

Об утверждении Правил по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума

Приказ Министра национальной экономики Республики Казахстан от 19 февраля 2015 года № 108. Зарегистрирован в Министерстве юстиции Республики Казахстан 26 марта 2015 года № 10528.

Сноска. Заголовок - в редакции приказа Министра промышленности и строительства РК от 20.01.2024 № 29 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

В соответствии с подпунктом 10-10) статьи 10-2 Закона Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года "О жилищных отношениях" **ПРИКАЗЫВАЮ:**

Сноска. Преамбула в редакции приказа Министра индустрии и инфраструктурного развития РК от 14.04.2020 № 202 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

1. Утвердить прилагаемые Правила по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума.

Сноска. Пункт 1 - в редакции приказа Министра промышленности и строительства РК от 20.01.2024 № 29 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

2. Комитету по делам строительства, жилищно-коммунального хозяйства и управления земельными ресурсами Министерства национальной экономики Республики Казахстан в установленном законодательством порядке обеспечить:

1) государственную регистрацию настоящего приказа в Министерстве юстиции Республики Казахстан;

2) в течение десяти календарных дней после государственной регистрации настоящего приказа его направление на официальное опубликование в периодических печатных изданиях и в информационно-правовой системе "Эділет";

3) размещение настоящего приказа на интернет-ресурсе Министерства национальной экономики Республики Казахстан.

3. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на курирующего вице-министра национальной экономики Республики Казахстан.

4. Настоящий приказ вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования.

Министр

Е. Досаев

Правила

по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума

Сноска. Правила - в редакции приказа Министра промышленности и строительства РК от 20.01.2024 № 29 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Глава 1. Общие положения

1. Настоящие Правила по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума (далее - Правила) разработаны в соответствии с подпунктом 10-10) статьи 10-2 Закона Республики Казахстан "О жилищных отношениях" (далее - Закон) и регулируют отношения, возникающие в процессе управления объектом кондоминиума и содержания общего имущества объекта кондоминиума, входящих в жилищный фонд Республики Казахстан.

2. В Правилах используются следующие основные понятия:

1) общее имущество объекта кондоминиума – части объекта кондоминиума (фасады, подъезды, вестибюли, холлы, коридоры, лестничные марши и лестничные площадки, лифты, крыши, чердаки, технические этажи, подвалы, общедомовые инженерные системы и оборудование, абонентские почтовые ящики, земельный участок под многоквартирным жилым домом и (или) придомовой земельный участок, элементы благоустройства и другое имущество общего пользования), кроме квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок, находящихся в индивидуальной (раздельной) собственности и телекоммуникационного оборудования, являющегося собственностью операторов сотовой связи;

2) текущий ремонт общего имущества объекта кондоминиума – комплекс своевременных технических мероприятий и работ по замене или восстановлению составных частей и инженерного оборудования многоквартирного жилого дома, установленных нормативной и технической документацией, проводимых с целью предотвращения их преждевременного износа и устранения неисправности;

3) капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума – комплекс мероприятий и работ по замене изношенных конструкций, деталей и инженерного оборудования многоквартирного жилого дома на новые или более прочные и экономичные, улучшающие эксплуатационные показатели ремонтируемых объектов, проводимых с целью восстановления ресурса многоквартирного жилого дома;

4) придомовой земельный участок многоквартирного жилого дома (далее – придомовой земельный участок) – земельный участок, прилегающий к многоквартирному жилому дому и предназначенный для благоустройства, озеленения, размещения спортивных, игровых площадок, подъездных дорог, парковок, тротуаров, малых архитектурных форм;

5) расходы на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума – обязательные затраты собственников квартир, нежилых помещений, установленные решением собрания в соответствии с методикой расчета сметы расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума, а также методикой расчета минимального размера расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума;

6) управление объектом кондоминиума – комплекс мероприятий, направленных на создание безопасных и комфортных условий проживания (пребывания) собственников квартир, нежилых помещений, надлежащее содержание общего имущества объекта кондоминиума, решение вопросов пользования общим имуществом объекта кондоминиума и предоставление коммунальных услуг;

7) содержание общего имущества объекта кондоминиума – комплекс работ или услуг по технической эксплуатации, санитарному содержанию и текущему ремонту общего имущества объекта кондоминиума;

8) субъект сервисной деятельности – физическое или юридическое лицо, оказывающее услуги по содержанию общего имущества объекта кондоминиума на основании заключенного договора;

9) общее имущество объекта кондоминиума ограниченного пользования – часть общего имущества объекта кондоминиума, переданная в определяемом настоящим Законом порядке в пользование собственнику квартиры, нежилого помещения, парковочного места, кладовки или третьему лицу;

10) многоквартирный жилой дом – отдельно стоящее здание с единым фундаментом на едином неделимом земельном участке, состоящее из общего имущества объекта кондоминиума, которое является общей долевой собственностью, и двух и более квартир, нежилых помещений, имеющих самостоятельные выходы на земельный участок, прилегающий к многоквартирному жилому дому, либо в иные части общего имущества объекта кондоминиума;

11) управляющий многоквартирным жилым домом – гражданин Республики Казахстан, не являющийся собственником квартиры, нежилого помещения, парковочного места, кладовки в управляемом многоквартирном жилом доме, соответствующий квалификационным требованиям, утвержденным уполномоченным органом;

