

Об утверждении Правил по безопасной эксплуатации строительного объекта кондоминиума

Приказ Министра промышленности и строительства Республики Казахстан от 29 мая 2026 года № 267. Зарегистрирован в Министерстве юстиции Республики Казахстан 1 июня 2026 года № 38858

Примечание ИЗПИ!

Вводится в действие с 01.07.2026 г/

В соответствии с пунктом 2 статьи 137 Строительного Кодекса Республики Казахстан, ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить прилагаемые Правила по безопасной эксплуатации строительного объекта кондоминиума.

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 после его официального опубликования.

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

4. Настоящий приказ вводится в действие с 1 июля 2026 года и подлежит официальному опубликованию.

*Министр промышленности и
строительства Республики Казахстан*

Е. Нагаспаев

Утвержден приказом
Министра промышленности
и строительства
Республики Казахстан
от 29 мая 2026 года № 267

Правила по безопасной эксплуатации строительного объекта кондоминиума

Глава 1. Общие положения

1. Настоящие Правила по безопасной эксплуатации строительного объекта кондоминиума (далее – Правила) разработаны в соответствии с пунктом 2 статьи 137

Строительного кодекса Республики Казахстан (далее – Кодекс) и определяют порядок по безопасной эксплуатации строительного объекта condominiuma.

2. Действие настоящих Правил не распространяется на строительные объекты, эксплуатирующиеся в соответствии с Законом Республики Казахстан "О жилищных отношениях".

3. В настоящих Правилах используются следующие понятия:

1) гарантийный срок – срок эксплуатации строительных объектов, установленный в соответствии с Кодексом, Гражданским кодексом Республики Казахстан, иными нормативными правовыми актами Республики Казахстан или договором, на протяжении которого заказчик, подрядчик (генеральный подрядчик) гарантируют сохранение качества показателей строительного объекта в соответствии с государственными нормативными документами, проектом строительства и законодательством Республики Казахстан;

2) строительный объект condominiuma (condominium) – единый имущественный комплекс, состоящий из помещений строительного объекта, находящихся в индивидуальной (раздельной) собственности и общего имущества строительного объекта;

3) безопасная эксплуатация строительного объекта condominiuma — этап жизненного цикла строительного объекта, охватывающий действия общего собрания condominiuma, связанные с использованием строительного объекта по назначению в течение расчетного срока службы и в соответствии с уровнем безопасности, установленными ранее выданными разрешениями и регламентами;

4) взносы по безопасной эксплуатации строительного объекта condominiuma - ежемесячные взносы собственников строительного объекта на покрытие расходов по безопасной эксплуатации строительного объекта condominiuma;

5) общее имущество строительного объекта — фасады, вестибюли, холлы, коридоры, лестничные марши (площадки), помещения, предназначенные для размещения инженерного оборудования и инженерных сетей, лифты, крыши, чердаки, общие инженерные системы и оборудование, земельный участок под строительным объектом и (или) прилегающий земельный участок, элементы благоустройства и другое имущество общего пользования;

6) лицо, ответственное за эксплуатацию строительного объекта – собственник строительного объекта (в том числе через condominium), или лица, владеющие строительным объектом на ином законном основании, либо лицо (индивидуальный предприниматель или юридическое лицо), привлекаемое собственниками или лицами, владеющими строительным объектом на ином законном основании, для безопасной эксплуатации строительного объекта на основании договора по эксплуатации строительного объекта;

7) целевые взносы — взносы, направленные на дополнительные работы либо мероприятия, не предусмотренные годовой сметой расходов по безопасной эксплуатации строительного объекта condominiuma;

8) эксплуатирующая компания - индивидуальный предприниматель или юридическое лицо, привлекаемое собственниками или лицами, владеющими строительным объектом на ином законном основании, для обеспечения безопасной эксплуатации строительного объекта condominiuma.

Глава 2. Порядок по безопасной эксплуатации строительного объекта condominiuma

4. При наличии двух и более собственников решения по безопасной эксплуатации строительного объекта и иным вопросам могут приниматься на общем собрании condominiuma (далее – собрание), созданного на добровольной основе, с учетом соразмерности доли каждого из них в общей площади строительного объекта.

5. Членами собрания являются собственники строительного объекта.

6. К компетенции собрания относятся вопросы:

1) принятия решения о выборе председателя и секретаря собрания;

2) утверждения графика проведения очередных собраний;

3) принятия решения о привлечении и выборе эксплуатирующей компании;

4) утверждения годовой сметы расходов по безопасной эксплуатации строительного объекта condominiuma и внесения в нее изменений;

5) утверждения размера взносов по безопасной эксплуатации строительного объекта condominiuma;

6) принятия решения о сборе целевых взносов, их размере, сроках и условиях оплаты;

7) принятия решения о проведении текущего или капитального ремонта общего имущества строительного объекта;

8) утверждения сметы расходов на проведение текущего или капитального ремонта;

9) рассмотрения и утверждения годового отчета по безопасной эксплуатации строительного объекта condominiuma;

10) принятия решений о составе общего имущества строительного объекта, включая выделение, расширение, преобразование и отчуждение его отдельных частей;

11) принятия решения о передаче собственнику помещения или третьим лицам части общего имущества строительного объекта в имущественный наем (аренду);

12) принятия решения о выборе подрядчика для проведения текущего или капитального ремонта общего имущества строительного объекта.

