



Об утверждении Правил определения и назначения жилищной инспекцией временной управляющей компании для управления объектом кондоминиума многоквартирного жилого дома

Приказ Министра промышленности и строительства Республики Казахстан от 22 декабря 2023 года № 149. Зарегистрирован в Министерстве юстиции Республики Казахстан 25 декабря 2023 года № 33796.

В соответствии с подпунктом 10-28) статьи 10-2 Закона Республики Казахстан "О жилищных отношениях", ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить прилагаемые Правила определения и назначения жилищной инспекцией временной управляющей компании для управления объектом кондоминиума многоквартирного жилого дома.

2. Комитету по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства Министерства промышленности и строительства Республики Казахстан в установленном законодательством порядке обеспечить:

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

2) размещение настоящего приказа на интернет-ресурсе Министерства промышленности и строительства Республики Казахстан.

3. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на курирующего вице-министра промышленности и строительства Республики Казахстан.

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

*Министр промышленности
и строительства
Республики Казахстан*

К. Шарлапаев

Приложение к приказу
Министра промышленности
и строительства
Республики Казахстан
от 22 декабря 2023 года № 149

Правила определения и назначения жилищной инспекцией временной управляющей компании для управления объектом кондоминиума многоквартирного жилого дома

Глава 1. Общие положения

1. Настоящие Правила определения и назначения жилищной инспекцией временной управляющей компании для управления объектом кондоминиума многоквартирного жилого дома (далее – Правила) разработаны в соответствии с подпунктом 10-28) статьи

10–2 Закона Республики Казахстан "О жилищных отношениях" (далее – Закон) и устанавливают порядок определения и назначения жилищной инспекцией временной управляющей компании для управления объектом кондоминиума многоквартирного жилого дома.

2. В настоящих Правилах используются следующие основные понятия:

1) управляющая компания – физическое или юридическое лицо, оказывающее услуги по управлению объектом кондоминиума на основании заключенного договора;

2) 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;

3) Жилищная инспекция – структурное подразделение местного исполнительного органа, осуществляющая полномочия по определению и назначению временной управляющей компании;

4) заявка – форма выражения согласия управляющей компании на управление многоквартирным жилым домом, в соответствии с требованиями и условиями, предусмотренными в Правилах, а также согласие управляющей компании на получение сведений о нем, подтверждающих соответствие квалификационным требованиям;

5) ценовое предложение – цена, предложенная потенциальной управляющей компанией, прилагаемая к заявке для участия в конкурсе.

Глава 2. Порядок предоставления заявки на конкурс по выбору временной управляющей компании для управления многоквартирным жилым домом

3. При несогласии собственников квартир, нежилых помещений многоквартирного жилого дома, на собрании о выборе формы управления объектом кондоминиума, жилищная инспекция, определяет на срок до одного года, временную управляющую компанию для управления объектом кондоминиума многоквартирного жилого дома.

4. Жилищная инспекция для назначения временной управляющей компании размещает на официальном интернет ресурсе местного исполнительного органа объявление о приеме документов на конкурс, которое содержит следующие сведения:

- 1) адрес многоквартирного жилого дома, подлежащий управлению;
- 2) описание технических характеристик многоквартирного жилого дома;
- 3) перечень документов, предоставляемых для участия в конкурсе.

5. Временная управляющая компания не допускается к рекомендуемой жилищной инспекцией управляющей компании для управления многоквартирным жилым домом при несоответствии к следующим квалификационным требованиям:

- 1) обладать правоспособностью;

2) являться финансово устойчивым и не иметь налоговой задолженности, превышающей шестикратный размер месячного расчетного показателя, установленного на соответствующий финансовый год законом о республиканском бюджете;

3) не находиться в процедуре банкротства либо ликвидаций.

6. Потенциальные управляющие компании, изъявившие желание оказать услуги по управлению многоквартирным жилым домом предоставляют в течение 10 рабочих дней с момента объявления конкурса в жилищную инспекцию следующие документы:

1) заявку на участие в управлении многоквартирным жилым домом по форме согласно приложению 1 к настоящим Правилам;

2) копии документов, подтверждающих правоспособность (справка о государственной регистрации (перерегистрации) юридического лица или индивидуального предпринимателя, устав);

3) сведения об отсутствии (наличии) налоговой задолженности налогоплательщика, задолженности по обязательным пенсионным взносам и социальным отчислениям, полученным посредством информационных систем. Справка, выданная не ранее одного месяца, предшествующего дате предоставления документов;

4) наличие в штате специалистов, прошедших обучение и обладающих документом, подтверждающим квалификацию на осуществление функций по управлению объектом кондоминиума, выданный аккредитованной организацией в области оценки соответствия или в центрах осуществляющих независимую сертификацию квалификации специалистов;

5) ценовое предложение.

