

Об утверждении Типовой формы договора управления объектом кондоминиума

Утративший силу

Приказ Председателя Агентства Республики Казахстан по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства от 13 сентября 2011 года № 338. Зарегистрирован в Министерстве юстиции Республики Казахстан 17 октября 2011 года № 7260. Утратил силу приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 20 марта 2015 года № 242

Сноска. Утратил силу приказом Министра национальной экономики РК от 20.03.2015 № 242 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

В соответствии с подпунктом 10-6) статьи 10-2 Закона Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года "О жилищных отношениях" **ПРИКАЗЫВАЮ:**

1. Утвердить прилагаемую Типовую форму договора управления объектом кондоминиума.

2. Департаменту жилищно-коммунального хозяйства обеспечить официальное опубликование настоящего приказа после его государственной регистрации в Министерстве юстиции Республики Казахстан.

3. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на Заместителя Председателя Агентства Республики Казахстан по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства Тихонюка Н.П.

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

Председатель *С. Нокин*

Утвержден приказом Председателя
Агентства Республики Казахстан
по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства
от 13 сентября 2011 года № 338

Типовая форма договора управления объектом кондоминиума

Сноска. Типовая форма с изменением, внесенным приказом Министра регионального развития РК от 30.06.2014 № 193/ОД (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

город _____ № _____ " ____ " _____ 20__ г.

С о б с т в е н н и к

_____ (фамилия, имя, отчество (далее - Ф.И.О)., серия, номер документа _____ удостоверяющего _____ личность,

когда, кем выдан; наименование юридического лица,

реквизиты свидетельства о государственной регистрации/ перерегистрации) помещения (квартиры) _____

(номер квартиры, расположение нежилого помещения, наименование и _____,

реквизиты документа, подтверждающего право собственности) расположенного в объекте кондоминиума по адресу: _____, в лице _____, действующего на основании _____

(доверенности, протокола решения общего собрания собственников) именуемый в дальнейшем "Собственник", и _____ (наименование органа управления объектом кондоминиума) именуемый в дальнейшем "Орган управления объектом кондоминиума", в лице _____, действующего на основании Устава, _____

(Ф . И . О)

в дальнейшем именуемые "Стороны", заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет и цель договора

1. Настоящий договор заключен в целях реализации Закона Республики Казахстан "О жилищных отношениях", а также в целях организации и планирования управления объектом кондоминиума.

Перечень работ по управлению объектом кондоминиума, предоставляемых согласно настоящему договору, указан в приложении, являющимся неотъемлемой частью договора.

2. Передача объекта кондоминиума в управление сопровождается предоставлением Собственником Органу управления объектом кондоминиума информации, включающей:

общую характеристику, состав передаваемого в управление общего имущества объекта кондоминиума (по каждому объекту отдельно с указанием адреса), включая перечень инженерного оборудования каждого из объектов и данные о площадях территории прилегающей к объекту кондоминиума;

техническое состояние каждого из передаваемых объектов, территории прилегающей к объекту кондоминиума, инженерного оборудования и сетей в границах эксплуатационной ответственности, отражающихся в акте оценки технического состояния объекта;

количественные характеристики потребляемых коммунальных услуг каждым из объектов, фиксируемые на момент передачи.

3. Орган управления объектом кондоминиума организует надлежащее содержание и ремонт его инженерных систем и оборудования, мест общего пользования и территории прилегающей к объекту кондоминиума, предоставление Собственнику коммунальных услуг.

Для этих целей орган управления объектом кондоминиума открывает сберегательный счет в банке второго уровня для накопления сумм на капитальный ремонт общего имущества по каждому объекту кондоминиума.

Снятие со сберегательного счета накопленных сумм для капитального ремонта объекта кондоминиума осуществляется руководителем органа управления объектом кондоминиума по решению общего собрания собственников помещений (квартир).

При этом, совершение операций, связанных с ведением сберегательного счета руководителем объекта кондоминиума осуществляется совместно с представителями не менее двух членов правления (подписи на платежных документах), избранных в порядке, определенном Законом Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года «О жилищных отношениях», либо двух собственников помещений (квартир) определенных собранием собственников помещений (квартир).