7. Собрание проводится:

1) в явочном формате;

2) в заочном формате – путем проведения письменного опроса;

3) посредством цифровых объектов, выбранных решением собрания.

8. Собрание проводится по утвержденному графику либо во внеочередном порядке по инициативе собственников строительного объекта или лица, ответственного за эксплуатацию строительного объекта.

9. Инициатор собрания за пять календарных дней до даты проведения собрания уведомляет собственников строительного объекта о формате его проведения, дате, месте и повестке проведения внеочередного собрания индивидуально посредством электронной почты либо по абонентскому номеру абонентского устройства сотовой связи, предоставленному собственниками строительного объекта.

10. Решение собрания считается принятым, если за него проголосовало не менее двух третей от общего количества голосов собственников строительного объекта, принявших участие в голосовании.

Количество голосов собственников строительного объекта определяется соотношением площади помещений строительного объекта, находящихся в индивидуальной (раздельной) собственности, к сумме площадей всех помещений строительного объекта.

11. Голосование по вопросам безопасной эксплуатации строительного объекта проводится при участии не менее двух третей от общего числа собственников строительного объекта.

12. Решения собрания подлежат исполнению при осуществлении безопасной эксплуатации строительного объекта.

13. Решения собрания оформляются протоколом собрания.

В протоколе собрания указываются:

- 1) место нахождения строительного объекта;
- 2) вопросы, вынесенные на голосование;
- 3) дата, формат, время проведения собрания (сроки голосования);
- 4) общее количество собственников строительного объекта;
- 5) количество участвующих на собрании собственников строительного объекта с указанием их наименований и номеров помещений;
- 6) итоги голосования;
- 7) решение, принятое собранием;
- 8) приложение к протоколу собрания (при его наличии).

14. Список проголосовавших собственников строительного объекта с указанием их фамилии, имени, отчества (если оно указано в документе, удостоверяющем личность), номеров помещений является неотъемлемой частью протокола собрания, нумеруется и прошивается.

15. Протокол собрания подписывается председателем и секретарем собрания.

16. Копии протоколов собраний направляются секретарем собрания собственникам строительных объектов в течение пяти рабочих дней с даты проведения собрания.

17. Письменный опрос проводится в срок не более десяти календарных дней с даты объявления собрания.

18. Лицо, ответственное за эксплуатацию строительного объекта, осуществляет деятельность по безопасной эксплуатации строительного объекта condominium на основании протокола собрания и договора, заключаемым с каждым собственником строительного объекта.

Лицо, ответственное за эксплуатацию строительного объекта, осуществляет техническое обслуживание строительного объекта, эксплуатационный контроль за техническим состоянием строительных объектов, текущий ремонт зданий и сооружений в порядке, определенном Правилами эксплуатации строительного объекта, утвержденными уполномоченным органом по делам архитектуры, градостроительства и строительства в соответствии с пунктом 5 статьи 137 Кодекса.

19. Лицо, ответственное за эксплуатацию строительного объекта, в течение пятнадцати календарных дней с момента заключения договора с последним из собственников строительного объекта открывает в банке второго уровня сберегательный счет для учета денежных средств, предназначенных для безопасной эксплуатации строительного объекта condominium.

20. Лицо, ответственное за эксплуатацию строительного объекта, представляет собственникам строительного объекта посредством электронной почты либо по абонентскому номеру абонентского устройства сотовой связи, предоставленному собственниками строительного объекта, годовой отчет по безопасной эксплуатации строительного объекта condominium.

21. Эксплуатирующая компания уведомляет собственников строительного объекта о своем намерении изменить стоимость услуг по безопасной эксплуатации строительного объекта condominium не менее чем за три месяца до предполагаемой даты изменения.

Уведомление эксплуатирующей компании об изменении стоимости услуг по безопасной эксплуатации строительного объекта рассматривается на собрании в течение одного месяца с момента получения такого уведомления.

22. Собственники строительного объекта оплачивают взносы по безопасной эксплуатации строительного объекта condominium на сберегательный счет лица, ответственного за эксплуатацию строительного объекта.

23. Размер взносов по безопасной эксплуатации строительного объекта condominium устанавливается соразмерно доле в общей площади строительного объекта.

Размер доли определяется соотношением площади помещений строительного объекта, находящихся в индивидуальной (раздельной) собственности, к сумме площадей всех помещений строительного объекта.

24. Взносы по безопасной эксплуатации строительного объекта condominiuma расходуются в соответствии с утвержденной собранием годовой сметы расходов по безопасной эксплуатации строительного объекта condominiuma.

