущество общего пользования).**

Согласно ст.31 Закона Республики Казахстан «О жилищных отношениях» общее имущество объекта кондоминиума принадлежит собственникам помещений (квартир) на праве общей долевой собственности.

Земельный участок при жилом доме (жилом здании) принадлежит собственникам помещений (квартир) на праве общей долевой собственности или на праве общего землепользования. 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. В соответствии с п.п. 1,2 ст.35, п.2 ст.37, п.1 ст.50 данного Закона собственники помещений (квартир) несут обязанности, предусмотренные настоящим Законом и иными законами Республики Казахстан. Собственники помещений (квартир) обязаны содействовать сохранности и безопасной эксплуатации общего имущества и помещений, находящихся в индивидуальной (раздельной) собственности.

Расходы, относящиеся к тем частям общего имущества, которые связаны исключительно с пользованием нежилыми помещениями, несут собственники таких помещений. Размеры расходов на содержание общего имущества устанавливаются соразмерно доле собственника помещения (квартиры) в общем имуществе, если иное не предусмотрено соглашением собственников. Собственники помещений (квартир) обязаны участвовать в расходах на содержание общего имущества объекта кондоминиума.

Расходы на содержание общего имущества объекта кондоминиума производятся ежемесячно. Размеры расходов на содержание общего имущества объекта кондоминиума устанавливаются соразмерно доле собственника помещения (квартиры) в общем имуществе.

Дополнительные расходы, не относящиеся к расходам на содержание общего имущества объекта кондоминиума, не могут возлагаться на собственников помещений (квартир) без их письменного согласия.

Алиева А.Ж. обратилась в суд с иском к КСК «Бурабай» о взаиморасчете, путем снижения суммы задолженности перед КСК на 20 000 тенге, мотивируя тем, что ею совместно с другими жильцами по дому были потрачены денежные средства на ремонт кровли дома.

В связи с невыполнением КСК своих обязанностей по содержанию дома, что включает в себя и ремонт кровли, указанные расходы жильцы дома понесли самостоятельно, заключив договор подряда на ремонт, собрав с каждой квартиры подъезда сумму 210 000 тенге.

Алиева А.Ж. в результате бездействия КСК, потратила свои денежные средства на ремонт кровли в размере 20 000 тенге.

Решением Кокшетауского городского суда от 22 июня 2016 года Алиевой А.Ж. в удовлетворении иска было отказано.

Отказывая в иске, суд исходил из того, что законодательством предусмотрена обязанность собственников квартир в многоквартирном жилом доме, независимо от того, принимают они участие в управлении кооперативом собственников квартир или нет, принимать соразмерное денежное участие в содержании тех частей дома, которые находятся в общей собственности (подъезды, лестницы, лифты, крыши, чердаки, подвалы, внеквартирные либо общедомовые инженерные системы и оборудование, земельный участок, включая элементы благоустройства и другое имущество общего пользования).

Данных о рассмотрении дела вышестоящими судами не имеется, в этой связи полагаем, что при разрешении спора необходимо было учитывать обязанности, изложенные в Уставе данного КСК.

В случае, если содержание и ремонт крыши входят в обязанности данного КСК, а он был произведен силами самих жильцов, то правомерно было бы снизить сумму задолженности Алиевой А.Ж.

**Вред, причиненный неправомерными действиями (бездействием) имущественным или неимущественным благам и правам граждан и юридических лиц, подлежит возмещению лицом, причинившим вред, в полном объеме.**

Гилязева З.К. и Бисенов С.Г. обратились с иском к потребительскому кооперативу собственников квартир «Юность» о возмещении материального ущерба, морального вреда и судебных расходов, мотивируя тем, что они являются собственниками квартиры, расположенной на пятом этаже многоквартирного жилого дома.

Причиной затопления явился ненадлежащий ремонт кровли их дома. Они неоднократно обращались к ответчику с письменными заявлениями, но ПКСК ремонт кровли не производит и его представители не являются для подписания актов о затоплении квартиры. Свои доводы о затоплении квартиры истцы подтвердили комиссионным актом, подписанным другими жильцами этого дома, фотоснимками, заключением специалиста, кассовыми чеками оплаты услуг оценщика.

Согласно п.2.1 договору между ПКСК «Юность» и Гилязевой З.К. от 5 ноября 2010 года ПКСК обязуется обеспечить содержание тех частей дома, которые не находятся в раздельной (индивидуальной) собственности (подъезды, лестницы, лифты, крыши, чердаки, подвалы, внеквартирные либо общедомовые системы и оборудование, земельный участок, включая элементы благоустройства и другое имущество общего пользования) и принадлежит собственникам помещений на правах общей неделимой собственности и в пределах имеющихся средств.

Исходя из того, что жилой дом, где проживают истцы, находится на обслуживании ПКСК «Юность», который согласно Уставу обязан производить ремонт крыши, Костанайский городской суд решением от 3 августа 2016 года руководствуясь ст.ст. 951,952 ГК и ст.ст.109,113 ГПК правомерно удовлетворил иск частично.

**Управляющая жилым комплексом компания не имеет право на отключение электроэнергии в квартире кондоминиума**

В соответствии со ст.50 «Правил пользования электрической энергией», утвержденной приказом Министра энергетики Республики Казахстан от 25 февраля 2015 года № 143 только энергоснабжающей организации, дано право полного или частичного прекращения подачи электроэнергии, после предупреждения потребителя в сроки, установленные настоящими правилами.

Согласно п.1 ст.488 ГК оплата энергии производится за фактически принятое абонентом количество энергии, определяемое в соответствии с данными учета энергии, если иное не предусмотрено законодательными актами или соглашением сторон.

Идрисова А.К. обратилась в суд с иском к ПК «Арыстан плюс» о признании незаконными ее действий, обязании подключения к подаче электроэнергии, взыскании морального вреда, исключении задолженности за потребление электроэнергии, исключении задолженности за домофон, мотивируя тем, что 19 мая 2016 года в принадлежащей ей квартире, ПК «Арыстан плюс» отключена подача электроэнергии.

Составлять акт об отключении электроэнергии в квартире, председатель КСК отказалась, ответа на ее возражение КСК не представило, но при этом председателем ПК самостоятельно было принято решение об отключении квартиры от подачи электроэнергии. Согласно п.1 ст. 42-1 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.

Согласно п.15-1) ст.2 Закона «О жилищных отношениях» дано понятие расходов на содержание общего имущества. «Расходы на содержание общего имущества объекта кондоминиума обязательная сумма расходов собственников помещений (квартир) посредством ежемесячных взносов, установленных решением общего собрания, на эксплуатацию и ремонт общего имущества объекта кондоминиума, содержание земельного участка, на приобретение, установку, эксплуатацию и поверку общедомовых приборов учета потребления коммунальных услуг, оплату коммунальных услуг, потребленных услуг, потребленных на содержание общего имущества объекта кондоминиума, а также на накопление денег на предстоящий в будущем капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума или отдельных его видов».

Кроме этого, согласно пунктам 4, 18 приказа и.о. Министра национальной экономики Республики Казахстан от 26 марта 2015 года № 246 на содержание общего имущества объекта кондоминиума включаются следующие расходы: на эксплуатацию и ремонт общего имущества объекта кондоминиума; на содержание земельного участка; на приобретение, установку, эксплуатацию и поверку общедомовых приборов учета потребления коммунальных услуг; на оплату коммунальных услуг, потребленных на содержание общего имущества объекта кондоминиума; накопление на предстоящий капитальный ремонт.

Расходы по договорам с поставщиками услуг за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление (теплоснабжение) на содержание общего имущества объекта кондоминиума входят в состав общих расходов на содержание объекта кондоминиума. Согласно пункту 3 ст. 42 ЗРК «О жилищных отношениях» осуществление органом управления объектом кондоминиума в данном объекте кондоминиума сервисной и иной не относящейся к объекту кондоминиума деятельности запрещается.

Согласно протоколу общего собрания жильцов принято решение переизбрать управляющую компанию с определением тарифа оплаты за содержание и техническое обслуживание жилого дома в размере 65 тенге за кв.м. Другого решения общим собранием по оплате отдельно на общие домовые нужды не принималось. Согласно п.1, ст.50 3акона «О жилищных отношениях» дополнительные расходы, не относящиеся к расходам на содержание общего имущества объекта кондоминиума, не могут возлагаться на собственников помещений (квартир) без их письменного согласия.

