

Проект

Изображение государственного Герба Республики Казахстан

НАЦИОНАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН

Жилищно-коммунальное хозяйство

УПРАВЛЕНИЕ ОБЪЕКТОМ КОНДОМИНИУМА

Общие требования

СТ РК 2970

*Настоящий проект стандарта
не подлежит применению до его утверждения*

**Комитет технического регулирования и метрологии
Министерства торговли и интеграции Республики Казахстан
(Госстандарт)
Астана**

СТ РК 2970

(проект, редакция 1)

Предисловие

1 РАЗРАБОТАН И ВНЕСЕН РГП на ПХВ «Казахстанский институт стандартизации и метрологии» Комитета технического регулирования и метрологии Министерства торговли и интеграции Республики Казахстан

2 УТВЕРЖДЕН И ВВЕДЕН В ДЕЙСТВИЕ Приказом Председателя Комитета технического регулирования и метрологии Министерства торговли и интеграции Республики Казахстан от «__» _____ 20__ года № ____.

3 В настоящем стандарте реализованы нормы Законов Республики Казахстан «О жилищных отношениях» от 16 апреля 1997 года № 94-І, «О защите прав потребителей» от 4 мая 2010 года №274-ІV.

4 ВВЕДЕН ВЗАМЕН СТ РК 2970-2017 «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги управления многоквартирными домами. Общие требования»

Информация об изменениях к настоящему стандарту публикуется в ежегодно издаваемом информационном каталоге «Документы по стандартизации», а текст изменений – в ежемесячных информационных указателях «Национальные стандарты». В случае пересмотра (замены) или отмены настоящего стандарта соответствующее уведомление будет опубликовано в ежемесячном информационном каталоге «Национальные стандарты».

Настоящий стандарт не может быть полностью или частично воспроизведен, тиражирован и распространен в качестве официального издания без разрешения Комитета технического регулирования и метрологии Министерства торговли и интеграции Республики Казахстан

НАЦИОНАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН

Жилищно-коммунальное хозяйство

УПРАВЛЕНИЕ ОБЪЕКТОМ КОНДОМИНИУМА

Общие требования

Дата введения

1 Область применения

Настоящий стандарт распространяется на услуги, выполняемые при осуществлении деятельности по управлению объектом кондоминиума.

Настоящий стандарт предназначен для применения лицами, оказывающими услуги управления объектом кондоминиума, а также подрядными организациями, привлекаемыми для выполнения определенных работ (услуг) и собственниками (потребителями), выступающими в роли заказчика таких услуг.

2 Нормативные ссылки

Для применения настоящего стандарта необходимы следующие ссылочные нормативные документы.

СТ РК ГОСТ Р 12.4.026-2002 Система стандартов безопасности труда. Цвета сигнальные и знаки безопасности.

СТ РК 2862* Жилищно-коммунальное хозяйство. Сбор и вывоз бытовых отходов. Общие требования.

СТ РК 2966* Жилищно-коммунальное хозяйство. Термины и определения.

СТ РК 2967* Жилищно-коммунальное хозяйство. Коммунальные услуги. Общие требования.

СТ РК 2975-2017 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги диспетчерского и аварийно-ремонтного обслуживания. Общие требования.

СТ РК 2976* Жилищно-коммунальное хозяйство. Содержание общего имущества объекта кондоминиума.

СТ РК 2979-2017 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Проведение технических осмотров и определение перечня работ и услуг по содержанию многоквартирного жилого дома. Общие требования.

ГОСТ 12.0.004-90 Система стандартов безопасности труда. Организация обучения безопасности труда. Общие положения.

ГОСТ 12.1.004-91 Система стандартов безопасности труда. Пожарная безопасность. Общие требования.

*на стадии пересмотра

СТ РК 2970

(проект, редакция 1)

Примечание – При пользовании настоящим стандартом целесообразно проверить действие ссылочных стандартов и классификаторов по ежегодно издаваемому информационному указателю «Нормативные документы по стандартизации» по состоянию на текущий год и соответствующим ежемесячно издаваемым информационным указателям, опубликованным в текущем году. Если ссылочный документ заменен (изменен), то при пользовании настоящим стандартом следует руководствоваться замененным (измененным) документом. Если ссылочный документ отменен без замены, то положение, в котором дана ссылка на него, применяется в части, не затрагивающей эту ссылку.

