

О внесении изменений в приказ Министра национальной экономики Республики Казахстан от 19 февраля 2015 года № 108 "Об утверждении Правил по управлению объектом condominiuma и содержанию общего имущества объекта condominiuma"

Приказ Министра промышленности и строительства Республики Казахстан от 14 октября 2025 года № 433. Зарегистрирован в Министерстве юстиции Республики Казахстан 14 октября 2025 года № 37122

ПРИКАЗЫВАЮ:

Внести в приказ Министра национальной экономики Республики Казахстан от 19 февраля 2015 года № 108. "Об утверждении Правил по управлению объектом condominiuma и содержанию общего имущества объекта condominiuma" (зарегистрирован в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов № 10528) следующие изменения:

заголовок изложить в следующей редакции:

"Об утверждении Правил по управлению объектом condominiuma";

пункт 1 изложить в следующей редакции:

"1. Утвердить прилагаемые Правила по управлению объектом condominiuma.";

Правил по управлению объектом condominiuma и содержанию общего имущества объекта condominiuma, утвержденные указанным приказом, изложить в новой редакции согласно приложению к настоящему приказу.

2. Комитету по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства Министерства промышленности и строительства 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 промышленности и строительства Республики Казахстан.

3. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на курирующего вице-министра промышленности и строительства Республики Казахстан.

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

*Министр промышленности
и строительства
Республики Казахстан*

Е. Нагаспаев

Приложение к приказу
Министра промышленности

Правила по управлению объектом condominiuma

Глава 1. Общие положения

1. Настоящие Правила по управлению объектом condominiuma (далее - Правила) разработаны в соответствии с подпунктом 10-10) статьи 10-2 Закона Республики Казахстан "О жилищных отношениях" (далее - Закон) и регулируют отношения, возникающие в процессе управления объектом condominiuma, входящих в жилищный фонд Республики Казахстан.

2. В Правилах используются следующие основные понятия:

1) текущие взносы - обязательные ежемесячные взносы собственников квартир, нежилых помещений на покрытие расходов по управлению объектом condominiuma;

2) управляющая компания - субъект предпринимательства, оказывающий услуги по управлению объектом condominiuma на основании заключенного договора управления объектом condominiuma или протокола собрания собственников квартир, нежилых помещений многоквартирного жилого дома;

3) общее имущество объекта condominiuma – части объекта condominiuma (фасады, подъезды, вестибюли, холлы, коридоры, лестничные марши и лестничные площадки, лифты, крыши, козырьки (навесы) входных групп, 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, парковочных мест, кладовок, находящихся в индивидуальной (раздельной) собственности;

4) текущий ремонт общего имущества объекта condominiuma – 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;

5) капитальный ремонт общего имущества объекта condominiuma – 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;

6) 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;

7) управление объектом кондоминиума - комплекс мероприятий, направленных на обеспечение безопасных и комфортных условий проживания (пребывания) собственников квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок, а также на надлежащее содержание общего имущества объекта кондоминиума, регулирование порядка его использования, организацию предоставления коммунальных услуг;

8) общее имущество объекта кондоминиума ограниченного пользования – часть общего имущества объекта кондоминиума, переданная в определяемом настоящим Законом порядке в пользование собственнику квартиры, нежилого помещения, парковочного места, кладовки или третьему лицу;

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

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

11) объект кондоминиума – единый имущественный комплекс, состоящий из квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок, находящихся в индивидуальной (раздельной) собственности, и общего имущества, которое не может находиться в индивидуальной (раздельной) собственности и принадлежит собственникам квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок на праве общей долевой собственности, включая единый неделимый земельный участок под многоквартирным жилым домом и (или) придомовой земельный участок;

12) 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;

13) собрание собственников квартир, нежилых помещений многоквартирного жилого дома (далее - собрание) - высший орган управления объектом кондоминиума, обеспечивающий коллективное обсуждение и (или) принятие решений, связанных с управлением объектом кондоминиума;

14) кладовка – место, предусмотренное проектно-сметной документацией многоквартирного жилого дома, не являющееся нежилым помещением, предназначенное для хранения имущества с соблюдением норм пожарной безопасности и иных требований, располагаемое вне квартиры, не имеющее в совокупности общедомовых инженерных систем, а также отдельной входной группы и находящееся в индивидуальной (раздельной) собственности;

15) парковочное место – место для стоянки автотранспортного средства в паркинге (гараже при наличии), не являющееся нежилым помещением и находящееся в индивидуальной (раздельной) собственности;

16) кладовка – место, предусмотренное проектно-сметной документацией многоквартирного жилого дома, не являющееся нежилым помещением, предназначенное для хранения имущества с соблюдением норм пожарной безопасности и иных требований, располагаемое вне квартиры, не имеющее в совокупности общедомовых инженерных систем, а также отдельной входной группы и находящееся в индивидуальной (раздельной) собственности.