7. Документы, предусмотренные пунктом 6 настоящих Правил, предоставляются на государственном и русском языках в пронумерованном и прошнурованном виде, либо на электронную почту жилищной инспекции местного исполнительного органа.

8. Заявка управляющей компании автоматически отклоняется при подаче заявки после истечения окончательного срока приема заявок.

Глава 3. Рассмотрение заявок

9. Жилищная инспекция осуществляет выбор временной управляющей компании на конкурсной основе, на основании не менее трех заявок, поступивших от потенциальных управляющих компаний.

10. Конкурсную комиссию утверждает местный исполнительный орган соответствующего населенного пункта, в состав которой включаются сотрудники жилищной инспекции.

11. Конкурсная комиссия рассматривает заявки, представленные потенциальным управляющими компаниями с прилагаемыми документами на соответствие

требованиям настоящих Правил, в течение 5 рабочих дней после окончания приема заявок.

Глава 4. Подведение итогов конкурса

12. По результатам рассмотрения документов конкурсная комиссия подводит итоги конкурса согласно требованиям, из пункта 5 настоящих Правил и ценовому предложению для определения временной управляющей компании и оформления протокола.

Победителем признается потенциальная временная управляющая компания, предложившая наименьшее ценовое предложение.

При представлении несколькими потенциальными управляющими компаниями наименьшего ценового предложения, победителем признается потенциальная управляющая компания, ценовое предложение которого поступило ранее ценовых предложений других потенциальных управляющих компаний.

13. Всем участвовавшим управляющим компаниям направляются уведомления для ознакомления с результатами конкурса на электронную почту указанной в заявке на участия.

Назначение временной управляющей компании осуществляется не позднее 3 рабочих дней с момента ее определения.

Глава 5. Основания признания конкурса несостоявшимся

14. При признании конкурса не состоявшимся, жилищная инспекция имеет основание для прямого заключения договора с управляющей компанией являющейся единственным участником, подавшим соответствующим требованиям заявку, а при отсутствии участников в конкурсе с одной из управляющей компанией, предложенной инициативной группой в количестве не менее десяти процентов собственниками квартир, нежилых помещений.

Основанием признания конкурса несостоявшимся являются:

- 1) отсутствие предоставленных заявок;
- 2) предоставление менее двух заявок;
- 3) при уклонении победителя конкурса от заключения договора с жилищной инспекцией.

Глава 6. Заключение договора

15. При назначении жилищной инспекцией временной управляющей компании, услуги по управлению объектом кондоминиума, осуществляются на основании типового договора, заключенного между должностным лицом жилищной инспекции и временной управляющей компанией по форме типового договора согласно

приложению 2 к настоящим Правилам не позднее 3 рабочих дней с момента ее определения.

16. Временная управляющая компания открывает в банке второго уровня отдельный текущий счет для зачисления денег на расходы по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума, данного многоквартирного жилого дома.

17. Временная управляющая компания применяет минимальный размер расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума 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, утвержденные приказом исполняющего обязанности Министра индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан от 30 марта 2020 года № 166 (Зарегистрирован в реестре государственной регистрации нормативных правовых актов № 20284).

18. При выборе одной из форм управления объектом кондоминиума по истечении одного года, собственники квартир, нежилых помещений, а также Совет дома при делегирования таких полномочий имеет основание принять решение о заключении договора об оказании услуг по управлению объектом кондоминиума с данной временной управляющей компанией.

19. До истечения срока действия договора с временной управляющей компанией, при неопределении собственниками квартир, нежилых помещений многоквартирного жилого дома с выбором формы управления, жилищная инспекция повторно проводит конкурс по выбору временной управляющей компании на управление многоквартирным жилым домов.

20. При не подведении итогов конкурса, то договор с действующей временной управляющей компанией продлевается сроком на один месяц, до определения новой временной управляющей компанией.

Приложение 1
к Правилам определения
и назначения жилищной
инспекцией временной
управляющей компании
для управления объектом
кондоминиума
многоквартирного жилого дома

Заявка на участие (для управляющих компаний)

Кому _____
(указывается наименование организации)

От кого _____

(указывается полное наименование управляющей компании)

1. Сведения об управляющей компании, претендующим на участие в конкурсе по управлению многоквартирным жилым домом:

(Фамилия, имя, отчество, при его наличии) руководителя юридического лица или индивидуального предпринимателя	
Данные документа удостоверяющего личность руководителя юридического лица или индивидуального предпринимателя	
Адрес прописки руководителя юридического лица или индивидуального предпринимателя	
Отсутствие в списке недобросовестных участников государственных закупок;	
Банковские реквизиты юридического лица или индивидуального предпринимателя, а также полное наименование и адрес банка или его филиала, в котором обслуживается физическое лицо	
Контактные телефоны, почтовый адрес и адрес электронной почты	

2. _____

(указывается наименование юридического лица или индивидуального предпринимателя) настоящей заявкой выражает желание принять участие в конкурсе и выражает согласие осуществить услуги по управлению многоквартирным жилым домом в соответствии с требованиями и условиями, предусмотренными в Правилах.

