

Об утверждении Правил содержания общего имущества объекта кондоминиума

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

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

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

1. Утвердить прилагаемые Правила содержания общего имущества объекта кондоминиума.
2. Комитету по делам строительства, жилищно-коммунального хозяйства и управления земельными ресурсами Министерства национальной экономики Республики Казахстан в установленном законодательством порядке обеспечить:

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

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

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

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

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

Министр

Е. Досаев

Правила содержания общего имущества объекта кондоминиума

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

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:

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

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

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

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

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

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

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

8) субъект сервисной деятельности – физическое или юридическое лицо, оказывающее услуги по содержанию общего имущества объекта condominiumа на основании заключенного договора; (п.24-2) ст. 2 Закон "О жилищных отношениях")

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

10) многоквартирный жилой дом – отдельно стоящее здание с единым фундаментом на едином неделимом земельном участке, состоящее из общего имущества объекта condominiumа, 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 condominiumа;

11) управляющий многоквартирным жилым домом – гражданин Республики Казахстан, не являющийся собственником квартиры, нежилого помещения в управляемом многоквартирном жилом доме, соответствующий квалификационным требованиям, утвержденным уполномоченным органом; (п.16-2) ст. 2 Закон "О жилищных отношениях")

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

13) condominium многоквартирного жилого дома (далее – condominium) – 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;

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

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

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

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

Глава 2. Управление объектом кондоминиума

3. Для управления объектом кондоминиума, финансирования его содержания и обеспечения сохранности общего имущества объекта кондоминиума собственниками квартир, нежилых помещений одного многоквартирного жилого дома создается одно объединение собственников имущества либо одно простое товарищество

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 открывает в банке второго уровня:

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

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

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 объекта кондоминиума согласно [приложению 2](#) к настоящим Правилам.

13. На основании Инвентарного перечня и акта осмотра объекта кондоминиума председатель объединения собственников имущества или доверенное лицо простого товарищества либо управляющий многоквартирным жилым домом либо управляющая компания 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 содержание общего имущества объекта кондоминиума и определяет размер расходов, утвержденной приказом исполняющего обязанности Министра индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан от 30 марта 2020 года № 166 "Об утверждении Методики расчета сметы расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума, а также методики расчета минимального размера расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума" (зарегистрирован в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов за №20284).

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 в том числе 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. Исключен приказом и.о. Министра индустрии и инфраструктурного развития РК от 30.12.2020 № 695 (вводится в действие со дня его первого официального опубликования).

Глава 2-1. Порядок передачи финансовой, технической документации и иных технических средств по объекту кондоминиума

Сноска. Правила дополнены главой 2-1 в соответствии с приказом и.о. Министра индустрии и инфраструктурного развития РК от 30.12.2020 № 695 (вводится в действие со дня его первого официального опубликования).

20-1. Председатель объединения собственников имущества или доверенное лицо простого товарищества с момента создания юридического лица либо образования простого товарищества или при изменении формы управления объектом кондоминиума направляет в течение 3 рабочих дней кооперативу собственников помещений (квартир), потребительскому кооперативу собственников квартир, нежилых помещений, потребительскому кооперативу, выборным или наемным физическим лицам - управляющим жилыми домами (менеджерам) либо юридическим лицам, управляющим таким домом уведомление по форме согласно [приложению 3](#) настоящих Правил.

20-2. В случае перехода от одной формы управления, в другую форму управления предусмотренной [статьей 42-1](#) Закона, в течение 3 рабочих дней направляется уведомление в жилищную инспекцию о создании объединения собственников имущества или об образовании простого товарищества либо об изменении формы управления объектом кондоминиума.

20-3. Уведомление, предусмотренное пунктом 20-2 настоящих Правил, должно содержать наименование формы управления объектом кондоминиума, образованной собственниками квартир, нежилых помещений многоквартирного жилого дома и место нахождения объекта кондоминиума.

20-4. Лицо, с момента получения уведомления, а также его направившее, предусмотренные пунктом 20-1 настоящих Правил, в течение в 3 рабочих дней совместно

составляют акт приема-передачи финансовой, технической документации и иных технических средств по объекту кондоминиума, утвержденной по форме согласно приложению 4 настоящих Правил.