Глава 2. Управление объектом кондоминиума

3. Собственники квартир, нежилых помещений для управления объектом кондоминиума выбирают одну из форм управления объектом кондоминиума:

- 1) непосредственное совместное управление;
- 2) объединение собственников имущества.

4. В многоквартирных жилых домах, расположенных на едином фундаменте либо имеющих единые общедомовые инженерные системы или единый неделимый земельный участок под многоквартирным жилым домом и придомовой земельный участок, собственники квартир, нежилых помещений создают одно объединение собственников имущества.

5. На управление объектом кондоминиума включаются следующие расходы:

оплата труда (услуг) за управление объектом кондоминиума;

оплата труда (услуг) за ведение бухгалтерского учета, статистической и налоговой отчетности;

обязательные платежи в бюджет (налоги, взносы, отчисления и другое);

банковские услуги;

оплата за расчетно-кассовое обслуживание;

расходы на содержание офиса (аренда, связь, интернет, канцелярские товары, оргтехника и ее содержание);

обязательное страхование работников от несчастных случаев;

оплата услуг за печать и обработку платежей по текущим взносам, а также накопление денег на капитальный ремонт, целевой взнос;

расходы, связанные с принудительным взысканием задолженности (нотариальные услуги, услуги почты, государственная пошлина и другое).

6. Не допускается оказание услуги по управлению объектом кондоминиума путем заключения индивидуального договора между собственниками квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок и объединением собственников имущества либо субъектом управления объектом кондоминиума.

7. Управляющий многоквартирным жилым домом должен быть гражданином Республики Казахстан и иметь документ, подтверждающий соответствие Квалификационным требованиям, предъявляемым к управляющему многоквартирным жилым домом, утвержденным приказом Министра промышленности и строительства Республики Казахстан от 25 августа 2025 года № 312 (зарегистрирован в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов № 36721).

Субъекты управления объектом кондоминиума оказывают услуги по управлению объектом кондоминиума при наличии в своем составе работников, имеющих документ о признании профессиональной квалификации на осуществление функций по управлению объектом кондоминиума в соответствии с Законом Республики Казахстан "О профессиональных квалификациях" и профессиональными стандартами в сфере управления объектом кондоминиума.

8. Управление объектом кондоминиума осуществляется электронно посредством объектов информатизации ЖКХ субъектами информатизации ЖКХ, где на собрании собственники квартир, нежилых помещений принимают решение о выборе объекта информатизации ЖКХ либо делегировать такие полномочия совету дома.

9. Председатель объединения собственников имущества в течение пятнадцати рабочих дней со дня государственной регистрации объединения собственников имущества открывает в банке второго уровня:

текущий счет для зачисления денег на управление объектом кондоминиума (текущий счет);

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

10. Непосредственное совместное управление всеми собственниками квартир, нежилых помещений в многоквартирном жилом доме, где количество квартир, нежилых помещений менее тридцати шести, может осуществляться без открытия текущего и сберегательного счетов в банках второго уровня и привлечения субъекта управления объектом кондоминиума.

В случае, если количество квартир, нежилых помещений в многоквартирном жилом доме превышает тридцать шесть, для управления объектом кондоминиума

собственники квартир, нежилых помещений, на основании протокола собрания привлекают субъект управления объектом кондоминиума.

11. Председатель объединения собственников имущества или субъекты управления объектом кондоминиума либо управляющий многоквартирным жилым домом, либо все собственники квартир, нежилых помещений, при непосредственном совместном управлении комиссионно в составе членов совета дома, проводят осмотр и составляют Инвентарный перечень общего имущества объекта кондоминиума в соответствии с приложением 1 к настоящим Правилам акт осмотра объекта кондоминиума согласно приложения 2 к настоящим Правилам.