3 Термины и определения

В настоящем стандарте применены термины по СТ РК 2966, а также следующие термины с соответствующими определениями:

3.1 Заказчик: Собственники квартир, нежилых помещений в многоквартирном жилом доме, заказывающее услуги управления объектом кондоминиума.

3.2 Исполнитель: Физическое или юридическое лицо, осуществляющее функции по управлению объектом кондоминиума.

3.3 Потребитель: Лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании помещением в многоквартирном жилом доме, услугами управления, содержания общего имущества объекта кондоминиума и (или) потребляющее коммунальные услуги.

3.4 Подрядчик: Лицо, у которого с исполнителем заключен типовой договор на выполнение определенных работ, входящих в услуги содержания.

4 Общие требования при осуществлении деятельности по управлению объектом кондоминиума

4.1 Заказчик, в соответствии с требованиями, установленными в [1], избирает председателя объединения собственников имущества (ОСИ) или доверенного лица в случае выбора формы управления в виде простого товарищества (ПТ) для управления объектом кондоминиума.

4.2 Заказчиком определяется состав общего имущества объекта кондоминиума, которое передается исполнителю для организации работ и услуг по его содержанию и ремонту. Рекомендуемая форма формирования списка общего имущества объекта кондоминиума приведена в приложении А.

Примечание – Состав общего имущества объекта кондоминиума может определяться на основании электронного паспорта многоквартирного жилого дома.

5 Услуги управления объектом кондоминиума

Услуга управления объектом кондоминиума предполагает выполнение комплекса работ (действий), обеспечивающих:

Примечание – Заказчик, может определить иные, в том числе дополнительные виды работ (услуг), выполнение которых обеспечивает, по мнению заказчика, эффективное управление объектом кондоминиума, исходя из уровня социально-экономических возможностей и потребностей заказчика.

5.1 Прием, хранение, ведение и передача технической документации на многоквартирный жилой дом

Заказчик передает исполнителю техническую документацию на многоквартирный жилой дом. Перечень технической документации приведен в приложении Б, в состав которого может входить иная документация.

Передача технической документации осуществляется на основании акта передачи, приведенного в приложении В.

Примечание – Если многоквартирный жилой дом находился ранее в управлении у другого исполнителя, то техническая документация на многоквартирный жилой дом передается этим исполнителем.

Техническая документация на многоквартирный жилой дом формируется и ведется в соответствии с действующим законодательством и настоящим стандартом.

Техническая документация должна постоянно пополняться и актуализироваться по мере выполнения работ, проводимых в период управления многоквартирным жилым домом.

Техническая документация на многоквартирный жилой дом хранится в месте, определенном заказчиком.

5.2 Сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном жилом доме

Для предоставления собственникам необходимой, в соответствии с действующим законодательством, информации исполнитель организует сбор, обновление и хранение информации с учетом требований законодательства Республики Казахстан о защите персональных данных.

При прекращении договора управления многоквартирным жилым домом, исполнитель передает собранную информацию заказчику.

5.3 Определение технического состояния общего имущества многоквартирного жилого дома

Подрядчик организует и проводит технические осмотры, обследование и (или) мониторинг технического состояния многоквартирного жилого дома или его частей в соответствии с СТ РК 2979. По итогам обследований (осмотров) формируются планы и перечни работ, выполнение которых обеспечивает комфортные условия проживания и нормативное техническое состояние многоквартирного жилого дома.

При определении технического состояния общего имущества многоквартирного жилого дома, исполнитель должен иметь в своем составе квалифицированных специалистов, соответствующие приспособления, инструменты и оборудование.

Подрядчик может заключить соответствующий договор со специализированной организацией на выполнение работ по проведению технических осмотров или обследований.

5.4 Подготовка планов, перечней работ (услуг) по содержанию многоквартирного жилого дома

На основании определенных, в соответствии с СТ РК 2979 плана работ и (или) перечня работ (услуг), подрядчик формирует предложения исполнителю по объему и периодичности их выполнения. Состав и объем таких работ (услуг) не может быть меньше, чем это установлено в законодательстве и должен включать в себя мероприятия по энергосбережению и повышению энергоэффективности, иметь экономическое и техническое обоснование.

Примечание – Предложения должны иметь форму технико-экономического обоснования, характеризоваться технической, санитарно-эпидемиологической, пожарной и энергетической

СТ РК 2970

(проект, редакция 1)

достаточностью и целесообразностью, с возможностью выбора по эксплуатационным качествам и затратам содержания, в том числе по стоимости, и состоять из минимальной, средней и максимальной цены предложения.

