**Свод**

**необходимых норм законодательства Республики Казахстан**

**для участников общедолевой собственности** *(пайщиков)*

Вопросы долевого землепользования регулируются законом РК «О потребительском кооперативе», Закона РК «О товариществах с ограниченной и дополнительной ответственностью», Гражданским кодексом РК, Земельным кодексом РК, Предпринимательским кодексом РК.

**На основании пункта 1 статьи 11 Закона Республики Казахстан «О товариществах с ограниченной и дополнительной ответственностью», участники товарищества с ограниченной ответственностью вправе:**

1) участвовать в управлении делами товарищества в порядке, предусмотренном настоящим Законом и уставом товарищества;

2) получать информацию о деятельности товарищества и знакомиться с его бухгалтерской и иной документацией в порядке, предусмотренном уставом товарищества;

3) получать доход от деятельности товарищества в соответствии с настоящим Законом, учредительными документами товарищества и решениями его общего собрания;

4) получить в случае ликвидации товарищества стоимость части имущества, оставшегося после расчетов с кредиторами, или, по соглашению всех участников товарищества, часть этого имущества в натуре;

5) прекратить участие в товариществе путем отчуждения своей доли в порядке, предусмотренном настоящим Законом;

6) оспаривать в судебном порядке решения органов товарищества, нарушающие их права, предусмотренные настоящим Законом и (или) уставом товарищества.

**В соответствии со статьей 54 Земельного кодекса Республики Казахстан, определен порядок пользования земельным участком сельскохозяйственного назначения, находящимся в общей собственности или общем землепользовании:**

 1. Порядок пользования земельным участком сельскохозяйственного назначения, находящимся в общей собственности (общем землепользовании), принимается общим собранием участников долевой собственности (долевого землепользования). Уведомление участников долевой собственности (долевого землепользования) о предстоящем собрании производится не менее чем за один месяц до даты его проведения в письменной форме под расписку.

2. При условии надлежащего уведомления собрание считается правомочным при участии не менее 50% участников долевой собственности (долевого землепользования) или их представителей. Решение принимается простым большинством голосов присутствующих на собрании участников долевой собственности (долевого землепользования) и оформляется протоколом. Протокол подписывается всеми присутствующими участниками долевой собственности (долевого землепользования) или их представителями.

**В соответствии со статьей 55 Земельного кодекса, сделки с земельными долями на землях сельскохозяйственного назначения, находящимися в общей долевой собственности:**

      1. При совершении сделок, направленных на отчуждение доли в праве общей долевой собственности, выдел земельного участка в счет земельных долей не требуется.

      2. Продавец земельной доли обязан известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и других условий, на которых он продает ее.

     Если остальные участники долевой собственности в течение месяца с момента письменного извещения откажутся от покупки или не приобретут продаваемую долю, продавец вправе продать свою долю любому лицу.

**В соответствии со статьей 56 Земельного кодекса утвержден порядок определения земельной доли в общей долевой собственности или в общем долевом землепользовании:**

      1. Если размеры земельных долей участников общей долевой собственности (общего долевого землепользования) на участок не могут быть определены на основании законодательства Республики Казахстан и не установлены соглашением всех ее участников, земельные доли считаются равными.

      2. Соглашением всех участников общей долевой собственности (общего долевого землепользования) может быть установлен порядок определения и изменения их земельных долей в зависимости от вклада каждого из них в приобретение и освоение общего земельного участка.

**На основании 57 статьи Земельного кодекса раздел земельного участка, находящегося в общей долевой собственности (общем долевом землепользовании), и выдел из него доли производится:**

1. При не достижении участниками общей долевой собственности (общего долевого землепользования) соглашения о способе и условиях раздела общего земельного участка каждый участник вправе потребовать выдела своей земельной доли из общего земельного участка в натуре (на местности), за исключением случаев, предусмотренных [пунктом 2](https://adilet.zan.kz/rus/docs/K030000442_#z1002) статьи 62 настоящего Кодекса, и в других случаях, установленных законодательными актами Республики Казахстан.