12) совет многоквартирного жилого дома (далее – Совет дома) – коллегиальный орган управления объектом кондоминиума, избираемый из числа собственников квартир, нежилых помещений;

13) кондоминиум многоквартирного жилого дома (далее – кондоминиум) – форма собственности, зарегистрированная в порядке, определенном законодательством Республики Казахстан, при которой квартиры, нежилые помещения, парковочные места, кладовки находятся в индивидуальной (раздельной) собственности, а те части, которые не находятся в индивидуальной (раздельной) собственности, принадлежат собственникам квартир, нежилых помещений парковочные места, кладовки на праве общей долевой собственности, включая единый неделимый земельный участок под многоквартирным жилым домом и (или) придомовой земельный участок;

14) объединение собственников имущества многоквартирного жилого дома (далее – объединение собственников имущества) – юридическое лицо, являющееся некоммерческой организацией, образованное собственниками квартир, нежилых помещений одного многоквартирного жилого дома, осуществляющее управление объектом кондоминиума, финансирующее его содержание и обеспечивающее его сохранность;

15) объекты информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства (далее – объекты информатизации ЖКХ) – электронные информационные ресурсы и информационные системы в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства;

16) субъекты информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства (далее – субъекты информатизации ЖКХ) – уполномоченный орган, местные исполнительные органы, центр развития жилищно-коммунального хозяйства, субъекты естественных монополий, объединения собственников имущества, простые товарищества, управляющие многоквартирным жилым домом, управляющие компании, субъекты сервисной деятельности, собственники квартир, нежилых помещений и иные субъекты;

17) собрание собственников квартир, нежилых помещений многоквартирного жилого дома (далее – собрание) – высший орган управления объектом кондоминиума, обеспечивающий коллективное обсуждение и принятие решений собственниками квартир, нежилых помещений, связанных с управлением объектом кондоминиума и содержанием общего имущества объекта кондоминиума, путем голосования, в том числе посредством объектов информатизации ЖКХ;

18) кладовка – место, предусмотренное проектно-сметной документацией многоквартирного жилого дома, не являющееся нежилым помещением, предназначенное для хранения имущества с соблюдением норм пожарной

безопасности и иных требований, располагаемое вне квартиры, не имеющее в совокупности общедомовых инженерных систем, а также отдельной входной группы и находящееся в индивидуальной (раздельной) собственности;

19) парковочное место – место для стоянки автотранспортного средства в паркинге, не являющееся нежилым помещением и находящееся в индивидуальной (раздельной) собственности.

Сноска. Пункт 2 с изменением, внесенным приказом и.о. Министра промышленности и строительства РК от 22.07.2024 № 276 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Глава 2. Управление объектом кондоминиума

3. Для управления объектом кондоминиума, финансирования его содержания и обеспечения сохранности общего имущества объекта кондоминиума собственниками квартир, нежилых помещений одного многоквартирного жилого дома создается одно объединение собственников имущества либо одно простое товарищество многоквартирного жилого дома (простое товарищество), если количество собственников квартир, нежилых помещений не превышает тридцати, либо осуществляется непосредственное совместное управление всеми собственниками квартир, нежилых помещений, если количество собственников квартир, нежилых помещений не превышает шестнадцати.

4. В многоквартирных жилых домах, расположенных на едином фундаменте либо имеющих единые общедомовые инженерные системы или единый неделимый земельный участок под многоквартирным жилым домом и (или) придомовой земельный участок, собственники квартир, нежилых помещений создают одно простое товарищество либо одно объединение собственников имущества при согласии большинства собственников квартир, нежилых помещений каждого многоквартирного жилого дома.

5. Управление объектом кондоминиума осуществляется путем:

1) планирования, составления текущих и перспективных планов для содержания общего имущества объекта кондоминиума;

2) расчета годовой сметы расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума;

3) расчета годовой сметы расходов на содержание парковочных мест, кладовки;

4) организации и проведения собраний;

5) контроля за исполнением договоров, заключенных с субъектами сервисной деятельности и организациями, предоставляющие коммунальные услуги.

6. На управление объектом кондоминиума включаются следующие расходы:

оплата труда (услуг) за управление объектом кондоминиума;

оплата труда (услуг) за ведение бухгалтерского учета, статистической и налоговой отчетности;

обязательные платежи в бюджет (налоги, взносы, отчисления и другое);

банковские услуги;

оплата за расчетно-кассовое обслуживание;

расходы на содержание офиса (аренда, связь, интернет, канцелярские товары, оргтехника и ее содержание);

обязательное страхование работников от несчастных случаев;

оплата услуг за печать и обработку платежей по расходам на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума, а также накопление за капитальный ремонт, целевой взнос;

расходы, связанные с принудительным взысканием задолженности (нотариальные услуги, услуги почты, государственная пошлина и другое).

7. Председатель объединения собственников имущества или доверенное лицо простого товарищества либо управляющий многоквартирным жилым домом, либо управляющая компания, либо все собственники квартир, нежилых помещений, при непосредственном совместном управлении осуществляют функции управления, определенные Законом без заключения договора с собственниками.

