

Приложение  
к приказу Министра  
индустрии и  
инфраструктурного  
развития  
Республики Казахстан  
от «\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_\_ года  
№

Утверждено  
приказом Министра  
национальной экономики  
Республики Казахстан  
от 19 февраля 2015 года №  
108

## **Правила содержания общего имущества объекта кондоминиума**

### **Глава 1. Общие положения**

1. Настоящие Правила содержания общего имущества объекта кондоминиума (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 объекта кондоминиума, входящих в жилищный фонд Республики Казахстан.

2. В Правилах используются следующие основные понятия:

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, находящихся в индивидуальной (раздельной) собственности;

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;

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;

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;

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;

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;

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

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

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

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;

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

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

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

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;

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;

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

компания, субъекты сервисной деятельности, собственники квартир, нежилых помещений и иные субъекты.

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.

3. Ответственность за соблюдение настоящих Правил несут юридические или физические лица, осуществляющие деятельность по управлению объектом кондоминиума и содержанием общего имущества объекта кондоминиума в порядке, предусмотренном законодательством Республики Казахстан. Контроль за соблюдением настоящих Правил осуществляют уполномоченные органы в пределах своей компетенции.

## **Глава 2. Управление объектом кондоминиума**

4. В многоквартирных жилых домах, расположенных на едином фундаменте либо имеющих единые общедомовые инженерные системы, собственники квартир, нежилых помещений вправе создать одно простое товарищество либо одно объединение собственников имущества при согласии более двух третей 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 сметы расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума;

3) организации и проведения собраний;

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

6. Председатель объединения собственников имущества или доверенное лицо простого товарищества либо управляющий многоквартирным жилым домом либо управляющая компания осуществляют функции управления, определенные Законом.

7. 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.

8. Выбор объекта информатизации ЖКХ осуществляется на собрании путем голосования.

9. Управление объектом кондоминиума осуществляется электронно посредством объектов информатизации ЖКХ субъектами информатизации ЖКХ, за исключением случаев, когда объект информатизации ЖКХ не выбран собранием.

10. Председатель объединения собственников имущества в течение пятнадцати рабочих дней со дня избрания обязан открыть 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).

11. В случае, если управление объектом кондоминиума осуществляется собственниками квартир, нежилых помещений самостоятельно без образования юридического лица, открытие счетов в банках второго уровня осуществляется доверенным лицом простого товарищества на основании доверенности, оформленной в соответствии с законодательством Республики Казахстан, 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 сберегательные счета только в целях, определенных Законом, в течение пятнадцати рабочих дней со дня подписания договора простого товарищества.

12. Председатель объединения собственников имущества или доверенное лицо простого товарищества либо управляющий многоквартирным жилым домом либо управляющая компания комиссионно в составе членов совета дома, проводят осмотр и составляют Инвентарный перечень общего имущества объекта кондоминиума в соответствии с приложением 1 и акт осмотра согласно приложению 2 к настоящим Правилам.

13. На основании Инвентарного перечня и акта осмотра председатель объединения собственников имущества или доверенное лицо простого товарищества либо управляющий многоквартирным жилым домом либо управляющая компания составляет смету расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума на один календарный год в соответствии с Методикой расчета сметы расходов на управление объектом кондоминиума и определяет размер расходов.

14. Председатель объединения собственников имущества или доверенное лицо простого товарищества либо управляющий многоквартирным жилым домом либо управляющая компания представляет на рассмотрение Совету дома проект сметы расходов и размер ежемесячного взноса на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума, которая утверждается на собрании собственников квартир, нежилых помещений путем голосования посредством объектов информатизации ЖКХ, за исключением случаев, когда объект информатизации ЖКХ не выбран собранием.

15. Размеры расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума устанавливаются соразмерно доле собственника квартиры, нежилого помещения в общем имуществе.

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

17. В случае, необходимости проведения дополнительных ремонтных работ и иных мероприятий по содержанию общего имущества объектов кондоминиума, не предусмотренных в смете расходов, собственники квартир, нежилых помещений на собрании, принимают решение о сборе целевых взносов и их размере, который оформляется протоколом.