      2. Если выдел земельной доли в натуре не допускается законодательными актами Республики Казахстан или невозможен без несоразмерного ущерба земельному участку и всему, что с ним прочно связано, выделяющийся собственник (землепользователь) имеет право на выплату ему стоимости его земельной доли другими участниками общей долевой собственности (общего землепользования) либо продать ее другому лицу в соответствии с правилами, установленными пунктом 2 статьи 55 настоящего Кодекса, за исключением случая, когда земельная доля находится в составе объекта кондоминиума.

**В соответствии с пунктом 3 статьи 101 Земельного кодекса Республики Казахстан (далее – Кодекс),** граждане, передавшие принадлежащие им права на земельные участки, в том числе права на условные земельные доли в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ или в качестве взноса в производственные кооперативы, при выходе из состава участников (членов) для организации крестьянского или фермерского хозяйства либо сельскохозяйственного производства имеют право по решению общего собрания участников (членов) на выдел (раздел) в натуре доли или пая, включая земельный участок, либо на выплату стоимости доли или пая.

При этом выдел земельного участка из состава земель сельскохозяйственной организации, находящихся в залоге, допускается с согласия залогодержателя или с обязательствами, обеспеченными залогом в отношении земельного участка на момент выдела.

Земельный участок, переданный в уставный капитал участником хозяйственного товарищества или членом производственного кооператива только в пользование, возвращается в натуральной форме без вознаграждения.

Заявление о выходе из состава участников (членов) и о выделе земельного участка подается в сельскохозяйственную организацию.

Местоположение выделяемого в натуре земельного участка в счет доли или пая для организации крестьянского или фермерского хозяйства либо сельскохозяйственного производства, а также возмещение хозяйственному товариществу, производственному кооперативу выбывающим участником (членом) затрат, произведенных на выделяемом земельном участке, определяются в порядке, предусмотренном учредительными документами хозяйственных товариществ, производственных кооперативов или соглашением сторон.

Выдел земельного участка в натуре не производится в период проведения сельскохозяйственных полевых работ, за исключением случая, когда такой выдел производится с согласия сельскохозяйственной организации или участников общей собственности (общего землепользования).

В случае отсутствия порядка выдела (раздела) земельного участка в учредительных документах применяются нормы пункта 4 настоящей статьи.

**В соответствии со статьей 79 Земельного кодекса, определен порядок залога земельных участков и прав землепользования:**

1. Залогодателями могут быть физические и негосударственные юридические лица, имеющие земельные участки на праве частной собственности или на праве временного возмездного долгосрочного землепользования.

Государственные землепользователи вправе передавать в залог принадлежащее им право постоянного землепользования в порядке и на условиях, установленных настоящим Кодексом.

2. Залогодержателями могут быть физические и юридические лица.

3. Залог неделимого земельного участка, находящегося в общей совместной собственности или в общем совместном землепользовании, допускается при наличии письменного согласия всех участников общей собственности или общего землепользования.

Участник общей долевой собственности на земельный участок или общего долевого землепользования вправе заложить свою долю без согласия других участников общей собственности или общего землепользования.

4. Лица, имеющие на праве общей собственности земельные участки, могут заложить земельные участки на основании решения общего собрания участников общей собственности.

Передача в залог земельных участков, выкупаемых у государства в частную собственность в рассрочку, допускается в порядке и на условиях, установленных [статьей 49](https://adilet.zan.kz/rus/docs/K030000442_#z56) настоящего Кодекса.

Передача в залог земельных участков, на которых расположены стратегические объекты, допускается по согласованию с Правительством Республики Казахстан в порядке и на условиях, установленных законами Республики Казахстан.

5. Для залога земельного участка или права землепользования физические и юридические лица представляют потенциальному залогодержателю:

правоустанавливающий и идентификационный документы на земельный участок;

письменное согласие участников общей совместной собственности или общего совместного землепользования, удостоверенное в нотариальном порядке;

сведения правового кадастра о зарегистрированных правах (обременениях прав) на земельный участок.

При передаче в залог части земельного участка или права землепользования на него на общем плане земельного участка должна быть отражена та его часть, которая предусмотрена к передаче в залог.