Решением районного суда №2 Ауэзовского района г.Алматы от 12 августа 2016 года иск Идрисовой А.К. о признании незаконными действий, обязании подключения к подаче электроэнергии, взыскании морального вреда, исключении задолженности за потребление электроэнергии и за домофон, удовлетворен частично и постановлено признать незаконными действия ПК «Арыстан плюс» по отключению электроэнергии в ее квартире, взыскать с ПК «Арыстан плюс» в пользу Идрисовой А.К. в счет возмещения причиненного морального вреда 15 000 тенге.

В удовлетворении остальной части иска отказано, судебные расходы отнесены на ответчика. Полагаем, что суд правильно обосновал принятое решение тем, что истец задолженности за электроэнергию в АО «АлматыЭнергоСбыт» не имеет, так как все платежи производились своевременно, признал действия ПК «Арыстан плюс» по отключению электроэнергии в квартире незаконными и частично удовлетворил иск в части возмещения морального вреда.

При этом обоснованно отклонил исковые требования в части подключения квартиры к электроснабжению, поскольку на момент вынесения решения, квартира ответчиком уже была подключена, также обоснованно отказал в удовлетворении требований об обязании ПК «Арыстан плюс» исключить начисленную задолженность по оплате за домофон, поскольку истец не доказала отсутствие в ее квартире домофона.

Решением Степногорского городского суда Акмолинской области от 1 апреля 2016 года аналогично разрешен вопрос по иску Черненко Е.В. к Кооперативу собственников квартир «Центральный-А» о признании действий по отключению электроэнергии незаконными и взыскании морального вреда.

**Вопросы об избрании руководителя и членов исполнительного, контрольного и иных органов потребительского кооператива, прекращение их полномочий, заслушивание отчетов об их деятельности, об утверждении годовых финансовых отчетов могут быть рассмотрены членами кооператива исключительно на общих собраниях.**

В соответствии со ст.ст.1,4 Закона «О потребительском кооперативе» (далее Закон) потребительский кооператив - добровольное объединение граждан на основе членства для удовлетворения материальных и иных потребностей участников, осуществляемое путем объединения его членами имущественных (паевых) взносов.

Потребительский кооператив создается за счет имущественных (паевых) взносов для выполнения отдельных функций, связанных с удовлетворением интересов своих членов.

Согласно ч.3 ст.6, ч.1 ст.17 Закона предмет и цели деятельности потребительского кооператива определяются его учредительными документами.

Органами управления потребительского кооператива являются:

1) высший орган - общее собрание;

2) исполнительный орган - правление (председатель);

3) контрольный орган - ревизионная комиссия (ревизор).

В соответствии с ч.1 ст.18 Закона общее собрание потребительского кооператива является его высшим органом и полномочно решать все вопросы, касающиеся его деятельности.

При этом могут быть созваны очередные или внеочередные общие собрания, которые признаются правомочными, если на них присутствует более половины всех членов потребительского кооператива. Решение общего собрания считается принятым, если за него проголосовало более половины членов, присутствующих на собрании.

При этом каждый член потребительского кооператива при принятии решений общего собрания имеет один голос, независимо от величины его доли в имуществе потребительского кооператива.

К исключительной компетенции общего собрания членов кооператива согласно ч.2 ст.19 Закона относятся:

- внесение изменений и дополнений в устав потребительского кооператива, включая изменения о размере имущественного (паевого) взноса, о месте нахождения и наименовании, или утверждение устава в новой редакции;

- определение основных направлений деятельности потребительского кооператива; - избрание руководителя и членов исполнительного, контрольного и иных органов потребительского кооператива, прекращение их полномочий, заслушивание отчетов об их деятельности, определение размера средств на их содержание;

- исключение членов потребительского кооператива из кооператива; - утверждение внутренних правил, процедуры их принятия и других документов, регулирующих внутреннюю деятельность потребительского кооператива;

- решение вопросов о создании ассоциации (союза) потребительских кооперативов, вступлении в ассоциацию (союз) и выходе из нее;

- утверждение годовых финансовых отчетов, отчета ревизионной комиссии (ревизора) потребительского кооператива;

- порядок покрытия убытков, понесенных потребительским кооперативом;

- определение видов и порядка формирования и расходования фондов потребительского кооператива;

- отчуждение недвижимого имущества потребительского кооператива, стоимость которого превышает стоимость, определенную уставом;

- принятие решений о реорганизации и ликвидации потребительского кооператива;

- избрание председателя и членов ликвидационной комиссии и утверждение ликвидационного баланса.

В соответствии с ч.4 ст.18 Закона решение общего собрания потребительского кооператива, принятое с нарушением порядка проведения общего собрания, и принятие решений, установленных настоящим Законом, уставом или правилами и иными документами, регулирующими внутреннюю деятельность потребительского кооператива, равно как и решение общего собрания, противоречащее настоящему Закону либо уставу, в том числе решение, нарушающее права членов потребительского кооператива, могут быть признаны судом недействительными полностью или частично по заявлению членов потребительского кооператива.

Из буквального смысла вышеуказанных норм следует, что вопросы об избрании руководителя и членов исполнительного, контрольного и иных органов потребительского кооператива, прекращение их полномочий, заслушивание отчетов об их деятельности, об утверждении годовых финансовых отчетов могут быть рассмотрены членами кооператива исключительно на общих собраниях.

Кобланов М.Ф. обратился в суд с иском к ответчику ПК кооперативу собственников гаражей «Зиг-ЗагУК» (далее ПКСГ «Зиг-ЗагУК») о признании недействительными протокола собрания и принятых на нем решений, запрете совершать действия от имени кооператива, пользоваться, владеть и распоряжаться имуществом кооператива, мотивируя тем, что он, имея в собственности гаражный бокс №42, является членом гаражного кооператива ПКСГ «Зиг-ЗагУК».

В июне 2015 года на стенах гаражей были расклеены объявления о проведении 22 июня 2015 года отчетно-выборного собрания с повесткой дня: отчет по финансам бухгалтерии; отчет ревизионной комиссии; выборы председателя.

Однако, данное собрание не состоялось по причине отсутствия кворума, а в январе месяце 2016 года ему стало известно, что решением общего собрания от 26 июля 2015 года на должность председателя ПКСГ «Зиг-ЗагУК» утверждена Удалова Л.А. Этот протокол и принятые на нем решения, считает, незаконными.

В последующем, дополнив исковые требования, окончательно просил признать недействительными протокол собрания №1 от 26 июля 2015 года и принятые на нем решения, трудовой договор от 01 июля 2015 года, запретить Удаловой Л.А. осуществлять деятельность председателя ПКСГ «Зиг-ЗагУК», действовать от имени кооператива, пользоваться, владеть и распоряжаться его имуществом.

Решением Усть-Каменогорского городского суда от 26 мая 2016 года иск Кобланова М.Ф. был удовлетворен.

В ходе рассмотрения дела судом было установлено, что фактически общее собрание членов кооператива 26 июля 2015 года не проводилось, протокол собрания был составлен с учетом имевшихся нарушений, выявленных сотрудниками регистрирующего органа, при этом его содержание полностью повторяет содержание протокола общего собрания членов кооператива от 12 июля 2015 года.

В этой связи суд обоснованно пришел к выводу, что протокол от 26 июля 2015 года и принятые на нем решения нельзя считать законными, поскольку установленный законом и Уставом порядок проведения общего собрания и принятия решений исполнительным органом кооператива не соблюден.

Рассматривая требования истца о признании недействительным трудового договора, заключенного 01 июля 2015 года между ПКСГ «Зиг-Заг УК» и Удаловой Л.А., суд признал, что заключение договоров к компетенции правления кооператива не относится, что подтверждается пунктом 5.4 Устава.

Следовательно, требования истца о незаконности заключенного с ней трудового договора также подлежат удовлетворению, поскольку по состоянию на 01 июля 2015 года решение общего собрания по данному вопросу не принималось, трудовой договор подписан не уполномоченными на то лицами.

**Обязательство должно исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями законодательства**

КСП/К «СКИФ» обратился в суд с иском к ТОО «SauranGroup» об обжаловании действий, мотивируя тем, что жильцы, проживающие по адресу город Астана дом № 9 переулок Ташенова на общем собрании 21 июня 2016 года приняли решение о переходе на обслуживание в ТОО «SauranGroup», однако ответчик неправомерно начисляет расходы с 08 июня 2016 года.

