

Правила содержания общего имущества многоквартирного жилого дома

I. Общее положение

1. Настоящие Правила содержания общего имущества многоквартирного жилого дома (далее - Правила) разработаны в соответствии с подпунктом 10-10) статьи 10-2 Закона Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года «О жилищных отношениях» (далее - Закон) и регулируют отношения, возникающие в процессе содержания общего имущества многоквартирного жилого дома (далее – МЖД), входящих в жилищный фонд Республики Казахстан.

2. В Правилах используются следующие основные понятия:

текущий ремонт здания (сооружения, оборудования, коммуникаций, объектов жилищно-коммунального назначения) - ремонт, выполняемый для восстановления исправности или работоспособности здания (сооружения, оборудования, коммуникаций, объектов жилищно-коммунального назначения), частичного восстановления его ресурса с заменой или восстановлением составных частей ограниченной номенклатуры в объеме, установленном нормативной и технической документацией;

капитальный ремонт здания (сооружения, оборудования, коммуникаций, объектов жилищно-коммунального назначения) - ремонт здания (сооружения, оборудования, коммуникаций, объектов жилищно-коммунального назначения) с целью восстановления его ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также улучшения эксплуатационных показателей;

земельный участок - земельная территория, закрепленная за жилым домом (жилым зданием) в порядке, установленном Земельным кодексом Республики Казахстан;

эксплуатационные расходы на содержание общего имущества многоквартирного жилого дома – обязательные затраты собственников квартир и нежилых помещений на эксплуатацию и текущий ремонт и обеспечение безопасности общего имущества МЖД, содержание земельного участка, оплату жилищно-коммунальных услуг, потребленных на содержание общего имущества МЖД, в соответствии с перечнем, утверждённым уполномоченным органом, а также на дополнительные услуги повышенной комфортности, установленные решением общего собрания и возмещаемые ежемесячными обязательными платежами собственников квартир и нежилых помещений;

содержание объекта кондоминиума - совокупность организационных и технических мероприятий, реализуемых субъектом сервисной деятельности и /или управляющей компанией в соответствии с договором, заключаемым с исполнительным органом объединения собственников имущества (далее – ОСИ) или простым товариществом;

собрание собственников квартир и нежилых помещений МЖД – мероприятие собственников квартир и нежилых помещений МЖД, обеспечивающее коллективное обсуждение и принятие решений, связанных с управлением и содержанием МЖД, собственниками квартир и нежилых помещений, осуществляемое как явочным порядком - путём совместного присутствия в заранее определенном месте и определенное время, так и заочно - посредством голосования;

высший орган объединения собственников имущества – собрание собственников квартир и нежилых помещений многоквартирного жилого дома, участников объединения собственников имущества;

ОСИ — форма некоммерческой организации, являющаяся юридическим лицом и состоящая из собственников квартир и нежилых помещений одного многоквартирного жилого дома, осуществляющая управление им, финансирующая его содержание и обеспечивающая его сохранность;

энергоэффективный МЖД – МЖД, построенный с использованием энерго-, - ресурсосберегающих и энергоэффективных технологий и материалов;

общее имущество - части многоквартирного жилого дома (фасады, подъезды, вестибюли, холлы, коридоры, лестничные марши и лестничные площадки, лифты, крыши, чердаки, технические этажи, подвалы, вне квартирные либо общедомовые инженерные системы и оборудование, абонентские почтовые ящики, земельный участок, включая элементы благоустройства и другое имущество общего пользования), кроме помещений, находящихся в индивидуальной (раздельной) собственности;

общее имущество многоквартирного жилого дома ограниченного пользования - часть общего имущества многоквартирного жилого дома, переданная в установленном настоящим Законом порядке в пользование отдельному участнику объединения собственников имущества или третьему лицу;

субъект сервисной деятельности - физическое или юридическое лицо, осуществляющее деятельность по содержанию многоквартирного жилого дома, на основании договора с исполнительным органом объединения собственников имущества, простым товариществом или управляющей компанией;

управляющая компания - коммерческая организация, созданная для управления и/или эксплуатации, технического, санитарного и пожаробезопасного содержания многоквартирных жилых домов, а также обеспечения возможности использования общего имущества объекта

кондоминиума по его назначению, на основе возмездного договора с собственниками;

подрядчик - физическое или юридическое лицо, которое выполняет работы или услуги по договору подряда и (или) государственному контракту.

