





Профессионализация управления жилищным фондом в Казахстане и Узбекистане

СПРАВОЧНИК по эксплуатации мжд









Проект Promhouse реализуется при финансовой поддержке Европейского Союза



СПРАВОЧНИК ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ МЖД

Издание разработано в рамках проекта «Promhouse - Профессионализация управления жилищным фондом в Казахстане и Узбекистане»



Мнения, изложенные в настоящем издании, являются исключительно мнениями авторов и не могут распространяться в качестве отражающих позицию программы Central Asia Invest V Boosting Small Businesses Competitiveness Европейской комиссии



СОДЕРЖАНИЕ

No	Наименование	Стр.			
	Введение	4			
1	Жилищная политика Казахстана				
2	Основные характеристики жилищного сектора Казахстана				
3	Законодательство, регулирующее отношения в жилищном секторе	10			
4	Общее имущество в многоквартирном жилом доме	20			
5	Проведение осмотра общего имущества				
6	Основные права и обязанности собственника в МЖД	28			
7	Принятие решения на собрании и совете дома	30			
8	Выбор способа управления многоквартирным домом				
9	Объединение собственников имущества	38			
10	Простое товарищество	41			
11	Непосредственное совместное управление	44			
12	Содержание общего имущества объекта кондоминиума	45			
13	Разработка сметы на управление и содержание МЖД	47			
14	Минимальный перечень услуг и работ по управлению и содержанию	50			
15	Схема разработки сметы на управление и содержание МЖД	52			
16	Основы учета и отчетности в ОСИ	53			
17	Предоставление отчетов собственникам	55			
18	Обеспечение понимания и доверия собственников к ОСИ	57			
19	Работа с неплательщиками	60			
20	Проведение ревизий финансово-хозяйственной деятельности ОСИ	61			
21	Основные полномочия государственных органов в сфере управления и содержания МЖД	67			
22	Общее представление о профессиональном стандарте «Управление жилыми и нежилыми зданиями»	69			
23	Привлечение профессиональной управляющей компании	75			
24	Заключение договора на сервисное обслуживание МЖД	78			
25	Организация капитального ремонта МЖД	81			
26	Предоставление коммунальных услуг и контроль их качества	85			
27	Государственная поддержка собственников через предоставления жилищной помощи	89			
28	Полномочия жилищной инспекции	91			
29	Критерии оценки степени риска в сфере управления жилищным фондом	93			
30	Энергоэффективность и экономия энергии в жилищном секторе	95			

31	Возможности для активизации энергосбережения в жилом секторе	96			
32	Технические мероприятия энергосбережения в многоквартирном жилом доме	97			
	приложения				
33	Управление и содержание МЖД в Законе РК «О жилищных отношениях»	103			
34	Правила принятия решений по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума				
35	Объявление о проведении учредительного собрания собственников помещений				
36	Лист регистрации собственников				
37	Лист голосования собственников в явочном порядке				
38	Протокол учредительного собрания				
39	Объявление о проведении опроса				
40	Лист голосования при проведении письменного опроса	160			
41	Протокол собрания собственников, проводимого путем письменного опроса	161			
42	Типовая форма договора между ОСИ и субъектом сервисной деятельности				
43	Типовая форма договора между ОСИ или ПР и управляющим многоквартирным жилым домом или управляющей компанией				
44	Правила содержания общего имущества объекта кондоминиума	170			
45	Инвентарный перечень общего имущества объекта кондоминиума	177			
46	Акт осмотра объекта кондоминиума	180			
47	Дефектная ведомость по результатам осмотра объекта кондоминиума	183			
48	Уведомление о передаче документации в связи со сменой формы управления				
49	Методика расчета сметы расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества				
50	Методика расчета минимального размера расходов на управление объектом кондоминиума и содержание	188			
51	Ежемесячный отчет по управлению объектом кондоминиума и содержанию	191			
52	Годовой отчет по управлению объектом кондоминиума и содержанию	194			
53	Порядок проведения капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума	197			
54	Типовые правила предоставления коммунальных услуг	203			
55	Критерии оценки степени риска в сфере управления жилищным фондом	210			

56	Проверочный лист в сфере управления жилищным фондом	213			
57	Квалификационные требования, предъявляемые к управляющему многоквартирным жилым домом	215			
58	Типовой договор электроснабжения для бытовых потребителей				
59	Типовой договор на предоставление услуг в сфере эксплуатации ГРУ	219			
60	Типовой договор на предоставление услуг водоснабжения/водоотведения	223			
61	Типовой договор на оказание услуг по снабжению тепловой энергией	231			
62	Типовой договор на техническое обслуживание лифтов	241			
63	Санитарные требования к сбору, транспортировке и обезвреживанию ТБО	253			
64	Типовой договор сотрудничества ОСИ - сервис по газоснабжению	255			
65	Типовой договор сотрудничества ОСИ - сервис лифты	257			
66	Типовой договор сотрудничества ОСИ – сервис ТБО	260			
67	Типовой договор сотрудничества ОСИ – сервис теплоснабжению	263			
68	Типовой договор сотрудничества ОСИ – сервис электроснабжению	265			
69	Типовой договор сотрудничества ОСИ – сервис водоснабжению	269			
70	Приказ по отчетным встречам участковых инспекторов перед населением	272			

ВВЕДЕНИЕ

В справочном издании изложены основные правовые основы управления общим имуществом многоквартирного дома, взаимоотношения собственников помещений и органов управления объектом кондоминиума. Также приводится описание мероприятий по энергосбережению, основных каналов коммуникации с населением, даются рекомендации по внедрению цифровых технологий для управления общим имуществом многоквартирных жилых домов. Считаем полезным также включение в данный справочник нормативноправовых документов, регулирующих деятельность управляющих компаний

Уверены, что данное справочное издание будет дополнительной информативной поддержкой для руководителей управляющих организаций, председателей ТСЖ и всех заинтересованных в улучшении комфорта и среды обитания горожан

Проект финансируется Европейским Союзом (Программа Central Asia Invest V Boosting Small Businesses Competitiveness).





ЕС Программа Центральная Азия Инвест с 2007 года поддерживает развитие частного сектора в пяти странах Центральной Азии с особым упором на малые и средние предприятия (МСП). Здоровому частному сектору нужна развитая сеть бизнес-посреднических организаций (БПО) / профильных Ассоциаций, которая может поддерживать своих членов, выражать их интересы и служить надежным источником информации.

Программа «Центральная Азия Инвест» преследует цели:

- поддержать развитие частного сектора в регионе путем увеличения количества БПО, укрепляя их роль и потенциал;
- улучшить условия ведения бизнеса для МСП путем стимулирования мер, направленных на повышение конкурентоспособности, привлечение инвестиций, обеспечение доступа к финансированию, открытие новых рынков и преодоление бюрократизма

IIPOEKT PROMHOUSE

Цель проекта PROMHOUSE заключается в стимулировании развития частного сектора и диверсификации экономики в Центральной Азии путем расширения возможностей и укрепления частных компаний в секторе управления жилищным фондом в Казахстане и Узбекистане. В центре внимания стоят вопросы повышения квалификации сотрудников в сфере предпринимательства, связанного с менеджментом жилой недвижимости, передаче опыта энергетической модернизации зданий, цифровизации процессов управления жилой недвижимостью.

ОСНОВНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ

- Анализ потенциала профессионального управления жилищным фондом
- Разработка рекомендаций по развитию профессионального управления в жилищном фонде и квалификации персонала
- Разработка профессиональных стандартов по управлению жилой недвижимостью

- Разработка учебных программ для колледжей по обучению профессии управляющего недвижимостью
- Разработка справочника по управлению жилищным фондом и его энергоэффективной модернизации
- Изучение опыта Германии и Эстонии в указанных секторах экономики для достижения целей проекта

ОСНОВНЫЕ ЗАДАЧИ

- Расширение возможностей для основной целевой группы проекта (представителей микро- и средних предприятий, малого бизнеса, а также индивидуальных предпринимателей (МС) и профильных ассоциаций) декларировать и защищать свои интересы
- Поощрение целевой группы к активному участию в процессах разработки и принятия решений по жилищной политике
- Повышение профессионализма целевой группы, а также организационного и институционального потенциала профильных ассоциаций
- Переподготовка и повышение квалификации для представителей микро- и средних предприятий, малого бизнеса
- Инициирование профессионального образования, переподготовки управляющих недвижимостью, совместно с колледжами
- Повышение профессионального потенциала предпринимателей и лиц, ищущих работу, в целях стимулирования создания рабочих мест и развития МСП
- Поддержание инноваций за счет внедрения новых подходов для обслуживания зданий, использования новых технологий и материалов
- Расширение сети деловых контактов целевой группы, а также содействие участию целевой группы в местных кластерах
- Укрепление связей и партнерских сетей между европейскими и центральноазиатскими профильными ассоциациями и местными органами власти

ПЕЛЕВЫЕ ГРУППЫ

Мероприятия проекта разработаны таким образом, чтобы максимально удовлетворить потребности целевых групп. К ним относятся: управляющие жилой недвижимостью; лица, задействованные в профильных ассоциациях; поставщики услуг; микро-, малые и средние предприятия и предприниматели; образовательные учреждения (колледжи); застройщики объектов жилищного строительства; местные и национальные органы власти.

ПАРТНЕРЫ ПРОЕКТА

Проект реализуется международным консорциумом партнеров из Казахстана, Узбекистана и Германии. Помимо немецкого некоммерческого партнерства Инициатива «Жилищное хозяйство в Восточной Европе», (IWO) е.V г. Берлин, Германия, отвечающего за управление проектом, партнером с немецкой стороны выступает Европейский образовательный центр жилья и недвижимости (EBZ), г. Бохум, Германия.

Основным партнером в Узбекистане является Ассоциация организаций профессиональных управляющих и обслуживающих жилищный фонд, в Казахстане - Ассоциация субъектов управления, сервиса и энергосервиса в жилищной сфере «Шанырак».

Ассоциированный партнер - представительство ПРООН в Республике Казахстан.

1. Жилищная политика Казахстана



Исполнительным органом, обеспечивающим управление по вопросам развития жилищно-коммунальной сферы, является Министерство промышленности и PK. строительства Оно отвечает формирование и осуществление жилищной политики страны. Ha Министерство возложен широкий круг задач сфере обязанностей В жилишного Ряд задач по развитию строительства. жилищного строительства был делегирован региональным и местным органам власти

Казахстана. Жилищная политика реализуется через государственные жилищные программы.

Основу жилищной политики составляют различные виды субсидирования, связанного с системой жилищного финансирования.

- привлечение частных инвестиций в жилищное строительство через обеспечение частных застройщиков доступными банковскими кредитами, использование инструментов государственно-частного партнерства;
- обеспечение доступа населения к заемным средствам для покупки жилья через смягчение условий ипотечного кредитования (уменьшение размера первоначального взноса и ставки по кредиту, увеличение срока кредита) и предоставление субсидируемых жилищных займов участникам системы жилищных строительных сбережений;
- поддержка индивидуального жилищного строительства через подведение к земельным участкам для индивидуальной застройки коммунальной инфраструктуры за счет средств республиканского и местного бюджетов, разработку и бесплатное предоставление типовых проектов индивидуальных домов;
- привлечение институтов развития и частных застройщиков к строительству доступного жилья, предоставляемого гражданам на условиях аренды с выкупом;
- поддержка строительства местными исполнительными органами коммунального жилищного фонда для предоставления жилья социально уязвимым группам граждан путем предоставления целевых трансфертов из республиканского бюджета, бюджетных кредитов, выпуск ценных бумаг местными исполнительными органами и их выкуп институтами развития, созданными государством;
- снижение стоимости строительства путем: 1) предоставления под застройку земельных участков, 2) ускорения и упрощения процедур, связанных с получением разрешения на строительство, 3) предоставления под застройку земельных участков, оборудованных инженерно-коммунальной инфраструктурой, 4) развития индустриального домостроения и производства отечественных строительных материалов и оборудования.

Строительство доступного жилья в РК является одним из наиболее важных, динамично развивающихся сегментов рынка недвижимости и во многом определяет уровень развития общества и его производительных сил. Обеспеченность населения жильем и его доступность влияют на уровень жизни, рождаемости, экономической культуры.

На сегодняшний день политика в сфере обеспечения доступности жилья в Казахстане является приоритетной.

Государственная жилищная политика в основном нацелена на решение жилищных вопросов социально уязвимых слоев населения, государственных и военнослужащих, а также работников бюджетных организаций, права которых установлены в Законе РК «О жилищных отношениях». Но за «бортом» остается львиная доля населения, жилищные проблемы которых оставлены на решение самих граждан.

В условиях дисбаланса между спросом и предложением на рынке жилищного строительства, дорогих цен на жилье и высокого уровня ставок по ипотечным кредитам БВУ, на сегодняшний день только 20-25% граждан трудоспособного населения Казахстана, могут самостоятельно решать жилищные проблемы на рынке (с помощью получения ипотечного кредита).

Приобретение жилья в собственность – первоочередная потребность для каждой семьи, социальный приоритет общества. Реализация данной потребности граждан рассматривается как важнейшая социально-политическая и экономическая проблема. Возможность участия граждан в процессе улучшения жилищных условий определяется прежде уровнем их благосостояния и финансовыми возможностями.

Хорошее состояние строительной отрасли в РК и в ее регионах будет благоприятно отражаться на экономике и развитии, обеспечивая приток инвестиций. От выбора тех или иных подходов к решению проблемы доступного и комфортного жилья зависит общий масштаб и темпы жилищного строительства, благополучие и благосостояние людей, их моральное и физическое самочувствие, удовлетворенность властью и государством.

2. Основные характеристики жилищного сектора Казахстана



Жилищный сектор играет важную роль в Казахстана, экономике является инструментом, обеспечивающим устойчивость и поддержку благосостояния граждан. Состояние жилищного фонда и наличие доступного и комфортного жилья для различных категорий граждан наглядно отражает степень социально-экономического развития страны, уровень жизни населения и социальный климат в обществе.

Благополучие каждой семьи во многом зависит от устойчивости и надежности этой сферы, что должно быть обеспечено в первую

очередь профессионализмом и ответственностью вовлеченных в нее сторон, включая представителей системы управления жилой недвижимостью.

К сожалению, сегодня значительная часть жилищного фонда страны не отвечает архитектурно-планировочным и техническим требованиям современности, не соответствуют стандартам комфорта, энергосбережения, а иногда и безопасности. В настоящее время каждый третий дом нуждается в проведении текущего и капитального ремонта. Поэтому предотвращение дальнейшего разрушения жилых зданий и их сохранение должны стать первоочередными мерами в жилищном секторе. Однако, практика показала, что без профессионального управления многоквартирными жилыми домами, кропотливой разъяснительной работы с жителями, практически невозможно этого добиться.

По данным статистики на сегодня на территории Республики 89 городов (из них 3 – республиканского, 38 – областного и 48 районного значения), 29 поселков и 6293 сельских

населенных пунктов. Общая площадь населенных пунктов – 23 млн. га, застроенная площадь-1,3 млн. га.

В стране на начало 2023 года проживает 19,8 млн. человек, из них в сельской местности 7,6 млн. человек и 12,2 млн. человек в городских населенных пунктах. Плотность населения составляет 7,25 человека на 1 квадратный километр.

Для их расселения в жилищном фонде республики насчитывается 5,9 млн. жилищ, объекты социального назначения (пансионаты, детские дома, общежития, казарменные и другие учреждения).

Жилищный фонд страны по предварительным статистическим данным на начало 2023 года составил 405,2 млн кв. м общей площади жилья (5,9 млн. жилищ), увеличившись в сравнении с 2021 годом на 4,5%.

Городской жилищный фонд насчитывает 263,9 млн. кв. м общей площади жилья (3,9 млн жилищ), в сельском жилищном фонде -141,2 млн кв. м (1,8 млн. жилищ).

При этом почти весь (97,8%) жилищный фонд находится в частной собственности населения страны и лишь 2,2% в государственной собственности. По республике насчитывается 54731 многоквартирных жилых дома (далее — МЖД), из них почти треть старше 1970 года (50 лет и более) и около 65% жилищного фонда, введенного в эксплуатацию, более 25 лет назад.

По данным МИО требуется проведение отдельных видов ремонта по 17044 МЖД и 752 МЖД (1,4%) аварийного состояния, подлежащее сносу, как непригодное для проживания.

За счет государственных инвестиций в период с 2011 по 2022 годы отремонтировано 3571 МЖД. Принимаемые меры по поддержанию состояния существующего жилищного фонда позволили снизить долю многоквартирных жилых домов, требующих капитального ремонта, к 2023 году до 31,1% (2021 г до 31,6%, 2020 году 21,5%).

Проведение термомодернизации жилых домов в сочетании с обновлением кровли, ремонтом подвальных помещений, заменой и обновлением инженерных систем, установкой приборов учета приведет к продлению срока службы стареющего жилищного фонда.

Вместе с тем решение проблемы надлежащего обслуживания и поддержки состояния жилищного фонда невозможно без активного участия собственников квартир, поскольку 97,8% жилья находится в частной собственности.

Положителен опыт постсоциалистических стран, при котором государство практически не участвует в управлении ЖКХ, а рынок услуг является конкурентоспособным и саморегулируемым. На сегодня основополагающие принципы управления и хозяйствования объектом кондоминиума, а также государственного контроля в области жилищного фонда определены отраслевым Законом Республики Казахстан «О жилищных отношениях».

Согласно данному Закону необходимо обеспечить полноценный переход собственников имущества на новые формы управления, что охватывает по республике 46714 МЖД, из них созданы новые формы управления объектом кондоминиума по 45390 МЖД (97,2%).

Основными вызовами развития жилищной инфраструктуры являются:

- устаревший жилищный фонд, нуждающийся в реконструкции и реновации;
- рост спроса на жилье ввиду урбанизации, демографических и трудовых процессов;
- отсутствие принципа «эффективный» собственник;
- решение жилищных вопросов граждан, состоящих на учете нуждающихся в жилье в МИО;

- недопущение привлечения средств граждан в обход законодательства о долевом участии в жилищном строительстве;
- хаотичность застройки территорий и многочисленность корректировок градостроительных документов.

Опрос руководителей органов управления объектом кондоминиума показал следующее:

- 1) Большинство респондентов работают руководителями органов управления на основании Протокола собрания или совместного договора.
 - 2) Имеют высшее (53%) или средне-специальное образование (47%).
- 3) Прошли курсы повышения квалификации, в том числе в рамках бюджетной программы 017 «Повышение квалификации специалистов сферы жилищного хозяйства», которую КазЦентр ЖКХ реализовывал с 2013 по 2016 годы.
- 4) В 85% случаев под управлением находятся большое количество МЖД, очень редко, когда под управлением находится 1 дом (15%).
- 5) Основная проблема, по мнению 70% руководителей наличие задолженности по оплате на содержание МЖД со стороны собственников. Во многих МЖД эта задолженность достигает 80 %. В большинстве случаев задолженность образуется в результате недовольства собственников качеством предоставления услуг по содержанию дома. В тоже время, имеются недобросовестные жильцы, которые получают соответствующие услуги (чистые и освещенные подъезды, убранную территорию дома, пользуются внутридомовой электроэнергией), но при этом не вносят взносы на содержание дома, и руководители для взыскания суммы долга вынуждены обращаться в суд.
- 6) Низкий тариф на содержание МЖД не позволяет обеспечить надлежащее выполнение объема работ и услуг в доме.
- 7) Также руководители считают, что собственники не знают нормы жилищного законодательства.
- 8) Еще одна проблема, которую отмечали руководители проблемы с субъектами естественных монополий (25,9% опрошенных). Одним из самых проблемных вопросов при заключении договоров с ресурсоснабжающими организациями является разграничение так называемой эксплуатационной ответственности сторон и определение ее границ.

Результаты опроса среди собственников показали, что респонденты:

- 1) Работу руководителей часто оценивают отрицательно, более того, не знают когда было принято решение о выборе руководителя органов управления.
- 2) Не имеют доступа к документам управления, большинство собственников не интересуются делами органов управления, не интересуется, на что идут средства, взимаемые с них.
 - 3) Редко посещают собрания.
- 4) Основными проблемными вопросами по управлению домом собственники считают плохую коммуникацию, несовершенное жилищное законодательство, низкую платежеспособность населения.
 - 5) Большинство оценивают техническое состояние МЖД как неудовлетворительное.
- 6) Считают, что руководители не исполняют задачи по реализации решения собственников, не заботятся о выполнении правил порядка в доме.

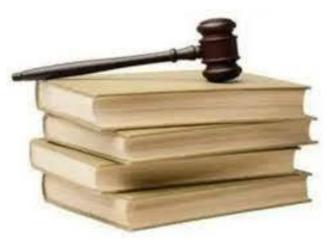
- 7) Отмечают, что отсутствует план проведения каких-либо ремонтных работ на предстоящие годы, содержащий данные о видах и приоритетах ремонтных работ, предварительные расходы, способ финансирования. В случае, даже если такой план имеется, то составлен по оценке руководителя органа управления, а не по результатам технического обследования специализированными организациями.
- 8) Недостатком считают то, что работа по ремонту технического оборудования (отопления, лифта) производится один раз в год или вообще не проводится.

Таким образом, исследование показало, что два субъекта ЖКХ: собственники и руководители органов управления, которые должны сотрудничать самым теснейшим образом, на самом деле, согласно проведенному опросу, крайне недовольны друг другом.

Среди самых значимых причин конфликтов собственников с органами управления объектом кондоминиума эксперты, работающие в сфере ЖКХ, называют следующие: слабая информированность собственников о состоянии дома и о деятельности органа управления; недоверие собственников к деятельности органа управления; значительное количество неплательщиков.

Таким образом, существующая система управления и содержания жилого фонда в Республике Казахстан, предопределяет необходимость усовершенствования формы управления МЖД — невозможно добиться улучшения условий проживания людей в многоквартирных домах, где не налажена система управления общедомовой собственностью. Время требует новых подходов для решения вопросов эксплуатации жилья, совершенствования жилищных отношений и жилищного законодательства, отвечающих современным реалиям и рыночным отношениям. С учетом наболевших проблем, сегодня необходимо выстраивать новую модель жилищных отношений.

3. Законодательство, регулирующее отношения в жилищном секторе



Закон Республики Казахстан «О жилищных отношениях» (1997) является основным законом, регулирующим жилищные отношения, в том числе:

- устанавливает основания возникновения и прекращения права собственности на жилища и права пользования жилыми помещениями;
- определяет требования к жилищам и обеспечению сохранности и ремонта жилищных фондов;
- регулирует вопросы, связанные с образованием и прекращением кондоминиума как формы собственности на недвижимость и способы управления объектом кондоминиума;
- создания и деятельности кооперативов собственников помещений (квартир) и жилищных (жилищно-строительных) кооперативов; определяет полномочия государственных органов в жилищной сфере, в том числе в части контроля за соблюдением прав граждан в жилищной сфере и использованием жилищного фонда;

Раздел 1 включает в себя:

- 1) Главу 1, содержащую общие положения (основные понятия, используемые в Законе, жилищный фонд Республики Казахстан и его государственный учет, ответственность за нарушение жилищного законодательства страны, права и обязанности иностранных юридических лиц, иностранцев и лиц без гражданства в жилищных отношениях, а также порядок применения международных договоров Республики Казахстан в сфере жилищных отношений);
- 2) Главу 1-1, предусматривающую государственное регулирование в сфере жилищных отношений, то есть компетенцию органов исполнительной власти всех уровней от Правительства Республики Казахстан до органов местного государственного управления районов, городов областного значения.

Раздел 2 предусматривает:

- 1) Главу 2, касающуюся приобретения права частной собственности на жилище (право на приобретение жилища, основания возникновения права собственности на жилище, приобретение нанимателем права собственности на занимаемое жилище из государственного жилищного фонда в порядке приватизации, предоставление жилища в собственность при сносе жилого дома в связи с принудительным отчуждением земельных участков для государственных нужд, а также право общей собственности на жилище и регистрация права собственности на жилище);
- 2) Главу 3 по содержанию права частной собственности на жилище и условия его осуществления (основные права и обязанности собственника жилища и членов его семьи, а также право собственника жилища на земельный участок);
 - 3) Главу 4, предусматривающую порядок найма жилищ в частном жилищном фонде;
- 4) Главу 5, включающую порядок прекращения права частной собственности на жилище и правовые последствия таких мероприятий для собственника жилища.

Раздел 3 посвящен кондоминиуму:

- 1) Глава 6 касается общих положений о кондоминиуме (образование и прекращение кондоминиума, регистрация объекта кондоминиума, доли собственников отдельного помещения в общем имуществе, права и обязанности собственников помещений (квартир) в кондоминиуме, возмещение ущерба, причиненного общему имуществу или другим помещениям, переделка помещения в объекте кондоминиума, изменение границ между помещениями, а также между помещением и общим имуществом);
- 2) Глава 6-1 о государственном контроле в сфере управления жилищным фондом предусматривает компетенцию и полномочия должностных лиц жилищной инспекции, их основные права и обязанности;
- 3) Глава 7 касательно управления объектом кондоминиума (формы управления объектом кондоминиума, порядок проведения собрания собственников помещений (квартир), проведение письменного опроса, образование кооператива собственников помещений (квартир), его действующие органы, их компетенция и полномочия, отчетность перед членами кооператива, а также прекращение деятельности кооператива собственников помещений (квартир);
- 4) Глава 8 предусматривает деятельность жилищных и жилищно-строительных кооперативов (порядок образования жилищных и жилищно-строительных кооперативов, условия членства в подобных кооперативах, права и обязанности члена кооператива, преимущества от такого членства, внесение и возврат паевых взносов, порядок предоставления жилища, преобразование жилищного кооператива в кооператив собственников помещений (квартир).

5) Главы 9-17 устанавливают особенности регулирования жилищных отношений с участием сотрудников специальных государственных органов.

Гражданский кодекс Республики Казахстан определяет основы права собственности, включая:

- основания приобретения права собственности, в том числе права собственности на квартиру членами жилищного, жилищно-строительного кооператива, полностью внесшими свой паевой взнос (статья 235);
- возникновение права собственности на вновь создаваемое недвижимое имущество (статья 236);
- признание права собственности на самовольную постройку (жилой дом) (статья 244). Гражданский кодекс также предусматривает правила прекращения права собственности на недвижимое имущество в связи с изъятием земельного участка, на котором находятся принадлежащие собственнику дом, иные строения, сооружения или насаждения (статья 255) и другие вопросы, имеющие отношение к жилищному сектору

Земельный кодекс Республики Казахстан регулирует земельные отношения, в том числе он определяет:

- права собственности, землепользования и иные права на землю;
- категории земель;
- порядок землеустройства, ведения государственного земельного кадастра и мониторинга земель.

Кодекс определяет, что земля в Республике Казахстан находится в государственной собственности. Земельные участки могут находиться также в частной собственности на основаниях, условиях и в пределах, установленных данным Кодексом (статья 3). Земельные участки, находящиеся в государственной собственности, могут быть предоставлены в частную собственность гражданам и негосударственным юридическим лицам, в том числе для индивидуального жилищного строительства, а также под застройку жилыми зданиями и их комплексами, включая земли, предназначенные для обслуживания зданий в соответствии с их назначением (статья 23). Кодекс определяет порядок предоставления земельного участка для строительства, в том числе индивидуального жилищного строительства, включая строительство в границах городской территории.

Закон Республики Казахстан «Об архитектурной, градостроительной строительной деятельности» регулирует отношения, возникающие государственными органами, физическими и юридическими лицами В процессе осуществления архитектурной, градостроительной и строительной деятельности с целью формирования полноценной среды обитания и жизнедеятельности человека, устойчивого развития населенных пунктов и межселенных территорий. Закон устанавливает требования безопасности в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, определяет государственную систему нормативных документов в области архитектуры, градостроительства и строительства; осуществление архитектурно строительного контроля и надзора.

Закон Республики Казахстан «Об энергосбережении и повышении энергоэффективности» регулирует общественные отношения и определяет правовые, экономические и организационные основы деятельности физических и юридических лиц в области энергосбережения и повышения энергоэффективности. Закон определил, что проектируемые и строящиеся, а также реконструируемые и капитально ремонтируемые здания должны соответствовать требованиям законодательства об энергосбережении и повышении энергоэффективности законодательства.

Такие требования включают в себя:

- показатели, характеризующие удельную величину расхода энергетических ресурсов в здании;
- требования к архитектурным, объемно-планировочным, технологическим, конструктивным и инженерно-техническим решениям зданий;
- требования к используемым в зданиях инженерным системам и технологическому оборудованию, применяемым при строительстве (реконструкции, капитальном ремонте) технологиям и материалам, позволяющие исключить нерациональный (необоснованный) расход энергетических ресурсов.

Закон установил, что в техническом паспорте построенного (реконструированного, капитально отремонтированного) и введенного в эксплуатацию объекта должен указываться класс энергоэффективности в соответствии с заданием на разработку проекта строительства. Класс энергоэффективности существующих зданий указывается в техническом паспорте по итогам проведения энергоаудита.

Закон предусматривает возможность оказания государственной поддержки собственникам жилых домов (жилых зданий), жилых помещений (квартир) на оплату мероприятий, направленных на обеспечение энергосбережения и повышение энергоэффективности в соответствии с законодательством Республики Казахстан о жилищных отношениях.

Закон Республики Казахстан «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество» определяет цели, задачи и правовые основы в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество. Закон определяет:

- перечень прав на недвижимое имущество, которые подлежат государственной регистрации в правовом кадастре;
- обременение права на недвижимое имущество любое ограничение права на недвижимое имущество, возникшее в порядке, предусмотренном законами Республики Казахстан или соглашением сторон и выражающееся в ограничении правомочия правообладателя на владение, пользование и (или) распоряжение недвижимым имуществом;
- особенности государственной регистрации объекта кондоминиума;
- прав на квартиры и другие помещения, входящие в состав объекта кондоминиума. Необходимым условием государственной регистрации прав на недвижимое имущество является государственное техническое обследование зданий с присвоением им кадастрового номера и составлением технического паспорта.

Правила предоставления жилищной помощи, утвержденные постановлением Правительства Республики Казахстан от 30 декабря 2009 года № 2314.

Правила предоставления жилищной помощи разработаны в соответствии с Законом и определяют порядок назначения жилищной помощи малообеспеченным семьям (гражданам).

Согласно пункту 2 указанных правил жилищная помощь предоставляется за счет средств местного бюджета малообеспеченным семьям (гражданам), постоянно проживающим в данной местности, на оплату:

- 1) расходов на содержание жилого дома (жилого здания) семьям (гражданам), проживающим в приватизированных жилых помещениях (квартирах) или являющимся нанимателями (поднанимателями) жилых помещений (квартир) в государственном жилищном фонде;
- 2) потребления коммунальных услуг и услуг связи в части увеличения абонентской платы за телефон, подключенный к сети телекоммуникаций, семьям (гражданам), являющимся собственниками или нанимателями (поднанимателями) жилища;
- 3) арендной платы за пользование жилищем, арендованным местным исполнительным органом в частном жилищном фонде.
- В соответствии с пунктом 5 данных правил выплата жилищной помощи малообеспеченным семьям (гражданам) осуществляется уполномоченным органом через банки второго уровня в порядке, определенном местными представительными органами.

Об утверждении перечня коммунальных услуг и Типовых правил предоставления коммунальных услуг, утвержденные Приказом и.о. Министра индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан от 29 апреля 2020 года № 249.

Правила устанавливают порядок, условия предоставления и оплаты коммунальных услуг, а также определяют права и обязанности Поставщиков и Потребителей.

Данный нормативный правовой акт состоит из следующих разделов:

- Перечень коммунальных услуг
- Общие положения;
- Порядок и условия предоставления коммунальных услуг;
- Порядок регулирования процесса пользования и предоставления коммунальных услуг;
- Порядок расчета и оплаты коммунальных услуг;
- Порядок разрешения разногласий;
- Заключительные положения.

Типовые формы протокола собрания собственников помещений (квартир) и листа голосования при проведении письменного опроса собственников помещений (квартир), отчета по управлению объектом кондоминиума, утвержденные приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 20 марта 2015 года № 243.

В соответствии с пунктом 1 статьи 42-1 Закона на собраниях собственников помещений (квартир) рассматриваются и принимаются решения по вопросам, связанным с управлением и содержанием объекта кондоминиума.

Решение собрания собственников помещений (квартир) оформляется протоколом и не должно противоречить законодательству Республики Казахстан. Собрание собственников помещений (квартир) правомочно при наличии не менее половиныот общего числа

собственников помещений (квартир). Каждый собственник помещения (квартиры) при голосовании имеет один голос.

Если собственнику помещения (квартиры) принадлежит несколько помещений (квартир), он имеет соответствующее количество голосов. Для ведения собрания избираются председатель и секретарь.

Решение собрания принимается большинством голосов от общего числа собственников помещений (квартир), непосредственно принимавших участие в собрании.

В случае отсутствия кворума голосование проводится путем письменного опроса в соответствии со статьей 42-2 Закона.

Протокол подписывается председателем и секретарем собрания. К протоколу прилагается лист регистрации собственников помещений (квартир), участвовавших на собрании, с указанием их фамилий, имен, отчеств (при их наличии), номеров помещений (квартир).

Принятое решение является обязательным для всех собственников помещений (квартир) и является документом для рассмотрения спорных и иных вопросов в судах и других государственных учреждениях как волеизъявление собственников помещений (квартир), а также служит основанием для расчета жилищной помощи.

Статьей 50-2 Закона предусмотрено, что расходы на содержание общего имущества объекта кондоминиума должны быть отражены в отчете по управлению объектом кондоминиума, который предоставляется собственникам до десятого числа месяца, следующего за отчетным периодом, посредством объектов информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства и размещается в общедоступных местах

В отчете по управлению объектом кондоминиума также должны быть отражены дополнительные расходы, не относящиеся к расходам на содержание общего имущества объекта кондоминиума, в случае их наличия.

Таким образом, вышеуказанные Типовые формы разработаны в целях соблюдения норм Закона по проведению собрания собственников помещений (квартир), их письменного опроса и предоставлению отчета органа управления объектом кондоминиума, а также единообразия форм протокола собрания, листа голосования и отчета.

Правила содержания общего имущества объекта кондоминиума, утвержденные приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 19 февраля 2015 года № 108.

Правила содержания общего имущества объекта кондоминиума разработаны в соответствии с подпунктом 10-10) статьи 10-2 Закона и регулируют отношения, возникающие в процессе содержания общего имущества объекта кондоминиума в жилых домах, входящих в жилищный фонд Республики Казахстан.

Содержание общего имущества объекта кондоминиума осуществляется субъектом сервисной деятельности в соответствии с типовой формой договора управления объектом кондоминиума, заключаемым с органом управления объектом кондоминиума.

Содержание общего имущества объекта кондоминиума осуществляется путем:

- 1) проведения текущего и капитального ремонта в соответствии со строительными нормами, экологическими требованиями и нормативами, мероприятиями по санитарнотехническому обслуживанию;
- 2) соблюдения норм экологической безопасности в местах складирования коммунальных отходов;

- 3) текущего технического, санитарного содержания общего имущества объекта кондоминиума, общедомовых инженерных систем и оборудования, земельного участка;
 - 4) расчета сметы расходов на содержание общего имущества объекта кондоминиума;
- 5) капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума, либо его отдельных строительных конструкций, общедомовых инженерных систем и оборудования.

Расходование денег, накопленных на сберегательном счете, осуществляется только по решению общего собрания, принятому большинством голосов от общего числа собственников помещений (квартир) данного объекта кондоминиума и закрепленному протоколом собрания.

Типовое положение о жилищной инспекции, утвержденное приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 20 марта 2015 года № 241.

Государственное учреждение «Жилищная инспекция» (далее — жилищная инспекция) является государственной организацией, обладающей статусом юридического лица, для осуществления государственного контроля в сфере управления жилищным фондом и создана на основании постановлением местного исполнительного органа города республиканского значения, столицы, района, города областного значения.

Задачей жилищной инспекции является государственный контроль в сфере управления жилищным фондом. Основной функцией жилищной инспекции является проведение проверки должностными лицами деятельности субъектов кондоминиума.

Типовая форма договора управления объектом кондоминиума, утвержденная приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 20 марта 2015 года № 242.

Сроки и объем правомочий по управлению объектом кондоминиума, передаваемых собственниками помещений (квартир) физическому или юридическому лицу, определяются на основе типового договора управления объектом кондоминиума.

Типовые договоры сотрудничества между органом управления объектом кондоминиума и субъектами рынка, поставляющими коммунальные услуги конечным потребителям, утвержденные приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 19 февраля 2015 года № 109.

Коммунальные услуги, необходимые для эксплуатации и содержания многоквартирного жилого дома, поставляются на основании типовых договоров сотрудничества между органом управления объектом кондоминиума и соответствующими субъектами рынка.

Методика расчета сметы расходов на содержание общего имущества объекта кондоминиума, утвержденная приказом исполняющего обязанности Министра национальной экономики Республики Казахстан от 26 марта 2015 года № 246.

Методика расчета сметы расходов на содержание общего имущества объекта кондоминиума (далее – Методика) разработана с целью установления единых подходов к формированию затрат органов управления объектом кондоминиума и размера платы собственников помещений (квартир).

Данная Методика применяется при расчете затрат по содержанию общего имущества многоквартирного жилого дома, исходя из норм Закона.

При этом Методика предусматривает, что перечень услуг и работ по содержанию общего имущества объекта кондоминиума, предоставление которых обеспечивает орган управления объектом кондоминиума, определяются договором управления объектом кондоминиума.

Предлагаемая Методика не предполагает наличие исчерпывающего перечня расходов субъектов сервисной деятельности по содержанию общего имущества.

Правила исчисления совокупного дохода семьи (гражданина), претендующей на получение жилищной помощи

Совокупный доход семьи (гражданина), претендующей на получение жилищной помощи, исчисляется уполномоченным органом, осуществляющим назначение жилищной помощи.

При исчислении совокупного дохода семьи (гражданина) в ее составе учитываются все члены семьи, совместно проживающие, ведущие общее хозяйство и зарегистрированные по месту жительству в пределах одного населенного пункта.

Критерии оценки степени риска и проверочного листа в сфере управления жилищным фондом, утвержденные приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 23 декабря 2015 года № 787.

Критерии оценки степени риска в сфере управления жилищным фондом (далее – Критерии) разработаны в соответствии с Предпринимательским кодексом Республики Казахстан для отнесения проверяемых субъектов в сфере управления жилищного фонда к степени риска для проведения выборочных проверок.

Данным документом предусмотрены критерии проверки органов управления объектами кондоминиума, неисполнение которых будет определять степень тяжести нарушений (грубое, значительное, незначительное). Также утверждается форма проверочного листа в сфере управления жилищным фондом.

Квалификационные требования, предъявляемые к рекомендуемой жилищной инспекцией кандидатуре председателя правления кооператива собственников помещений (квартир)

Согласно статье 43 Закона жилищная инспекция вправе рекомендовать общему собранию собственников помещений (квартир) кандидатуру на должность председателя правления КСК. Рекомендуемая кандидатура на должность председателя правления кооператива должна соответствовать данным квалификационным требованиям.

- 1) высшее или послевузовское образование;
- 2) стаж работы на руководящих должностях в организации не менее пяти лет или опыт работы в сфере обслуживания объектов кондоминиума либо жилищно-коммунальной сфере не менее трех лет;
 - 3) знание действующего законодательства Республики Казахстан;
 - 4) иметь навыки оперативного принятия и реализации управленческих решений;
- 5) прошедшего обучение или самостоятельную подготовку и получившего документ, подтверждающий квалификацию на осуществление функций по управлению.

Кодекс РК об административных правонарушениях

Вводит административную ответственность в сферах: налогообложения, незаконной перепланировки помещений, нарушения правил содержания и защиты зеленых насаждений, нарушение требований пожарной безопасности, загрязнение мест общего пользования, нарушение тишины, нарушение требований открытия текущего и сберегательного счета, нарушение требований о предоставлении отчета по управлению кондоминиумом, нарушение порядка предоставления статистических данных, нарушение правил благоустройства.

В соответствии со статьей 322 КоАП, незаконные переоборудование и перепланировка помещений в существующих зданиях без архитектурно-строительного проекта и соответствующего решения структурных подразделений местных исполнительных органов, осуществляющих функции в области архитектуры, градостроительства и строительства, влекут штраф:

- на физических лиц в размере 30,
- на должностных лиц, субъектов малого предпринимательства или некоммерческие организации в размере 90, на субъектов среднего предпринимательства в размере 150, на субъектов крупного предпринимательства в размере 300 МРП.

Те же действия, которые повлекли или могли повлечь полную потерю прочности и устойчивости (разрушение) здания, - влекут штраф:

- на физических лиц в размере 80,
- на должностных лиц, субъектов малого предпринимательства или некоммерческие организации в размере 180, на субъектов среднего предпринимательства в размере 250, на субъектов крупного предпринимательства в размере 500 МРП.

Под прочностью понимается способность материала, конструкции, изделия, узлов их сопряжения, грунта основания здания и сооружения воспринимать, не разрушаясь, расчетные значения нагрузок и воздействий.

Строительство (реконструкция, реставрация, расширение, техническое перевооружение, модернизация, капитальный ремонт) объектов и их комплексов без проектной (проектносметной) документации либо по проектной (проектно-сметной) документации, не прошедшей в установленном порядке экспертизу, по которой требуется ее проведение, влечет штраф

- на физических лиц в размере 120,
- на должностных лиц в размере 160,
- на субъектов малого предпринимательства или некоммерческие организации в размере 200,
- на субъектов среднего предпринимательства в размере 380, на субъектов крупного предпринимательства в размере 580 месячных расчетных показателей.

Данное действие, совершенное повторно в течение года после наложения административного взыскания, а равно не устранение нарушения, повлекшего привлечение к административной ответственности, влекут штраф

- на физических лиц в размере 160,
- на должностных лиц в размере 200,
- на субъектов малого предпринимательства или некоммерческие организации в размере 300,
- на субъектов среднего предпринимательства в размере 600,
- на субъектов крупного предпринимательства в размере 1000 месячных расчетных показателей, с приостановлением работ.

Согласно статье 492 КоАП Проживание в Республике Казахстан без регистрации либо без документов, удостоверяющих личность сроком от десяти календарных дней до одного месяца

• влечет предупреждение.

В соответствии со статей 320 КоАП, нарушение органом управления объектом кондоминиума сроков открытия текущих и (или) сберегательных счетов на объект кондоминиума в банках второго уровня в случаях, предусмотренных жилищным законодательством,

- влечет предупреждение.
- данное действие (бездействие), совершенное повторно в течение года после наложения административного взыскания, влечет штраф на физических лиц в размере 10, на юридических лиц в размере 20 МРП.

Нарушение органом управления объектом кондоминиума сроков представления ежеквартального отчета по управлению объектом кондоминиума,

- влечет предупреждение.
- данное действие (бездействие), совершенное повторно в течение года после наложения административного взыскания, влечет штраф на физических лиц в размере 10, на юридических лиц в размере 20 МРП.

Ремонт квартиры, громкая музыка, беспокойные домашние питомцы – все это может стать причиной нарушения статьи КоАП. Согласно пункту 1 статьи 333 КоАП, нарушение тишины в ночное время (с 23 до 6 часов утра), в том числе проведение в жилых помещениях и вне их сопровождаемых шумом работ, не связанных с неотложной необходимостью, препятствующих нормальному отдыху и спокойствию физических лиц, влечет штраф

- на физических лиц в размере 5,
- на субъектов малого предпринимательства или некоммерческие организации в размере 10, на субъектов среднего предпринимательства в размере 15, на субъектов крупного предпринимательства в размере 50 МРП.

Собственник квартиры (помещения) имеет право обратиться в полицию и вызвать участкового инспектора. Инспектор вправе рассматривать подобные дела об административных правонарушениях согласно пункту 2 статьи 685 КоАП и налагать административные взыскания от имени органов внутренних дел Республики Казахстан.

Согласно статье 440 КоАП распитие алкогольных напитков на улицах и в других общественных местах или появление в общественных местах в состоянии опьянения, оскорбляющем человеческое достоинство и общественную нравственность, -

- влечет штраф в размере 5 МРП
- действия, совершенные повторно в течение года после наложения административного взыскания, влекут штраф в размере 10 МРП либо административный арест на срок до пяти суток.