5.5 Обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ по содержанию многоквартирного жилого дома

Для определения порядка формирования и определения стоимости работ (услуг), выполняемых в процессе эксплуатации, управления и содержания многоквартирного жилого дома исполнитель, на основании действующих расценок, территориальных единичных расценок, или иного порядка определения цены, предлагает заказчику утвердить предложенный порядок.

Примечание – Определение цены должно базироваться на общепринятых (апробированных) и эффективно работающих системах определения цены (стоимости) работ (услуг), связанных с управлением и содержанием многоквартирных домов.

5.6 Заключение договоров энергоснабжения с ресурсоснабжающими организациями, обеспечивающих предоставление потребителям коммунальных услуг

Для предоставления потребителям коммунальных услуг в виде электро-, тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения исполнитель, в зависимости от наличия спроектированных и смонтированных соответствующих внутридомовых систем инженерно-технического обеспечения и возможности их подключения (технологического присоединения), в соответствии с действующим законодательством, заключает договоры энергоснабжения с ресурсоснабжающими организациями.

В договоре энергоснабжения должны быть указаны технические параметры коммунального ресурса поставляемого на границу поставки коммунального ресурса, которые должны соблюдаться ресурсоснабжающей организацией во время исполнения договора.

Исполнитель организует и обеспечивает контроль за соблюдением ресурсоснабжающими организациями технических параметров соответствующего коммунального ресурса поставляемого в точку поставки коммунального ресурса, в том числе, по средствам контроля параметров диспетчерской службой.

Договором должен быть определен порядок перерасчета оплаты потребителями коммунального ресурса, в случае поставки ресурсоснабжающей организацией ресурса, не соответствующего установленным техническим параметрам.

5.7 Содержание многоквартирного жилого дома

Исполнитель организует выполнение работ (услуг) по содержанию общего имущества объекта кондоминиума.

Примечание – Исполнитель привлекает для их выполнения подрядчиков, заключая с ними соответствующие договоры.

Содержание общего имущества объекта кондоминиума осуществляется в соответствии с СТ РК 2976.

Выбор подрядчиков для выполнения работ (услуг), связанных с содержанием и ремонтом общего имущества объекта кондоминиума, должен проводиться исполнителем на условиях наиболее выгодных для собственников.

Подготовка и оценка готовности многоквартирного жилого дома и отдельных его

частей, в том числе систем инженерно-технического обеспечения к новому отопительному сезону осуществляется в соответствии с законодательством Республики Казахстан.

5.8 Подготовка предложений о передаче объектов (частей) общего имущества собственников помещений в многоквартирном жилом доме в пользование иным лицам на возмездной основе

Общее имущество многоквартирного жилого дома, которое не используется собственниками, или использование которого иными лицами возможно без ущемления интересов и прав собственников, может быть передано в пользование иным лицам на возмездной основе. На условиях, наиболее выгодных для собственников и только с согласия, и разрешения собственников, принятых в соответствии с законодательством Республики Казахстан.

Исполнитель рассматривает предложения, поступившие от лиц, потенциально заинтересованных в использовании общего имущества многоквартирного жилого дома или организует поиск заинтересованных лиц.

Исполнитель готовит предложения для заказчика о передаче помещений или отдельных частей общего имущества многоквартирного жилого дома в пользование (в аренду) иным лицам. Пользование осуществляется на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в этом доме, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора таких претендентов, который организует и проводит исполнитель при участии собственников.

Доходы, которые поступают на текущий счет органа управления объектом кондоминиума по условиям договора аренды (передачи в пользование) отдельных частей общего имущества ограниченного пользования, направляются на нужды многоквартирного жилого дома, в том числе на текущий ремонт, благоустройство придомовой территории, установку инженерно-технического оборудования и т.д.

5.9 Взаимодействие с заказчиком (потребителями) и ознакомление с проектами документов, подготовленных исполнителем

Исполнитель организует взаимодействие с заказчиком (потребителями), советом многоквартирного жилого дома и другими структурами, созданными в многоквартирном жилом доме на законных основаниях, и обеспечивает их ознакомление с проектами подготовленных документов по вопросам управления, содержания и ремонта общего имущества многоквартирного жилого дома по средствам:

- размещения документов в общедоступных местах (определенных собственниками): в подъездах, на придомовой территории, на информационных досках;
- рассылки документов почтой РК или электронной почтой;
- размещения документов в офисе исполнителя и (или) посредством мессенджеров.

Исполнитель организует предварительное обсуждение проектов документов с заказчиком.