2. ОСИ или простое товарищество в течение пятнадцати рабочих дней со дня образования обязаны открыть текущий счет в банке второго уровня для зачисления оплаты по эксплуатационным расходам на содержание общего имущества многоквартирного жилого дома и целевых взносов.

II. Накопление средств собственниками квартир и нежилых помещений на текущем и сберегательном счетах и несение расходов на содержание общего имущества МЖД.

3. ОСИ или простое товарищество в течение пятнадцати рабочих дней со дня образования обязаны открыть текущий счет в банке второго уровня для зачисления оплаты по эксплуатационным расходам на содержание общего имущества МЖД и целевых взносов.

Собственники квартир и нежилых помещений для накопления средств на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома обязаны ежемесячно вносить на сберегательный счет объединения собственников имущества или простого товарищества, открытый в одном из жилищных строительных сберегательных банков, сумму в размере 0,02-кратного месячного расчетного показателя, установленного на соответствующий финансовый год законом о республиканском бюджете, в расчете на один квадратный метр полезной площади квартиры или нежилого помещения.

Исполнительный орган ОСИ или доверенное лицо простого товарищества обязаны ежемесячно предоставлять всем жильцам МЖД информацию о движении денег по текущему счету, и расходовании средств на содержание МЖД путем персонального уведомления через Единую информационную систему жилищного фонда и жилищно-коммунального хозяйства (ЕИС ЖФ и ЖКХ), либо путем выставления соответствующей информации в общедоступном месте, определенном собранием участников кондоминиума.

4. Для накопления средств на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома объединение собственников имущества или простое товарищество в течение месяца со дня образования открывает сберегательный счёт в одном из жилищных строительных сберегательных банков.

Собственники квартир и нежилых помещений для накопления средств на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома обязаны ежемесячно вносить на сберегательный счет объединения собственников имущества или простого товарищества, открытый в одном из жилищных строительных сберегательных банков, сумму в размере 0,02-

кратного месячного расчетного показателя, установленного на соответствующий финансовый год законом о республиканском бюджете, в расчете на один квадратный метр полезной площади квартиры или нежилого помещения.

Накопления на капитальный ремонт общего имущества многоквартирных жилых домов не могут быть истребованы объединением собственников имущества, простым товариществом иначе как на цели капитального ремонта общего имущества многоквартирного жилого дома, в том числе погашения займа, полученного на проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирного жилого дома, не могут являться предметом залога по обязательствам собственников квартир и нежилых помещений, объединения собственников имущества, простого товарищества или других лиц, за исключением договоров по обеспечению капитального ремонта общего имущества многоквартирного жилого дома.

Объединение собственников имущества или простое товарищество обязаны принимать меры по сохранению общего имущества многоквартирного жилого дома и обеспечению его безопасной эксплуатации.

Расходование денег, накопленных на сберегательном счете, осуществляется только по решению общего собрания, принятому большинством голосов от общего числа собственников квартир и нежилых помещений данного объекта кондоминиума и закреплённому протоколом собрания.

5. В случае управления МЖД без образования юридического лица открытие банковских счетов осуществляется уполномоченным физическим лицом на основании нотариально удостоверенной доверенности, в соответствии с которыми данное физическое лицо уполномочено всеми собственниками квартир и нежилых помещений на открытие банковских счетов. Уполномоченное физическое лицо открывает текущий и сберегательный счета только в целях, установленных Законом.

По сберегательным счетам, на которых накапливаются средства на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома, банком ведется автоматизированный учет поступающих денег с разбивкой по каждой квартире и нежилому помещению, а также на постоянной основе размещается информация о расходах по сберегательному счету, в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан, с соблюдением требований законодательных актов Республики Казахстан к порядку раскрытия банковской и иной охраняемой законом тайны и отражением в Единой информационной системе жилищного фонда и жилищно-коммунального хозяйства (ЕИС ЖФ и ЖКХ).

5. Расходование денег, накопленных на сберегательном счете, осуществляется только по решению общего собрания, принятому большинством голосов от общего числа собственников квартир и нежилых помещений данного объекта кондоминиума и закреплённому протоколом собрания.

Участники ОСИ обязаны нести бремя расходов на содержание общего имущества МЖД соразмерно их долям в общем имуществе путем внесения:

а) платы за содержание квартиры и нежилого помещения в МЖД - в случае управления МЖД управляющей компанией или непосредственно собственниками квартир и нежилых помещений;

б) обязательных платежей и взносов собственников квартир и нежилых помещений, являющихся участниками ОСИ или членами жилищно-строительного кооператива.