В ходе судебного заседания было установлено, что жильцы данного дома 08 июня 2016 года на общем собрании решили отказаться от услуг КСК «СКИФ» по обслуживанию дома и заключить договор с ТОО «SauranGroup». Причиной расторжения договора с истцом послужило низкое качество обслуживания дома.

Ответчик после принятия дома провел экспертизу, которая указывает о большом износе во всём жилом доме.

Стороны договорились о передаче имеющейся документации, инженерных сетей на 21 июня 2016 года, в этот же день актом произведена прием-передача документации и товарно-материальных ценностей, после чего обслуживание дома перешло к ответчику.

Представители КСП/К «СКИФ» не присутствовали на собрании 08 июня 2016 года и не знали о принятом жильцами решении о выходе из состава и замене обслуживающей организации, поэтому они продолжали обслуживание жилого дома и полагали свои действия по начислению денежных средств за обслуживание дома правомерными.

Официально они уведомлены ответчиком о переходе прав лишь 15 июня 2016 года, следовательно, с 16 июня 2016 года ответчик правомерно должен производить начисление денежных средств.

Исходя из требований ст. 272 ГК, решением специализированного межрайонного суда г.Астаны от 12 октября 2016 года иск удовлетворен частично и постановлено признать действия ТОО «Saurangroup» по начислению денежных средств жильцам незаконными, обязать ТОО «Saurangroup» производить начисление денежных средств за обслуживание дома лишь с 16 июня 2016 года.

**Истечение срока исковой давности до предъявления иска является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске**

Демиденко Е.И. обратилась в суд с иском к КСК «Жұлдыз-Алга» о признании недействительным протокола общего собрания кооператива собственников квартир многоэтажного дома, мотивируя тем, что в протоколе общего собрания собственников помещений должны быть подписи всех присутствующих, так как в голосовании каждый голос имеет значение.

В протоколе от 25 июня 2009 года нет подписи собственников. Председатель и секретарь не являются собственниками квартир. Решением суда №2 г.Уральска от 4 мая 2016 года Демиденко Е.И. в удовлетворении иска было отказано.

Судом установлено, что дом №11, по ул.Жукова, в г.Уральске, перешел на обслуживание КСК «Жулдыз-Алга» с 01 мая 2009 года по решению общего собрания жильцов от 25 июня 2009 года. С 01 мая 2009 года по настоящее время указанный дом находится на техническом обслуживании данного КСК. В силу п.5 ст.42-1 Закона «О жилищных отношениях», собрание собственников помещений (квартир) правомочно при наличии не менее двух третей от общего числа собственников помещений (квартир).

При невозможности обеспечить кворум при проведении собрания собственников помещений (квартир) проводится письменный опрос. Каждый собственник помещения (квартиры) при голосовании имеет один голос. Если собственнику принадлежит несколько помещений (квартир), он имеет соответствующее количество голосов.

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), а также служит основанием для расчета жилищной помощи.

В соответствии со ст.50 Закона Республики Казахстан «О жилищных отношениях» собственники квартир обязаны участвовать в общих расходах по содержанию и использованию общего имущества соразмерно их доле. Обязательные платежи производятся ежемесячно, если Уставом не предусмотрено иное. Таким образом, истец, как собственник квартиры должна участвовать во всех расходах жилья.

Согласно ст.178 ГК, п.3 ст.179 ГК определен общий срок исковой давности в три года. Истечение срока исковой давности до предъявления иска является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске. В связи с изложенным судом установлено, что истец знала о существовании протокола общего собрания.

Однако своевременно, в течение трех лет, не приняла мер к обжалованию в судебном порядке указанных действий, решения собрания. По заявлению ответчика о применении срока давности данные обстоятельства послужили основанием к вынесению решения об отказе в иске.

**Член КСК имеет право получать полную информацию о деятельности КСК, включая протоколы собраний, бухгалтерскую и другую информацию.**

Петрушин О.А. обратился в суд с иском к ПКСК «72 квартал» об истребовании документов, мотивируя тем, что является собственником нежилого помещения по адресу г.Семей, 72 квартал, д.21, кв.20. Функции управления данным жилым домом осуществляет ответчик.

5 августа 2016 года ему стало известно, что в их доме по инициативе ПКСК была проведена промывка и опрессовка систем отопления.

По ряду обстоятельств он посчитал, что работа выполнена некачественно. Он попытался обратить внимание руководства ПКСК на ненадлежащее качество, однако они не согласились с его устными доводами.

Чтобы получить разъяснения сторонних специалистов, и разобраться в качестве выполненных работ, письменно обратился к ответчику с просьбой предоставить копии соответствующих документов, но получил отказ.

Согласно ст.14 и п. в) ст.16 Устава ПКСК «72 квартал», членами КСК имеют право быть все без исключения собственники квартир расположенных в домах, на базе которых создан КСК. Член КСК имеет право получать полную информацию о деятельности КСК, включая протоколы собраний, бухгалтерскую и другую информацию.

В соответствии с ч.1 ст.34 Закона «О жилищных отношениях» все собственники помещений (квартир) - участники кондоминиума имеют равные права управления общим имуществом.

Поскольку истец Петрушин О.А. является собственником нежилого помещения находящегося в многоквартирном жилом доме, то отказ ответчика в предоставлении истцу копий документов связанных с финансово-хозяйственной деятельностью ПКСК «72 квартал» нельзя признать законным.

В этой связи решением Семейского городского суда от 5 октября 2016 года иск Петрушина О.А. удовлетворен частично и постановлено признать незаконным отказ ПКСК «72 квартал» в предоставлении Петрушину О.А. копии договора на оказание услуг о проведении промывки и опрессовки системы отопления, копии счета-фактуры от 19.07.2016 года об оплате услуг подрядчику, копии акта снятия показаний расхода холодной воды при проведении промывки и опрессовки системы отопления за 2016 год, копии счета об оплате расхода холодной воды по дому, в удовлетворении остальной части иска отказать.

**Нормативная правовая база**

Основными законодательными актами, регулирующими отношения, связанные с обжалованием действий (бездействий) КСК (КСК ПК) являются:

Конституция Республики Казахстан,

Гражданский кодекс Республики Казахстан,

Гражданский процессуальный кодекс Республики Казахстан,

Закон Республики Казахстан «О жилищных отношениях»,

Закон Республики Казахстан «О государственном имуществе»,

Закон Республики Казахстан «О Кооперативе собственников квартир (КСК) и других формах управления кондоминиумами»,

Закон «О некоммерческих организациях»,

Закона Республики Казахстан от 12 января 2007 года N 221 «О порядке рассмотрения обращений физических и юридических лиц»,

Постановление Правительства Республики Казахстан «Об утверждении Правил приватизации жилищ из государственного жилищного фонда» от 02.07.2013 года. Нормативные постановления Верховного Суда Республики Казахстан «О практике применения законодательства по приватизации гражданами жилых помещений» №9 от 18 июля 1997 года, «О некоторых вопросах разрешения споров, связанных с защитой права собственности на жилище» №5 от 16 июля 2007 года, «О некоторых вопросах применения судами норм главы 27 Гражданского процессуального кодекса Республики Казахстан» №20 от 24 декабря 2010 года.

**Внимание!**

[Адвокатская контора Закон и Право](https://www.facebook.com/ZakonPravoKaz)**, обращает ваше внимание на то, что данный документ является базовым и не всегда отвечает требованиям конкретной ситуации.** Наши юристы готовы оказать вам помощь **в** составлении любого правового документа, **подходящего именно под вашу ситуацию.**

**Для подробной информации свяжитесь с** [Юристом / Адвокатом](https://zakonpravo.kz/blanki/), по телефону; +7 (708) 971-78-58; +7 (700) 978 5755, +7 (700) 978 5085.

Адвокат Алматы Юрист Юридическая услуга [Юридическая консультация](https://www.instagram.com/zakonpravo.kz/?hl=ru) Гражданские Уголовные Административные [дела споры](https://youtube.com/@MuffinPro578?si=PV8fwFJMfhcs8yg9) Защита Арбитражные [Юридическая компания Казахстан](https://zakonpravo.kz/) Адвокатская контора Судебные дела

**ПИК (ПИК ТК) әрекеттеріне (әрекетсіздігіне) шағымдану**

АПК 6-бабының 1-тармағына сәйкес азаматтық сот өндірісі тәртібімен істерді шешкен кезде сот Қазақстан Республикасының Конституциясының, аталған Кодекстің, өзге де нормативтік құқықтық актілердің талаптарын нақты сақтауға міндетті.