Согласно статье 441 КоАП, потребление табачных изделий в отдельных общественных местах, в которых законодательством Республики Казахстан установлен запрет на потребление табачных изделий, влечет штраф

- на физических лиц в размере 15 МРП.
- Действие, предусмотренное частью первой настоящей статьи, совершенное повторно в течение года после наложения административного взыскания, влечет штраф на физических лиц в размере двадцати

4. Общее имущество в многоквартирном жилом доме



Каждый человек имеет свой уголок, свое жилище. Любой из собственников отчетливо понимает, что жилище для каждого человека является основой не только для проживания, но и его деятельности, работы.

Комфортность проживания является немаловажным фактором для каждого из нас.

В тоже время, комфортность проживания в отдельно взятой квартире тесно взаимосвязана с

удобством расположения, функционирования и использования жильцами общего имущества многоквартирного жилого дома (подъезды, лестницы, лифты, благоустроенная придомовая территория и т.д.).

Многоквартирный жилой дом как объект кондоминиума в жилищном законодательстве



Республики Казахстан позиционируется единым имущественным комплексом, состоящим из жилых и нежилых помещений, находящимся в индивидуальной (раздельной) собственности физических и юридических лиц, государства, и общего имущества, которое принадлежит им на праве общей долевой собственности.

Как и любой другой имущественный комплекс, многоквартирный жилой дом, для сохранения его функционального назначения, наряду с использованием требует и соответствующего управления и содержания.

Одними из острых и актуальных вопросов управления многоквартирным жилым домом

является именно эксплуатация и содержание общего имущества объекта кондоминиума.



Следует отметить, что сегодня в Казахстане повсеместно преобладает иждивенческий подход к общему имуществу многоквартирного жилого дома, что приводит к взаимной безответственности участников жилищных отношений.

Так, собственники помещений (квартир) зачастую небрежно относятся к сохранности общего имущества объекта кондоминиума — ломают двери, домофоны и окна в подъездах, портят и разрисовывают стены дома, мусорят в подъездах и придомовой территории

и т.д.

В свою очередь, орган управления объектом кондоминиума в силу разных причин (нехватка денежных средств, недобросовестность либо безответственность руководителя и т.д.) не принимает должных мер по содержанию общего имущества в надлежащем состоянии.

Такое положение дел приводит к взаимным обвинениям и недоверию — собственники помещений (квартир) винят орган управления объектом кондоминиума (КСК либо управляющая компания) в бездействии и безрезультатном сборе денежных средств, КСК либо

управляющая компания в свою очередь обвиняет жильцов в неплатежах и небрежном отношении к общему имуществу дома и т.д.

В данном случае необходимо понимать, что содержание общего имущества в надлежащем виде возможно только при достаточно эффективном взаимодействии собственников квартир и органа управления объектом кондоминиума.



В настоящее время в жилищно-коммунальном хозяйстве Республики Казахстан происходят изменения, которые касаются каждого жителя.

Одной из важнейших целей в жилищнокоммунальном хозяйстве страны провозглашается улучшение качества жилой среды, что предполагает принципиально новые отношения между всеми участниками жилищных отношений: государственными органами, управляющими компаниями, поставщиками коммунальных и

жилищных услуг, потребителями – жителями домов.

Жители сегодня выступают не только потребителями коммунальных услуг, но и заказчиками услуг.

Однако, именно роль и задачи институтов старших по домам, советов многоквартирных жилых домов в процессе формирования жилой среды пока еще не находят должного понимания как самих жителей, так и других участников жилищных отношений.

Сегодня у жильцов многоквартирных жилых домов новая роль.

Собственники становятся непосредственными участниками процесса содержания дома. Они должны владеть ситуацией, знать, сколько и за что они платят, как и на чем можно сэкономить и даже как заработать на эксплуатации собственного дома.



Таким образом, активное участие собственников квартир является основным составляющим элементом эффективной эксплуатации и содержания общего имущества многоквартирных жилых домов.

Что касается актуальных вопросов эксплуатации и содержание общего имущества многоквартирных жилых домов, то в данном случае следует выделить три основных направления:

- 1) текущий ремонт общего имущества;
- 2) капитальный ремонт общего имущества;
- 3) эффективное использование общего имущества ограниченного пользования.

Состав общего имущества объекта кондоминиума

Прежде чем поднимать актуальные вопросы эксплуатации и содержания многоквартирного жилого дома необходимо четкое понимание того, что входит в состав общего имущества дома.

Что же такое общее имущество многоквартирного жилого дома? Как оно связано с индивидуальными квартирами жильцов? Какие обязанности несут собственники квартир?

Начнем с определения понятий кондоминиум, объект кондоминиума, многоквартирный жилой дом.

Кондоминиум- форма собственности на недвижимость, при которой помещения находятся в индивидуальной (раздельной) собственности граждан, юридических лиц, государства, а общее имущество принадлежит им на праве общей долевой собственности.

Объект кондоминиума – единый имущественный комплекс, состоящий из жилых и нежилых помещений, находящимся в индивидуальной (раздельной) собственности физических и юридических лиц, государства, и общего имущества, которое принадлежит им на праве общей долевой собственности, а также придомовый земельный участок.

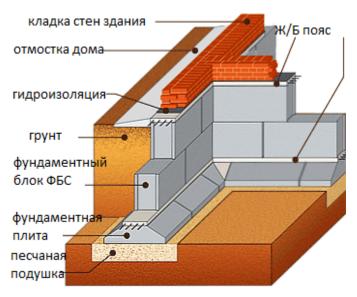


Исходя из сложившейся практики, многоквартирным жилым домом следует признать совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме.

К общему имуществу части объекта относятся кондоминиума (подъезды, крыши, лестницы, лифты, чердаки, подвалы, внеквартирные либо общедомовые инженерные системы оборудование, абонентские почтовые ящики, земельный участок, включая

элементы благоустройства и другое имущество общего пользования), кроме помещений, находящихся в индивидуальной (раздельной) собственности.

Рассмотрим каждую категорию общего имущества по отдельности, прежде всего его структурные элементы – фундамент, крыша, ограждающие несущие и ненесущие конструкции объекта кондоминиума, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции; окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции.



Фундаментом является строительная несущая конструкция, часть здания, сооружения, которая воспринимает все нагрузки от вышележащих конструкций и распределяет их по основанию.

Крыша — это верхняя ограждающая конструкция здания, выполняющая несущие, гидроизолирующие и теплоизолирующие функции.

Ограждающие конструкции – строительные конструкции (стены, перекрытия, перегородки и т.п.), которые образуют наружную оболочку дома, защищающую его от воздействия тепла,

холода, влаги, ветра, а также разделяют многоквартирный жилой дом на отдельные помещения (квартиры, офисы и т.п.).

Ограждающие конструкции можно разделить на:

- ограждающие несущие конструкции;
- ограждающие ненесущие конструкции.

Ограждающие несущие конструкции являются конструкциями, воспринимающими основные нагрузки и обеспечивающими прочность, жесткость и устойчивость дома.

Кроме собственной массы они несут нагрузку от других частей здания (крыш, перекрытий) и опираются на фундамент.



Ограждающие ненесущие конструкции являются ограждениями, которые опираются на другие перекрытия и несут нагрузку собственной массы в пределах одного этажа.

Нарушение несущей способности данных конструкций в процессе эксплуатации не вызывает каких-либо серьезных последствий. В обиходе их называют перегородками.

Например, межкомнатные стены в квартире не являются ограждающими конструкциями, так как

разделяют только комнаты в квартире, не ограждая ее от других квартир, и обслуживают только эту квартиру.



Следовательно, они не являются общим имуществом, и поэтому при перепланировке квартиры или переносе такой стены согласия других собственников помещений на это не требуется.

Исключение составляют случаи, когда внутриквартирные стены отделяют квартиры собственников в коммунальной квартире.

Общим имуществом дома могут быть признаны так называемые «общие» балконы, лоджии, веранды,

используемые двумя, тремя и более собственниками различных помещений и рассматриваемые как несущие и ненесущие конструкции дома.

Также к помещениям, являющимся общим имуществом, относятся:



1) **Подъезд** – пространство многоквартирного жилого дома, которое используется всеми жильцами дома для свободного проникновения в свои <u>квартиры</u>.

Самый нижний этаж имеет особый статус: именно через этот этаж осуществляется поток жильцов в дом и из дома на <u>улицу</u>.

Как правило, в жилом доме на первом или втором этаже располагаются <u>почтовые ящики</u> жильцов, которые проживают в доме, развешиваются объявления и располагается выход из дома.

Каждый этаж в подъезде многоквартирного жилого дома имеет свою лестничную площадку.

Этажи связаны между собой <u>лестничными маршами</u>, по бокам которых, как правило, имеются перила, предназначенные для безопасности пешеходов.



2) **Тамбур** – проходное пространство между <u>дверями</u>, служащее для защиты от проникания холодного воздуха, дыма и запахов при входе в здание, лестничную клетку или другие помещения.

Створки дверей не являются обязательным элементом тамбура, существуют «открытые тамбуры».

- 3) **Вестибюль** <u>помещение</u> перед входом во внутренние части <u>здания</u>, предназначенное для приёма и распределения потоков посетителей.
- 4) **Коридор** помещение, связывающее между собой несколько помещений с входом и не имеющее других функций.
- 5) Лестницы конструктивный элемент, соединяющий этажи многоквартирного дома, снабженный ступенями.

Любая лестница состоит из наклонных маршей и горизонтальных <u>лестничных площадок</u> (этажных и промежуточных). Ступени одного марша могут опираться на наклонные плиты (плитный марш) или на наклонные балки – рёбра (ребристый марш).



6) Лифт — разновидность грузоподъёмной машины, предназначенная для вертикального или наклонного перемещения пассажиров и грузов в многоквартирном жилом доме на специальных платформах, передвигающихся по жёстким направляющим.

При должном обслуживании и проведении своевременных ремонтных работ лифт является самым безопасным видом транспорта. Благодаря строгому техническому контролю и практически безотказной системе безопасности (специальные «ловители» вывешивают кабину на направляющих при превышении скорости), возможность несчастного случая практически исключена.



Технические этажи — вспомогательные помещения, предназначенные для размещения на них инженерного оборудования и прокладки коммуникаций в зданиях.

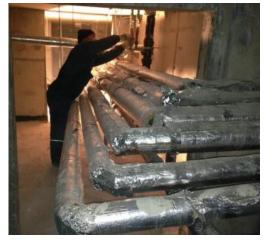
Данные помещения должны быть доступны собственникам помещений, органу для производства технического осмотра и аварийного ремонта.

Они могут располагаться под зданием, над верхним этажом, на одном или нескольких средних этажах.

7) **Чердак** – нежилое верхнее помещение в домах под крышей, образуемое верхним (чердачным)

перекрытием и крышей, обычно не отапливаемое.

8) **Земельный участок** — это земельная территория, закрепленная за жилым домом (жилым зданием) в порядке, установленном <u>законодательством</u> Республики Казахстан.



9) Инженерные коммуникации и оборудование за пределами или внутри помещений.

Инженерные коммуникации, оборудование признаются общей собственностью многоквартирного жилого дома при наличии единственного, но очень важного признака — они должны обслуживать более одного помещения в многоквартирном жилом доме.

К данной категории общего имущества можно отнести:

- 1) систему отопления;
- 2) внутреннюю сеть водопровода;
- 3) сеть газопровода;
- 4) сеть канализации;
- 5) внутреннюю сеть силовой и осветительной электропроводки;
- 6) внутренние телефонные и сигнализационные сети;
- 7) вентиляционные устройства общего назначения;
- 8) подъемники.
- 9) водо-, газо- и теплопроводные устройства, а также устройства канализации.

Проводку электрического освещения и внутренние телефонные и сигнализационные сети включают в состав общего имущества многоквартирного жилого дома, начиная от вводного ящика или кабельных концевых муфт (включая ящик и муфты), или проходных втулок (включая сами втулки).

Например, стояк в ванной комнате является общим имуществом, так как обслуживает все квартиры, присоединенные к нему.

При этом часть трубы, которая соединяет данный стояк непосредственно с краном водоснабжения, находящимся в отдельной квартире, не будет являться общим имуществом, так как обслуживает только данную квартиру.

5. Проведение осмотра общего имущества

Плановый осмотр предполагает визуальное обследование всех элементов дома, указанных в инвентарном перечне общего имущества. Поэтому, чтобы составить максимально чёткую картину, необходимо вместе комиссии собственников вместе с председателем/управляющим обойти здание со всех сторон, подняться на чердак, спустить в подвал, посетить все подъезды и осмотреть все лестничные клетки. По результатам осмотра председатель/управляющий составляют Инвентарный перечень общего имущества и акт осмотра объекта.

Крыша

Она состоит из трёх элементов: несущих конструкций, чердачного помещения и непосредственно кровли.

При осмотре необходимо обратить внимание на состояние несущих конструкций, в нашем случае они выполнены из дерева: есть ли следы протечек, которые могут привести к загниванию конструкций и обрешётки, не нарушены ли места соединения конструкций, есть ли следы разрушения плит, карнизного свеса.

Находясь на чердаке, нужно проследить, есть ли там мусор, присутствует ли слой утеплителя, есть ли продухи, каково состояние вентиляционных коробов, выведена ли вентиляция канализации на кровлю (она ни в коем случае не должна обрываться на чердаке, это серьёзное нарушение).

Обследуя кровлю, нужно особое внимание уделять целостности покрытия, наличию протечек и следов деформаций.

Все замеченные недочёты (разрушение конструкций, отсутствие утеплителя) нужно фиксировать в акте. По каждому элементу в акте пишется заключение — находится элемент в удовлетворительном состоянии или требует проведение ремонта в такой-то срок. Например: в обследуемом нами доме крыша находится в удовлетворительном состоянии, к системе теплоснабжения (в доме верхняя разводка) замечаний нет, чердак закрыт на замок.

Фасад, входные группы

Тут нужно обращать внимание не только на состояние стен (есть ли трещины, разрушается ли штукатурный слой), но и проверить состояние козырьков над подъездами, входных дверей, мест примыканий балконных плит, системы освещения, если она имеется, работоспособность водосточной системы, целостность отмостки. Если дом построен по особым архитектурным проектам и на фасаде присутствует лепнина, то обязательно проводится обследование её состояния.

Пример формулировки заключения: фасад в удовлетворительном состоянии, двери, козырьки и водостоки в исправном состоянии. Разрушений отмостки не выявлено. Освещение на входных группах отсутствует, плафоны есть, но не подключены. Необходимо их восстановить. Есть проблемы с примыканием нескольких балконных плит.

Подъезды

Здесь необходимо обследовать не только непосредственно стены, перекрытия и сами лестничные марши и пролёты между ними, но и состояние так называемого теплового контура, системы электроснабжения, наличие ограждающих конструкций около оконных проёмов.

Пример формулировки заключения: тепловой контур замкнут, окна — пластиковые, двери — металлические. Почтовые ящики в исправном состоянии. Система отопления, радиаторы в рабочем состоянии. Во всех подъездах имеется отслоение штукатурно-окрасочного слоя. Требуется ремонт. Поэтажные щитки в неудовлетворительном состоянии. Требуется замена.

Фундамент, подвал

Тут первостепенное внимание уделяется состоянию конструктивных элементов, а также инженерным сетям и оборудованию: системам электро-, водо-, теплоснабжения и водоотведения, узлам учёта коммунальных ресурсов.

Пример формулировки заключения: инженерные сети в удовлетворительном состоянии, течей нет. Изоляция имеется. Мусора нет. Дежурное освещение отсутствует. Необходимо восстановить. Отсутствуют общедомовые приборы учёта холодной воды и электроэнергии (что, как гласит закон, недопустимо).

Придомовая территория

Производится оценка состояния проезда, детского и спортивного городков, ограждений при их наличии, наличие ветхих и аварийных деревьев. При этом зона ответственности жилищников строго ограничена границами земельного участка, обозначенными в кадастровом плане.

Пример формулировки заключения: состояние асфальтового покрытия в удовлетворительном состоянии. Ограждение местами деформировано. Требуется починка. Также требуется обрезка деревьев.

Все нарушения и замечания, выявленные в ходе планового осмотра, — это в прямом смысле слова план первоочередных действий.

То, что можно устранить в рамках текущего содержания (уборка мусора на чердаке, в подвале, замена ламп в подъездах и подвале), производится сразу.

Если требуется текущий ремонт, то проводится оценка предполагаемых работ и потом этот вопрос выносится на суд общего собрания собственников.

Если текущий ремонт ситуацию не спасёт, то необходим капитальный ремонт. Текущий и капитальный ремонт требуют серьёзных вложений, и за один раз все нужные работы выполнить вряд ли получится, так как финансовые возможности дома ограничены установленным тарифом. Поэтому, составляется план работ на несколько лет вперёд. И в первую очередь делается то, что откладывать уже нельзя. А также те мероприятия, которые требует провести жилищная инспекция. Ибо если надзорный орган выписал предписание, то его нужно исполнять.

На основании Инвентарного перечня и акта осмотра объекта кондоминиума председатель/управляющий составляет смету расходов на управление и содержание общего имущества объекта кондоминиума на один календарный год в соответствии с Методикой расчета сметы.

Акт осмотра объекта кондоминиума "____"____20___г. 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 , 1.5 Бойлера _______, теплового узла______ 1.6 Объем здания _____ 1.7 Стоимость восстановительная здания тыс. тенге 1.8 Балансовая стоимость ______ тыс. тенге 1.9 Общая площадь здания _____ 1.10Общая площадь квартир ______ м2 1.11 Количество квартир/нежилых помещений 1.12Площадь нежилых помещений ______ м2 2. Комиссия в составе представителей:

произвела общий осмотр здания. Проверкой установлено:

(должность, фамилия, инициалы)

1. Техническое состояние конструктивных элементов здания следующее:

Части зданий и	Оценка технического состояния	Наименование дефектов, выявленных в период осмотра	Необходимый объем работ		
насти здании и конструкций			Вид	Единица измерения	Количество
1	2	3	4	5	6

2. На основании результатов осмотра комиссия считает, что:

- Здание находится в удовлетворительном состоянии и нуждается только в текущем ремонте.
- Здание требует капитального ремонта.

Подписи членов комиссии

6. Основные права и обязанности собственника в МЖД



Собственник жилища, а также недостроенного жилого дома вправе свободно, по своему усмотрению, продавать его, определяя условия продажи, дарить, обменивать, завещать другим лицам, отдавать в залог, распоряжаться иным образом, не запрещенным законодательными актами Республики Казахстан, с учетом особенностей, предусмотренных настоящей статьей.

С момента государственной регистрации договора куплипродажи жилища, приобретенного полностью или частично за

счет средств ипотечного жилищного займа, собственник не вправе без согласия кредитора распоряжаться данным жилищем до полного погашения ипотечного жилищного займа.

Собственник квартиры, нежилого помещения, парковочного места, кладовки несет бремя содержания принадлежащих ему квартиры, нежилого помещения, а также общего имущества объекта кондоминиума.

Расходы на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума производятся ежемесячно. Размеры расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума устанавливаются соразмерно доле собственника квартиры, нежилого помещения в общем имуществе.

Продажа, дарение, переход по наследству, реализация залога жилого дома, а также недостроенного жилого дома, влекут за собой переход права собственности (землепользования) на земельный участок к новому собственнику жилого дома в таком же объеме правомочий, каким обладал прежний собственник жилого дома.

Права собственников жилища на земельный участок, закрепленный за жилым домом (жилым зданием), определяются земельным законодательством Республики Казахстан.

Собственник вправе сдавать внаем жилище, в котором проживает сам, либо жилище, основным назначением которого является предоставление его нанимателям для постоянного либо временного проживания.

Собственник или лицо, уполномоченное собственником сдавать жилище внаем, обязаны зарегистрировать проживающих в сдаваемом жилище лиц в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан.

Принудительное (помимо воли собственника) прекращение права собственности на жилище допускается в случаях:

- 1) обращения взыскания на жилище вместе с земельным участком по долгам собственника;
 - 2) реквизиции;
 - 3) конфискации;
- 4) принудительного отчуждения земельного участка, на котором расположен дом, для государственных нужд;
 - 5) сноса аварийного многоквартирного жилого дома.

При принудительном прекращении права собственности на жилище по основаниям, предусмотренным подпунктами 2) и 4) пункта, собственнику должна быть предоставлена по его выбору:

- 1) денежная компенсация, выплачиваемая собственнику до прекращения права собственности, включающая рыночные стоимости жилища и земельного участка, а также возмещение в полном объеме убытков, причиненных собственнику;
 - 2) благоустроенное жилище (квартира или жилой дом) в собственность;
- 3) возврат реквизированного жилища после прекращения чрезвычайных ситуаций, вызвавших реквизицию, с полной компенсацией собственнику убытков, причиненных реквизицией.

При принудительном прекращении права собственности на жилище по основанию, предусмотренному подпунктом 5) пункта, собственнику предоставляется жилище в соответствии с жилищным законодательством.

Проживание собственников в другом месте, а также передача права пользования помещением другим лицам не влекут за собой ограничения прав собственника помещения и не освобождают его от обязанностей, налагаемых на собственника законодательством, решением собрания и совета дома.

Собственники вправе использовать закрепленные за ними части общего имущества ограниченного пользования на условиях, установленных договором.

Собственники нежилых помещений обязаны возмещать сверх установленных годовой сметой расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума расходы по пользованию общим имуществом, связанные с осуществляемой ими производственной, торговой и иной деятельностью.

В таком же порядке оплачиваются расходы собственников квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок, связанные с индивидуальным использованием предоставленного им объединением собственников имущества общего имущества ограниченного пользования или земельного участка.

При получении заблаговременного письменного уведомления собственник, либо другой проживающий, обязаны допустить представителя других собственников помещений (квартир) или органа управления объектом кондоминиума в помещение, если необходима проверка состояния общего имущества, ремонт или замена общего имущества, которые могут быть произведены лишь из помещения собственника.

В аварийных случаях или при иных чрезвычайных обстоятельствах, создающих угрозу здоровью или жизни человека, доступ должен быть разрешен и без заблаговременного уведомления.

Если собственник наносит ущерб любой части общего имущества или любому другому помещению, он обязан за свой счет устранить ущерб, либо возместить расходы по его устранению. Такую же обязанность солидарно с собственником несут лица, проживающие в помещении либо использующие помещение, если они являются непосредственными причинителями ущерба.

При несвоевременной оплате собственником квартиры, нежилого помещения расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума, а также собственником парковочного места, кладовки расходов за содержание парковочного места, кладовки за каждый просроченный день, начиная с первого дня последующего месяца, на сумму долга начисляется пеня в размере, определенном законодательством Республики Казахстан.

На требование по погашению задолженности срок исковой давности не распространяется.

При непогашении собственником квартиры, нежилого помещения, парковочного места, кладовки задолженности, председатель ОСИ или доверенное лицо ПТ либо на основании доверенности управляющий МЖД, либо на основании договора с жилищной инспекцией временная управляющая компания вправе обратиться к нотариусу или в суд о взыскании задолженности по истечении трех месяцев после установленной даты платежа;

7. Принятие решения на собрании и совете дома



Собственники жилых помещений нежилых одновременно являются собственниками общего имущества объекта кондоминиума. Владение. распоряжение и пользование таким имуществом осуществляется путём принятия совместных решений на общем собрании непосредственно собственниками и на совете дома – через выбранных представителей.

Порядок проведения и полномочия собрания и совета дома регулируются нормами Закона «О

жилищных отношениях» и Правилами принятия решений по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума, утвержденными приказом и.о. Министра индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан от 30 марта 2020 года № 163.

- управление объектом кондоминиума комплекс мероприятий, направленных на создание безопасных и комфортных условий проживания (пребывания) собственников квартир, нежилых помещений, надлежащее содержание общего имущества объекта кондоминиума, решение вопросов пользования общим имуществом объекта кондоминиума и предоставление коммунальных услуг;
- собрание собственников квартир, нежилых помещений многоквартирного жилого дома (далее собрание) высший орган управления объектом кондоминиума, обеспечивающий коллективное обсуждение и принятие решений собственниками квартир, нежилых помещений, связанных с управлением объектом кондоминиума и содержанием общего имущества объекта кондоминиума, путем голосования;
- **совет многоквартирного жилого дома (далее совет дома)** коллегиальный орган управления объектом кондоминиума, избираемый из числа собственников квартир, нежилых помещений;
- голосование процесс принятия решений собственниками квартир, нежилых помещений, связанных с управлением объектом кондоминиума и содержанием

общего имущества объекта кондоминиума, осуществляемый путем открытого волеизъявления на собрании, проводимом явочным порядком или посредством письменного опроса. Голосование может осуществляться посредством объектов информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства;

Принятые собранием решения являются обязательными для всех собственников квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок. Решение собрания оформляется протоколом.

Собрание

имеет компетенцию принимать любые законные решения по управлению и содержанию МЖД. Собрание своим решением может делегировать часть полномочий совету дома

Совет дома

имеет компетенцию принимать законные решения по управлению и содержанию МЖД, которые не входят в исключительные полномочия собрания

Председатель ОСИ выполняет решения собрания и совета дома и осуществляет функции

установленные Уставом ОСИ

К компетенции собрания относятся вопросы:

- 1) избрания председателя объединения собственников имущества, доверенного лица простого товарищества, членов совета дома, переизбрания, а также досрочного прекращения их полномочий;
- 2) избрания ревизионной комиссии (ревизора), переизбрания, а также досрочного прекращения ее (его) полномочий;
- 3) принятия решения о выборе формы управления объектом кондоминиума либо делегировании полномочий о выборе формы управления совету дома;
- 4) принятия решения о выборе управляющего многоквартирным жилым домом или управляющей компании либо делегировании таких полномочий совету дома;
- 5) утверждения устава объединения собственников имущества или заключения договора простого товарищества;
 - 6) принятия решения о замене (ремонте) лифтов многоквартирного жилого дома;
- 6-1) утверждения размера взносов для накопления денег на проведение капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума, превышающего размер взносов, предусмотренных настоящим Законом;
- 7) утверждения годового отчета по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума об исполнении годовой сметы расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума;
- 8) определения общего имущества объекта кондоминиума, а также изменения его состава;
- 9) утверждения годовой сметы расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума, внесения в нее изменений и дополнений, а также утверждения размера расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума;
- 10) утверждения размера оплаты за содержание парковочного места, кладовки в соответствии с методикой расчета сметы расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума, а также

методикой расчета минимального размера расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума;

- 11) принятия решения о проведении капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума (модернизации, реконструкции, реставрации), об утверждении годовой сметы расходов на проведение капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума;
 - 12) принятия решения о сборе целевых взносов и их размере;
- 12-1) принятия решения собственниками парковочных мест, кладовок о сборе целевых взносов и их размере;»;
 - 13) принятия решения о расходовании денег, накопленных на сберегательном счете;
- 14) принятия решения о передаче собственнику квартиры, нежилого помещения или третьим лицам части общего имущества объекта кондоминиума в имущественный наем (аренду) либо делегирования такого полномочия совету дома;
- 14-1) принятия решения о выборе субъектов сервисной деятельности либо делегирования такого полномочия совету дома;»;
- 15) согласования, при необходимости, размера вознаграждения совету дома и ревизионной комиссии (ревизору) по итогам деятельности за отчетный период;
- 16) согласования размера оплаты труда председателю объединения собственников имущества, доверенному лицу простого товарищества;
- 16-1) принятия решения о выборе объекта информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства либо делегирования такого полномочия совету дома;
- 17) иные вопросы, связанные с управлением объектом кондоминиума и содержанием общего имущества объекта кондоминиума.

К компетенции Совет дома относятся вопросы:

- 1) выбор и смену формы управления объектом кондоминиума при условии делегирования собранием таких полномочий совету дома;
- 2) принятие решения о выборе управляющего многоквартирным жилым домом или управляющей компании при условии делегирования собранием таких полномочий совету дома;
- 3) координацию деятельности объединения собственников имущества, простого товарищества, управляющего многоквартирным жилым домом или управляющей компании;
- 4) рассмотрение проектов годовой сметы расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума, ежемесячного и годового отчетов по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума и передачу проекта годовой сметы расходов на утверждение собранию, если иное не предусмотрено настоящим Законом;
- 5) организацию проведения собрания или письменного опроса по вопросам, отнесенным к компетенции собрания, оформление протоколов собраний и листов голосования;

6) мониторинг:

- качества коммунальных услуг и непрерывности их подачи до собственников квартир, нежилых помещений;
- исполнения условий договоров с субъектами сервисной деятельности;

- 7-1) принятие решения о выборе субъектов сервисной деятельности при условии делегирования собранием такого полномочия совету дома;
- 7-2) принятие решения о передаче собственнику квартиры, нежилого помещения или третьим лицам части общего имущества объекта кондоминиума в имущественный наем (аренду) при условии делегирования собранием такого полномочия совету дома;
- 7-3) принятие решения о выборе объекта информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства при условии делегирования собранием такого полномочия совету дома;»;
 - 8) мониторинг расходования денег на текущем и сберегательном счетах;
- 9) выполнение иных функций, связанных с управлением объектом кондоминиума и содержанием общего имущества объекта кондоминиума.

В случае передачи советом дома функций по управлению объектом кондоминиума управляющему многоквартирным жилым домом или управляющей компании выполнение функций, определенных подпунктами 5) и 6) части первой настоящего пункта, возлагается на управляющего многоквартирным жилым домом или управляющую компанию.

Председатель Объединения согласно Устава осуществляет следующие функции:

- 1) общее руководство деятельностью Объединения;
- 2) организует работу Объединения на выполнение поставленных перед ним задач;
- 3) организует финансово-хозяйственную деятельность Объединения;
- 4) устанавливает режим работы Объединения;
- 5) государственную регистрацию объединения собственников имущества в органах юстиции;
- 6) формирование списка собственников квартир, нежилых помещений и заключение с ними договоров об оказании услуг по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума;
 - 7) организацию исполнения решений собрания и совета дома;
- 8) размещение в общедоступных местах информации о принятых собранием и советом дома решениях;
 - 9) открытие текущего и сберегательного счетов в банках второго уровня;
- 10) заключение и исполнение договоров об оказании услуг с субъектами сервисной деятельности;
- 11) заключение договоров об оказании коммунальных услуг на содержание общего имущества объекта кондоминиума с организациями, предоставляющими коммунальные услуги, и по их оплате;
- 12) мониторинг внесения собственниками квартир, нежилых помещений денег на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума;
- 13) представление совету дома ежемесячного и годового отчетов по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума;
- 14) на основании решения Собрания заключает договор с управляющим многоквартирного жилого дома или управляющей компании по управлению объекта кондоминиума;

- 15) рассматривает жалобы и обращения участников Объединения и организует их решение, в случае необходимости инициирует постановку данных вопросов перед управляющей организацией;
 - 16) ведет разъяснительную работу с участниками Объединения;
 - 17) ведет мониторинг и реестр участников Объединения;
 - 18) обеспечивает гласность и прозрачность деятельности Объединения;
- 19) обеспечивает хранение и передачу вновь избранному председателю Объединения, в случае сложения своих полномочий, документации многоквартирного жилого дома (правоустанавливающие, финансовые, бухгалтерские и иные документы);
- 20) вправе без доверенности представлять объединение собственников имущества во всех судах, государственных органах и организациях;
- 21) заключает договора о передаче в аренду общего имущества многоквартирного жилого дома, обеспечивает их исполнение и направление доходов от аренды на нужды многоквартирного жилого дома;
- 22) при непогашении собственником квартиры, нежилого помещения задолженности после установленной даты платежа председатель объединения собственников имущества или доверенное лицо простого товарищества либо на основании доверенности управляющий многоквартирным жилым домом или управляющая компания в соответствии с уставом объединения собственников имущества, договором простого товарищества или решением собрания вправе обратиться к нотариусу или в суд о принудительном взыскании задолженности;
- 23) выполнение иных функций, связанных с управлением объекта кондоминиума и содержанием общего имущества объекта кондоминиума.

Собрание может быть проведено в следующих формах:

- 1) путем открытого волеизъявления, проводимым явочным порядком;
- 2) путем письменного опроса;
- 3) путем обсуждения и голосования посредством объектов информатизации.

Подготовка и проведение собрания.

Собрание проводится не реже одного раза в год. Собрание созывается по инициативе совета дома, доверенного лица простого товарищества либо по требованию ревизионной комиссии, либо по требованию не менее десяти процентов собственников квартир, нежилых помещений, либо по инициативе жилищной инспекции.

О предстоящем собрании собственники квартир, нежилых помещений уведомляются не менее чем за 10 дней о дате проведения собрания индивидуально, а также посредством электронной почты или сотовой связи и путем размещения объявления в общедоступных местах. Материалы на собрании предоставляются инициатором для ознакомления собственникам, а также лицам, имеющим право на участие в собрании, при обращении собственника до начала проведения собрания.

Собственники участвуют на собрании лично или через своих представителей на основании письменной доверенности. Для определения правомочности собрания требуется для начала зарегистрироваться в листе регистрации.

Собрание, проводимое явочным порядком открывается в указанное в уведомлении о проведении собрания время инициатором собрания, который решает организационные и процедурные.

К процедурным и организационным вопросам ведения такого собрания относятся следующие вопросы:

- 1) порядок ведения собрания и другие процедурные вопросы;
- 2) избрание председательствующего на собрании;
- 3) избрание секретаря собрания;
- 4) определение явки и наличие кворума;
- 5) другие вопросы.

На собрании, собственники принимают решения не только по вопросам, включенным в повестку дня, а также других вопросов, возникших в ходе проводимого собрания.

Собрание правомочно принимать решение, если в нем участвуют более половины от общего числа собственников квартир, нежилых помещений. Решение принимается при согласии большинства от общего числа собственников квартир, нежилых помещений, непосредственно принявших участие в голосовании, за исключением вопросов, указанных в подпунктах 6-1), 8), 9), 10), 11), 12), 12-1) и 13) пункта 2 настоящей статьи, по которым решение принимается при согласии большинства от общего числа собственников квартир, нежилых помещений»

Собственники парковочных мест, кладовок принимают решение на собрании по вопросам, указанным в подпунктах 10) и 12-1) пункта 2 настоящей статьи. Решение считается принятым, если за него проголосовало большинство собственников парковочных мест, кладовок от общего числа собственников парковочных мест, кладовок.

В случае замены (ремонта) лифта одного из подъездов МЖД за счет бюджетных средств с условием обеспечения возвратности средств собственники квартир, нежилых помещений данного подъезда могут принимать решение о замене (ремонте) лифта в данном подъезде при наличии согласия более двух третей от общего числа собственников.

В случае, предусмотренном частью первой настоящего пункта, оплата расходов по замене (ремонту) лифта осуществляется собственниками квартир, нежилых помещений данного подъезда многоквартирного жилого дома.

Протокол собрания ведет избранный секретарь собрания и оформляется в соответствии с типовой формой.

Лист голосования оформляется согласно утвержденной формы на каждый вопрос, внесенный для обсуждения. Листы голосования являются неотъемлемой частью протокола собрания, прошиваются и нумеруются.

Организация письменного опроса.

Собрание может проводиться путем письменного опроса, если ранее объявленное собрание в явочном порядке не состоялось ввиду отсутствия кворума. Решение о проведении письменного опроса и его сроках принимается советом дома.

Для организации собрания путем проведения письменного опроса совет дома вправе определить инициативную группу. Листы письменного опроса составляются по утвержденной форме. Письменный опрос проводится в срок не более двух месяцев с даты объявления собрания.

Лист письменного опроса направляется нарочно либо посредством электронной почты каждому собственнику квартиры, нежилого помещения в течение семи календарных дней с даты объявления письменного опроса.

Собственник в листе письменного опроса указывает фамилию, имя, отчество, номер квартиры, нежилого помещения, мнение по вопросам, вынесенным на голосование, и подписывает лист письменного опроса.

Советом дома или инициативной группой осуществляются сбор и прием листов письменного опроса нарочно либо посредством электронной почты для учета и составления протокола письменного опроса.

Подведение итогов голосования путем письменного опроса осуществляется коллегиально в составе членов совета дома, инициативной группы из числа собственников, председателя ОСИ/управляющего. Итоги голосования путем письменного опроса на бумажном носителе, а также электронного листа опроса суммируются, оформляются протоколом и размещаются на объектах информатизации.

При подведении итогов голосования учитываются голоса собственников на собрании, проводимом явочным порядком и посредством объекта информатизации, путем письменного опроса и посредством объекта информатизации.

В случае электронного оформления протокола председатель, секретарь, члены совета дома подписывают электронной цифровой подписью. Каждый собственник квартиры, нежилого помещения имеет право знать, как проголосовали другие собственники квартир, нежилых помещений.

Принятые собранием решения, оформленные протоколом, являются документом при рассмотрении спорных и иных вопросов в суде, иных государственных органах и организациях как волеизъявление собственников квартир, нежилых помещений, а также служат основанием для расчета жилищной помощи.

Протоколы собраний хранятся у председателя ОСИ. При формировании электронного документа хранение протоколов собраний производится в соответствии с Законом Республики Казахстан «Об электронном документе и электронной цифровой подписи». Копии протоколов собраний представляются по требованию собственника квартиры, нежилого помещения либо жилищной инспекции в течение пяти рабочих дней.

Местные представительные органы городов республиканского значения, столицы, районов, городов областного значения в соответствии с пунктом 1 статьи 10-3 Закона, утверждают минимальный размер расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума на основании выполненного расчета.

Минимальный размер расходов на управление и содержание общего имущества объекта кондоминиума применяется в МЖД, где собственники не приняли решения об утверждении размера расходов или где ранее собственниками было принято решение об утверждении размера расходов меньше, чем установленный местным представительным органом минимальный размер.

Минимальный размер расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума действует один год, перерасчет производится местными исполнительными органами с учетом инфляции.

8. Выбор способа управления многоквартирным домом

Собственникам помещений в МЖД хочется иметь безопасные и благоприятные условия проживания, физический и психологический комфорт с минимальными усилиями на заботы о своей собственности, именно поэтому они купили не жилой дом, а квартиру. К сожалению, многие из них не задумываются, что, кроме квартиры, они приобрели и долю в общем

имуществе дома, а также обязанность его содержать в надлежащем состоянии пропорционально указанной доле. А это довольно хлопотно и затратно.

Приватизировав или приобретя жилое (нежилое) помещение, вы становитесь собственником помещения в МЖД, т.е. частным лицом, и только от вас будет зависеть — в каких условиях вам жить в дальнейшем. МЖД дом — это тот же частный дом с множеством собственников, не имеющих, как правило, должной квалификации и желания управлять своим домом. Поэтому осознанный выбор собственниками способа управления - решение важное.

Прежде, чем приступать к выбору формы управления и непосредственно к управлению домом, его требуется зарегистрировать как объект кондоминиума. Порядок образования, государственной регистрация и прекращения кондоминиума регламентируется ст.31 закона «О жилищных отношениях».

П.1 ст.31 указанного закона гласит, что право собственности на недвижимое имущество возникает в форме кондоминиума в многоквартирных домах при наличии двух и более собственников квартир или нежилых помещений.

При этом, если многоквартирный жилой дом новый (уже принят в эксплуатацию), то согласно п.3 ст.31 госрегистрацию его как объекта кондоминиума осуществляет заказчик (застройщик) в срок не позднее 30 календарных дней с момента госрегистрации права собственности первым собственником квартиры, нежилого помещения.

При госрегистрации объекта кондоминиума заказчик (застройщик) обязан включить в состав общего имущества объекта кондоминиума все имущество (включая паркинг при наличии), предусмотренное проектно-сметной документацией многоквартирного жилого дома.

Если же дом уже давно находится в эксплуатации, то согласно п.4 ст.31 акиматы должны за счет средств местного бюджета обеспечить:

- государственное техническое обследование функционирующих многоквартирных жилых домов;
- определить общее имущество объекта кондоминиума;
- сформировать и представить документы для госрегистрации объекта кондоминиума.

При этом, согласно п.5 ст.31 госрегистрация объекта кондоминиума в функционирующих многоквартирных жилых домах производится по заявлению инициативной группы, состоящей не менее чем из двух собственников квартир, нежилых помещений.

Когда объект зарегистрирован, жильцам следует определиться с формой управления домом.

Согласно жилищному законодательству Казахстана, собственники для управления объектом кондоминиума, финансирования его содержания и обеспечения сохранности общего имущества объекта кондоминиума обязаны выбрать одну из форм управления объектом кондоминиума:

- 1) объединение собственников имущества;
- 2) простое товарищество многоквартирного жилого дома (простое товарищество), если количество собственников квартир, нежилых помещений не превышает тридцати;
- 3) непосредственное совместное управление всеми собственниками квартир, нежилых помещений, если количество собственников квартир, нежилых помещений не превышает шестнадцати.

9. Объединение собственников имущества



ОСИ — это объединение собственников жилых и нежилых помещений дома. ОСИ —это некоммерческие организации. Они могут заниматься предпринимательской деятельностью, а всю полученную прибыль тратить на содержание и обслуживание дома и придомовой территории.

Для того, чтобы создать собственное ОСИ, собственники квартир и нежилых помещений многоквартирного дома должны провести общее собрание жильцов (собственников). На собрании

должны быть обсуждены и зафиксированы протоколом следующие вопросы:

- выбор формы управления
- выбор совета дома (не менее 3 собственников);
- выбор председателя ОСИ;
- утверждение состава ревизионной комиссии
- утверждение устава организации.

При этом сроки их полномочий составляют:

- совет дома -3 года;
- председатель ОСИ -1 год;
- члены ревизионной комиссии -3 года.

Для того, чтобы решение общего собрания было легитимным, должен быть соблюден кворум – более 51% жильцов должны присутствовать на собрании. За определенные решения должно проголосовать большинство участвующих в проведении собрания (т.е. более 26% от общего количества собственников).

Если собственники дома не смогли организоваться и провести собрание, им вправе помочь местный исполнительный орган (акимат).

Председателем должен быть один из собственников квартир или нежилых помещений данного дома или члены его семьи. Право собственности на часть имущества в данном доме при этом должно быть подтверждено. За свою работу председатель получает зарплату. Ее размер также утверждается на собрании.

Согласно п.3 ст.44 закона «О жилищных отношениях» для госрегистрации ОСИ в органы юстиции необходимо предоставить:

- заявление по форме, установленной Минюстом РК;
- протокол собрания;
- устав ОСИ;
- квитанцию об оплате в бюджет регистрационного сбора за госрегистрацию юрлица.

Председатель объединения собственников имущества обязан обеспечить сохранность копий проектной документации многоквартирного жилого дома (без сметного раздела), исполнительной технической документации, акта приемки объекта в эксплуатацию с приложениями, инструкций по эксплуатации и паспорта технологического оборудования

многоквартирного жилого дома (оригиналы), финансовой и технической документации на многоквартирный жилой дом и иных связанных с эксплуатацией и содержанием общего имущества объекта кондоминиума документов, печати (при ее наличии), ключей от помещений, входящих в состав общего имущества объекта кондоминиума, электронных кодов доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества объекта кондоминиума, и иных технических средств и оборудования, необходимых для эксплуатации многоквартирного жилого дома.

Председатель объединения собственников имущества осуществляет следующие функции:

- 1) государственную регистрацию объединения собственников имущества в органах юстиции;
- 2) формирование списка собственников квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок;
 - 3) организацию исполнения решений собрания и совета дома;
- 4) размещение в общедоступных местах информации о принятых собранием и советом дома решениях и иной информации с учетом требований, установленных законодательством Республики Казахстан о персональных данных и их защите;
 - 5) открытие текущего и сберегательного счетов в банках второго уровня;
- 6) заключение и исполнение договоров об оказании услуг с субъектами сервисной деятельности по решению совета дома;
- 7) заключение договоров об оказании коммунальных услуг на содержание общего имущества объекта кондоминиума с организациями, предоставляющими коммунальные услуги, и по их оплате;
- 8) мониторинг внесения собственниками квартир, нежилых помещений денег на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума;
- 9) представление совету дома ежемесячного и годового отчетов по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума;
- 9-1) представление по письменному требованию в течение пятнадцати календарных дней собственнику квартиры, нежилого помещения, одному из членов совета дома или одному из членов ревизионной комиссии (ревизору) копий финансовой документации (первичные учетные документы, финансовая отчетность, документы, связанные с операциями по текущему и сберегательному счетам) по ежемесячным и годовым отчетам по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума в бумажном и (или) электронном виде;
- 9-2) предоставление информации согласно требованиям, указанным в правилах 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;»;
- 10) выполнение иных функций, связанных с управлением объектом кондоминиума и содержанием общего имущества объекта кондоминиума.