Доля в общем имуществе, причитающаяся на каждую квартиру или нежилое помещение, принадлежащих собственнику, неотделима от права собственности на принадлежащую ему квартиру или нежилое помещение.

Размер доли определяется отношением полезных площадей квартир и нежилых помещений, находящихся в индивидуальной (раздельной) собственности, к сумме полезных площадей всех квартир и площадей всех нежилых помещений, находящихся в данном объекте кондоминиума и не являющихся общим имуществом.

Такая доля не может быть выделена в натуре (идеальная доля), если иное не предусмотрено настоящим Кодексом.

Решением собрания участников объекта кондоминиума часть общего имущества кондоминиума может быть передана в ограниченное пользование по договору аренды с ОСИ или управляющей компанией, действующей в порядке, определенном настоящим Законом.

Все собственники квартир и нежилых помещений имеют равные права на пользование общим имуществом, включая земельный участок, если иное не установлено настоящим Кодексом или иными законодательными актами, при условии соблюдения санитарно-гигиенических, экологических, противопожарных, градостроительных и других норм.

6. Расходы на содержание квартиры и нежилого помещения определяются в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с Методикой расчета сметы расходов на содержание общего имущества МЖД утвержденной уполномоченным органом, включая Методику расчёта минимального размера эксплуатационных расходов утвержденной местными представительными органами города республиканского значения, столицы, районов, городов областного значения.

7. В случае если перечень работ по содержанию общего имущества МЖД превышает минимальный перечень, общее собрание собственников квартир и нежилых помещений в МЖД вправе принять решение о включении в плату за содержание жилого помещения расходы на приобретение объема коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в МЖД, с учетом превышения нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в МЖД.

Размер платы за содержание квартиры и нежилого помещения в части оплаты коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего

имущества в МЖД, отражается в платежном документе отдельной строкой по каждому виду ресурсов.

8. Содержание общего имущества обеспечивается:

а) собственниками квартир и нежилых помещений - за счет собственных средств;

б) собственниками квартир и нежилых помещений - физическими лицами, получившими (получающими) жилищную помощь в соответствии с законодательством Республики Казахстан и нормативными правовыми актами местных представительных органов города республиканского значения, столицы, районов, городов областного значения на основании правил предоставления жилищной помощи, утвержденных Правительством Республики Казахстан на оплату коммунальных услуг на содержание жилого дома (жилого здания), согласно смете, определяющей размер ежемесячных и целевых взносов, на содержание жилого дома (жилого здания), а также по предъявленному поставщиком счету на оплату стоимости однофазного счетчика электрической энергии с классом точности не ниже 1 с дифференцированным учетом и контролем расхода электроэнергии по времени суток, устанавливаемого взамен однофазного счетчика электрической энергии с классом точности 2,5, находящегося в использовании в приватизированных жилых помещениях (квартирах), индивидуальном жилом доме - за счет собственных средств с использованием жилищной помощи, расходов на оплату квартир и нежилых помещений и коммунальных услуг.

9. Собственник нежилого помещения обязан участвовать во всех общих расходах, относящихся к содержанию общего имущества.

Собрание собственников квартир и нежилых помещений вправе устанавливать увеличенные ежемесячные обязательные платежи для собственников нежилых помещений, но разница в их размерах не должна превышать платежи, установленные для собственников квартир более чем на сто процентов.

Если для эксплуатации нежилого помещения используется часть общего имущества, которая связана исключительно с пользованием нежилым помещением (дорожка через газон ведущая к отдельному входу, летники, ограждение и т.п.), то расходы на содержание этой части общего имущества несут собственники таких помещений персонально.

10. В МЖД, в котором не созданы ОСИ либо ЖСК, размер платы на содержание общего имущества определяется на первом собрании в срок не менее чем за два месяца со дня регистрации кондоминиума с учетом предложений жилищной инспекции.

11. Жилищная инспекция обязана представить собственникам квартир и нежилых помещений в таком доме предложение о размере платы на содержание общего имущества МЖД не позднее чем за 30 дней до дня проведения общего собрания собственников квартир и нежилых помещений в этом доме в целях принятия решения по вопросу об определении размера платы на содержание общего имущества МЖД посредством размещения

такого предложения на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен МЖД. В предложении жилищной инспекции о размере платы на содержание общего имущества МЖД должны содержаться расчет (смета) и обоснование размера платы на содержание общего имущества.