ПИК (ПИК ТК) әрекеттеріне (әрекетсіздігіне) шағымдану туралы тұрғын үй құқықтық қатынастарынан орын алған істерді қараған кезде әрекетке (әрекетсіздік) шағымдану туралы өтініштерді қараудың жалпы тәртібі мемлекеттік билік органдары, жергілікті өзін-өзі басқару, қоғамдық бірлестіктер, ұйымдар, лауазымдық тұлғалар мен мемлекеттік қызметкерлердің шешімдері мен әрекеттеріне (немесе әрекетсіздігіне) дауласу туралы істер бойынша өндірісті реттейтін Қазақстан Республикасының қолданыстағы АПК 29-тарауында қарастырылған.

АПК 292-бабының 1-тармағына сәйкес, азамат және заңды тұлға мемлекеттік органның, жергілікті өзін-өзі басқару органының, қоғамдық бірлестіктің, ұйымның, лауазымды адамның, мемлекеттік қызметшінің шешіміне, әрекетіне (әрекетсіздігіне) сотта дау айтуға құқылы.

Жоғары тұрған органның, ұйымның, лауазымды адамның, комиссиялардың немесе омбудсменнің өтінішті қарауы заңда белгіленген жағдайларда азаматтың және заңды тұлғаның арызы сотқа жүгінудің осындай тәртібі сақталғаннан кейін беріледі.

АПК 292-бабының 2,3-тармақтарына сәйкес, осы тараудың қағидалары бойынша әкімшілік құқық бұзушылық туралы іс бойынша іс жүргізуді жүзеге асыратын органның (лауазымды адамның) әрекеттеріне (әрекетсіздігіне) шағым жасау туралы істер бойынша арыздар сотта қарауға жатпайды.

Қазақстан Республикасынан арыз беруші мемлекеттік құпияны құрайтын деректер туралы хабардар болған негіз бойынша шетелге шығудан бас тарту шетелге шығу туралы өтінішті қанағаттанарлықсыз қалдыру туралы шешімді қабылдаған органның орналасқа орны бойынша сәйкес аудандық және оған теңестірілген сот даулайды.

**Кооператив мүшелері туралы дер кезінде ақпаратты ұсынбауды сот заңсыз және заңға қайшы деп мойындады**

Қазақстан Республикасы Азаматтық кодексінің (бұдан әрі – АК) 10- бабының 6-тарауына сәйкес тұтынушылар құқығын қорғау осы Кодексте немесе өзге де заңнамалық актілерде қарастырылған құралдар арқылы қамтамасыз етіледі.

Әр тұтынушы тауар иеленуге, жұмыстар мен қызметті пайдалануға; тиісті сапа мен тауарлардың (жұмыс, қызмет) қауіпсіздігіне; тауарлар (жұмыстар, қызметтер) туралы толық әрі дәйекті ақпаратқа қол жеткізуге шартты еркін жасасуға құқылы. 2007 жылғы 12 қаңтардағы №221 «Жеке және заңды тұлғалардың өтініштерін қарау тәртібі туралы» ҚР Заңының (бұдан әрі – Заң) 8-бабының 1, 2-тармақтарына сәйкес қарау үшін өзге субъектілерден, лауазымды тұлғалардан ақпарат алу немесе сол жерге келіп тексеру талап етілмейтін жеке және (немесе) заңды тұлғаның өтініші субъектіге, лауазымды тұлғаға түскен күннен бастап он бес күнтізбелік күн ішінде қарастырылады.

Істі қарау үшін өзге субъектілерден, лауазымды тұлғалардан ақпарат алу немесе сол жерге келіп тексеру талап етілетін жеке және (немесе) заңды тұлғаның өтініші субъектіге, лауазымды тұлғаға түскен күннен бастап он бес күнтізбелік күн ішінде қарастырылады.

Қосымша тексеру немесе зерттеу жүргізу қажет жағдайларда қарастыру мерзімі отыз күнтізбелік күннен аспайтын мерзімге ұзартылады, бұл туралы өтініш берушіге қарау мерзімін ұзартқан күннен бастап үш күнтізбелік күн ішінде хабарланады.

Заңның 9-бабының 3-тармағына сәйкес өтінішті қарау нәтижесі бойынша келесі шешімдердің біреуі қабылданады:

1) өтініштің толық немесе жартылай қанағаттандырылуы;

2) ондай шешімді қабылдауды дәйектеме арқылы өтінішті қанағаттандырудан бас тарту туралы;

3) өтініштің мәні бойынша түсініктеме беру туралы;

4) өтінішті қарауды тоқтату туралы.

С.А.Голубева «Витязь-Сервис» КӘК басқарма төрағасы Д.Н. Бейсенбаеваның әрекетсіздігін, оның 2016 жылғы 24 ақпандағы кооператив мүшелері туралы ақпарат ұсынбағандығын алға тартып, сондай-ақ, кооператив мүшелерінің жиналысына тұрғындар – кооперативке мүше еместер қандай мақсатта шақырылатындығы туралы сұрағы жауапсыз қалып, заңмен бекітілген мерзімде ақпарат ұсынылмағандығын даулап, сотқа жүгінді.

Өтінішке жауап пен ақпарат ұсынбау заңмен қорғалатын азаматтық құқық, бостандық пен қызығушылықтарды бұзуға алып келгендіктен, С.А. Голубева, атап айтқанда, өтініш бойынша сұралған ақпаратты алу Конституцияның 18-бабының 3-тарауында тікелей қарастырылған азаматтардың конституциялық құқықтарын бұзу болып табылатындықтан, Павлодар облысы Екібастұз қалалық сотының 2016 жылғы 23 маусымдағы шешімімен С.А. Голубаеваның талабы қанағаттандырылды.

Сот аталған КӘК төрағасына шешім заңды күшіне енген соң бір ай ішінде толықтай көлемде жіберілген олқылықтарды жойып, өтініш берушінің бұзылған құқығын, бостандығы мен заңды қызығушылығын қалпына келтіруді міндеттеді.

**Көпқабатты тұрғын үйдегі пәтер иелері олар пәтер иелерінің кооперативі басқармасына қатыса ма, жоқ па, оған қарамастан жалпы жекеменшікте орналасқан үйдің бөліктерін (подъезд, баспалдақ, жеделсаты, шатыр, шатырдың асты, жертөле, пәтерден тыс немесе жалпы үйдегі инженерлік жүйелер мен құрылғылар, жалпы қолданыстағы абаттандыру мен өзге де мүліктік элементтерді қоса алғандағы жер телімі) күтіп ұстауға өлшемдес ақша салуға қатысуға міндетті.**

«Тұрғын үй қатынастары туралы» Қазақстан Республикасы Заңының 31-бабына сәйкес кондоминиум нысанының жалпы мүлкі жалпы үлестік меншік құқығында ғимарат (пәтер) иелеріне тиесілі. Тұрғын үйдегі (тұрғын үй ғимараты) жер телімі жалпы үлестік меншік құқығына немесе жалпы жерді қолдану құқығына тиесілі.

Ғимараттың әр жекеменшік иесінің (өзге де құқық иесі) жалпы мүліктегі үлесі оған тиесілі ғимаратқа дара (жеке) меншіктен (өзге заттай құқық) ажырамайды. Үлестің мөлшері дара (жеке) меншіктегі (өзге заттай құқық) тұрғын үй және (немесе) тұрғын емес үйжайдың пайдалы аумағының кондоминиумның аталған нысандағы барлық тұрғын үйдің пайдалы аумағы мен барлық тұрғын емес үй-жайдың пайдалы аумағының сомасына қатынасы арқылы анықталады.

Ондай үлес заттай бөлінуі мүмкін емес. Аталған Заңның 35-бабының 1,2-тармақтарына, 37-бабының 2- тармағына, 50-бабының 1-тармағына сәйкес үй-жайдың (пәтер) иелеріне осы Заңмен және Қазақстан Республикасының өзге де заңдарымен қарастырылған міндеттер жүктеледі. Үй-жайдың (пәтер) иелері жеке (дара) меншіктегі жалпы мүлік пен үй-жайдың бүтіндігі мен қауіпсіз пайдалануына ықпал етуге міндетті.

Тұрғын емес үй-жайды пайдалнумен тікелей байлнысты жалпы мүліктің бөліктеріне жатқызылатын шығындарды ондай үй-жай иелері көтереді. Жалпы мүлікті күтіп ұстауға кететін шығын мөлшері егер басқасы меншік иелердің келісімінде қарастырылмаса, жалпы мүліктегі үй-жай (пәтер) иелерінің үлесіне шамалас белгіленеді.