Налогообложение ОСИ.

Объединения собственников имущества являются некоммерческими организациями. Согласно ст.11 закона №142-II от 16.01.2001 г. «О некоммерческих организациях», общественным объединением является организация, созданная в результате добровольного объединения граждан с целью достижения ими общих целей, не противоречащих законодательству РК.

Налогообложение ОСИ производится в соответствии со ст.289 НК РК. Согласно п.1 ст.289 НК РК ОСИ является некоммерческой организацией, поскольку:

- ведет деятельность в общественных интересах;
- не имеет целью извлечение дохода;
- не распределяет полученный чистый доход или имущество между участниками.

Поскольку все вышеуказанные условия соблюдаются, то доходы НКО подлежат исключению из совокупного годового дохода, а значит не облагаются корпоративным подоходным налогом (п.2 ст.289 НК РК):

- доход по договору на осуществление государственного социального заказа;
- вознаграждения по депозитам;
- вступительные и членские взносы;
- взносы собственников квартир и нежилых помещений;
- положительная курсовая разница по деньгам на депозите;
- доход в виде безвозмездно полученного имущества, в т.ч. благотворительной помощи, гранта, спонсорской помощи, денег и другого имущества, полученных на безвозмездной основе.

При этом взносами собственников квартир, нежилых помещений многоквартирного жилого дома признаются:

- обязательные расходы, направленные на покрытие расходов на управление объектом и содержание общего имущества;
- расходы на оплату целевых взносов;
- пеня, начисленная при просрочке оплаты собственниками расходов на управление объектом и содержание общего имущества.

Размеры и порядок оплаты расходов утверждаются собранием собственников.

Если ОСИ не соблюдает условия, указанные в п.1 ст.289 HK PK, то исключение доходов из совокупного годового дохода не производится.

Иные доходы ОСИ, не указанные в п.2 ст.289 НК РК, подлежат налогообложению в общеустановленном порядке. В таком случае следует вести раздельный учет.

Согласно Правилам составления декларации по КПН (приказ МФ РК №39 от 20.01.2020 г.) доходы НКО, указанные в п.2 ст.289 НК РК, выделены в отдельную строку 100.00.013.

В форме 100.00 вступительные членские взносы, плата на содержание дома отражаются в строке 100.00.013, а затем переносятся в корректировку СГД по строке 100.00.016 XXIII. Затем заполняются приложения 100.10 и 100.11.

Таким образом, ОСИ относится к некоммерческим организациям (НКО) и сдают ф.100.00. Те доходы, которые перечислены в п.2 ст.289 НК РК, не облагаются КПН. Прочие доходы подлежат обложению в общеустановленном порядке.

Также ОСИ обязаны сдавать ф.200.00 по доходам, выплаченным работникам (например, председателю). Доходы работников подлежат налогообложению в общеустановленном порядке.

Если имеются объекты обложения, то ОСИ сдает также ф.701.00 и 700.00.

Преимуществом данной формы управления является самостоятельное планирование, использование общедомовых помещений и придомовой территории под свои нужды.

Например, размещение наружной рекламы на стенах дома (дополнительный заработок), сдача в аренду цокольных помещений, магазинов, технические помещения, сдача земли под объекты малого бизнеса.

Доход от данных сделок идет на содержание дома и проведение текущего и капитального ремонта.

Недостатки: дефицит высококвалифицированных кадров, не от всех домов (в зависимости от технического состояния) позволяет получить большой доход.

В случае если выбрали форму управления ОСИ, то от собственников требуется активное участие в делах управления. Значительная ответственность возлагается на совет, в который должны вступить не только энтузиасты, но и люди, обладающие достаточным количеством сил, желания и свободного времени. Если собственники понимают, что заниматься делами дома будет некому и некогда, лучше принять решение о заключении договора между ОСИ и управляющей компанией.

В этом случае ОСИ может передать основную часть своих функций управляющей организации. В этом случае получается некий симбиоз двух способов управления домом. При таком решении значение ОСИ уменьшается, но не нивелируется. Его органы вправе контролировать деятельность управляющей организации и при наличии оснований могут расторгнуть с ней договор или изменить его.

10. Простое товарищество



Простое товарищество — непосредственное совместное управление всеми собственниками квартир и нежилых помещений без образования юридического лица.

ПТ работает по принципу «один дом – одно простое товарищество – один счет", который подразумевает, что каждое простое товарищество будет открывать собственный текущий и сберегательный банковских счета.

Согласно ст.228. Гражданского Кодекса РК простое товарищество образуется на основе договора о совместной деятельности, в рамках которого стороны обязуются совместно действовать для получения доходов или достижения иной не противоречащей закону цели. Простое товарищество не является юридическим лицом.

В случае управления многоквартирным домом договор простого товарищества заключается между жильцами-физлицами.

В остальном функции ПТ включают в себя:

- управление домом;
- финансирование содержания дома;
- обеспечение сохранности общедомового имущества;
- заключение договора на оказание услуг с обслуживающими компаниями.

Так как простое товарищество - не юридическое лицо, то его участники (все собственники) должны выписать простую доверенность на какое-то одно выбранное ими

доверенное лицо. На основании этих доверенностей такое лицо сможет представлять интересы ПТ в суде и других организациях. Договор ПТ носит бессрочный характер.

Доверенное лицо ПТ заключает договоры с сервисными компаниями, которые будут обслуживать дом, либо собственники квартир вправе привлечь для этого управляющую компанию (УК) или частного управляющего.

Главным преимуществом ПТ является то, что собственникам многоквартирного дома не нужно:

- собирать документы;
- создавать новое юрлицо;
- готовить устав;
- заполнять формы;
- регистрироваться в налоговой

Достаточно подписать договор о совместной деятельности.

Для создания ПТ инициативная группа из числа собственников квартир и нежилых помещений дома должна созвать общее собрание. Группа должна включать не менее 10% собственников.

О проведении общего собрания необходимо уведомить жильцов за 10 дней, разработав и опубликовав в общем доступе повестку дня с указанием вопросов, которые необходимо решить. Если провести общее собрание в явочном порядке окажется невозможно, то организуется письменный опрос.

Для того, чтобы решение собрания было легитимным, на нем должно присутствовать не менее 51% собственников. Участники собрания также не менее чем 51% голосов должны избрать членов совета дома, куда входят минимум 3 собственника квартир. Совет дома избирается на 3 года.

Затем собственники выбирают одну из двух форм управления: ОСИ или ПТ. При этом, для создания ПТ необходимо согласие более половины собственников квартир, нежилых помещений. После чего подписывается договор о совместной деятельности.

Собственники определяют доверенное лицо, и каждый из собственников (100% собственников, даже те, кто не присутствовал на общем собрании) должен дать ему простую письменную доверенность, а для открытия счета – доверенность, заверенную нотариально.

Доверенное лицо ПТ избирается на год. Им может стать любой собственник квартиры или нежилого помещения в доме. Также на три года избирается ревизионная комиссия в составе 3 человек или один ревизор. Решение общего собрания необходимо оформить протоколом и подписать договор о совместной деятельности.

Договор ПТ заключается собственниками по типовой форме, утвержденной Приказом и.о. Министра индустрии и инфраструктурного развития РК №184 от 03.04.2020 г.

Как уже было отмечено, ПТ не регистрируется в Минюсте. Но необходимо встать на регистрационный учет в местном акимате, предоставив:

- копию протокола собрания жильцов (оригинал для сверки);
- копию договора о совместной деятельности.

Доверенное лицо простого товарищества осуществляет следующие функции:

1) формирование списка собственников квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок;

- 2) организацию исполнения решений собрания и совета дома;
- 3) размещение в общедоступных местах информации о принятых собранием и советом дома решениях и иной информации с учетом требований, установленных законодательством Республики Казахстан о персональных данных и их защите;
 - 4) открытие текущего и сберегательного счетов в банках второго уровня;
- 5) заключение и исполнение договоров об оказании услуг с субъектами сервисной деятельности по решению совета дома;
- 6) заключение договоров об оказании коммунальных услуг на содержание общего имущества объекта кондоминиума с организациями, предоставляющими коммунальные услуги, и по их оплате;
- 7) мониторинг внесения собственниками квартир, нежилых помещений денег на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума;
- 8) представление совету дома ежемесячного и годового отчетов по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума;
- 8-1) представление по письменному требованию в течение пятнадцати календарных дней собственнику квартиры, нежилого помещения, одному из членов совета дома или одному из членов ревизионной комиссии (ревизору) копий финансовой документации (первичные учетные документы, финансовая отчетность, документы, связанные с операциями по текущему и сберегательному счетам) по ежемесячным и годовым отчетам по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума в бумажном и (или) электронном виде;
- 8-2) предоставление информации согласно требованиям, указанным в правилах 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;»;
- 9) выполнение иных функций, связанных с управлением объектом кондоминиума и содержанием общего имущества объекта кондоминиума.

Источниками формирования общего имущества являются:

- 1. ежемесячные взносы (платежи) собственников квартир, нежилых помещений на управление и содержание общего имущества;
- 2. плата за сданное в имущественный (найм) аренду общее имущество;
- 3. целевой взнос, не предусмотренный в смете расходов;
- 4. поступления от проведения благотворительных акций и других мероприятий;
- 5. иные денежные средства и поступления (добровольные частные инвестиции), не запрещенные действующим законодательством РК.

Все поступившие ежемесячные взносы принадлежат Участниками на праве общей долевой собственности.

ПТ при этом не является юридическим лицом, налоги с индивидуального имущества уплачивает каждый собственник отдельно, а налоги на общее имущество уплачиваются доверенным лицом за счет взносов. Напомним, что с 01.01.2020 г. введена норма об освобождении собственников многоквартирных домов от уплаты налога на землю под многоквартирным домом.

Поскольку от сдачи в аренду общего имущества у ПТ может возникать доход, то может возникнуть обязанность по уплате ИПН с такого дохода. В этом случае обязанности по уплате

налогов несет каждый участник ПТ самостоятельно, поскольку он выступает субъектом предпринимательской деятельности.

Согласно п.4 ст.199 Налогового Кодекса РК договором о совместной деятельности может быть определен уполномоченный представитель участников ПТ, ответственный за ведение налогового учета по такой деятельности или ее части. Ему можно поручить ведение учета доходов от сдачи в аренду общего имущества и распределение дохода между собственниками пропорционально их долям в общем имуществе. Если годовой доход собственника-участника ПТ превысит 12 МЗП, он будет обязан зарегистрироваться в налоговой в качестве ИП.

Для городского многоквартирного дома этот способ управления экзотичен. Закон позволяет выбрать его лишь для тех домов, в которых количество квартир не превышает тридцати. Но и в домах, состоящих из десятка квартир, управление на основе многостороннего договора может оказаться затруднительным. Собственники квартир и нежилых помещений должны совместно на общем собрании решать текущие вопросы, связанные с эксплуатацией дома (а они могут возникать ежедневно и требовать срочного решения), а также выдать доверенность одному из собственников, уполномочив его действовать от имени всех.

Все же такой способ управления больше применим для домов, состоящих из нескольких квартир. Причем жильцы должны доверять друг другу и уметь бесконфликтно распределять административную нагрузку и деньги на общие нужды.

11. Непосредственное совместное управление



Этот способ обычно подходит небольшим домам. В таких случаях нет необходимости формировать сложный управленческий аппарат, достаточно изредка собираться всем вместе и сообща обсуждать насущные вопросы.

Таким образом, при выборе данного способа управления собственники п могут осуществлять управленческую деятельность по организации эффективного использования своего имущества без привлечения каких-либо посредников.

При непосредственном управлении собственники самостоятельно осуществляют свои права по управлению общим имуществом объекта кондоминиума, инициативным образом формируют все договорные отношения, участвуют во всех организационно-управленческих процедурах.

Данный способ управления предполагает организацию самоуправления любыми процедурами (общее собрание, поквартирный письменный опрос жильцов, выборы старшего по подъезду и т.д.) в любых договорных формах, создаваемых самими жильцами с целью достижения задач управления многоквартирным жилым домом.

Основным преимуществом при непосредственном совместном управлении в том, что функция управления своим жильем сохраняется за собственниками, а не передается какой-то организации, отсутствие на содержание штата или расходов, связанных с привлечением к управлению управляющего/управляющей организации, поскольку управление в данном случае осуществляется непосредственно инициативными собственниками многоквартирного жилого дома.

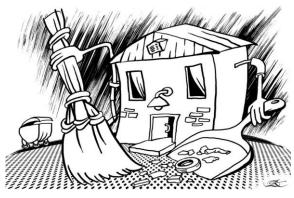
Существенный недостаток непосредственного управления многоквартирным домом состоит в том, что объем работ по содержанию и ремонту многоквартирного жилого дома может быть значительным, и одному человеку, уполномоченному собственниками дома, будет

сложно контролировать объем и качество выполненных работ по ремонту и содержанию дома. Эффективно непосредственно управлять домом можно, если он небольшой и технически в хорошем состоянии. Чем больше в доме, чем больше в нем площадь общего пользования, тем больше может возникнуть проблем с его управлением, содержание и разногласий между собственниками.

При непосредственном управлении вся ответственность за несвоевременное исполнение многочисленных законов, правил, постановлений ложится на самих собственников. Им придется самостоятельно выполнять нормы, закрепленные в законодательных актах, содержать свой дом в надлежащем состоянии, проводить мероприятия по энергосбережению.

Но даже если избранный способ управления многоквартирным домом по каким-то причинам не удовлетворил собственников, его всегда можно поменять. Осуществляется это в любое время на общем собрании, где по решению большинства форма управления объектом кондоминиума может быть изменена.

12. Содержание общего имущества объекта кондоминиума



управления объектом кондоминиума.

Приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от утверждены Правила содержания общего имущества объекта кондоминиума.

Данными правилами установлено следующее. общего объекта Содержание имущества кондоминиума осуществляется субъектом сервисной деятельности в соответствии с типовой договора объектом формой управления кондоминиума, заключаемым органом

Перед заключением договора собственники помещений (квартир) па общем собрании рассматривают кандидатуры субъектов сервисной деятельности и составляют протокол об определении субъекта сервисной деятельности, согласно типовой форме протокола собрания.

Орган управления объектом кондоминиума в течение пятнадцати рабочих дней со дня образования открывает на каждый объект кондоминиума текущий счет в банке второго уровня, на который перечисляются взносы (платежи) собственников помещений (квартир) на содержание и текущий ремонт общего имущества данного объекта кондоминиума и сберегательный счет в банке второго уровня для накопления сумм на капитальный ремонт общего имущества данного объекта кондоминиума.



расчета сметы расходов.

Председатель ОСИ или доверенное лицо ПТ либо управляющий МЖД совместно с членами совета дома, проводят осмотр и составляют Инвентарный перечень общего имущества объекта кондоминиума и акт осмотра объекта кондоминиума.

На основании Инвентарного перечня и акта осмотра объекта кондоминиума председатель ОСИ или доверенное лицо ПТ либо управляющий МЖД составляет смету расходов на управление и содержание общего имущества объекта кондоминиума на один календарный год в соответствии с Методикой

Председатель ОСИ или доверенное лицо ПТ либо управляющий МЖД представляет на рассмотрение Совету дома проект сметы расходов и размер ежемесячного взноса на управление и содержание общего имущества объекта кондоминиума, которая в дальнейшем утверждается на общем собрании.

В случае, необходимости проведения дополнительных ремонтных работ и иных мероприятий по содержанию общего имущества объектов кондоминиума, не предусмотренных в смете расходов, собственники квартир, нежилых помещений на собрании, принимают решение о сборе целевых взносов и их размере, который оформляется протоколом.

Содержание общего имущества объекта кондоминиума осуществляется субъектом сервисной деятельности на основании договора на срок не более одного года. Председатель ОСИ или доверенное лицо ПТ либо управляющий МЖД ежегодно выносит вопросы о перезаключении договора с действующим субъектом сервисной деятельности или выборе нового субъекта сервисной деятельности на общее собрание.

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

- несущие и (или) ограждающие конструкции;
- общедомовые инженерные системы;
- общее имущество объекта кондоминиума;
- функциональное назначение квартир, нежилых помещений.

В случае, когда изменения, указанные в части первой настоящего пункта, связаны с обеспечением доступа инвалидов к жилищу, письменное согласие собственников квартир, нежилых помещений не требуется.

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".

В случае необходимости в проведении текущего ремонта общего имущества объекта кондоминиума председатель ОСИ или доверенное лицо ПТ либо управляющий МЖД, либо составляет дефектный акт с участием совета дома.

После окончания текущего ремонта организация, проводившая текущий ремонт общего имущества объекта кондоминиума, направляет акт выполненных работ для принятия выполненных работ совету дома, и предоставляет на подписание председателю ОСИ или доверенному лицо ПТ либо управляющему МЖД.

Капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума или отдельных его частей проводится в соответствии со статьей 50-3 Закона, а также в соответствии с порядком проведения капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума утвержденным уполномоченным органом.

Совет дома осуществляет мониторинг исполнения условий договоров с субъектами сервисной деятельности посредством объектов информатизации ЖКХ, за исключением случаев, когда объект информатизации ЖКХ не выбран собранием.

Председатель ОСИ или доверенное лицо ПТ либо управляющий МЖД предоставляет Совету дома ежемесячные и годовые отчеты по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума в электронном виде через объекты информатизации ЖКХ и/или на бумажных носителях. Совет дома обеспечивает предоставление собственникам в электронном виде через объекты информатизации ЖКХ

и/или в бумажном виде ежемесячные отчеты до 10 числа месяца, следующего за отчетным периодом и размещает в общедоступных местах, а годовые отчеты в течение первого квартала, следующего за отчетным.

Контроль за исполнением договоров об оказании услуг по содержанию общего имущества объекта кондоминиума возлагается на председателя ОСИ или доверенное лицо ПТ либо управляющего МЖД.

Переход от одной формы управления в другую форму управления осуществляется на основании решения собрания. В случае перехода от одной формы управления в другую форму управления составляется и передается акт приема передачи документов по объекту кондоминиума.

13. Разработка сметы на управление и содержание МЖД

Современный многоквартирный жилой дом — это не только отдельные квартиры на разных этажах, это еще и огромное электрическое, водопроводное, канализационное, теплотехническое и иное хозяйство — это общее имущество. Все это необходимо обслуживать — промывать, следить за исправностью, настраивать. Это же относится и к электричеству, холодной воде и прочим «удобствам», без которых полноценная жизнь была бы невозможна. Так же двор всю ночь освещается, убирается мусор во дворе, ведется уборка подъездов — за все это надо платить!!

1. Финансовое планирование

Финансовое планирование — важнейшая составная часть управления деятельностью объединения собственников имущества. Задачи финансового планирования —заранее рассчитать доходы и расходы таким образом, чтобы обеспечить нормативное управление, содержание и необходимый ремонт МЖД с учетом пожеланий собственников.

Последствия неграмотного или непродуманного финансового планирования чреваты лишними расходами и убытками для организации.

Например:

- если планируемые денежные поступления придут позже даты, когда нужно рассчитываться с поставщиком или подрядчиком, задержка платежа может обернуться уплатой незапланированных пеней;
- если деньги на ремонт дома поступят только к концу года, спешка при выполнении ремонта «под зиму» приведет к ухудшению качества работ, что, в свою очередь, обернется будущими новыми расходами.

Таким образом, планировать финансовую деятельность надо так, чтобы в нужный момент в распоряжении организации были средства на необходимые расходы, Основной инструмент финансового планирования – бюджет (смета, финансовый план).

Следует помнить, что, при составлении сметы следует учитывать, что планируемые расходы должны быть равны планируемым доходам. Практика деятельности многих органов управления объектом кондоминиума, в частности КСК показывает, что самый распространенный подход к составлению плана работ и сметы — это, рассчитать потенциальную сумму доходов, на которые согласны собственники, а затем наметить план работ по содержанию общего имущества «под имеющиеся деньги».

Таким образом, большинство органов управления объектом кондоминиума, руководствуясь принципом «сколько денег – столько работ», заказывает для своего

многоквартирного жилого дома только то, на что хватает. Так же действует в настоящее время подавляющее большинство современных управляющих организаций в жилищном секторе.

Подход к составлению сметы состоит в том, что именно текущее состояние дома и цели собственников определяют, сколько нужно вкладывать средств в данный многоквартирный жилой дом.

При проведении осенне-зимнего осмотра многоквартирного жилого дома на основании утвержденного инвентарного перечня общего имущества председатель (управляющий) составляют акт осмотра с описанием качественных и количественных характеристик всех элементов здания для дальнейшего дефектного акта, планирования текущего ремонта и надлежащего содержания общего имущества.

Основными факторами, влияющими на перечень и состав выполняемых работ, являются: срок эксплуатации многоквартирного жилого дома, материал конструктивных элементов, этажность, наличие и характеристика внутридомового инженерного оборудования и технических устройств, придомового земельного участка и расположенные на ней объекты, являющиеся общим имуществом объекта кондоминиума.

На управление объектом кондоминиума включаются следующие расходы:

- 1) оплата труда за ведение бухгалтерского учета, статистической и налоговой отчетности;
- 2) оплата труда председателю/управляющему за управление объектом кондоминиума;
- 3) обязательные платежи в бюджет (налоги, отчисления и другое);
- 4) банковские услуги;
- 5) оплата за расчетно-кассовое обслуживание;
- 6) расходы на содержание офиса (аренда, связь, канцелярские товары, оргтехника и ее содержание).
- 6. **На содержание** общего имущества объекта кондоминиума включаются следующие расходы:
- 1) дератизация, дезинсекция, дезинфекция подвальных помещений, паркингов и других мест общего пользования объекта кондоминиума;
- 2) техническое обслуживание, локализация аварий общедомовых инженерных систем (отопления, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, вентиляции) и оборудования объекта кондоминиума;
 - 3) подготовка общедомовых инженерных систем к осенне-зимнему периоду;
- 4) обеспечение санитарного состояния мест общего пользования объекта кондоминиума (лестничных клеток, подвала, чердака);
- 5) обеспечение санитарного состояния земельного участка придомовой территории объекта кондоминиума (озеленение (посадка, уход, обрезка зеленых насаждений и газонов), санитарная очистка мусоропровода, уборка листьев, снега и наледи, в том числе с крыши);
- 6) приобретение, установка, сервисное обслуживание и поверка общедомовых приборов учета;
- 7) обеспечение безопасной эксплуатации опасных технических устройств, текущему ремонту и локализации аварийных случаев (обслуживание лифтов) по решению собрания собственников квартир и нежилых помещений;
- 8) противопожарные мероприятия, включая содержание противопожарного оборудования, приобретение и зарядку огнетушителей, осуществление специальных

надписей, указателей, оформление планов и схем эвакуации, за исключением приобретения и установки систем противопожарной сигнализации и пожаротушения;

- 9) текущий ремонт общего имущества объекта кондоминиума (согласно дефектного акта);
- 10) оплату коммунальных услуг на содержание общего имущества объекта кондоминиума по решению собрания собственников квартир, нежилых помещений;
 - 11) установка домофонного оборудования;
 - 12) техническое обслуживание домофонного оборудования;
 - 13) хозяйственные расходы (приобретение инвентаря, оборудования и другое).

При определении размера расходов на содержание общего имущества объекта кондоминиума рекомендуется применять базовый перечень, предусмотренный в Методике расчета сметы расходов на содержание общего имущества объекта кондоминиума.

По решению собственников помещений (квартир) в многоквартирном жилом доме перечень, состав и периодичность выполняемых работ по содержанию общего имущества помимо базовых, могут включать дополнительные работы, необходимые для повышенного комфорта проживания (например, охрана многоквартирного дома и придомовой территории, кабельное телевидение), улучшенного санитарного состояния придомовой территории и мест общего пользования многоквартирного жилого дома и т.п.

В смету расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума включается стоимость коммунальных услуг, потребленных на содержание общего имущества за период, предшествующий планируемому, с последующим уточнением сметы по фактическим показаниям приборов учета. Размера оплаты за содержание парковочного места утверждается на собрании.

В расходы на накопление предстоящего капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума включаются сумма в размере **не менее** 0,005-кратного МРП, установленного на соответствующий финансовый год.

При составлении раздела сметы расходов нужно учитывать постоянные (обязательные) и переменные (желательные, возможные) расходы.

Постоянные расходы — это расходы, которые производятся ежемесячно и которые идут на оплату основных (жизненно важных) для многоквартирного жилого дома работ и услуг. Строго говоря, без этих расходов невозможно обойтись, иначе будет нанесен ущерб дому и проживающим в нем гражданам.

Например, к таким расходам относятся коммунальные платежи, расходы на управление, техническое обслуживание и санитарное содержание, профилактические и аварийные работы.

Переменные расходы — это расходы, которые будут меняться в зависимости от принятых решений собственниками помещений (квартир).

Примерами переменных расходов могут служить расходы на текущий и капитальный ремонты, на благоустройство территории, прочие расходы.

Орган управления объектом кондоминиума (ОСИ, управляющие организации) в целях эффективного управления должны помочь собственнику помещений (квартир):

- сформулировать их цели и интересы в отношении многоквартирного жилого дома;
- разработать несколько вариантов планов развития дома и помочь собственникам выбрать наиболее подходящий для них вариант;
- выбрать лучшие способы осуществления каждого из мероприятий утвержденного плана развития дома;

• организовать исполнение плана развития, обеспечить достижение запланированного эффектов от каждого из выполняемых мероприятий.

Чтобы собственники имели ясное представление о том, какой должен быть размер взноса их, какой перечень и объем услуг, работ и ремонтов они могут себе позволить (при условии обеспечения требований законодательства по надлежащему содержанию общего имущества), им необходима информация о стоимости каждого вида услуг, работ и ремонтов, предлагаемых органом управления объектом кондоминиума.

Для этого, органу управления объектом кондоминиума следует представить на рассмотрение собственникам помещений (квартир) проект годовой сметы доходов и расходов на содержание их дома.

После оценки затрат на выполнение каждого вида предлагаемых услуг, работ и ремонтов, и общей суммы предстоящих расходов, проект сметы работ может дорабатываться (изменяться) для того, чтобы добиться реальной возможности обеспечить его финансирование.

При необходимости корректировки сметы, из него постепенно исключаются наименее важные работы (с технической точки зрения и исходя из пожеланий собственников). На будущее могут быть перенесены достаточно важные работы, на финансирование которых в данное время недостаточно средств, при условии, что их неисполнение в текущем году не принесет значительного ущерба имуществу собственников.

Процесс работы над сметой может быть многоступенчатым, в ходе которого могут изменяться планы работ, в связи с чем, будут изменяться и размеры предполагаемых расходов. Такие расчеты ведутся до тех пор, пока размер оплаты не станет приемлемым.

При определении размера платежей собственников необходимо учесть дополнительные доходы, которые извлекаются (или могут быть получены) органом управления по поручению собственников, например, от сдачи в аренду отдельных частей общего имущества.

14. Минимальный перечень услуг и работ по управлению объектом кондоминиума и содержания общего имущества объекта кондоминиума

	Мероприятия	Периодичность
1.	 Управление объектом кондоминиума, в том числе: 1) оплата труда за ведение бухгалтерского учета, статистической и налоговой отчетности; 2) оплата труда за управление объектом кондоминиума; 3) обязательные налоги и платежи в бюджет; 4) банковские услуги; 5) оплата за расчетно-кассовое обслуживание; 6) расходы на содержание офиса (аренда, связь, канцелярские товары, оргтехника и ее содержание). 	ежемесячно
	Содержание общего имущества объекта кондоминиума, в том числе: 1) дератизация, дезинсекция, дезинфекция подвальных помещений, паркингов и других мест общего пользования объекта кондоминиума;	
2.	2) техническое обслуживание, локализация аварий общедомовых инженерных систем (отопления, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения,	период – круглосуточно;
	газоснабжения, вентиляции) и оборудования объекта кондоминиума, за исключением случаев, когда надлежащее	ъ

техническое состояние и безопасность энергетических сетей, а также приборов учета потребления энергии возлагается на энергоснабжающую организацию;	
3) подготовка общедомовых инженерных систем и оборудований к осенне-зимнему периоду;	круглосуточно
4)обеспечение санитарного состояния мест общего пользования объекта кондоминиума	1 раз в неделю
5) обеспечение санитарного состояния земельного участка придомовой территории объекта кондоминиума (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);	1 раз в месяц
6) сервисное обслуживание и поверка общедомовых приборов учета;	1 раз в год
7) противопожарные мероприятия, включая содержание противопожарного оборудования, приобретение и зарядку огнетушителей, осуществление специальных надписей, указателей, оформление планов и схем эвакуации, за исключением приобретения и установки систем противопожарной сигнализации и пожаротушения;	1 раз в год
8) оплату коммунальных услуг на содержание общего имущества объекта кондоминиума, по решению собрания собственников квартир, нежилых помещений.	

Базовая доля затрат мероприятий в структуре расходования денежных средств складывается из расходов на управление и содержание общего имущества объекта кондоминиума в следующем пропорциональном соотношении: на управление общим имуществом объекта кондоминиума — до 30%, на содержание общего имущества объекта кондоминиума — до 70%.

Каждый дом индивидуален из-за различных конструктивных и технических параметров, степени благоустройства придомовой территории. Поэтому размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, должен определяться дифференцированно для каждого многоквартирного жилого дома.

На общем собрании собственников принимается решение об утверждении годовой сметы расходов на содержание общего имущества объекта кондоминиума. Кворум для принятия решения — участие не менее половины от общего количества собственников. Решение принимается при положительном голосовании не менее половины от общего количества собственников.

Основой минимальной задолженности является доверие собственников к своей организации и ее руководству и понимание, что деньги работают на благо их дома. Обеспечить взаимопонимание между сторонами помогут: участие собственников в разработке правил сбора платежей, информирование собственников о правилах сбора взносов (дата и способ платежа, меры воздействия, применяемые к должникам), участие собственников в обсуждении проекта сметы, информирование собственников о непредвиденных расходах;

15. Схема разработки сметы на управление и содержание МЖД



Согласно действующего законодательства председатель/управляющий заключает и обеспечивает контроль исполнения договоров с субъектом сервисной деятельности. Для

обеспечения качественного выполнения работ необходимо ответственно подходить к вопросу выбора сервисной организации.

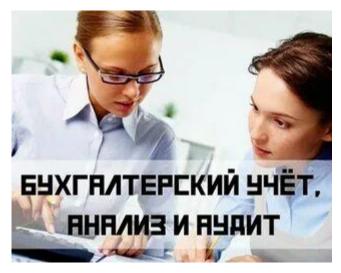
Возможность выбора — это большое преимущество, которое дает рынок. Грамотно сделанный выбор позволяет председателю/управляющему получить требуемую услугу или работу необходимого качества по оптимальной цене. Только конкурентный отбор повышает эффективность использования средств собственников.

Если потенциальные субъекты сервисной деятельности знают о том, что рассматриваются предложения конкурентов, то они не будут завышать цену своего предложения. Более того, стремясь завоевать рынок, некоторые субъекты сервисной деятельности предлагают скидки своим клиентам при заключении договора или предоставляют дополнительные выгоды.

Совету дома нужно понимать, что выносить план и смету на рассмотрение общим собранием можно только после того, как все собственники получили достаточно полную и понятную информацию о содержании плана и сметы и предполагаемых будущих платежах. В противном случае совет дома вряд ли сможет добиться принятия такой сметы, которые понастоящему служили бы улучшению состояния общего имущества.

Очень важно, чтобы собственники пришли на общее собрание, заслушали, обсудили и утвердили план деятельности и смету на следующий год.

16. Основы учета и отчетности в ОСИ



Организация обязана вести бухгалтерский учет своего имущества, обязательств и хозяйственных операций на основе натуральных показателей обобщенном денежном выражении путем сплошного, непрерывного, документального и взаимосвязанного их отражения. Любое юридическое лицо ведет бухгалтерский учет непрерывно латы государственной c регистрации до даты прекращения деятельности в результате реорганизации или ликвидации.

В задачи бухгалтерского учета входит:

1. Формирование полной и достоверной

информации о деятельности ОСИ для председателя и Совета дома.

- 2. Обеспечение контроля за наличием и движением имущества, использованием средств.
- 3.Своевременного предупреждения негативных явлений, выявление и использование внутренних ресурсов.

Документы должны содержать следующие обязательные реквизиты: наименование документа, дата составления, наименование организации, содержание операции или события, единица измерения, денежная сумма прописью, должность и фамилия руководителя, личные подписи.

Первичные документы должны быть составлены в момент совершения операции или события либо непосредственно после их окончания.

Ответственность за достоверность, своевременность и качество создания документа несут лица, подписавшие его. Исправления в документе должны подтверждаться подписью лиц,

подписавших документ с указанием даты исправления. В кассовых и банковских документах исправления не допускаются. Если в ОСИ один бухгалтер, то он обладает статусом Главного бухгалтера. Главный бухгалтер несет ответственность за обеспечение сохранности документов и своевременную передачу в архив.

Ответственность за организацию бухгалтерского учета несет председатель. Он должен создать необходимые условия для правильного ведения бухгалтерского учета. Председатель ОСИ может в зависимости от объема учетной работы вести учет самостоятельно, принять в штат главного бухгалтера, заключить договор на ведение бухгалтерского учета и составление финансовой отчетности.

Бухгалтер обеспечивает контроль и отражение на счетах бухгалтерского учета всех хозяйственных операций, составляет в установленные сроки отчетность, анализирует вместе с руководителем экономическую ситуацию. На должность бухгалтера назначается лицо, имеющее специальное образование. Бухгалтер совместно с руководителем подписывает все документы. Бухгалтеру запрещается принимать к исполнению и оформлению документов по противозаконным операциям.

При освобождении бухгалтера производится передача дел вновь назначенному бухгалтеру с проверкой состояния бухгалтерского учета и достоверности отчетных данных. Обязанности кассира могут исполняться главным бухгалтером по решению Совета дома.

В бухгалтерской отчетности отражаются нарастающим итогом финансовое положение предприятия за отчетный период. Представление бухгалтерской отчетности по формам не утвержденным в установленном порядке запрещается. Первым отчетным годом считается период с момента регистрации ОСИ до 31 декабря включительно.

Инвентаризация проводится для обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и отчета материально ответственных лиц ежегодно, а также при установлении фактов хищений, в случае пожара, при ликвидации предприятия.

Основная задача бухгалтера правильно отразить поступление и трату целевых средств, проконтролировать расходование денег по целевому назначению, рассчитать налоги и заплатить их в бюджет.

Бухгалтер обязан:

- обеспечить соответствие проводимых в ОСИ хозяйственных операций законодательству
- контролировать движение денежных средств и имущества
- выполнять финансовые обязательства перед организациями, с которыми имеет договорные отношения;
- исполнять обязанности кассира (если такового нет в штате)
- обеспечивать составление и представление в установленном порядке в соответствующие органы бухгалтерской, налоговой, статистической и финансовой отчётности;
- в установленные Правлением дни вести приём членов, отвечать на все возникшие у них вопросы, входящие в компетенцию бухгалтера
- ежемесячно своевременно и правильно рассчитывать размер взносов;
- по первому требованию председателя Правления или Ревизионной комиссии предоставлять им все первичные и сводные учётные документы для документальной проверки, которая должна проводиться в присутствии бухгалтера.

Главным документом деятельности является смета расходов и доходов, которая составляется ежегодно, исходя из предполагаемых поступлений и статей расходов денежных средств. Такая смета утверждается общим решением общего собрания собственников.

Смету составляют на календарный год, а также на выполнение каждого вида ремонта. На конец года могут оставаться неизрасходованные средства. Остаток средств на конец года необходимо запланировать в смете следующего года. По окончании года ревизионная комиссия проверяет финансово-хозяйственную деятельность и исполнение сметы.

Если ОСИ ведет предпринимательскую деятельность, то ведения раздельного учета.

Все применяемые ОСИ способы ведения раздельного учета доходов и расходов по предпринимательской и уставной деятельности, а также раздельного учета поступлений и расходов по целевым сборам и ремонтами в рамках уставной деятельности отражают в учетной политике. Там же закрепляют рабочий план счетов ОСИ с указанием субсчетов.

В перечень мероприятий по содержанию общего имущества как правило включено проведение текущего и капитального ремонта. Для проведения ремонта общего имущества дома ОСИ с привлекает на договорной основе специализированные подрядные организации.

Устанавливать размер вознаграждения штатных работников может только общее собрание членов. Размеры оплаты отражаются в годовой смете расходов. Обязательным для ОСИ является резерв на оплату отпусков.

17. Предоставление отчетов собственникам



Ежемесячный отчет по управлению и содержанию общего имущества объекта кондоминиума представляется председателем ОСИ до десятого числа месяца, следующего за отчетным периодом, посредством объектов информатизации в сфере жилищных отношений и размещается в общедоступных местах. Отчет предоставляется по утвержденной форме.

Ежемесячный отчет содержит информацию:

- По остаткам на текущем и сберегательном счетах;
- Задолженность собственников по текущим и сберегательным взносам;
- Поступившие в течение месяца средства (текущие, сберегательные, от аренды, целевые сборы, иные поступления)
- Произведённые расходы (зарплата, налоги и обязательные платежи, банковские, за услуги ЕРЦ, на содержание офиса ОСИ)
- Оплата по договорам за сервисное обслуживание (отдельно по каждому договору)
- Оплата текущего ремонта
- Коммунальные услуги на содержание общего имущества
- Хозяйственные расходы
- Оплата капитального ремонта

Отчет подписывает председатель, бухгалтер и члены совета дома.

Ежегодный отчет в отличие от ежемесячного содержит информацию о запланированной сумме по каждой статье сметы и фактически произведенным расходам. Анализ фактических расходов поможет в разработке сметы на следующий период. Ежегодный отчет содержит следующую информацию:

- По остаткам на текущем и сберегательном счетах;
- Задолженность собственников по текущим и сберегательным взносам;

Наименование	план	факт
Ежемесячные взносы		
Взносы на капитальный ремонт		·
Плата за сданное в аренду (найм) общее имущество		
Целевые взносы		·
Иные поступления (добровольные, частные инвестиции и т.д.)		·
Всего расходов, в том числе:		
Расходы по управлению объектом кондоминиума, в том числе:		
Оплата труда за ведение бухгалтерского учета		
Оплата труда за управление объекта 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 офиса (аренда, связь, канцелярские, оргтехника)		
Расходы по содержанию общего имущества объекта кондоминиума, в том числе:		
Оплата услуг по договорам субъектам сервисной деятельности, в том числе:		
за услуги по дератизации, дезинсекции, дезинфекции		
за услуги по техническому обслуживанию системы центрального отопления		
за услуги по техническому обслуживанию, систем электроснабжения и оборудований		
за услуги по техническому обслуживанию, систем газоснабжения и оборудований		
подготовка общедомовых инженерных систем и оборудований к осеннезимнему периоду		

за услуги по обеспечению санитарного состояния мест общего пользования	
за услуги по обеспечению санитарного состояния земельного участка	
за услуги по вывозу снега	
за услуги по обслуживанию и поверке общедомовых приборов учета	
за услуги по обслуживание лифтов	
за услуги по противопожарным мероприятиям	
иные мероприятия	
Текущий ремонт общего имущества объекта кондоминиума (на основании дефектного акта), в том числе	
ремонт кровельных покрытий, замена элементов водостока	
устранение местных деформаций, ремонт и восстановление поврежденных участков фасада, отмостки, подвала	
ремонт и восстановление разрушенных отдельных элементов	
иные расходы	
Коммунальные услуги на содержание общего имущества	
Хозяйственные расходы (приобретение инвентаря, оборудования и другое)	
Капитальный ремонт, в том числе:	
Ремонт крыши	
Ремонт подвала	
Ремонт фасада	
Иные расходы	

Отчет подписывает председатель, бухгалтер и члены совета дома.

18. Обеспечение понимания и доверия собственников к ОСИ



В обязанности совета дома входит не только определение размера взноса, покрывающих все затраты на управление и содержание МЖД, но и организация работы по взаимодействию с собственниками и сбору просроченных платежей. Обычно совет дома стремиться передать эту обязанность управляющему. При задержке платежа управляющий предпринимает шаги для получения задолженности. Если такие шаги не дают результатов, счет передаётся юристу для дальнейших действий, включая судебные процедуры. ОСИ следует идти на

такой шаг. Для тех собственников, финансовое состояние которых позволяет осуществить выплаты, но тем не менее они надолго задерживают платежи, угроза судебного иска в

сочетании с начислением пени и взысканием судебных издержек может оказаться достаточной, чтобы заставить их погасить задолженность как можно быстрее.

Эффективная стратегия сбора платежей базируется на двух основных положениях:

- 1. Постоянная поддержка взаимопонимания с собственниками для снижения уровня задолженности.
- 2. Составление и применение общих для всех собственников процедур сбора платежей и взыскания задолженности.

Рекомендации по поддержке взаимопонимания

Разработать внутренние правила сбора платежей и предоставить возможность собственникам высказать свои замечания до того, как они будут утверждены.

Заблаговременно ознакомить собственников с проектом сметы и по возможности учесть их пожелания.

Извещать собственников о значительных или непредвиденных расходах. Необходимо ежемесячно вывешивать отчет о деятельности на досках объявлений.

Предоставить новым владельцам квартир информационные материалы относительно их прав, обязанностей, утвержденных размеров взносов и процедур сбора в данном ОСИ.

По мере необходимости управляющий должен непосредственно связываться по телефону или лично с собственниками, задержавшими очередные платежи, для обсуждения вопросов оплаты. Часто такой личный контакт очень эффективен.

Вся переписка, относящаяся к сбору взносов, должна быть выдержана в деловом, профессиональном стиле, содержать всю информацию, которая потребуется собственнику, чтобы понять почему, сколько и когда платеж должен быть осуществлен и какие могут быть последствия неплатежа.

Своевременное, открытое, полное и позитивное общение между советом дома, управляющим и собственниками жилья должно быть направлено на предоставление информации о назначении начислений, возможного повышения платежей, принятых правилах сбора задолженности. Чем больше собственников знают, какое влияние оказывают их платежи на уровень содержания дома, тем более охотно они будут соблюдать платежную дисциплину.

Правила по сбору платежей

В соответствии с законом «О жилищных отношениях» совет дома обязан осуществлять контроль за своевременным внесением утвержденных платежей и имеет начислить пеню и обратиться к нотариусу или в суд о принудительном взыскании задолженности.

Для эффективного исполнения советом дома своих обязанностей по сбору просроченных платежей устанавливаются правила и процедуры сбора платежей.

Любая утвержденная к оплате сумма, не полученная до определенного числа месяца, следующего за расчетным, считается просроченным платежом. Собственники квартир не имеют права задерживать платежи по причине не удовлетворяющего их качества обслуживания.

Управляющий обязан связаться с неплательщиком лично, по телефону или отправить ему письменное уведомление.

При непогашении задолженности собственнику квартиры направляется письменное предупреждение о том, что, если задолженность не будет погашена в определенный срок, документы будут переданы юристу для оформления искового заявления.

По истечении трех месяцев после установленной даты платежа управляющий оформляет досудебную претензию о взыскании суммы, которая включает в себя сумму неплатежа, пеню, судебные издержки.

Несмотря на то, что в некоторых случаях невозможно избежать судебных процедур взыскания задолженности, все же следует помнить, что постоянное поддержание контактов с собственниками, последовательность в действиях при работе с задолжниками помогут свести уровень задержек платежей до минимума

Общение с собственниками

Собственники имеют право на информацию о решениях, затрагивающих их интересы, даже если они не могут присутствовать на заседаниях совета дома или общем собрании ОСИ.

Собственники будут поддерживать решения, только если получают о них своевременную информацию и понимают, чем были вызваны такие решения.

Решения собрания и совета дома будут в большей степени отвечать нуждам и пожеланиям собственников, если в программе взаимодействия предусмотрен порядок получения информации о мнениях жильцов перед проведением голосования по важным вопросам.

Хорошие контакты с советом дома и управляющим создают у собственников чувство единого сообщества, поскольку им предоставлена возможность участвовать в принятии решений и получать о них соответствующую информацию. Собственники чувствуют, что к их мнению относятся внимательно и учитывают его в работе.

