

## О Правилах содержания зданий и сооружений жилищно-гражданского назначения, инженерных коммуникаций в городе Астане

### *Утративший силу*

Решение маслихата города Астаны от 17 июня 2010 года № 367/49-IV. Зарегистрировано Департаментом юстиции города Астаны 30 июля 2010 года № 644. Утратило силу решением маслихата города Астаны от 20 июля 2017 года № 181/21-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования)

**Сноска. Утратило силу решением маслихата г. Астаны от 20.07.2017 № 181/21-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).**

Рассмотрев предложение акимата города Астаны, руководствуясь Законом Республики Казахстан от 16 июля 2001 года "Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан маслихат города **РЕШИЛ**:

1. Утвердить прилагаемые Правила содержания зданий и сооружений жилищно-гражданского назначения, инженерных коммуникаций в городе Астане

2. Настоящее решение вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования.

Председатель сессии

маслихата города Астаны

Ю. Келигов

Секретарь маслихата

города Астаны

В. Редкокашин

СОГЛАСОВАНО:

Председатель Агентства

Республики Казахстан

по делам строительства

и жилищно-коммунального

хозяйства (АРКДСиЖКХ)

Приложение  
к решению маслихата  
города Астаны  
от 17 июня 2010 год  
№ 367/49-IV

## **Правила**

### **содержания зданий и сооружений жилищно-гражданского назначения, инженерных коммуникаций города Астаны**

Настоящие Правила содержания зданий и сооружений жилищно-гражданского назначения, инженерных коммуникаций города Астаны (далее - Правила) разработаны в соответствии с Гражданским кодексом Республики Казахстан от 27 декабря 1994 года, Законами Республики Казахстан от 23 января 2001 года № 148-ІІ "О местном государственном управлении и самоуправлении в Республике Казахстан", от 16 апреля 1997 года № 94-І "О жилищных отношениях", от 16 июля 2001 года № 242-ІІ "Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республики Казахстан" и регулируют отношения, возникающие в процессе содержания, эксплуатации и обеспечения сохранности зданий, сооружений жилищно-гражданского назначения, инженерных коммуникаций города Астаны, независимо от формы собственности, обеспечения коммунальными услугами, ввода новых и завершения реконструкции существующих объектов в установленном порядке, осуществления контроля за организацией мероприятий по сохранению и надлежащей эксплуатации объектов на подведомственной территории.

#### **1. Общие положения**

1. В настоящих Правилах используются следующие определения:

1) заказчик - физическое или юридическое лицо, осуществляющее строительство, реконструкцию объектов самостоятельно либо через подрядчика за счет бюджетных, собственных или заемных средств;

2) подрядчик - физическое или юридическое лицо, выполняющее работу по договору строительного подряда с заказчиком;

3) объект - здания и сооружения жилищно-гражданского назначения, инженерные коммуникации;

4) обслуживающая организация - организация, определяемая и финансируемая заказчиком или уполномоченным органом в соответствии с действующим законодательством, осуществляющая содержание и эксплуатацию объекта;

5) общее имущество - части объекта кондоминиума: подъезды, лестницы, лифты, крыши, чердаки, подвалы, внеквартирные либо общедомовые инженерные системы и оборудование, абонентские почтовые ящики, земельный участок, включая элементы благоустройства и другое имущество общего пользования;

6) коммунальная организация - физическое или юридическое лицо, осуществляющее тепло-, электро-, газо-, водоснабжение и водоотведение, вывоз коммунальных отходов;

7) коммунальные услуги - услуги, товары, работы, предоставляемые коммунальными организациями;

8) государственные коммунальные объекты - объекты, построенные за счет средств местного бюджета, находящиеся в ведении местного исполнительного органа;

9) уполномоченный орган - исполнительный орган, финансируемый из местного бюджета, уполномоченное местным исполнительным органом на осуществление функций в сфере жилищных отношений;

10) эксплуатирующая организация - физическое или юридическое лицо, осуществляющее эксплуатацию инженерных коммуникаций до границы балансовой принадлежности.

