

Об утверждении Типового договора управления объектом condominiuma

Приказ и.о. Министра индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан от 30 марта 2020 года № 165. Зарегистрирован в Министерстве юстиции Республики Казахстан 7 апреля 2020 года № 20330.

Сноска. Заголовок – в редакции приказа Министра промышленности и строительства РК от 12.09.2025 № 360 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

В соответствии с подпунктом 10-25) статьи 10-2 Закона Республики Казахстан "О жилищных отношениях", **ПРИКАЗЫВАЮ:**

Сноска. Преамбула - в редакции приказа Министра промышленности и строительства РК от 19.01.2024 № 24 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

1. Утвердить прилагаемый Типовой договор управления объектом condominiuma.

Сноска. Пункт 1 – в редакции приказа Министра промышленности и строительства РК от 12.09.2025 № 360 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

2. Комитету по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства Министерства индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан в установленном законодательством порядке обеспечить:

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

2) размещение настоящего приказа на интернет-ресурсе Министерства индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан.

3. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на курирующего вице-министра индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан.

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

*Исполняющий обязанности
Министра индустрии и
инфраструктурного развития
Республики Казахстан*

К. Ускенбаев

Приложение 1 к приказу
Министра индустрии
и инфраструктурного развития
Республики Казахстан
от 30 марта 2020 года № 165

Типовая форма договора между простым товариществом и субъектом сервисной деятельности

Сноска. Приложение 1 исключено приказом Министра промышленности и строительства РК от 12.09.2025 № 360 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Приложение 2 к приказу Министра
индустрии
и инфраструктурного развития
Республики Казахстан
от 30 марта 2020 года № 165

Типовая форма договора между объединением собственников имущества и субъектом сервисной деятельности

Сноска. Приложение 2 исключено приказом Министра промышленности и строительства РК от 12.09.2025 № 360 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Приложение 3 к приказу
Министра индустрии
и инфраструктурного развития
Республики Казахстан
от 30 марта 2020 года № 165

Типовой договор управления объектом кондоминиума

Сноска. Приложение 3 - в редакции приказа Министра промышленности и строительства РК от 12.09.2025 № 360 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

_____ год _____ " _____ 20____ года

Объединение собственников имущества многоквартирного жилого дома именуемое в дальнейшем "Объединение", в лице Председателя объединения

(фамилия, имя, отчество (при его наличии),
действующего на основании Устава и субъект управления объектом кондоминиума

_____,
именуемое в дальнейшем "Субъект управления" в лице _____
(должность, фамилия, имя, отчество (при его наличии), действующего на основании
_____, с другой стороны, а вместе
именуемые "Стороны", заключили настоящий договор об управлении
многоквартирным жилым домом являющимся объектом кондоминиума.

1. Общие положения

1.1. Настоящий договор заключен в целях обеспечения управления многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: _____

___ (название жилищного комплекса и фактическое его местонахождение (полный почтовый адрес)).

1.2. Настоящий договор заключен на основании решения собрания собственников квартир, нежилых помещений многоквартирного жилого дома от "___" _____ 20___ года Протокол № _____.

1.3. Сведения о составе и техническом состоянии общего имущества многоквартирного жилого дома на момент заключения договора отражены в Инвентарном перечне общего имущества многоквартирного жилого дома согласно приложению 1 к настоящему договору.

2. Предмет договора

2.1. По настоящему договору Объединение поручает, а Субъект управления принимает на себя обязательства совершать от имени и за счет Объединения все юридические и фактические действия, направленные на выполнение работ по управлению объектом кондоминиума, на достижение целей управления многоквартирным жилым домом.

2.2. За выполнение указанного поручения Объединение выплачивает Субъекту управления вознаграждение в соответствии с условиями настоящего договора.

3. Обязанности Сторон

3.1. Обязанности Объединения:

3.1.1. Использовать общее имущество в многоквартирном жилом доме в соответствии с его назначением.

3.1.2. Своевременно в порядке, установленном решением собрания собственников квартир, нежилых помещений, оплачивать предоставленные по настоящему договору услуги.

3.1.3. Незамедлительно сообщать Субъекту управления об обнаружении неисправности сетей, оборудования, приборов учета, снижении параметров качества коммунальных услуг, создающих угрозу жизни и здоровью, безопасности граждан.

3.1.8. Нести иные обязанности в соответствии с законодательством в рамках настоящего Договора.

3.2. Обязанности Субъект управления:

3.2.1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего договора.

3.2.2. Формировать списки собственников квартир, нежилых помещений.

3.2.3. Осуществлять подготовку материалов для организации проведения собраний.

3.2.4. Организовывать исполнение решений собраний и Совета дома.

3.2.5. Обеспечивать сохранность объектов, входящих в состав общего имущества в многоквартирном жилом доме.

3.2.6. Заключать и исполнять договоры об оказании услуг.