Передача совету дома или председателю объединения собственников имущества либо доверенному лицу простого товарищества финансовой, технической документации и иных технических средств по объекту кондоминиума, осуществляется не позднее 3 рабочих дней до подписания акта приема-передачи согласно приложению 4 к настоящим Правилам.

20-5. Имеющиеся разногласия по количественному и (или) качественному составу финансовой, технической документации и иных технических средств по объекту кондоминиума подлежащих передаче, отражаются в акте приема-передачи согласно приложению 4 к настоящим Правилам.

20-6. Лицам, указанным в пункте 20-1 настоящих Правил, не допускается использовать с текущего счета средства, предусмотренные на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума на иные цели не указанные в смете расходов утвержденные в соответствии с подпунктом 6 [пункта 2](#) статьи 42-1 Закона.

Глава 3. Содержание общего имущества объекта кондоминиума

21. 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 лиц участвующих в содержании общего имущества объекта кондоминиума;

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

3) постоянную готовность общедомовых инженерных систем и оборудования по предоставлению коммунальных услуг собственникам квартир, нежилых помещений в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утверждаемые местными исполнительными органами городов республиканского значения, столицы, районов, городов областного значения, согласно [статьи 10-3](#) Закона Республики Казахстан "О жилищных отношениях";

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

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

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

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

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

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

3) подготовка общедомовых инженерных систем и оборудования к осенне-зимнему периоду;

4) обеспечение надлежащего санитарного состояния мест пользования общего имущества объекта кондоминиума;

5) обеспечение надлежащего 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) содержание и техническое обслуживание системы противопожарной защиты (установок пожарной сигнализации и пожаротушения, системы противодымной защиты, оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре, противопожарного водопровода и средств огнезащиты), приобретение и техническое обслуживание огнетушителей, обеспечение знаками пожарной безопасности, за исключением приобретения и установки пожарной 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, нежилых помещений;

11) установка домофонного оборудования;

12) техническое обслуживание домофонного оборудования;

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

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

25. Сумма договора об оказании услуги по содержанию общего имущества объекта не должна превышать плановой суммы сбора взносов на содержание общего имущества кондоминиума.

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

27. 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 с участием совета дома.

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

28. 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 закреплённому протоколом собрания.

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

30. 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.

31. Контроль за исполнением договоров об оказании услуг по содержанию общего имущества объекта кондоминиума возлагается на председателя объединения собственников имущества или доверенного лица 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

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

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

34. 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, закреплённые 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 поставщиками на каждый вид предоставляемых коммунальных услуг;

6) обеспечивают сохранность общего имущества объекта кондоминиума;

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

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

35. При переоборудовании и (или) перепланировке квартир, нежилых помещений требуется 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.

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

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.

Приложение 1
к Правилам содержания общего
имущества объекта
кондоминиума

Инвентарный перечень общего имущества объекта кондоминиума

Местонахождение объекта кондоминиума: _____

№	Наименование	ед. изм.	Количественные характеристики	Качественные характеристики
	Год постройки,	год		
	Дата ввода в эксплуатацию			
	Регистрация кондоминиума			
	Общая площадь	м ²		
	Жилая площадь	м ²		
	Площадь нежилых помещений	м ²		
	подвал	м ²		
	чердак	м ²		
	технический этаж	м ²		
	Общая площадь земельного участка	м ²		
	Количество этажей	ед.		
	Количество подъездов	ед.		

	Количество секций	ед.		
	Мансарды	м ²		
	Паркинг	м ²		
	Дата проведения энергоаудита			
	класс энергоэффективности			
	Дата последнего капитального ремонта			
	Балансовая принадлежность			
	Заключение организации, проводившее техническое обследование объекта кондоминиума			
1.	Наружные стены (общая площадь):	м ²		
	кирпич	м ²		
	блоки			
	панели			
	другое....			
2.	Фасад:	м ²		
	облицовочный материал:			