18. Председатель объединения собственников имущества или доверенное лицо простого товарищества либо управляющий многоквартирным жилым домом либо управляющая компания предоставляет Совету дома ежемесячные и годовые отчеты по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума электронно через объекты информатизации ЖКХ и/или бумажно. Совет дома обеспечивает предоставление собственникам квартиры, нежилого помещения электронно через объекты информатизации ЖКХ и/или бумажно ежемесячные отчеты до десятого числа месяца, следующего за отчетным периодом и размещает в общедоступных местах, а годовые отчеты в течение первого квартала, следующего за отчетным.

19. 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.

20. Переход от одной формы управления в другую форму управления осуществляется на основании решения собрания. В случае перехода от одной формы управления в другую форму управления составляется и передается акт приема передачи документов по объекту

кондоминиума указанные в приложении 3 к настоящим Правилам и другие документы связанные с управлением объекта кондоминиума в течение пятнадцати рабочих дней с уведомлением Совета дома.

21. Председатель объединения собственников имущества или доверенное лицо простого товарищества либо управляющий многоквартирным жилым домом либо управляющая компания осуществляющий функции управления объекта кондоминиума несёт ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязанностей, в порядке, предусмотренном Законом и иными нормативными правовыми актами Республики Казахстан.

### **Глава 3. Содержание общего имущества объекта кондоминиума**

22. Общее имущество объекта кондоминиума 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 иных лиц;
- 2) безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного и иного имущества;
- 3) постоянную готовность общедомовых инженерных систем и оборудования по предоставлению коммунальных услуг собственникам квартир, нежилых помещений в соответствии с Типовыми правилами предоставления коммунальных услуг утвержденные уполномоченным органом и Правил предоставления коммунальных услуг утвержденные местными представительными органами;
- 4) соблюдение требований законодательства Республики Казахстан об энергосбережении и повышении энергетической эффективности.

23. Содержание общего имущества объекта кондоминиума осуществляется субъектом сервисной деятельности в соответствии с типовыми формами договоров, заключенными между председателем объединения собственников имущества или доверенным лицом простого товарищества либо управляющим многоквартирным жилым домом либо управляющей компанией и субъектами сервисной деятельности.

24. 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 общего пользования объекта кондоминиума;
- 2) техническое обслуживание, локализация аварийных случаев общедомовых инженерных систем (отопления, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, вентиляции) и оборудования объекта кондоминиума за исключением случаев когда надлежащее техническое состояние и безопасность энергетических сетей, а также приборов учета потребления энергии возлагается на энергоснабжающую организацию;
- 3) подготовка общедомовых инженерных систем и оборудования к весенне-летнему и осенне-зимнему периодам;
- 4) обеспечение санитарного состояния мест общего пользования объекта кондоминиума;
- 5) обеспечение санитарного состояния земельного участка придомовой территории объекта кондоминиума (озеленение (посадка, уход, 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;

7) обеспечение безопасной эксплуатации опасных технических устройств, текущему ремонту и локализации аварийных случаев (обслуживание лифтов) по решению собрания собственников квартир и нежилых помещений;

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

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

10) оплату коммунальных услуг, потребленных на содержание общего имущества объекта кондоминиума по решению собрания собственников квартир и нежилых помещений;

11) установка домофонного оборудования;

12) техническое обслуживание домофонного оборудования;

13) хозяйственные расходы (приобретение инвентаря, оборудования и другое).

25. Текущий ремонт многоквартирного жилого дома должен проводиться в соответствии СН РК 1.04-26-2011 «Реконструкция, капитальный и текущий ремонт жилых и общественных зданий» утвержденный приказом председателя Агентства Республики Казахстан по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства от 10 января 2012 года №4, СТ РК 2864-2016 «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги текущего ремонта общего имущества многоквартирных жилых домов» утвержденный приказом председателя Комитета технического регулирования и метрологии от 20 ноября 2014 года №238-од на основании дефектного акта.