Что бы ни делалось в вашем ОСИ при отсутствии налаженных контактов с собственниками только небольшое их количество будет знать о его действиях или понимать их, и еще меньшее число будет положительно относиться к решениям. Для эффективного ведения дел совет дома нуждается в поддержке собственников.

Что принято понимать под хорошими контактами между советом дома и собственниками:

- Право собственника квартиры на получение исчерпывающей информации.
- Поддержка собственниками решений правления.
- Направленность деятельности совета дома на нужды и интересы собственников.
- Чувство общности среди собственников.
- Содействие в обучении будущих членов совета дома.

Как совет дома может «услышать» собственников?

Совету дома необходимо стремиться узнать мнения собственников. Конечно, не всегда нужно или разумно проводить опросы собственников по каждому вопросу, поскольку никто не заинтересован в затягивании решения вопроса.

Ниже рассматриваются пути, получения необходимой информации.

- Ящик для предложений собственников по улучшению работы ОСИ (желательно, чтобы они были во всех подъездах домов).
- Анкеты, распространяемые среди собственников в чате дома с определенной периодичностью, чтобы оценить, насколько они удовлетворены качеством услуг, получить советы по благоустройству, узнать мнение по сложным проблемам.
- Открытые обсуждения на заседаниях совета дома в начале каждого заседания следует предусмотреть 15-20 минут на открытое обсуждение, когда собственники могут выступить и задать вопросы.
- Выборочные опросы с целью уточнения анкетных данных.

Указанная проблема носит массовый и системный характер. Для ее решения предлагается инновационный инструмент — системное Интернет взаимодействие собственников с руководством своих ОСИ по вопросам информирования в доступной форме, раскрытия информации о финансово-хозяйственной деятельности, обсуждения проблем дома и способов их решения.

В Интернете есть возможность размещения информации для собственников (устав, протоколы, сметы, отчеты председателя и ревизионной комиссии, результаты голосования, информацию о проблемах дома и предложениях по их решению

Таким образом, как правление может получить информацию о мнениях и предложениях собственников используя следующие методы:

- Ящик для предложений.
- Анкеты, распространяемые среди собственников.
- Открытые обсуждения на заседаниях совета дома.
- Опросы, проводимые среди собственников.
- Чат дома

19. Работа с неплательщиками



Чтобы разработать оптимальный комплекс мер по снижению просроченной задолженности, следует узнать, на какие виды подразделяется долг исходя из возможного срока его погашения:

- 1. Долг, который накопился в течение двух-трех месяцев. Работа с должниками, накопившими задолженность в течение двух месяцев, практически не выполняется, поскольку ее экономическая эффективность весьма невелика.
- 2. Долг, накопленный за период до года (долгосрочный). Такой тип задолженности бывает вызван более глубинными причинами например, осознанным уклонением нарушителя от оплаты.
- 3. Долг, который можно погасить в течение 1-3 лет или невозможно погасить вовсе.

Проще говоря, к накоплению задолженности приводит совокупность нежелания собственника вносить платежи и плохая организация работы с должниками со стороны органов управления объектом кондоминиума.

Какими методами может проводиться досудебная работа с должниками

- 1. Обнаружить должников, которые не желают оплачивать взносы. Существует определенная категория собственников, которые принципиально не желают платить. Они апеллируют к тому, что предоставляемые им услуги отличаются низким качеством, не соответствующим плате за них. Если граждане считают, что управляющая организация предоставляет им услуги ненадлежащего качества или в недостаточном объеме, им следует законным способом добиться перерасчета за весь период их предоставления. Следует объяснить, что платежи за содержание жилья является прямой обязанностью каждого собственника, а за их несвоевременное внесение начисляются пени.
- 2. Проведение претензионной работы. Она используется в разных вариантах. К примеру, можно писать письма напоминания размещать информацию в чате.

- 3. Разъяснение о возможности воспользоваться жилищной помощью или адресной социальной помощью, предоставляемой местным акиматом.
 - 4. Предложить заключить соглашение о погашении задолженности
- 5. Создать законным способом неудобства для должников по услугам: наложение ареста на квартиру, ограничение права выезда заграницу.
- 6. Задействовать комиссию по работе с должниками. В ее функции входит налаживание диалога с неплательщиками, выяснение причин накопления задолженности и формирование путей и способов оплаты долга.

Предупреждение задолжнику

Вторично напоминаем Вам, что Ваша задолженность по оплате взносов на управление и содержание общего имущества ______ последних месяцев достигла ______ тенге.

Согласно 50 Закона "О жилищных отношениях"

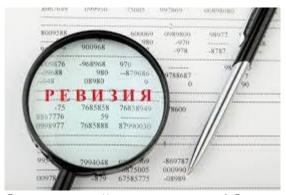
При несвоевременной оплате собственником помещения расходов на управление и содержание общего имущества за каждый просроченный день, начиная с первого дня последующего месяца, на сумму долга начисляется пеня в размере, определенном законодательством Республики Казахстан.

На требование по погашению задолженности срок исковой давности не распространяется.

При непогашении собственником задолженности по платежам, председатель ОСИ вправе обратиться к нотариусу или в суд о взыскании задолженности. В случае взыскания через суд, все издержки будут отнесены на Ваш счет. Если Вы не согласны с суммой платежа или у Вас имеются другие вопросы, просим представить в Правление обоснованное заявление.

Председатель ОСИ/Управляющий

20. Проведение ревизий финансово-хозяйственной деятельности ОСИ



Приступая к проверке ОСИ необходимо помнить о том, что именно мы — собственники помещений в МЖД являемся его учредителями. Мы — собственники принимаем решения и оплачиваем их реализацию. ОСИ исполняет наши решения в рамках реально поступивших средств.

Если в результате проверки выясниться, что допущены нарушения норм действующего законодательства или наших решений – необходимо выяснить их причину для того, чтобы ее можно

было в дальнейшем устранить. Обязательства, возлагаемые собственниками на ОСИ, должны соответствовать полномочиям и финансированию.

Финансово-хозяйственная деятельность ОСИ регулируется большим количеством нормативно-правовых актов, основными из которых являются

- Закон «О бухгалтерском учете и финансовой отчетности»,
- Национальный стандарт финансовой отчетности № 2;
- Правила ведения бухгалтерского учета,

• Учетная политика объединения собственников имущества.

Информацию о деятельности ОСИ может получить каждый собственник в письменной или устной форме, но провести ревизию финансово-хозяйственной деятельности может только ревизионная комиссия (или ревизор), которых выбрали на общем собрании.

Ограничения. Членами ревизионной комиссии (ревизором) не могут быть избраны члены семьи председателя объединения собственников имущества, доверенного лица простого товарищества или члены совета дома.

Ревизионная комиссия (ревизор) осуществляет проверку финансовой документации по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума

Ревизионная комиссия (ревизор) в пределах своей компетенции выносит на собрание предложения по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума.

Ревизионная комиссия (ревизор) избирается сроком на три года и не может выполнять иные функции по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума.

Собственники квартир, нежилых помещений на основании решения собрания вправе заключить договор об оказании аудиторских услуг по проверке результатов деятельности по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума.

На совете дома определяется дата проведения плановой ревизии. Если ревизия внеплановая, должны быть основания:

- заявления от собственников о конкретных финансовых нарушениях,
- письменное предложение председателя ОСИ,
- либо по решению ревизионной комиссии.

В день начала проведения ревизии председатель ОСИ и бухгалтер должны предоставить ревизорам все имеющиеся документы, связанные с проверкой, по акту приема - передачи.

Ревизию можно проводить также в помещении ОСИ и присутствии бухгалтера без выемки документов.

Проведение ревизии не должно мешать функционированию организации. Не стоит нагнетать обстановку и строить предположений, а тем более выносить их для обсуждения, пока ревизия не будет закончена и председатель и бухгалтер не ответят на все поставленные в ходе поверки вопросы.

Любая ревизия начинается

- 1.Со снятия кассовых остатков в присутствии кассира (бухгалтера) и составления акта снятия кассовых остатков, который подписывают члены ревизионной комиссии, председатель и бухгалтер.
 - 2.Запроса выписки с расчетного счета в банке на момент проведения ревизии.
 - 3. Проведения инвентаризации материальных ценностей в ОСИ.

Нужно пойти в место, хранения оборудования (материалов, запасов) и посчитать: что, в каком количестве и на какую сумму имеется на день проведения ревизии. После этого составить акт инвентаризации в табличной форме, который подписывают члены ревизионной комиссии, председатель и бухгалтер.

Для объективной проверки необходимо иметь акт предыдущей ревизии, где зафиксированы входящие остатки на начало проверяемого периода по кассе, расчетному счету, ТМЦ, подотчету, задолженность собственников и т.д.

Что проверять?

Проверку следует начать со ознакомления с правоустанавливающими документами. Они все должны быть в наличии. Это

- 1. Устав ОСИ, который прошнурован и заверен печатью юстиции.
- 2.Свидетельство о государственной регистрации, в котором кроме регистрационного номера впечатан БИН.
 - 3. Список собственников помещений в МЖД.
- 4.Очень важными документами являются протоколы общих собраний и протоколы совета дома. Нужно обратить внимание на оформление протоколов. Серьезным моментом в протоколах является указание на наличие кворума, т.е. если на собрании присутствовало менее 50 % собственников, то решение, принятое на этом собрании незаконно. В этом случае следовало провести письменный опрос и подвести его итоги.

Если в ОСИ повышался размер взноса, то на каждое повышение должна быть смета, разработанная членами совета дома, рассмотренная ревизионной комиссией и принятая большинством голосов на общем собрании.

- 5.Смета и штатное расписание является приложение к протоколу общего собрания.
- 6. Проверьте, есть ли в наличии Государственный акт на землю дворового участка и документ о государственной регистрации объекта кондоминиума.
- 7. Должны быть трудовые договора с председателем и бухгалтером (кассиром), принятыми согласно штатному расписанию. В комплекте к каждому договору должны быть ксерокопия удостоверения личности и заявление работника на вычет МЗП для расчета ИПН по основному месту работы.
- 8. Если в течение ревизуемого периода проводились работы сторонними организациями, то должны быть договора о возмездных услугах (договор подряда), где подробно описаны какие работы (услуги) предоставлялись, в какие сроки и за какую сумму.

При проведении дорогостоящих капитальных ремонтов обязательно наличие сметы.

На договоре должны быть полные реквизиты, подписи и печати сторон. Основанием для оплаты сторонней организации по договору должен быть акт выполненных работ, подписанный членами совета дома и заинтересованными лицами, если работа по этому договору касается каких- то собственников конкретно. Это может быть, например, ремонт подъезда или крыши над конкретным подъездом.

- 9.С материально ответственными лицами должен быть заключен договор о полной материальной ответственности.
- 10.В каждом ОСИ есть неплательщики, вы это сразу увидите, когда будите проверять оборотные ведомости по оплате взносов. Неотъемлемой частью работы председателя и совета дома является работа с неплательщиками. Это и составление досудебных претензий и исковых заявлений в суд. По количеству исков вы поймете, сколько времени тратит председатель на работу с неплательщиками и судоисполнителями вместо того, чтобы заниматься домом. Отразите эти выводы в акте ревизии. Это внесет большой вклад в формирование общественного мнения против неплательщиков.

11. Проверьте наличие «Учетной политики» вашего ОСИ, документа в котором подробно описываются правила ведения бухгалтерского учета, приобретения и списания материалов, прием и увольнение персонала — то есть все то, что Вы проверяете в процессе ревизии. Указанный документ является обязательным. Он разрабатывается на основании действующих стандартов бухгалтерского учета, налоговой и статистической отчетности и утверждается решением советом дома.

12. Наличие актов весеннего и осеннего осмотра технического состояния общего имущества. На основании этих актов выявляются дефекты отдельных элементов здания для планирования ремонтно-восстановительных работ и фиксируются произведенные ремонты (улучшения общего имущества).

Ревизия бухгалтерских документов.

Ревизию бухгалтерских документов начните с проверки первичных документов.

Документом, подтверждающим поступление в кассу денег, является **приходный ордер** (далее п/о). П/о состоит из основной части и отрывной. Обе половины заполняются одинаково.

В п/о указывают название ОСИ, БИН, № и дата п/о, адрес и ФИО собственника, период оплаты, сумму оплаты цифрами и прописью, печать, подпись главного бухгалтера и кассира.

При оплате в кассу денежных средств собственнику выдается отрывная часть приходного ордера. К корешку п/о крепится кассовый фискальный чек, в котором тоже указаны название ОСИ, БИН, дата оплаты, сумма.

На момент ревизии целесообразно провести сверку задолженности или переплаты собственников. Для этого выписки о состоянии лицевого счета каждого собственника вывешиваются в виде объявления на подъезде с предложением ознакомиться и в случае несогласия обратиться в бухгалтерию с документами, подтверждающими оплату.

При наличии значительного количества подтвержденных несоответствий платежей необходимо провести полную или выборочную встречную проверку платежей собственников.

Целесообразно организовать прием взносов через единый расчетный центр.

Следующим первичным документом является расходный ордер (далее р/о).

Его верхняя часть заполняется бухгалтером, а нижнюю собственноручно заполняет работник ОСИ, который получает деньги из кассы. Все строчки в р/о должны быть заполнены. Подпись руководителя на р/о обязательна. По р/о выдаются денежные средства на зарплату, аванс, в подотчет, в счет оплаты по договорам услуг. Если в р/о в строке «основание» стоит, например, указание на материалы или электроэнергию энергию, это нарушение. Деньги на приобретение материалов или оплату по счетам должны выдаваться подотчет работнику ОСИ. Списание подотчетных сумм производится на основании авансового отчета с приложением первичных документов.

Каждый день бухгалтер должен заполнять кассовую книгу, где в хронологическом порядке записаны приходные и расходные ордера, есть остаток на начало дня и выводится остаток на конец дня. Эта книга является отрывной. Отрывная часть заполняется через копирку и сшивается поверх приходных и расходных ордеров в последний день месяца.

Если бухгалтерский учет ведется на компьютере, то записи ведутся в формах бухгалтерской программы. Все записи можно посмотреть на компьютере и при необходимости распечатать.

Каждый работник, взявший в кассе денежные средства в подотчет, должен отчитаться за полученные средства, заполнив в конце месяца авансовый отчет. Если работник потратил больше, чем получил в подотчет, по расходному ордеру ему выдается оставшаяся сумма. Если

меньше, то работник приходным ордером возвращает оставшуюся сумму в кассу. В противном случае остаток подотчетной суммы удерживается при выплате зарплаты.

Основанием для начисления з/платы штатным работникам является договор с работником и табель учета рабочего времени. Основанием для расчета по договорам гражданско-правового характера является акт приемки работ, подписанный председателем (комиссией собственников). В расчетной ведомости бухгалтер начисляет зарплату, обязательные пенсионные взносы, индивидуальный подоходный налог, социальный налог и социальные отчисления.

Зарплата работникам выдается по р/ордеру каждому или по платежной ведомости списком.

Налоги (индивидуальный подоходный налог, социальный налог) и обязательные платежи (обязательные пенсионные взносы, социальные начисления) оплачиваются через расчетный счет в банке по платежному поручению. В Налоговом кодексе описаны сроки оплаты налогов.

Несвоевременная оплата приводит к образованию пени за каждый просроченный день. Проверить наличие задолженности по налогам и другим обязательным платежам вашего ОСИ вы можете узнать, заказав акт сверки в налоговом комитете вашего района.

Получив выписки банка с расчетного счета за весь ревизуемый период, вы проследите: какие суммы поступали на счет ОСИ, какие расходы производились, и какая сумма начислялась в качестве комиссионного сбора за услуги банка. На каждой выписке есть остаток денежных средств на расчетном счете.

Для того, чтобы лучше ориентироваться в цифрах, во время ревизии лучше записывать их в виде таблицы. Приход в кассу и на расчетный счет в одну таблицу. Расходы — во вторую. Расчеты с подотчетными лицами в третью. И т.д. Имея перед собой информацию в табличном виде, вы легко сможете подсчитать итоговые цифры.

Теперь, имея итоговые суммы по «приходу» и «расходу» в КСК за ревизуемый период можно посчитать: сколько денежных средств должно остаться в кассе и на расчетном счете в результате финансово- хозяйственной деятельности.

Для этого возьмите из Акта предыдущей ревизии сумму остатков денежных средств в кассе и на расчетном счете на конец периода, прибавьте к ним итоговую сумму прихода за ревизуемый период, отнимите итоговую сумму расхода за ревизуемый период.

Теперь у вас есть результат, который должен быть равен сумме наличных денег, указанных в Акте снятия кассовых остатков, снятых на момент начала ревизии и остатка денежных средств на расчетном счете. Если ваша сумма больше, значит в кассе недостача, если меньше, излишки.

И тот и другой вариант означает, что в ОСИ непорядок с учетом денежных средств. В этих случаях бухгалтеру и казначею предлагается написать объяснительную записку на имя ревизионной комиссии.

Проверка учета движения материалов.

Аналогично можно посчитать и остатки товарно-материальных ценностей (далее ТМЦ).

Приход материалов заносить в одну таблицу, а расход, в другую. Здесь важным моментом является оформление первичных документов, по которым куплены ТМЦ. Как правило это счет-фактура или накладная, где указано, что именно ваш ОСИ, с указанием БИН и юридического адреса приобрел ТМЦ (с описанием цены, количества, суммы, единицы измерения товара).

К счету крепится фискальный чек или приходный ордер и счет фактура. Списывается материал по мере использования актом списания комиссией. Это могут быть члены правления или группа собственников, заинтересованных в качественном проведении ремонта.

Просуммировав, какие ТМЦ, на какую сумму и в каком количестве были приобретены, какие ТМЦ, на какую сумму и в каком количестве были списаны можно подсчитать: какие, в каком количестве и на какую сумму ТМЦ должны остаться в КСК.

Возьмите из Акта предыдущей ревизии остатки ТМЦ на конец ревизуемого периода, прибавьте приобретенные ТМЦ, отнимите списанные. Результат должен быть равен итогу по Акту инвентаризации, которую вы провели в начале ревизии.

Если ваш результат больше, значит в ОСИ недостача ТМЦ, если меньше, значит часть ТМЦ, по каким-то причинам, своевременно не списана. И тот и другой вариант означает, что в ОСИ непорядок с учетом движения и хранения ТМЦ. В этих случаях председателю и бухгалтеру предлагается написать объяснительную записку на имя ревизионной комиссии.

Анализ исполнения сметы.

Следующим этапом следует проанализировать целевое использование денежных средств. Соответствуют ли фактические расходы тем статьям сметы, которую приняли на общем собрании?

Если нет, то разберитесь почему? Причиной могут быть неплатежи. Значит, председателю и совету дома нужно уделять больше времени на досудебную и судебную работу с собственниками. Особенно на досудебную.

Причиной может быть и аварийная ситуация, которую председатель устранил. Значит, в смете не была запланирована статья на непредвиденные расходы. Нужно провести анализ по каждой статье сметы и отразить ваши выводы в разделе «замечания и предложения ревизионной комиссии».

Своевременность сдачи отчетов.

ОСИ является юридическим лицом, а это значит, что бухгалтер должен сдавать налоговую и статистическую отчетность. Отчетность подразделяется на ежеквартальную и годовую.

Сдавать отчеты нужно в период, определенный законодательством Республики Казахстан, так как несвоевременность сдачи отчетов и ведет к штрафам на юридическое и должностное лицо.

Оформление акта ревизии.

По итогам проверки ревизионная комиссия составляет Акт, где на основе приложений, составленных в ходе работы, делаются выводы, даются замечания и предложения. Председателю и бухгалтеру дается срок для устранения замечаний. Ревизионная комиссия дает оценку финансово- хозяйственной деятельности.

Акт подписывают члены ревизионной комиссии, председатель, бухгалтер и другие лица (привлеченные специалисты), принимавшие участие в проверке. Акт ревизии нужно огласить и утвердить на ближайшем общем собрании.

Может случится так, что общее собрание выразит недоверие проведенной ревизии и откажется утвердить ее результаты. В этом случае необходимо избрать новый состав ревизионной комиссии и определить сроки проведения повторной ревизии.

Выводы ревизионной комиссии по целевому использованию средств следует использовать при составлении сметы на следующий период.

21. Основные полномочия государственных органов в сфере управления и содержания МЖД

Основные полномочия Комитета по делам строительства:



- осуществляет мониторинг состояния жилищного фонда;
- разрабатывает и утверждает правила принятия решений по управлению и содержанию общего имущества, а также типовые формы протоколов собрания;
- разрабатывает и утверждает методику расчета сметы расходов, а также методику расчета минимального размера расходов
- утверждает правила по управлению и

содержанию общего имущества;

- разрабатывает и утверждает типовые договоры сотрудничества между ОСИ/ПТ/Управляющим и организациями, предоставляющими коммунальные услуги;
- разрабатывает и утверждает перечень коммунальных услуг и типовые правила предоставления коммунальных услуг;
- разрабатывает и утверждает типовой устав ОСИ;
- разрабатывает и утверждает проверочные листы сфере управления жилищным фондом;
- разрабатывает и утверждает типовой договор ПТ;
- разрабатывает и утверждает порядок проведения капитального ремонта;
- разрабатывает и утверждает типовые формы договоров между ОСИ/ПТ с управляющим/управляющей компанией, или субъектами сервисной деятельности;
- разрабатывает и утверждает формы ежемесячного и годового отчетов;
- разрабатывает и утверждает правила определения и назначения жилищной инспекцией временной управляющей компании для управления объектом кондоминиума многоквартирного жилого дома;

Местные маслихаты утверждают минимальный размер расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума.

Местные акиматы:



- обеспечивают организацию мероприятий по сохранению и надлежащей эксплуатации жилищного фонда;
- организуют работу жилищной инспекции;
- принимают меры по содержанию земель общего пользования, не включенных в состав общего имущества объектов кондоминиумов, за счет средств местного бюджета;

- обеспечивают проведение за счет средств местного бюджета государственного технического обследования функционирующих МЖД (с определением общего имущества объекта кондоминиума), а также изготовление и возмещение расходов по изготовлению технических паспортов и предусмотренных законодательством документов на земельный участок,
- представляют документы для государственной регистрации объекта кондоминиума;
- вправе при наличии средств местного бюджета осуществлять организацию и финансирование мероприятий по текущему или капитальному ремонту фасадов, кровли МЖД, направленных на придание единого архитектурного облика населенному пункту;
- вправе при наличии средств местного бюджета осуществлять организацию и финансирование ремонта и замены лифтов в МЖД с условием обеспечения возвратности средств собственниками;
- вправе при наличии средств местного бюджета осуществлять организацию и финансирование капитального ремонта МЖД с условием обеспечения возвратности средств собственниками;
- разрабатывают и утверждают правила организации и проведения мероприятий по текущему или капитальному ремонту фасадов, кровли многоквартирных жилых домов, направленных на придание единого архитектурного облика населенному пункту, а также правила обеспечения возвратности денег собственниками помещений, связанных с ремонтом и заменой лифтов, капитальным ремонтом МЖД;
- оказывают жилищную помощь за счет средств местного бюджета;
- разрабатывают и утверждают правила предоставления коммунальных услуг в соответствии с перечнем коммунальных услуг и типовыми правилами предоставления коммунальных услуг;
- обеспечивают проведение инвентаризации жилищного фонда и осуществляют учет функционирующих многоквартирных жилых домов;

Жилищная инспекция осуществляет полномочия по:



- 1) организации государственного технического обследования многоквартирного жилого дома;
- 2) определению перечня, периодов и очередности проведения капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума;
- 3) согласованию сметы расходов на проведение капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума;
- 4) принятию участия в комиссиях по приемке выполненных работ по капитальному ремонту общего

имущества объекта кондоминиума;

- 5) вынесению обязательных для исполнения предписаний (представлений) по устранению нарушений настоящего Закона и правил по управлению, содержанию общего имущества объекта кондоминиума и составлению протоколов об административных правонарушениях;
- 6) проведению проверки наличия отчета по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума при обращении собственников квартир, нежилых помещений.

7) определению и назначению временной управляющей компании.

При назначении жилищной инспекцией временной управляющей компании услуги по управлению объектом кондоминиума осуществляются на основании договора между жилищной инспекцией и временной управляющей компанией.

Ежемесячный отчет по управлению представляется временной управляющей компанией собственникам квартир, нежилых помещений до десятого числа месяца, следующего за отчетным периодом, посредством объектов информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства и размещается в общедоступных местах.

Собственники квартир, нежилых помещений обязаны в период управления объектом кондоминиума временной управляющей компанией выбрать одну из форм управления ОСИ-ПТ-непосредственное управление.

22. Общее представление о профессиональном стандарте «Управление жилыми и нежилыми зданиями»



Специалистами ОИП и ЮЛ «Ассоциации субъектов управления сервиса и энергосервиса в жилищной сфере «Шанырак», совместно с сотрудниками АО Центрально-Азиатского Университета и ТОО Центр охраны труда разработаны Отраслевые Рамки Квалификаций (ОРК) и Профессиональные Стандарты (ПС) в сфере строительства и жилищно-коммунального хозяйства.

Отраслевые рамки квалификаций (ОРК) — классифицируют требования к квалификации

специалистов по уровням в конкретных отраслях, в зависимости от сложности выполняемых работ и характера используемых знаний, умений и компетенции.

Профессиональные стандарты (ПС) определяют стандарты в конкретной области профессиональной деятельности, требования к уровню квалификации и компетентности, к содержанию, качеству и условиям труда.



На основе указанных документов образовательными учреждениями и Ассоциациями предпринимателей и экспертных сообществ будут разработаны образовательные программы и внедряться независимые системы оценки и присвоения квалификаций.

Образовательные программы – программы обучения на основе профессиональных стандартов. Образовательные программы технического профессионального, послесреднего, высшего и послевузовского образования, переподготовки и повышения квалификации должны ориентированы на результаты обучения учитывать требования при наличии

соответствующих профессиональных стандартов для реализации комплексной системы подтверждения соответствия и присвоения квалификаций.



Сертификации специалистов (признание квалификации) – признание умений, знаний и навыков по соответствующим квалификациям.

НПП РК «Атамекен» «...осуществляет независимую сертификацию квалификации специалистов»

Название профессионального стандарта «Управление жилыми и нежилыми зданиями»

Цель разработки - Профессиональный стандарт разрабатывается в качестве основы для оценки, аттестации, сертификации и подтверждения квалификации, подготовки и переподготовки кадров и предназначены для использования широким кругом пользователей.

Краткое описание - Профессиональный стандарт «Управление жилыми и нежилыми зданиями» определяет требования к уровню квалификации, содержанию профессионального образования специалистов, занимающихся эффективным управлением и организацией работы по содержанию, эксплуатации жилых и нежилых зданий

Профессии в данном стандарте

- 5-й уровень Менеджер по управлению жилыми и нежилыми зданиями
- 4-й уровень Управляющий многоквартирным жилым домом
- 3-й уровень Хаус-мастер

Управляющий многоквартирным жилым домом



Основная цель деятельности - создание безопасных и комфортных условий проживания (пребывания) собственников квартир, нежилых помещений, надлежащее содержание общего имущества объекта кондоминиума, решение вопросов пользования общим имуществом объекта кондоминиума и предоставление коммунальных услуг

Трудовая функция 1: Планирование работ и услуг по управлению и содержанию общего имущества объекта кондоминиума

Задача 1:

имущества

Определение состава общего

Умения:

- 1. Осуществлять визуальный осмотр
- 2. Составлять инвентарный перечень общего имущества
- 3. Вносить и актуализировать открытые данные по техническому состоянию МЖД в систему
- 4. Готовить отчеты о техническом состоянии

Знания:

- 1. Знание нормативных правовых актов, регламентирующих вопросы жилищных отношений
- 2. Знание норм и правил технической эксплуатации жилищного фонда

	3. Знание технических требований к зданиям		
	4. Знание основ информатизации		
Задача 2:	Умения:		
Разработка годового плана	5. Формировать перечень работ по содержанию, включая их объемы и периодичность		
работы	6. Составлять планы и графики по подготовке МЖД к зиме		
	7. Осуществлять приемку документации от Застройщиков		
	8. Осуществлять введение, актуализацию и хранение технических документов		
	9. Составлять смету доходов и расходов		
	10. Документировать все финансовые потоки и сделки		
	11. Готовить и рассылать уведомления о выставляемых счетах		
	12. Применять современные информационные технологии		
	Знания:		
	1. Знание нормативных правовых актов, регламентирующих вопросы жилищных отношений		
	2. Знание методики расчета сметы		
	3. Знание технических требований к зданиям		
	4. Знание основ планирования		
	5. Базовые знания бухгалтерского учета		
Задача 3:	Умения:		
Организация	1. Составлять календарный план собраний		
и проведение собраний	2. Готовить и распространять уведомления о собраниях		
Соорини	3. Составлять повестки дня и информационные материалы		
	4. Осуществлять введение протоколов собраний		
	5. Организовывать и проводить собрания, письменный опрос		
	6. Взаимодействовать с собственниками		
	7. Налаживать эффективные коммуникации и разрешать конфликты		
	8. Отвечать на запросы (заявки) собственников		
	9. Применять современные информационные технологии		
	Знания:		
	1. Знание нормативных правовых актов, регламентирующих вопросы жилищных отношений		
	2. Знание норм и правил технической эксплуатации		
	3. Знание принципов, особенностей ведения переговоров.		
	4. Знание основ информатизации и автоматизации.		
	5. Знание основ психологии и конфликтологии		

Задача 4: Умения: 1. Обеспечивать сбор взносов Управление объектом 2. Взаимодействовать с коммунальными предприятиями кондоминиума 3. Проводить претензионную, исковую работу с задолжниками 4. Составлять отчеты по управлению и содержанию 5. субъектами Оценивать результаты исполнения договоров сервисной деятельности Анализировать выполнение годового плана 7. Обеспечивать выполнение санитарных норм и правил 8. Принимать решения в нестандартных ситуациях 9. Проводить переговоры, консультации. 10. Налаживать эффективные коммуникации и разрешать конфликты 11. Применять современные информационные технологии Знания: 1. Знание нормативных правовых актов, регламентирующих вопросы жилищных отношений

Знание норм и правил технической эксплуатации

Знание правил предоставления коммунальных услуг

Знание технических требований к зданиям

Знание основ психологии и конфликтологии

Трудовая функция 2. Организация работы по солержанию общего имущества

Знание основ судебного производства

2.

3.

4.

5.

6.

Трудовая функция 2: Организация работы по содержанию общего имущества		
Задача 1:	Умения:	
Организация	1. Проводить регулярный осмотр санитарного состояния	
и контроль работы по	2. Составлять планы и графики уборки помещений	
обеспечению санитарного	3. Осуществлять подбор и заключать договора с субъектами сервисной деятельности по санитарному содержанию	
содержания	4. Контролировать работу субъектов сервисной деятельности	
	5. Документировать результаты осмотров и проверок санитарного состояния	
	6. Разрабатывать предложения по оптимизации работ	
	7. Осуществлять введение, актуализацию и хранение технической и иной документации	
	8. Осуществлять приемку выполненных работ	
	Знания:	
	1. Знание норм и правил технической эксплуатации жилищного фонда	
	фонда	

	2. Знание санитарных правил «Санитарно-эпидемиологические требования к административным и жилым зданиям».
	3. Знание технических требований к зданиям
	4. Знание общих требований к пожарной безопасности
	5. Знание охраны труда и техники безопасности
Задача 2:	Умения:
Организация и контроль	1. Организовывать и проводить регулярный осмотр инженернотехнических систем и конструктивных элементов
работы по	2. Определять характер, объемы для устранения дефектов
содержанию инженерных	3. Составлять планы и графики по подготовке к зиме
систем и	4. Выявлять нарушения правил пользования жилыми помещениями
конструктивных элементов	5. Осуществлять подбор и заключать договора с субъектами сервисной деятельности по содержанию инженерных систем и конструкций
	6. Контролировать проведение ремонта
	7. Документировать результаты осмотров и проверок технического состояния инженерных систем
	8. Осуществлять введение, актуализацию и хранение технической и иной документации
	9. Осуществлять приемку выполненных работ
	Знания:
	1. Знание норм и правил технической эксплуатации
	2. Знание правил эксплуатации зданий
	3. Знание технических требований к зданиям
	4. Знание общих требований по содержанию и эксплуатации инженерных систем
	5. Знание правил эксплуатации и обслуживания лифтового хозяйства
	6. Знание общих требований к пожарной безопасности
	7. Базовые знания в области проектирования

Трудовая функция 3: Организация устранения аварийных ситуаций

Задача 1:		Умения:	
Определение	1.	Взаимодействовать с диспетчерскими и аварийными службами	
порядка действий в	2.	Производить необходимые отключения инженерных систем	
аварийных	3.	Применять первичные средства пожаротушения	
ситуациях	4.	Организовать выполнение аварийных работ	
	5.	Осуществлять приемку выполненных работ	
		Знания:	

	1.	Знание нормативных правовых актов, регламентирующих вопросы жилищных отношений	
	2.	Знание норм и правил технической эксплуатации	
	3.	Знание методов расчета сметы	
	4.	Знание технических требований к зданиям	
	5.	Знание основ планирования	
	6.	Базовые знания бухгалтерского учета	
Задача 2:		Умения:	
Организация работы по	1.	Формировать документацию по мероприятиям гражданской обороны и ликвидации чрезвычайных ситуаций	
обеспечению безопасности	2.	Организовывать замеры параметры освещенности, инсоляции, микроклимата, воздухообмена, уровней шума и вибрации	
	3.	Формировать графики проверки работы противопожарных систем	
	4.	Принимать профилактические меры для снижения уровня опасности в профессиональной деятельности	
	 Принимать меры по обследованию лифтов, Знания: 		
	1.	Знание требований к безопасной эксплуатации зданий	
	2.	Знание общих требований к пожарной безопасности	
	3.	Знание основ гражданской обороны	
	4.	Знание охраны труда и техники безопасности	
	5.	Знание правил эксплуатации лифтов	
	6.	Базовые знания в области проектирования	

Трудовая функция 4: Организация проведения капитального ремонта

Задача 1:		Умения:
Организация	1.	Оформлять акты осмотров технического состояния
работы по проведению	2.	Составлять дефектный акт
текущего и капитального	3.	Осуществлять подготовку документации для технического обследования специализированными организациями
ремонта	Обеспечивать подбор и заключать договора с организациями по разработке проектно-сметной документации	
5. Читать проектно-сметную документацию6. Контролировать работу подрядных организаций		Читать проектно-сметную документацию
		Контролировать работу подрядных организаций
	7.	Документировать результаты проведения текущего и капитального ремонта
	8.	Осуществлять приемку выполненных работ
		Знания:

1. Знание нормативных правовых актов, регламентирующих деятельность по организации проведения капитального ремонта

- 2. Знание правил по техническому обследованию
- 3. Знание правил эксплуатации зданий
- 4. Знание правил приемки зданий после капитального ремонта
- 5. Знание технических требований к зданиям
- 6. Знание требований к энергосбережению
- 7. Знание государственных стандартов и технических условий на применяемые материалы
- 8. Знание современных энергосберегающих технологий
- 9. Знание общих требований к пожарной безопасности
- 10. Знание охраны труда и техники безопасности
- 11. Базовые знания в области проектирования

Задача 2:

Внедрение мероприятий по энергосбережению

Умения:

- 1. Организовать мероприятия по энергетическому обследованию
- 2. Составлять перечень мероприятий, направленных на энергосбережение
- 3. Обеспечивать соблюдение правильного применения энергоэффективных материалов
- 4. Разработка предложений по реконструкции и модернизации систем энергоснабжения

Знания:

- 1. Знание нормативных правовых актов, регламентирующих вопросы энергосбережения
- 2. Знание технических требований к зданиям
- 3. Знание правил определения и пересмотра классов энергоэффективности

23. Привлечение профессиональной управляющей компании



Такой способ управления наиболее распространен. Обязанности по управлению домом исполняет специализированная организация. Она может быть избрана собственниками помещений на общем собрании на срок 1 год.

Управляющий/управляющая компания оказывает услуги по управлению объектом кондоминиума на основании договора, заключаемого с председателем объединения собственников имущества или доверенным лицом простого товарищества.

Управляющий многоквартирным жилым домом или управляющая компания оказывает услуги по управлению объектом кондоминиума при наличии в своем составе специалистов, прошедших обучение и обладающих документом, подтверждающим квалификацию

Если в доме способ управления не избран, например в новостройке собственники не приняли такое решение или прежняя управляющая организация прекратила деятельность, жилищная инспекция проводит назначение временной управляющей компании.

При назначении жилищной инспекцией временной управляющей компании услуги по управлению объектом кондоминиума осуществляются на основании договора между жилищной инспекцией и временной управляющей компанией.

Временная управляющая компания должна применять минимальный размер расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума

Преимуществом привлечения управляющей компании в том, что эту деятельность организация осуществляет на профессиональной основе (что, впрочем, не всегда синонимично понятию «управлять качественно»). Недостатки — в ограниченных возможностях жильцов контролировать деятельность управляющей организации.

Собственники вправе сменить не устраивающую их управляющую организацию на новую. Но это сопряжено со определенными затруднениями: необходимо консолидироваться, чтобы организовать и провести общее собрание, набрать кворум и нужное количество голосов. Придется думать, как минимизировать неизбежные издержки переходного периода.

Стоит оговориться, что именно для устранения недостатка контроля со стороны собственников за деятельностью управляющих организаций законодатель ввел орган по представлению их интересов — совет многоквартирного дома. Он избирается из числа собственников, не подлежит регистрации и призван выступать посредником при взаимодействии жильцов с управляющей организацией.

Управляющий/управляющая компания осуществляет следующие функции:

- 1) формирование списка собственников квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок;
 - 2) подготовку материалов для организации проведения собрания;
 - 3) организацию исполнения решений собрания и совета дома;
- 4) заключение и исполнение договоров об оказании услуг с субъектами сервисной деятельности;
- 5) заключение договоров об оказании коммунальных услуг на содержание общего имущества, по их оплате, а также мониторинг исполнения договоров;
- 6) составление проектов годовой сметы и ежемесячного и годового отчетов, представление их на рассмотрение совету дома;
 - 7) представление совету дома ежемесячного отчета;
- 8) обеспечение свободного доступа собственников к информации об основных показателях деятельности, о заключенных договорах по содержанию общего имущества, порядке и условиях их оказания (выполнения), стоимости, а также о движении денег по текущему счету;
- 9) мониторинг качества коммунальных услуг и непрерывности их подачи до собственников квартир, нежилых помещений.
- 10) размещение в общедоступных местах информации о принятых собранием и советом дома решениях и иной информации.

Управляющему/управляющей компании запрещается оказывать услуги по содержанию общего имущества объекта кондоминиума.

Управляющий/управляющая компания в течение трех рабочих дней со дня прекращения действия договора по управлению обязаны передать всю документацию совету дома или председателю ОСИ либо доверенному лицу ПТ на основании акта приема-передачи.

Права ОСИ по договору управления:

- Своевременно получать качественные услуги по управлению в соответствии с установленными стандартами;
- В установленном порядке требовать возмещения убытков, понесенных по вине Управляющего;
- Получать информацию об организациях (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), осуществляющих содержание общего имущества;
- Знакомиться с договорами, заключенными Управляющей компанией;
- Рассматривать, давать возражения и принимать ежемесячный отчет по управлению;
- Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества;
- Обращаться с жалобами на действия (бездействие) Управляющего в государственные органы;
- Контролировать работу и исполнение обязательств Управляющего по настоящему договору. Требовать от Управляющего представления письменных ответов на вопросы (запросы), связанные с исполнением настоящего договора.

Права Управляющего по договору:

- Заключать договоры с третьими лицами;
- В установленном законодательством порядке требовать возмещения убытков, понесенных ею в результате нарушения ОСИ обязательств по настоящему договору;
- Требовать от ОСИ возмещения затрат на ремонт поврежденного по его вине общего имущества;
- пользоваться переданными служебными помещениями и другим имуществом в соответствии с их назначением;
- Вносить предложения собранию собственников квартир, нежилых помещений о размере взносов;
- Требовать своевременного внесения платы;
- Принимать меры по взысканию задолженности;
- Осуществлять целевые сборы по решению собрания собственников;
- Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям общедомовых приборов учета;
- Проводить проверку работы установленных общедомовых приборов учета и сохранности пломб;
- Осуществлять контроль деятельности субъектов сервисной деятельности.

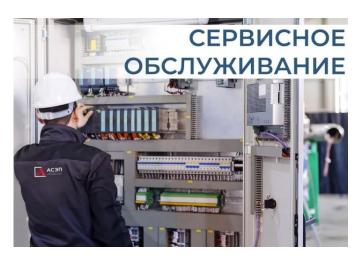
Управляющий обязан возместить ущерб, причиненный общему имуществу МЖД в результате ее действий или бездействия, в размере причиненного ущерба.

Размер стоимости услуг Управляющему устанавливается на решении собрания собственников квартир, нежилых помещений.

Оплата услуг Управляющему производится не позднее пятнадцатого числа месяца, следующего за расчетным.

ОСИ в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления МЖД на основании решения собрания собственников, если Управляющий не выполняет условий настоящего договора.

24. Заключение договора на сервисное обслуживание МЖД



Выбор сервисной организации является важным решением собственников. ОСИ следует предпринимать определенные действия для того, чтобы найти выход на нужных подрядчиков, которые могли бы лучше всего подходить их требованиям.

Для привлечения внимания потенциальных подрядчиков можно различные использовать рекламные средства (объявления в газетах, прямые телефонные звонки, информация на досках объявлений правильно выбранных местах) следует при ЭТОМ

ориентироваться на различные категории потенциальных подрядчиков, которые могут заинтересоваться вашим предложением.

При наличии рынка сервисных компаний целесообразно организовать проведение конкурса для выбора наиболее приемлемого варианта. Одним из наиболее важных шагов в данной процедуре является формирование состава работ. Основными критериями отбора являются - стоимость и качество обслуживания.

От того, насколько умело проведено информирование потенциальных подрядчиков будет зависеть количество фирм, участвующих в конкурсе и, следовательно, выбор будет проводиться из большего числа претендентов, что увеличивает вероятность привлечения к обслуживанию жилья действительно хорошей фирмы.

Юридическим основанием привлечения сервисных организаций к процессу содержания многоквартирного жилого дома служат указанные ниже статьи Закона «О жилищных отношениях»:

Согласно статье 2 пункт 24-2) Субъектом сервисной деятельности является физическое или юридическое лицо, оказывающее услуги по содержанию общего имущества объекта кондоминиума на основании заключенного договора;

Согласно статье 6

- Услуги по содержанию общего имущества объекта кондоминиума осуществляются субъектом сервисной деятельности на основании договора, заключаемого с председателем объединения собственников имущества или доверенным лицом простого товарищества либо управляющим многоквартирным жилым домом или управляющей компанией, либо временной управляющей компанией.
- Не допускается оказание услуг по содержанию общего имущества объекта кондоминиума путем заключения индивидуального договора между

собственниками квартир, нежилых помещений и субъектом сервисной деятельности, если иное не предусмотрено настоящим Законом.

Согласно статье 32 пункт 10. Субъекту сервисной деятельности запрещается оказывать услуги по управлению объектом кондоминиума.»;

Согласно статье 32 42-1 пункт 14-1) Общее собрание собственников имеет полномочия принятия решения о выборе субъектов сервисной деятельности либо делегирования такого полномочия совету дома.

Согласно статье 42-3 Совет дома осуществляет функцию:

- мониторинга исполнения условий договоров с субъектами сервисной деятельности;
- принятие решения о выборе субъектов сервисной деятельности при условии делегирования собранием такого полномочия совету дома.

Председатель ОСИ на основании статьи 43 пункт 6) осуществляет заключение и исполнение договоров об оказании услуг с субъектами сервисной деятельности по решению совета дома.

Согласно Правилам содержания общего имущества объекта кондоминиума

Содержание общего имущества осуществляется субъектом сервисной деятельности на основании договора на срок <u>не более одного года</u>, заключенным между председателем ОСИ или доверенным лицом ПТ либо управляющим многоквартирным жилым домом, либо управляющей компанией и субъектом сервисной деятельности.