5.10 Организация и проведение собраний

Исполнитель, на основании обращения заказчика об инициировании проведения собрания собственников, обеспечивает организацию и проведение собрания собственников, в соответствии с [1] в том числе:

- уведомление заказчика (собственников) о проведении собрания собственников и повестке такого собрания;

СТ РК 2970

(проект, редакция 1)

- подготовку форм документов, необходимых для регистрации участников собрания собственников и голосования по повестке;
- возможность ознакомления заказчика (собственников) с информацией и материалами, которые будут рассматриваться на собрании собственников;
- подготовку помещений (мест) для проведения собрания собственников;
- регистрацию собственников, участников собрания собственников, документальное оформление решений, принятых собранием собственников (если такое поручение поступит от инициатора проведения собрания собственников);
- доведение до сведения собственников решений, принятых на собрании.

5.11 Начисление и контроль за расчетами

Исполнитель осуществляет начисления, оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном жилом доме. Контролирует правильность внесения данных, производимых расчетов, связанных с оплатой расходов за выполненные работы (услуг) по управлению и содержанию общего имущества объекта кондоминиума в соответствии с условиями договора, а также за потребленные потребителями коммунальные услуги соответствующего вида в соответствии с [3], [4], [5], [6], [7], [8], [9], [10], [11], [12], [13], [14], [15], [16], [17], [18] и СТ РК 2967.

У исполнителя должны быть квалифицированные специалисты и электронные программы расчетов и начислений.

Примечание – Исполнитель может поручить выполнение работ по начислениям сторонней организации, заключив с ней соответствующий договор.

5.12 Документальное подтверждение факта выполнения услуг и работ

Подтверждение факта выполнения услуг и работ оформляется актом выполненных работ. Заказчик, принимает по акту от исполнителя результаты выполненных работ (услуг).

Исполнитель принимает по акту работу у подрядчика, при этом проверяет объемы выполненных работ, правильность начислений, и осуществляет расчет с ними.

Списание с лицевого счета многоквартирного жилого дома денежных средств производится на основании подписанных актов.

У исполнителя должна быть разработана, согласована с заказчиком и утверждена процедура документального подтверждения факта выполненных работ и назначен ответственный за ее выполнение.

5.13 Документальное подтверждение факта выполнения услуг и (или) работ ненадлежащего качества

При выявлении фактов некачественно оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома или его частей, исполнитель составляет акт такого нарушения или несоответствия. При наличии вреда, причиненного в следствии нарушения качества работ (услуг), составляется акт фиксирующий вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу потребителя.

Подтверждение факта предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, осуществляется в соответствии с [4].

На основании актов, подтверждающих выполнение услуг и (или) работ ненадлежащего качества, исполнитель делает перерасчет, снижение оплаты или

доначисления, в соответствии с действующим законодательством и утвержденным заказчиком порядком.

У исполнителя должна быть разработана процедура контроля за качеством оказываемых услуг и выполнением работ, и назначен ответственный за ее выполнение.

5.14 Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг

Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг осуществляется в соответствии с законодательством Республики Казахстан.

5.15 Обеспечение соблюдения потребителями (собственниками) правил и инструкции по эксплуатации многоквартирного жилого дома.

Исполнитель информирует потребителей о правилах пользования жилыми помещениями в соответствии с законодательством Республики Казахстан и порядке эксплуатации многоквартирного жилого дома, а также о требованиях, установленных в инструкции по эксплуатации многоквартирного жилого дома.

Исполнитель принимает меры, обеспечивающие выполнение всеми потребителями, проживающими в многоквартирном жилом доме, правил пользования жилыми помещениями и инструкции по эксплуатации многоквартирного жилого дома.

5.16 Ведение претензионной и исковой работы

Исполнитель организует и ведет исковую, претензионную работу и взыскание задолженностей в отношении лиц, не исполнивших обязанности в соответствии с заключенными договорами и действующим законодательством.

Примечание – Исполнитель может заключить соответствующий договор со специализированной организацией.

5.17 Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления

Исполнитель организует взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным жилым домом.

Исполнитель назначает ответственного по взаимодействию с органами государственной власти и органами местного самоуправления.

5.18 Проведение текущего и (или) капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума, реконструкции и (или) перепланировки

Текущий и (или) капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума, реконструкция и (или) перепланировка должна осуществляться в соответствии с [19], [31], [32].

Необходимость проведения текущего и капитального ремонтов, реконструкции и (или) перепланировки определяются по итогам технических осмотров, обследований и (или) мониторинга технического состояния многоквартирного жилого дома.