_____ / _____ /

(Фамилия, имя, отчество, при его наличии) (подпись, руководителя печать при наличии) юридического лица или индивидуального предпринимателя)

Дата заполнения _____

Приложение 2
к Правилам определения
и назначения жилищной
инспекцией временной
управляющей компании
для управления объектом
кондоминиума
многоквартирного жилого дома
форма

Типовой договор между жилищной инспекцией и временной управляющей компанией

город _____

" ____ " ____ 202__ год

Жилищная инспекция _____,

в лице _____

(Фамилия, имя, отчество, при его наличии),
действующего на основании Положения с одной стороны и Управляющей
компанией _____,
именуемое в дальнейшем "Временная управляющая компания"
в лице _____
(должность, (Фамилия, имя, отчество, при его наличии),
действующего на основании _____),
с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий
договор об управлении многоквартирным жилым домом.

1. Общие положения

1.1. Настоящий договор заключен в целях обеспечения временного управления
многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: _____
_____ (название жилищного комплекса и фактическое его местонахождение (
полный почтовый адрес).

1.2. Настоящий договор заключен на основании решения конкурсной комиссии от "
__ " _____ 20__ год. Протокол № _____.

2. Предмет договора

2.1. По настоящему договору Жилищная инспекция поручает, а Временная
управляющая компания принимает на себя обязательства совершать от своего имени
все необходимые юридические и фактические действия, направленные на оказание
услуг по управлению объектом кондоминиума, на достижение целей управления
многоквартирным жилым домом.

2.2. Временная управляющая компания применяет минимальный размер расходов
на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта
кондоминиума.

3. Обязанности Сторон

3.1. Обязанности жилищной инспекции:

3.1.1. Проведение собрания собственников квартир, нежилых помещений
многоквартирного жилого дома по выбору формы управления объектом кондоминиума
(Совета дома, ревизионной комиссии) или назначению Временной управляющей
компания;

3.1.2. Предоставление Временной управляющей компании сведений о составе и
технических характеристик многоквартирного жилого дома;

3.1.3 Контроль за осуществлением мероприятий по подготовке многоквартирного
жилого дома к сезонной эксплуатации;

3.1.4. Контроль за открытием Временной управляющей компании текущего счета для зачисления денег по расходам на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума, данного многоквартирного жилого дома;

3.1.5. Контроль за предоставлением собственникам квартир, нежилых помещений ежемесячного и годового отчета.

3.2. Обязанности Временной управляющей компании:

3.2.1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего договора;

3.2.2. Формировать списки собственников квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок;

3.2.3. Осуществлять подготовку материалов для организации проведения собраний;

3.2.4. Обеспечивать сохранность объектов, входящих в состав общего имущества в многоквартирном жилом доме;

3.2.5. Заключать и исполнять договоры об оказании услуг с субъектами сервисной деятельности;

3.2.6. Заключать договоры об оказании коммунальных услуг на содержание общего имущества объекта кондоминиума с организациями, предоставляющими коммунальные услуги, их оплате, а также мониторинг исполнения договоров об оказании коммунальных услуг на содержание общего имущества объекта;

3.2.7. Представлять собственникам квартир, нежилых помещений ежемесячного и годового отчета по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума;

3.2.8. Обеспечивать свободный доступ собственникам квартир, нежилых помещений к информации об основных показателях деятельности, о заключенных договорах на оказание услуг и выполнение работ по содержанию общего имущества объекта кондоминиума, порядке и условиях их оказания, стоимости;

3.2.9. Осуществлять мониторинг качества коммунальных услуг и непрерывности их подачи собственникам квартир, нежилых помещений;

3.2.10. В течении трех рабочих дней со дня прекращения действий договора по управлению объектом кондоминиума передает совету дома или председателю объединения собственников имущества либо доверенному лицу простого товарищества (при наличии) на основании акта приема-передачи:

финансовую документацию (первичные, учетные документы, финансовую отчетность, документы, связанные с операциями по текущему счету), а также копии финансовой документации;

техническую документацию на многоквартирный жилой дом;

протоколы собраний;

копии заключенных договоров об оказании услуг с субъектами сервисной деятельности и организациями, предоставляющими коммунальные услуги;

копии актов приемки оказанных услуг по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума;

иные документы, связанные с управлением объектом кондоминиума и содержанием общего имущества объекта кондоминиума;

ключи от помещений, входящих в состав общего имущества объекта кондоминиума, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества объекта кондоминиума (при наличии);

иные технические средства и оборудование, необходимые для управления объектом кондоминиума и эксплуатации общего имущества объекта кондоминиума.