В случае, если размер такой платы превышает размер платы на содержание общего имущества для собственников квартир и нежилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления МЖД, установленный местным исполнительным органом, жилищная инспекция должна представить обоснование такого превышения, предусматривающее детализацию размера платы с указанием расчета годовой стоимости каждого вида работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МЖД с указанием периодичности их выполнения. Указанный размер платы устанавливается одинаковым для всех собственников квартир и нежилых помещений.

12. При непосредственном совместном управлении МЖД собственниками квартир и нежилых помещений размер платы на содержание общего имущества соответствует размеру платы за услуги и работы в соответствии с договорами, заключенными собственниками квартир и нежилых помещений с лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы на основании решения (решений) общего собрания собственников квартир и нежилых помещений.

13. Размер обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание общего имущества, для собственников квартир и нежилых помещений, являющихся участниками ОСИ, либо членами ЖСК определяются исполнительными органами ОСИ либо органами управления ЖСК на основе утвержденной сметы доходов и расходов на содержание общего имущества на соответствующий год.

14. В случае если собственники квартир и нежилых помещений не приняли решение о способе управления МЖД, размер платы на содержание общего имущества, устанавливается МИО по результатам открытого конкурса (среди наёмных физических лиц - управляющих жилыми домами на право управлять ОСИ и заключение с победителем тендера договор от имени ОСИ на обслуживание и эксплуатацию МЖД) проводимого в установленном порядке, равной цене договора управления многоквартирным домом.

Цена договора управления многоквартирным домом устанавливается равной размеру платы за содержание жилого помещения, указанной в конкурсной документации.

15. Собственники квартир и нежилых помещений вправе принять решение о заключении энергосервисного договора (контракта), направленного на сбережение и (или) повышение эффективности потребления коммунальных ресурсов при использовании общего имущества (далее - энергосервисный договор на общедомовые нужды), с управляющей компанией, ОСИ, ЖСК либо о наделении указанных организации, полномочиями по заключению в интересах собственников квартир и

нежилых помещений от своего имени или от имени собственников энергосервисного договора на общедомовые нужды с организацией, оказывающей энергосервисные услуги.

16. Энергосервисный договор на общедомовые нужды с управляющей компанией заключается отдельно от договора управления и содержания МЖД.

При непосредственном совместном управлении МЖД собственники квартир и нежилых помещений в МЖД вправе принять решение о заключении энергосервисного договора на общедомовые нужды с ресурсоснабжающей организацией или иной организацией, оказывающей энергосервисные услуги.

17. Содержание общего имущества МЖД осуществляется на основании типовых форм договоров между простым товариществом или органом управления объединения собственников имущества с субъектами сервисной деятельности и/или управляющей компанией, а также типового контракта с наёмным физическим лицом, как органом управления ОСИ.

III. Требования к содержанию общего имущества МЖД.

18. Общее имущество МЖД должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Республики Казахстан (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, техническом требовании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем:

- а) соблюдение характеристик надежности и безопасности МЖД;
- б) безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, и иного имущества;
- в) доступность пользования квартирами и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен МЖД, в том числе для инвалидов и иных маломобильных групп населения;
- г) соблюдение прав и законных интересов собственников квартир и нежилых помещений, а также иных лиц;
- д) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в МЖД, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МЖД и жилых домов;
- е) поддержание архитектурного облика МЖД в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции МЖД;
- ж) соблюдение требований законодательства Республики Казахстан об энергосбережении и повышении энергетической эффективности.

19. Содержание общего имущества МЖД в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического

состояния, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения МЖД включает в себя:

а) осмотр общего имущества, осуществляемый собственниками квартир и нежилых помещений, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Республики Казахстан, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;

б) обеспечение готовности внутридомовых инженерных систем электроснабжения и электрического оборудования, входящих в состав общего имущества, к предоставлению коммунальной услуги по электроснабжению;

в) поддержание помещений, входящих в состав общего имущества, в состоянии, обеспечивающем установленные законодательством Республики Казахстан температуру и влажность в таких помещениях;

г) уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества;

д) сбор и вывоз жидких бытовых отходов, включая отходы, образующиеся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми (встроенными и пристроенными) помещениями в МЖД;