Примечание – Необходимость (периодичность и (или) обязательность) проведения капитального ремонта, может быть установлена законодательством Республики Казахстан или являться технологическим требованием по отношению к многоквартирному дому или отдельным его частям. Капитальные ремонты

СТ РК 2970

(проект, редакция 1)

подразделяются на комплексные и выборочные капитальные ремонты, которые могут проводиться с отселением или без отселения проживающих.

5.19 Организация сбора и вывоза твердых бытовых отходов

Организация сбора и вывоза твердых бытовых отходов должна осуществляться в соответствии с действующим законодательством и СТ РК 2862.

5.20 Диспетчерское и аварийно-ремонтное обслуживание

Исполнитель организует диспетчерское и аварийно-ремонтное обслуживание многоквартирного жилого дома в соответствии с действующим законодательством и СТ РК 2975.

Исполнитель информирует потребителей об адресах и номерах телефонов диспетчерской, аварийно-ремонтной службы исполнителя, объединенных и (или) единых диспетчерских службах, если такие службы созданы.

5.21 Предоставление заказчику отчетов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным жилым домом

Исполнитель представляет заказчику отчеты (на бумажных носителях и (или) в электронном виде) об исполнении обязательств по управлению многоквартирным жилым домом с периодичностью и в объеме, которые установлены законодательством Республики Казахстан, решениями собраний собственников многоквартирного жилого дома и договором управления многоквартирным жилым домом.

Размещение и предоставление информации осуществляется с учетом требований законодательства Республики Казахстан о персональных данных и их защите [2].

5.22 Обеспечение участия представителей собственников в осуществлении контроля

Исполнитель обеспечивает участие собственников (совета дома) или их представителей, в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе при их приемке, если предложения участия собственников в осуществлении контроля поступает от них.

6 Требования безопасности

6.1 Услуги управления многоквартирным жилым домом и условия их оказания должны обеспечивать безопасность жизни и здоровья людей, животных, окружающей среды, сохранность имущества.

6.2 При оказании услуг и выполнении работ должны соблюдаться требования безопасности в соответствии с законодательством Республики Казахстан, в том числе:

- к производству работ - по [24], [21], [23];
- к пожарной безопасности - по ГОСТ 12.1.004, [19];
- к уровню шума - по [29], [30], [28];
- к взрывобезопасности - по [19];
- к электробезопасности - по [32];
- к аттестации рабочих мест в соответствии с [33].

6.3 При использовании материалов, веществ и изделий, подлежащих обязательному подтверждению соответствия необходимо наличие соответствующих документов.

6.4 При производстве работ (услуг), должны быть установлены предупредительные знаки в соответствии с СТ РК ГОСТ Р 12.4.026.

6.5 К оказанию услуг допускаются лица, прошедшие обучение и инструктаж в соответствии с требованиями ГОСТ 12.0.004.

6.6 Подрядчик должен иметь в своем составе специалистов, прошедших обучение по охране труда, промышленной и пожарной безопасности, разработанную и внедренную систему проведения инструктажей по технике безопасности и контроля за их соблюдением и выполнением.

7 Раскрытие информации

Исполнитель, в соответствии с законодательством Республики Казахстан, предоставляет органам местного самоуправления информацию о работах и услугах, выполняемых при осуществлении деятельности по управлению объектом кондоминиума.

8 Контроль за деятельностью по управлению объектом кондоминиума

Заказчик для контроля за деятельностью исполнителя по управлению объектом кондоминиума на собрании избирает ревизионную комиссию согласно [19].

Приложение А
(информационное)

Состав общего имущества многоквартирного жилого дома, передаваемого исполнителю для выполнения работ (услуг) по его содержанию

Таблица А.1 – Состав общего имущества, передаваемого в содержание

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
I. Помещения общего пользования		
Помещения общего пользования		
Межквартирные и межэтажные лестничные площадки		
Лестницы		
Лифты		
Лифтовые и иные шахты		
Коридоры		
Колясочные		
Технические этажи		
Чердаки		
Технические подвалы		
Подвалы, в которых отсутствуют инженерные коммуникации		
Иные помещения общего пользования		
Крыши		
II. Ограждающие несущие конструкции многоквартирного жилого дома		
Фундаменты		
Стены и перегородки внутри подъездов		
Стены и перегородки внутри помещений общего пользования		
Наружные несущие стены и перегородки		
Плиты перекрытий		
Балконные плиты		
Иные плиты ограждающих несущих конструкций		
Несущие колонны		
Иные ограждающие несущие конструкции		
III. Ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного жилого дома		
Двери		
Окна		
Люки, лазы, иные закрываемые проемы		
Перила		
Парапеты		
Иные ограждающие ненесущие конструкции		
IV. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
Мусоропровод		
Вентиляция		
Дымовые трубы, вентиляционные трубы		
Водосточные желоба/водосточные трубы		
Сети электроснабжения		