Председатель объединения собственников имущества или субъект управления объектом кондоминиума либо все собственники квартир, нежилых помещений, при непосредственном совместном управлении либо управляющий многоквартирным жилым домом по результатам осмотра объекта кондоминиума представляют информацию о многоквартирном жилом доме, согласно приложениям 1, 2 в объект информатизации ЖКХ либо в информационную систему централизованного сбора и хранения электронных информационных ресурсов в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства в соответствии с Правилами формирования, обработки, а также централизованного сбора и хранения информации в электронной форме, в том числе функционирования объектов информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства, утвержденными приказом исполняющего обязанности Министра индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан от 31 марта 2020 года № 172 (зарегистрирован в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов № 20245).

12. 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 и содержание общего имущества объекта кондоминиума, а также методики расчета минимального размера расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума, утвержденной приказом исполняющего обязанности Министра индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан от 30 марта 2020 года № 166 (зарегистрирован в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов за № 20284) (далее – Методика).

13. Председатель объединения собственников имущества или субъекты управления объектом кондоминиума либо управляющий многоквартирным жилым домом либо все

собственники квартир, нежилых помещений, при непосредственном совместном управлении представляют на рассмотрение Совету дома проекты годовых смет расходов и размеры текущих взносов, а также текущих взносов на содержание парковочного места, кладовок которая утверждается на собрании собственников квартир, нежилых помещений, и на собрании собственников парковочных мест, кладовок в том числе путем голосования посредством объектов информатизации ЖКХ, выбранного на собрании либо Советом дома при условии делегирования.

14. Размер текущих взносов устанавливается соразмерно полезной площади квартиры, площади нежилого помещения.

Размер текущих взносов на содержание парковочных мест, кладовок определяется в соответствии с Методикой.

15. Дополнительные расходы, не относящиеся к расходам на управление объектом кондоминиума, не возлагаются на собственников квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок без решения собрания.

16. При необходимости проведения дополнительных ремонтных работ и иных мероприятий по управлению объектом кондоминиума, не предусмотренных в годовых сметах расходов, собственники квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок на собраниях, принимают решение о сборе целевых взносов и их размере, сроках и иных условиях оплаты, который оформляется протоколом.

17. Председатель объединения собственников имущества или субъект управления объектом кондоминиума либо управляющий многоквартирным жилым домом предоставляет на рассмотрение Совету дома ежемесячные и годовые отчеты по управлению объектом кондоминиума электронно через объекты информатизации ЖКХ и/или бумажно и представляет собственникам квартир, нежилых помещений до десятого числа месяца, следующего за отчетным периодом, и размещается в общедоступных местах.

18. 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.

19. Не допускается выставление счетов (квитанций) собственникам квартир, нежилых помещений на оплату за коммунальные услуги, расходуемые на общедомовые нужды без указания показаний общедомовых счетчиков и количества потребления за оплачиваемый период.

20. Не допускается использование средств, предусмотренных на коммунальные услуги, расходуемые на общедомовые нужды на другие цели, кроме как на оплату организациям, предоставляющим коммунальные услуги электроснабжения, водоснабжения на основании заключенных договоров.

21. Управление общим имуществом объекта кондоминиума должно осуществляться в соответствии 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 управлении объектом 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;
- 4) соблюдение требований законодательства Республики Казахстан об энергосбережении и повышении энергетической эффективности.

22. 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 сезонной эксплуатации (промывка, опрессовка, регулировка, наладка и другое);
- 4) обеспечение надлежащего санитарного состояния мест общего пользования общего имущества объекта кондоминиума (влажная уборка, подметание и мытье подъездов, холлов, лестничных маршей, лестничных площадок, лифтовых кабинок и другие санитарные мероприятия);
- 5) обеспечение надлежащего санитарного состояния земельного участка придомовой территории объекта кондоминиума (озеленение (посадка, уход, снос, 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, а также систем учета теплопотребления и элементов автоматизированных систем регулирования (при необходимости);

7) обеспечение безопасной эксплуатации опасных технических устройств, текущему ремонту и локализации аварийных случаев (обслуживание лифтов);

8) противопожарные мероприятия, включая содержание противопожарного оборудования, приобретение и зарядку, перезарядку огнетушителей, пожарных рукавов, осуществление специальных надписей, указателей, оформление планов и схем эвакуации, за исключением приобретения и установки систем пожаротушения;