Председатель ОСИ <u>ежегодно</u> выносит вопросы о <u>перезаключении договора</u> с действующим субъектом сервисной деятельности или выборе нового субъекта сервисной деятельности на собрание.

На каждый вид услуг по содержанию общего имущества объекта кондоминиума заключается отдельный договор с субъектами сервисной деятельности.

В зависимости от ситуации в данном населенном пункте сервисные услуги могут предоставляться отдельно или в комплексе. Ниже приведен перечень услуг согласно Правил содержания общего имущества:

- за услуги по дератизации, дезинсекции, дезинфекции подвальных помещений, паркингов и других мест общего пользования
- за услуги по техническому обслуживанию, локализации аварийных случаев общедомовых инженерных систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения и оборудований
- за услуги по техническому обслуживанию, локализации аварийных случаев общедомовых инженерных систем электроснабжения и оборудований
- за услуги по техническому обслуживанию, локализации аварийных случаев общедомовых инженерных систем газоснабжения и оборудований
- за услуги по подготовке общедомовых инженерных систем и оборудовании к осенне-зимнему периоду
- за услуги по обеспечению санитарного состояния мест общего пользования объекта кондоминиума
- за услуги по обеспечению санитарного состояния земельного участка придомовой территории многоквартирного жилого дома (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 приобретению, установке, сервисному обслуживанию и поверке общедомовых приборов учета
- за услуги по безопасной эксплуатации опасных технических устройств, текущему ремонту и локализации аварийных случаев (обслуживание лифтов)
- за услуги по противопожарным мероприятиям
- за услуги по текущему ремонту общего имущества объекта кондоминиума (на основании дефектного акта



Сумма договора об оказании услуги по содержанию общего имущества объекта не должна превышать плановой суммы сбора взносов на содержание общего имущества кондоминиума.

Типовая форма договора между ОСИ/ПТ и субъектом сервисной деятельности утверждена Приказом и.о. Министра индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан от 30 марта 2020 года № 165.

Согласно условиям договора:

ОСИ имеет право:

- 1) требовать от Субъекта сервисной деятельности своевременное и качественное оказание услуг в полном объеме;
- 2) требовать от Субъекта сервисной деятельности возмещения затрат за повреждение общего имущества по его вине;
 - 3) получать информацию об оказании услуг от Субъекта сервисной деятельности;
- 4) при некачественном оказании услуг требовать от Субъекта сервисной деятельности безвозмездного устранения недостатков либо возмещения расходов по устранению недостатков, если устранение производилось третьими лицами и оплачивалось за счет ОСИ.

Обязанности ОСИ:

- 1) контролировать исполнение договорных обязательств;
- 2) оплачивать за оказание услуг по выставленному счету на основании подписанных актов оказанных услуг в указанный срок;
- 3) рассматривать жалобы и обращения собственников, в случае необходимости инициировать данный вопрос перед Субъектом сервисной деятельности;
 - 4) принимать акты оказанных услуг от Субъекта сервисной деятельности;
 - 5) осуществлять иные полномочия и функции в интересах МЖД;
- 6) исполнять обязанности, предусмотренные законодательством Республики Казахстан, в том числе, в сфере жилищных отношений и настоящим Договором.

Субъект сервисной деятельности имеет право:

- 1) получать своевременно оплату за оказанную услугу;
- 2) требовать возмещения убытков, понесенных им в результате нарушения обязательств по платежам из-за невыполнения условий настоящего Договора;

Обязанности Субъекта сервисной деятельности:

- 1) качественно и в срок оказать услуги в рамках настоящего Договора;
- 2) уведомлять ОСИ о начале и месте работ, об отключении, испытании или ином изменении режима работы инженерных сетей не менее, чем за двое суток, кроме случаев возникновения аварийных ситуаций;
- 3) исполнять обязанности, предусмотренные законодательством Республики Казахстан, в том числе, в сфере жилищных отношений и настоящим Договором;
- 4) в случае возникновения аварийной ситуации в квартире или помещении, находящемся в собственности физических или юридических лиц, грозящей повреждением общего имущества МЖД (при отсутствии собственников квартир, нежилых помещений, сведений о месте их работы, постоянном месте жительства либо нахождении в момент аварии), незамедлительно уведомлять ОСИ для принятия совместных мер по ее ликвидации, без нарушения прав собственника.

ОСИ, в течение пяти рабочих дней с даты получения от Субъекта сервисной деятельности акта оказанных услуг, подписывает данный акт или представляет мотивированный отказ подписания акта. Субъект сервисной деятельности обязан устранить такие замечания, в срок не более, чем в течение пяти рабочих дней.

В случае не устранения Субъектом сервисной деятельности замечаний, ОСИ вправе привлечь другое лицо для устранения замечаний и взыскать с Субъекта сервисной деятельности понесенные расходы.

В случае, если ОСИ не предоставил свои замечания в течение 5 дней, услуги считаются принятыми без замечаний.

25. Организация капитального ремонта МЖД

Что входит в капитальный ремонт дома



Проведение капитального ремонта многоквартирных жилых домах регламентируется нормами закона «O жилищных отношениях» И Приказом Министра индустрии и инфраструктурного развития РК от 29 апреля 2020 года № 246. Об утверждении Порядка проведения капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума.

Отличие текущего и капитального ремонтов:

•текущий ремонт общего имущества объекта кондоминиума — 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;

• капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума — 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;

Анализ показал, что собственники помещений (квартир) практически не участвуют в принятии решения о капитальном ремонте дома и не вкладывают в него свои средства.

Поэтому предотвращение дальнейшего разрушения жилых зданий и их сохранение должны стать первоочередными мерами в жилищном секторе.

Необходимость проведения капитального ремонта жилых домов и включения их в перспективные программы и текущие графики определяется на основании:

- технического состояния жилого дома в целом, а также его конструктивных элементов, инженерных систем. Техническое состояние жилого дома определяется специализированными организациями, на основании проводимого в соответствии с законодательством его обследования;
- срока службы жилого дома в целом, а также его конструктивных элементов, инженерных систем;

Результат технического обследования дома — дефектная ведомость составляется в разрезе составляющих объекта кондоминиума (кровля, подъезды, чердачное помещение, подвальное помещение, системы канализации, водоснабжения, теплоснабжения, электроснабжения, придомовая территория), которые необходимо разделить отдельно друг от друга, что позволит в дальнейшем определиться с очерёдностью их ремонта.

Дефектная ведомость - является обоснованием сметных расходов ремонта. С целью определения полноты видов и объемов работ по капитальному ремонту дома, непосредственно связанных с финансовыми возможностями собственников квартир, необходимо провести очередное общее собрание, где рассмотреть и утвердить полученную дефектную ведомость капитального ремонта дома. Окончательное решение собственников по видам и объемам работ по капитальному ремонту в виде утвержденной дефектной ведомости является основой для разработки ПСД, которая определяет планирование финансового обеспечения мероприятий по проведению капитального ремонта и модернизации МЖД.

Условно, дома по степени износа делятся на 6 категорий:

- І. Незначительный износ до 10%. Требуется текущий ремонт.
- II. Износ до 20%. Незначительные повреждения инженерного оборудования, крыши, фасадов, благоустройства. Требуется текущий ремонт отдельных элементов и систем.
- III. Износ до 30%. Значительные повреждения окон, дверей, полов. Остальные повреждения носят локальный характер или незначительны. Требуется капитальный ремонт с восстановлением неисправных элементов.
- IV. Износ до 40%. Фундаменты, стены, крыша, перегородки имеют значительные локальные повреждения. Остальные элементы имеют значительные повреждения по всему зданию. Требуется капитальный ремонт с восстановлением или частичной заменой элементов фундамента, стен, перекрытий, перегородок, инженерного оборудования.
- V, VI. Дома, находящиеся в аварийном или предаварийном состоянии, требующем немедленного прекращения их эксплуатации и проведения реконструкции.

Жилищная инспекция при включении многоквартирного жилого дома в перечень многоквартирных жилых домов, требующих проведения капитального ремонта за счет бюджетных средств, проводит конкурс на определение проектной организации и изготовление проектно-сметной документации на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума за счет средств местного бюджета.

Выбор подрядной организации для проведения капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума **осуществляет совет дома**. Совет дома осуществляет мониторинг целевого расходования денег на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума.

Местные исполнительные органы при наличии средств местного бюджета вправе производить капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума, по которому имеется проектно-сметная документация, при включении жилищной инспекцией многоквартирного жилого дома в перечень многоквартирных жилых домов, требующих проведения капитального ремонта, с условием обеспечения возвратности средств собственниками квартир, нежилых помещений.

Фактические затраты на произведенный капитальный ремонт возмещаются всеми собственниками квартир, нежилых помещений пропорционально их долям в общем имуществе объекта кондоминиума.

В соответствии с жилищным законодательством решение о проведении капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума (модернизации, реконструкции, реставрации) принимается на собрании, в котором принимает участие более половины от общего числа собственников квартир, нежилых помещений. Решение принимается при согласии более половины от общего числа собственников квартир, нежилых помещений.

Собственники должны принять на собрании следующие решения:

- а) о получении жилищного займа на капитальный ремонт общего имущества;
- б) об утверждении сметы расходов на проведение капитального ремонта;
- в) о принятии решения о расходовании денег, накопленных на сберегательном счете;
- г) о согласовании проектно-сметной документации на ремонт;
- д) о сроках проведения капитального ремонта.

Для накопления денег на капитальный ремонт председатель ОСИ либо доверенное лицо ПТ открывает сберегательный счет. Собственник для накопления денег на проведение капитального ремонта обязан ежемесячно перечислять на сберегательный счет деньги в размере не менее 0,005-кратного МРП, в расчете на один квадратный метр полезной площади, принадлежащей ему квартиры.

При переходе права собственности на квартиру, нежилое помещение денежные средства, накопленные прежним собственником на сберегательном счете, засчитываются за новым собственником.

При переходе права собственности на квартиру, нежилое помещение, продавец погашает всю сумму задолженности по взносам на капитальный ремонт.

При непогашении собственником задолженности после установленной даты платежа председатель обращается к нотариусу или в суд о принудительном взыскании задолженности.

ОСИ самостоятельно ведет учет поступающих денег с разбивкой по каждой квартире, нежилому помещению и предоставляют информацию о накоплении денег на капитальный ремонт по запросу собственника. Расходование денег, накопленных на сберегательном счете, осуществляется только по решению собрания.

Получение жилищного займа на капитальный ремонт возможно при наличии решения собственников о проведении капитального ремонта и получении жилищного займа, а также наличия заключения технического обследования, проведенного аттестованной организацией.

Выбор подрядной организации для проведения капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума осуществляет совет дома. Совет дома осуществляет мониторинг целевого расходования денег на капитальный ремонт.

По завершению капитального ремонта оформляется акт целевого использования денег, накопленных на сберегательном счете, подписанный председателем, членами совета дома, к которому прилагаются акт выполненных работ по капитальному ремонту общего, реестр платежей первичных бухгалтерских документов, подтверждающих факт оплаты.

Погашение жилищного займа, полученного на капитальный ремонт, осуществляется из денежных средств, накапливаемых на сберегательном счете.

В случае, признания МЖД аварийным и подлежащим сносу собственники по решению собрания собственников не накапливают денежные средства на сберегательном счете на капитальный ремонт.

Для формирования перечня МЖД, подлежащих капитальному ремонту за счет бюджетного кредита местные исполнительные органы инициируют собрание собственников.

При согласии собственников местные исполнительные органы проводят техническое обследование общего имущества и организуют разработку и утверждение проектно-сметной документации на капитальный ремонт за счет средств местного бюджета.

Проведение капитального ремонта многоквартирного жилого дома осуществляется Оператором с привлечением подрядной организацией. Оператор до начала работ заключает трехсторонний кредитный договор на выполнение капитального ремонта и возврата бюджетного кредита с председателем ОСИ и собственниками.

Работы по капитальному ремонту общего имущества предусматривают:

- 1) минимальный вид работ это ремонт кровли, подъезда и подвала жилого дома с обязательной установкой автоматизированной системы регулирования теплопотребления и общедомовых приборов учета тепловой энергии;
- 2) максимальный вид работ это ремонт кровли, подъезда, подвала, фасада, ремонт (замена) лифтового оборудования (при наличии) с обязательной установкой автоматизированной системы регулирования теплопотребления и общедомовых приборов учета тепловой энергии.

Исключением из вышеизложенного является проведение ремонта (замены) лифтового оборудования (при наличии), подвала (включая инженерные сети), а также отдельные виды работ, принятые на собрании собственников квартир, нежилых помещений.

Оператор обеспечивает заключение договоров на выполнение авторского, технического надзора.

Оператор, председатель ОСИ, совет дома контролируют качество и сроки выполнения капитального ремонта, а также соответствие таких услуг, работ требованиям проектной документации.

Председатель ОСИ, совет дома при обнаружении недостатков, допущенных в ходе проведения капитального ремонта, обращаются в подрядную организацию, а также Оператору либо в местные исполнительные органы для устранения выявленных недостатков.

В приемке и вводе эксплуатации МЖД по капитальному ремонту принимают участие Оператор, подрядная организация, жилищная инспекция, технический надзор, авторский надзор, а также совет дома, председатель ОСИ.

Собственники после подписания акта-приемки выполненных работ обеспечивают полное погашение суммы полученного бюджетного кредита. Малообеспеченным семьям (гражданам) за счет средств местного бюджета будет оказана жилищная помощь.

При непогашении собственником задолженности по капитальному ремонту после установленной даты платежа специализированная уполномоченная организация обращается к нотариусу или в суд о принудительном взыскании задолженности.

26. Предоставление коммунальных услуг и контроль их качества



Вопросы предоставления коммунальных услуг и контроля их качества регулируется приказом и.о. Министра индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан от 29 апреля 2020 года № 249.

Коммунальными являются услуги, предоставляемые потребителю, включающие водоснабжение, водоотведение, газоснабжение, электроснабжение, теплоснабжение, сбор, вывоз, утилизация, переработка и захоронение твердых бытовых отходов, обслуживание лифтов, для обеспечения безопасных и комфортных условий проживания (пребывания).

Стороны процесса предоставления коммунальных услуг:

- **поставщик** юридическое или физическое лицо, независимо от формы собственности, предоставляющее потребителям коммунальные услуги согласно заключенного договора;
- **потребитель** физическое или юридическое лицо, пользующееся или намеревающееся пользоваться коммунальными услугами;

Коммунальные услуги предоставляются поставщиком потребителю через общедомовые инженерные системы.

Общедомовые инженерные системы — системы холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, дымоудаления, пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, грузовых и пассажирских лифтов (подъемников), мусороудаления, кондиционирования, вентиляции, терморегуляции и вакуумирования, находящиеся в многоквартирном жилом доме за пределами или внутри квартиры, нежилого помещения и обслуживающие две (два) и более квартиры, нежилого помещения;

Оплата за пользование коммунальными услугами осуществляется а основании платежного документа.

Платежный документ — документ (электронная счет-фактура, счет, извещение, квитанция, в том числе в составе единого платежного документа, счет-предупреждение, исковые требования, претензия) составленное для осуществления оплаты за предоставленные услуги (товары, работы) поставщика, на основании которого производится оплата;

По коммунальным услугам через присоединительную сеть между потребителем и поставщиком коммунальных услуг заключаются индивидуальные и (или) публичные договора в соответствии с законодательством Республики Казахстан.

С организациями, предоставляющими коммунальные услуги заключаются договора сотрудничества между объединением собственников имущества или простым товариществом, или управляющим многоквартирным жилым домом, или управляющей компанией.

Коммунальные услуги предоставляются в соответствии с требованиями, предусмотренными национальными, государственными стандартами, санитарно-эпидемиологическими требованиями, техническими регламентами и регулируются нормативными правовыми актами в соответствующих сферах.

Потребительские свойства и режим предоставления услуг:

- 1) теплоснабжения в соответствии с санитарными нормами, определяющими температуру воздуха в квартирах, нежилых помещениях, а также температурными графиками круглосуточно в течение отопительного сезона;
- 2) электроснабжения в соответствии качеству электрической энергии, установленным законодательством Республики Казахстан круглосуточно в течение года;
- 3) холодного и горячего водоснабжения в соответствии качеству подаваемой воды, установленным законодательством Республики Казахстан, санитарными правилами и государственными стандартами круглосуточно в течение года;
- 4) водоотведения обеспечение полного отведения сточных вод в системы водоотведения круглосуточно в течение года;
- 5) газоснабжения в соответствии с техническими требования, установленными законодательством Республики Казахстан и в полном объеме, установленными договорами;
- 6) обслуживания лифтов в соответствии с требованиями промышленной безопасности лифтов и Национального стандарта СТ РК 3305-2018 "Лифты, эскалаторы, траволаторы и подъемники для лиц с ограниченными возможностями "Требования к поставке, монтажу и эксплуатации" круглосуточно в течение года или на основании договора;
- 7) сбор и вывоз твердых бытовых отходов (мусороудаление) в соответствии с санитарноэпидемиологическими требованиями по графикам, установленным местным исполнительным органом или по заключенным договорам.

Граница раздела эксплуатационной ответственности сторон определяется в соответствии с договором между поставщиком и потребителем на каждый вид коммунальных услуг:

по водоснабжению и (или) водоотведению — место раздела элементов систем водоснабжения и (или) водоотведения по признаку обязанностей (ответственности за их эксплуатацию), устанавливаемое соглашением сторон. При отсутствии такого соглашения граница раздела эксплуатационной ответственности устанавливается по границе раздела балансовой принадлежности.

Границей раздела эксплуатационной ответственности на объектах кондоминиума являются:

- по водоснабжению разделительный фланец первой задвижки на вводе водопровода в здании;
- по водоотведению колодец в месте присоединения к сетям водоотведения населенного пункта;
- по теплоснабжению определяется по первому разделительному фланцу или сварному шву входных задвижек узла управления со стороны источника тепловой энергии;
- по электроснабжению за содержание, обслуживание и техническое состояние электроустановок напряжением до 1000 В устанавливается:
- 1) при воздушном ответвлении на контактах подключения питающей линии на проходных или конечных изоляторах, установленных на опоре;
- 2) при кабельном вводе на болтовых соединениях наконечников питающего кабеля на вводе в здание.

Председатель/управляющий для содержания в надлежащем техническом состоянии и обеспечении безопасности общедомовых инженерных систем и оборудований, а также приборов учета, являющихся общим имуществом, заключает договора с субъектом сервисной деятельности. Если договора с субъектом сервисной деятельности отсутствуют, председатель/управляющий обеспечивает содержание в надлежащем техническом состоянии и безопасность указанного выше общего имущества.

В случаях, когда абонентом (потребителем) по договору энергоснабжения выступает гражданин, использующий энергию для бытового потребления, обязанность обеспечивать надлежащее техническое состояние и безопасность энергетических сетей, а также приборов учета потребления энергии возлагается на энергоснабжающую организацию, если иное не установлено законодательными актами.

Председатель/управляющий, а также субъект сервисной деятельности, обеспечивающий содержание общего имущества объекта кондоминиума на основании заключенного договора, обеспечивают беспрепятственный доступ поставщика, его представителей к общедомовым инженерным системам, к приборам учета, местам размещения и складирования коммунальных отходов.

Надлежащее техническое состояние, соблюдение сроков межповерочного интервала приборов учета, эксплуатация и техника безопасности при пользовании трубопроводами водоснабжения и водоотведения, электропроводками, электрическим оборудованием, бытовыми баллонами, газопроводами и газотехническим оборудованием, приборами учета находящихся непосредственно в помещениях обеспечивается потребителем.

Потребителю необходимо иметь приборы учета. Поставщик приобретает и устанавливает потребителю прибор учета в соответствии с договором, заключенным с потребителем, за исключением случаев приемки и ввода объектов строительства в эксплуатацию, либо самостоятельной установки потребителем.

Председатель/управляющий организовывает работы по подготовке объекта кондоминиума к отопительному сезону.

Председатель/управляющий принимает сообщения потребителей о факте предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, организовывает и проводит совместно с поставщиком сверку такого факта с составлением соответствующего акта.

Права и обязанности Потребителя:

- 1) получать услуги установленного качества, безопасных для его жизни и здоровья, не причиняющих вреда его имуществу;
- 2) получать информацию о порядке установления цен от государственных органов, которые осуществляют контроль этих показателей;
- 3) требовать от поставщика возмещения в полном объеме убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью либо имуществу по вине поставщика вследствие недостатков в предоставлении коммунальных услуг, а также возмещения морального вреда;
- 4) требовать от поставщика перерасчета по оплате и возмещения реального ущерба, причиненного недопоставкой или поставкой некачественной коммунальной услуги, в соответствии с условиями договора;
- 5) использовать энергию и воду в необходимом ему количестве при условии своевременной оплаты и не превышения мощности, разрешенной для присоединения по техническим условиям;
- 6) менять энергоснабжающую организацию в порядке, установленном в Правилах организации и функционирования розничного рынка электрической энергии.

- 7) обеспечивать доступ представителей поставщика для устранения аварий, проверки приборов учета, и снятия показаний приборов учета и контроля;
- 8) при раздельном сборе коммунальных отходов, в зависимости от типа и состава, осуществлять складирование в контейнерах и другие емкости, предусмотренные для определенных видов отходов.

Права и обязанности Поставщика:

- 1) осуществлять контроль потребления и оплаты;
- 2) ежемесячно предъявлять платежный документ за потребленные услуги потребителю.
- 3) информировать потребителя о тарифах на услуги, условиях оплаты, режиме предоставления услуг, их потребительских свойствах;
- 4) предоставлять информацию о платежных документах, качестве и объемах предоставляемых коммунальных услуг ежемесячно через объекты информатизации в целях дальнейшего размещения на объектах информатизации в сфере жилищных отношений;
- 5) заключать с потребителем индивидуальные и (или) публичные договора на каждый вид предоставляемых коммунальных услуг;
 - 6) предоставлять потребителю коммунальные услуги, соответствующие стандартам;
- 7) в течение трех календарных дней со дня подачи заявления потребителем о снижении качества услуги принять все меры по восстановлению качества и выполнить перерасчет;
- 8) не отказывает в предоставлении коммунальных услуг или ограничивает потребителя в получении коммунальных услуг по причинам невыполнения требований другими потребителями;
- 9) не взимать с потребителя дополнительную плату за энергию и воду, отпущенную с повышенными параметрами.

Сроки оплаты за коммунальные услуги определяются законодательством или договором между потребителем и поставщиком.

Снятие показаний приборов учета производится ежемесячно поставщиком или его представителем при предъявлении служебного удостоверения, либо через устройства дистанционной передачи данных.

Передача показаний приборов учета потребителем осуществляется самостоятельно в соответствии с условиями заключенного договора, а также через личный кабинет потребителя.

Решения по вопросам соразмерности, освобождения и способа оплаты за обслуживание лифтов принимаются на собрании собственников квартир, нежилых помещений.

Вопрос оплаты коммунальных услуг за содержание общего имущества через ОСИ или напрямую поставщику принимается на собрании собственников.

Время прекращения предоставления коммунальных услуг, а также несоответствия их качества с отметкой о времени (дате, часе) указывается в журнале диспетчерской службы поставщика с последующей отметкой о времени (дате, часе) возобновления.

При получении коммунальных услуг ненадлежащего качества или не в полном объеме потребитель извещает об этом поставщика лично (заявкой) или электронно посредством объектов информатизации либо устно диспетчеру через с обязательным указанием времени, даты ее передачи и фамилии лица, передавшего/принявшего заявку. В извещении указывается: время начала ухудшения качества (отсутствия) коммунальных услуг, характер ухудшения и необходимость присутствия представителя поставщика (если ухудшение качества коммунальных услуг или ее прекращение поставщиком в журнале не зафиксировано).

При личном обращении потребителя на копии заявления в момент регистрации ее поступления проставляются регистрационный номер, дата и время подачи заявки, роспись принявшего ее представителя поставщика.

Поставщик сверяет отметки в журнале об отклонении качества (перерыв) коммунальных услуг от нормы, указанной в заявке (телефонограмме), и при отсутствии разногласий выполняет перерасчет стоимости коммунальных услуг в соответствии с ее фактическим потреблением.

При отказе поставщика удостоверить факт непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг низкого качества потребитель вправе составить акт и письменное заявление, где указывается:

- 1) время начала отказа в коммунальных услугах (отключения) или некачественной ее поставки;
 - 2) характер ухудшения качества коммунальных услуг;
 - 3) время подачи заявки и ее регистрационный номер (по журналу поставщика);
 - 4) время восстановления коммунальных услуг (нормализации ее качества);
 - 5) период отсутствия (ухудшения качества) коммунальных услуг.

Акт подписывается потребителем и не менее двух человек, в том числе: членом совета дома, председателем объединения собственников имущества. В случае неурегулирования спора по согласованию сторон, потребитель имеет право обратиться в суд.

Нарушения, допущенные потребителем при пользовании коммунальными услугами, оформляются двусторонним актом представителей поставщика и потребителя в двух экземплярах, один из которых вручается потребителю.

Акт считается действительным и при отказе потребителя от подписи, но при условии оформления его комиссией из не менее трех человек: представителями поставщика, совета дома и председателем/управляющим.





Жилищная помощь предоставляется за счет средств местного бюджета малообеспеченным семьям (гражданам), постоянно проживающим в данной местности, на оплату:

- 1) расходов на содержание жилого дома (жилого здания) семьям, проживающим в приватизированных жилых помещениях или являющимся нанимателями жилых помещений в государственном жилищном фонде;
- 2) потребления коммунальных услуг и услуг связи в части увеличения абонентской платы за телефон, подключенный к сети телекоммуникаций,

семьям (являющимся собственниками или нанимателями жилища;

3) арендной платы за пользование жилищем, арендованным местным исполнительным органом в частном жилищном фонде.

4) стоимости однофазного счетчика электрической энергии с классом точности не ниже 1 с дифференцированным учетом и контролем расхода электроэнергии по времени суток проживающим в приватизированных жилых помещениях, индивидуальном жилом доме

Расходы малообеспеченных семей (граждан), принимаемые к исчислению жилищной помощи, определяются как сумма расходов по каждому из вышеуказанных направлений.

Порядок назначения жилищной помощи:

Как получить услугу в НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» (необходимые документы):

- 1. Заявление.
- 2. Документ, удостоверяющий личность заявителя и его копия.
- 3. Документы, подтверждающие доходы семьи (справка о доходах за 3 месяца, предшествующие месяцу обращения, на каждого члена семьи).
- 4. Справка с места работы либо справка о регистрации в качестве безработного лица (за исключением сведений, получаемых из соответствующих государственных информационных систем).
- 5. Сведения об алиментах на детей и других иждивенцев.
- 6. Банковский счет.
- 7. Счет о размерах ежемесячных взносов на содержание жилого дома (сумма расходов на общедомовые нужды, обслуживание дома, счетчиков, ремонт, общедомовые коммунальные услуги и т.д.).
- 8. Счет на потребление коммунальных услуг.
- 9. Квитанция-счет за услуги телекоммуникаций или копия договора на оказание услуг связи.
- 10. Счет о размере арендной платы за пользование жилищем, арендованным акиматом в частном жилищном фонде, предъявленный акиматом.

Как получить услугу онлайн:

Авторизоваться на портале и перейти по кнопке «Заказать услугу онлайн».

Заполнить заявку и подписать ее ЭЦП (электронной цифровой подписью). К заявке прикрепить сканированные копии документов:

- документы, подтверждающие доходы семьи. Порядок исчисления совокупного дохода семьи, претендующей на получение жилищной помощи, определяется уполномоченным органом в сфере жилищных отношений;
- счета о размерах ежемесячных взносов на содержание жилого дома;
- счета на потребление коммунальных услуг;
- квитанции-счета за услуги телекоммуникаций или копия договора на оказание услуг связи;
- счета о размере арендной платы за пользование жилищем, арендованным акиматом в частном жилищном фонде, предъявленный акиматом.

В личном кабинете (в разделе «История получения услуг») ознакомиться с уведомлением об обработке вашей заявки, которое поступит в течение указанного времени.

28. Полномочия жилищной инспекции



Жилищная инспекция в соответствии с возложенными на нее полномочиями осуществляет следующие функции государственного контроля за:

1) соблюдением процедуры избрания формы управления объектом кондоминиума собственниками квартир, нежилых помещений, открытием текущего и

сберегательного счетов;

- 2) соблюдением порядка использования, содержания, эксплуатации и ремонта общего имущества собственников квартир, нежилого помещения в объекте и территорий прилегающей к многоквартирному жилому дому;
- 3) наличием в многоквартирных жилых домах (жилых зданиях) общедомовых приборов учета тепло-, энерго-, газо- и водоресурсов;
- 4) техническим состоянием общего имущества объекта кондоминиума и его инженерного оборудования, своевременным выполнением работ по его содержанию и ремонту в соответствии с действующими нормативно-техническими и проектными документами в области строительства и жилищно-коммунального хозяйства;
- 5) осуществлением мероприятий по подготовке многоквартирного жилого дома к сезонной эксплуатации;
- 6) выполнением принятых решений и предписаний по устранению выявленных нарушений;
- 7) проведением конкурса на определение проектной организации и изготовление проектно-сметной документации на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума за счет средств местного бюджета;
- 8) качеством работ, выполненных по отдельным видам капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума;
- 9) соблюдением требований безопасной эксплуатации бытовых баллонов и объектов систем газоснабжения бытовых и коммунально-бытовых потребителей в пределах границ населенного пункта.

Жилищная инспекция обеспечивает прозрачность своей деятельности путем размещения на интернет-ресурсе местного исполнительного органа:

- 1) информацию об объектах и субъектах государственного контроля и государственного надзора;
 - 2) о графиках проверок и их результатах;
- 3) о выявленных недостатках, а также о составленных актах и вынесенных предписаниях о соблюдении требований безопасной эксплуатации опасных технических устройств на объектах социальной инфраструктуры;
- 4) формирование и введение реестра образованных простых товариществ в пределах населенного пункта.



Жилищная инспекция для выбора МЖД и проведения контроля техническим состоянием общего имущества объекта кондоминиума использует «Критерии оценки степени риска в пределах границ населенных пунктов на объектах социальной управления инфраструктуры В сфере жилищным фондом» утвержденные совместным приказом и.о. Министра индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан от 29 апреля 2020 года № 253 и Министра национальной экономики Республики Казахстан от 30 апреля 2020 года № 33.

В документе используются следующие понятия:

- 1) **субъекты (объекты) контроля** органы управления объектами кондоминиума, председатели объединения собственников имущества многоквартирного жилого дома, доверенные лица простого товарищества многоквартирного жилого дома, управляющая компания, управляющий многоквартирным жилым домом, за деятельностью которых осуществляется государственный контроль;
- 2) грубые нарушения несоблюдение требований, установленных нормативными правовыми актами в сфере управления жилищным фондом, вследствие которых ухудшается состояние благоприятной среды обитания и жизнедеятельности человека, с нанесением ущерба государственным интересам, которые влекут за собой административную и уголовную ответственность, предусмотренную законами Республики Казахстан, нарушение характеризуемое наличием двух и более подтвержденной жалобы или обращений физического либо юридического лица, а также с отсутствием в штате работников с соответствующем образованием и определенным опытом работы, отсутствием сберегательного и текущего счета на каждый объект кондоминиума в банке второго уровня;
- 3) значительные нарушения нарушения, установленные нормативными правовыми актами, влекущие за собой административную ответственность, предусмотренную законами Республики Казахстан, несоблюдением государственных нормативов, несвоевременное и неправильное оформление документации, предоставлением недостоверной отчетности, отсутствии регистрации объектов кондоминиума в органах юстиции, сметы расходов на содержание общего имущества объекта кондоминиума, утвержденной протоколом собрания собственников квартир, нежилых помещении, неисправности в системах центрального отопления, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения общего имущества кондоминиума, неисполненных предписаний по устранению нарушений правил содержания общего имущества объекта кондоминиума;
- 4) **незначительное нарушения** отсутствие подтверждающих документов о проведении плановых осмотров технического состояния конструкций и инженерного оборудования объекта кондоминиума, не выполнение работ по дезинфекции, дезинсекции и дератизации подвальных помещений и других мест общего пользования объекта кондоминиума, согласованной с жилищной инспекцией сметы расходов на проведение отдельных видов капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума, несоответствии протоколов собрания собственников помещений (квартир) Типовым формам протоколов собрания.
- 5) риск в сфере управления жилищным фондом на объектах социальной инфраструктуры в пределах границ населенных пунктов вероятность ухудшения технического состояния общего имущества объектов кондоминиума, преждевременного износа их элементов, ведущих к снижению прочности конструкций и безопасности работы инженерных систем объектов кондоминиума (многоквартирных жилых домов), возникновению аварий, в результате нарушения требований и норм эксплуатации и содержания жилищного фонда;

К высокой степени риска относятся:

- 1) субъекты (объекты) контроля управляющие двумя и более жилыми домами;
- 2) субъекты (объекты) контроля управляющие жилыми домами, эксплуатируемыми более 20 лет.

В отношении субъектов (объектов) контроля, отнесенных по объективным критериям к высокой степени риска, применяются субъективные критерии с целью проведения профилактического контроля с посещением субъекта (объекта) контроля.

- 5. К не отнесенной к высокой степени риска (незначительная) относятся следующие объекты:
 - 1) управляющие жилыми домами, эксплуатируемыми не более 20 лет.

В отношении субъектов (объектов) контроля, не отнесенных к высокой степени риска, проводятся внеплановые проверки.

Для определения субъективных критериев оценки степени риска используются следующие источники информации:

- 1) результаты предыдущей проверки/профилактического контроля с посещением субъекта (объекта) контроля (при этом, степень тяжести нарушений (грубое, значительное, незначительное) устанавливается в случае несоблюдения требований законодательства, отраженных в проверочных листах;
- 2) наличие и количество подтвержденных жалоб и обращений, наличие талона о приеме уведомления;
- 3) результаты анализа официальных интернет-ресурсов государственных органов, средств массовой информации.

Кратность проведения профилактического контроля с посещением субъекта (объекта) контроля определяется критериями оценки степени риска, но не чаще одного раза в год.

Основанием для назначения профилактического контроля с посещением субъекта (объекта) контроля является полугодовой список проведения профилактического контроля с посещением субъекта (объекта) контроля, формируемый по результатам проводимого анализа и оценки, утвержденный первым руководителем регулирующего государственного органа.

29. Критерии оценки степени риска в пределах границ населенных пунктов на объектах социальной инфраструктуры в сфере управления жилищным фондом

Субъекты (объекты) контроля – органы управления объектами кондоминиума.

Риск в сфере управления жилищным фондом на объектах социальной инфраструктуры в пределах границ населенных пунктов — вероятность ухудшения технического состояния общего имущества объектов кондоминиума.

№ п/п	Критерии	Степень нарушения				
_	В сфере управления жилищным фондом в пределах границ населенных пунктов на объектах социальной инфраструктуры					
(объ	Результаты предыдущей проверки/профилактического контроля ектами) контроля (при этом, степень тяжести нарушений (грублачительное) устанавливается в случае несоблюдения требований зак	бое, значительное,				

1	Наличие договора с субъектом сервисной деятельности одобренного протокольным решением собрания собственников квартир, нежилых помещений многоквартирного жилого дома	значительное
2	Наличие регистрации объектов кондоминиума в органах юстиции	значительное
3	Наличие сметы расходов на содержание общего имущества объекта кондоминиума утвержденной протоколом собрания собственников квартир, нежилых помещений многоквартирного жилого дома	значительное
4	Наличие сберегательного счета на каждый объект кондоминиума в банке второго уровня	грубое
5	Наличие текущего счета на каждый объект кондоминиума в банке второго уровня	грубое
6	Наличие ежемесячного и годового отчета по управлению объектом кондоминиума	значительное
7	Наличие подтверждающих документов о проведении плановых осмотров технического состояния конструкций и инженерного оборудования объекта кондоминиума в соответствии с Правилами содержания общего имущества объекта кондоминиума	незначительное
8	Наличие подтверждающих документов о выполнении работ по дезинфекции, дезинсекции и дератизации подвальных помещений и других мест общего пользования в соответствии с Правилами содержания общего имущества объекта кондоминиума	незначительное
9	Наличие неисправности в системах центрального отопления, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения общего имущества кондоминиума	значительное
10	Наличие договора управления объектом кондоминиума соответствующего типовой форме договора управления и содержания объектом кондоминиума	значительное
11	Соответствие протоколов собрания собственников квартир, нежилых помещений многоквартирного жилого дома Типовому протоколу собрания собственников квартир, нежилых помещений многоквартирного жилого дома	незначительное
12	Наличие безбарьерной среды (входная группа) для маломобильных групп населения	незначительное
2. Ha	аличие подтвержденных жалоб и обращений.	
13	Наличие двух и более подтвержденной жалобы или обращения физического либо юридического лица	грубое
3. Результаты анализа официальных интернет-ресурсов государственных органов, средомассовой информации		
14	Факты о нарушениях законодательства о жилищных отношениях	значительное

30. Энергоэффективность и экономия энергии в жилищном секторе

Казахстан находится в жестких климатических условиях с очень холодными зимами. Жилищный сектор Казахстана является крупнейшим потребителем тепла и электроэнергии в стране. На жилые здания приходится около 13,6% потребляемой электроэнергии и 40% тепловой энергии. Большую часть жилищного фонда страны составляют жилые здания, построенные в период 1950-1985 годов, и в силу их возраста и плохого технического обслуживания они не энергоэффективны. Низкая энергоэффективность в жилищном секторе также обусловлена упомянутыми выше недостатками в управлении многоквартирными жилыми зданиями. Большинство многоквартирных домов в составе жилищного фонда оборудовано системами централизованного тепло- и 5 электроснабжения.

Проведенный в 2010-2013 годах массовый энергетический аудит показал, что потребление тепловой энергии в многоквартирных домах в Казахстане ежегодно составляет 240 кВт/м2, что значительно превышает потребление тепла в таких странах, как Швеция, Германия, Франция и Англия. Обеспечение энергоэффективности и энергосбережения рассматривается правительством Казахстана в числе наиболее приоритетных задач. Имеющаяся в стране политическая воля повышать энергоэффективность выражается в принятии правительством ряда стратегических документов, в частности Концепции по переходу к «зеленой» экономике и Стратегии «Казахстан 2050», а также таких программ, как «Нурлы жол», План нации «100 конкретных шагов», программа «Энергосбережение 2020» и т.д.

Примером законодательной поддержки прилагаемых в стране усилий по повышению энергоэффективности и энергосбережению является Закон об энергосбережении и повышении энергоэффективности (далее — Закон об энергоэффективности), который был принят в 2012 году в качестве основополагающего документа в области энергоэффективности. Законом об энергоэффективности введено понятие термомодернизации, которая представляет собой мероприятие по улучшению теплотехнических характеристик зданий, приводящее к снижению в них потерь тепловой энергии. Этот закон устанавливает требование, касающееся указания класса энергоэффективности в техническом паспорте построенного объекта при регистрации прав на недвижимое имущество. Класс энергоэффективности существующих зданий устанавливается по итогам проведения энергоаудита.

Вопросы энергоэффективности относятся к компетенции разных государственных органов, в частности Комитета по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства и Комитета индустриального развития и промышленной безопасности Министерства по инвестициям и развитию Республики Казахстан. Эти государственные органы являются компетентными органами в области архитектуры, градостроительства и строительства и соответственно в области энергосбережения и энергоэффективности

С учетом прогнозируемого роста городского населения в мире к 2030 году до 5 млрд. человек все большую актуальность приобретает необходимость формирования «умных» и устойчивых городских конгломератов. Создание устойчивых городов является одной из задач в рамках ЦУР 11, а поощрение инноваций – задачей в рамках ЦУР 9. В процессе усилий, призванных содействовать возникновению «умных» и устойчивых городов, появляются новые вызовы. В случае стран с переходной экономикой в исследовании ЕЭК по политике определены такие препятствия, инновационной как низкий предпринимательства, недостаточный доступ к надежным источникам финансирования, передовым технологиям и знаниям, а также дефицит человеческого капитала. Еще одной проблемой является отсутствие общепринятых стандартов и показателей, которые могли бы использоваться ДЛЯ измерения степени «умной» устойчивости. Международное сотрудничество, прямые иностранные инвестиции и государственно-частное партнерство (далее – ГЧП) играют важную и даже решающую роль в инновационной деятельности.

Правительству Республики Казахстан необходимо проводить политику стимулирования повышения энергоэффективности жилищного фонда. Кредиты с целью улучшения энергоэффективности на сегодняшний день предлагают только микрофинансовые организации, однако они имеют ограничения в части суммы кредита и не могут удовлетворить весь спрос в данном сегменте. Банки в своей линейке имеют стандартный кредит на ремонт, который заемщик может использовать на цели улучшения энергоэффективности своего жилья. В то же время Правительству Республики Казахстан на государственном уровне необходимо проводить политику по внедрению мирового опыта в части кредитования мероприятий по увеличению энергоэффективности жилья, которые будут давать заемщикам определенные льготы.

31. Возможности для активизации энергосбережения в жилом секторе

Текущее состояние повышения энергоэффективности в жилом секторе в целом можно оценить как период медленного формирования идеологии и нормативно-правовых положений и не менее медленный перевод их в сферу практической деятельности с последовательной поэтапной апробацией технологий реального энергосбережения.

Во-первых, при существующих тарифах на услуги естественных монополий (энергосистем) период окупаемости инвестиций в проекты по энергосбережению на стороне потребителя является слишком продолжительным. Невысокая платежеспособность значительной части потребителей, неполные платежи за использованную энергию (при наличии энергосубсидий99) обусловливают непривлекательность сектора для привлечения инвестиций в модернизацию и техническое перевооружение жилых зданий и объектов. Как результат, снижается качество предоставляемых услуг по энергоснабжению, растут потери энергии, происходит старение инфраструктуры.

Во-вторых, строительные нормы, определяющие требования к энергоэффективности жилых зданий, не всегда соблюдаются в отношении строительства нового жилья в угоду снижения сметной стоимости строительства 100. Потребители, в свою очередь, не осведомлены о реальном состоянии объекта (здания), вводимого в эксплуатацию, по причине недоступности данных энергетического паспорта объекта, хотя последний обязателен при согласовании проектно-сметной документации.

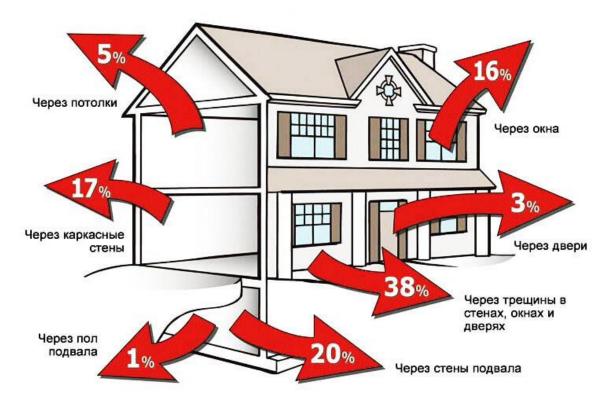
В-третьих, даже если объект построен с соблюдением всех энергосберегающих норм и предписаний, то сохранение его в работоспособном состоянии для обеспечения установленных проектом энергетических характеристик становится во многих случаях проблематичным. Дело в том, что в Казахстане фактически отсутствуют обязательные стандарты содержания и эксплуатации жилого фонда, в том числе и касающиеся уровня энергоэффективности жилья. По сути дела, нет четких правил содержания многоквартирных жилых домов, которые неукоснительно должны соблюдать собственники. Реально все «отдано на откуп» решению самих собственников (ремонты, профилактика, сервисное обслуживание инженерных систем, коммуникаций и пр.). Поскольку действующих правил нет, собственники вправе отказаться от необходимых затрат на эксплуатацию, в том числе и затрат, связанных с поддержанием работоспособности оборудования, отвечающего за уровень энергопотребления зданий (например, тепловые узлы, оборудование для эффективного освещения и пр.).

В-четвертых, содержание образования (учебные программы и, как следствие, уровень подготовки выпускников) для сферы энергосбережения не соответствует компетенциям, необходимым для принятия различных решений в сфере обслуживания и содержания жилых зданий. Кадры, работающие в этой сфере, не обладают достаточными компетенциями для организации эффективного энергосберегающего ремонта и последующей эксплуатации установленного оборудования.