4. Срок действия договора - ____ лет.

2. Основания заключения Договора управления объектом кондоминиума

5. Основанием заключения настоящего Договора является решение собственников помещений (квартир) _____ № _____ от " __ " _____ 20__ г.

3. Обязанности сторон

6. Общие обязанности Сторон:

1) содержать общее имущество объекта кондоминиума, его инженерное оборудование, территории прилегающей к объекту кондоминиума и элементы благоустройства;

2) создать необходимые условия для благоприятного проживания собственников квартир и функционирования организаций, расположенных в нежилых помещениях объекта кондоминиума.

7. Обязанности Собственника:

1) использовать помещения, находящиеся в собственности, исключительно по назначению;

2) оплачивать Органу управления объектом кондоминиума услуги, установленные пунктом 3 настоящего договора, в размере, утвержденном общим собранием собственников, согласно выставленному счету в срок до ____ числа месяца, следующего за расчетным;

3) допускать в принадлежащее на праве собственности помещение (квартиру) должностных лиц организаций, имеющих право проведения профилактических и ремонтных работ с установками электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, для устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля;

4) получать разрешение на установку, подключение и использование электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой сети, дополнительных секций приборов отопления, регулируемую и запорную арматуру, изменение имеющихся схем учета поставки коммунальных услуг, использование теплоносителя в системах отопления не по прямому назначению (произведение слива воды из системы и приборов отопления).

8. Обязанности Органа управления объектом кондоминиума:

1) организовывать проведение собраний, письменных опросов собственников помещений (квартир);

2) заключать и контролировать исполнение договоров с субъектом сервисной деятельности;

3) оформлять протокола собрания собственников помещений (квартир) и листы голосования при проведении письменных опросов;

4) организовывать выполнение решений собраний собственников помещений (квартир);

5) представлять интересы собственников помещений (квартир) по вопросам общего имущества объекта кондоминиума;

6) осуществлять сбор взносов посредством выдачи квитанции на управление и содержание общего имущества объекта кондоминиума, размеры которых

утверждены собранием собственников помещений (квартир) от собственника, а р е н д а т о р о в ;

7) обеспечить для всех Собственников, во всех доступных для обозрения местах, размещение на стендах информации об организациях (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), осуществляющих обслуживание и ремонт помещения, а также общего имущества, а также об организациях - поставщиках коммунальных услуг;

8) принимать меры по обеспечению бесперебойной работы санитарно-технического и инженерного оборудования объекта кондоминиума;

9) предоставлять Собственнику ежеквартально в письменной форме в первую декаду месяца, следующего за отчетным периодом, отчет, в котором отражены расходы, связанные с использованием общего имущества;

10) обеспечивать учет договоров, заключенных для выполнения условий данного Договора ;

11) уведомлять Собственника о предстоящем капитальном ремонте общего имущества объекта кондоминиума, ремонте мест общего пользования в объекте кондоминиума за два месяца, об отключении, испытании или ином изменении режима работы инженерных сетей - за двое суток, кроме случаев возникновения аварийных ситуаций ;

12) открывать текущие и сберегательные счета на объект кондоминиума.

4. Права Сторон

9. Собственник имеет право:

1) требовать от Органа управления объектом кондоминиума перерасчета платежей за предоставленные услуги в связи с некачественным или несвоевременным предоставлением таких услуг, исходя из положений настоящего Договора ;

2) требовать возмещения убытков, понесенных по вине Органа управления объектом кондоминиума ;

3) получать ежеквартальный отчет в течение первой декады месяца, следующего за отчетным периодом.

