

**"Қазақстан Республикасы
Өнеркәсіп және құрылыс
министрлігінің Құрылыс және
тұрғын үй-коммуналдық
шаруашылық істері комитеті"
Республикалық мемлекеттік
мекемесі**



**Республиканское государственное
учреждение "Комитет по делам
строительства и жилищно-
коммунального хозяйства
Министерства промышленности и
строительства Республики
Казахстан"**

Қазақстан Республикасы 010000, Есіл
ауданы, Қабанбай Батыр Даңғылы 32/1, 10
подъезд

Республика Казахстан 010000, район
Есиль, Проспект Қабанбай Батыр 32/1, 10
подъезд

07.09.2026 №ЗТ-2026-03802523

Товарищество с ограниченной
ответственностью "Кондоминиум"

На №ЗТ-2026-03802523 от 31 августа 2026 года

Уважаемый Аркадий Александрович! Министерство промышленности и строительства Республики Казахстан (далее – Министерство), рассмотрев Ваше обращение, учитывая действующие на сегодняшний день нормы законодательства Республики Казахстан в сфере жилищных отношений, в рамках своей компетенции сообщает. О правовом статусе общего имущества и категории «баланс» В соответствии со статьей 31 Закона Республики Казахстан «О жилищных отношениях» (далее – Закон) в объекте кондоминиума квартиры, нежилые помещения, парковочные места и кладовки находятся в индивидуальной (раздельной) собственности, а части объекта кондоминиума, не находящиеся в индивидуальной (раздельной) собственности, принадлежат собственникам квартир, нежилых помещений, парковочных мест и кладовок на праве общей долевой собственности, в том числе единый неделимый земельный участок. Объединение собственников имущества (далее – ОСИ) является юридическим лицом, созданным собственниками для управления объектом кондоминиума, и обеспечивает содержание, эксплуатацию и сохранность общего имущества. Таким образом, при создании ОСИ объект кондоминиума принимается ОСИ в управление в полном объеме: ОСИ организует его содержание, эксплуатацию, техническое обслуживание и сохранность, включая общее имущество — фасад, инженерные системы и другие части общего имущества объекта кондоминиума. Озвученное высказывание на вопрос журналистов - «и дальше уже этот дом приходит на баланс или на тот момент КСК, ОСИ или НСУ» подразумевает то, что заказчик (застройщик), осуществляющий строительство или реконструкцию МЖД, обязан передать всю необходимую документацию выбранной форме управления (ОСИ, НСУ) либо субъекту управления объектом кондоминиума (КСК, управляющая компания), с последующим возникновением у них обязанностей по управлению объектом кондоминиума, предусмотренных жилищным законодательством (п.2 ст. 31 Закона). При этом ОСИ, как орган управления объектом кондоминиума, обязан в пределах предоставленных ему полномочий организовывать надлежащее содержание общего имущества, контролировать выполнение соответствующих работ и обеспечивать исполнение решений собрания собственников. О нормативе проведения

Қабылданған шешіммен келіспеген жағдайда, Сіз оған Қазақстан Республикасы Әкімшілік рәсімдік-процестік кодекстің 91-бабына сәйкес шағымдануға құқылысыз.

В случае несогласия с принятым решением, Вы вправе обжаловать его в соответствии со статьей 91 Административного процедурно-процессуального кодекса Республики Казахстан.