В-пятых, достаточно высокие показатели удельного расхода энергии в жилом фонде страны объясняются еще и сложившейся системой управления этим фондом. Как известно, после приватизации квартир многоквартирными жилыми домами стали управлять кооперативы собственников квартир (КСК) и иные организации по управлению объектами кондоминиума. Эти организации занимаются обслуживанием систем отопления жилых домов (тепловых узлов), подготовкой жилого фонда к зимним условиям эксплуатации и прочими работами. Оплачивают эту работу собственники квартир через целевые сборы или через ежемесячные платежи на содержание зданий. За потребленную тепловую энергию по приборам учета (там, где они установлены) собственник квартиры платит напрямую энергосбытовой компании. У управляющих и обслуживающих организаций нет практически никакого стимула следить за уровнем потребления энергии, такие организации фактически не мотивированы к энергосбережению в условиях отсутствия четких стандартов содержания жилья и целевых показателей по энергоэффективности. Это относится как к тепловой энергии, так и к электроэнергии на общедомовые нужды (освещение мест общего пользования (подъездов) и прочие общие расходы).

32. Технические мероприятия энергосбережения в многоквартирном жилом доме

Мероприятия по учету количества и качества энергоресурсов



Для того чтобы меры по энергосбережению дали финансовый эффект, необходим коммерческий учет потребляемых ресурсов.

Установка приборов учета позволяет контролировать потребление ресурсов и обеспечивает возможность оплаты только фактически потребленного, а не нормативного их количества. Это и создает стимулы для сокращения неэффективных потерь ресурсов.

Создание системы контроля потребления и учета тепловой энергии - актуальная задача для объектов. Внедрение таких систем позволяет получить реальную картину использования

ресурсов и принять необходимые меры по сокращению неоправданных затрат. Все здания и квартиры уже обеспечены электросчетчиками

Целесообразна замена старых счетчиков на новые модели, обеспечивающие большую точность измерения параметров электроэнергии и позволяющие с целью использования двухставочного тарифа раздельно фиксировать потребление в дневное и ночное время.

Мероприятия по регулированию потребления ресурсов

Важным этапом на пути к энергосбережению и уменьшению платежей является установка систем автоматического регулирования теплоснабжения. Установив узлы учета, потребители начинают платить за реально потребленные ресурсы, а регулирование потребления помогает его экономить и, соответственно, платить еще меньше.

Регулирование потребления ресурсов - процесс ограничения их избыточного предложения. Поэтому эффективное регулирование возможно только при наличии у коммунальных организаций достаточных мощностей по производству ресурсов и при обеспечении ими предусмотренных договорами проектных параметров поставляемых ресурсов.

Система автоматического регулирования теплопотребления или автоматизированные тепловые пункты (АТП) состоит из контроллера, циркуляционного насоса, регулирующих клапанов, датчиков температуры, аппаратуры связи (в случае, если требуется дистанционное управление системой). Модернизация тепловых пунктов позволяет устранить перетопы, характерные для начала и окончания отопительного сезона, и обеспечить экономию до 5-10% среднегодового потребления тепловой энергии.

Балансировка системы отопления здания

Без гидравлической балансировки С гидравлической балансировкой 22°C 24°C 24°C

Балансировка системы отопления здания — это распределение потоков теплоносителя по горизонтальным трубам (розливам) и вертикальным трубам (стоякам) таким образом, чтобы обеспечить одинаковую температуру во всех квартирах. Правильная балансировка системы отопления вместе с правильной регулировкой ИТП обеспечивает нормативную температуру

воздуха во всех квартирах при минимальном потреблении тепла. Результат балансировки — перераспределение теплоносителя по всем замкнутым участкам системы отопления так, чтобы сквозь каждый прибор отопления проходил нужный расчётный объём теплоносителя.

Работа по балансировке включает следующие этапы:

- установка балансировочных и запорных вентилей в ИТП, на розливах и стояках;
- настройка установленного оборудования и его регулировка.

Установка терморегулирующих клапанов на отопительных приборах

Установленный на радиаторе термостатический вентиль автоматически регулирует расход теплоносителя через радиатор так, чтобы поддерживать температуру воздуха около него постоянной. Значение этой температуры изменяется поворотом головки вентиля. Это позволяет жителям самостоятельно обеспечивать комфортные температурные условия в комнатах своей квартиры. В ночное время или при длительном отсутствии жителей температура в комнатах может быть установлена ниже нормативной, обеспечивая существенную экономию тепловой энергии (снижение температуры в каждый градус уменьшает потребление тепла примерно на 5%).

Эффективная организация системы освещения

Существенную долю (40-60%) в энергопотреблении зданий составляет расход энергии на освещение. Сокращение потребления электроэнергии на эти цели возможно двумя основными путями:

- снижением номинальной мощности освещения;
- уменьшением времени использования светильников.

Управление осветительной нагрузкой осуществляется двумя основными способами:

- отключением всех или части светильников (дискретное управление);
- плавным изменением мощности светильников (одинаковым для всех или индивидуальным).

К системам дискретного управления в первую очередь относят различные фотореле и таймеры. Принцип действия первых основан на включении и отключении нагрузки по сигналам датчика наружной естественной освещенности. Вторые осуществляют коммутацию осветительной нагрузки в зависимости от времени суток по предварительно заложенной программе. К системам дискретного управления освещения относятся также автоматы, оснащенные датчиками движения.

Мероприятия по повышению теплозащитных свойств наружных ограждений

Выполнение мероприятий по учету и регулированию позволяет обеспечить нормативные условия проживания и точно определить потребленное для этого количество ресурсов и их стоимость, создавая тем самым условия для анализа нерациональных потерь и принятия решений об их снижении.

Наружное утепление стеновых конструкций позволяет обеспечить более комфортные условия проживания в квартирах при существенном снижении тепловых потерь.

Все конструктивные решения по этому направлению можно разделить на две группы: системы утепления фасадов с воздушной прослойкой (так называемые «вентилируемые фасады») и штукатурка системы наружного утепления («мокрый фасад»).

Конструкция, называемая «вентилируемым фасадом», обеспечивает поддержание положительной температуры несущих стен и постепенное уменьшение их влажности,

изолирует имеющиеся «мостки холода» и в итоге примерно в 3-4 раза снижает тепловые потери через стеновые конструкции и существенно продлевает срок их службы.

Слой изоляции устанавливается при помощи реечных направляющих, прикрепленных к стенам анкерными болтами. Снаружи к нему прикрепляется дополнительный изоляционный слой, а на него — защитный слой с повышенной плотностью. Затем устанавливается обшивка. Между защитным слоем и обшивкой должен быть предусмотрен вертикальный воздушный зазор.

Отделка мокрого фасада современными тонкослойными штукатурными материалами позволяет снизить до минимума нагрузку на утеплитель из минеральной ваты или пенопласта, наружную стену дома и фундамент.

Восстановление заделки межпанельных швов и гидрофобизация стен

Это относительно малозатратные мероприятия по снижению тепловых потерь в панельных зданиях. Срок службы межпанельных швов обычно существенно меньше, чем срок службы самих панелей. Восстановление заделки состоит из несколько операций:

- удаления старой заделки;
- ремонта кромок и уменьшение размеров швов размером более 25 мм адгезивным раствором;
- укладки новой ленточной прокладки из экструдированного полиэтилена с закрытыми ячейками или полиуретана, покрытого полиэтиленом;
- нанесения адгезивной грунтовки на цементные поверхности швов, укладки новой заделки и покраски швов.

Гидрофобизация представляет собой нанесение на предварительно подготовленную наружную поверхность панелей специального раствора, придающего ей водо-, пыле- и грязеотталкивающие свойства, препятствующие образованию на ней органических соединений и сохраняющие ее паро- и воздухопроницаемость.

Утепление строительных конструкций чердаков, технических этажей и подвалов

Позволят снизить расходы на отопление нежилых помещений здания при поддержании нормативных условий в примыкающих к ним квартирах.

Изоляция чердаков выполняется из распыляемой минеральной ваты или стекловаты с минимальными усадочными характеристиками или из плит, изготовленных из тех же материалов. Толщина слоя изоляции должна составлять от 10 до 20 см.

При изоляции потолка подвалов часто используют плиты из минеральной ваты или стекловаты толщиной не менее 5 см, которые покрываются слоем алюминия, служащего для защиты от влаги и механических повреждений.

На сегодня существуют две типовые схемы утепления плоских кровель: однослойная и двухслойная теплоизоляция.

Однослойная система утепления плоской кровли наиболее распространена при реконструкции и ремонте старых кровель. Весь теплоизоляционный слой такой мягкой кровли выполняется из утеплителя одной плотности. Если по своему назначению плоская кровля будет эксплуатируемой, то поверх утеплителя укладывается бетонная стяжка.

На сегодня является основной системой утепления плоской кровли и применяется практически во всех новых зданиях. Она состоит из двух слоев теплоизоляции, нижнего и верхнего. Нижний слой является основным теплоизоляционным слоем мягкой кровли. Он имеет максимальное термическое сопротивление и толщину 70 - 170 мм при небольшой прочности теплоизоляционного материала. Верхний слой теплоизоляции в основном

выполняет функцию перераспределения механической нагрузки на всю систему теплоизоляции мягкой кровли. Он отличается от нижнего значительно меньшей толщиной 30 - 50 мм и большей прочностью на сжатие и плотностью. Такое перераспределение функций между слоями позволяет существенно снизить вес мягкой кровли.

Модернизация оконных блоков

Установка на окнах теплоотражающих пленок и низкоэмиссионных стекол позволяет отражать обратно, в помещение, инфракрасное излучение, генерируемое системой отопления и жильцами, а также солнечное излучение, отраженное от стен и предметов в помещениях. За счет этого потери тепла через окна значительно уменьшаются.

Теплоотражающие пленки располагаются на внешней стороне внутреннего стекла. Непосредственно перед установкой пленку разогревают, а затем за счет эффекта термоусадки она приобретает необходимое натяжение. После установки пленки температура в помещении поднимается на несколько градусов.

Низкоэмиссионное остекление может производиться в виде замены внутреннего стекла или в виде установки дополнительной рамы (между существующими рамами или со стороны комнаты). Толщина стекла составляет не менее 4 мм.

Замена оконных и балконных блоков на энергосберегающие стеклопакеты позволяет существенно снизить потери тепла и избыточную инфильтрацию. Кроме того, существенно повышается звукоизоляция помещений.

Становится целесообразным применение тепло-энергосберегающих стеклопакетов в окнах, которые сохраняют тепло в помещении зимой, сокращая потери тепла с 50% до 12%. Экспериментальные данные показывают, что увеличение температуры вблизи окна на 1° С требует дополнительно около 6% тепловой энергии, расходуемой на обогрев помещения.

Заделка и уплотнение оконных и дверных блоков.

Снижение избыточной инфильтрации при сохранении старых оконных и дверных блоков достигается за счет их заделки и уплотнения.

Во многих крупнопанельных зданиях наблюдается высокая воздухопроницаемость зазора между стеновыми панелями и коробкой окна или балконной двери. Герметизацию этих мест выполняют, уплотняя их раствором или другими герметизирующими материалами. Срок службы уплотняющих прокладок, устанавливаемых по периметру переплетов и балконных дверей, принимают равным 6-9 годам, после чего их надо заменить. В зданиях высотой 9 и более этажей рекомендуется двойная герметизация сопряжений в притворах наружных и внутренних створок спаренных переплетов, а также достижение повышенной герметичности конструкции со стороны помещения.

Устройство уплотняющих прокладок позволяет снизить воздухопроницаемость оконных и дверных проемов, уменьшить загрязнение стекол и переплетов в межстекольном пространстве, повысить температуру на внутренней поверхности проемов в среднем на 1-2°С, исключить возможность запотевания и образования конденсата на внутренней поверхности наружного стекла в межстекольном пространстве. В итоге, уплотнение притворов позволяет повысить теплозащиту окон и дверей в среднем на 15-20%.

Реконструкция входов в подъезд.

Снижение избыточной инфильтрации достигается путем реконструкции входов в подъезды и обычно включает замену наружных и внутренних входных дверей в подъезд на новые металлические двери с качественной изоляцией, которые оборудованы автоматическими доводчиками и эффективными дверными защелками. При необходимости производится также расширение тамбура до такого размера, чтобы после прохода человека первая дверь успевала закрываться до того, как он откроет вторую дверь.

Мероприятия по повышению эффективности работы отопительной системы.

- Изоляция трубопроводов отопления и горячего водоснабжения. Изоляция трубопроводов, находящихся в нежилых помещениях, позволяет снизить нерациональные потери в системе отопления и горячего водоснабжения. При изоляции обычно используют синтетическую вспененную резину (эластомер), применяемую на отопительных установках, или трубные секции из отформованной минеральной ваты, покрытые алюминиевой фольгой, которая армирована стекловолокном.
- Промывка системы отопления. Накипь в теплообменном оборудовании ухудшает теплопередачу, сужает пропускную способность теплообменника. В ходе эксплуатации трубопроводы, радиаторы и другие элементы системы отопления (особенно в случае ее подключения к системе районного теплоснабжения по зависимой схеме) могут загрязняться механическими примесями, имеющимися в теплоносителе. Кроме того, при отклонениях химического состава теплоносителя от нормативного может иметь место коррозия, продукты которой оседают на внутренней поверхности оборудования. В результате характеристики системы отопления могут существенно измениться. Промывка оборудования и трубопроводов системы отопления позволяет очистить их внутреннюю поверхность от механических и химических отложений и восстановить проектные характеристики системы отопления.
- Установка радиаторных отражателей. Значительная часть лучистой энергии, выделяемой радиатором, направляется в сторону стены, на которой он укреплен. Стена за радиатором может нагреваться до 50° С. Увеличить эффективность работы радиатора можно простым и доступным способом. Установка на стене за радиатором отражателя позволяет вернуть большую часть этой энергии обратно в квартиру. Отражатель представляет собой комбинацию отражающего и теплоизоляционного слоев. Отражающая фольга наносится на слой гибкого изоляционного слоя толщиной не менее 1,5 см, что облегчает монтаж отражателя за радиатором. Это мероприятие повысит температуру помещения еще на 1° С. Для установки экранов можно приобрести специальный материал, покрытый фольгой (пенофол).

В результате применения энергосберегающих мероприятий:

- на обслуживание дома тратится минимально необходимое количество энергии;
- теплопотери дома максимально минимизированы;
- устранены щели, мостики холода, монтажные отверстия;
- утечки тепла сведены к минимуму;
- термоизоляция работает максимально эффективно, все обнаруженные дефекты ликвидированы;
- система отопления отрегулирована на оптимальный режим;
- уровень влажности и температуры в комнатах соответствует норме;
- температурный разбег между внутренними поверхностями стен и температурой воздуха в помещениях не более четырех градусов;
- отопительные радиаторы равномерно нагреваются и дают качественную теплоотдачу, вы не «отапливаете» улицу;
- используется «пассивное» энергосбережение;
- термическое сопротивление всех составляющих строения (стены, кровля, полы, окна и двери) соответствует нормам;
- вентиляционная сеть работает правильно;
- внутри здания нет мест, температурные показатели которых ниже температуры точки росы.

•

33. Управление и содержание МЖД в Законе РК «О жилищных отношениях»

(по состоянию на 1 июля 2023 года)



РАЗДЕЛ 1 Глава 1. Общие положения

Статья 1. Жилищное законодательство Республики Казахстан

- 1. Жилищное законодательство Республики Казахстан регулирует отношения с участием граждан, юридических лиц, государственных органов, связанные с:
- 1) основаниями возникновения и прекращения права собственности на жилища и права пользования ими;
- 2) осуществлением права пользования квартирами, нежилыми помещениями парковочными местами, кладовками и получением коммунальных услуг;
- 3) требованиями к индивидуальным и многоквартирным жилым домам;
 - 4) обеспечением сохранности и ремонта жилищных фондов;
- 5) контролем государственных органов за соблюдением прав граждан в жилищной сфере и использованием жилищного фонда;
- 6) особенностями регулирования жилищных отношений с участием сотрудников специальных государственных органов, органов внутренних дел, оперативно-следственных подразделений уполномоченного органа по противодействию коррупции и военнослужащих.
- 2. Жилищные отношения в Республике Казахстан регулируются настоящим Законом, нормами Гражданского кодекса и иным законодательством Республики Казахстан, издаваемым в соответствии с ними.
- 3. Отношения, связанные с финансированием строительства жилья, развития и наращивания жилищного фонда, регулируются соответствующим законодательством Республики Казахстан с учетом требований, установленных настоящим Законом.
- 4. Проживание (пребывание) в гостиницах, пансионатах, интернатах, медико-социальных учреждениях (организациях) и других объектах аналогичного назначения регулируется законодательством Республики Казахстан.
- 5. На правоотношения, урегулированные настоящим Законом, не распространяется действие Закона Республики Казахстан «О государственных закупках» в случае, если собственником квартиры, нежилого помещения является организация с участием государства, в части:
 - взносов по расходам на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума, предусмотренных годовой сметой;
 - взносов для накопления на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума;
 - целевых взносов для оплаты мероприятий, не предусмотренных сметой расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума.»;

Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящем Законе

В настоящем Законе используются следующие основные понятия:

1) аварийный многоквартирный жилой дом – многоквартирный жилой дом, в котором основные несущие конструкции (фундаменты, колонны, несущие стены, балки, перекрытия)

утратили несущую способность и дальнейшая эксплуатация которого представляет опасность для жизни проживающих (пребывающих), признанный не подлежащим восстановлению заключением юридического лица, аккредитованного на осуществление технического надзора и технического обследования надежности и устойчивости зданий и сооружений;

- 1-1) малообеспеченные семьи (граждане) лица, которые в соответствии с жилищным законодательством Республики Казахстан имеют право на получение жилищной помощи;
- 1-2) военнослужащие граждане Республики Казахстан, состоящие на воинской службе в Вооруженных Силах, других войсках и воинских формированиях Республики Казахстан;
- 1-3) управляющая компания физическое или юридическое лицо, оказывающее услуги по управлению объектом кондоминиума на основании заключенного договора;
 - 1-4) бюджетные организации государственные учреждения и казенные предприятия;
- 1-5) **ведомственный жилищный фонд** служебные жилища, находящиеся на балансе государственных учреждений, предназначенные для предоставления государственным служащим, назначаемым на должность в порядке ротации, по решению жилищной комиссии для проживания на период исполнения должностных обязанностей без права дальнейшей приватизации;
- 2) **индивидуальная (раздельная) собственность** собственность граждан, юридических лиц, государства на квартиру, нежилое помещение;
- 3) голосование процесс принятия собственниками квартир, нежилых помещений решений, связанных с управлением объектом кондоминиума и содержанием общего имущества объекта кондоминиума, а также собственниками парковочных мест, кладовок решений, связанных с содержанием парковочных мест и кладовок, осуществляемый путем открытого волеизъявления на собрании, проводимом явочным порядком или путем письменного опроса. Собственники квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок на собрании, проводимом явочным порядком или путем письменного опроса, могут проголосовать посредством объектов информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства;
- 4) **арендный дом** многоквартирный жилой дом, принадлежащий на праве собственности физическому или юридическому лицу, квартиры в котором предназначены для передачи внаем;
- 5) наймодатель сторона в договоре найма жилища, являющаяся собственником жилища или лицом, уполномоченным собственником сдавать жилище внаем;
- 6) **наниматель** сторона в договоре найма жилища, получающая в пользование жилище или его часть;
- 7) **общежитие** жилое здание, специально построенное или переоборудованное для проживания лиц, работающих по трудовому договору, студентов (курсантов, аспирантов) и учащихся в период учебы, а также других лиц, имеющих трудовой договор с собственником или владельцем общежития;
- 7-1) **личный специальный счет** текущий банковский счет, открываемый получателями жилищных выплат в банке второго уровня для зачисления жилищных выплат и осуществления платежей на установленные цели;
- 8) частный жилищный фонд жилища, принадлежащие на праве собственности физическим или негосударственным юридическим лицам;
- 9) земельный участок земельная территория, закрепленная за жилым домом (жилым зданием) в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан;
- 10) коммунальные услуги услуги, предоставляемые потребителю, включающие водоснабжение, водоотведение, газоснабжение, электроснабжение, теплоснабжение, мусороудаление, обслуживание лифтов, для обеспечения безопасных и комфортных условий проживания (пребывания);
- 10-1) коммунальный жилищный фонд жилища, находящиеся в ведении местных исполнительных органов, закрепленные за специальным государственным учреждением по предоставлению жилищ в пользование;

- 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) управление объектом кондоминиума комплекс мероприятий, направленных на создание безопасных и комфортных условий проживания (пребывания) собственников квартир, нежилых помещений, надлежащее содержание общего имущества объекта кондоминиума, решение вопросов пользования общим имуществом объекта кондоминиума и предоставление коммунальных услуг;
- 13) расходы на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума обязательные взносы собственников квартир, нежилых помещений, установленные решением собрания в соответствии с методикой расчета сметы расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума, а также методикой расчета минимального размера расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума;
- 14) общее имущество объекта кондоминиума части объекта кондоминиума (фасады, подъезды, вестибюли, холлы, коридоры, лестничные марши и лестничные площадки, лифты, крыши, 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;
- 15) текущий ремонт общего имущества объекта кондоминиума 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;
- 15-1) капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума 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;
- 15-2) расходы на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума обязательные ежемесячные взносы собственников квартир, нежилых помещений на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума или отдельных его частей;
- 15-3) **содержание общего имущества объекта кондоминиума** комплекс работ или услуг по технической эксплуатации, санитарному содержанию и текущему ремонту общего имущества объекта кондоминиума;
- 15-4) 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;
- 16) **многодетная семья** семья, имеющая в своем составе четырех и более совместно проживающих несовершеннолетних детей, в том числе детей, обучающихся по очной форме обучения в организациях среднего, технического и профессионального, послесреднего, высшего и (или) послевузовского образования, после достижения ими совершеннолетия до времени окончания организаций образования (но не более чем до достижения двадцатитрехлетнего возраста);

- 16-1) **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;
- 16-2) **управляющий многоквартирным жилым домом** гражданин Республики Казахстан, не являющийся собственником квартиры, нежилого помещения, парковочного места, кладовки в управляемом многоквартирном жилом доме, соответствующий квалификационным требованиям, утвержденным уполномоченным органом;
- 16-3) 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;
- 16-4) **совет многоквартирного жилого дома (далее совет дома)** коллегиальный орган управления объектом кондоминиума, избираемый из числа собственников квартир, нежилых помещений;
- 16-5) кондоминиум многоквартирного жилого дома (далее кондоминиум) форма собственности, зарегистрированная в порядке, определенном законодательством Республики Казахстан, при которой квартиры, нежилые помещения, парковочные места, кладовки находятся в индивидуальной (раздельной) собственности, а те части, которые не находятся в индивидуальной (раздельной) собственности, принадлежат 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;
- 16-6) 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;
- 16-7) **паркинг многоквартирного жилого дома (далее паркинг)** нежилое помещение в специально определенной части многоквартирного жилого дома или пристроенное к многоквартирному жилому дому в соответствии с проектом строительства, предназначенное для стоянки автотранспортных средств, состоящее из парковочных мест.

Паркинг может входить в состав общего имущества объекта кондоминиума или находиться в индивидуальной (раздельной) собственности;

- 16-8) собрание собственников квартир, нежилых помещений многоквартирного жилого дома (далее собрание) высший орган управления объектом кондоминиума, обеспечивающий коллективное обсуждение и принятие решений собственниками квартир, нежилых помещений, связанных с управлением объектом кондоминиума и содержанием общего имущества объекта кондоминиума, путем голосования;
- 17) переоборудование изменение помещения (помещений), связанное с изменением его функционального назначения, полной или частичной заменой внутренней системы технологического и (или) инженерного оборудования, необходимого для жизнеобеспечения и эксплуатации;
- 18) **перепланировка** изменение планировки помещения (помещений), сопряженное с изменением границ этого помещения (этих помещений);
- 18-1) **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;»;
- 19) поднаниматель сторона в договоре поднайма жилища, получающая в пользование жилище или его часть от нанимателя;
- 20) служебное жилище жилище с особым правовым режимом, предоставляемое из жилищного фонда государственного учреждения и предназначенное для заселения гражданами Республики Казахстан на период выполнения ими обязанностей, связанных с характером их трудовых отношений, в том числе при осуществлении ротации государственных служащих, а также участвующими в активных мерах содействия занятости в соответствии с законодательством Республики Казахстан о занятости населения;
- 21) жилище, приравненное к служебному жилище, предоставляемое из коммунального жилищного фонда государственным служащим, работникам бюджетных организаций, военнослужащим, кандидатам в космонавты, космонавтам, сотрудникам специальных государственных органов и лицам, занимающим государственные выборные должности, или из жилищного фонда государственного предприятия работникам данного государственного предприятия;
- 21-1) жилищный фонд государственного предприятия жилища, находящиеся в ведении государственного предприятия;
- 21-2) жилищный фонд государственного учреждения жилища, находящиеся в ведении государственных учреждений, за исключением специального государственного учреждения по предоставлению жилищ в пользование;
- 22) государственный жилищный фонд жилища, принадлежащие коммунальному жилищному фонду, жилищному фонду государственных предприятий либо жилищному фонду государственных учреждений и входящие в состав республиканского или коммунального имущества;
- 22-1) целевые взносы деньги, вносимые собственниками квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок по решению собрания для оплаты дополнительных мероприятий, не предусмотренных годовыми сметами расходов;
- 23) **кандас** этнический казах и (или) члены его семьи казахской национальности, ранее не состоявшие в гражданстве Республики Казахстан, прибывшие на историческую родину и получившие соответствующий статус в порядке, установленном Законом Республики Казахстан "О миграции населения";
- 23-1) **парковочное место** место для стоянки автотранспортного средства в паркинге, (гараже при наличии) не являющееся нежилым помещением и находящееся в индивидуальной (раздельной) собственности;
- 24) **квартира** отдельное жилище, являющееся частью многоквартирного жилого дома, предназначенное и используемое для постоянного проживания;
- 24-1) арендное жилище без права выкупа жилище, предоставляемое из коммунального жилищного фонда гражданам Республики Казахстан в пользование за плату без права выкупа;
- 24-2) **субъект сервисной деятельности** физическое или юридическое лицо, оказывающее услуги по содержанию общего имущества объекта кондоминиума на основании заключенного договора;
- 26) **неполная семья семья**, в которой детей (ребенка) воспитывает один из родителей, в том числе разведенный, вдовый;
- 27) нежилое помещение отдельное внутреннее пространство в многоквартирном жилом доме, соответствующее строительным, санитарным, экологическим, противопожарным и другим обязательным нормам и правилам, предусмотренное на стадии проекта, границами которого являются внутренние поверхности стен, пола и потолка (межэтажных перекрытий), если иное не предусмотрено законодательством Республики Казахстан, используемое в иных, чем постоянное проживание, целях (офис, магазин, кафе, гостиница, хостел и другие объекты сферы услуг населению) и находящееся в индивидуальной (раздельной) собственности, за исключением общего имущества объекта кондоминиума.

Паркинг относится к нежилому помещению, если он находится в индивидуальной (раздельной) собственности;

28) жилище — отдельная жилая единица (индивидуальный жилой дом, квартира, комната в общежитии, модульный (мобильный) жилой дом), предназначенная и используемая для постоянного проживания, отвечающая установленным строительным, санитарным, экологическим, противопожарным и другим обязательным нормам и правилам.

Под модульным (мобильным) жилым домом понимается объект, предназначенный и используемый для проживания сотрудников специальных государственных органов, военнослужащих и членов их семей, расположенный в закрытых и обособленных военных городках, пограничных отделениях и иных закрытых объектах;

- 29) наем (аренда) жилища предоставление жилища или части его нанимателю (арендатору) в постоянное или временное владение и пользование за плату;
- 30) договор найма жилища договор, в соответствии с которым наймодателем предоставляется право пользования жилищем либо его частью нанимателю за плату;
- 31) **приватизация жилища** приобретение гражданами в собственность занимаемых ими жилищ из государственного жилищного фонда, осуществляемое в соответствии с настоящим Законом;
- 32) договор поднайма жилища договор сторон, в соответствии с которым поднаниматель получает право пользования жилищем либо его частью за плату;
- 33) **общая площадь жилища** сумма полезной площади жилища и площадей балконов (лоджий, веранд, террас), рассчитываемых с применением понижающих коэффициентов в соответствии с нормативно-техническими актами;
- 34) **стоимость жилища** рыночная стоимость жилища, определяемая на день совершения слелки:
 - 35) полезная площадь жилища сумма жилой и нежилой площадей жилища;
- 36) **жилая площадь жилища** сумма площадей жилых комнат (спальни, гостиной, детской, домашнего кабинета и тому подобных) в жилище (квартире), исчисляемая в квадратных метрах;
- 37) **нежилая площадь жилища** сумма площадей внутренних подсобных помещений (кухни, ванной комнаты, туалета, прихожей, коридора, квартирной кладовой и тому подобных) в жилище (квартире), исчисляемая в квадратных метрах;
- 38) реквизиция жилища принудительное изъятие жилища у собственника в условиях чрезвычайных ситуаций по решению государственных органов в порядке, установленном законодательными актами Республики Казахстан, с выплатой стоимости изъятого жилища либо иными видами возмещения, не противоречащими законодательным актам Республики Казахстан;
- 40-1) остаточная стоимость жилища (далее остаточная стоимость) первоначальная стоимость жилища за вычетом физического износа жилища;
- 40-2) физический износ жилища утрата первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и других) в результате воздействия природных, климатических и иных факторов;
- 41) **общая площадь жилого дома (жилого здания)** сумма общих площадей всех жилищ и площадей всех нежилых помещений, а также площадей частей жилого дома, являющихся общим имуществом;
- 42) **жилищно-коммунальное хозяйство** жилищный фонд, а также совокупность организаций, обеспечивающих содержание многоквартирных жилых домов и инженерно-коммуникационной инфраструктуры на всем жизненном цикле, создающих безопасные и комфортные условия проживания (пребывания);
- 43) жилищная помощь выплата из местного бюджета, предоставляемая малообеспеченным семьям (гражданам) для компенсации разницы между расходами на содержание единственного жилища либо его части, находящегося в собственности или полученного из государственного жилищного фонда, или арендованного местным

исполнительным органом в частном жилищном фонде, и предельно допустимым уровнем расходов малообеспеченных семей (граждан) на эти цели, установленным местными представительными органами, в порядке, определенном настоящим Законом;

- 43-1) жилищный фонд находящиеся на территории Республики Казахстан жилища всех форм собственности;
- 44) жилищно-строительный кооператив некоммерческое объединение физических лиц с целью строительства многоквартирного жилого дома и последующего распределения между членами жилищно-строительного кооператива квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок в соответствии с суммой внесенных паевых взносов, действующее до исполнения своих обязательств в соответствии с законодательством Республики Казахстан;
- 44-1) жилищный сертификат форма денежного обязательства местного исполнительного органа, предоставляемая гражданам Республики Казахстан для покрытия части первоначального взноса по ипотечным жилищным займам при приобретении жилья в рамках ипотечной программы, утвержденной Национальным Банком Республики Казахстан, и (или) государственной программы жилищного строительства, утвержденной Правительством Республики Казахстан;
- 44-2) жилищные выплаты дифференцированные по регионам и составу семьи деньги, выплачиваемые в виде специального денежного обеспечения получателям жилищных выплат за счет бюджетных средств взамен предоставления служебного жилища, а также в случаях, предусмотренных главой 13-1 настоящего Закона;
- 44-3) **получатели жилищных выплат** сотрудники специальных государственных органов, органов внутренних дел, оперативно-следственных подразделений уполномоченного органа по противодействию коррупции и военнослужащие, а также члены семей указанных сотрудников и военнослужащих, погибших (умерших) при прохождении службы, получающие жилищные выплаты;
- 45) **временные жильцы** граждане, которым нанимателем (собственником жилища, поднанимателем) предоставлено право временного проживания в жилище без взимания с них платы за пользование жилищем;
- 46) уполномоченный орган центральный исполнительный орган, осуществляющий руководство и межотраслевую координацию в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства;
- 47) **общедомовые инженерные системы** системы холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, дымоудаления, пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, грузовых и пассажирских лифтов (подъемников), мусороудаления, кондиционирования, вентиляции, терморегуляции и вакуумирования, слаботочные инженерные системы, находящиеся в многоквартирном жилом доме за пределами или внутри квартиры, нежилого помещения парковочного места, кладовки и обслуживающие две (два) и более квартиры, нежилого помещения, парковочного места, кладовки;
- 48) **хостел** нежилое помещение в многоквартирном жилом доме, имеющее отдельную входную группу, либо отдельно стоящее здание (часть здания), предназначенное и используемое для временного проживания (пребывания) физических лиц, отвечающее установленным строительным, санитарным, экологическим, противопожарным и другим обязательным нормам и правилам;
- 49) **энергоэффективный многоквартирный жилой дом** многоквартирный жилой дом, построенный с использованием энерго-, ресурсосберегающих и энергоэффективных технологий и материалов, соответствующий одному из классов энергоэффективности;

Статья 3. Жилищный фонд Республики Казахстан

1. Жилищный фонд Республики Казахстан включает частный и государственный жилищные фонды.

- 2. В жилищный фонд не входят нежилые помещения, парковочные места, кладовки в жилых домах.
- 2-1. Специальные государственные органы имеют служебные жилища, порядок формирования и предоставления которых устанавливается Правительством Республики Казахстан.
- 3. Лишение жилища допускается только по решению суда в случаях, предусмотренных законами Республики Казахстан.
- 4. Особенности предоставления в собственность жилищ местными исполнительными органами областей, городов республиканского значения, столицы, районов, городов областного значения в виде поощрения спортсменам, являющимся чемпионами и призерами Олимпийских, Паралимпийских и Сурдлимпийских игр, определяются Законом Республики Казахстан "О физической культуре и спорте".

Статья 4. Использование квартир, нежилых помещений

Использование квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок не должно приводить к их разрушению или порче, нарушать условия проживания (пребывания) других собственников квартир (нежилых помещений, парковочных мест, кладовок) и должно соответствовать строительным, санитарным, экологическим, противопожарным и другим обязательным нормам и правилам.

Собственники нежилых помещений, предназначенных для общего пользования, должны обеспечить доступ для лиц с инвалидностью и других маломобильных групп населения.

Статья 5. Совместная эксплуатация жилого дома

Сноска. Статья 5 исключена Законом РК от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 6. Управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума



Собственники квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок осуществляют управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума путем участия на собрании, выбора формы управления объектом кондоминиума, избрания совета дома, а также оплаты расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума.

Услуги по содержанию общего имущества объекта кондоминиума осуществляются субъектом сервисной

деятельности на основании договора, заключаемого с председателем объединения собственников имущества или доверенным лицом простого товарищества либо управляющим многоквартирным жилым домом или управляющей компанией, либо временной управляющей компанией.

Убытки, причиненные собственникам квартир, нежилых помещений физическими, юридическими лицами, осуществляющими функции по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума, подлежат возмещению в соответствии с гражданским законодательством Республики Казахстан.

Не допускается оказание услуг по содержанию общего имущества объекта кондоминиума путем заключения индивидуального договора между собственниками квартир, нежилых помещений и субъектом сервисной деятельности, если иное не предусмотрено настоящим Законом.

Статья 7. Государственный учет жилищного фонда Республики Казахстан

Государственный учет жилищного фонда Республики Казахстан, независимо от его принадлежности, осуществляется по единой для Республики Казахстан системе в порядке, устанавливаемом Правительством Республики Казахстан.

Статья 8. Разрешение жилищных споров

- 1. Споры, вытекающие из жилищных правоотношений, разрешаются судом.
- 2. Выселение граждан и юридических лиц из занимаемых ими жилых помещений допускается лишь по основаниям, установленным настоящим Законом, в судебном порядке.

Статья 8-1. Ответственность за нарушение жилищного законодательства Республики Казахстан

Нарушение жилищного законодательства Республики Казахстан влечет ответственность в соответствии с законами Республики Казахстан.

Статья 9. Права и обязанности иностранных юридических лиц, иностранцев и лиц без гражданства в жилищных отношениях

- 1. Иностранные юридические лица и иностранцы пользуются в Республике Казахстан правами и несут обязанности в жилищных отношениях наравне с юридическими лицами и гражданами Республики Казахстан, если иное не установлено законодательными актами Республики Казахстан.
- 2. Лица без гражданства, постоянно проживающие в Республике Казахстан, пользуются правами и несут обязанности в жилищных отношениях наравне с гражданами Республики Казахстан.

Статья 10. Международные договоры

Если международным договором, ратифицированным Республикой Казахстан, установлены иные правила, чем те, которые содержатся в жилищном законодательстве Республики Казахстан, применяются правила международного договора.

Глава 1-1. Регулирование в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства

Статья 10-1. Компетенция Правительства Республики Казахстан

Правительство Республики Казахстан:

- 1) разрабатывает основные направления государственной политики в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства и организует их осуществление;
 - 3) утверждает правила предоставления жилищной помощи;
 - 6-1) определяет порядок приватизации жилищ из государственного жилищного фонда;
- 6-2) определяет порядок постановки на учет граждан Республики Казахстан, нуждающихся в жилище из государственного жилищного фонда или жилище, арендованном местным исполнительным органом в частном жилищном фонде;
- 7) выполняет иные функции, возложенные на него Конституцией, законами Республики Казахстан и актами Президента Республики Казахстан.



Статья 10-2. Компетенция уполномоченного органа

Уполномоченный орган:

1) осуществляет реализацию государственной политики в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства;

- 1-1) осуществляет координацию и методическое руководство местных исполнительных органов в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства;
- 4) в пределах своей компетенции разрабатывает и утверждает нормативные правовые акты, нормативно-техническую документацию в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства;
- 6) оказывает информационно-методическую помощь по вопросам применения жилищного законодательства Республики Казахстан;
 - 7) осуществляет мониторинг состояния жилищного фонда;
- 9) разрабатывает и утверждает правила принятия решений по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума, а также типовые формы протоколов собрания;
- 10-1) разрабатывает и утверждает методику пропорционального распределения жилищ из государственного жилищного фонда или жилищ, арендованных местным исполнительным органом в частном жилищном фонде;
- 10-2) разрабатывает и утверждает методику расчета размера платы за пользование жилищем из государственного жилищного фонда;
- 10-4) разрабатывает и утверждает методику расчета сметы расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума, а также методику расчета минимального размера расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума;
 - 10-5) разрабатывает и утверждает типовое положение о жилищной инспекции;
 - 10-8) осуществляет мониторинг предоставления жилищной помощи;
- 10-9) осуществляет методическое обеспечение внедрения современных методов управления жилищным фондом;
- 10-10) утверждает правила по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума;
- 10-11) разрабатывает и утверждает типовые договоры сотрудничества между объединением собственников имущества или простым товариществом, или управляющим многоквартирным жилым домом, или управляющей компанией и организациями, предоставляющими коммунальные услуги;
- 10-12) определяет единый порядок осуществления государственного учета жилищного фонда Республики Казахстан;
 - 10-13) утверждает технические требования, предъявляемые к жилищам;
 - 10-14) утверждает правила предоставления жилищных сертификатов;
- 10-15) разрабатывает и утверждает перечень коммунальных услуг и типовые правила предоставления коммунальных услуг;
- 10-16) разрабатывает и утверждает правила организации деятельности жилищно-строительного кооператива и оплаты паевых взносов членами жилищно-строительного кооператива и типовую форму договора участия в жилищно-строительном кооперативе, а также типовой устав жилищно-строительного кооператива;
 - 10-17) разрабатывает и утверждает типовой устав объединения собственников имущества;
- 10-18) разрабатывает и утверждает правила регистрации местными исполнительными органами договоров участия в жилищно-строительном кооперативе;
- 10-19) разрабатывает и утверждает проверочные листы и критерии оценки степени риска в пределах границ населенных пунктов на объектах социальной инфраструктуры в сферах управления жилищным фондом, газа и газоснабжения, в области промышленной безопасности по соблюдению требований безопасной эксплуатации опасных технических устройств;
- 10-20) разрабатывает и утверждает типовой договор простого товарищества о совместной деятельности;
 - 10-21) разрабатывает и утверждает типовой договор найма жилища;
- 10-22) участвует в разработке профессиональных стандартов, отраслевых рамок квалификаций, образовательных программ подготовки кадров, создании системы

сертификации, подтверждения и повышения квалификации специалистов по управлению и содержанию многоквартирных жилых домов;

- 10-23) разрабатывает и утверждает порядок проведения капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума;
- 10-24) разрабатывает и утверждает правила 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 по согласованию с уполномоченным органом в сфере информатизации;
- 10-25) разрабатывает и утверждает типовые формы договоров между объединением собственников имущества или простым товариществом с управляющим многоквартирным жилым домом, или управляющей компанией, или субъектами сервисной деятельности;
- 10-26) разрабатывает и утверждает формы ежемесячного и годового отчетов по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума;
- 10-27) разрабатывает и утверждает правила использования единовременных пенсионных выплат для улучшения жилищных условий в соответствии с законодательством Республики Казахстан;
- 10-28) разрабатывает и утверждает правила определения и назначения жилищной инспекцией временной управляющей компании для управления объектом кондоминиума многоквартирного жилого дома;
- 10-29) разрабатывает и утверждает правила субсидирования затрат работодателей, построивших арендное жилище в селе, поселке, сельском округе;
- 10-30) осуществляет субсидирование затрат работодателей, построивших арендное жилище в селе, поселке, сельском округе;»;
- 11) осуществляет иные полномочия, предусмотренные настоящим Законом, иными законами Республики Казахстан, актами Президента Республики Казахстан и Правительства Республики Казахстан.

Статья 10-3. Компетенция органов местного государственного управления городов республиканского значения, столицы, районов, городов областного значения



- 1. Местные представительные органы городов республиканского значения, столицы, районов, городов областного значения осуществляют в соответствии с законодательством Республики Казахстан полномочия по обеспечению прав и законных интересов граждан, а также утверждают минимальный размер расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума.
- 2. Местные исполнительные органы городов республиканского значения, столицы, районов,

городов областного значения:

- 1) реализуют основные направления государственной политики в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства;
- 2) обеспечивают организацию мероприятий по сохранению и надлежащей эксплуатации жилищного фонда;
- 3) организуют работу жилищной инспекции по осуществлению государственного контроля в отношении субъектов контроля в пределах границ населенных пунктов на объектах социальной инфраструктуры в сферах управления жилищным фондом, газа и газоснабжения;
- 4) организуют работу жилищной инспекции по осуществлению государственного надзора в отношении субъектов надзора в пределах границ населенных пунктов на объектах

социальной инфраструктуры в области промышленной безопасности за соблюдением требований безопасной эксплуатации опасных технических устройств;

- 5) принимают меры по содержанию земель общего пользования, не включенных в состав общего имущества объектов кондоминиумов, за счет средств местного бюджета;
- 6) обеспечивают проведение за счет средств местного бюджета государственного технического обследования функционирующих многоквартирных жилых домов (с определением общего имущества объекта кондоминиума), а также изготовление и возмещение расходов по изготовлению технических паспортов на объект кондоминиума и предусмотренных законодательством Республики Казахстан документов на земельный участок, расположенный под многоквартирным жилым домом, а также на придомовой земельный участок в случае поступления соответствующего обращения от собственников квартир, нежилых помещений на основании решения собрания;
- 7) представляют документы для государственной регистрации объекта кондоминиума в соответствии с Законом Республики Казахстан "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество";
- 8) вправе при наличии средств местного бюджета осуществлять организацию и финансирование мероприятий по текущему или капитальному ремонту фасадов, кровли многоквартирных жилых домов, направленных на придание единого архитектурного облика населенному пункту;
- 9) вправе при наличии средств местного бюджета осуществлять организацию и финансирование ремонта и замены лифтов в многоквартирных жилых домах с условием обеспечения возвратности средств собственниками квартир, нежилых помещений;
- 10) вправе при наличии средств местного бюджета осуществлять организацию и финансирование капитального ремонта многоквартирных жилых домов с условием обеспечения возвратности средств собственниками квартир, нежилых помещений;
- 11) разрабатывают и утверждают правила организации и проведения мероприятий по текущему или капитальному ремонту фасадов, кровли многоквартирных жилых домов, направленных на придание единого архитектурного облика населенному пункту, а также правила обеспечения возвратности денег собственниками квартир, нежилых помещений, связанных с ремонтом и заменой лифтов, капитальным ремонтом многоквартирного жилого дома;
 - 12) оказывают жилищную помощь за счет средств местного бюджета;
- 13) осуществляют предоставление гражданам Республики Казахстан жилища из коммунального жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, в соответствии с настоящим Законом;
- 14) осуществляют приватизацию жилищ из государственного жилищного фонда на условиях и в порядке, определенных настоящим Законом;
 - 15) регистрируют договоры участия в жилищно-строительном кооперативе;
- 16) разрабатывают и утверждают правила предоставления коммунальных услуг в соответствии с перечнем коммунальных услуг и типовыми правилами предоставления коммунальных услуг;
- 16-1) обеспечивают проведение инвентаризации жилищного фонда и осуществляют учет функционирующих многоквартирных жилых домов с заполнением итоговых сведений 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;»;
- 17) осуществляют в интересах местного государственного управления иные полномочия, возлагаемые на местные исполнительные органы законодательством Республики Казахстан.