Продолжение таблицы А.1

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
Вводные шкафы		
Электрические вводно-распределительные устройства		
Аппаратура защиты, контроля и управления		
Этажные щитки и шкафы		
Светильники		
Системы дымоудаления		
Система автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода		
Лифты		
Автоматически запирающиеся устройства дверей подъездов		
Иное оборудование внутридомовой системы электроснабжения		
Котлы отопительные		
Сети теплоснабжения		
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения		
Бойлерные, (теплообменники)		
Элеваторные узлы		
Радиаторы (обогревающие элементы)		
Полотенцесушители		
Системы очистки воды		
Насосы		
Трубопроводы холодной воды		
Трубопроводы горячей воды		
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения		
Коллективные (общедомовые) приборы учета		
Сигнализация		
Трубопроводы канализации		
Сети газоснабжения		
Задвижки, вентили, краны на системах газоснабжения		
Калориферы		
Указатели наименования улицы, переулка, площади и пр. на фасаде многоквартирного жилого дома		
Абонентские почтовые шкафы		
Линии телефонной связи		
Телевизионный антенный кабель		
Сеть проводного радиовещания		
Сеть кабельного телевидения		
Коллективные телевизионные антенны		
Доски объявлений		
Иное оборудование		

Продолжение таблицы А.1

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
V. Земельный участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного жилого дома		
Общая площадь		
Зеленые насаждения		
Элементы благоустройства		
Ливневая сеть		
VI. Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный жилой дом		
Строения, расположенные в границах земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном жилом доме		
Объекты, расположенные в границах земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном жилом доме		
Площадка для контейнеров для бытовых отходов		
Сборники (выгребы) для жидких отходов		
Дворовые уборные		
Наружное освещение		

Таблица А.2 – Пример заполнения таблицы состава общего имущества многоквартирного жилого дома с указанием параметров и характеристик

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
I. Помещения общего пользования		
Помещения общего пользования	Количество – _____ шт. Площадь пола – _____ кв.м Материал пола - _____	Количество помещений требующих текущего ремонта - _____ шт. в том числе: пола - шт. (площадь пола, требующая ремонта –_кв. м, указать виды работ)
II. Ограждающие несущие конструкции многоквартирного жилого дома		
Фундаменты	Вид фундамента - _____ Количество продухов - _____ шт.	Состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное (указать дефекты). Количество продухов, требующих ремонта - _____ шт.
III. Ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного жилого дома		

Продолжение таблицы А.2

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования - _шт. из них: деревянных - _____шт. металлических _____шт. иных _____шт.	Количество дверей ограждающих вход в помещения общего пользования требующих ремонта (с указанием видов работ)-_____шт. из них: деревянных -_шт. _____ металлических _____шт. _____ _____иные – _____шт. _____
IV. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
Мусоропровод	Количество – _____шт. Длина ствола - _____м Количество загрузочных устройств - _____шт.	Состояние ствола _____ (удовлетворительное, _____или неудовлетворительное, _____если неудовлетворительное _____указать дефекты) Количество загрузочных устройств, требующих кап. ремонта - _____шт.
V. Земельный участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного жилого дома		
Общая площадь	земельного участка - _____ га: в том числе площадь застройки - _____га; кадастровый номер - _____ _____асфальт - _____га; грунт - _____га; газон - _____га.	Указать состояние _____ (удовлетворительное, _____или неудовлетворительное, _____если неудовлетворительное - _____указать дефекты)
Зеленые насаждения	деревья - _____шт. кустарники - _____шт. _____шт.	Указать состояние, дефекты _____

Приложение Б
(информационное)