	кирпич			
	кирпич силикатный			
	керамогранит			
	алюкобонд			
	ракушечник			
	другое			
3.	Фундамент (общая площадь):	м ²		
	материал:			
	свайный			
	ленточный			
	монолит			
	ФБС (фундаментные блоки строительные)			
	другое....			
4.	Стены подвала (общая площадь):	м ²		
	материал:			
	ФБС (фундаментные блоки строительные)			

	МОНОЛИТ			
	другое....			
5.	Перекрытия:	м ²		
	материал:			
	МОНОЛИТ			
	железобетон			
	дерево			
	другое....			
6.	Лестницы:			
	Перила:			
	Ступени:			
7.	Крыша (чердак)	м ²		
	Тип:			
	скатная			
	плоская			
	другое....			
	Материал:			

	дерево			
	другое			
8.	Кровля			
	Материал:			
	металл			
	черепица			
	шифер			
	рубероид			
	другое...			
9.	Мусоропровод	ед.		
10.	Подъезды	ед.		
	ступени			
	перила			
	козырьки			
	входные двери			
	наличие энергосберегающих ламп:	ед.		
11.	Подъездные окна	ед.		

	материал:			
	дерево			
	пластик			
12.	Лифты	ед.		
	тип оплаты:			
13.	Теплоснабжение	п.м.		
	автономное			
	центральное			
	печное			
	Количество тепловых вводов			
	Наличие автоматизированного теплового пункта (АТП):			
	наличие ОПУТЭ (счетчик учета тепла)			
14.	Водопровод	п.м.		
	материал:			
	металл			
	пластик			

	диаметр водопровода			
	наличие общедомового прибора учета			
	марка общедомового прибора учета			
15.	Водоотведение	п.м.		
	диаметр трубопровода			
	материал:			
	металл			
	пластик			
16.	Газоснабжение	п.м.		
	наличие общедомового прибора учета:			
	да			
	нет			
17.	Электроснабжение	п.м.		
	наличие общедомового прибора учета			
	количество приборов учета			

	марка общедомового прибора учета			
	Токопроводящие жилы кабелей и проводов:			
	медь			
	алюминий			
	шкаф распределительный силовой (ШРС)	ед.		
18.	Другое имущество			Скачать

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)

Приложение 2
к Правилам содержания общего
имущества объекта condominiuma

АКТ

осмотра объекта condominiuma

_____ "_____" _____ 20__ г.

город

Местонахождение объекта condominiuma: _____

1 Общие сведения:

1.1 Год постройки _____

1.2 Материал стен _____

1.3 Количество этажей _____

1.4 Наличие технического подполья (этажа) _____, электрощитовой _____, бойлера _____, теплового узла _____

1.5 Объем здания _____ м³

1.6 Стоимость восстановительная здания _____ тыс. тенге

Балансовая стоимость _____ тыс. тенге

1.7 Общая площадь здания _____ м²

1.8 Общая площадь квартир _____ м²

1.9 Количество квартир/нежилых помещений _____

1.10 Площадь нежилых помещений _____ м²

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					
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					
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					Скачать
---	--	--	--	--	---------

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
к Правилам содержания
общего имущества
объекта condominiuma

УВЕДОМЛЕНИЕ

Сноска. Приложение 3 - в редакции приказа и.о. Министра индустрии и инфраструктурного развития РК от 30.12.2020 № 695 (вводится в действие со дня его первого официального опубликования).

г. _____ " _____ " _____ 20__ года

Кому: _____
(наименование формы управления
объектом condominiuma, Ф.И.О.
(при его наличии), адрес

Настоящим уведомляем Вас, что на состоявшемся собрании собственников квартир, нежилого помещения многоквартирного жилого дома по адресу: _____ от " ____ " _____ 2020 года (протокол № ____) для управления многоквартирным жилым домом создано/образовано "Объединение собственников имущества/Простое товарищество", которое в установленном законом порядке зарегистрировано в территориальном органе юстиции города/района _____ (копия регистрационного документа прилагается) либо зарегистрировано в реестре жилищной инспекции.

В соответствии с вышеизложенным, просим Вас в течение 3 рабочих дней с момента составления акта приема -передачи обеспечить передачу финансовой, технической документации и иные технические средства согласно приложению 4 Правил содержания общего имущества объекта кондоминиума, утвержденного приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 19 февраля 2015 года №108.