8. Управляющий многоквартирным жилым домом или управляющая компания оказывает услуги по управлению объектом кондоминиума при наличии в своем составе специалистов, прошедших обучение и обладающих документом, подтверждающим квалификацию на осуществление функций по управлению объектом кондоминиума.

9. В целях проведения электронного голосования при проведении собрания по инициативе совета дома либо председателя объединения собственников имущества, либо доверенного лица простого товарищества либо по требованию ревизионной комиссии (ревизора), либо по требованию не менее десяти процентов собственников квартир, нежилых помещений, либо по инициативе жилищной инспекции данные лица принимают решение о выборе объекта информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства.

10. Управление объектом кондоминиума осуществляется электронно посредством объектов информатизации ЖКХ субъектами информатизации ЖКХ, где на собрании собственники квартир, нежилых помещений принимают решение о выборе объекта информатизации ЖКХ либо делегировать такие полномочия совету дома.

11. Председатель объединения собственников имущества в течение пятнадцати рабочих дней со дня избрания государственной регистрации объединения собственников имущества открывает в банке второго уровня:

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

;

сберегательный счет для накопления денег на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума (сберегательный счет).

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

Непосредственное совместное управление всеми собственниками квартир, нежилых помещений осуществляется без открытия текущих и сберегательных счетов в банках второго уровня.

13. Председатель объединения собственников имущества или доверенное лицо простого товарищества либо управляющий многоквартирным жилым домом, либо управляющая компания, либо все собственники квартир, нежилых помещений, при непосредственном совместном управлении комиссионно в составе членов совета дома, проводят осмотр и составляют Инвентарный перечень общего имущества объекта кондоминиума в соответствии с приложением 1 к настоящим Правилам акт осмотра объекта кондоминиума согласно приложения 2 к настоящим Правилам.

Председатель объединения собственников имущества или доверенное лицо простого товарищества либо управляющий многоквартирным жилым домом либо управляющая компания либо все собственники квартир, нежилых помещений, при непосредственном совместном управлении по результатам осмотра объекта кондоминиума представляет информацию о многоквартирном жилом доме, согласно приложениям 1, 2 в объект информатизации ЖКХ либо в информационную систему централизованного сбора и хранения электронных информационных ресурсов в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства в соответствии с Правилами формирования, обработки, а также централизованного сбора и хранения информации в электронной форме, в том числе функционирования объектов информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства утвержденных приказом исполняющего обязанности Министра индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан от 31 марта 2020 года № 172 (зарегистрирован в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов № 20245).

14. На основании Инвентарного перечня и акта осмотра объекта кондоминиума председатель объединения собственников имущества или доверенное лицо простого товарищества либо управляющий многоквартирным жилым домом либо управляющая

компания либо все собственники квартир, нежилых помещений, при непосредственном совместном управлении составляют годовую смету расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума и годовую смету на содержание парковочных мест, кладовок в соответствии с Методикой расчета сметы расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума и определяет размер расходов, утвержденной приказом исполняющего обязанности Министра индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан от 30 марта 2020 года № 166 "Об утверждении Методики расчета сметы расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума, а также методики расчета минимального размера расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума" (зарегистрирован в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов за №20284).

15. Председатель объединения собственников имущества или доверенное лицо простого товарищества либо управляющий многоквартирным жилым домом либо управляющая компания либо все собственники квартир, нежилых помещений, при непосредственном совместном управлении представляют на рассмотрение Совету дома проекты годовых смет расходов и размеры ежемесячных взносов на управление объекта кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума, а также на содержание парковочного места, кладовок которая утверждается на собрании собственников квартир, нежилых помещений, и на собрании собственников парковочных мест, кладовок в том числе путем голосования посредством объектов информатизации ЖКХ, выбранного на собрании либо Советом дома при условии делегирования.

16. Размеры расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума, а также размер оплаты за содержание парковочного места, кладовки устанавливаются соразмерно доле собственника квартиры, нежилого помещения, парковочного места, кладовки в общем имуществе.

17. Дополнительные расходы, не относящиеся к расходам на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума, не возлагается на собственников квартир, нежилых помещений без их письменного согласия и (или) решения собрания.

18. При необходимости проведения дополнительных ремонтных работ и иных мероприятий по содержанию общего имущества объектов кондоминиума, не предусмотренных в годовых сметах расходов, собственники квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок на собраниях, принимают решение о сборе целевых взносов и их размере, который оформляется протоколом.

19. Председатель объединения собственников имущества или доверенное лицо простого товарищества либо управляющий многоквартирным жилым домом либо

управляющая компания предоставляет на рассмотрение Совету дома ежемесячные и годовые отчеты по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума электронно через объекты информатизации ЖКХ и/или бумажно и представляет собственникам квартир, нежилых помещений до десятого числа месяца, следующего за отчетным периодом, и размещается в общедоступных местах.

20. Коммунальные услуги, расходуемые на общедомовые нужды, определяются на основании показаний общедомовых приборов учета, а при их отсутствии - по установленной мощности либо по нормам потребления, утвержденным государственным органом, осуществляющим руководство в сферах естественных монополий и на регулируемых рынках.