Перечень технической и иной документации на многоквартирный жилой дом

Таблица Б.1

№ п/п	Наименование документа
I. Техническая документация на многоквартирный жилой дом (МКД)	
1.	Технический паспорт МКД
2.	Электронный паспорт МКД
3.	Санитарный паспорт придомовой территории
4.	Паспорт ИТП
5.	Инструкция по эксплуатации МКД
6.	Энергетический паспорт МКД
7.	Паспорт фасада МКД
8.	Паспорт лифтового хозяйства МКД
9.	Паспорта котельного хозяйства МКД (при наличии такового)
10.	Проектно-сметная документация на МКД
11.	Исполнительные чертежи контуров заземления (для зданий, имеющих заземление) МКД
12.	Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества МКД
13.	Акт ввода в эксплуатацию МКД, а также результаты инженерных изысканий, акты освидетельствования работ, конструкций, систем инженерно-технического обеспечения МКД
14.	Документы (акты) о приемке результатов работ по капитальному ремонту общего имущества МКД
15.	Акты технических осмотров, проверки (испытания) состояния:
15.1	инженерных коммуникаций
15.2	коллективных (общедомовых) приборов учета
15.3	общих (квартирных) приборов учета
15.4	индивидуальных приборов учета
15.5	механического оборудования
15.6	электрического оборудования
15.7	санитарно-технического оборудования
15.8	конструктивных частей МКД (крыши, ограждающих несущих конструкций МКД, объектов, расположенных на земельном участке и других частей общего имущества)
15.9	Иного, обслуживающего более одного помещения в МКД, оборудования
II. Иные документы, связанные с управлением многоквартирным жилым домом	
1.	Копия кадастрового плана (карты) земельного участка, удостоверенная органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра
2.	Выписка из Единого государственного реестра прав, содержащая сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом
3.	Копия Градостроительного плана земельного участка, заверенная уполномоченным органом местного самоуправления

Продолжение таблицы Б.1

№ п/п	Наименование документа
4.	Документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута или иных обременений
5.	Акт приемки в эксплуатацию отдельных элементов общего имущества в МКД
6.	Акты освидетельствования скрытых работ
7.	Протокол измерения шума и вибрации
8.	Разрешение на присоединение мощности к сети ресурсоснабжающей организации
9.	Акты разграничения эксплуатационной ответственности коммунальных сетей:
9.1	электроснабжения
9.2	горячего водоснабжения и теплоснабжения
9.3	холодного водоснабжения и водоотведения
9.4	газоснабжения
9.5	Акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) и индивидуальных (квартирных) приборов учета
10.	Паспорта на приборы учета, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное, обслуживающее более одного помещения в многоквартирном жилом доме, оборудование
11.	Письменные заявления и журналы заявок жителей, жалобы и предложения по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном жилом доме и предоставления коммунальных услуг
12.	Журналы (книги) учета заявлений, жалоб и предложений по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в Многоквартирном жилом доме и предоставления коммунальных услуг
13.	Копии предписаний контролирующих и надзорных органов
14.	Протоколы измерения сопротивления электропроводки
15.	Иные связанные с управлением и содержанием многоквартирного жилого дома документы

Приложение В
(информационное)

Форма акта приема-передачи технической и иной документации на
многоквартирный жилой дом

Акт

приема-передачи технической и иной документации на многоквартирный жилой дом
расположенный по адресу: _____

Настоящий акт составлен представителем заказчика (передающей стороны)

(указывается ФИО, должность и полномочия)

и представителем исполнителя (принимающей стороны)

(указывается ФИО, должность и полномочия)

на предмет приема-передачи технической документации на многоквартирный жилой
дом:

№ п/п	Наименование документа	Количество листов	Примечание
1	2	3	4

От принимающей стороны

(подпись)
«__» _____ 20__ г.

М.П.

От передающей стороны

(подпись)
«__» _____ 20__ г.

М.П.