Председатель ОСИ/ доверенное лицо ПТ	(подпись, фамилия, инициалы)
Член Совета дома	(подпись, фамилия, инициалы)
Член Совета дома	(подпись, фамилия, инициалы)
Член Совета дома	(подпись, фамилия, инициалы)
	Скачать

Приложение 4
к Правилам содержания
общего имущества
объекта кондоминиума

г. _____ " ____ " _____ год

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

Сноска. Правила дополнены приложением 4 в соответствии с приказом и.о. Министра индустрии и инфраструктурного развития РК от 30.12.2020 № 695 (вводится в действие со дня его первого официального опубликования).

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

Председатель объединения собственников имущества/ доверенное лицо
Простого товарищества в лице

(Фамилия, имя, отчество)

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

№	Наименование	Количество передаваемых документов				сдал	принял
		оригинал	нотариальная копия	оригинальная копия	ксерокопия		
1.	Техническая документация						
1.1	Документация:						
1.1.1	- технические паспорта						
1.1.2	-экспликации						
1.1.3	-поэтажные планы						
1.2	Чертежи и схемы инженерных коммуникаций						
1.3	Схемы механического оборудования						
1.4	Схемы электрического оборудования						
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 организациями предоставляющие коммунальные услуги						
1.10	Отчеты о произведенных замерах сопротивления, изоляции и фазыноль						
1.11	Исполнительная и проектная документация, предъявляемая приемочной комиссии, в соответствии с которой осуществлено строительство дома						

1.12	Акты осмотра отдельных конструктивных элементов (крыши, ограждающих конструкций и т.д.)						
1.13	Государственный акт на земельный участок						
1.14	Акт приемки объекта в эксплуатацию с обязательными приложениями						
1.15	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						
1.16	Паспорта технологического оборудования (инструкции по эксплуатации) многоквартирного жилого дома						
1.17	Документы (акты) о приемке результатов работ по капитальному ремонту общего имущества (при наличии)						
1.18	Документы (акты) о приемке результатов работ						

	по текущему ремонту общего имущества						
1.19	Акты освидетельствования скрытых работ						
1.20	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	Журнал (книга) учета заявлений, жалоб и предложений по вопросам качества содержания общего имущества в доме и предоставления коммунальных услуг, актуальные на дату передачи						
2.3	Трудовой договор найма						
2.4	Акты подготовки дома к сезонной эксплуатации, паспорта						

2.5	Акты устранения замечаний и нарушений от жилищной инспекции, имеющих до момента передачи дома в управление						
2.6	Акты по передаче материальных ценностей, относящихся к общему имуществу дома (пожарные шланги, светильники, кофухи, аншлаги, номерные знаки, почтовые ящики и пр.)						
2.7	Копии заключенных договоров об оказании коммунальных услуг на содержание общего имущества объекта кондоминиума с организациями, предоставляющими коммунальные услуги						
2.8	Копии заключенных договоров об оказании услуг с субъектами сервисной деятельности						
2.9	Договоры с управляющим или управляющей компанией						
2.10	Финансовая документация (первичные учетные документы, финансовую отчетность, документы, связанные с операциями по текущему счету) а также						

	копии финансовой документации						
2.11	Денежные средства, при наличии на сберегательном счете, а также при сборе целевых взносов (по решению собрания)						
2.12	Протоколы собраний, листы голосования						
2.13	Копии актов приемки оказанных услуг по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума						
2.14	Ключи от помещений, входящих в состав общего имущества объекта кондоминиума						
2.15	Электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества объекта кондоминиума						
2.16	Иные технические средства и оборудование, необходимые для управления объектом кондоминиума и эксплуатации общего имущества объекта кондоминиума						

2.17	Заверенные проектной организацией копии проектной документации многоквартирного жилого дома (без сметного раздела), получившей положительное заключение комплексной вневедомственной экспертизы					
------	---	--	--	--	--	--

Сторона _____ (наименование) Адрес: _____ _____ Фамилия, имя, отчество (при его наличии) Подпись _____	Сторона _____ (наименование) Адрес: _____ _____ Фамилия, имя, отчество (при его наличии) Подпись _____
--	--