26. В случае необходимости в проведении текущего ремонта общего имущества объекта кондоминиума председатель объединения собственников имущества или доверенное лицо простого товарищества либо управляющий многоквартирным жилым домом либо управляющая компания составляет дефектный акт и определяет расчетным путем или способом запроса ценовых предложений стоимость восстановительных работ.

После окончания текущего ремонта организация, проводившая текущий ремонт общего имущества объекта кондоминиума, предоставляет акт выполненных работ председателю объединения собственников имущества или доверенному лицу простого товарищества либо управляющему многоквартирным жилым домом либо управляющей компании для подписания.

27. 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, а также о получении жилищного займа на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума, осуществляется только по решению собрания, принятому при согласии более двух третей от общего числа собственников квартир, нежилых помещений и закрепленному протоколом собрания.

28. Субъект сервисной деятельности при заключении типовых договоров с председателем объединения собственников имущества или доверенным лицом простого товарищества либо управляющим многоквартирным жилым домом либо управляющей

компанией обеспечивает сохранность и качественную техническую эксплуатацию и содержание общего имущества объекта кондоминиума.

29. Совет дома осуществляет мониторинг исполнения условий договоров с субъектами сервисной деятельности посредством объектов информатизации ЖКХ, за исключением случаев, когда объект информатизации ЖКХ не выбран собранием.

30. Контроль за содержанием общего имущества объекта кондоминиума возлагается на председателя объединения собственников имущества или доверенное лицо простого товарищества либо управляющего многоквартирным жилым домом либо управляющую компанию.

#### **Глава 4. Участие собственников квартир, нежилых помещений, нанимателей (поднанимателей) квартиры, арендаторов нежилого помещения в расходах на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума**

31. Собственники квартир, нежилых помещений обязаны принимать меры по содержанию общего имущества объекта кондоминиума и обеспечению его безопасной эксплуатации, включая проведение текущего и капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума.

32. Заказчик (застройщик) многоквартирного жилого дома, являющийся собственником квартир, нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества объекта кондоминиума, обязан оплачивать расходы на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума в порядке, определенном Законом.

33. Собственники квартир, нежилых помещений:

1) имеют равные права по управлению объектом кондоминиума и пользованию общим имуществом объекта кондоминиума;

2) вправе использовать 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;

3) участвуют во всех расходах на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума;

4) уведомляют Совет дома о передаче в имущественный наем (аренду) принадлежащих ему квартиры, нежилого помещения;

5) заключают индивидуальные договоры с субъектом естественной монополии на каждый вид предоставляемых регулируемых услуг;

6) обеспечивают сохранность общего имущества объекта кондоминиума;

7) для накопления денег на проведение капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума обязаны ежемесячно перечислять 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;

8) на собрании избирать из числа собственников квартир, нежилых помещений Совет дома, который состоит не менее чем из трех собственников квартир, нежилых помещений.

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

- несущие и (или) ограждающие конструкции;
- общедомовые инженерные системы;

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

В случае, когда изменения, указанные в части первой настоящего пункта, связаны с обеспечением доступа инвалидов к жилищу, письменное согласие собственников квартир, нежилых помещений не требуется.

35. Переделка помещения собственником, включая перепланировку и переоборудование, связанная с производством работ, угрожающих общему имуществу или ухудшающих его, запрещается.

36. Наниматели (поднаниматели) квартиры, арендаторы нежилого помещения, а также другие лица, не являющиеся его собственниками (иными правообладателями) или их представителями:

1) содействуют сохранности и безопасной эксплуатации общего имущества и квартир, находящихся в индивидуальной (раздельной) собственности;

2) ежемесячно по согласованию с собственниками квартир, нежилого помещения вносят взносы (платежи) на текущий счет в банке второго уровня, на содержание общего имущества данного объекта кондоминиума;

3) ежемесячно по согласованию с собственниками квартир, нежилого помещения вносят на сберегательный счет сумму на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума, в размере не менее 0,005-кратного месячного расчетного показателя;

4) соблюдают правила, общие для всех жильцов и нанимателей (поднанимателей) квартиры, арендаторов нежилого помещения объекта кондоминиума.