Библиография

- [1] Закон Республики Казахстан «О жилищных отношениях».
- [2] Закон Республики Казахстан от 21 мая 2013 года N 94-V «О персональных данных и их защите».
- [3] Постановление акимата Западно-Казахстанской области от 30 июня 2015 года № 156 «Об утверждении Правил предоставления коммунальных услуг».
- [4] Постановление Восточно-Казахстанского областного акимата от 28 апреля 2015 года № 105 «Об утверждении Правил предоставления коммунальных услуг».
- [5] Постановление акимата Павлодарской области от 26 февраля 2015 года № 47/2 «Об утверждении Правил предоставления коммунальных услуг».
- [6] Постановление Кызылординского областного акимата от 13 мая 2015 года № 13 «Об утверждении правил предоставления коммунальных услуг в Кызылординской области».
- [7] Постановление акимата Актюбинской области от 1 октября 2015 года № 350 «Об утверждении Правил предоставления коммунальных услуг в Актюбинской области».
- [8] Постановление акимата города Астаны от 30 апреля 2015 года № 115-638 «Об утверждении Правил предоставления коммунальных услуг в городе Астане».
- [9] Постановление акимата Акмолинской области от 1 июля 2015 года № А-7/315 «Об утверждении Правил предоставления коммунальных услуг в Акмолинской области».
- [10] Постановление акимата Карагандинской области от 7 декабря 2015 года № 69/06 «Об утверждении Правил предоставления коммунальных услуг по Карагандинской области».
- [11] Постановление акимата Костанайской области от 25 декабря 2015 года № 563 «Об утверждении Правил предоставления коммунальных услуг в Костанайской области».
- [12] Постановление акимата города Алматы от 11 мая 2016 года № 2/186 «Об утверждении Правил предоставления коммунальных услуг в городе Алматы».
- [13] Постановление акимата Алматинской области от 24 декабря 2015 года № 559 «Об утверждении Правил предоставления коммунальных услуг по Алматинской области».
- [14] Постановление акимата Жамбылской области от 29 декабря 2014 года № 377 «Об утверждении Правил предоставления коммунальных услуг в Жамбылской области».
- [15] Постановление акимата Атырауской области от 30 декабря 2015 года № 392 «Об утверждении Правил предоставления коммунальных услуг в Атырауской области».
- [16] Постановление акимата Мангистауской области от 31 декабря 2015 года № 410 «Об утверждении Правил предоставления коммунальных услуг в Мангистауской области».
- [17] Постановление акимата Южно-Казахстанской области от 22 апреля 2015 года № 117 «Об утверждении Правил предоставления коммунальных услуг в Южно-Казахстанской области».
- [18] Постановление акимата Северо-Казахстанской области от 25 ноября 2015 года № 459 «Об утверждении Правил предоставления коммунальных услуг по Северо-Казахстанской области».
- [19] Приказ Министра национальной экономики Республики Казахстан от 19 февраля 2015 года № 108 «Об утверждении Правил содержания общего имущества объекта кондоминиума».
- [20] Постановление Правительства Республики Казахстан от 9 октября 2014 года № 1077 «Об утверждении Правил пожарной безопасности».
- [21] СН РК 1.03-05-2011 Охрана труда и техника безопасности в строительстве.
- [22] СНиП РК 1.03-05-2001 Охрана труда и техника безопасности в строительстве.
- [23] СП РК 1.03-106-2012 Охрана труда и техника безопасности в строительстве.
- [24] СН РК 1.04-01-2002 Инструкция о составе, порядке разработки, согласования и

СТ РК 2970

(проект, редакция 1)

утверждения проектно-сметной документации на капитальный ремонт жилых зданий.

[25] СН РК 1.04-03-2013 Правила приемки в эксплуатацию законченных капитальным ремонтом жилых, общественных зданий и объектов коммунального назначения.

[26] СН РК 1.04-25-2014 Правила безопасности проведения технических обследований жилых зданий для проектирования капитального ремонта.

[27] СН РК 1.04-26-2011 Реконструкция, капитальный и текущий ремонт жилых и общественных зданий.

[28] СН РК 2.04-02-2011 Защита от шума.

[29] ГОСТ27679-88 Защита от шума в строительстве. Санитарно-техническая арматура. Метод лабораторных измерений шума.

[30] СТ СЭВ 4867-84 Защита от шума в строительстве. Звукоизоляция ограждающих конструкций.

[31] Приказ Министра индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан от 29 апреля 2020 года № 246 «Об утверждении Порядка проведения капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума».

[32] Приказ Министра национальной экономики Республики Казахстан от 30 ноября 2015 года № 750 «Об утверждении Правил организации застройки и прохождения разрешительных процедур в сфере строительства».

УДК 693.9:006.354

МКС 03.080.30

Ключевые слова: услуги жилищно-коммунального хозяйства, услуги управления, управление многоквартирными домами

УДК 693.9:006.354

МКС 03.080.30

Ключевые слова: услуги жилищно-коммунального хозяйства, услуги управления, управление многоквартирными домами

РАЗРАБОТЧИК:

РГП на ПХВ «Казахстанский институт стандартизации и метрологии» Комитета технического регулирования и метрологии Министерства торговли и интеграции Республики Казахстан

**Заместитель
генерального директора**

Е. Амирханова

**Руководитель
Департамента разработки НТД**

А. Сопбеков

Эксперт по стандартизации

К. Тайжанов