21. Не допускается выставление счетов (квитанций) собственникам квартир, нежилых помещений на оплату за коммунальные услуги, расходуемые на общедомовые нужды без указания показаний общедомовых счетчиков и количества потребления за оплачиваемый период.

22. Не допускается использование средств, предусмотренных на коммунальные услуги, расходуемые на общедомовые нужды на другие цели, кроме как на оплату организациям предоставляющим коммунальные услуги электроснабжения, водоснабжения на основании заключенных договоров.

Глава 3. Порядок передачи финансовой, технической документации и иных технических средств по объекту кондоминиума

23. Председатель объединения собственников имущества или доверенное лицо простого товарищества либо всеми собственниками квартир, нежилых помещений, при непосредственном совместном управлении с момента создания юридического лица либо образования простого товарищества или при изменении формы управления объектом кондоминиума направляет в течение 3 рабочих дней кооперативу собственников помещений (квартир), потребительскому кооперативу собственников квартир, нежилых помещений, потребительскому кооперативу, выборным или наемным физическим лицам - управляющим жилыми домами (менеджерам) либо юридическим лицам, управляющим таким домом уведомление по форме согласно приложению 3 настоящих Правил.

24. При переходе от одной формы управления, в другую форму управления предусмотренной статьей 42-1 Закона, в течение 3 рабочих дней направляется уведомление в жилищную инспекцию о создании объединения собственников имущества или об образовании простого товарищества или о непосредственном совместном управлении всеми собственниками квартир, нежилых помещений либо об изменении формы управления объектом кондоминиума.

25. Уведомление, предусмотренное пунктом 24 настоящих Правил, должно содержать наименование формы управления объектом condomиниума, образованной собственниками квартир, нежилых помещений многоквартирного жилого дома и место нахождения объекта condomиниума.

26. Лицо, с момента получения уведомления, а также его направившее, предусмотренные пунктом 23 настоящих Правил, в течение в 3 рабочих дней совместно составляют акт приема-передачи финансовой, технической документации и иных технических средств по объекту condomиниума, утвержденной по форме согласно приложению 4 настоящих Правил.

Передача совету дома или председателю объединения собственников имущества либо доверенному лицу простого товарищества финансовой, технической документации и иных технических средств по объекту condomиниума и подписание акта приема-передачи осуществляется не позднее 3 рабочих дней с момента получения лицом уведомления, предусмотренное пунктом 23 настоящих Правил.

Передача и (или) не передача новой форме управления объектом condomиниума финансовой, технической документации и иных технических средств по объекту condomиниума не освобождает от ответственности по:

гарантийным обязательствам Заказчика (застройщика);

действиям (бездействию) действующей (ранее действовавшей) формы управления объектом condomиниума, приведшим к порче и (или) присвоению и (или) растрате вверенного общего имущества объекта condomиниума.

27. Имеющиеся разногласия по количественному и (или) качественному составу финансовой, технической документации и иных технических средств по объекту condomиниума подлежащих передаче, отражаются в акте приема-передачи согласно приложению 4 к настоящим Правилам.

28. Лицам, указанным в пункте 23 настоящих Правил, не допускается использовать с текущего счета средства, предусмотренные на управление объектом condomиниума и содержание общего имущества объекта condomиниума, на содержание парковочного места, кладовки на иные цели не указанные в годовых сметах расходов.

Глава 4. Содержание общего имущества объекта condomиниума

29. Общее имущество объекта condomиниума должно содержаться в соответствии с требованиями Закона, строительных, санитарных, экологических, противопожарных и других обязательных норм и правил в состоянии, обеспечивающем:

1) соблюдение прав и законных интересов собственников квартир, нежилых помещений, а также лиц участвующих в содержании общего имущества объекта condomиниума;

2) безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц и государственного имущества;

3) постоянную готовность общедомовых инженерных систем и оборудования по предоставлению коммунальных услуг собственникам квартир, нежилых помещений в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утверждаемые местными исполнительными органами городов республиканского значения, столицы, районов, городов областного значения, согласно статьи 10-3 Закона;

4) соблюдение требований законодательства Республики Казахстан об энергосбережении и повышении энергетической эффективности.

30. Содержание общего имущества объекта кондоминиума осуществляется субъектом сервисной деятельности на основании договора на срок не более одного года, заключенным между председателем объединения собственников имущества или доверенным лицом простого товарищества либо управляющим многоквартирным жилым домом либо управляющей компанией либо временной управляющей компанией и субъектом сервисной деятельности.

Выбор субъектов сервисной деятельности осуществляется собственниками квартир, нежилых помещений на собрании либо советом дома при условии делегирования таких полномочий.

Председатель объединения собственников имущества или доверенное лицо простого товарищества либо управляющий многоквартирным жилым домом либо управляющая компания ежегодно выносит вопросы о перезаключении договора с действующим субъектом сервисной деятельности или выборе нового субъекта сервисной деятельности на собрание путем электронного голосования через объект информатизации ЖКХ или бумажно либо советом дома при условии делегирования таких полномочий.