37. Наниматель (поднаниматель) квартиры, арендатор нежилого помещения из частного жилищного фонда не имеет права голоса на собрании и не может иным образом участвовать в управлении объектом кондоминиума.

## **Глава 5. Государственный контроль**

38. Государственный контроль за содержанием общего имущества объекта кондоминиума осуществляется посредством проведения должностными лицами жилищной инспекции проверок, профилактического контроля и составлению протоколов об административных правонарушениях.

Проверки и профилактический контроль субъектов предпринимательства осуществляются в соответствии с Предпринимательским кодексом Республики Казахстан.



№	Наименование	ед. изм.	Количественные характеристики	Качественные характеристики
	Год постройки,	год		
	Дата ввода в эксплуатацию			
	Регистрация кондоминиума			
	Общая площадь	м <sup>2</sup>		
	Жилая площадь	м <sup>2</sup>		
	Площадь нежилых помещений	м <sup>2</sup>		
	подвал	м <sup>2</sup>		
	чердак	м <sup>2</sup>		
	технический этаж	м <sup>2</sup>		
	Общая площадь земельного участка	м <sup>2</sup>		
	Количество этажей	ед.		
	Количество подъездов	ед.		
	Количество секций	ед.		
	Мансарды	м <sup>2</sup>		
	Паркинг	м <sup>2</sup>		
	Дата проведения энергоаудита			
	класс энергоэффективности			
	Дата последнего капитального ремонта			
	Балансовая принадлежность			
	Заключение организации, проводившее техническое обследование объекта кондоминиума			
<b>1.</b>	<b>Наружные стены (общая площадь):</b>	м <sup>2</sup>		
	кирпич	м <sup>2</sup>		
	блоки			
	панели			
	другое....			
<b>2.</b>	<b>Фасад:</b>	м <sup>2</sup>		
	облицовочный материал:			
	кирпич			
	кирпич силикатный			
	керамогранит			
	алюкобонд			
	ракушечник			
	другое			
<b>3.</b>	<b>Фундамент (общая площадь):</b>	м <sup>2</sup>		
	материал:			
	свайный			
	ленточный			
	монолит			
	ФБС (фундаментные блоки строительные)			
	другое....			
<b>4.</b>	<b>Стены подвала (общая площадь):</b>	м <sup>2</sup>		
	материал:			
	ФБС (фундаментные блоки строительные)			
	монолит			
	другое....			
<b>5.</b>	<b>Перекрытия:</b>	м <sup>2</sup>		

	материал:			
	монолит			
	железобетон			
	дерево			
	другое....			
<b>6.</b>	<b>Лестницы:</b>			
	Перила:			
	Ступени:			
<b>7.</b>	<b>Крыша (чердак)</b>	м <sup>2</sup>		
	Тип:			
	скатная			
	плоская			
	другое....			
	Материал:			
	дерево			
	другое			
<b>8.</b>	<b>Кровля</b>			
	Материал:			
	металл			
	черепица			
	шифер			
	рубероид			
	другое...			
<b>9.</b>	<b>Мусоропровод</b>	ед.		
<b>10.</b>	<b>Подъезды</b>	ед.		
	ступени			
	перила			
	козырьки			
	входные двери			
	наличие энергосберегающих ламп:	ед.		
<b>11.</b>	<b>Подъездные окна</b>	ед.		
	материал:			
	<i>дерево</i>			
	<i>пластик</i>			
<b>12.</b>	<b>Лифты</b>	ед.		
	тип оплаты:			
	карточный			
	обычный по квитанции			
<b>13.</b>	<b>Теплоснабжение</b>	п.м.		
	автономное			
	центральное			
	печное			
	Количество тепловых вводов			
	наличие АТП:			
	наличие ОПУТЭ (счетчик учета тепла)			
<b>14.</b>	<b>Водопровод</b>	п.м.		
	материал:			
	металл			