Статья 10-4. Компетенция органов местного государственного управления районов, городов областного значения

Сноска. Статья 10-4 исключена Законом РК от 26.12.2019 № 284-VI.

Статья 10-5. Центр развития жилищно-коммунального хозяйства

Сноска. Статья 10-5 исключена Законом РК от 03.01.2022 № 101-VII

Статья 10-6. Объекты и субъекты информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства

- 1. Объектами информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства являются электронные информационные ресурсы, информационные системы в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства.
- 2. Субъектами информатизации (участниками) в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства являются уполномоченный орган, местные исполнительные органы, субъекты естественных монополий, объединения собственников имущества, простые товарищества, управляющие многоквартирным жилым домом, управляющие компании, субъекты сервисной деятельности, собственники квартир, нежилых помещений и иные субъекты.
- 3. Собственники квартир, нежилых помещений не несут расходов по использованию объектов информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства.

РАЗЛЕЛ 2

Глава 2. Приобретение права частной собственности на жилище

Статья 11. Право на приобретение жилища

- 1. Гражданин или юридическое лицо может иметь в частной собственности законно приобретенное жилище, независимо от его местонахождения на территории Республики Казахстан, если иное не предусмотрено законодательными актами Республики Казахстан.
- 2. Количество и размеры жилищ, находящихся в собственности одного гражданина или юридического лица, не ограничиваются.
- 3. Отношения, связанные с приобретением или осуществлением права собственности на жилище, регулируются также гражданским законодательством Республики Казахстан.

Статья 12. Основания возникновения права собственности на жилище

Право собственности на жилище или его часть возникает по следующим основаниям:

- 1) строительство дома (части дома);
- 2) совершение сделок купли-продажи, обмена, дарения, отчуждения с условием пожизненного содержания и других гражданско-правовых сделок, не противоречащих законодательству Республики Казахстан;
 - 3) получение жилища по наследству или в порядке универсального правопреемства;
- 4) приобретение в собственность нанимателем занимаемого им жилища или жилого помещения (квартиры) из государственного жилищного фонда путем его приватизации (выкупа или безвозмездной передачи);
- 5) принятие членом жилищно-строительного кооператива квартиры по передаточному акту в соответствии с договором участия в жилищно-строительном кооперативе в введенном в эксплуатацию многоквартирном жилом доме;
- 6) предоставление жилого помещения в собственность в силу договорного обязательства, в том числе договора об участии гражданина своими средствами или трудом в строительстве дома;
- 7) предоставление жилища юридическими лицами, основанными на негосударственной форме собственности, в собственность своему работнику или иному лицу путем продажи либо безвозмездной передачи;
- 8) предоставление жилища государством или юридическим лицом, основанным на государственной форме собственности, в собственность своему работнику либо иному лицу на условиях, установленных законодательством Республики Казахстан;

- 9) предоставление жилища в качестве компенсации за утрату жилища, находившегося в частной собственности, вследствие сноса либо реквизиции или в случае, когда жилище стало непригодным для проживания в результате экологических бедствий, чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера на территории Республики Казахстан;
- 10) по другим основаниям, не запрещенным законодательными актами Республики Казахстан.

Статья 13. Приобретение нанимателем права собственности на занимаемое жилище из государственного жилищного фонда в порядке приватизации

1. В случаях, предусмотренных настоящим Законом, наниматель жилища из государственного жилищного фонда с согласия совершеннолетних членов семьи и с учетом прав несовершеннолетних вправе приватизировать жилище по остаточной стоимости на условиях, предусмотренных настоящим Законом, и в порядке, определяемом Правительством Республики Казахстан.

Круг членов семьи нанимателя определяется в соответствии со статьей 21 настоящего Закона.

Круг членов семей сотрудников специальных государственных органов, органов внутренних дел, оперативно-следственных подразделений уполномоченного органа по противодействию коррупции или военнослужащих, в том числе уволенных со службы, определяется в соответствии со статьей 101-10 настоящего Закона.

- 2. Приватизированное жилище переходит в общую совместную собственность нанимателя и всех постоянно проживающих с ним членов семьи, в том числе временно отсутствующих, если иное не предусмотрено договором между ними.
- 3. Отчуждение жилища, находящегося в общей совместной собственности, допускается только с согласия всех собственников. Если сделка затрагивает интересы несовершеннолетних, являющихся собственниками жилища, требуется согласие органа опеки и попечительства.
- 4. Служебные жилища из государственного жилищного фонда могут быть приватизированы по основанию, предусмотренному пунктом 2 или 2-1 статьи 109 настоящего Закона.
- 5. Жилища, приравненные к служебным, из государственного жилищного фонда могут быть приватизированы по основаниям, предусмотренным пунктами 3 и 4 статьи 101 настоящего Закона.
- 6. Жилище, в котором проживает несколько нанимателей, может быть приватизировано только с согласия всех нанимателей и их совершеннолетних членов семьи. В этом случае жилище поступает в общую долевую собственность всех нанимателей.
 - 7. Не могут быть приватизированы жилища:
- 1) сдаваемые внаем в соответствии с отдельными договорами найма нескольким нанимателям, в случае несогласия одного из них осуществить покупку;
 - 1-1) предоставляемые в качестве арендного жилища без права выкупа;
 - 2) во временных строениях;
- 3) не отвечающие установленным санитарно-эпидемиологическим и техническим требованиям;
- 4) подлежащие переоборудованию в нежилые помещения в силу непригодности их для дальнейшего проживания;
- 5) находящиеся на территории закрытых и обособленных военных городков, пограничных отделений и иных закрытых объектов;
 - 6) находящиеся на особо охраняемых природных территориях;
 - 7) подлежащие сносу;
- 8) предоставленные из коммунального жилищного фонда в пользование гражданам Республики Казахстан, единственное жилище которых признано аварийным в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан;

8-1) предоставленные из ведомственного жилищного фонда назначенным на должность в порядке ротации государственным служащим на период исполнения ими должностных обязанностей;

Приватизации также не подлежат жилые помещения коечного типа, а также комнатного типа, предоставленные лицам, работающим по трудовому договору, студентам (курсантам, аспирантам) и учащимся на период учебы.

- 8. Право на безвозмездное получение в собственность занимаемых ими жилищ из государственного жилищного фонда имеют:
- 1) ветераны Великой Отечественной войны. В случае смерти ветерана Великой Отечественной войны, которому было предоставлено жилище, право на его безвозмездное получение переходит к членам его семьи;
 - 2) лица с инвалидностью первой и второй групп;
- 3) лица, принимавшие участие в ликвидации последствий катастрофы на Чернобыльской атомной электростанции, других радиационных катастроф и аварий на объектах гражданского или военного назначения, а также участвовавшие непосредственно в ядерных испытаниях и учениях;
- 4) граждане Республики Казахстан, пострадавшие вследствие ядерных испытаний на Семипалатинском испытательном ядерном полигоне;
- 5) военнослужащие, признанные лицами с инвалидностью вследствие ранения, контузии, увечья, полученных при защите бывшего Союза Советских Социалистических Республик, при исполнении иных обязанностей военной службы в другие периоды или вследствие заболевания, связанного с пребыванием на фронте, а также при прохождении военной службы в Афганистане или других государствах, в которых велись боевые действия;
- 6) граждане Республики Казахстан, пострадавшие вследствие экологического бедствия в Приаралье;
- 7) военнослужащие, сотрудники специальных государственных органов, а также лица, уволенные с воинской службы или со службы в специальных государственных органах по достижении предельного возраста состояния на службе, по состоянию здоровья или в связи с сокращением штатов:
 - имеющие выслугу двадцать лет и более в календарном исчислении;
 - имеющие выслугу десять лет и более в календарном исчислении и содержащие на иждивении ребенка с инвалидностью (детей с инвалидностью), в том числе лица с инвалидностью (лиц с инвалидностью) с детства независимо от его (их) возраста.
- В случае гибели (смерти) лица, уволенного с воинской службы или со службы в специальных государственных органах, указанного в части первой настоящего подпункта, которому было предоставлено жилище, право на его безвозмездную приватизацию переходит к членам семьи погибшего (умершего);
- 7-1) члены семьи военнослужащего, сотрудника специального государственного органа, органа внутренних дел, погибшего (умершего) при прохождении службы, независимо от выслуги лет, кроме погибшего (умершего) в результате самоубийства (за исключением случаев доведения до самоубийства), совершения уголовного правонарушения, употребления алкогольного, немедицинского веществ, вызывающих состояние наркотического, психотропного, токсикоманического опьянения (их аналогов);
- 8) кандидаты в космонавты, космонавты. В случае гибели (смерти) кандидата в космонавты, космонавта, которому было предоставлено жилище, право на его безвозмездное получение переходит к наследникам погибшего (умершего);
- 9) жертвы политических репрессий, а также лица, пострадавшие от политических репрессий, реабилитированные в соответствии с Законом Республики Казахстан "О реабилитации жертв массовых политических репрессий", имеющие инвалидность или являющиеся пенсионерами;
- 10) сотрудники органов внутренних дел, имеющие выслугу двадцать и более лет в календарном исчислении, и сотрудники, уволенные со службы и имеющие выслугу двадцать

и более лет в календарном исчислении, за исключением уволенных по отрицательным мотивам, а также сотрудники, имеющие выслугу десять и более лет в календарном исчислении и содержащие на иждивении детей с инвалидностью. В случае смерти пенсионера органов внутренних дел, имевшего право на приватизацию предоставленного служебного жилища, право приватизации переходит к членам семьи умершего (погибшего).

9. Граждане Республики Казахстан вправе приватизировать на территории Республики Казахстан только одно жилище из государственного жилищного фонда, за исключением осуществления приватизации жилища через купонный механизм, которая не является основанием для отказа в реализации гражданином права на приватизацию жилища.

Наличие менее пятидесяти процентов доли члена семьи основного нанимателя в приватизированном ранее жилище не препятствует в последующем реализации его права на приватизацию жилища из государственного жилищного фонда.

- 10. Граждане Республики Казахстан не могут приватизировать жилище из государственного жилищного фонда, если они:
- 1) имеют иное жилище на праве собственности на территории Республики Казахстан, при этом наличие доли менее пятидесяти процентов в жилище не учитывается;
- 2) имеют обязательство по договору ипотечного жилищного займа на территории Республики Казахстан;
- 3) произвели отчуждение жилища, принадлежавшего им на праве собственности, в течение последних пяти лет до момента обращения на приватизацию.
- 4) получили жилищные выплаты, предусмотренные частью первой пункта 6 статьи 101-1, частью первой пункта 6 статьи 101-2, частью первой пункта 2 статьи 101-9 настоящего Закона, денежную компенсацию взамен права безвозмездной приватизации или исполнили обязательства с использованием жилищных выплат по договору, заключенному в целях, предусмотренных подпунктами 1), 3), 4), 5) и 7) статьи 101-5 настоящего Закона, а также для оплаты аренды жилища с последующим выкупом.

Статья 14. Внесение членом жилищного (жилищно-строительного) кооператива всей суммы паевого взноса

Сноска. Статья 14 исключена Законом РК от 26.12.2019 № 284-VI

Статья 14-1. Реализация права на получение жилищных сертификатов

- 1. Для реализации права приобретения гражданами жилья в собственность с использованием ипотечного жилищного займа в рамках ипотечной программы, утвержденной Национальным Банком Республики Казахстан, и (или) государственной программы жилищного строительства, утвержденной Правительством Республики Казахстан, местные исполнительные органы предоставляют жилищные сертификаты как социальная помощь или социальная поддержка в виде бюджетного кредита.
- 2. Размер и перечень категорий получателей жилищных сертификатов определяются местными представительными органами (маслихатами).

Статья 15. Предоставление жилища в собственность при сносе жилого дома в связи с принудительным отчуждением земельных участков для государственных нужд

- 1. При сносе жилого дома в связи с принудительным отчуждением земельных участков для государственных нужд собственнику до сноса его жилища по его выбору предоставляется в собственность благоустроенное жилище или выплачивается компенсация в размере рыночной стоимости жилища.
- 2. Если стоимость предоставляемого жилища окажется выше стоимости сносимого жилища, то разница в их стоимости с собственника не взимается.
- 3. Если стоимость сносимого жилища окажется выше стоимости предоставляемого жилища, то разница в их стоимости возмещается собственнику.

Статья 16. Право общей собственности на жилище

- 1. Двое или более граждан могут приобрести право общей долевой собственности на жилище в случае совместного строительства, приобретения жилого дома посредством гражданско-правовых сделок или в наследство и в других случаях, не противоречащих законодательству Республики Казахстан.
- 2. Жилище, находящееся в собственности нескольких лиц, принадлежит им на праве общей совместной собственности в виде:
 - 1) общей собственности супругов;
 - 2) общей собственности на приватизированное жилище.
- 3. Жилище, находящееся в общей собственности, может быть разделено между собственниками в порядке, установленном Гражданским кодексом Республики Казахстан.
- 4. Особенности права общей совместной собственности супругов определяются законодательством о браке и семье.
- 5. Особенности права общей совместной собственности на приватизированное жилище определяются настоящим Законом.

Статья 17. Регистрация права собственности на жилище

Право собственности на жилище возникает с момента его регистрации в регистрирующем органе.

Регистрация производится при предъявлении оформленных в надлежащем порядке документов, подтверждающих приобретение жилища по основаниям, предусмотренным статьей 12 настоящего Закона.

Статья 18. Основные права и обязанности собственника жилища



- 1. Собственник жилища, а также недостроенного жилого дома вправе свободно, по своему усмотрению, продавать его, определяя условия продажи, дарить, обменивать, завещать другим лицам, отдавать в залог, распоряжаться иным образом, не запрещенным законодательными актами Республики Казахстан, с учетом особенностей, предусмотренных настоящей статьей.
- 1-1. С момента государственной регистрации договора куплипродажи жилища, приобретенного полностью или частично за

счет средств ипотечного жилищного займа, собственник не вправе без согласия кредитора распоряжаться данным жилищем до полного погашения ипотечного жилищного займа.

3. Собственники квартир, нежилых помещений участвуют в расходах на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума и несут обязанности, предусмотренные настоящим Законом.

Статья 19. Право собственника жилища на земельный участок

- 1. Продажа, дарение, переход по наследству, реализация залога жилого дома, а также недостроенного жилого дома, влекут за собой переход права собственности (землепользования) на земельный участок к новому собственнику жилого дома в таком же объеме правомочий, каким обладал прежний собственник жилого дома.
- 2. Права собственников жилища на земельный участок, закрепленный за жилым домом (жилым зданием), определяются земельным законодательством Республики Казахстан.

Статья 20. (Исключена Законом РК от 06.07.2007 N 278)

Статья 21. Члены семьи собственника жилиша

1. Членами семьи собственника жилища признаются постоянно совместно проживающие супруги и их дети. Родители супругов, а также дети, имеющие свои семьи и постоянно проживающие с собственником, могут быть признаны членами семьи собственника только по взаимному согласию.

2. Членами семьи собственника жилища могут быть признаны в исключительных случаях и другие лица, если они постоянно проживают с собственником и ведут с ним общее хозяйство не менее пяти лет. Нетрудоспособные иждивенцы являются членами семьи собственника, если они постоянно проживают с собственником.

Статья 22. Основные права и обязанности членов семьи собственника жилища

1. Вселенные собственником в принадлежащее ему жилище члены его семьи вправе наравне с ним пользоваться жилищем, если при их вселении не было оговорено иное. Они вправе вселять в предоставленное им собственником жилище своих несовершеннолетних детей. Вселение других членов семьи допускается только с согласия собственника.

В случае прекращения семейных отношений с собственником бывшие члены семьи могут пользоваться жилищем на правах нанимателя без указания срока найма, если иное не предусмотрено письменным соглашением с собственником жилища. При этом бывшие члены семьи обязаны принимать участие в расходах по содержанию жилища и оплату коммунальных услуг.

- 2. Члены семьи собственника жилища могут требовать устранения нарушения их прав на пользование жилищем от любых лиц, включая собственника, со стороны которых исходят указанные нарушения.
- 3. Совершеннолетние члены (бывшие члены) семьи собственника несут солидарную имущественную ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования ими жилым помешением.

ГЛАВА 4. Наем жилищ в частном жилищном фонде Статья 23. Сдача собственником жилища внаем другим лицам



- 1. Собственник вправе сдавать внаем жилище, в котором проживает сам, либо жилище, основным назначением которого является предоставление его нанимателям для постоянного либо временного проживания.
- 2. Условия проживания (срок, размер платы за наем, распределение обязанностей по ремонту, основания выселения нанимателей и тому подобное) определяются настоящим Законом, а также договором между наймодателем и

нанимателем.

- 3. Выбор лиц, которым сдается внаем жилище, производится собственником.
- 3-1. Собственник или лицо, уполномоченное собственником сдавать жилище внаем, обязаны зарегистрировать проживающих в сдаваемом жилище лиц в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан.
- 4. Местный исполнительный орган вправе в соответствии с законодательством Республики Казахстан нанимать жилище внаем в частном жилищном фонде для последующего предоставления их гражданам, указанным в статье 67 настоящего Закона.

Статья 24. Условия найма жилища, в котором не проживает собственник

- 1. Жилище из частного жилищного фонда, в котором не проживает собственник, может быть предоставлено им внаем другому лицу по договору, заключенному в письменной форме.
- 2. Внаем может предоставляться жилище либо отдельная пригодная для проживания комната (комнаты), отвечающие строительным, санитарно-эпидемиологическим, противопожарным и иным обязательным требованиям.
- 3. Наниматель вправе вселять в нанятое жилище членов своей семьи, поднанимателей и временных жильцов, если иное не предусмотрено договором найма.

Лицо, для которого жилище арендовано местным исполнительным органом, не вправе вселять в него поднанимателей и временных жильцов.

- 3-1. Наниматель обязан зарегистрировать лиц, проживающих в сдаваемом жилище по договору поднайма, в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан.
- 4. Наниматель вправе выезжать из нанятого жилища на срок до шести месяцев, если иное не предусмотрено договором.

При более длительном отсутствии договор сохраняет силу лишь с согласия на это наймодателя.

5. Действие договора найма прекращается по истечении установленного сторонами срока либо наступлении указанного в договоре обстоятельства. Досрочное расторжение договора по требованию наймодателя допускается при несоблюдении нанимателем условий договора найма, а также по основаниям и на условиях, предусмотренных пунктами 2 и 3 статьи 91, пунктом 7 статьи 101, подпунктами 1), 2), 3) пункта 1 статьи 105, пунктом 5 статьи 106, подпунктами 1)-5) статьи 107 настоящего Закона.

Договор, не предусматривающий срока действия и иных оснований прекращения, может быть расторгнут наймодателем во всякое время с предупреждением нанимателя не менее чем за три месяца. При прекращении либо расторжении договора наниматель вместе со всеми проживающими с ним лицами подлежит выселению без предоставления другого жилища.

6. При досрочном расторжении договора нанимателем он обязан предупредить об этом наймодателя не менее чем за один месяц либо оплатить за этот месяц установленную договором плату.

Указанный срок соответственно сокращается, если до наступления предусмотренного договором срока либо иного обстоятельства, прекращающего действие договора, осталось менее месяпа.

7. Член семьи нанимателя, проживающий вместе с ним, в соответствии с условиями договора найма приобретает такое же право пользования жилищем, как и сам наниматель, если при вселении члена семьи между ним и нанимателем не было иного соглашения.

Круг членов семьи определяется в соответствии со статьей 21 настоящего Закона.

8. При переходе к другому лицу права собственности на жилище, договор найма сохраняет силу для нового собственника, если иное не предусмотрено договором между нанимателем и собственником, сдавшим жилище внаем.

Статья 25. Условия найма жилища, в котором постоянно проживает собственник

- 1. В жилище, в котором постоянно проживает собственник, нанимателю может предоставляться внаем жилище или его часть, в том числе смежная комната или часть комнаты. При проживании в жилище нескольких собственников для сдачи жилища внаем требуется согласие всех собственников.
- 2. Наниматель без согласия собственников не вправе вселять других лиц, в том числе и членов своей семьи.
- 3. По истечении срока найма наниматель не приобретает права на возобновление договора и по требованию наймодателя подлежит выселению без предоставления другого жилища. Договор найма может быть расторгнут по требованию наймодателя досрочно при несоблюдении нанимателем условий договора найма, а также при наличии уважительных непредвиденных обстоятельств либо по основаниям, предусмотренным подпунктами 1)-5) статьи 107 настоящего Закона.
- 4. Договор найма, заключенный без указания срока, может быть прекращен наймодателем в любое время без объяснения причин. О прекращении договора найма наймодатель обязан предупредить нанимателя не менее чем за месяц.
- 5. Наниматель вправе расторгнуть договор найма досрочно и без предупреждения, если иное не предусмотрено договором.

Статья 26. Правовое положение поднанимателей и временных жильцов

1. Условия проживания поднанимателей, в частности срок проживания, размер и порядок оплаты, определяются договором между нанимателем жилища и поднанимателем.

2. Договор поднайма прекращается по истечении установленного сторонами срока либо наступлении указанного в договоре обстоятельства.

Досрочное прекращение договора по требованию нанимателя возможно при нарушении договора поднанимателем, а по договорам, не устанавливающим срока либо иных оснований прекращения, во всякое время с предупреждением поднанимателя не менее чем за месяц. Договор поднайма также прекращается в случаях принудительного прекращения права собственности на жилище, предусмотренных статьей 29 настоящего Закона.

- 3. Поднаниматель вправе расторгнуть договор во всякое время, если иное не предусмотрено договором поднайма.
- 4. При прекращении договора поднайма либо его расторжении нанимателем поднаниматель подлежит выселению без предоставления другого жилища.
- 5. Наниматель вправе вселить в жилище временных жильцов без заключения с ними договора поднайма. Условия проживания временных жильцов определяются нанимателем. Временные жильцы подлежат выселению без предоставления другого жилища по требованию нанимателя во всякое время с предупреждением не менее чем за семь рабочих дней.

Статья 27. Выселение поднанимателей и временных жильцов в случае прекращения договора найма

При прекращении договора найма одновременно прекращается договор поднайма. Поднаниматели и временные жильцы при прекращении договора найма подлежат выселению без предоставления другого жилища.

Глава 5. Прекращение права частной собственности на жилище Статья 28. Прекращение права собственности на жилище

- 1. Право собственности на жилище прекращается при отчуждении собственником жилища другому лицу, в случае смерти собственника либо в случае уничтожения (разрушения) жилища, а также в иных случаях, предусмотренных Гражданским кодексом Республики Казахстан.
- 2. При продаже своей доли одним из участников общей долевой собственности на жилище преимущественное право покупки имеет другой участник общей долевой собственности.

Если на приобретение продаваемой доли претендуют несколько участников общей долевой собственности, право выбора покупателя принадлежит продавцу. Порядок реализации права преимущественной покупки доли в общей собственности на жилище определяется Гражданским кодексом Республики Казахстан.

Статья 29. Принудительное прекращение права собственности на жилище

- 1. Принудительное (помимо воли собственника) прекращение права собственности на жилище допускается в случаях:
 - 1) обращения взыскания на жилище вместе с земельным участком по долгам собственника;
 - 2) реквизиции;
 - 3) конфискации;
- 4) принудительного отчуждения земельного участка, на котором расположен дом, для государственных нужд;
 - 5) сноса аварийного многоквартирного жилого дома.
- 2. При принудительном прекращении права собственности на жилище по основаниям, предусмотренным подпунктами 2) и 4) пункта 1 настоящей статьи, собственнику должна быть предоставлена по его выбору:
- 1) денежная компенсация, выплачиваемая собственнику до прекращения права собственности, включающая рыночные стоимости жилища и земельного участка, а также возмещение в полном объеме убытков, причиненных собственнику;
- 2) благоустроенное жилище (квартира или жилой дом) в собственность в порядке, предусмотренном статьей 15 настоящего Закона;

- 3) возврат реквизированного жилища после прекращения чрезвычайных ситуаций, вызвавших реквизицию, с полной компенсацией собственнику убытков, причиненных реквизицией.
- 3. При прекращении права собственности на жилище по основаниям, предусмотренным подпунктами 1) и 3) пункта 1 настоящей статьи, собственник и все проживающие в изымаемом жилище лица подлежат выселению без предоставления другого жилого помещения.
- 3-1. При принудительном прекращении права собственности граждан, относящихся к социально уязвимым слоям населения, на единственное жилище на территории Республики Казахстан по основанию, предусмотренному подпунктом 1) пункта 1 настоящей статьи, выселение в отопительный сезон запрещается.
- 4. При принудительном прекращении права собственности на жилище по основанию, предусмотренному подпунктом 5) пункта 1 настоящей статьи, собственнику предоставляется жилище в соответствии со статьей 67 настоящего Закона.

Статья 30. Выселение из жилища членов семьи собственника и других жильцов

1. При прекращении права собственности на жилище по основаниям, предусмотренным подпунктами 2), 4) и 5) пункта 1 статьи 29 настоящего Закона, члены (бывшие члены) семьи собственника выселяются из жилища и приобретают право проживания в жилище, полученном в качестве компенсации за прежнее жилище.

Другие лица, проживающие в прежнем жилище, выселяются без предоставления другого жилого помещения.

2. При прекращении права собственности на жилище (жилое помещение) по воле собственника (продажа, дарение) члены семьи собственника, бывшие члены семьи собственника и временные жильцы выселяются без предоставления другого жилого помещения, если по договору с приобретателем жилища не предусмотрено иное.

Прекращение права собственности, затрагивающее интересы несовершеннолетних, являющихся собственниками жилища, регулируется нормами, предусмотренными пунктом 3 статьи 13 настоящего Закона.

РАЗДЕЛ 3 Глава 6. Кондоминиум многоквартирного жилого дома Статья 31. Образование, государственная регистрация и прекращение кондоминиума



- 1. В многоквартирных жилых домах при наличии двух и более собственников квартир, нежилых помещений право собственности на недвижимое имущество возникает в форме кондоминиума.
- 2. В проектно-сметной документации на многоквартирный жилой дом указывается площадь нежилых помещений, передаваемых в состав общего

имущества объекта кондоминиума.

Заказчик (застройщик) многоквартирного жилого дома обязан до начала продаж квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок в индивидуальную (раздельную) собственность обеспечить государственную регистрацию многоквартирного жилого дома в соответствии с Законом Республики Казахстан «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество».

Продажа в индивидуальную (раздельную) собственность незарегистрированных квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок не допускается.

Заказчик (застройщик) многоквартирного жилого дома обязан в течение шести месяцев с момента регистрации многоквартирного жилого дома обеспечить безвозмездную передачу наружных инженерных сетей и сооружений многоквартирного жилого дома в коммунальную собственность согласно проектно-сметной документации.

Включение земельного участка в состав общего имущества объекта кондоминиума осуществляется за счет средств заказчика (застройщика) многоквартирного жилого дома в

соответствии с земельным законодательством Республики Казахстан. При этом право землепользования на земельный участок, предоставленный заказчику (застройщику) для строительства данного многоквартирного жилого дома или находившийся в частной собственности заказчика (застройщика), подлежит прекращению в связи с включением земельного участка в состав общего имущества объекта кондоминиума.

Заказчик (застройщик), осуществляющий строительство или реконструкцию многоквартирного жилого дома, обязан в течение тридцати календарных дней после регистрации объединения собственников имущества или образования простого товарищества передать на бумажном и (или) электронном носителях по акту приема-передачи:

- заверенные проектной организацией копии проектно-сметной документации многоквартирного жилого дома, получившей положительное заключение комплексной вневедомственной экспертизы;
- копии положительного заключения комплексной вневедомственной экспертизы проектно-сметной документации и всех ее корректировок;
- копии исполнительной технической документации;
- копию акта приемки объекта в эксплуатацию с обязательными приложениями;
- копию правоустанавливающего документа на земельный участок;
- паспорта технологического оборудования (инструкции по эксплуатации) многоквартирного жилого дома.

В приложении к акту приема-передачи от заказчика (застройщика) многоквартирного жилого дома объединению собственников имущества или простому товариществу должен быть определен перечень общего имущества объекта кондоминиума с его детальным описанием.»;

3. Государственная регистрация объекта кондоминиума принятого в эксплуатацию многоквартирного жилого дома осуществляется заказчиком (застройщиком) в соответствии с пунктом 2 настоящей статьи в срок не позднее тридцати календарных дней с момента государственной регистрации права собственности первым собственником квартиры, нежилого помещения путем подачи заявления в регистрирующий орган в соответствии с требованиями Закона Республики Казахстан "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество".

При государственной регистрации объекта кондоминиума заказчик (застройщик) обязан включить в состав общего имущества объекта кондоминиума все имущество (включая паркинг при наличии), предусмотренное проектно-сметной документацией многоквартирного жилого дома.

- 4. Местные исполнительные органы городов республиканского значения, столицы, районов, городов областного значения за счет средств местного бюджета обеспечивают государственное техническое обследование функционирующих многоквартирных жилых домов (с определением общего имущества объекта кондоминиума), а также формирование и представление документов для государственной регистрации объекта кондоминиума в соответствии с Законом Республики Казахстан "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество".
- 5. Государственная регистрация объекта кондоминиума в функционирующих многоквартирных жилых домах производится по заявлению инициативной группы, состоящей не менее чем из двух собственников квартир, нежилых помещений или по заявлению местного исполнительного органа.
 - 6. При государственной регистрации объекта кондоминиума указываются:
 - общая площадь многоквартирного жилого дома, включая земельный участок под многоквартирным жилым домом;
 - состав общего имущества объекта кондоминиума и размер доли в общем имуществе объекта кондоминиума каждой квартиры, нежилого помещения, парковочного места, кладовки находящихся в индивидуальной (раздельной) собственности;

• общая площадь квартир и площадь нежилых помещений, парковочных мест, кладовок, находящихся в индивидуальной (раздельной) собственности.

Регистрация придомового земельного участка осуществляется по решению местного исполнительного органа столицы, города республиканского, областного значения и района при подаче заявления инициативной группой, состоящей не менее чем из двух собственников квартир, нежилых помещений, парковочного места, кладовки на основании решения собрания.

7. Изменение состава общего имущества объекта кондоминиума и (или) размера долей собственников квартир, нежилых помещений парковочных мест, кладовок в общем имуществе объекта кондоминиума в результате изменения общей площади квартир и площадей нежилых помещений по основаниям, предусмотренным законодательством Республики Казахстан, подлежит государственной регистрации.

При изменении идентификационных характеристик объекта кондоминиума внесение изменений в правоустанавливающие и идентификационные документы производится за счет лица, инициировавшего изменение.

8. До государственной регистрации объекта кондоминиума сделки с общим имуществом объекта кондоминиума не приобретают юридической силы, за исключением случаев, когда сделка с долей в общем имуществе считается совершенной при осуществлении сделки с имуществом, находящимся в индивидуальной (раздельной) собственности.

Отчуждение общего имущества объекта кондоминиума в соответствии с предусмотренной проектно-сметной документацией на многоквартирный жилой дом в индивидуальную (раздельную) собственность не допускается. При несоблюдении указанного требования заключенная сделка считается ничтожной.

- 9. Право собственности в форме кондоминиума прекращается в случаях:
- перехода прав собственности на все квартиры, нежилые помещения, парковочные места, кладовки в совокупности к одному собственнику;
- принудительного отчуждения земельного участка под многоквартирным жилым домом для государственных нужд;
- повреждения (разрушения) многоквартирного жилого дома и признания его аварийным.

Статья 32. Содержание общего имущества объекта кондоминиума

СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МКД

- 1. Собственники квартир, нежилых помещений обязаны принимать меры по содержанию общего имущества объекта кондоминиума и обеспечению его безопасной эксплуатации, включая проведение текущего и капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума.
- 2. Заказчик (застройщик) многоквартирного жилого дома, являющийся собственником квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок, не входящих в состав общего имущества объекта кондоминиума, после регистрации акта приемки объекта в эксплуатацию обязан оплачивать расходы на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума за квартиры, нежилые помещения, а также расходы за содержание парковочных мест, кладовок в порядке, определенном настоящим Законом.
- 3. Председатель объединения собственников имущества в течение пятнадцати рабочих дней со дня государственной регистрации объединения собственников имущества обязан открыть в банке второго уровня:
 - текущий счет для зачисления денег по расходам на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума (текущий счет);
 - сберегательный счет для накопления денег на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума (сберегательный счет).

- 4. В случае, если управление объектом кондоминиума осуществляется собственниками квартир, нежилых помещений самостоятельно без образования юридического лица в форме простого товарищества, открытие счетов в банках второго уровня осуществляется доверенным лицом простого товарищества на основании простой письменной доверенности, по которой доверенное лицо простого товарищества уполномочено всеми собственниками квартир, нежилых помещений на открытие счетов в банках второго уровня. Доверенное лицо простого товарищества открывает текущий и сберегательный счета только в целях, определенных настоящим Законом, в течение пятнадцати рабочих дней со дня подписания договора простого товарищества.
- 5. Собственники квартир, нежилых помещений обязаны оплачивать расходы на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума.

Расходы на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума включают в себя обязательные ежемесячные взносы собственников квартир, нежилых помещений на управление и содержание, текущий ремонт общего имущества объекта кондоминиума и обеспечение пожарной безопасности общего имущества объекта кондоминиума, оплату коммунальных услуг, потребленных на содержание общего имущества объекта кондоминиума.

- 6. Председатель объединения собственников имущества или доверенное лицо простого товарищества обязаны ежемесячно предоставлять всем собственникам квартир, нежилых помещений информацию о движении денег по текущему счету и расходовании денег на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума путем размещения информации в общедоступном месте, определенном собранием.
- 7. Собственник квартиры, нежилого помещения для накопления денег на проведение капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума обязан ежемесячно перечислять 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 принадлежащих ему квартиры, нежилого помещения.

Деньги на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума могут быть истребованы только на цели капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума и не могут являться предметом залога по обязательствам собственников квартир, нежилых помещений. Расходование денег, накопленных на сберегательном счете, осуществляется только по решению собрания.

По сберегательным счетам банком второго уровня ведется автоматизированный учет денег с разбивкой по каждой квартире, нежилому помещению, а также на постоянной основе размещается информация по сберегательному счету в порядке, определенном законодательством Республики Казахстан, с соблюдением требований законодательных актов Республики Казахстан к порядку раскрытия банковской и иной охраняемой законом тайны.

8. Каждый собственник квартиры, нежилого помещения, оплачивающий деньги на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума, имеет право получить информацию о накопленных деньгах по принадлежащим ему квартире, нежилому помещению.

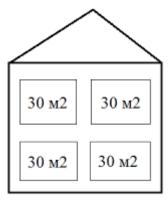
Председатель объединения собственников имущества, доверенное лицо простого товарищества обязаны предоставлять информацию о накоплении денег на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума по запросу собственника квартиры, нежилого помещения.

9. При смене формы управления объектом кондоминиума, определенной подпунктами 1) и 2) пункта 1 статьи 42 настоящего Закона, председатель объединения собственников имущества или доверенное лицо простого товарищества осуществляет перевод ранее накопленных денег со сберегательного счета в банке второго уровня на сберегательный счет в банке второго уровня, открытый председателем либо доверенным лицом вновь созданного

объединения собственников имущества или простого товарищества, в течение десяти рабочих дней со дня его открытия.

10. Субъекту сервисной деятельности запрещается оказывать услуги по управлению объектом кондоминиума.»;

Статья 33. Доля собственника квартиры, нежилого помещения в общем имуществе объекта кондоминиума



1. Доля в общем имуществе объекта кондоминиума, принадлежащая собственнику, неотделима от права собственности на принадлежащие ему квартиру, нежилое помещение, парковочное место, кладовку и закрепляется за квартирой, нежилым помещением.

Размер доли определяется соотношением полезной площади квартиры или площади нежилого помещения, парковочного места, кладовки находящихся в индивидуальной (раздельной) собственности, к сумме полезных площадей всех квартир и площадей всех нежилых помещений, парковочных мест, кладовок, находящихся в данном объекте кондоминиума. Такая доля не может быть выделена в натуре.

- 2. В случае, если к многоквартирному жилому дому пристраивается нежилое помещение или изменяется размер общей площади квартир, площади нежилых помещений, находящихся в индивидуальной (раздельной) собственности, размеры долей в общем имуществе объекта кондоминиума пересчитываются. Такие изменения подлежат государственной регистрации.
- 3. Переход права собственности на квартиру, нежилое помещение парковочное место, кладовку влечет переход к собственнику соответствующей доли в общем имуществе объекта кондоминиума, а также прав и обязанностей по содержанию этой доли.

Статья 34. Права и обязанности собственников квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок



1. Все собственники квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок являются участниками кондоминиума.

Каждый собственник квартиры, нежилого помещения, парковочного места, кладовки вправе по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом, принадлежащим ему на праве индивидуальной (раздельной) собственности.

Общее имущество объекта кондоминиума, включая земельный участок, необходимый для его размещения, эксплуатации и содержания, принадлежит собственникам квартир, нежилых помещений парковочных мест, кладовок на праве общей долевой собственности и неотделимо от прав на квартиру, нежилое помещение, парковочное место, кладову находящиеся в индивидуальной (раздельной) собственности.

2. Проживание собственника квартиры по иному адресу, а также передача квартиры, нежилого помещения в имущественный наем (аренду) не ограничивают в правах собственника квартиры, нежилого помещения и не освобождают его от обязанностей, определенных законодательными актами Республики Казахстан, уставом объединения собственников имущества, договором простого товарищества и решением собрания.

Собственник квартиры, нежилого помещения уведомляет совет дома о передаче в имущественный наем (аренду) принадлежащих ему квартиры, нежилого помещения.

Собственник квартиры, нежилого помещения, помимо обязанностей, установленных законодательными актами Республики Казахстан, несет иные обязанности, в том числе:

- соблюдение тишины в ночное время, в том числе непроведение в квартире, нежилом помещении и вне их сопровождаемых шумом работ, не связанных с неотложной необходимостью, препятствующих нормальному отдыху и спокойствию граждан;
- потребление табачных изделий в определенных для этого специальных местах;
- соблюдение строительных, санитарных, экологических, противопожарных и других обязательных норм и правил.
- 3. Собственники квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок вправе использовать части общего имущества объекта кондоминиума 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 простого товарищества.
- 4. Собственник нежилого помещения обязан участвовать во всех расходах на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума.

Собрание вправе устанавливать для собственников нежилых помещений иной размер ежемесячных расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума, который не должен превышать размер ежемесячных расходов, установленных для собственников квартир, более чем в два раза.

- 4-1. Собственники парковочных мест, кладовок обязаны оплачивать расходы в соответствии с подпунктами 10) и 12-1) пункта 2 статьи 42-1 настоящего Закона.
- 5. Собственники квартир, нежилых помещений обязаны самостоятельно заключать договоры об оказании коммунальных услуг в квартирах, нежилых помещениях с организациями, предоставляющими коммунальные услуги.

Оказываемые коммунальные услуги должны соответствовать техническим требованиям, предусмотренным национальным стандартом и техническим регламентом.

- 6. Собственники квартир, нежилых помещений вправе принять на собрании решение о делегировании управляющему многоквартирным жилым домом или управляющей компании функций:
 - управления текущим счетом объединения собственников имущества или простого товарищества на основании доверенности;
 - осуществления мониторинга за своевременным внесением денег собственниками квартир, нежилых помещений на текущий счет;
 - взыскания задолженности в соответствии с порядком, определенным законодательством Республики Казахстан.

Статья 35. Обязанности собственников помещений (квартир)

Сноска. Статья 35 исключена Законом РК от 26.12.2019 № 284-VI

Статья 36. Обязанности нанимателя (поднанимателя) квартиры, арендатора нежилого помещения



- 1. В договоре найма (поднайма) жилища, предоставленного из государственного жилищного фонда, наймодатель вправе предусмотреть возможность участия нанимателя (поднанимателя) в управлении объектом кондоминиума и право голосования.
- 2. Наниматель (поднаниматель) квартиры, арендатор нежилого помещения имеют право постоянно или временно владеть или пользоваться квартирой, нежилым помещением (или их частью) только на основании договора найма (поднайма, аренды).

Наниматель (поднаниматель) квартиры, арендатор нежилого помещения из частного жилищного фонда не имеют права голоса на собрании и не могут иным образом участвовать в управлении объектом кондоминиума.

Наниматель (поднаниматель) квартиры, арендатор нежилого помещения, помимо обязанностей, установленных законодательными актами Республики Казахстан, несут иные обязанности, в том числе:

- соблюдение тишины в ночное время, в том числе непроведение в квартире, нежилом помещении и вне их сопровождаемых шумом работ, не связанных с неотложной необходимостью, препятствующих нормальному отдыху и спокойствию граждан;
- потребление табачных изделий в определенных для этого специальных местах;
- соблюдение строительных, санитарных, экологических, противопожарных и других обязательных норм и правил.

Статья **37.** Особенности прав и обязанностей собственников нежилых помещений Сноска. Статья **37** исключена Законом РК от 26.12.2019 № 284-VI Статья **38.** Доступ к общему имуществу объекта кондоминиума



Доступ к общему имуществу объекта кондоминиума, расположенному В квартире, нежилом помещении, месте, парковочном осуществляется кладовке при уведомлении собственника квартиры, нежилого помещения.

Собственник, наниматель (поднаниматель) либо иное лицо, проживающее в квартире, собственник (арендатор) нежилого помещения, парковочного места, кладовки обязаны допустить собственников квартир, нежилых помещений, членов совета дома или представителей

физических и юридических лиц, оказывающих услуги по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума, если необходимы проверка состояния, ремонт или замена общего имущества объекта кондоминиума, расположенного в квартире, нежилом помещении, парковочном месте, кладовке.

При этом демонтаж конструкций, ограничивающих доступ к общему имуществу объекта кондоминиума, расположенному в квартире, нежилом помещении, парковочном месте, кладовке, производится собственником квартиры, нежилого помещения, парковочного места, кладовки самостоятельно.

В аварийных случаях или при иных чрезвычайных ситуациях, создающих угрозу здоровью или жизни человека, доступ к общему имуществу объекта кондоминиума, расположенному в квартире, нежилом помещении, парковочном месте, кладовке, должен быть разрешен и без заблаговременного уведомления собственника квартиры, нежилого помещения, парковочного места, кладовки.

Статья 39. Возмещение ущерба, причиненного квартире, нежилому помещению, парковочному месту, кладовке общему имуществу объекта кондоминиума



- 1. Если собственник квартиры, нежилого помещения парковочного места, кладовки наносит ущерб другой квартире, нежилому помещению, парковочному месту, кладовке общему имуществу объекта кондоминиума, он обязан устранить ущерб либо возместить расходы по его устранению.
- 2. Такую же обязанность солидарно с собственником несут члены его семьи или наниматель (поднаниматель), постоянно или временно владеющие или пользующиеся

квартирой, арендатор нежилого помещения парковочного места, кладовки на основании договора имущественного найма (аренды), если они непосредственно причинили ущерб.

Статья 40. Изменение конструктивной части квартиры, нежилого помещения парковочного места, кладовки



- 1. 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.
- 1-1. Изменение конструктивной части и функционального назначения паркинга, входящего в состав общего имущества объекта кондоминиума, или парковочного места либо кладовки запрещается.
- 2. Переоборудование и (или) перепланировка квартиры, нежилого помещения осуществляются по решению

собственника квартиры, нежилого помещения при наличии проекта в соответствии с законодательством Республики Казахстан об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

Нежилые помещения должны быть изолированы от квартир и не иметь общего входа (выхода) с ними.