## **2. Содержание и эксплуатация объекта**

2. В период строительства и реконструкции объекта сохранность и надлежащее содержание объекта возлагается на подрядчика, в том числе:

1) проведение предусмотренных проектом санитарно-технических мероприятий;

2) обеспечение безопасности на объекте и прилегающей к нему территории;

3) оборудование контейнерных площадок с установкой контейнеров-накопителей для сбора коммунальных отходов;

4) оплата коммунальных услуг по договорам с коммунальными организациями, установка и регистрация общедомовых приборов учета, обеспечение их сохранности;

5) беспрепятственный доступ специализированной техники к контейнерной площадке и представителей коммунальных организаций к приборам учета для снятия показаний.

3. При сдаче объекта в эксплуатацию подрядчик погашает текущие и просроченные платежи по коммунальным услугам, предоставляет заказчику справку коммунальных организаций об отсутствии задолженности.

4. Приемка в эксплуатацию построенного объекта государственной приемочной комиссией или приемочной комиссией производится при его полной готовности в соответствии с утвержденным проектом и наличии положительного заключения рабочей комиссии.

5. Эксплуатация построенного объекта без положительного решения государственной приемочной комиссией не допускается, за исключением случаев, предусмотренных законодательством.

6. С даты ввода в эксплуатацию объекта расходы по его содержанию и эксплуатации несет заказчик и (или) собственник объекта, за исключением расходов, связанных с исполнением гарантийных обязательств подрядчиком по договору.

7. Регистрация прав собственности на объект осуществляется заказчиком в порядке, установленном действующим законодательством.

8. Заказчик и (или) собственник объекта в соответствии с законодательством обеспечивает:

1) использование объекта в соответствии с его целевым назначением и его сохранность;

2) организацию обслуживания объекта:

текущее техническое содержание здания, его инженерного оборудования, санитарное содержание зданий и придомовых территорий;

обеспечение коммунальными услугами по водоснабжению, водоотведению, теплоснабжению (отопление, горячее водоснабжение), электроснабжению, газоснабжению, вентиляции, а также иными услугами (теле-, радиооборудования, вывоза коммунальных отходов и другое) в соответствии с условиями договоров, заключенных с коммунальными организациями;

текущий ремонт строительных конструкций, элементов зданий, инженерного оборудования общего назначения, придомовых территорий;

капитальный ремонт (комплексный всего дома или выборочный отдельных строительных конструкций, элементов здания, инженерного оборудования, придомовых территорий);

3) правовое регулирование деятельности нанимателей, арендаторов и собственников помещений (квартир), подрядчиков, агентов по купле-продаже, аренде и обмену жилья, страховых и оценочных компаний;

4) передачу в установленном порядке инженерных коммуникаций до границы эксплуатационной ответственности эксплуатирующим организациям.

Для организации обслуживания многоквартирного жилого дома с момента ввода в эксплуатацию до принятия решения собственниками квартир (помещений) о форме управления объектами кондоминиума заказчик и (или) собственник многоквартирного жилого дома определяет обслуживающую организацию.

9. В случаях, когда заказчиком объекта является администратор бюджетной программы местного исполнительного органа, обеспечение обслуживания объекта осуществляется в соответствии с разделом 3 настоящих Правил.

### **3. Содержание государственных коммунальных объектов**

#### **3.1. Порядок содержания и использования государственных коммунальных объектов**

10. После государственной регистрации прав собственности на объект, заказчик в установленном порядке передает объект с правоустанавливающими документами в коммунальную собственность города Астаны.

11. Государственный орган, уполномоченный владеть, пользоваться и распоряжаться коммунальной собственностью, в течение пятнадцати календарных дней с момента получения документов от заказчика обеспечивает прием объекта в коммунальную собственность и его передачу для дальнейшего использования, с указанием принимающей стороны - государственный орган, государственное предприятие, эксплуатирующая организация (организация с государственным участием).

12. Основанием для отказа от подписания акта приема-передачи является отсутствие правоустанавливающих, технических документов на объект с поэтажными расшифровками стоимости объекта.

Заказчик обеспечивает устранение замечаний в течение тридцати календарных дней с момента получения обоснованного отказа принимающей стороны.

Необоснованный отказ принимающей стороны от подписания акта приема-передачи не допускается.