	пластик			
	диаметр водопровода			
	наличие общедомового прибора учета			
	марка общедомового прибора учета			
<b>15.</b>	<b>Водоотведение</b>	п.м.		
	диаметр трубопровода			
	материал:			
	металл			
	пластик			
<b>16.</b>	<b>Газоснабжение</b>	п.м.		
	наличие общедомового прибора учета:			
	<i>да</i>			
	<i>нет</i>			
<b>17.</b>	<b>Электроснабжение</b>	п.м.		
	наличие общедомового прибора учета			
	количество приборов учета			
	марка общедомового прибора учета			
	Токопроводящие жилы кабелей и проводов:			
	медь			
	алюминий			
	ШРС	ед.		
<b>18.</b>	<b>Другое имущество</b>			

Приложение 1  
Правил  
содержания  
общего  
имущества  
объекта  
кондоминиума

**Инвентарный перечень  
общего имущества объекта кондоминиума**

Местонахождение объекта кондоминиума: \_\_\_\_\_

**Председатель ОСИ, доверенное лицо ПТ,  
(управляющий МЖД или управляющая компания):** \_\_\_\_\_  
*(Фамилия, имя, отчество подпись, МП)*

**Совет дома:** \_\_\_\_\_  
*(Фамилия, имя, отчество подпись, МП)*

**Совет дома:** \_\_\_\_\_  
*(Фамилия, имя, отчество подпись, МП)*

**Совет дома:** \_\_\_\_\_  
*(Фамилия, имя, отчество подпись, МП)*

**АКТ  
осмотра здания**

\_\_\_\_\_ « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.  
город \_\_\_\_\_

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  
(водоповысительной установки) \_\_\_\_\_,  
теплого \_\_\_\_\_ узла

1.5 \_\_\_\_\_ Объем \_\_\_\_\_ здания  
\_\_\_\_\_ м<sup>3</sup>

1.6 Стоимость восстановительная здания \_\_\_\_\_  
тыс. тенге

Балансовая стоимость \_\_\_\_\_

тыс. тенге

1.7 \_\_\_\_\_ Общая \_\_\_\_\_ площадь \_\_\_\_\_ здания  
\_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>

1.8 \_\_\_\_\_ Общая \_\_\_\_\_ площадь \_\_\_\_\_ квартир  
\_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>

1.9 \_\_\_\_\_ Количество \_\_\_\_\_ квартир/нежилых \_\_\_\_\_ помещений

1.10 \_\_\_\_\_ Площадь \_\_\_\_\_ нежилых \_\_\_\_\_ помещений  
\_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>

Комиссия в составе представителей:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
должность, фамилия, инициалы

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
произвела 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					
То же от котлов в квартирах и зданиях					
Система горячего водоснабжения					
Система холодного водоснабжения					
Групповые приборы учета тепла, холодной и горячей воды					
Система регулирования подачи тепловой энергии и учета					
Система канализации					
Системы электроснабжения и освещения					
Лифты					

Мусоропроводы, мусорокамеры					
Площадки контейнерные для сбора мусора					
Система дымоудаления					
Система вентиляции					
Водоповысительные и циркуляционные установки					
Антенны на крыше					
Котельные помещения, оборудование					
Тепловые элеваторные узлы					
Бойлер, водоподогреватель					
Отопительные печи и газовые котлы, газовые водогрейные колонки, в том числе: дымоходы, выходы от газового оборудования (даты 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 может уточняться.