При этом согласие собственника земельного участка, находящегося в государственной собственности, при залоге права землепользования не требуется, за исключением случая, предусмотренного частью третьей [пункта 4](https://adilet.zan.kz/rus/docs/K030000442_#z1103) настоящей статьи.

Перечень документов и сведений, указанных в частях первой и второй настоящего пункта, является исчерпывающим.

      6. Исключен Законом РК от 10.01.2006 г. N [116](https://adilet.zan.kz/rus/docs/Z060000116_#z0) (порядок введения в действие см. ст.2 Закона N [116](https://adilet.zan.kz/rus/docs/Z060000116_#z0)).  
      7. По достижении двустороннего соглашения о стоимости земельного участка или права землепользования в обеспечение основного обязательства составляется договор о залоге земельного участка или права землепользования между залогодателем и залогодержателем в двух экземплярах.

      8. В договоре об ипотеке не могут предусматриваться передача земельного участка или права землепользования кредитору или третьим лицам, ограничение права залогодателя и (или) третьих лиц пользоваться находящимся в собственности или землепользовании земельным участком, заложенным по договору об ипотеке, в соответствии с его назначением, а также извлекать из этого участка плоды и доходы.

      9. (исключен - Законом РК от 6 июля 2007 года [N 279](https://adilet.zan.kz/rus/docs/Z070000279_#z0)).  
      10. Правоустанавливающий и идентификационный документы на земельный участок передаются залогодержателю или доверенному лицу, если иное не установлено договором о залоге.

      11. Право залога земельного участка или права землепользования возникает с момента государственной регистрации залога в Государственной корпорации по месту расположения земельного участка.

      12. В случае неисполнения должником основного обязательства залогодержатель вправе удовлетворить свои требования в соответствии с гражданским законодательством Республики Казахстан.

**На основании пункта 4 статьи 101 Кодекса**, гражданам, являющимся участниками долевой собственности (долевого землепользования) и выходящим из состава участников для ведения крестьянского или фермерского хозяйства либо сельскохозяйственного производства, земельные участки предоставляются в соответствии с порядком пользования земельным участком, находящимся в долевой собственности (долевом землепользовании), утвержденным общим собранием участников долевой собственности (долевого землепользования).

Уведомление участников долевой собственности (долевого землепользования) о предстоящем собрании по утверждению порядка пользования земельными участками производится в письменной форме под расписку не менее чем за один месяц до даты его проведения. При условии надлежащего уведомления собрание считается правомочным при участии не менее пятидесяти процентов участников долевой собственности (долевого землепользования) или их представителей. Решение принимается простым большинством голосов присутствующих на собрании участников долевой собственности (долевого землепользования) или их представителей и оформляется протоколом. Протокол подписывается всеми присутствующими участниками долевой собственности (долевого землепользования) или их представителями.

**Порядок созыва общего собрания участников товарищества с ограниченной ответственностью регулируется статьей 46 Закон РК «О товариществах с ограниченной и дополнительной ответственностью» (далее – Закон)**

Орган или лицо (лица), созывающие общее собрание участников товарищества с ограниченной ответственностью, обязаны не позднее чем за тридцать дней до дня открытия собрания письменно известить о его проведении каждого участника товарищества по адресу, указанному в реестре участников, который ведется исполнительным органом товарищества.

      В извещении должны быть указаны:

      1) время, место и дата проведения собрания;

      2) предлагаемая повестка дня;

      3) тип общего собрания участников: очередное или внеочередное;

      4) порядок проведения собрания;

      5) порядок проведения заочного голосования и процедура для заочного голосования;

      6) нормы законодательных актов Республики Казахстан, в соответствии с которыми проводится собрание.

      Товарищество вправе дополнительно информировать участников через средства массовой информации.

      1-1. Орган или лицо (лица), созывающие общее собрание участников товарищества с ограниченной ответственностью, преобразованного из акционерного общества, с числом участников сто и более обязаны за тридцать дней до дня открытия собрания известить о его проведении участников товарищества.

      Извещение о проведении общего собрания участников товарищества с числом участников сто и более должно быть опубликовано в печатном издании, указанном в уставе товарищества.