3.2.7. Заключать договоры об оказании коммунальных услуг на содержание общего имущества объекта кондоминиума с организациями, предоставляющими коммунальные услуги, их оплате, а также мониторинг исполнения договоров об оказании коммунальных услуг на содержание общего имущества объекта кондоминиума.

3.2.8. Составлять проекты смет расходов на управление объектом кондоминиума на один календарный год, ежемесячный и годовой отчет по управлению объектом кондоминиума, представление их на рассмотрение совету дома.

3.2.9. Представлять совету дома ежемесячный отчет по управлению объектом кондоминиума.

3.2.10. Обеспечивать свободный доступ собственникам квартир, нежилых помещений к информации об основных показателях деятельности, о заключенных договорах на оказание услуг и выполнение работ по содержанию общего имущества объекта кондоминиума, порядке и условиях их оказания, стоимости.

3.2.11. Осуществлять мониторинг качества коммунальных услуг и непрерывности их подачи собственникам квартир, нежилых помещений.

3.2.12. В течении трех рабочих дней со дня прекращения действий договора по управлению объектом кондоминиума передает совету дома или председателю Объединения на основании акта приема-передачи:

финансовую документацию (первичные, учетные документы, финансовую отчетность, документы, связанные с операциями по текущему счету), а также копии финансовой документации;

техническую документацию на многоквартирный жилой дом;

протоколы собраний;

копии заключенных договоров об оказании услуг с организациями, предоставляющими коммунальные услуги;

копии актов приемки оказанных услуг по управлению объектом кондоминиума;

иные документы, связанные с управлением объектом кондоминиума;

ключи от помещений, входящих в состав общего имущества объекта кондоминиума, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества объекта кондоминиума;

иные технические средства и оборудование для управления объектом кондоминиума и эксплуатации общего имущества объекта кондоминиума.

4. Права Сторон

4.1. Объединение:

4.1.1. Своевременно получает качественные услуги по управлению объектом кондоминиума, коммунальные услуги в соответствии с установленными стандартами, нормами и условиями настоящего Договора.

4.1.2. В установленном порядке требует возмещения убытков, понесенных по вине Субъектом управления.

4.1.3. Получает информацию об организациях поставщиках коммунальных и иных услуг (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб).

4.1.4. Знакомиться с договорами, заключенными Субъектом управления в целях реализации настоящего Договора.

4.1.5. Рассматривает, дает возражения и принимает ежемесячный отчет по управлению объектом кондоминиума.

4.1.6. Участвует в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме, принятии решений при изменении плана работы.

4.1.7. Обращается с жалобами на действия (бездействие) Субъектом управления в государственные и местные исполнительные органы, осуществляющие контроль за сохранностью жилищного фонда или иные органы, а также в суд за защитой своих прав и интересов.

4.1.8. Контролирует работу и исполнение обязательств Субъектом управления по настоящему Договору. Требовать от Субъекта управления представления письменных ответов на вопросы (запросы), связанные с исполнением настоящего Договора.

4.2. Субъект управления:

4.2.1. Заключает договоры с третьими лицами на выполнение работ, оказание услуг в целях исполнения обязанностей, предусмотренных настоящим договором.

4.2.2. В установленном законодательством порядке требует возмещения убытков, понесенных ею в результате нарушения Объединением обязательств по настоящему договору.

4.2.3. Требует от Объединения возмещения затрат на ремонт поврежденного по его вине общего имущества в многоквартирном доме.

4.2.4. На условиях, определенных собранием собственников квартир, нежилых помещений в многоквартирном жилом доме, пользуется переданными служебными помещениями и другим имуществом в соответствии с их назначением.

4.2.5. Вносит предложения собранию собственников квартир, нежилых помещений о размере взносов на ремонт общего имущества в многоквартирном жилом доме.

4.2.6. Вносит предложения собранию собственников парковочных мест, кладовок о размере взносов за содержание парковочных мест, кладовок.

4.2.7. Требует своевременного внесения платы за оказываемые услуги.

4.2.8. Принимает меры по взысканию задолженности по платежам за коммунальные услуги на содержание общего имущества объекта кондоминиума.

4.2.9. Осуществляет целевые сборы по решению собрания собственников квартир, нежилых помещений в многоквартирном жилом доме.

4.2.10. Организует проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям общедомовых приборов учета.

4.2.11. Проводит проверку работы установленных общедомовых приборов учета и сохранности пломб.

4.2.12. Осуществляет контроль деятельности поставщиков коммунальных услуг выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества, и их соответствия условиям договоров.

4.2.13. Иные права, предусмотренные законодательством, отнесенные к полномочиям Субъектом управления в рамках настоящего договора.

5. Ответственность Сторон

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность, в рамках действующего Законодательства Республики Казахстан.

5.2. Субъект управления возмещает ущерб, причиненный общему имуществу многоквартирного жилого дома в результате ее действий или бездействия, в размере причиненного ущерба.

6. Порядок расчетов

6.6. Размер услуг Субъекту управления устанавливается на решении собрания собственников квартир, нежилых помещений.