Үй-жайдың (пәтер) иелері кондоминиум нысанының жалпы мүлкін күту шығындарына қатысуға міндетті. Кондоминиум нысанының жалпы мүлкін күтуге шығындар ай сайын жүргізіледі. Кондоминиум нысанының жалпы мүлкін күтуге шығын мөлшері жалпы мүліктегі үй-жай (пәтер) иелерінің үлесіне мөлшер белгіленеді.

Кондоминиум нысанының жалпы мүлкін күту шығындарына жатпайтын қосымша шығындар үй-жай (пәтер) иелеріне олардың жазбаша келісімінсіз жүктелуі мүмкін емес. А.Ж.Алиева сотқа «Бурабай» ПИК 20 000 теңгені ПИК алдындағы қарыз сомасын төмендету жолымен өзара есеп айырысу туралы талаппен жүгінді, яғни, үйдің өзге тұрғындарымен бірігіп үйдің шатырын жөндеуге ақшалай қаражат жұмсалды дегенді алға тартты.

ПИК оның ішіне шатыр жабыны да кіретін үйді күтіп ұстау бойынша өз міндеттерін орындамауына байланысты үй тұрғындары көрсеткен шығындарды подъездің әр пәтерінен жалпы 210 000 теңге жинап, жөндеу мердігерлігіне шарт жасай отырып, өздігінен қаражат салған. А.Ж.Алиева ПИК әрекетсіздігі нәтижесінде шатырды жөндеуге 20 000 теңге мөлшерінде өзінің ақшалай қаражатын шығындаған. 2016 жылғы 22 маусымдағы Көкшетау қалалық сотының шешімімен А.Ж. Алиеваның талабын қанағаттандырудан бас тартылды.

Талаптан бас тарта отырып, сот заңнама арқылы көппәтерлік тұрғын үйде олар пәтердің кооперативтік меншігін басқаруға қатыса ма, жоқ па, оған қарамастан жалпы жекеменшікте орналасқан үйдің бөліктерін (подъезд, баспалдақ, жеделсаты, шатыр, шатырдың асты, жертөле, пәтерден тыс немесе жалпы үйдегі инженерлік жүйелер мен құрылғылар, жалпы қолданыстағы абаттандыру мен өзге де мүліктік элементтерді қоса алғандағы жер телімі) күтіп ұстауға өлшемдес ақша салуға қатысуға міндетті дегенді алға тартты.

Істі жоғары тұрған соттың қарауы туралы дерек жоқ, соған байланысты дауды шешу кезінде аталған ПИК Жарғысында баяндалған міндеттерді есепке алу қажет деп жорамалдаймыз. Егер шатырды күту мен жөндеу аталған ПИК міндетіне кіретін болса, ол тұрғындардың өз күшімен жүргізілген, бұл А.Ж.Алиеваның қарыз сомасын төмендетуі орынды.

**Азаматтар мен заңды тұлғалардың мүліктік немесе мүліктік емес құндылықтары мен құқықтарына келтірілген заңсыз әрекеттердің (әрекетсіздік) зиянды зиян келтірген тұлға толықтай көлемде орнын толтыруы тиіс.**

З.К.Гилязева мен С.Г.Бисенов көппәтерлі тұрғын үйдің бесінші қабатында орналасқан пәтердің иелері болып табылатындығын алға тартып, «Юность» пәтер иелерінің тұтынушылар кооперативіне материалдық шығын, моральдық зиян мен сот шығындарының өндіру туралы талаппен жүгініп, онда су басудың себебі олардың үйінің шатырында тиісті жөндеудің болмауы болып табылады.

Олар жауапкерге жазбаша өтінішпен бірнеше рет жүгінген, бірақ ПИТК шатырға жөндеу жүргізбейді және оның өкілдері пәтерді су басуы туралы актіге қол қою үшін келмейді.

Пәтерді су басу туралы өз дәлелдерін талап қоюшылар осы үйдің өзге тұрғындары қол қойған комиссиялық акт, фотосуреттер, маманның тұжырымдамасы, бағалаушының қызметін төлеудің кассалық чектері арқылы растады.

«Юность» ПИТК және З.К. Гилязеваның арасындағы 2010 жылғы 5 қарашадағы шарттың 2.1-тармағына сәйкес, ПИТК жеке (дара) меншікке жатпайтын үйдің бөліктерін (подъезд, баспалдақ, жеделсаты, шатыр, шатырдың асты, жертөле, пәтерден тыс немесе жалпы үйдегі инженерлік жүйелер мен құрылғылар, жалпы қолданыстағы абаттандыру мен өзге де мүліктік элементтерді қоса алғандағы жер телімі) күтуді қамтамасыз етуге міндеттеледі және жалпы бөлінбейтін мүлік құқығы мен қолда бар құрал мөлшерінде үй-жай иелеріне тиесілі.

Талап берушілер тұратын үй Жарғыға сәйкес шатырдың жөндеу жұмыстарын жүргізуге міндетті «Юность» ПИТК қызмет көрсетуіне тиесілі екендігін алға тартып, Қостанай қалалық сотының 2016 жылғы 3 тамыздағы шешімімен АК 951,952-баптары мен АПК 109,113-баптарын басшылыққа ала отырып, олардың талаптарын ішінара заңды деп қанағаттандырды.

**Тұрғын үй кешенін басқаратын компания кондоминиум пәтеріндегі электр энергиясын өшіруге құқығы жоқ**

2015 жылғы 25 ақпандағы Қазақстан Республикасы Энергетика министрінің №143 бұйрығымен бекітілген «Электр энергиясын пайдалану ережелерінің» 50-бабына сәйкес тек энергиямен қамтитын ұйымға ғана осы ережелермен белгіленген мерзімде тұтынушыға ескерткен соң электр энергиясын беруді толықтай немесе жартылай тоқтату құқығы берілген.

АК 488-бабының 1-тармағына сәйкес энерги төлемі егер заңнамалық актілер немесе тараптардың келісімімен басқаша қарастырылмаса, энергияның аталған есебіне сәйкес анықталатын абоненттің іс жүзінде қабылдаған энергияның мөлшерімен жүргізіледі.

А.К. Идрисова «Арыстан плюс» ТК оның әрекеттерін заңсыз деп тану, электр энергиясын беру міндетін, электр энергиясын тұтынуға қарызды болдырмау, моральдық шығынды өндіріп алу, домофон үшін қарызды алып тастау туралы талаппен сотқа жүгінді, 2016 жылы 19 мамырда оған тиесілі пәтерде «Арыстан плюс» ТК электр энергиясын өшіріп тастағандығын алға тартты.

Пәтерде электр энергиясын өшіру туралы акт құрастыружан ПИК төрағасы бас тартқан, ПИК оның шағымына жауап ұсынбаған, бірақ сонымен қатар, ТК төрағасы пәтерге электр энергиясын беруді өшіру туралы шешімді өздігінен қабылдаған. 42-1-баптың 1-тармағына сәйкес үй-жай (пәтер) иелерінің жиналысында кондоминиум нысанын басқару және күтумен байланысты мәселелер бойынша шешімдер қаралады және қабылданады. Үй-жай (пәтер) иелерінің жиналысының шешімі хаттамамен рәсімделеді және ол Қазақстан Республикасының заңнамасына қарама-қайшы келмеуі тиіс.

«Тұрғын үй қатынастары туралы» Заңның 2-бабының 15-1)-тармағына сәйкес жалпы мүлікті күту шығындарына түсінік берілген. «Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға жұмсалатын шығыстар – үйжайлардың (пәтерлердің) меншік иелерінің жалпы жиналыстың шешімімен белгіленген ай сайынғы жарналар арқылы кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін пайдалануға және жөндеуге, жер учаскесін күтіп-ұстауға, коммуналдық қызметтерді тұтынуды есептеудің үйге ортақ аспаптарын сатып алуға, орнатуға, пайдалануға және салыстырып тексеруге, кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға тұтынылған коммуналдық қызметтерді төлеуге, сондай-ақ кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін немесе оның жекелеген түрлерін болашақта жүргізілетін күрделі жөндеуге ақша жинақтауға арналған шығыстарының міндетті сомасы».