31. Содержание общего имущества объекта кондоминиума в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения, включает в себя:

1) дератизация, дезинсекция, дезинфекция подвальных помещений, паркингов и других мест пользования общего имущества объекта кондоминиума;

2) техническое обслуживание, локализация аварийных случаев общедомовых инженерных систем (отопления, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, вентиляции) и оборудования объекта кондоминиума;

3) подготовка общедомовых инженерных систем и оборудования к сезонной эксплуатации (промывка, опрессовка, регулировка, наладка и другое);

4) обеспечение надлежащего санитарного состояния мест общего пользования общего имущества объекта кондоминиума (влажная уборка, подметание и мытье подъездов, холлов, лестничных маршей, лестничных площадок, лифтовых кабинок и другие санитарные мероприятия);

5) обеспечение надлежащего санитарного состояния земельного участка придомовой территории объекта кондоминиума (озеленение (посадка, уход, снос, обрезка зеленых насаждений и газонов), санитарная очистка мусоропровода, очистка выгребных ям, уборка и побелка дворовых уборных, уборка листьев, снега и наледи, в том числе с крыши);

6) приобретение, установка, сервисное обслуживание и поверка общедомовых приборов учета, а также систем учета теплоснабжения и элементов автоматизированных систем регулирования (при необходимости);

7) обеспечение безопасной эксплуатации опасных технических устройств, текущему ремонту и локализации аварийных случаев (обслуживание лифтов);

8) противопожарные мероприятия, включая содержание противопожарного оборудования, приобретение и зарядку, перезарядку огнетушителей, пожарных рукавов, осуществление специальных надписей, указателей, оформление планов и схем эвакуации, за исключением приобретения и установки систем пожаротушения;

9) содержание и техническое обслуживание слаботочных инженерных систем, состоящие из устройств сигнализации загазованности, задымления и затопления, систем автоматической пожарной сигнализации, систем автоматизации и диспетчеризации инженерного оборудования многоквартирного жилого дома, входящих в состав общего имущества объекта кондоминиума (домофонные системы и оборудование, видеонаблюдение), систем по оказанию услуг телефонной связи, телевидения и интернета, за исключением оборудования и кабеля, расположенного в квартире, нежилом помещении, кладовке;

10) текущий ремонт общего имущества объекта кондоминиума (на основании дефектного акта);

11) оплату коммунальных услуг, потребленных на содержание общего имущества объекта кондоминиума;

12) установка домофонного оборудования (при необходимости);

13) хозяйственные расходы (приобретение инвентаря, оборудования и материалов необходимого для содержания общего имущества объекта кондоминиума;

14) вывоз крупногабаритного мусора (при необходимости).

32. На каждый вид услуг по содержанию общего имущества объекта кондоминиума заключается отдельный договор с субъектами сервисной деятельности.

Не допускается оказание услуг по содержанию общего имущества объекта кондоминиума путем заключения индивидуального договора между собственниками квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок и субъектом сервисной деятельности, если иное не предусмотрено Законом.

33. Сумма договора об оказании услуги по содержанию общего имущества объекта кондоминиума и содержанию парковочных мест, кладовок не превышает суммы, утвержденных годовыми сметами;

34. Текущий ремонт многоквартирного жилого дома проводится в соответствии с требованиями государственных нормативов в области архитектуры, градостроительства и строительства утвержденных, согласно статьи 28 Закона Республики Казахстан "Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан".

35. При проведении текущего ремонта общего имущества объекта кондоминиума председатель объединения собственников имущества или доверенное лицо простого товарищества либо управляющий многоквартирным жилым домом либо управляющая компания либо все собственники квартир, нежилых помещений, при непосредственном совместном управлении составляют дефектный акт с участием совета дома.

После окончания текущего ремонта организация, проводившая текущий ремонт общего имущества объекта кондоминиума направляет акт выполненных работ для принятия выполненных работ совету дома, и предоставляет на подписание председателю объединения собственников имущества или доверенному лицу простого товарищества либо управляющему многоквартирным жилым домом либо управляющей компании либо ответственными лицами из числа собственников квартир, нежилых помещений, при непосредственном совместном управлении либо посредством объекта информатизации.

36. Капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума или отдельных его частей проводится в соответствии со статьей 50-3 Закона, а также в соответствии с порядком проведения капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума утвержденным уполномоченным органом.

Принятие решения о проведении капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума (модернизации, реконструкции, реставрации), об утверждении сметы расходов и расходовании денег, накопленных на сберегательном счете, осуществляется только по решению собрания, принятому при согласии большинства от общего числа собственников квартир, нежилых помещений и закрепленному протоколом собрания.

37. Субъект сервисной деятельности при заключении договора с председателем объединения собственников имущества или доверенным лицом простого товарищества либо управляющим многоквартирным жилым домом либо управляющей компанией обеспечивает качественное оказание услуг по содержанию общего имущества объекта кондоминиума.

Глава 5. Участие собственников квартир, нежилых помещений, нанимателей (поднанимателей) квартиры, арендаторов нежилого помещения в расходах на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума

38. Собственники квартир, нежилых помещений принимают меры по содержанию общего имущества объекта кондоминиума и обеспечению его безопасной эксплуатации

, включая проведение текущего и капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума.

39. Заказчик (застройщик) многоквартирного жилого дома, являющийся собственником квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок не входящих в состав общего имущества объекта кондоминиума, оплачивает расходы на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума, расходы на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума, за содержание парковочного места, кладовки, а также целевые взносы.