9) содержание и техническое обслуживание слаботочных инженерных систем, состоящие из устройств сигнализации загазованности, задымления и затопления, систем автоматической пожарной сигнализации, систем автоматизации и диспетчеризации инженерного оборудования многоквартирного жилого дома, входящих в состав общего имущества объекта condominium (домофонные системы и оборудование, видеонаблюдение), систем по оказанию услуг телефонной связи, телевидения и интернета, за исключением оборудования и кабеля, расположенного в квартире, нежилом помещении, кладовке;

10) текущий ремонт общего имущества объекта condominium (на основании дефектного акта);

11) оплату коммунальных услуг, потребленных на содержание общего имущества объекта condominium;

12) установка домофонного оборудования (при необходимости);

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

14) вывоз крупногабаритного мусора (при необходимости).

23. Сумма договора об оказании услуги по управлению объектом condominium и содержанию парковочных мест, кладовок не превышает суммы, утвержденных годовыми сметами.

24. Текущий ремонт многоквартирного жилого дома проводится в соответствии с требованиями государственных нормативов в области архитектуры, градостроительства и строительства утвержденных, согласно статье 28 Закона Республики Казахстан "Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан".

25. При проведении текущего ремонта общего имущества объекта condominium председатель объединения собственников имущества или субъект управления объектом condominium либо управляющий многоквартирным жилым домом, либо все собственники квартир, нежилых помещений, при непосредственном совместном управлении составляют дефектный акт с участием совета дома.

После окончания текущего ремонта организация, проводившая текущий ремонт общего имущества объекта condominium направляет акт выполненных работ для принятия выполненных работ совету дома, и предоставляет на подписание председателю объединения собственников имущества или субъекту управления

объектом condominiuma либо управляющему многоквартирным жилым домом либо ответственными лицами из числа собственников квартир, нежилых помещений, при непосредственном совместном управлении либо посредством объекта информатизации.

26. Капитальный ремонт общего имущества объекта condominiuma или отдельных его частей проводится в соответствии со статьей 34-2 Закона, а также в соответствии с порядком проведения капитального ремонта общего имущества объекта condominiuma утвержденным уполномоченным органом.

Принятие решения о проведении капитального ремонта общего имущества объекта condominiuma (модернизации, реконструкции, реставрации), об утверждении сметы расходов и расходовании денег, накопленных на сберегательном счете, осуществляется только по решению собрания, принятому при согласии большинства от общего числа собственников квартир, нежилых помещений и закрепленному протоколом собрания.

Глава 3. Порядок передачи финансовой, технической документации и иных технических средств по объекту condominiuma

27. Председатель объединения собственников имущества либо все собственники квартир, нежилых помещений, при непосредственном совместном управлении с момента создания юридического лица или при изменении формы управления объектом condominiuma направляют в течение 3 рабочих дней субъекту управления объектом condominiuma уведомление по форме согласно приложению 3 настоящих Правил.

28. При переходе от одной формы управления, в другую форму управления предусмотренной статьей 47 Закона, в течение 3 рабочих дней направляется уведомление в жилищную инспекцию о создании объединения собственников имущества или о непосредственном совместном управлении всеми собственниками квартир, нежилых помещений.

29. Уведомление, предусмотренное пунктом 28 настоящих Правил, должно содержать наименование формы управления объектом condominiuma, образованной собственниками квартир, нежилых помещений многоквартирного жилого дома и место нахождения объекта condominiuma.

30. Лицо, с момента получения уведомления, а также его направившее, предусмотренные пунктом 27 настоящих Правил, в течение в 3 рабочих дней совместно составляют акт приема-передачи финансовой, технической документации и иных технических средств по объекту condominiuma, утвержденной по форме согласно приложению 4 настоящих Правил.

Передача совету дома или председателю объединения собственников имущества либо субъекту управления объектом condominiuma финансовой, технической документации и иных технических средств по объекту condominiuma и подписание акта приема-передачи осуществляется не позднее 3 рабочих дней с момента получения лицом уведомления, предусмотренное пунктом 27 настоящих Правил.

Передача и (или) не передача новой форме управления объектом condominiumа финансовой, технической документации и иных технических средств по объекту condominiumа не освобождает от ответственности по:

гарантийным обязательствам Заказчика (застройщика);

действиям (бездействию) действующей (ранее действовавшей) формы управления объектом condominiumа, приведшим к порче и (или) присвоению и (или) растрате вверенного общего имущества объекта condominiumа.