13. Организацию предоставления и распределения жилых помещений государственного коммунального жилищного фонда, жилых помещений, арендованных местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, осуществляет уполномоченный орган.

14. Уполномоченный орган заключает с получателями жилья договоры реализации жилья, в том числе купли-продажи, найма (аренды), и обеспечивает их государственную регистрацию в установленном законодательством порядке.

15. Содержание и обслуживание построенного многоквартирного жилого дома с момента ввода в эксплуатацию до государственной регистрации объекта кондоминиума, в том числе оплата коммунальных услуг, потребленных на содержание общего имущества, финансируется в пределах, предусмотренных в бюджете города на соответствующий финансовый год, в соответствии с пунктом 23 настоящих Правил.

Администратором бюджетной программы в данном случае является уполномоченный орган.

16. Содержание и обслуживание иных государственных коммунальных объектов с момента ввода в эксплуатацию финансируется за счет средств принимающей стороны с учетом соответствующей специфики расходов.

### **3.2. Обслуживание многоквартирного жилого дома**

17. После утверждения акта государственной приемочной комиссии в течение десяти рабочих дней заказчик - администратор бюджетной программы обеспечивает передачу подрядчиком комплекта технической документации, схемы инженерных коммуникаций обслуживающей организации для дальнейшего содержания и эксплуатации.

18. Для содержания и эксплуатации многоквартирного жилого дома уполномоченным органом определяется обслуживающая организация.

19. Обслуживающая организация заключает договоры с коммунальными организациями, обеспечивает принятие общедомовых приборов учета на коммерческий учет.

20. По заявке и спискам уполномоченного органа обслуживающая организация передает ключи от квартир по акту приема-передачи при условии поквартирного принятия индивидуальных приборов учета на коммерческий учет и заключения получателями жилья договоров с обслуживающей и коммунальными организациями на оплату жилищно-эксплуатационных расходов и коммунальных услуг общего и индивидуального имущества. По мере получения заявки и списков обслуживающая организация организует и координирует выезд представителей коммунальных организаций.

21. Осмотр технического состояния квартир, активирование замечаний и претензий к качеству жилья (квартиры) осуществляется в присутствии получателя жилья, представителей обслуживающей организации и подрядчика. Замечания и претензии к качеству жилья (квартиры) устраняются подрядчиком в соответствии с гарантийными обязательствами по договору с заказчиком.

### **3.3. Порядок оплаты жилищно-эксплуатационных расходов и коммунальных услуг**

22. Оплата жилищно - эксплуатационных расходов и коммунальных услуг, потребленных на содержание помещений (квартир) и общего имущества, осуществляется нанимателями жилья с даты подписания уполномоченным органом акта приема - передачи помещения (квартиры) в соответствии с заключенными договорами.

Сноска. Пункт 22 в редакции решения маслихата города Астаны от 25.09.2012 № 73/9-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

23. С момента ввода в эксплуатацию до даты регистрации объекта кондоминиума расходы на содержание и обслуживание многоквартирного жилого дома, в том числе на оплату коммунальных услуг, за исключением расходов согласно пункту 22 настоящих Правил, оплачивает обслуживающая организация за счет средств уполномоченного органа.

24. Собственники нежилых помещений участвуют в общих расходах, относящихся к тем частям общего имущества, которые связаны с использованием нежилыми помещениями.

25. Не позднее тридцати календарных дней с момента регистрации объекта кондоминиума собственники помещений (квартир) принимают решение о форме управления объектом кондоминиума.

26. В случае отказа от услуг обслуживающей организации собственники помещений (квартир) в течение десяти календарных дней с даты принятия решения о форме управления объектом кондоминиума делают сверку взаиморасчетов и погашают обслуживающей организации, коммунальным организациям имеющуюся задолженность.

27. Действие раздела 3.3 настоящих Правил распространяется на лиц, получивших по договору найма (аренды) жилье из государственного коммунального жилищного фонда либо арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде. При расторжении договора найма (аренды) жилья наниматели (арендаторы) предоставляют в уполномоченный орган справку коммунальных организаций об отсутствии задолженности.