40. Собственники квартир, нежилых помещений:

1) используют части общего имущества объекта кондоминиума ограниченного пользования, закрепленные за ними на условиях, установленных договором имущественного найма (аренды) о передаче имущества в ограниченное пользование, с зачислением арендной платы на текущий счет объединения собственников имущества или простого товарищества;

2) участвуют во всех расходах на управление объектом кондоминиума, а также в целевых взносах и содержание общего имущества объекта кондоминиума;

3) заключают индивидуальные договоры с поставщиками на каждый вид предоставляемых коммунальных услуг;

4) обеспечивают сохранность общего имущества объекта кондоминиума;

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

41. Собственники парковочных мест, кладовок:

1) используют части общего имущества объекта кондоминиума ограниченного пользования, закрепленные за ними на условиях, установленных договором имущественного найма (аренды) о передаче имущества в ограниченное пользование, с зачислением арендной платы на текущий счет объединения собственников имущества или простого товарищества;

2) участвуют во всех расходах по содержанию парковочных мест, кладовок, а также в целевых взносах;

3) обеспечивают сохранность общего имущества объекта кондоминиума.

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

несущие и (или) ограждающие конструкции;

общедомовые инженерные системы;

общее имущество объекта кондоминиума;
функциональное назначение квартир, нежилых помещений.

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

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

44. Изменение конструктивной части и функционального назначения паркинга, входящего в состав общего имущества объекта кондоминиума, или парковочного места либо кладовки не допускается.

45. Наниматель (поднаниматель) квартиры, арендатор нежилого помещения из частного жилищного фонда не голосует на собрании и не участвует в управлении объектом кондоминиума.

Приложение 1
к Правилам по управлению
объектом кондоминиума и
содержанию общего
имущества объекта
кондоминиума

Инвентарный перечень общего имущества объекта кондоминиума

Местонахождение объекта кондоминиума: _____

№	Наименование	единица измерения	Количественные характеристики	Качественные характеристики
	Год постройки,	год		
	Дата ввода в эксплуатацию			
	Регистрация кондоминиума			
	Общая площадь	метр ²		
	Жилая площадь	метр ²		
	Площадь нежилых помещений	метр ²		
	подвал	метр ²		
	чердак	метр ²		
	технический этаж	метр ²		
	Общая площадь земельного участка	метр ²		
	Количество этажей	единица		

	Количество подъездов	единица		
	Количество секций	единица		
	Мансарды	метр ²		
	Паркинг	метр ²		
	Дата проведения энергоаудита			
	к л а с с энергоэффективности			
	Дата последнего капитального ремонта			
	Балансовая принадлежность			
	Заключение организации, проводившее техническое обследование объекта кондоминиума			
1.	Наружные стены (общая площадь):	метр ²		
	кирпич	метр ²		
	блоки			
	панели			
	другое			
2.	Фасад:	метр ²		
	облицовочный материал:			
	кирпич			
	кирпич силикатный			
	керамогранит			
	алюкобонд			
	ракушечник			
	другое			
3.	Фундамент (общая площадь):	метр ²		
	материал:			
	свайный			
	ленточный			
	монолит			
	фундаментные блоки строительные			
	другое....			

4.	Стены подвала (общая площадь):	метр ²		
	материал:			
	фундаментные блоки строительные			
	монолит			
	другое			
5.	Перекрытия:	метр ²		
	материал:			
	монолит			
	железобетон			
	дерево			
	другое			
6.	Лестницы:			
	Перила:			
	Ступени:			
7.	Крыша (чердак)	метр ²		
	Тип:			
	скатная			
	плоская			
	другое....			
	Материал:			
	дерево			
	другое			
8.	Кровля			
	Материал:			
	металл			
	черепица			
	шифер			
	рубероид			
	другое...			
9.	Мусоропровод	единица		
10.	Подъезды	единица		
	ступени			
	перила			
	козырьки			
	входные двери			
	наличие энергосберегающих ламп:	единица		
11.	Подъездные окна	единица		
	материал:			

	дерево			
	пластик			
12.	Лифты	единица		
	тип оплаты:			
13.	Теплоснабжение	погонный метр		
	автономное			
	центральное			
	печное			
	Количество тепловых вводов			
	Н а л и ч и е автоматизированного теплового пункта (АТП):			
	наличие ОПУТЭ (счетчик учета тепла)			
14.	Водопровод	погонный метр		
	материал:			
	металл			
	пластик			
	д и а м е т р водопровода			
	н а л и ч и е общедомового прибора учета			
	м а р к а общедомового прибора учета			
15.	Водоотведение	погонный метр		
	д и а м е т р трубопровода			
	материал:			
	металл			
	пластик			
16.	Газоснабжение	погонный метр		
	н а л и ч и е общедомового прибора учета:			
	да			
	нет			
17.	Электроснабжение	погонный метр		
	н а л и ч и е общедомового прибора учета			

	количество приборов учета			
	м а р к а общедомового прибора учета			
	Токопроводящие жилы кабелей и проводов:			
	медь			
	алюминий			
	ш к а ф распределительный силовой	единица		
18.	Другое имущество			