      Орган или лицо (лица), созывающие общее собрание участников товарищества с ограниченной ответственностью, ведение реестра участников которого осуществляется центральным депозитарием, с числом участников менее ста обязаны за тридцать дней до дня открытия собрания письменно известить о его проведении каждого участника товарищества по адресу, указанному в реестре участников товарищества.

      Порядок и сроки созыва общего собрания участников кредитного товарищества определяются законодательством Республики Казахстан о кредитных товариществах.

      2. Любой участник товарищества с ограниченной ответственностью вправе вносить свои предложения по повестке дня общего собрания не позднее чем за десять дней до его открытия. В течение этого же срока участники товарищества, обладающие в совокупности пятью и более процентами от общего количества голосов, вправе включить определенные ими вопросы в повестку дня общего собрания. Выполнение этого требования обязательно для органа или лиц, созывающих общее собрание.

      Если по предложению или по требованию участников товарищества в первоначальную повестку дня общего собрания вносятся изменения, орган или лица, созывающие собрание, обязаны не позднее чем за семь дней до открытия собрания известить каждого участника товарищества об этих изменениях способом, указанным в части первой пункта 1 настоящей статьи.

      3. Орган или лицо (лица), созывающие общее собрание участников товарищества с ограниченной ответственностью, обязаны рассмотреть поступившие предложения и принять решение о включении или отказе во включении их в повестку дня общего собрания участников товарищества с ограниченной ответственностью не позднее чем за десять дней до дня открытия собрания. Орган или лицо (лица), созывающие общее собрание участников товарищества с ограниченной ответственностью, в случае принятия предложений обязаны сообщить о внесении изменений в повестку дня участникам товарищества с ограниченной ответственностью, а также в случае отклонения предложений по внесению изменений или дополнений в повестку дня общего собрания дать заявителю мотивированный ответ об отказе не позднее чем за семь дней до открытия общего собрания участников товарищества с ограниченной ответственностью.

      В случае, если отказ во включении предложений в повестку дня общего собрания и принятое по нему решение нарушают права и законные интересы заявителя, он вправе обжаловать такое решение в порядке, предусмотренном статьей 50 настоящего Закона.

      Запрещается включение в повестку дня общего собрания вопросов с широким пониманием, включая "разное", "иное", "другие" и аналогичные им формулировки.

      4. Орган или лицо (лица), созывающие общее собрание участников товарищества с ограниченной ответственностью, обязаны по требованию участника товарищества, направленному им не позднее чем за десять дней до открытия собрания, направить ему в письменном виде и не позднее чем за семь дней до открытия собрания проекты решений по всем вопросам повестки дня, копии документов, обсуждение которых включено в повестку дня, а также другие сведения, предусмотренные уставом товарищества либо документами, регулирующими внутреннюю деятельность товарищества.

      Указанные в предыдущей части документы и сведения, а также финансовая отчетность и заключение по ним ревизионной комиссии (ревизора) и (или) отчет аудиторской организации за отчетный период, должны предоставляться всем участникам товарищества для свободного ознакомления в помещении исполнительного органа товарищества с момента извещения о проведении общего собрания, но не менее чем за пятнадцать дней до открытия собрания. При этом участникам товарищества должна быть предоставлена возможность бесплатно снимать копии с представляемых для ознакомления документов.

      Финансовые отчетности и заключение по ним ревизионной комиссии (ревизора) и (или) отчет аудиторской организации за три предыдущих года должны храниться исполнительным органом товарищества и в любое время предоставляться для ознакомления любому участнику товарищества. По требованию участников товарищества им выдаются удостоверенные выписки из указанных документов.

      5. Уставом товарищества с ограниченной ответственностью, имеющего менее семи участников, могут быть предусмотрены иные сроки, чем те, которые указаны в настоящей статье и в пункте 5 статьи 47 настоящего Закона.

**В соответствии со статьей 47 Закона определен следующий порядок проведения общего собрания участников товарищества с ограниченной ответственностью**

      1. Регламент общего собрания участников товарищества с ограниченной ответственностью определяется в соответствии с настоящим Законом, уставом товарищества, правилами и иными документами, регулирующими внутреннюю деятельность товарищества, либо непосредственно общим собранием.