Одан басқа, Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика министрінің м.а. 2015 жылғы 26 наурыздағы №246 бұйрығының 4, 18-тармақтарына сәйкес, кондоминиум нысанының жалпы мүлкін күтуге келесі шығындар кіреді: кондоминиум нысанының жалпы мүлкін пайдалану мен жөндеу; жер телімін күтуге; коммуналдық қызметтерді тұтыну есебінің жалпы үйлік құралдарын пайдалану мен тексеру; кондоминиум нысанының жалпы мүлкін күтуге тұтынылатын коммуналдық қызметті төлеуге; алдағы күрделі жөндеуге жинау.

Қызметті ұсынушылармен шарт бойынша ыстық және суық сумен қамтамасыз ету, су тарту, электрмен жабдықтау, жылыту (жылумен жабдықтау) шығындарына кондоминиум нысанының жалпы мүлкін күту құрамына кондоминиум нысанын күтуге жалпы шығындар кіреді. «Тұрғын үй қатынастары туралы» ҚРЗ 42-бабының 3-тармағына сәйкес кондоминиум нысанының басқару органының кондоминиумның аталған нысанында сервистік және кондоминиум нысанына жатпайтын өзге де қызметті жүзеге асыруына тыйым салынады.

Тұрғындардың жалпы жиналысының хаттамасына сәйкес тұрғын үйді күту мен техникалық қызмет көрсетуге шаршы м үшін 65 теңге мөлшерінде төлемінің тарифін анықтау арқылы басқарушы компанияны қайта таңдау шешімі қабылданды.

Жалпы жиналыста жалпы үй қажеттіліктеріне жеке төлемдер бойынша өзге шешімдер қабылданған жоқ. «Тұрғын үй қатынастары туралы» Заңның 50-бабының 1-тармағына сәйкес кондоминиум нысанының жалпы мүлкін күту шығындарына жатпайтын қосымша шығындар олардың жазбаша келісімінсіз үй-жай (пәтер) иелеріне жүктелмейді.

Алматы қ. Әуезов аудандық сотының 2016 жылғы 12 тамыздағы шешімімен А.К.Идрисованың әрекеттерді заңсыз деп тану, электр энергиясын беруді қосуды міндеттеу, моральдық шығынды өндіріп алу, электр энергиясы мен домофонды қолданғаны үшін қарызды алып тастау туралы талабы ішінара қанағаттандырылды және «Арыстан плюс» ТК оның пәтеріндегі электр энергиясын өшіру бойынша заңсыз әрекеттерін мойындау, «Арыстан плюс» ТК А.К.Идрисованың пайдасына келтірілген моральдық шығынның орнын толтыруға 15 000 теңге өндіріп алу туралы қаулы шығарылды.

Талаптың қалған бөлігін қанағаттандырудан бас тартылды, сот шығындары жауапкерге жүктелді. Сот талап қоюшының «АлматыЭнергоСбыт» АҚ электр энергиясына қарызы жоқ, себебі барлық төлемдер дер кезінде жасалғандығына, «Арыстан плюс» ТК пәтерде электр энергиясын заңсыз өшіруіне байланысты қабылданған шешімді дұрыс дәйектеді және моральдық зиянның орнын толтыру бөлігінде ішінара қанағаттандырды деп жорамалдаймыз.

Осы орайда пәтерді электрмен жабдықтауды қосу бөлігінде талап қоюшының талаптарынан дәйекті түрде бас тартты, себебі шешім шығарған сәтте пәтерге жауапкер электрді қосқан болатын, сондай-ақ, «Арыстан плюс» ТК домофон үшін төлем бойынша есептелген қарызды алып тастауды міндеттеу туралы талапты қанағаттандырудан негізді деп бас тартты себебі талап қоюшы оның пәтерінде домофонның жоқ екендігін дәлелдеген жоқ.

Ақмола облысы Степногорск қалалық сотының 2016 жылғы 1 сәуірдегі шешімімен Е.В.Черненконың «Центральный-А» пәтер иелерінің кооперативін электр энергиясын өшіру бойынша әрекеттерін мойындау және моральдық зиянды өндіріп алу туралы талабы бойынша мәселе баламалы түрде шешілді.

**Тұтынушылар кооперативінің жетекшісі мен атқарушы, бақылау және өзге де органдарының мүшелерін таңдау, олардың құзыретін тоқтату, олардың қызметінің есебін тыңдау, жылдық қаржылық есепті бекіту туралы мәселелерді тікелей жалпы жиналыста кооператив мүшелері қарай алады.**

«Тұтынушылар кооперативі туралы» Заңның 1,4-баптарына сәйкес (бұдан әрі – Заң) тұтынушылар кооперативі – оның мүшелерінің мүліктік (пайлық) жарнаны біріктіру жолымен жүзеге асыратын, мүшелердің материалдық және өзге де қажеттіліктерін қанағаттандыру үшін мүшелік негізіндегі азаматтардың ерікті бірлестігі.

Тұтынушылар кооператив өз мүшелерінің қызығушылығын қанағаттандырумен байланысты жеке қызметтерді орындауға арналған мүліктік (пайлық) жарна есебінен құрылады. Заңның 6-бабының 3-тармағына, 17-бабының 1-тармағына сәйкес тұтынушылар кооперативінің қызметінің нысаны мен мақсаты оның құрылтайшылық құжаттары арқылы анықталады. Тұтынушылар кооперативінің басқарма органы болып табылады:

1) жоғарғы орган – жалпы жиналыс;

2) атқарушы орган – басқарма (төраға);

3) бақылаушы орган – ревизиялық комиссия (ревизор). Заңның 18-бабының 1-тармағына сәйкес тұтынушылар кооперативінің жалпы жиналысы оның жоғарғы органы болып табылады және оның қызметіне қатысты барлық мәселелерді шешуге құзыретті.

Осы орайда егер оларда тұтынушылар кооперативінің барлық мүшесінің жартысынан көбі болса, заңды болып танылатын кезекті немесе кезектен тыс жалпы жиналыс шақырыла алады.

Жалпы жиналыстың шешімі егер ол үшін жиналысқа қатысқан мүшелердің жартысынан көбі дауыс берсе, қабылданған деп есептеледі.

Осы орайда тұтынушылар кооперативінің әр мүшесі жалпы жиналыстың шешімі қабылданған кезде тұтынушылар кооперативінің мүлкінде оның үлесінің ауқымына қарамастан, бір дауысқа ие болады.

Кооператив мүшелерінің жалпы жиналысының ерекше құзыретіне Заңның 19-бабының 2-тармағына сәйкес жатады:

- мүліктік (пайлық) жарна өлшемі туралы, орналасқан орны мен атауы туралы немесе жаңа редакциядағы жарғыны бекіту туралы өзгерістерді қосқанда, тұтынушылар кооперативінің жарғысына өзгертулер мен толықтырулар енгізу;

- тұтынушылар кооперативінің қызметінің негізгі бағытын анықтау;

- тұтынушылар кооперативінің жетекшісі мен атқарушы, бақылаушы және өзге де органдарының мүшесін сайлау, олардың құзыреттілігін тоқтату, олардың қызметі туралы есепті тыңдау, оларды ұстауға қажетті қаражат мөлшерін анықтау;

- кооперативтен тұтынушылар кооперативі мүшелерін шығару;

- ішкі ережелерді бекіту, оларды және тұтынушылар кооперативінің ішкі қызметін реттейтін өзге де құжаттарды қабылдау;

- тұтынушылар кооперативінің қауымдастығын (одақ) құру, қауымдастыққа (одақ) кіру мен одан шығу туралы мәселелерді шешу;

- жылдық қаржылық есепті, тұтынушылар кооперативінің ревизиялық комиссиясының (ревизор) есебін бекіту;

- тұтынушылар кооперативіне келтірілген шығынды жабу тәртібі;

- тұтынушылар кооперативі қорының түрлері мен қалыптасу тәртібін және шығынын анықтау;

- құны жарғымен анықталған құннан асатын тұтынушылар кооперативінің жылжымайтын мүлкін иеліктен шығару;

- тұтынушылар кооперативін қайта құру мен жою туралы шешім қабылдау;

- жою комиссиясының төрағасы мен мүшелерін таңдау және жою теңгерімін бекіту.

Заңның 18-бабының 4-тармағына сәйкес жалпы жиналыс жасау тәртібінің бұзылуымен қабылданған тұтынушылар кооперативінің жалпы жиналысының шешімі және тұтынушылар кооперативінің ішкі қызметін реттейтін осы Заңда, жарғыда немесе ережелер мен өзге де құжаттарда белгіленген шешімдерді қабылдау осы Заңға немесе жарғыға қарсы келетін, соның ішінде, тұтынушылар кооперативі мүшесінің құқығын бұзатын жалпы жиналыстың шешімін сот тұтынушылар кооперативі мүшелерінің өтініші бойынша толықтай немесе жартылай жарамсыз деп тани алады.