10. Орган управления объектом кондоминиума имеет право:

1) заключать договоры с физическими и юридическими лицами на выполнение работ, услуг в целях исполнения обязанностей, предусмотренных настоящим Договором ;

2) требовать возмещения убытков, понесенные им в результате нарушения Собственником обязательств по платежам, и убытки, причиненные Собственником из-за невыполнения условий настоящего договора;

3) в случае возникновения аварийной ситуации в квартире или помещении, находящемся в собственности физических или юридических лиц, грозящей повреждением имущества других Собственников (при отсутствии Собственников, сведений о месте их работы, постоянном месте жительства либо нахождении в момент аварии), ликвидировать ее собственными силами и всеми возможными средствами;

4) требовать от Собственника возмещения затрат на ремонт поврежденного по его вине общего имущества;

5) на условиях, определенных общим собранием собственников помещений (квартир), пользоваться переданными служебными помещениями и другим имуществом в соответствии с их назначением;

6) использовать денежные средства, находящиеся на текущем и (или) сберегательном счете объекта кондоминиума в соответствии с их целевым назначением и решением собрания собственников, оформленным в соответствии с требованием жилищного законодательства Республики Казахстан.

5. Ответственность сторон

11. Ответственность Собственника:

1) при нарушении Собственником требований подпункта 1) пункта 7 настоящего договора или систематическом нарушении им прав и интересов других собственников помещений (квартир) Орган управления объектом кондоминиума через тридцать календарных дней после предупреждения Собственника вправе обратиться в жилищные инспекции при местных исполнительных органах для применения мер, предусмотренных жилищным и административным законодательством Республики Казахстан;

2) в случае невыполнения Собственником обязательств, предусмотренных подпунктом 4) пункта 7 настоящего договора, последний несет ответственность перед Органом управления объектом кондоминиума и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате аварийных и (или) чрезвычайных ситуаций в помещении (квартире);

3) при невнесении платы в сроки, указанные в подпункта 2) пункта 7 настоящего договора, собственник уплачивает пеню в размере _____ от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного настоящим договором срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

12. Ответственность Органа управления объектом кондоминиума:

Неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных пунктом 8 настоящего договора, влечет ответственность

Органа управления объектом кондоминиума установленную жилищным и административным законодательством Республики Казахстан.

6. Особые условия

13. Орган управления объектом кондоминиума приступает к выполнению настоящего договора с момента его подписания.

14. Затраты, связанные с выполнением Органом управления объектом кондоминиума не оговоренных настоящим договором работ, в том числе возникших по объективным причинам, связанных с изменением тарифов, аварийными и (или) чрезвычайными ситуациями, произошедшими не по вине Органа управления объектом кондоминиума, возмещаются Собственником **д о п о л н и т е л ь н о**.

15. Изменение перечня услуг и работ по управлению объектом кондоминиума возможно по согласованию Сторон и подлежит оформлению в виде дополнительного соглашения к настоящему договору.

16. Споры между сторонами разрешаются путем переговоров, в случае не достижения согласия в судебном порядке.

7. Подписи и адреса сторон

Собственник

Орган управления объектом кондоминиума

(должность, Ф.И.О., адрес,

расчетный счет)

М . П .

(для юридического лица) М.П.

П р и л о ж е н и е

к Т и п о в о й ф о р м е д о г о в о р а

управления объектом кондоминиума

П е р е ч е н ь

работ по управлению объектом кондоминиума

Сноска. Приложение в редакции приказа Министра регионального развития РК от 30.06.2014 № 193/ОД (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