6.7. Оплата услуг Субъекту управления производится не позднее пятнадцатого числа месяца, следующего за расчетным.

7. Разрешение споров

7.1. Все споры и разногласия, которые возникнут между сторонами по вопросам, не урегулированным настоящим договором, разрешаются путем переговоров.

7.2. При невозможности урегулирования спорных вопросов путем переговоров споры разрешаются в судебном порядке по месту нахождения объекта кондоминиума.

8. Порядок изменения и расторжения договора

8.1. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями сторон.

8.2. В настоящий Договор вносятся изменения или он расторгается по письменному соглашению Сторон, а также в других случаях, предусмотренных законодательством Республики Казахстан.

8.3. Объединение в одностороннем порядке отказывается от исполнения договора управления многоквартирным жилым домом на основании решения собрания собственников квартир, нежилых помещений в многоквартирном жилом доме, если Субъект управления не выполняет условий настоящего договора.

9. Заключительные положения

9.1. Настоящий договор вступает в силу со дня подписания его Сторонами и действует в течение одного года и прекращает свое действие _____ 20__ года.

Прекращение (окончание) срока действия настоящего Договора влечет за собой прекращение обязательств Сторон по нему, но не освобождает Стороны Договора от ответственности за его нарушения, если таковые имели место при исполнении условий настоящего Договора.

9.2. Договор составлен в двух экземплярах: на государственном и русском языке для каждой из Сторон, имеющих одинаковую юридическую силу.

10. Реквизиты Сторон

Объединение

(наименование)
Адрес: _____
Представитель

Фамилия, имя, отчество (при его наличии)
Подпись _____

"Субъект управления"
Адрес: _____
Представитель:

Фамилия, имя, отчество (при его наличии)
Подпись _____

Приложение 1 к Договору
между объединением
собственников имущества
и Субъектом управления
объектом condominiuma

Инвентарный перечень общего имущества объекта condominiuma

Местонахождение многоквартирного жилого дома: _____

№	Наименование	Единица измерения	Количественные характеристики	Качественные характеристики
	Год постройки,			
	Дата ввода в эксплуатацию			
	Регистрация condominiuma			
	Общая площадь			
	Жилая площадь			
	Площадь нежилых помещений			
	Подвал			
	Чердак			
	Технический этаж			
	Общая площадь земельного участка			
	Общая площадь земельного участка			

	Количество этажей			
	Количество подъездов			
	Количество секций			
	Мансарды			
	Кладовки			
	Парковочное место			
	Дата проведения энергоаудита			
	К л а с с энергоэффективности			
	Дата последнего капитального ремонта			
	Балансовая принадлежность			
	Заключение организации, проводившее техническое обследование объекта кондоминиума			
1	Наружные стены (общая площадь):			
	кирпич			
	блоки			
	панели			
2	Фасад:			
	облицовочный материал:			
	кирпич			
	кирпич силикатный			
	керамогранит			
	алюкобонд			
	ракушечник			
3	Фундамент (общая площадь):			
	материал:			
	свайный			
	ленточный			
	монолит			
	фундаментные блоки строительные			

4	Стены подвала (общая площадь):			
	материал:			
	фундаментные блоки строительные			
	монолит			
5	Перекрытия:			
	материал:			
	монолит			
	железобетон			
	дерево			
6	Лестницы:			
	Перила:			
	Ступени:			
7	Крыша (чердак)			
	Тип:			
	скатная			
	плоская			
	Материал:			
	дерево			
8	Кровля			
	Материал:			
	металл			
	черепица			
	шифер			
	рубероид			
9	Мусоропровод			
	Подъезды			
	ступени			
	перила			
	козырьки (навесы)			
	входные двери			
	наличие энергосберегающих ламп:			
	Подъездные окна			
	материал:			
	пластик			
1	Лифты			
	тип оплаты:			
	карточный			
	тариф			

	Теплоснабжение			
	автономное			
	центральное			
	печное			
	Количество тепловых вводов			
	наличие автоматического теплового пункта			
	наличие общедомовой прибор учета тепловой энергии			
1	Водопровод			
	материал:			
	металл			
	пластик			
	диаметр водопровода			
	наличие общедомового прибора учета			
	марка общедомового прибора учета			
1	Водоотведение			
	диаметр трубопровода			
	материал:			
	металл			
	пластик			
1	Газоснабжение			
	наличие общедомового прибора учета:			
1	Электроснабжение			
	наличие общедомового прибора учета			
	количество приборов учета			
	марка общедомового прибора учета			

	Токопроводящие				
--	----------------	--	--	--	--

	жилы кабелей и проводов:			
	медь			
	медь			
	алюминий			

Примечание: наименование дополняется по соглашению сторон

Председатель Объединения _____

Фамилия, имя, отчество (при его наличии)

Субъект управления объектом кондоминиума: _____

Фамилия, имя, отчество (при его наличии)

Совет дома: _____

Фамилия, имя, отчество (при его наличии)