Председатель объединение собственников имущества, доверенное лицо простого товарищества (управляющий многоквартирным жилым домом или управляющая компания):

_____ (Фамилия, имя, отчество (при его наличии))
 Совет дома: _____
 _____ (Фамилия, имя, отчество (при его наличии))
 Совет дома: _____
 _____ (Фамилия, имя, отчество (при его наличии))
 Совет дома: _____
 _____ (Фамилия, имя, отчество подпись (при его наличии))

Приложение 2
 к Правилам по управлению
 объектом кондоминиума и
 содержанию общего
 имущества объекта
 кондоминиума

АКТ осмотра объекта кондоминиума

город _____ " _____ " _____ 20 _____ год

Местонахождение объекта кондоминиума: _____

1 Общие сведения:

1.1 Год постройки _____

1.2 Материал стен _____

1.3 Количество этажей _____

1.4 Наличие технического подполья (этажа) _____, электрощитовой _____

_____,
 Бойлера _____, теплового узла _____

1.5 Объем здания _____

_ метр³

1.6 Стоимость восстановительная здания _____ тысяч тенге

Балансовая стоимость _____ тысяч тенге

1.7 Общая площадь здания _____ метр²

1.8 Общая площадь квартир _____ метр²

1.9 Количество квартир/нежилых помещений _____

1.10 Площадь нежилых помещений _____ метр²

Состав комиссии: _____

должность, фамилия, инициалы _____

произвели общий осмотр здания.

Проверкой установлено:

1. Техническое состояние конструктивных элементов здания следующее:

Части зданий и конструкций	Оценка технического состояния	Наименование дефектов, выявленных в период осмотра	Необходимый объем работ		
			Вид	Единица измерения	Количество
1	2	3	4	5	6
Фундаменты					
Цоколь					
Стены наружные					
Стены внутренние					
Фасад					
Балконы, балконные ограждения и карнизы					
Водосточные трубы					
Внутренние водостоки					
Перекрытия					
Полы					
Перегородки					
Подвальные помещения					
Отмостка вокруг здания					
Крыша					
Окна					
Двери					

Лестничные клетки					
Отмостка и тротуары					
Система отопления					
Система горячего водоснабжения					
Система холодного водоснабжения					
Групповые приборы учета тепла, холодной и горячей воды					
Система регулирования подачи тепловой энергии и учета					
Система канализации					
Системы электроснабжен ия и освещения					
Лифты					
Мусоропроводы, мусорокамеры					
Площадки контейнерные для сбора мусора					
Система дымоудаления					
Система вентиляции					
Циркуляционны е установки					
Антенны на крыше					
Котельные помещения, оборудование					
Тепловые элеваторные узлы					
Бойлер, водоподогревате ль					

Отопительные печи и газовые котлы, газовые водогрейные колонки, в том числе: дымоходы, выходы от газового оборудования (д а т ы составления актов допуска к эксплуатации печей)					
Утепление общее, в том числе: чердаков подвалов окон дверей мусоропроводов инженерного оборудования					

2. На основании результатов осмотра комиссия считает, что:

2.1 Здание находится в удовлетворительном состоянии и нуждается только в текущем ремонте.

2.2 Здание требует капитального ремонта.

Нужное подчеркнуть.

3. Наличие актов за подписью представителей тепловых сетей и энергонадзора

номера актов и дата подписи

Выводы и предложения _____

Председатель комиссии _____ подпись, инициалы,
фамилия

Члены комиссии: _____ подпись, инициалы,
фамилия

_____ _____ подпись, инициалы,
фамилия

Примечание - В зависимости от назначения здания перечень элементов уточняется.

УВЕДОМЛЕНИЕ

город _____

" ____ " _____ 20__ года

Кому: _____

(наименование формы
управления объектом
кондоминиума, Фамилия, имя,
отчество (при его наличии),
адрес

Настоящим уведомляем Вас, что на состоявшемся собрании собственников квартир, нежилого помещения многоквартирного жилого дома по адресу: _____ от " ____ " _____ 20__ года (протокол № __) для управления многоквартирным жилым домом создано/образовано "Объединение собственников имущества/Простое товарищество", которое в установленном законом порядке зарегистрировано в территориальном органе юстиции города/района _____ (копия регистрационного документа прилагается) либо зарегистрировано в реестре жилищной инспекции.

В соответствии с вышеизложенным, просим Вас в течение 3 рабочих дней с момента составления акта приема -передачи обеспечить передачу финансовой, технической документации и иные технические средства согласно приложению 4 Правил по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума, утвержденных приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 19 февраля 2015 года №108 (зарегистрирован в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов под № 10528).