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

32. Лицам, указанным в пункте 27 настоящих Правил, не допускается использовать с текущего счета средства, предусмотренные на управление объектом condominiumа, на содержание парковочного места, кладовки на иные цели, не указанные в годовых сметах расходов.

Глава 4. Участие собственников квартир, нежилых помещений, нанимателей (поднанимателей) квартиры, арендаторов нежилого помещения в расходах на управление объектом condominiumа

33. Собственники квартир, нежилых помещений принимают меры по управлению объектом condominiumа и обеспечению его безопасной эксплуатации, включая проведение текущего и капитального ремонта общего имущества объекта condominiumа.

34. Заказчик (застройщик) многоквартирного жилого дома, являющийся собственником квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок, не входящих в состав общего имущества объекта condominiumа, после регистрации акта приемки объекта в эксплуатацию оплачивает текущие, накопительные, целевые взносы и текущие взносы на содержание парковочных мест, кладовок, пени за их несвоевременную оплату в соответствии с настоящими Правилами.

35. Собственники квартир, нежилых помещений:

1) используют части общего имущества объекта condominiumа ограниченного пользования, закрепленные 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 субъекта управления объектом condominiumа;

2) участвуют во всех расходах на управление объектом condominiumа, а также в целевых взносах;

3) заключают индивидуальные договоры с поставщиками на каждый вид предоставляемых коммунальных услуг;

4) обеспечивают сохранность общего имущества объекта condominium;

5) для накопления денег на проведение капитального ремонта общего имущества объекта condominium 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 квартиры, площади нежилого помещения.

36. Собственники парковочных мест, кладовок:

1) используют части общего имущества объекта condominium ограниченного пользования, закрепленные 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 на счет субъекта управления объектом condominium при выборе собственниками квартир, нежилых помещений формы управления объектом condominium в виде непосредственного совместного управления, открытый на данный объект condominium;

2) участвуют во всех расходах по содержанию парковочных мест, кладовок, а также в целевых взносах;

3) обеспечивают сохранность общего имущества объекта condominium.

4) для накопления денег на проведение капитального ремонта общего имущества объекта condominium 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 парковочного места, кладовки.

37. При переоборудовании и (или) перепланировке квартир, нежилых помещений требуется письменное согласие не менее двух третей от общего числа собственников квартир, нежилых помещений, если изменения затрагивают:

несущие и (или) ограждающие конструкции;

общедомовые инженерные системы;

общее имущество объекта condominium;

функциональное назначение квартир, нежилых помещений.

Когда изменения, указанные в части первой настоящего пункта, связаны с обеспечением доступа к жилищу лиц с инвалидностью, письменное согласие собственников квартир, нежилых помещений не требуется.

38. 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.

39. Изменение конструктивной части и функционального назначения паркинга, входящего в состав общего имущества объекта condominium, или парковочного места либо кладовки не допускается.

40. Наниматель (поднаниматель) квартиры, арендатор нежилого помещения из частного жилищного фонда не голосует на собрании и не участвует в управлении объектом condominium.

Приложение 1
к Правилам по управлению
объектом condominium

Инвентарный перечень общего имущества объекта condominium

Местонахождение объекта condominium:

№	Наименование	единица измерения	Количественные характеристики	Качественные характеристики
	Год постройки,	год		
	Дата ввода в эксплуатацию			
	Регистрация condominium			
	Общая площадь	метр ²		
	Жилая площадь	метр ²		
	Площадь нежилых помещений	метр ²		
	подвал	метр ²		
	чердак	метр ²		
	технический этаж	метр ²		
	Общая площадь земельного участка	метр ²		
	Количество этажей	единица		
	Количество подъездов	единица		
	Количество секций	единица		
	Мансарды	метр ²		
	Паркинг	метр ²		
	Дата проведения энергоаудита			
	к л а с с энергоэффективности			
	Дата последнего капитального ремонта			
	Балансовая принадлежность			