Приложение 3  
Правил содержания  
общего имущества  
объекта  
кондоминиума

Акт  
приема передачи документов по объекту кондоминиума,  
расположенному по адресу:

\_\_\_\_\_

г. \_\_\_\_\_  
« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ год

Председатель объединения собственников имущества/ доверенное лицо Простого товарищества, осуществляющая управление объектом кондоминиума в лице \_\_\_\_\_,

(Фамилия, имя, отчество)

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				сда л	прин ял
		ориг инал	нотари альная копия	оригинальная копия	ксерок опия		
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						
1.5	Схемы санитарно-технического оборудования						
1.6	Схемы иного оборудования, обслуживающего 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-техническое оборудование и др.						
1.9	Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения с ресурсоснабжающими организациями						
1.10	Разрешение на присоединение мощности к сети энергоснабжающей организации						
1.11	Отчеты о произведенных замерах сопротивления, изоляции и фазыноль						
1.12	Распоряжения об утверждении актов Госкомиссии(акты)						
1.13	Акты приемки объектов завершенных строительством						
1.14	Распоряжение о вводе в эксплуатацию (правовой акт)						
1.15	Исполнительная и проектная документация, предъявляемая приемочной комиссии, в						



	соответствии с которой осуществлено строительство дома						
1.16	Акты осмотра отдельных конструктивных элементов (крыши, ограждающих конструкций и т.д.)						
1.17	Градостроительный план земельного участка						
1.18	Кадастровая карта земельного участка						
1.19	Документы, в которых указываются содержание и сфера сервитута с приложением заверенной соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества планом, на котором отмечена сфера (граница) действия сервитута, относящегося к части земельного участка						
1.20	Паспорта технологического оборудования (инструкции по эксплуатации) многоквартирного жилого дома						
1.21	Документы (акты) о приемке результатов работ по капитальному ремонту общего имущества за последнее время						
1.22	Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества						
1.23	Акты освидетельствования скрытых работ						
1.24	Протокол измерения шума и вибрации						
2.	Иная документация						
2.1	Письменные заявления, жалобы и предложения по вопросам качества содержания общего имущества в доме и предоставления коммунальных услуг, актуальные на дату передачи						
2.2	Выписки из журналов (книг) учета заявлений, жалоб и предложений по вопросам качества содержания общего имущества в доме и предоставления коммунальных услуг, актуальные на дату передачи						
2.3	Копии договоров с ресурсоснабжающими и прочими подрядными организациями						
2.4	Копии договоров на аренду или на др.право на нежилое помещение в доме, кроме собственности						
2.5	Копии договоров социального найма						
2.6	Акты подготовки дома к сезонной эксплуатации, паспорта						
2.7	Акты устранения замечаний и нарушений от ЖИ, имеющих до момента передачи дома в управление						
2.8	Акты по передаче материальных ценностей, относящихся к общему имуществу дома (пожарные шланги, светильники, кофухи, аншлаги, номерные знаки, почтовые ящики и пр.)						
2.9	Договоры об оказании коммунальных услуг на содержание общего имущества объекта кондоминиума с организациями, предоставляющими коммунальные услуги						
2.10	Копии заключенных договоров об оказании услуг с субъектами сервисной деятельности и организациями, предоставляющими коммунальные услуги						
2.11	Копии договоров с управляющим или управляющей компанией						
2.12	Финансовую документацию (первичные учетные документы, финансовую отчетность, документы, связанные с операциями по текущему счету)						
2.13	Копии финансовой документации						

2.14	Протоколы собраний						
2.15	Копии актов приемки оказанных услуг по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума						
2.16	Ключи от помещений, входящих в состав общего имущества объекта кондоминиума						
2.17	Электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества объекта кондоминиума						
2.18	Иные технические средства и оборудование, необходимые для управления объектом кондоминиума и эксплуатации общего имущества объекта кондоминиума						
2.19	Заверенные проектной организацией копии проектной документации многоквартирного жилого дома (без сметного раздела), получившей положительное заключение комплексной вневедомственной экспертизы						
2.20	Копию акта приемки объекта в эксплуатацию с обязательными приложениями						

Сторона

\_\_\_\_\_

(наименование)

Адрес: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Фамилия, имя, отчество (при его наличии)

Подпись \_\_\_\_\_

Сторона

Адрес: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Фамилия, имя, отчество (при его наличии) Подпись

\_\_\_\_\_