25. Дополнительные расходы, не относящиеся к расходам по безопасной эксплуатации строительного объекта condominiuma, не возлагаются на собственников строительного объекта без решения собрания.

26. Годовая смета расходов по безопасной эксплуатации строительного объекта condominiuma составляется с учетом технического обслуживания строительного объекта, эксплуатационного контроля за техническим состоянием строительных объектов, текущего или капитального ремонта и иных расходов, утвержденных собранием.

27. Проекты годовых смет расходов по безопасной эксплуатации строительного объекта condominiuma и размеры взносов по безопасной эксплуатации строительного объекта condominiuma и целевых взносов представляются на рассмотрение собрания лицом, ответственным за эксплуатацию строительного объекта.

28. Лицо, ответственное за эксплуатацию строительного объекта, представляет собранию годовой отчет по безопасной эксплуатации строительного объекта condominiuma в бумажной и (или) электронной форме согласно приложению к настоящим правилам.

29. Стоимость услуг по безопасной эксплуатации строительного объекта condominiuma не может превышать суммы, утвержденной годовой сметой расходов по безопасной эксплуатации строительного объекта condominiuma.

Приложение
к Правилам безопасной
эксплуатации строительного
объекта condominiuma

Форма годового отчета по безопасной эксплуатации строительного объекта condominiuma

Годовой отчет по безопасной эксплуатации строительного объекта condominiuma
за период с "___" _____ 20___ года
по "___" _____ 20___ года
"___" _____ 20___ года

Местонахождение строительного объекта

Наименование лица, ответственного за эксплуатацию строительного объекта
юридический адрес: _____

№	Наименование	Сумма, тенге	
		план	факт
	Остаток на сберегательном счете в		

1	банке второго уровня____ _____(наименование банка), на который перечисляются взносы по безопасной эксплуатации строительного объекта кондоминиума		
2	Задолженность по взносам по безопасной эксплуатации строительного объекта кондоминиума		
3	Всего поступлений, в том числе:		
3.1	Взносы по безопасной эксплуатации строительного объекта кондоминиума		
3.2	Плата за сданное в аренду (найм) общее имущество строительного объекта (при его наличии)		
3.3	Целевые взносы		
3.4	Иные поступления (добровольные, частные инвестиции)		
4	Всего расходов, в том числе:		
	Расходы по эксплуатации строительного объекта кондоминиума, в том числе:		
	Оплата труда за ведение бухгалтерского учета, статистической и налоговой отчетности		
	Оплата труда за управление строительным объектом кондоминиума		
	Обязательные платежи в бюджет (налоги, отчисления и другое), в том числе:		
	пенсионный налог		
	социальный налог		
	социальные отчисления		
	медстрахование		

	банковские услуги		
	Оплата за расчетно-кассовое обслуживание		
	Расходы на содержание строительного объекта кондоминиума (аренда, связь, канцелярские товары, оргтехника и ее содержание)		
5	Расходы по эксплуатации строительного объекта кондоминиума, в том числе:		
5.1	Оплата услуг по договорам субъектам сервисной деятельности, в том числе:		
	за услуги по дератизации, дезинсекции, дезинфекции технических помещений, паркингов и других мест общего пользования		
	за услуги по техническому обслуживанию систем и сетей инженерно-технического обеспечения, их элементов		
	за услуги по противопожарным мероприятиям		
	за услуги по техническому обслуживанию технологического и производственного оборудования		
	за услуги по техническому обслуживанию лифтового оборудования		
	подготовка общих систем и сетей инженерно-технического обеспечения, их элементов к осенне-зимнему периоду		

	за услуги по обеспечению санитарного состояния мест общего пользования строительного объекта (влажная уборка, подметание и мытье)		
	за услуги по обеспечению санитарного состояния земельного участка под строительным объектом (озеленение (посадка, уход, 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)		
	за услуги по вывозу снега		
	за услуги по приобретению, установке, сервисное обслуживание и поверка общих приборов учета		
6	иные мероприятия		
	Текущий ремонт общего имущества строительного объекта (на основании акта эксплуатационного контроля), в том числе:		
	ремонт кровельных покрытий, замена элементов внутреннего и наружного водостока		
	устранение местных деформаций, ремонт и восстановление поврежденных участков фасада, отмстки, технических помещений		
	ремонт и восстановление разрушенных отдельных элементов общих инженерных систем и оборудование		

7	иные расходы		
	Коммунальные услуги на содержание общего имущества строительного объекта		
	Хозяйственные расходы (приобретение инвентаря, оборудования и другое)		
	Капитальный ремонт, в том числе:		
	Ремонт крыши		
	Ремонт технических помещений		
	Ремонт фасада		
	Иные расходы		

Подтверждение расходов осуществляется путем предоставления копией актов выполненных работ по заключенным договорам.

Бухгалтер:

(фамилия, имя, отчество (при его наличии) (подпись))

Лицо, ответственное за эксплуатацию строительного объекта:

(наименование организации (подпись))