№	Наименование работ	Периодичность проведения

1.	Составление и использование годового календарного плана общего собрания собственников помещений (квартир)	Первично – в течение тридцати календарных дней п своего образования; в последующем–ежегодно
2.	Организация и проведение собраний собственников, в том числе путем письменного опроса, оформление итогов собрания в виде протокола	Первично в течение тридцати календарных дней п своего образования, в последующем по инициат орган управления объектом кондоминиума ли собственников помещений, либо местны: исполнительных органов
3.	Составление повестки дня и информационных материалов для заседаний общего собрания общего собрания собственников помещений (квартир)	За три календарных дня до проведения заседаг общего собрания.
4.	Подготовка и распространение уведомления о собраниях собственников помещений (квартир)	За три календарных дня до проведения заседаг общего собрания
5.	Ведение протоколов и подготовки проектов резолюций	В течение одного календарного дня после проведе заседания общего собрания
6.	Разработка, обновление и распространение специальной информации для данного жилого дома (о поставщиках, доступных удобствах и услугах, часах работы, собственниках и нанимателях)	Ежемесячно
7.	Выполнение функций, связанных с регистрацией (перерегистрации) объекта кондоминиума	В течение тридцати календарных дней пос образования органа управления объектом кондоминиума
8.	Заключение договоров с поставщиками коммунальных услуг, ведение юридической и финансовой работы с поставщиками за оказанные коммунальные услуги	В течение тридцати календарных дней по решен общего собрания собственников помещений
9.	Заключение договоров с субъектами сервисной деятельности по содержанию объекта кондоминиума	После образования органа управления объект кондоминиума или расторжения договора с предыду сервисной компанией
10.	Осуществление функций Заказчика (орган управления объектом кондоминиума) при выполнении работ по текущему и капитальному ремонтам общего имущества объекта кондоминиума	На постоянной основе
11.	Документальное оформление управленческих решений, действий; организация документооборота; упорядочение и хранение документации в соответствии с жилищным законодательством Республики Казахстан	На постоянной основе
12.	Регистрационный учет собственников квартир (помещений), а также нанимателей (арендаторов) по месту проживания	Первично – в течение тридцати календарных дней п образования органа управления; в последующем ежемесячно
13.	Обеспечение собственников квартир (помещений), а также нанимателей (арендаторов) информацией о нормативных показателях качества предоставленных коммунальных услуг	Первично – в течение тридцати календарных дней п образования органа управления; в последующем ежемесячно
14.	Расчет размера платежей, для каждого собственника квартиры (помещения) в соответствии с его долей в общем имуществе объекта кондоминиума	Первично – в течение тридцати календарных дней п образования органа управления; в последующем течение трех рабочих дней после изменения доли
	Подготовка индивидуального ежемесячного отчета по управлению объектом кондоминиума и	

15.	представление каждому собственникам помещений (квартир) в письменной форме	Каждый месяц в течение десяти дней месяца следующего за отчетным периодом
16.	Организация осуществления осмотра технического состояния конструкций и инженерного оборудования объекта кондоминиума	В соответствии с графиком (планом), утвержденным общим собранием собственников помещений
17.	Организация работ по обследованию объекта кондоминиума (объектов) с целью определения их технической готовности к эксплуатации (в том числе сезонной), необходимости проведения текущего и капитального ремонта общего имущества	В соответствии с графиком (планом), утвержденным общим собранием собственников помещений
18.	Планирование работ по содержанию и ремонту переданного в управление общего имущества объекта кондоминиума	На постоянной основе
19.	Планирование финансовых и технических ресурсов, заключение договоров с подрядными организациями	На постоянной основе
20.	Осуществление систематического контроля за качеством услуг, работ подрядных организаций, субъектов сервисных деятельностей в рамках заключенных договоров	В соответствии с договорными обязательствами
21.	Финансирование работ и услуг подрядчиков, субъектов сервисных деятельностей (участников процесса производства работ, услуг) в соответствии с заключенными договорами	На постоянной основе
22.	Ведение технической документации на переданный в управление объект кондоминиума, а также бухгалтерского, финансового, налогового и статистического учета и отчетности, связанных с управлением и содержанием объекта кондоминиума в соответствии с жилищным законодательством Республики Казахстан	На постоянной основе
23.	Работа с населением (собственниками), в том числе рассмотрение обращений и жалоб по качеству обслуживания	На постоянной основе
24.	Открытие банковского текущего (на содержание и текущий ремонт общего имущества) и сберегательного счетов (на капитальный ремонт общего имущества) на объект кондоминиума	В течение тридцати календарных дней после своего образования
25.	Выявление собственников квартир (помещений), имеющих задолженность по платежам за предоставленные коммунальные услуги, принятие мер по взысканию задолженности, в том числе через судебные органы, проведение работы с судебными приставами по исполнению решений суда	На постоянной основе
26.	Осуществление мониторинга задолженности по оплате собственниками помещений (квартир) расходов на содержание общего имущества, в том числе ежемесячных накоплений на сберегательный счет	Ежемесячно