е) организацию мест для накопления и накопление отработанных ртутьсодержащих ламп и их передачу в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию, размещению отходов I-IV класса опасности;

ж) содержание мест накопления твердых коммунальных отходов в соответствии с установленными требованиями;

з) меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности;

л) содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

м) текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, а также элементов благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого МЖД объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

н) обеспечение установки и ввода в эксплуатацию общедомовых приборов учета холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии, природного газа, а также их надлежащей эксплуатации (осмотры, техническое обслуживание, проверка приборов учета и т.д.);

о) приобретение холодной воды, горячей воды, электрической энергии, потребляемых при содержании общего имущества в МЖД, а также отведение

сточных вод в целях содержания общего имущества в таком доме при условии, что конструктивные особенности МЖД предусматривают возможность такого потребления, отведения (за исключением случаев, когда стоимость таких коммунальных ресурсов в МЖД включается в состав платы за коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в МЖД).

20. Осмотры общего имущества МЖД в зависимости от способа управления МЖД проводятся собственниками квартир и нежилых помещений, лицами, привлекаемыми собственниками квартир и нежилых помещений на основании договора для проведения строительно-технической экспертизы, или ответственными лицами, являющимися должностными лицами органов управления ОСИ, ЖСК или управляющей компанией, а при непосредственном совместном управлении МЖД - лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы.

21. Осмотры общего имущества могут быть текущие, сезонные и внеочередные.

Текущие осмотры могут быть общие, в ходе которых проводится осмотр всего общего имущества, и частичные, в ходе которых осуществляется осмотр элементов общего имущества. Общие и частичные осмотры проводятся в сроки, рекомендуемые в технической документации на МЖД и обеспечивающие надлежащее содержание общего имущества, в том числе в зависимости от материалов изготовления элементов общего имущества.

Сезонные осмотры проводятся в отношении всего общего имущества 2 раза в год:

весенний осмотр проводится после таяния снега или окончания отопительного периода в целях выявления произошедших в течение зимнего периода повреждений общего имущества. При этом уточняются объемы работ по текущему ремонту;

осенний осмотр проводится до наступления отопительного периода в целях проверки готовности МЖД к эксплуатации в отопительный период.

Внеочередные осмотры проводятся в течение одних суток после произошедших аварий, опасного природного процесса или явления, катастрофы, стихийного или иного бедствия.

22. Результаты осмотра общего имущества оформляются актом осмотра, который является основанием для принятия собственниками квартир и нежилых помещений или ответственными лицами решения о соответствии или несоответствии проверяемого общего имущества (элементов общего имущества) требованиям законодательства Республики Казахстан, требованиям обеспечения безопасности граждан, а также о мерах (мероприятиях), необходимых для устранения выявленных дефектов (неисправностей, повреждений) (далее - акт осмотра).

Техническое состояние элементов общего имущества, а также выявленные в ходе осеннего осмотра неисправности и повреждения

отражаются в документе по учету технического состояния МЖД (журнале осмотра).

23. В состав услуг и работ не входят:

а) содержание и ремонт дверей квартиры, дверей и окон, расположенных внутри жилого или нежилого помещения, не являющегося помещением общего пользования;

б) утепление оконных и балконных проемов, замена разбитых стекол окон и балконных дверей, утепление входных дверей в квартирах и нежилых помещениях, не являющихся помещениями общего пользования;

в) уборка и очистка земельных участков, не входящих в состав общего имущества, а также озеленение территории и уход за элементами озеленения (в том числе газонами, цветниками, деревьями и кустарниками), находящимися на земельных участках, не входящих в состав общего имущества. Указанные действия осуществляются собственниками соответствующих земельных участков.

24. Надлежащее содержание общего имущества в зависимости от способа управления МЖД обеспечивается:

а) собственниками квартир и нежилых помещений:

путем заключения договора управления и содержания МЖД с управляющей компанией в соответствии с Типовым договором между исполнительным органом ОСИ и управляющей компанией;

путем заключения договора о содержании и ремонте общего имущества МЖД с субъектом сервисной деятельности в соответствии с Типовым договором между исполнительным органом ОСИ и субъектом сервисной деятельности или лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы;

путем заключения Типовой контракта с наёмным физическим лицом, как органом управления объединения собственников имущества.