визуальных осмотров Подпункт 3) пункта 5 статьи 51-1 Закона гласит, что председатель ОСИ обеспечивает осуществление комплекса мероприятий, направленных на обеспечение безопасных и комфортных условий для проживания (пребывания) собственников квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок. В соответствии с пунктом 11 Правил по управлению объектом кондоминиума (утверждены приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 19 февраля 2015 года № 108), председатель объединения собственников имущества (ОСИ) совместно с членами совета дома проводит осмотр объекта кондоминиума и составляет инвентарный перечень общего имущества объекта кондоминиума согласно приложению 1 к указанным Правилам, а также акт осмотра объекта кондоминиума согласно приложению 2 к указанным Правилам, с отображением выявленных дефектов. На основании Инвентарного перечня и акта осмотра объекта кондоминиума председатель объединения собственников имущества или субъекты управления объектом кондоминиума либо управляющий многоквартирным жилым домом либо все собственники квартир, нежилых помещений, при непосредственном совместном управлении составляют годовую смету расходов на управление объектом кондоминиума и годовую смету на содержание парковочных мест, кладовок в соответствии с Методикой расчета сметы расходов на управление объектом кондоминиума (пункт 12 Правил). При этом, проведение осмотров два раза в год является целесообразной практикой: весной — для оценки состояния общего имущества после зимнего периода, а осенью — для подготовки МЖД и инженерных систем к отопительному сезону. Отмечаем, в соответствии с пунктом 4.2.6 СП РК 1.04-101-2012 «Обследование и оценка технического состояния зданий и сооружений» плановые осмотры следует проводить два раза в год - весной и осенью. При общем осмотре обследуются все конструкции здания (сооружения), инженерное оборудование, отделка и внешнее благоустройство. Вместе с тем, пунктом 10.2.1 «Правил технической эксплуатации жилищного фонда» ПР РК 1.04-22.2010 также установлено, что плановые осмотры жилых зданий следует проводить: - общие, в ходе которых проводится осмотр здания в целом, включая конструкции, инженерное оборудование и внешнее благоустройство; - частичные, которые предусматривают осмотр отдельных элементов здания или помещений. Общие осмотры должны производиться два раза в год: весной и осенью (до начала отопительного сезона). О выявлении скрытых дефектов при визуальном осмотре Перечень обязанностей председателя объединения собственников имущества (ОСИ) определен статьей 51-1 Закона Республики Казахстан «О жилищных отношениях». При этом выявление скрытых конструктивных дефектов фасадов многоквартирных жилых домов не относится к обязанностям председателя ОСИ и требует проведения специализированного технического обследования соответствующих конструктивных элементов здания организациями, имеющими соответствующую аккредитацию. Вместе с тем, при наличии оснований или необходимости председатель ОСИ вправе привлечь соответствующих квалифицированных специалистов или специализированную организацию для проведения обследования и определения фактического технического состояния конструкций. О процедуре проведения ремонта и полномочиях председателя ОСИ В соответствии с пунктом 4 статьи 42 Закона, принятие решения о проведении капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума (модернизации, реконструкции, реставрации), об утверждении сметы расходов на проведение капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума, а также решения о расходовании денег, накопленных на сберегательном счете, относится к непосредственной компетенции собрания собственников квартир, нежилых помещений. Собрание правомочно принимать решение по указанным вопросам, если в нем участвуют более половины от общего числа собственников квартир, нежилых помещений. Решение принимается при согласии большинства от общего числа собственников квартир, нежилых помещений. Следовательно, председатель ОСИ не вправе единолично принимать решения по вопросам, отнесенным законодательством к компетенции собрания собственников, в том числе о проведении капитального ремонта общего имущества, утверждении сметы расходов и расходовании денежных средств, если соответствующее решение не было принято собранием собственников. Касательно официальной позиции