Председатель Объединение собственников имущества / доверенное лицо простого товарищества		(подпись, фамилия, инициалы)
Член Совета дома		(подпись, фамилия, инициалы)
Член Совета дома		(подпись, фамилия, инициалы)
Член Совета дома		(подпись, фамилия, инициалы)

Приложение 4
к Правилам по управлению
объектом кондоминиума и
содержанию общего имущества
объекта кондоминиума

город _____

" ____ " _____ ГОД

Акт приема-передачи финансовой, технической документации и иных технических средств по объекту кондоминиума, расположенному по адресу:

Кооператив собственников помещений (квартир), потребительский кооператив собственников квартир, нежилых помещений, потребительский кооператив, выборные или наемные физические лица - управляющий жилыми домами (менеджерам) либо юридические лица, управляющий таким домом,

Председатель объединения собственников имущества/ доверенное лицо
Простого товарищества в лице

_____,
(Фамилия, имя, отчество (при его наличии))

действующего на основании _____ передает, а _____
(лицо уполномоченное собственниками) в соответствии с решением общего собрания собственников квартир и нежилых помещений протокол № _____ от _____
_г. принимает следующие документы, связанные с управлением объектом кондоминиума, расположенного по адресу: _____

№	Наименование	Количество передаваемых документов			сдал		принял
		оригинал	нотариальная копия	оригинальная копия	ксерокопия		
1.	Техническая документация						
1.1	Документация:						
1.1.1	- технические паспорта						
1.1.2	-экспликации						
1.1.3	-поэтажные планы						
1.2	Чертежи и схемы инженерных коммуникаций						
1.3	Схемы механического оборудования						
1.4	Схемы электрического оборудования						
	Схемы санитарно-тех						

1.5	нического оборудования					
1.6	Схемы иного оборудования , обслуживающ его более одного помещения в доме					
1.7	Схемы и акты установки и приемки в эксплуатацию общедомовых приборов учета ресурсов					
1.8	Паспорта на инженерное, электрическое , механическое, санитарно-тех ническое оборудование и др.					
1.9	А к т ы разграничени я эксплуатацио н н о й ответственнос т и инженерных сетей электроснабж ения , холодного и горячего водоснабжени я , водоотведени я , теплоснабжен и я , газоснабжени я с организациям и предоставляю					

	щ и е коммунальны е услуги					
1.10	Отчеты о произведенны х замерах сопротивления, изоляции и фазыноль					
1.11	Исполнительн а я и проектная документация , предъявляема я приемочной комиссии, в соответствии с которой осуществлено строительство дома					
1.12	Акты осмотра отдельных конструктивн ых элементов (крыши, ограждающих конструкций)					
1.13	Государствен ный акт на земельный участок					
1.14	Акт приемки объекта в эксплуатацию с обязательным и приложениям и					
	Документы, в которых указываются содержание и с ф е р а сервитута с приложением заверенной соответствующ е й организацией					

1.15	(органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества планом, на котором отмечена сфера (граница) действия сервитута, относящегося к части земельного участка					
1.16	Паспорта технологического оборудования (инструкции по эксплуатации) многоквартирного жилого дома					
1.17	Документы (акты) о приемке результатов работ по капитальному ремонту общего имущества (при наличии)					
1.18	Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества					
1.19	А к т ы освидетельствования скрытых работ					
	Протокол измерения					

1.20	шума и вибрации					
2.	Иная документация					
2.1	Письменные заявления, жалобы и предложения по вопросам качества содержания общего имущества в доме и предоставлен и я коммунальны х услуг, актуальные на дату передачи					
2.2	Журнал (книга) учета заявлений, жалоб и предложений по вопросам качества содержания общего имущества в доме и предоставлен и я коммунальны х услуг, актуальные на дату передачи					
2.3	Трудовой договор найма					
2.4	А к т ы подготовки дома к сезонной эксплуатации, паспорта					
2.5	А к т ы устранения замечаний и нарушений от жилищной инспекции, имеющихся					

	до момента передачи дома в управление					
2.6	Акты по передаче материальных ценностей, относящихся к общему имуществу дома (пожарные шланги, светильники, кожаные изделия, аншлаги, номерные знаки, почтовые ящики и пр.)					
2.7	Копии заключенных договоров об оказании коммунальных услуг на содержание общего имущества объекта кондоминиума с организациями, предоставляющими коммунальные услуги					
2.8	Копии заключенных договоров об оказании услуг с субъектами сервисной деятельности					
2.9	Договоры с управляющим или управляющей компанией					

2.10	<p>Финансовая документация (первичные учетные документы, финансовую отчетность, документы, связанные с операциями по текущему счету) а также копии финансовой документации</p>					
2.11	<p>Денежные средства, при наличии на сберегательном счете, а также при сборе целевых взносов (по решению собрания)</p>					
2.12	<p>Протоколы собраний, листы голосования</p>					
2.13	<p>Копии актов приемки оказанных услуг по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума</p>					
2.14	<p>Ключи от помещений, входящих в состав общего имущества объекта кондоминиума</p>					

2.15	Электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества объекта кондоминиума					
2.16	Иные технические средства и оборудование, необходимые для управления объектом кондоминиума и эксплуатации общего имущества объекта кондоминиума					
2.17	Заверенные проектной организацией копии проектной документации многоквартирного жилого дома (без сметного раздела), получившей положительное заключение комплексной вневедомственной о й экспертизы					
2.18	Копии положительного заключения неведомственной о й экспертизы					

проектно-сметной документации и всех ее корректировок	
Сторона <hr/> (наименование) Адрес: <hr/> <hr/> Фамилия, имя, отчество (при его наличии) Подпись <hr/> <hr/> <hr/>	Сторона <hr/> (наименование) Адрес: <hr/> <hr/> Фамилия, имя, отчество (при его наличии) Подпись <hr/>