б) ОСИ, ЖСК (при управлении МЖД):

путем членства собственников квартир и нежилых помещений в указанных организациях;

в) застройщиком (лицом, обеспечивающим строительство МЖД) - в отношении помещений в этом доме, не переданных иным лицам по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента выдачи ему разрешения на ввод МЖД в эксплуатацию:

самостоятельно (при осуществлении застройщиком управления МЖД без заключения договора управления таким домом с управляющей компанией);

путем заключения договора управления МЖД с управляющей компанией.

г) лицом, принявшим от застройщика (лица, обеспечивающего строительство МЖД) после выдачи ему разрешения на ввод МЖД в эксплуатацию помещение в этом доме по передаточному акту или иному документу о передаче:

путем заключения договора управления и содержания МЖД с управляющей организацией.

25. Собственники помещений обязаны утвердить на общем собрании перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования.

26. Текущий ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников квартир и нежилых помещений для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов).

27. Если физический износ общего имущества достиг установленного законодательством Республики Казахстан о техническом регулировании уровня предельно допустимых характеристик надежности и безопасности и не обеспечивает безопасность жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, что подтверждается предписанием, выданным соответственно уполномоченным органом осуществляющим государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от его формы собственности, собственники помещений обязаны немедленно принять меры по устранению выявленных дефектов.

28. Капитальный ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников квартир и нежилых помещений для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, а также при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества (в том числе ограждающих несущих конструкций МЖД, лифтов и другого оборудования).

29. Факт достижения общим имуществом уровня установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности устанавливается собственниками квартир и нежилых помещений или ответственными лицами с отражением этого факта в акте осмотра, а также соответственно уполномоченными органами осуществляющими государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда в соответствии с законами и иными нормативными правовыми актами Республики Казахстан.

30. В решении о проведении капитального ремонта собственники квартир и нежилых помещений вправе предусматривать замену элементов общего имущества при необходимости устранения их морального износа.

31. Сведения о составе и состоянии общего имущества отражаются в технической документации на МЖД. Техническая документация на МЖД включает в себя:

а) документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества;

б) документы на установленные общедомовые приборы учета и сведения о проведении их ремонта, замены, поверки, информацию об оснащении квартир и нежилых помещений в МЖД индивидуальными, общими (квартирными) приборами учета, в том числе информацию о каждом установленном индивидуальном, общем (квартирном) приборе учета (технические характеристики, год установки, факт замены или поверки), дату последней проверки технического состояния и последнего контрольного снятия показаний;

б) документы (акты) о приемке результатов работ, сметы, описи работ по проведению текущего ремонта, оказанию услуг по содержанию общего имущества собственников квартир и нежилых помещений в МЖД;

в) акты осмотра, проверки состояния (испытания) инженерных коммуникаций, приборов учета, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, в том числе оборудования для инвалидов и иных маломобильных групп населения, обслуживающего более одного помещения в МЖД, конструктивных частей МЖД (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций МЖД, объектов, расположенных на земельном участке, и других частей общего имущества) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным требованиям, журнал осмотра;

г) акты проверок готовности к отопительному периоду и выданные паспорта готовности МЖД к отопительному периоду;

32. Застройщик, осуществляющий строительство, капитальный ремонт или реконструкцию МЖД, обязан передать под расписку в течение одного месяца после получения разрешения на введение объекта в эксплуатацию экземпляры инструкции по эксплуатации МЖД (каждый на бумажном и электронном носителях):

первый экземпляр - ОСИ, созданному в соответствии со статьей 42 Закона Республики Казахстан «О жилищных отношениях» лицами, которым будет принадлежать право собственности на квартиры и нежилых помещений в строящемся МЖД;

второй экземпляр - по требованию первого обратившегося лица, являющегося собственником квартиры и нежилого помещения в таком доме (в случае если ОСИ не создано), либо лица, принявшего от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод МЖД в эксплуатацию помещение в этом доме по передаточному акту или иному документу о передаче;

третий экземпляр - в архив МИО района, на территории которого расположен МЖД.