4. Права Сторон

4.1. Жилищная инспекция имеет основание:

4.1.1. Своевременно получать информацию от Временной управляющей компании об оказании качественных услуг по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума по многоквартирному жилому дому;

4.1.2. В установленном порядке требовать возмещения убытков, понесенных по вине Временной управляющей компании;

4.1.3. Знакомиться с договорами, заключенными Временной управляющей компанией в целях реализации настоящего договора;

4.1.4. При голосовании собственниками квартир, нежилых помещений о выборе формы управления, решение принимается при согласии большинства от общего числа собственников квартир, нежилых помещений, непосредственно принявших в нем участие, договор расторгается в одностороннем порядке;

4.1.5. Обращаться с жалобами на действия (бездействие) Временной управляющей компании в суд за защитой своих прав и интересов;

4.1.6. Контролировать работу и исполнение обязательств Временной управляющей компании по настоящему договору. Требовать от Временной управляющей компании представления письменных ответов на вопросы (запросы), связанные с исполнением настоящего договора.

4.2. Временная управляющая компания имеет основание:

4.2.1. Заключать договоры с третьими лицами на выполнение работ, оказание услуг в целях исполнения обязанностей, предусмотренных настоящим договором.

4.2.2. В установленном законодательством порядке требовать возмещения убытков, понесенных в результате нарушения обязательств в рамках заключенного договора с субъектами сервисной деятельности.

4.2.3. Требовать своевременного внесения платы за оказываемые услуги.

4.2.4. Принимать меры по взысканию задолженности по ежемесячным взносам по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума, по содержанию парковочных мест, кладовок.

4.2.5. Осуществлять целевые сборы по решению собрания собственников квартир, нежилых помещений в многоквартирном жилом доме.

4.2.6. Проводить проверку работы установленных общедомовых приборов учета и сохранности пломб.

4.2.7. Осуществлять контроль деятельности субъектов сервисной деятельности, поставщиков коммунальных услуг выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества, и их соответствия условиям договоров.

4.2.8. Иные права, предусмотренные законодательством, отнесенные к полномочиям Временным управляющим компаниям в рамках настоящего договора.

5. Ответственность Сторон

5.1. При неисполнении или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность, в рамках действующего Законодательства Республики Казахстан.

5.2. Временная управляющая компания возмещает ущерб, причиненный общему имуществу многоквартирного жилого дома в результате ее действий или бездействия, в размере причиненного ущерба.

6. Порядок расчетов

6.1. Временная управляющая компания должна применять минимальный размер расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума 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 утвержденные приказом и. о. Министра индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан от 30 марта 2020 года № 166 (Зарегистрирован в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов 2 апреля 2020 года № 20284.).

7. Разрешение споров

7.1. Все споры и разногласия, которые возникнут между сторонами по вопросам, не урегулированным настоящим договором, разрешаются путем переговоров.

7.2. При невозможности урегулирования спорных вопросов путем переговоров споры разрешаются в судебном порядке по месту нахождения объекта кондоминиума.

8. Порядок изменения и расторжения договора

8.1. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями сторон.

8.2. Настоящий Договор может быть изменен или расторгнут по письменному соглашению Сторон, а также в других случаях, предусмотренных законодательством Республики Казахстан.

8.3. Жилищная инспекция в одностороннем порядке имеет основание отказаться от исполнения договора между жилищной инспекцией и временной управляющей компанией на основании решения собрания собственников квартир, нежилых помещений в многоквартирном жилом доме, если Временная управляющая компания не выполняет условия настоящего договора.

9. Заключительные положения

9.1. Настоящий договор вступает в силу со дня подписания его Сторонами и действует в течение одного года и прекращает свое действие _____ 20__ года.

Прекращение (окончание) срока действия настоящего Договора влечет за собой прекращение обязательств Сторон по нему, но не освобождает Стороны Договора от ответственности за его нарушения, если таковые имели место при исполнении условий настоящего Договора.

9.2. Договор составлен в двух экземплярах: на государственном и русском языке для каждой из Сторон, имеющих одинаковую юридическую силу.

10. Реквизиты Сторон

Жилищная инспекция _____ (наименование) Адрес: _____ Представитель _____ Фамилия, имя, отчество (при его наличии) Подпись _____	"Временная управляющая компания" Адрес: _____ Руководитель: _____ Фамилия, имя, отчество (при его наличии) Подпись _____
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------