	Закключение организации, проводившее техническое обследование о б ъ е к т а кондоминиума			
1.	Наружные стены (общая площадь):	метр2		
	кирпич	метр2		
	блоки			
	панели			
	другое			
2.	Фасад:	метр2		
	облицовочный материал:			
	кирпич			
	кирпич силикатный			
	керамогранит			
	алюкобонд			
	ракушечник			
	другое			
3.	Фундамент (общая площадь):	метр2		
	материал:			
	свайный			
	ленточный			
	монолит			
	фундаментные блоки строительные			
	другое			
4.	Стены подвала (общая площадь):	метр2		
	материал:			
	фундаментные блоки строительные			
	монолит			
	другое			
5.	Перекрытия:	метр2		
	материал:			
	монолит			
	железобетон			
	дерево			
	другое			

6.	Лестницы:			
	Перила:			
	Ступени:			
7.	Крыша (чердак)	метр ²		
	Тип:			
	скатная			
	плоская			
	другое			
	Материал:			
	дерево			
	другое			
8.	Кровля			
	Материал:			
	металл			
	черепица			
	шифер			
	рубероид			
	другое...			
9.	Мусоропровод	единица		
10.	Подъезды	единица		
	ступени			
	перила			
	козырьки			
	входные двери			
	н а л и ч и е энергосберегающих ламп:	единица		
11.	Подъездные окна	единица		
	материал:			
	дерево			
	пластик			
12.	Лифты	единица		
	тип оплаты:			
13.	Теплоснабжение	погонный метр		
	автономное			
	центральное			
	печное			
	Количество тепловых вводов			
	Н а л и ч и е автоматизированног о теплового пункта (АТП):			

	наличие ОПУТЭ (счетчик учета тепла)			
14.	Водопровод	погонный метр		
	материал:			
	металл			
	пластик			
	диаметр водопровода			
	наличие общедомового прибора учета			
	марка общедомового прибора учета			
15.	Водоотведение	погонный метр		
	диаметр трубопровода			
	материал:			
	металл			
	пластик			
16.	Газоснабжение	погонный метр		
	наличие общедомового прибора учета:			
	да			
	нет			
17.	Электроснабжение	погонный метр		
	наличие общедомового прибора учета			
	количество приборов учета			
	марка общедомового прибора учета			
	Токопроводящие жилы кабелей и проводов:			
	медь			
	алюминий			
	шкаф распределительный силовой	единица		
18.	Другое имущество			Скачать

Председатель объединение собственников имущества,

(управляющий многоквартирным жилым домом
или субъект управления объектом кондоминиума):

(Фамилия, имя, отчество (при его наличии))
Совет дома: _____
(Фамилия, имя, отчество (при его наличии))
Совет дома: _____
(Фамилия, имя, отчество (при его наличии))
Совет дома: _____
(Фамилия, имя, отчество подпись (при его наличии))

Приложение 2
к Правилам по управлению
объектом кондоминиума

АКТ осмотра объекта кондоминиума

город _____ " _____ " _____ 20____ год
Местонахождение объекта кондоминиума: _____
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 _____ метр³
1.6 Стоимость восстановительная здания _____ тысяч тенге
Балансовая стоимость _____ тысяч тенге
1.7 Общая площадь здания _____ метр²
1.8 Общая площадь квартир _____ метр²
1.9 Количество квартир/нежилых помещений _____
1.10 Площадь нежилых помещений _____ метр²
Состав комиссии: _____
должность, фамилия, инициалы _____
произвели 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					
С т е н ы наружные					
С т е н ы 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 (д а т ы составления актов допуска к эксплуатации печей)					
Утепление общее, в том числе: чердаков подвалов окон дверей мусоропроводов					Скачать

инженерного оборудования					
-----------------------------	--	--	--	--	--

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 уточняется.

Приложение 3
к Правилам по управлению
объектом condominiuma

УВЕДОМЛЕНИЕ

город _____ " ____ " _____ 20__ года

Кому: _____

(наименование формы управления объектом condominiuma,

Фамилия, имя, отчество (при его наличии), адрес

Настоящим уведомляем Вас, что на состоявшемся собрании собственников квартир, нежилого помещения многоквартирного жилого дома по адресу: _____

от " ____ " _____ 20__ года (протокол № ____) для управления многоквартирным жилым домом выбрано "Объединение собственников имущества", которое в установленном законом порядке зарегистрировано в территориальном органе юстиции города/района _____ (копия регистрационного документа прилагается) либо непосредственное совместное управление зарегистрированное 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

по управлению объектом кондоминиума, утвержденных приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 19 февраля 2015 года № 108 (зарегистрирован в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов под № 10528).