Жоғарыда көрсетілген нормалардың тура мағынасында тұтынушылар кооперативінің жетекшісі мен атқарушы, бақылаушы және өзге де органдарының мүшесін сайлау, олардың құзыреттілігін тоқтату, олардың қызметі туралы есепті тыңдау, жылдық қаржылай есепті бекіту туралы мәселелерді кооператив мүшелері тікелей жалпы жиналыста қарастыра алады.

М.Ф.Кобланов сотқа «Зиг-ЗагУК» тұрақ иелерінің кооперативі ТК (бұдан әрі – ТКТК «Зиг-ЗагУК») жауапкерге жиналыс хаттамасын және онда қабылданған шешімдерді жарамсыз деп тану, кооператив атынан әрекет етуге, кооператив мүлкін иелену мен пайдалану, үлестіруге тыйым салу туралы талаппен жүгінді, яғни, ол №42 тұрақ боксын жекеменшігінде иелене отырып, «Зиг-ЗагУК» ТКТК тұрақ кооперативінің мүшесі болып табылады.

2015 жылғы маусымда тұрақтың қабырғасында 2015 жылы 22 маусымда бухгалтерия қаржысы бойынша есеп; ревизиялық комиссия есебі; төрағаны сайлау күн тәртібімен есептік-сайлау жиналысын өткізу туралы хабарландыру ілінген. Алайда аталған жиналыс кворумның жоқтығы себебін өткізілмеген, ал 2016 жылғы қаңтар айында оған 2015 жылғы 26 шілдедегі жалпы жиналыстың шешімімен «Зиг-ЗагУК» ТКТК төрағасы қызметіне Л.А. Удалова бекітілгендігі белгілі болады. Бұл хаттама мен онда қабылданған шешімдерді заңсыз деп санайды.

Әрі қарай талапарыздық талаптарын толықтыра отырып, 2015 жылғы 26 шілдедегі №1 жиналыстың хаттамасын және онда қабылданған шешімдерді, 2015 жылғы 01 шілдедегі еңбек шартын жарамсыз деп тануды, Л.А. Удаловаға «Зиг-ЗагУК» ТКТК төрағасының қызметін жүзеге асыруға, кооперативі атынан әрекет етуге, оның мүлкін қолдануға, иеленуге және үлестіруге тыйым салуды нақты сұрады.

Өскемен қалалық сотының 2016 жылғы 26 мамырдағы шешімімен М.Ф.Коблановтың талабы қанағаттандырылды. Істі қарау барысында сот іс жүзінде 2015 жылы 26 шілдеде кооператив мүшелерінің жалпы жиналысы өткізілмеген, жиналыс хаттамасы реттеуші органның қызметкерлері анықтаған бар олқылықтарды есепке алу арқылы жасалған, осы орайда оның мазмұны 2015 жылғы 12 шілдедегі кооператив мүшелерінің жалпы жиналысы хаттамасының мазмұнын толықтай қайталайды.

Осыған байланысты сот 2015 жылғы 26 шілдедегі хаттама мен онда қабылданған шешімдерді заңсыз деп есептеу қажет деген тұжырымға келді, себебі заңмен және Жарғымен белгіленген кооперативтің жалпы жиналысын өткізу мен атқарушы орган шешімін қабылдау тәртібі сақталмаған. 2015 жылғы 01 шілдеде «Зиг-ЗагУК» ТКТК мен Л.А. Удалованың арасында жасалған еңбек шартын жарамсыз деп тану туралы талап қоюшының талаптарын қарай отырып, сот шартты жасау кооператив басқармасының құзыретіне жатпайды, бұл Жарғының 5.4-тармағымен расталады деп мойындады.

Сәйкесінше, талап қоюшының онымен жасалған еңбек шартының заңсыздығы туралы талабы сондай-ақ, қанағаттандыруға жатқызылады, себебі 2015 жылғы 01 шілдедегі жағдай бойынша аталған мәселе бойынша жалп жиналыс шешімі қабылданбаған, еңбек шартына оған құзыреті жоқ тұлғалар қол қойған.

**Заңнаманың міндеттері мен талаптарының шарттарына сәйкес міндеттер тиісінше орындалуы міндетті.**

«СКИФ» ПИК/ТК сотқа «SauranGroup» ЖШС әрекеттеріне шағым келтіру туралы талаппен жүгінді, Астана қаласы Ташенов көшесінің қиылысы №9 үй мекенжайы бойынша тұратын тұрғындар 2016 жылғы 21 маусымдағы жалпы жиналыста «SauranGroup» ЖШС қызмет көрсетуіне ауысу туралы шешім қабылдаған, алайда жауапкер 2016 жылғы 08 маусымнан бастап шығындарды әрқалай есептейді.

Сот отырысы барысында аталған үйдің тұрғындары 2016 жылғы 08 маусымдағы жалпы жиналыста үйге қызмет көрсету бойынша «СКИФ» ПИК қызметінен бас тартып, «SauranGroup» ЖШС шарт жасасу туралы шешім қабылдағандығы белгілі болды.

Талап қоюшымен шартты бұзудың себебі үйге қызмет көрсетудің сапасының төмендігі болып табылған. Жауапкер үйді қабылдаған соң бүкіл тұрғын үйдегі үлкен тозуды білдірген сараптама жүргізген.

Тараптар қолданыстағы құжаттарды, инженерлік желілерді 2016 жылы 21 маусымда беру туралы келіскен, сол күні акт арқылы құжаттаманы және тауарлық-материалдық құндылықтарды қабылдауөткізу жүргізілген, одан соң үйге қызмет көрсету жауапкерге өткен.

«СКИФ» ПИК ТК өкілдері 2016 жылғы 08 маусымдағы жиналысқа қатыспаған және тұрғындардың оның құрамынан шығып, қызмет көрсетуші ұйымды ауыстыру туралы қабылдаған шешімін білмеген, сондықтан олар тұрғын үйге қызмет көрсетулерін жалғастырған және үйге қызмет көрсеткендері үшін ақшалай қаражатты есептеу бойынша өз әрекеттерін заңды деп есептеген.

Ресми түрде 2016 жылғы 15 маусымда ғана құқықтың ауысқандығы туралы жауапкер хабардар болып, сәйкесінше, 2016 жылғы 16 маусымда жауапкер ақшалай қаражатты аударуды заңды түрде жүргізуі тиіс болған. АК 272-бабының талаптарын негізге алып, 2016 жылғы 12 қазандағы Астана қаласы мамандандырылған ауданаралық сотының шешімімен талап ішінара қанағаттандырылды және «Saurangroup» ЖШС тұрғындардың ақшалай қаражаттарын есептеу бойынша әрекетін заңсыз деп тану, «Saurangroup» ЖШС үйге қызмет көрсетуге ақшалай қаражатты есептеуді тек 2016 жылғы 16 маусымнан бастап жүргізу туралы қаулы қабылданды.

**Талапты анықтағанға дейін талаптық мерзімнің өтуі соттың талаптан бас тартуы туралы шешім шығаруына негіз болып табылады**

Е.И. Демиденко «Жұлдыз-Алга» ПИК көп қабатты үйдің пәтер иелері кооперативінің жалпы жиналысының хаттамасын жарамсыз деп тану туралы талаппен сотқа жүгінді, яғни, үй-жай иелерінің жалпы жиналысының хаттамасында барлық қатысушылардың қолы болуы тиіс, себебі дауыс беруде әр дауыс маңызды. 2009 жылы 25 маусымдағы хаттамада иелердің қолы жоқ.

Төраға мен хатшы пәтер иесі болып табылмайды. Орал қаласының №2 сотының 2016 жылғы 4 мамырдағы шешімімен Е.И. Демиденко талабын қанағаттандырудан бас тартылды. Сот 2009 жылғы 01 мамырдан бастап Орал қаласындағы Жуков көшесі, №11 үй «Жұлдыз-Алга» ПИК қызмет көрсетуіне 2009 жылғы 25 маусымдағы тұрғындардың жалпы жиналысының шешімі бойынша ауысқан. 2009 жылғы 01 мамырдан қазіргі таңға дейін көрсетілген үй аталған ПИК техникалық қызмет көрсетуіне тиесілі.