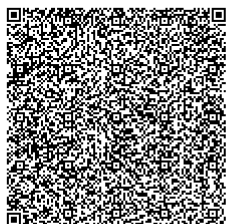
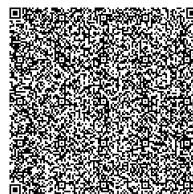
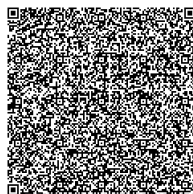
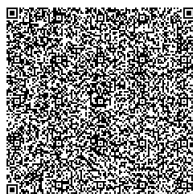
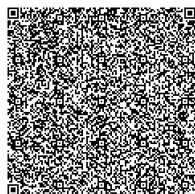
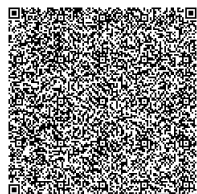
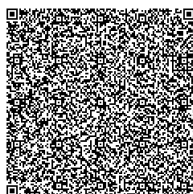
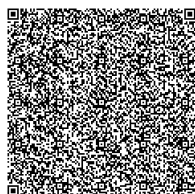
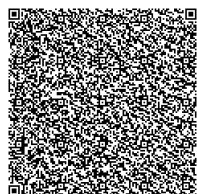
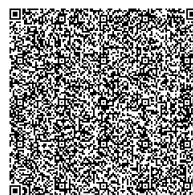
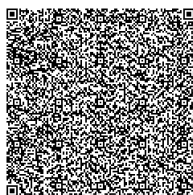
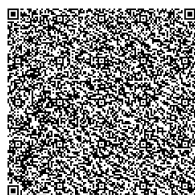
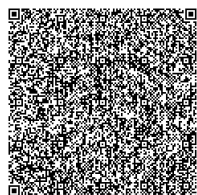
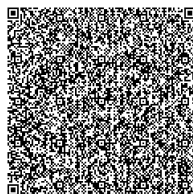
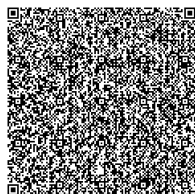
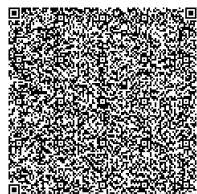
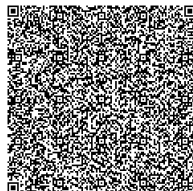
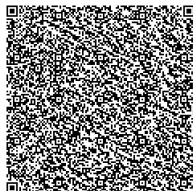
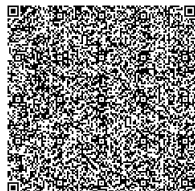
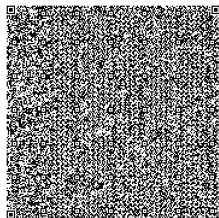
Министерства При этом, приведенные Вице-министром разъяснения следует рассматривать во взаимосвязи с применимыми нормами законодательства, а не как установление либо оценку обстоятельств конкретного случая. Министерство последовательно придерживается принципов законности, открытости и предоставления объективной информации по вопросам, относящимся к его компетенции. Согласно статье 91 Административного процедурно-процессуального кодекса Республики Казахстан в случае несогласия с решением органа, участник административной процедуры вправе обжаловать административный акт, административное действие (бездействие) в другой орган, рассматривающий жалобу или в суд.

Председатель

ЖУНИСБЕКОВ БАКЫТЖАН МУРАТОВИЧ

Қабылданған шешіммен келіспеген жағдайда, Сіз оған Қазақстан Республикасы Әкімшілік рәсімдік-процестік кодекстің 91-бабына сәйкес шағымдануға құқылысыз.

В случае несогласия с принятым решением, Вы вправе обжаловать его в соответствии со статьей 91 Административного процедурно-процессуального кодекса Республики Казахстан.



Исполнитель

САУРЫКОВА САМАЛ МАНАРОВНА

тел.: 7172576182

Қабылданған шешіммен келіспеген жағдайда, Сіз оған Қазақстан Республикасы Әкімшілік рәсімдік-процестік кодекстің 91-бабына сәйкес шағымдануға құқылысыз.

В случае несогласия с принятым решением, Вы вправе обжаловать его в соответствии со статьей 91 Административного процедурно-процессуального кодекса Республики Казахстан.

Осы құжат Қазақстан Республикасы Цифрлық кодексінің 2026 жылғы 9 қаңтардағы N255-VIII Заңының 62-бабының 2 тармағына сәйкес қағаз тасығыштағы құжатпен бірдей.

Данный документ согласно пункту 2 статьи 62 ЗРК от 9 января 2026 года N255-VIII Цифрового Кодекса Республики Казахстан, равнозначен документу на бумажном носителе.

Қабылданған шешіммен келіспеген жағдайда, Сіз оған Қазақстан Республикасы Әкімшілік рәсімдік-процестік кодекстің 91-бабына сәйкес шағымдануға құқылысыз.

В случае несогласия с принятым решением, Вы вправе обжаловать его в соответствии со статьей 91 Административного процедурно-процессуального кодекса Республики Казахстан.