Председатель Объединение
собственников

имущества / непосредственное
совместное
управление

(подпись, фамилия, инициалы)

Член Совета дома

(подпись, фамилия, инициалы)

Член Совета дома

(подпись, фамилия, инициалы)

Член Совета дома

(подпись, фамилия, инициалы)

Приложение 4
к Правилам по управлению
объектом кондоминиума

Город _____ " ____ " _____ год

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

Субъект управления объектом кондоминиума, председатель объединения собственников имущества, управляющий многоквартирным жилым домом

(Фамилия, имя, отчество (при его наличии) действующего на основании _____ передает, а _____ (лицо уполномоченное собственниками, субъект управления объектом кондоминиума) 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						
	Чертежи и схемы						

1.2	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	А к т ы разграничен и я эксплуатаци онной ответственн ост и инженерны х сетей электроснаб жения, холодного и горячего водоснабже н и я , водоотведен и я , теплоснабж е н и я , газоснабже н и я с организация м и предоставля ю щ и е коммунальн ые услуги						
1.10	Отчеты о произведен ных замерах сопротивле н и я , изоляции и фазы ноль						
1.11	Исполнител ьная и проектная документац и я , предъявляе м а я приемочной комиссии, в соответстви и с которой осуществле н о строительст во дома						
	А к т ы осмотра отдельных конструктив						

1.12	н ы х элементов (крыши, ограждающ и х конструкци й)						
1.13	Государстве нный акт на земельный участок						
1.14	А к т приемки объекта в эксплуатаци ю с обязательн ы м и приложения ми						
1.15	Документы, в которых указываютс я содержание и сфера сервитута с приложение м заверенной соответству ю щ е й организацие й (органом) п о государстве нному учету объектов недвижимог о имущества планом, на котором отмечена сфера (г раница) действия сервитута, относящего ся к части земельного участка						

1.16	Паспорта технологиче ского оборудован и я (инструкции п о эксплуатаци и) многокварт ирного жилого дома						
1.17	Документы (акты) о приемке результатов работ по капитально му ремонту общего имущества (п р и наличии)						
1.18	Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества						
1.19	А к т ы освидетельс твования скрытых работ						
1.20	Протокол измерения шума и вибрации						
2.	Иная документация						
	Письменны е заявления, жалобы и предложени я п о вопросам качества содержания общего						

2.1	имущества в доме и предоставле н и я коммунальн ых услуг, актуальные на дату передачи						
2.2	Журнал (книга) учета заявлений, жалоб и предложений по вопросам качества содержания общего имущества в доме и предоставления коммунальн ых услуг, актуальные на дату передачи						
2.3	Трудовой договор найма						
2.4	А к т ы подготовки дома к сезонной эксплуатаци и, паспорта						
2.5	А к т ы устранения замечаний и нарушений о т жилищной инспекции, имеющихся до момента передачи дома в управление						
	Акты по передаче материальн ы х						

2.6	ценностей, относящихся к общему имуществу дома (пожарные шланги, светильники, кофеварки, аншлаги, номерные знаки, почтовые ящики и пр.)						
2.7	Копии заключенных договоров об оказании коммунальных услуг на содержание общего имущества объекта кондоминиума с организацией, предоставляющей коммунальные услуги						
2.8	Копии заключенных договоров об оказании услуг с субъектами сервисной деятельности						
2.9	Договоры с управляющей или управляющей компанией						
	Финансовая документация (первичные учетные						

2.10	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 кондоминиу ма						
2.15	Электронны е коды доступа к оборудован и ю , входящему в состав общего имущества объекта кондоминиу ма						
2.16	И н ы е технические средства и оборудован и е , необходимы е для управления объектом кондоминиу м а и эксплуатаци и общего имущества объекта кондоминиу ма						
2.17	Заверенные проектной организацие й копии проектной документац и и многокварт ирного жилого дома (без сметного раздела), получившей положитель н о е заключение комплексно й						

	вневедомственной экспертизы						
2.18	Копии положительного заключения неведомственной экспертизы проектно-сметной документации и всех ее корректировок						
Сторона _____ _____ (наименование) Адрес: _____ _____ _____ Фамилия, имя, отчество (при его наличии) Подпись _____ _____ _____ _____		Сторона _____ (наименование) Адрес: _____ _____ Фамилия, имя, отчество (при его наличии) Подпись _____					