«Тұрғын үй қатынастары туралы» Заңның 42-1-бабының 5-тармағына сәйкес үй-жай (пәтер) иелерінің жиналысы үй-жай (пәтер) иелерінің жалпы санының үштен екісінен кем болмаған кезде заңды деп танылады.

Үй-жай (пәтер) иелерінің жиналысын өткізу кезінде кворумды қамтамасыз ету мүмкін болмаған кезде жазбаша сауалнама жүргізіледі. Үй-жайдың (пәтер) әр иесі дауыс бергенде бір дауысқа ие болады. Егер иесіне бірнеше үй-жай (пәтер) тиесілі болса, ол сәйкес дауыс санына ие болады.

Қабылданған шешім үй-жайдың (пәтер) барлық иелері үшін міндетті болып табылады және үй-жай (пәтер) иелерінің ерік білдіруі ретінде сот пен өзге мемлекеттік мекемелердегі даулы және өзге де мәселелерді қарау үшін құжат болып табылады, сондай-ақ, тұрғын үй көмегін есепке алу үшін негіз ретінде қызмет етеді «Тұрғын үй қатынастары туралы» Қазақстан Республикасы Заңының 50-бабына сәйкес пәтер иелері жалпы мүлікті күту мен пайдаланудың жалпы шығынына олардың үлесіне мөлшерлес түрде қатысуға міндетті. Міндетті төлемдер егер Жарғымен басқасы қарастырылмаса, ай сайын жүргізіледі.

Осылайша, талап қоюшы пәтердің иесі ретінде тұрғын үйдің барлық шығындарына қатысуы тиіс. АК 178-бабына, 179-бабының 3-тармағына сәйкес талаптық мерзім өтуінің жалпы мерзімі үш жыл. Талаптық мерзімнің талапты қойғанға дейін өтуі соттың талаптан бас тарту шешімін қабылдауына негіз болып табылады. Аталғандарға байланысты сот талап қоюшы жалпы жиналыс хаттамасының бар екендігі туралы білгендігін анықтады.

Алайда дер кезінде, үш жыл ішінде көрсетілген әрекеттер, жиналыс шешімінің сот тәртібімен шағымдану шарасын қабылдамаған. Жауапкердің мерзімі өтіп кетуді қолдану туралы өтініші бойынша аталған жағдай соттың талаптан бас тарту шешімін шығаруға негіз болып табылды.

**ПИК мүшелері жиналыс хаттамасы, бухгалтерлік және өзге де ақпараттарды қосқанда, ПИК қызметі туралы толық ақпаратты алуға құқылы.**

О.А. Петрушин «72 квартал» ПИТК құжаттарды талап ету туралы талаппен сотқа жүгінді, ол Семей қаласы, 72 квартал, 21-үй, 20-пәтер мекенжайы бойынша тұрғын емес үй-жайдың иесі болып табылатындығын негіздеп, аталған тұрғын үйді басқару қызметін жауапкер жүзеге асырады. 2016 жылғы 5 тамызда оған олардың үйінде ПИТК бастамасымен жылыту жүйесін шаю мен сығымдау жүргізілген. Жағдай бойынша ол жұмыс сапасыз орындалған деп есептеген. Ол ПИТК басшылығын тиісті емес сапаға назар аудартқысы келгенімен, олар оған ауызша дәлелмен келіспеген.

Өзге мамандардың түсіндірмесіне қол жеткізу және орындалған жұмыстың сапасын анықтау үшін жауапкерге сәйкес құжаттардың көшірмесін ұсыну туралы өтінішпен жазбаша түрде жүгінген, алайда ол бас тартты.

«72 квартал» ПИТК Жарғысының 14-бабы мен 16-баптың в)-тармағына сәйкес ПИК мүшелері соның негізінде ПИК құрылған үйлерде орналасқан пәтерлердің иелері болуға құқығы бар. ПИК мүшелері жиналыс хаттамасы, бухгалтерлік және өзге де ақпараттарды қосқанда, ПИК қызметі туралы толық ақпаратты алуға құқылы..

«Тұрғын үй қатынастары туралы» Заңның 34-бабының 1-тармағына сәйкес үй-жайдың (пәтер) барлық иелері – кондоминиум мүшелері жалпы мүлікті басқаруға тең құқылы. Талап қоюшы О.А. Петрушин көппәтерлі тұрғын үйде орналасқан тұрғын емес үй-жай иегері болып табылады, бірақ жауапкерден талап қоюшыға «72 квартал» ПИТК қаржылық-шаруашылық қызметімен байланысты құжаттардың көшірмесін ұсынудан бас тартуын заңды деп мойындауға болмайды.

Осыған байланысты Семей қалалық сотының 2016 жылғы 5 қазанындағы шешімімен байланысты О.А. Петрушиннің талабы ішінара қанағаттандырылды және «72 квартал» ПИТК О.А.

Петрушинге жылыту жүйесін шаю мен сығымдауды жүргізу туралы қызмет көрсету шартының көшірмесін, 19.07.2016 жылғы мердігерге қызметтің төлемі туралы есепфактурасының көшірмесін, 2016 жылғы жылыту жүйесін шаю мен сығымдауды жүргізген кезде суық су шығынының көрсеткіштерін шешу актісінің көшірмесі, үй бойынша суық су шығынының төлемі бойынша шот көшірмесін ұсынудан бас тартуын заңсыз деп тану, талаптың қалған бөлігін қанағаттандырудан бас тарту туралы қаулы шығарылды.

**Нормативтік құқықтық база**

ПИК (ПИК ТК) әрекеттеріне (әрекетсіздігіне) шағымданумен байланысты қарым-қатынастарды реттейтін негізгі заңнамалық актілер болып табылады:

Қазақстан Республикасының Конституциясы,

Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексі,

Қазақстан Республикасының Азаматтық процессуалдық кодексі,

Қазақстан Республикасының «Тұрғын үй қатынастары туралы» Заңы,

Қазақстан Республикасының «Мемлекеттік мүлік туралы» Заңы,

Қазақстан Республикасының «Пәтер иелері кооперативі (ПИК) мен кондоминиумді басқарудың өзге түрлері туралы» Заңы,

«Коммерциялық емес ұйымдар туралы» Заң, 2007 жылғы 12 қаңтардағы № 221 «Жеке және заңды тұлғалардың өтініштерін қарау тәртібі туралы» Қазақстан Республикасының Заңы, 02.07.2013 жылғы «Мемлекеттік тұрғын үй қорынан берілетін тұрғын үйлерді жекешелендіру Ережелерін бекіту туралы» Қазақстан Республикасы Үкіметінің Қаулысы.

1997 жылғы 18 шілдедегі №9 «Азаматтардың тұрғын үйлерді жекешелендіруі бойынша заңнаманы қолдану практикасы туралы» Қазақстан Республикасы Жоғарғы Сотының нормативтік қаулысы,

2007 жылғы 16 шілдедегі №5 «Тұрғын үйге жекеменшік құқығын қорғаумен байланысты дауларды шешудің кейбір мәселелері туралы», 2010 жылғы 24 желтоқсандағы №20 «Қазақстан Республикасы Азаматық процессуалдық кодексінің 27-тарауының нормаларын соттардың қолдануының кейбір мәселелері туралы» қаулылар.

**Назар аударыңыз!**

**«Заң және Құқық» адвокаттық кеңсесі, бұл құжаттың жалпылама екендігіне және нақты** [сіздің жағдайыңыздың талаптарына сәйкес келмеуі](https://www.instagram.com/zakonpravo.kz/?hl=ru) **мүмкендігіне көңіл бөлуіңізді сұрайды.**

**Біздің заңгерлер сіздің нақты жағдайыңызға сәйкес келетін кез келген** [құқықтық құжатты әзірлеп көмектесуге дайын](https://zakonpravo.kz/)**.**

**Қосымша ақпарат алу үшін Заңгер/Адвокат телефонына хабарласуыңызға болады:** +7 (708) 971-78-58; +7 (700) 978 5755, +7 (700) 978 5085.

Адвокат Алматы [Заңгер Қорғаушы Заң қызметі](https://www.instagram.com/zakonpravo.kz/?hl=ru) Құқық қорғау [Құқықтық қөмек](https://youtube.com/@MuffinPro578?si=PV8fwFJMfhcs8yg9) Заңгерлік кеңсе Азаматтық істері Қылмыстық істері Әкімшілік істері Арбитраж даулары Заңгерлік кеңес Заңгер Адвокаттық кеңсе Қазақстан Қорғаушы  Заң компаниясы