33. В состав иных документов, связанных с управлением МЖД, включаются:

а) копия кадастрового плана (карты) земельного участка, удостоверенная органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра;

б) выписка из Реестра, содержащая сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом;

в) заверенная уполномоченным органом МИО копия градостроительного плана земельного участка по установленной форме;

г) документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута или иных обременений, с приложением заверенного соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества плана, на котором отмечены сфера действия и граница сервитута или иных обременений, относящегося к части земельного участка (при наличии сервитута);

д) проектная документация (копия проектной документации) на МЖД, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) МЖД (при наличии);

е) списки собственников и нанимателей квартир и нежилых помещений в МЖД, а также лиц, использующих общее имущество в МЖД на основании договоров (по решению общего собрания собственников квартир и нежилых помещений в МЖД), составленные с учетом требований законодательства Республики Казахстан о защите персональных данных;

ж) договоры об использовании общего имущества собственников квартир и нежилых помещений в МЖД;

з) оригиналы решений и протоколов общих собраний собственников помещений в МЖД;

е) иные связанные с управлением МЖД документы, перечень которых установлен решением общего собрания собственников квартир и нежилых помещений.

34. Ответственные лица обязаны в установленном законодательством Российской Федерации порядке принимать, хранить и передавать техническую документацию на многоквартирный дом и иные документы, вносить в них необходимые изменения, связанные с управлением общим имуществом.

IV. Осуществление контроля за содержанием общего имущества МЖД.

35. Государственный контроль за содержанием общего имущества осуществляется посредством проведения должностными лицами жилищной инспекции МИО проверок и профилактического контроля.

Проверки и профилактический контроль субъектов предпринимательства осуществляются в соответствии с Предпринимательским кодексом Республики Казахстан, а обследование МЖД находящихся в собственности граждан в соответствии с настоящим Законом.

Жилищная инспекция осуществляет полномочия по:

1) организации технического обследования общего имущества МЖД;

2) определению перечня, периодов и очередности проведения отдельных видов капитального ремонта общего имущества МЖД;

3) согласованию сметы расходов на проведение отдельных видов капитального ремонта общего имущества МЖД;

4) принятию участия в комиссиях по приемке выполненных работ по отдельным видам капитального ремонта МЖД;

5) вынесению обязательных для исполнения предписаний и представлений по устранению нарушений настоящего Закона и Правил содержания общего имущества МЖД и составлению протоколов об административных правонарушениях в случае невыполнения или ненадлежащего выполнения предписаний или представлений;

6) определению исполнительного органа ОСИ в случае, предусмотренном пунктом 5 статьи 42 настоящего Закона;

7) проведению проверки наличия отчета по управлению общим имуществом МЖД при обращении собственников квартир и нежилых помещений.

8) при неисполнении предписания по устранению нарушений правил содержания общего имущества МЖД, если это может привести к аварийному случаю, создающему угрозу здоровью или жизни проживающих в МЖД людей – обращается в суд с заявлением о выселении людей из МЖД и понуждении собственников выполнить действия по восстановлению безопасности проживания.

Исполнительный орган ОСИ осуществляет контроль исполнения договоров с субъектом сервисной деятельности или управляющей компанией.

При заключении договора с управляющей компанией о передаче ей функций управления от исполнительного органа, контроль за исполнением условий договора возлагается на Совет дома.

Совет дома:

1) осуществляет контроль за качеством всех видов оказываемых услуг и (или) выполняемых работ для содержания МЖД;

2) выносит на общее собрание собственников квартир и нежилых помещений МЖД предложения об управлении, содержании и эксплуатации общего имущества МЖД.

Председатель (Правление) осуществляет функции и принимает решения по любым вопросам, связанным с содержанием МЖД, за исключением тех, которые отнесены к исключительной компетенции собрания участников ОСИ.

В компетенцию Председателя (Правления), в частности, входит:

1) контроль за своевременным внесением участниками ОСИ установленных обязательных платежей и взносов;

2) составление проектов годового бюджета ОСИ, смет и отчетов, представление их на утверждение собранию;

2-1) ежемесячное представление отчетов по управлению МЖД;

3) заключение договоров от имени ОСИ;

4) управление МЖД, в том числе заключение договоров на обслуживание МЖД.

Собственники квартир и нежилых помещений в соответствии с условиями договора или учредительными документами ОСИ, ЖСК вправе:

а) получать от ответственных лиц не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ. В договоре указанный срок может быть уменьшен;

б) проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

в) требовать от ответственных лиц устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

36. Собственники квартир и нежилых помещений несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества МЖД в соответствии с законодательством Республики Казахстан.

37. Субъекты сервисной деятельности, управляющие компании и лица, оказывающие услуги и выполняющие работы при непосредственном управлении МЖД, отвечают перед собственниками квартир и нежилых помещений за нарушение своих обязательств и несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Республики Казахстан и договором.