      2. Перед открытием общего собрания проводится регистрация прибывших участников товарищества с ограниченной ответственностью и их представителей. Представители участников должны предъявить надлежащие полномочия (пункты 3 и 4 статьи 42 настоящего Закона). Не зарегистрировавшийся участник (представитель участника) не учитывается при определении кворума и не вправе принимать участие в голосовании.

      3. Общее собрание участников товарищества открывается в объявленное время при условии, что данные регистрации прибывших участников и их представителей дают достаточные основания предполагать наличие надлежащего кворума.

      Собрание не может быть открыто ранее объявленного времени, за исключением случая, когда все участники товарищества или их представители уже зарегистрированы, уведомлены и не возражают против изменения времени открытия собрания.

      4. Общее собрание участников товарищества с ограниченной ответственностью признается правомочным, а условия кворума соблюденными, если присутствующие или представленные на нем участники обладают в совокупности более чем половиной от общего числа голосов. В случаях, когда решение по вопросу, включенному в повестку дня, должно приниматься квалифицированным большинством голосов или единогласно, собрание правомочно принимать решение, если присутствующие или представленные на нем участники товарищества обладают в совокупности более чем двумя третями от общего числа голосов.

      5. В случае отсутствия кворума общее собрание участников товарищества с ограниченной ответственностью созывается повторно не позднее сорока пяти дней со дня первого созыва. При повторном созыве общего собрания должны быть соблюдены правила, установленные статьей 46 настоящего Закона.

      Собрание, созванное повторно, является правомочным, независимо от числа голосов, которым обладают присутствующие или представленные на собрании участники товарищества. Если присутствующие или представленные на нем участники обладают в совокупности менее чем половиной от общего числа голосов, то такое собрание вправе принимать решения лишь по вопросам, не требующим квалифицированного большинства голосов или единогласия.

      6. Общее собрание участников товарищества с ограниченной ответственностью открывает первый руководитель исполнительного органа или тот, кто исполняет его обязанности. Собрание, созванное наблюдательным советом, ревизионной комиссией (ревизором) или участниками товарищества (пункт 2 статьи 45 настоящего Закона), открывает соответственно председатель наблюдательного совета, председатель ревизионной комиссии (ревизор) или лица, исполняющие их обязанности, либо один из участников товарищества, созвавших собрание.

      Общее собрание, созванное ликвидационной комиссией (ликвидатором), открывает председатель ликвидационной комиссии (ликвидатор) или лицо, его заменяющее.

      7. Лицо, открывающее общее собрание, проводит выборы председательствующего и секретаря общего собрания. Если уставом товарищества с ограниченной ответственностью не предусмотрено иное, при голосовании по вопросу об избрании председательствующего и секретаря общего собрания каждый участник собрания имеет один голос (независимо от доли в уставном капитале), а решение принимается простым большинством голосов от числа присутствующих.

      Члены исполнительного органа товарищества и его ревизионной комиссии (ревизор) не могут председательствовать на общем собрании, за исключением случаев, когда все присутствующие на собрании участники товарищества входят в исполнительный орган либо являются членами ревизионной комиссии (ревизором) товарищества.

      8. Секретарь общего собрания отвечает за ведение протокола общего собрания.

      Протокол подписывается председательствующим и секретарем общего собрания.

      Протоколы всех общих собраний подшиваются в книгу протоколов, которая хранится исполнительным органом товарищества и должна в любое время представляться для ознакомления любому участнику товарищества с ограниченной ответственностью. По требованию участников товарищества им выдаются удостоверенные выписки из книги протоколов.

      9. До начала обсуждения вопросов, включенных в повестку дня, общее собрание обязано констатировать кворум. Несоблюдение этого требования влечет ничтожность всех решений, принятых общим собранием до того, как будет установлено, что кворум имеется.

      При голосовании по вопросам, указанным в подпунктах 1), 4), 7), 9) и 10) пункта 2 статьи 43 настоящего Закона, а также в иных случаях, предусмотренных уставом товарищества или правилами и иными документами, регулирующими его внутреннюю деятельность, необходимо вновь констатировать кворум непосредственно перед голосованием.