- 3. При переоборудовании и (или) перепланировке квартир, нежилых помещений требуется обязательное письменное согласие не менее двух третей от общего числа собственников квартир, нежилых помещений в случаях, если изменения затрагивают:
 - несущие и (или) ограждающие конструкции;
 - общедомовые инженерные системы;
 - общее имущество объекта кондоминиума;
 - функциональное назначение квартир, нежилых помещений.

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

- 4. К общедомовым инженерным системам относятся системы, находящиеся в многоквартирном жилом доме за пределами или внутри квартиры, нежилого помещения, парковочного места, кладовки и обслуживающие две (два) и более квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок, а именно системы:
 - холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, общедомовых приборов учета холодной и горячей воды, внутреннего противопожарного водопровода до первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также оборудования, расположенного на этих сетях;
 - отопления, состоящие из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, общедомовых приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях, до первого отключающего устройства в квартире, нежилом помещении;
 - водоотведения, состоящие из стояков, канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях, до первых стыковых соединений в квартире, нежилом помещении;
 - электроснабжения, состоящие из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, общедомовых приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок

- помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, грузовых и пассажирских лифтов (подъемников), сетей (кабелей) от внешней границы, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях, до индивидуальных приборов учета электрической энергии;
- газоснабжения, состоящие из газопроводов, проложенных от источника газа (при использовании сжиженного углеводородного газа) или точки присоединения указанных газопроводов к сети газораспределения до запорной арматуры (крана) включительно, расположенной на ответвлениях к внутриквартирному газовому оборудованию, резервуарных и (или) групповых баллонных установок сжиженных углеводородных газов, предназначенных для подачи газа в один многоквартирный жилой дом, технических устройств на газопроводах, В TOM числе регулирующей предохранительной арматуры, системы контроля загазованности помещений, приборов учета газа;
- мусороудаления, кондиционирования, терморегуляции и вакуумирования, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях, до первого отключающего устройства в квартире, нежилом помещении.
- слаботочные инженерные системы, состоящие ИЗ устройств сигнализации загазованности, задымления и затопления, систем автоматической пожарной сигнализации, систем автоматизации и диспетчеризации инженерного оборудования (домофонные системы многоквартирного жилого дома оборудование, видеонаблюдение), систем по оказанию услуг телефонной связи, телевидения и интернета, за исключением оборудования, расположенного в квартире, нежилом помешении, кладовке.

Статья 41. Изменение границ между квартирами, нежилыми помещениями и общим имуществом объекта кондоминиума

- 1. Изменение границ между квартирами, нежилыми помещениями и общим имуществом объекта кондоминиума допускается с соблюдением требований законодательства Республики Казахстан об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности и пункта 3 статьи 40 настоящего Закона.
- 2. Изменение границ между соседними (смежными) квартирами, нежилыми помещениями может производиться по взаимному согласию собственников этих квартир, нежилых помещений в случаях, если изменения не затрагивают:
 - несущие и (или) ограждающие конструкции;
 - общедомовые инженерные системы;
 - общее имущество объекта кондоминиума;
 - функциональное назначение квартир, нежилых помещений.

Статья 41-1. Государственный контроль в пределах границ населенных пунктов на объектах социальной инфраструктуры в сферах управления жилищным фондом, газа, газоснабжения и государственный надзор в области промышленной безопасности за соблюдением требований безопасной эксплуатации опасных технических устройств



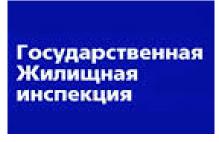
1. Государственный контроль в отношении субъектов контроля в пределах границ населенных пунктов на объектах социальной инфраструктуры в сферах управления жилищным фондом, газа и газоснабжения, а также государственный надзор в отношении субъектов надзора в пределах границ населенных пунктов на объектах социальной инфраструктуры в области промышленной безопасности за соблюдением требований безопасной эксплуатации опасных технических устройств осуществляются посредством проведения должностными

лицами жилищной инспекции проверок и профилактического контроля.

Проверки и профилактический контроль субъектов предпринимательства осуществляются в соответствии с Предпринимательским кодексом Республики Казахстан, а обследование квартир, нежилых помещений – с настоящим Законом.

2. Информация об объектах и субъектах государственного контроля и государственного надзора, о графиках проверок и их результатах, выявленных недостатках, а также составленных актах и вынесенных предписаниях размещается на интернет-ресурсе местного исполнительного органа.

Статья 41-2. Полномочия должностных лиц жилищной инспекции, осуществляющих государственный контроль в пределах границ населенных пунктов на объектах социальной инфраструктуры в сферах управления жилищным фондом, газа и газоснабжения, и государственный надзор в пределах границ населенных пунктов на объектах социальной инфраструктуры в области промышленной безопасности за соблюдением требований безопасной эксплуатации опасных технических устройств



- 1. Жилищная инспекция осуществляет полномочия по:
- 1) организации государственного технического обследования многоквартирного жилого дома;
- 2) определению перечня, периодов и очередности проведения капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума;
- 3) согласованию сметы расходов на проведение капитального ремонта общего имущества объекта

кондоминиума;

- 4) принятию участия в комиссиях по приемке выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества объекта кондоминиума;
- 5) вынесению обязательных для исполнения предписаний (представлений) по устранению нарушений настоящего Закона и правил по управлению объектом кондоминиума, содержанию общего имущества объекта кондоминиума и составлению протоколов об административных правонарушениях;
- 6) проведению проверки наличия отчета по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума при обращении собственников квартир, нежилых помещений.
 - 7) определению и назначению временной управляющей компании.
- 2. В полномочия жилищной инспекции входят и иные вопросы, предусмотренные законами Республики Казахстан.
- 3. Действия (бездействие) жилищной инспекции могут быть обжалованы в порядке, определенном законодательством Республики Казахстан.

Статья 42. Формы управления объектом кондоминиума



- 1. Собственники квартир, нежилых помещений для управления объектом кондоминиума, финансирования его содержания и обеспечения сохранности общего имущества объекта кондоминиума обязаны выбрать одну из форм управления объектом кондоминиума:
 - 1) объединение собственников имущества;
- 2) простое товарищество многоквартирного жилого дома (простое товарищество), если

количество собственников квартир, нежилых помещений не превышает тридцати;

- 3) непосредственное совместное управление всеми собственниками квартир, нежилых помещений, если количество собственников квартир, нежилых помещений не превышает шестналцати.
- 2. Собственники квартир, нежилых помещений свободны в выборе и смене форм управления объектом кондоминиума, определенных пунктом 1 настоящей статьи.
- 3. Заказчик (застройщик) многоквартирного жилого дома после регистрации многоквартирного жилого дома вправе привлечь управляющую компанию для управления многоквартирным жилым домом на период до момента создания в данном многоквартирном жилом доме одной из форм управления объектом кондоминиума, определенных пунктом 1 настоящей статьи, сроком до шести месяцев.
- 4. При недостижении соглашения между собственниками квартир, нежилых помещений о выборе формы управления объектом кондоминиума, определенной пунктом 1 настоящей статьи, а также если была использована возможность, определенная пунктом 3 настоящей статьи, жилищная инспекция в установленном законодательством Республики Казахстан порядке определяет и назначает сроком до одного года временную управляющую компанию в соответствии с правилами определения и назначения жилищной инспекцией временной управляющей компании по управлению объектом кондоминиума многоквартирного жилого дома.

Временная управляющая компания обязана открыть в банке второго уровня текущий счет для зачисления денег по расходам на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума данного многоквартирного жилого дома.

Собственники квартир, нежилых помещений обязаны в период управления объектом кондоминиума временной управляющей компанией выбрать одну из форм управления согласно пункту 1 настоящей статьи.»;

Статья 42-1. Собрание



- 1. Собственники квартир, нежилых помещений на собрании рассматривают вопросы и принимают решения, связанные с управлением объектом кондоминиума и содержанием общего имущества объекта кондоминиума.
- 2. Собственники парковочных мест, кладовок на собрании рассматривают вопросы и принимают решения, связанные с содержанием парковочных мест, кладовок.

Принятые собранием решения являются обязательными для всех собственников квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок.

Решение собрания оформляется протоколом.

- 2. К компетенции собрания относятся вопросы:
- 1) избрания председателя объединения собственников имущества, доверенного лица простого товарищества, членов совета дома, переизбрания, а также досрочного прекращения их полномочий;
- 2) избрания ревизионной комиссии (ревизора), переизбрания, а также досрочного прекращения ее (его) полномочий;
- 3) принятия решения о выборе формы управления объектом кондоминиума либо делегировании полномочий о выборе формы управления совету дома;
- 4) принятия решения о выборе управляющего многоквартирным жилым домом или управляющей компании либо делегировании таких полномочий совету дома;

- 5) утверждения устава объединения собственников имущества или заключения договора простого товарищества;
 - 6) принятия решения о замене (ремонте) лифтов многоквартирного жилого дома;
- 6-1) утверждения размера взносов для накопления денег на проведение капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума, превышающего размер взносов, предусмотренных настоящим Законом;
- 7) утверждения годового отчета по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума об исполнении годовой сметы расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума;
- 8) определения общего имущества объекта кондоминиума, а также изменения его состава;
- 9) утверждения годовой сметы расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума, внесения в нее изменений и дополнений, а также утверждения размера расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума;
- 10) утверждения размера оплаты за содержание парковочного места, кладовки в соответствии с методикой расчета сметы расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума, а также методикой расчета минимального размера расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума;
- 11) принятия решения о проведении капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума (модернизации, реконструкции, реставрации), об утверждении годовой сметы расходов на проведение капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума;
 - 12) принятия решения о сборе целевых взносов и их размере;
- 12-1) принятия решения собственниками парковочных мест, кладовок о сборе целевых взносов и их размере;»;
 - 13) принятия решения о расходовании денег, накопленных на сберегательном счете;
- 14) принятия решения о передаче собственнику квартиры, нежилого помещения или третьим лицам части общего имущества объекта кондоминиума в имущественный наем (аренду) либо делегирования такого полномочия совету дома;
- 14-1) принятия решения о выборе субъектов сервисной деятельности либо делегирования такого полномочия совету дома;»;
- 15) согласования, при необходимости, размера вознаграждения совету дома и ревизионной комиссии (ревизору) по итогам деятельности за отчетный период;
- 16) согласования размера оплаты труда председателю объединения собственников имущества, доверенному лицу простого товарищества;
- 16-1) принятия решения о выборе объекта информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства либо делегирования такого полномочия совету дома;
- 17) иные вопросы, связанные с управлением объектом кондоминиума и содержанием общего имущества объекта кондоминиума.
- 3. Собственники квартир, нежилых помещений уведомляются советом дома либо председателем объединения собственников имущества, либо доверенным лицом простого товарищества, либо ревизионной комиссией (ревизором), либо не менее десяти процентами собственников квартир, нежилых помещений, либо жилищной инспекцией не менее чем за десять календарных дней о дате проведения собрания путем размещения объявления в общедоступных местах, а также индивидуально посредством электронной почты или по абонентскому номеру абонентского устройства сотовой связи.
- 4. Каждый собственник квартиры, нежилого помещения при голосовании имеет один голос. Если собственнику квартиры, нежилого помещения принадлежит несколько квартир, нежилых помещений, он имеет соответствующее количество голосов.

Квартира, нежилое помещение, находящиеся в совместной собственности двух и более лиц, при голосовании имеют один голос

5. Собрание правомочно принимать решение, если в нем участвуют более половины от общего числа собственников квартир, нежилых помещений.

Решение принимается при согласии большинства от общего числа собственников квартир, нежилых помещений, непосредственно принявших участие в голосовании, за исключением вопросов, указанных в подпунктах 6-1), 8), 9), 10), 11), 12), 12-1) и 13) пункта 2 настоящей статьи, по которым решение принимается при согласии большинства от общего числа собственников квартир, нежилых помещений»

Каждый собственник квартиры, нежилого помещения имеет право знать, как проголосовали другие собственники квартир, нежилых помещений.

5-1. Собственники парковочных мест, кладовок принимают решение на собрании по вопросам, указанным в подпунктах 10) и 12-1) пункта 2 настоящей статьи.

Решение считается принятым, если за него проголосовало большинство собственников парковочных мест, кладовок от общего числа собственников парковочных мест, кладовок.»;

6-1. В случае осуществления организации и финансирования замены (ремонта) лифта одного из подъездов многоквартирного жилого дома за счет бюджетных средств с условием обеспечения возвратности средств собственниками квартир и нежилых помещений собственники квартир, нежилых помещений данного подъезда многоквартирного жилого дома могут принимать решение о замене (ремонте) лифта в данном подъезде многоквартирного жилого дома при наличии согласия более двух третей от общего числа собственников квартир, нежилых помещений данного подъезда многоквартирного жилого дома с оформлением соответствующего протокола.

В случае, предусмотренном частью первой настоящего пункта, оплата расходов по замене (ремонту) лифта осуществляется собственниками квартир, нежилых помещений данного подъезда многоквартирного жилого дома.

- 6-2. Минимальный размер расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума применяется в многоквартирных жилых домах, где собственники квартир, нежилых помещений не приняли решения об утверждении размера расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума или где ранее собственниками квартир, нежилых помещении было принято решение об утверждении размера расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума меньше, чем установленный местным представительным органом минимальный размер расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума.»;
- 7. Список проголосовавших собственников квартир, нежилых помещений с указанием их фамилии, имени, отчества (если оно указано в документе, удостоверяющем личность), номеров квартир, нежилых помещений является неотъемлемой частью протокола собрания, прошивается и нумеруется.
 - 8. В протоколе собрания указываются:
 - 1) место нахождения многоквартирного жилого дома;
 - 2) вопросы, вынесенные на голосование;
 - 3) дата, форма, время проведения собрания (сроки голосования);
 - 4) общее количество собственников квартир, нежилых помещений;
- 5) количество участвующих на собрании собственников квартир, нежилых помещений с указанием их фамилии, имени, отчества (если оно указано в документе, удостоверяющем личность), номеров квартир, нежилых помещений;
- 6) фамилия, имя и отчество (если оно указано в документе, удостоверяющем личность) приглашенных лиц (при наличии);
- 7) фамилия, имя и отчество (если оно указано в документе, удостоверяющем личность) председателя, секретаря собрания, членов совета дома;
 - 8) форма и итоги голосования;

- 9) решение, принятое собранием;
- 10) приложение к протоколу собрания.
- 9. Протокол собрания подписывается председателем, секретарем собрания, членами совета дома.
- 10. Собрание проводится не реже одного раза в год. Собрание созывается или письменный опрос назначается по инициативе совета дома либо председателя объединения собственников имущества, либо доверенного лица простого товарищества, либо по требованию ревизионной комиссии (ревизора), либо по требованию не менее десяти процентов собственников квартир, нежилых помещений, либо по инициативе жилищной инспекции. При проведении собрания данные лица вправе принять решение о выборе объекта информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства для проведения электронного голосования.
- 11. Голосование собственника квартиры, нежилого помещения может осуществляться посредством объектов информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства, абонентского устройства сотовой связи и с использованием иных способов, не запрещенных законодательством Республики Казахстан, с обязательной идентификацией собственника квартиры, нежилого помещения.

Итоги электронного голосования фиксируются посредством объектов информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства.

При подведении итогов голосования учитываются голоса собственников квартир, нежилых помещений на собрании, проводимом явочным порядком и посредством объекта информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства, путем письменного опроса и посредством объекта информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства.»;

- 12. Принятые собранием решения, оформленные протоколом, являются документом при рассмотрении спорных и иных вопросов в суде, иных государственных органах и организациях как волеизъявление собственников квартир, нежилых помещений, а также служат основанием для расчета жилищной помощи.
- 13. Протоколы собраний хранятся у председателя объединения собственников имущества или доверенного лица простого товарищества. При формировании электронного документа хранение протоколов собраний производится в соответствии с Законом Республики Казахстан «Об электронном документе и электронной цифровой подписи». Копии протоколов собраний представляются по требованию собственника квартиры, нежилого помещения либо жилищной инспекции в течение пяти рабочих дней.

Статья 42-2. Проведение письменного опроса



- 1. Собрание проводится путем письменного опроса, если ранее объявленное собрание в явочном порядке не состоялось ввиду отсутствия кворума. Собрание проводится по инициативе совета дома, председателя объединения собственников имущества, доверенного лица простого товарищества либо по требованию ревизионной комиссии (ревизора), либо по инициативе жилищной инспекции, либо по требованию не менее десяти собственников процентов квартир, нежилых помещений.
- 2. Для организации собрания путем проведения письменного опроса определяется инициативная группа из числа собственников квартир, нежилых помещений.
 - 3. Письменный опрос проводится в срок не более двух месяцев с даты объявления собрания.

- 4. Лист письменного опроса должен содержать порядковый номер, адрес многоквартирного жилого дома, вопросы, вынесенные на голосование, место для подписи собственника квартиры, нежилого помещения, подписи членов совета дома.
- 5. Лист письменного опроса направляется нарочно либо посредством электронной почты каждому собственнику квартиры, нежилого помещения в течение семи календарных дней с даты объявления письменного опроса.

Собственник квартиры, нежилого помещения в листе письменного опроса указывает фамилию, имя, отчество (если оно указано в документе, удостоверяющем личность), номер квартиры, нежилого помещения, мнение по вопросам, вынесенным на голосование, и подписывает лист письменного опроса.

- 6. Советом дома или инициативной группой осуществляются сбор и прием листов письменного опроса нарочно либо посредством электронной почты для учета и составления протокола письменного опроса.
- 7. Подведение итогов голосования путем письменного опроса осуществляется коллегиально в составе членов совета дома, инициативной группы из числа собственников квартир, нежилых помещений, председателя объединения собственников имущества или доверенного лица простого товарищества либо представителя управляющей компании, либо управляющего многоквартирным жилым домом (в случае их наличия).
- 8. Итоги голосования путем письменного опроса оформляются протоколом. Решение считается принятым с учетом требований пункта 5 статьи 42-1 настоящего Закона.

Листы письменного опроса являются неотъемлемой частью протокола собрания, прошиваются и нумеруются.

Статья 42-3. Совет дома

СОВЕТ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА: ЧТО ЭТО ТАКОЕ, ЗАЧЕМ ОН НУЖЕН, КАК РАБОТАЕТ?



1. Собственники квартир, нежилых помещений на собрании избирают из числа собственников квартир, нежилых помещений совет дома, который состоит не менее чем из трех собственников квартир, нежилых помещений.

Членами совета дома не могут быть избраны члены семьи председателя объединения собственников имущества, доверенного лица простого товарищества или члены ревизионной комиссии (ревизор).»;

- 2. Совет дома представляет интересы собственников квартир, нежилых помещений по вопросам управления объектом кондоминиума и содержания общего имущества объекта кондоминиума.
 - 3. Совет дома осуществляет следующие функции:
- 1) выбор и смену формы управления объектом кондоминиума при условии делегирования собранием таких полномочий совету дома;
- 2) принятие решения о выборе управляющего многоквартирным жилым домом или управляющей компании при условии делегирования собранием таких полномочий совету дома;
- 3) координацию деятельности объединения собственников имущества, простого товарищества, управляющего многоквартирным жилым домом или управляющей компании;
- 4) рассмотрение проектов годовой сметы расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума, ежемесячного и годового отчетов по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума и передачу проекта годовой сметы расходов на утверждение собранию, если иное не предусмотрено настоящим Законом;
- 5) организацию проведения собрания или письменного опроса по вопросам, отнесенным к компетенции собрания, оформление протоколов собраний и листов голосования;

6) мониторинг:

- качества коммунальных услуг и непрерывности их подачи до собственников квартир, нежилых помещений;
- исполнения условий договоров с субъектами сервисной деятельности;
- 7-1) принятие решения о выборе субъектов сервисной деятельности при условии делегирования собранием такого полномочия совету дома;
- 7-2) принятие решения о передаче собственнику квартиры, нежилого помещения или третьим лицам части общего имущества объекта кондоминиума в имущественный наем (аренду) при условии делегирования собранием такого полномочия совету дома;
- 7-3) принятие решения о выборе объекта информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства при условии делегирования собранием такого полномочия совету дома;»;
 - 8) мониторинг расходования денег на текущем и сберегательном счетах;
- 9) выполнение иных функций, связанных с управлением объектом кондоминиума и содержанием общего имущества объекта кондоминиума.
- В случае передачи советом дома функций по управлению объектом кондоминиума управляющему многоквартирным жилым домом или управляющей компании выполнение функций, определенных подпунктами 5) и 6) части первой настоящего пункта, возлагается на управляющего многоквартирным жилым домом или управляющую компанию.
- 4. Совет дома избирается сроком на три года. Член совета дома не может быть избран председателем объединения собственников имущества, доверенным лицом простого товарищества или членом ревизионной комиссии (ревизором).
- 5. Решение совета дома по вопросам, входящим в его компетенцию, принимается простым большинством голосов членов совета дома, оформляется протоколом, который подписывается членами совета дома. Решение совета дома является обязательным для исполнения председателем объединения собственников имущества, доверенным лицом простого товарищества, управляющим многоквартирным жилым домом или управляющей компанией, собственниками квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок.»





- 1. Для управления объектом кондоминиума, финансирования его содержания и обеспечения сохранности общего имущества объекта кондоминиума собственниками квартир, нежилых помещений одного многоквартирного жилого дома создается объединение собственников имущества.
- 2. В многоквартирных жилых домах, расположенных на едином фундаменте либо имеющих единые общедомовые инженерные системы или единый неделимый земельный участок под многоквартирным жилым домом и (или) придомовой земельный участок, собственники квартир, нежилых помещений создают одно объединение собственников

имущества при согласии большинства собственников квартир, нежилых помещений каждого многоквартирного жилого дома.»;

- 3. Объединение собственников имущества состоит из двух или более собственников квартир, нежилых помещений.
- 4. Председатель объединения собственников имущества избирается на собрании из числа собственников квартир, нежилых помещений сроком на один год. Члены семьи собственника

квартиры, нежилого помещения (супруг (супруга), совместные или одного из супругов дети (в том числе усыновленные (удочеренные), родители и родители супруга (супруги), постоянно проживающие с собственником квартиры, нежилого помещения, могут быть избраны в качестве председателя объединения собственников имущества.

- 5. Председатель объединения собственников имущества вправе без доверенности представлять объединение собственников имущества во всех судах, государственных органах и организациях.
- 6. Председатель объединения собственников имущества обязан обеспечить сохранность копий проектной документации многоквартирного жилого дома (без сметного раздела), исполнительной технической документации, акта приемки объекта в эксплуатацию с приложениями, инструкций по эксплуатации и паспорта технологического оборудования многоквартирного жилого дома (оригиналы), финансовой и технической документации на многоквартирный жилой дом и иных связанных с эксплуатацией и содержанием общего имущества объекта кондоминиума документов, печати (при ее наличии), ключей от помещений, входящих в состав общего имущества объекта кондоминиума, электронных кодов доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества объекта кондоминиума, и иных технических средств и оборудования, необходимых для эксплуатации многоквартирного жилого дома.
- 7. Председатель объединения собственников имущества осуществляет следующие функции:
- 1) государственную регистрацию объединения собственников имущества в органах юстиции;
- 2) формирование списка собственников квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок;
 - 3) организацию исполнения решений собрания и совета дома;
- 4) размещение в общедоступных местах информации о принятых собранием и советом дома решениях и иной информации с учетом требований, установленных законодательством Республики Казахстан о персональных данных и их защите;
 - 5) открытие текущего и сберегательного счетов в банках второго уровня;
- 6) заключение и исполнение договоров об оказании услуг с субъектами сервисной деятельности по решению совета дома;
- 7) заключение договоров об оказании коммунальных услуг на содержание общего имущества объекта кондоминиума с организациями, предоставляющими коммунальные услуги, и по их оплате;
- 8) мониторинг внесения собственниками квартир, нежилых помещений денег на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума;
- 9) представление совету дома ежемесячного и годового отчетов по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума;
- 9-1) представление по письменному требованию в течение пятнадцати календарных дней собственнику квартиры, нежилого помещения, одному из членов совета дома или одному из членов ревизионной комиссии (ревизору) копий финансовой документации (первичные учетные документы, финансовая отчетность, документы, связанные с операциями по текущему и сберегательному счетам) по ежемесячным и годовым отчетам по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума в бумажном и (или) электронном виде;
- 9-2) предоставление информации согласно требованиям, указанным в правилах 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;»;
- 10) выполнение иных функций, связанных с управлением объектом кондоминиума и содержанием общего имущества объекта кондоминиума.

Статья 43-1. Простое товарищество многоквартирного жилого дома



1. Для управления объектом кондоминиума, финансирования содержания и обеспечения сохранности общего имущества кондоминиума всеми собственниками квартир, нежилых помещений одного многоквартирного жилого создается простое товарищество, действующее на основе договора о совместной деятельности, заключаемого собственниками всеми квартир, нежилых помещений в соответствии с гражданским законодательством Республики Казахстан

Собственники квартир, нежилых помещений принимают на себя все обязательства по совместному принятию решений и выполнению обязанностей, предусмотренных настоящим Законом.

В многоквартирных жилых домах, расположенных на едином фундаменте либо имеющих единые общедомовые инженерные системы или единый неделимый земельный участок под многоквартирным жилым домом и (или) придомовой земельный участок, собственники квартир, нежилых помещений создают одно простое товарищество при согласии большинства собственников квартир, нежилых помещений каждого многоквартирного жилого дома.

2. По договору о совместной деятельности (простое товарищество) собственники квартир, нежилых помещений обязуются совместно действовать в целях управления объектом кондоминиума и содержания общего имущества объекта кондоминиума.

Собственники квартир, нежилых помещений из своего состава могут определить для руководства совместной деятельностью доверенное лицо, являющееся физическим лицом, действующее на основании договора простого товарищества о совместной деятельности и простой письменной доверенности, выданной всеми собственниками квартир, нежилых помещений.

Доверенное лицо простого товарищества осуществляет следующие функции:

- 1) формирование списка собственников квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок;
 - 2) организацию исполнения решений собрания и совета дома;
- 3) размещение в общедоступных местах информации о принятых собранием и советом дома решениях и иной информации с учетом требований, установленных законодательством Республики Казахстан о персональных данных и их защите;
 - 4) открытие текущего и сберегательного счетов в банках второго уровня;
- 5) заключение и исполнение договоров об оказании услуг с субъектами сервисной деятельности по решению совета дома;
- 6) заключение договоров об оказании коммунальных услуг на содержание общего имущества объекта кондоминиума с организациями, предоставляющими коммунальные услуги, и по их оплате;
- 7) мониторинг внесения собственниками квартир, нежилых помещений денег на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума;
- 8) представление совету дома ежемесячного и годового отчетов по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума;

- 8-1) представление по письменному требованию в течение пятнадцати календарных дней собственнику квартиры, нежилого помещения, одному из членов совета дома или одному из членов ревизионной комиссии (ревизору) копий финансовой документации (первичные учетные документы, финансовая отчетность, документы, связанные с операциями по текущему и сберегательному счетам) по ежемесячным и годовым отчетам по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума в бумажном и (или) электронном виде;
- 8-2) предоставление информации согласно требованиям, указанным в правилах 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;»;
- 9) выполнение иных функций, связанных с управлением объектом кондоминиума и содержанием общего имущества объекта кондоминиума.
 - 3. Простое товарищество не является юридическим лицом.
- 4. Обязательства простого товарищества, связанные с договором о совместной деятельности, перед третьими лицами являются солидарными, если договором о совместной деятельности не предусмотрено иное.

Для управления объектом кондоминиума и содержания общего имущества объекта кондоминиума собственники квартир, нежилых помещений вносят взносы деньгами либо путем трудового вклада.

При недостаточности взносов для покрытия общих расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума и возникновении в результате убытков общие расходы и убытки покрываются за счет общего имущества объекта кондоминиума, а недостающие суммы распределяются между участниками простого товарищества пропорционально их долям в общем имуществе объекта кондоминиума.

5. Вопросы, связанные с управлением объектом кондоминиума и содержанием общего имущества объекта кондоминиума, а также деятельностью простого товарищества, рассматриваются на собрании в порядке, определенном статьей 42-1 настоящего Закона.

Статья 43-2. Непосредственное совместное управление



- 1. Собственники квартир, нежилых помещений одного многоквартирного жилого дома, если количество таких собственников не превышает шестнадцати, вправе самостоятельно осуществлять управление объектом кондоминиума, финансирование его содержания и обеспечение сохранности общего имущества объекта кондоминиума.
- 2. Непосредственное совместное управление всеми собственниками квартир, нежилых помещений может осуществляться без открытия текущих и сберегательных счетов в банках

второго уровня.

- 3. Собственники квартир, нежилых помещений многоквартирного жилого дома вправе нанять управляющую компанию по договору оказания услуг, подписанному всеми собственниками квартир, нежилых помещений.
- 4. Управляющая компания вправе объединить под своим управлением несколько многоквартирных жилых домов, расположенных в одном жилом массиве, которые выбрали формой управления объектом кондоминиума непосредственное совместное управление.»;

Статья 44. Государственная регистрация объединения собственников имущества

- 1. Объединение собственников имущества считается созданным и приобретает права юридического лица с момента его государственной регистрации.
- 2. Государственная регистрация объединения собственников имущества осуществляется органами юстиции в порядке, определенном законодательством Республики Казахстан о государственной регистрации юридических лиц и учетной регистрации филиалов и представительств.
- 3. Для государственной регистрации объединения собственников имущества в органы юстиции представляются:
 - 1) заявление по форме, установленной Министерством юстиции Республики Казахстан;
 - 2) протокол собрания;
 - 3) устав объединения собственников имущества;
- 4) квитанция или иной документ, подтверждающие уплату в бюджет регистрационного сбора за государственную регистрацию юридического лица.

Статья 44-1. Имущество объединения собственников имущества

- 1. Объединению собственников имущества на праве собственности принадлежит приобретенное им имущество, которым оно отвечает по своим обязательствам.
- 2. Объединение собственников имущества не отвечает по обязательствам собственников квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок.

Собственники квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок не отвечают по долгам объединения собственников имущества.

Статья 44-2. Устав объединения собственников имущества

- 1. Устав объединения собственников имущества должен предусматривать:
- наименование, предмет и цели деятельности, место нахождения объединения собственников имущества;
- структуру, порядок формирования и компетенцию органов управления;
- права и обязанности собственников квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок;
- источники формирования имущества объединения собственников имущества;
- порядок внесения изменений и дополнений в устав объединения собственников имущества;
- порядок использования имущества в случае ликвидации, условия реорганизации и прекращения деятельности объединения собственников имущества.
- В уставе объединения собственников имущества могут содержаться и иные положения, не противоречащие законодательству Республики Казахстан.
- 2. Объединение собственников имущества вправе осуществлять свою деятельность на основе типового устава.

Статья 45. Имущество кооператива собственников помещений (квартир)

- 1. Кооперативу собственников помещений (квартир) принадлежит на праве собственности приобретенное им имущество, которым кооператив отвечает по своим обязательствам.
- 2. Кооператив собственников помещений (квартир) не отвечает по обязательствам своих членов. Члены кооператива не отвечают по долгам кооператива.

Статья 46. Устав кооператива собственников помещений (квартир)

- 1. Устав кооператива собственников помещений (квартир) должен содержать сведения, предусмотренные законами Республики Казахстан.
- 2. По решению учредительного собрания кооператива собственников помещений (квартир) в Устав могут быть включены и другие положения, не противоречащие законодательству Республики Казахстан.

Статья 47. Высший орган кооператива собственников помещений (квартир)

1. Высшим органом кооператива собственников помещений (квартир) является общее собрание членов кооператива. Члены кооператива вправе участвовать в собрании через доверенных лиц или принимать участие в письменном опросе.

К исключительной компетенции общего собрания членов кооператива относятся:

- 1) установление необходимости внесения изменений в Устав, изменение и принятие других правил и положений;
- 2) избрание и освобождение председателя правления кооператива, членов правления и ревизионной комиссии, решение о выплате им вознаграждений;
 - 3) утверждение ежегодного отчета кооператива;
- 4) утверждение годового бюджета и годовой сметы доходов и расходов, а также внесение в них изменений и дополнений;
 - 5) образование резервного и других специальных фондов кооператива;
- 6) решение вопроса о заключении кооперативом договора со службой оказания жилищно-эксплуатационных и коммунальных услуг;
- 7) привлечение по договору управляющего жилым домом со стороны, включая юридическое лицо;
- 8) выдача согласия на получение кредита на сумму, превышающую двадцать пять процентов расходной части сметы на данный год;
 - 9) ликвидация или реорганизация кооператива собственников помещений (квартир).

Общее собрание членов кооператива может принять к своему рассмотрению любые другие вопросы деятельности кооператива собственников помещений (квартир).

- 2. Общие собрания членов кооператива проводятся не реже одного раза в год. Внеочередное собрание созывается по решению правления либо по требованию ревизионной комиссии, либо по требованию не менее двадцати процентов членов кооператива.
- 3. О предстоящем общем собрании члены кооператива должны быть уведомлены не менее чем за десять дней.
- 4. Общее собрание членов кооператива правомочно при наличии не менее пятидесяти процентов членов кооператива либо их доверенных лиц.
- 5. По требованию не менее двадцати процентов присутствующих на общем собрании членов кооператива (их доверенных лиц) принятие решения проводится тайным голосованием.
- 6. Общее собрание членов кооператива ведет председатель правления кооператива, а при его отсутствии один из членов правления.
- 7. Если настоящим Законом или Уставом кооператива не предусмотрено иное, решение общего собрания членов кооператива принимается большинством голосов членов кооператива, присутствующих на собрании. Каждый член кооператива имеет один голос.

Если одному члену кооператива принадлежит несколько помещений, он имеет соответствующее количество голосов. В случае равного разделения голосов голос председателя собрания является решающим.

- 8. Для принятия решений по вопросам, предусмотренным подпунктами 1), 6), 7), 8), 9) пункта 1 настоящей статьи, а также по вопросу улучшения или пополнения общего имущества требуется две трети голосов членов кооператива или их доверенных лиц, присутствующих на собрании или участвовавших в письменном опросе.
- 9. За каждый финансовый год правление кооператива представляет общему собранию членов кооператива финансовые отчеты, а также проекты годовых смет, достаточных для покрытия ожидаемых расходов на содержание общего имущества объекта кондоминиума. Смета должна предусматривать создание и пополнение резервного фонда кооператива.

Статья 48. Правление и председатель правления кооператива собственников помещений (квартир)

- 1. Количественный состав и сроки полномочий правления кооператива собственников помещений (квартир) определяются Уставом.
- 2. Правление осуществляет все полномочия кооператива, за исключением тех, которые относятся исключительно к компетенции общего собрания членов кооператива собственников помещений (квартир). В компетенцию правления, в частности, входит:
- 1) контроль за своевременным внесением членами кооператива установленных обязательных платежей и взносов;
- 2) составление годового бюджета кооператива, смет и отчетов, представление их на утверждение общему собранию;
- 2-1) представление отчета по управлению объектом кондоминиума с периодичностью один раз в квартал;
 - 3) заключение договоров от имени кооператива;
- 4) управление объектом кондоминиума или заключение договоров на управление объектом кондоминиума;
- 5) прием на работу работников для управления объектом кондоминиума и увольнение их в соответствии с утвержденным на общем собрании собственников помещений (квартир) данного объекта кондоминиума штатным расписанием;
- 6) ведение списка членов кооператива, делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности;
 - 7) созыв и организация проведения общего собрания или письменного опроса;
 - 8) выполнение иных обязанностей, вытекающих из Устава кооператива.
- 3. Заседание правления созывается председателем в сроки, установленные Уставом кооператива.
- 4. Заседание правления признается правомочным при участии в нем большинства членов правления.
- 5. Председатель правления кооператива без доверенности вправе представлять кооператив в гражданском обороте, в государственных и судебных органах.
- 6. Если кооператив собственников помещений (квартир) объединяет менее десяти членов, обязанности правления могут возлагаться на председателя кооператива.
 - 7. Права и обязанности председателя кооператива определяются Уставом.
- 8. Действия правления кооператива или его председателя могут быть обжалованы на общем собрании членов кооператива.

Статья 48-1. Управляющий многоквартирным жилым домом или управляющая компания



1. Управляющий многоквартирным жилым домом или управляющая компания оказывает услуги по управлению объектом кондоминиума на основании договора, заключаемого с председателем объединения собственников имущества или доверенным лицом простого товарищества.

Управляющий многоквартирным жилым домом или управляющая компания оказывает услуги по управлению объектом кондоминиума при наличии в своем составе специалистов, прошедших обучение и обладающих документом, подтверждающим квалификацию на

осуществление функций по управлению объектом кондоминиума.

- 2. Управляющий многоквартирным жилым домом или управляющая компания осуществляет следующие функции:
- 1) формирование списка собственников квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок;

- 2) подготовку материалов для организации проведения собрания;
- 3) организацию исполнения решений собрания и совета дома;
- 4) заключение и исполнение договоров об оказании услуг с субъектами сервисной деятельности;
- 5) заключение договоров об оказании коммунальных услуг на содержание общего имущества объекта кондоминиума с организациями, предоставляющими коммунальные услуги, по их оплате, а также мониторинг исполнения договоров об оказании коммунальных услуг на содержание общего имущества объекта кондоминиума;
- 6) составление проектов годовой сметы расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума и ежемесячного и годового отчетов по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума, представление их на рассмотрение совету дома;
- 7) представление совету дома ежемесячного отчета по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума;
- 8) обеспечение свободного доступа собственников 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 (выполнения), стоимости, а также о движении денег по текущему счету:
- 9) мониторинг качества коммунальных услуг и непрерывности их подачи до собственников квартир, нежилых помещений.
- 10) размещение в общедоступных местах информации о принятых собранием и советом дома решениях и иной информации с учетом требований, установленных законодательством Республики Казахстан о персональных данных и их защите.
- 3. Управляющему многоквартирным жилым домом или управляющей компании запрещается оказывать услуги по содержанию общего имущества объекта кондоминиума.
- 4. Управляющий многоквартирным жилым домом или управляющая компания в течение трех рабочих дней со дня прекращения действия договора по управлению объектом кондоминиума обязаны передать совету дома или председателю объединения собственников имущества либо доверенному лицу простого товарищества на основании акта приемапередачи:
 - 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 субъектами сервисной деятельности и организациями, предоставляющими коммунальные услуги;
 - копии актов приемки оказанных услуг по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума;
 - иные документы, связанные с управлением объектом кондоминиума и содержанием общего имущества объекта 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, необходимые для управления объектом кондоминиума и эксплуатации общего имущества объекта кондоминиума.

При назначении жилищной инспекцией временной управляющей компании услуги по управлению объектом кондоминиума осуществляются на основании договора между жилищной инспекцией и временной управляющей компанией.

Временная управляющая компания должна применять минимальный размер расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума

в соответствии с методикой расчета сметы расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума, а также методикой расчета минимального размера расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума.»;

Статья 49. Ревизионная комиссия (ревизор)



1. Собственники квартир, нежилых помещений на собрании вправе избирать ревизионную комиссию в составе не менее трех человек либо ревизора из числа собственников квартир, нежилых помещений, осуществляющих контроль за деятельностью по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума.

Членами ревизионной комиссии (ревизором) не могут быть избраны члены семьи председателя объединения собственников имущества, доверенного лица простого

товарищества или члены совета дома.

Ревизионная комиссия (ревизор) осуществляет проверку финансовой документации по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума

- 2. Ревизионная комиссия (ревизор) в пределах своей компетенции выносит на собрание предложения по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума.
- 3. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается сроком на три года и не может выполнять иные функции по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума.
- 4. Собственники квартир, нежилых помещений на основании решения собрания вправе заключить договор об оказании аудиторских услуг по проверке результатов деятельности по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума.

Статья 50. Участие собственников квартир, нежилых помещений в расходах на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума



1. Собственник квартиры, нежилого помещения, парковочного места, кладовки несет бремя содержания принадлежащих ему квартиры, нежилого помещения, а также общего имущества объекта кондоминиума.

Расходы на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума производятся ежемесячно.

Размеры расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума устанавливаются соразмерно

доле собственника квартиры, нежилого помещения в общем имуществе.

Дополнительные расходы, не относящиеся к расходам на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума, не могут возлагаться на собственников квартир, нежилых помещений без их письменного согласия и (или) решения собрания.

2. Председатель объединения собственников имущества или доверенное лицо простого товарищества либо управляющий многоквартирным жилым домом или управляющая

компания обязаны производить оплату за коммунальные услуги, потребленные на содержание общего имущества объекта кондоминиума, организациям, предоставляющим коммунальные услуги энергоснабжения, водоснабжения на основании заключенных договоров, по приборам учета, установленным на границе эксплуатационной ответственности, по утвержденным в установленном порядке тарифам из ежемесячных взносов собственников квартир, нежилых помещений на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума.

3. Собственники нежилых помещений обязаны возмещать сверх установленных годовой сметой расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума расходы по пользованию общим имуществом, связанные с осуществляемой ими производственной, торговой и иной деятельностью.

В таком же порядке оплачиваются расходы собственников квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок, связанные с индивидуальным использованием предоставленного им объединением собственников имущества общего имущества ограниченного пользования или земельного участка.

- 4. Расходы, связанные с использованием общего имущества объекта кондоминиума для личных целей, должны компенсироваться тем собственником квартиры, нежилого помещения, парковочного места, кладовки, которому принадлежит право ограниченного пользования этим имуществом
- 5. При несвоевременной оплате собственником квартиры, нежилого помещения расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума, а также собственником парковочного места, кладовки расходов за содержание парковочного места, кладовки за каждый просроченный день, начиная с первого дня последующего месяца, на сумму долга начисляется пеня в размере, определенном законодательством Республики Казахстан.

На требование по погашению задолженности срок исковой давности не распространяется.

6. При непогашении собственником квартиры, нежилого помещения, парковочного места, кладовки задолженности по платежам, определенным подпунктами 6-1), 9), 10), 12) и 12-1) пункта 2 статьи 42-1 настоящего Закона, председатель объединения собственников имущества или доверенное лицо простого товарищества либо на основании доверенности управляющий многоквартирным жилым домом, либо управляющая компания, либо на основании договора с жилищной инспекцией временная управляющая компания вправе обратиться к нотариусу или в суд о взыскании задолженности по истечении трех месяцев после установленной даты платежа.»;

Статья 50-1. Права кооперативов собственников помещений (квартир)

Статья 50-1 исключена Законом РК от 26.12.2019 № 284-VI

Статья 50-2. Ежемесячный отчет по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума



Ежемесячный отчет по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума представляется председателем объединения собственников имущества доверенным лицом простого товарищества либо управляющим многоквартирным жилым домом или либо управляющей компанией назначенной жилищной инспекцией временной управляющей собственникам компанией квартир, нежилых помещений до десятого числа месяца, следующего за

отчетным периодом, посредством объектов информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства и размещается в общедоступных местах.

В ежемесячном отчете по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума также должны быть отражены дополнительные расходы, не относящиеся к расходам на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума, в случае их наличия.

Ежемесячный отчет по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума представляется с учетом требований, установленных законодательством Республики Казахстан о персональных данных и их защите.

Статья 50-3. Особенности финансирования капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума



- 1. Для накопления денег на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума председатель объединения собственников имущества либо доверенное лицо простого товарищества открывает сберегательный счет в одном из банков второго уровня.
- 3. Участие в накоплении денег на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума для банков второго уровня является правом. В случае их

участия в накоплении денег на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума банки второго уровня должны соблюдать требования настоящего Закона.

- 5. Жилищная инспекция при включении многоквартирного жилого дома в перечень многоквартирных жилых домов, требующих проведения капитального ремонта за счет бюджетных средств, проводит конкурс на определение проектной организации и изготовление проектно-сметной документации на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума за счет средств местного бюджета.
- 6. **Выбор подрядной организации** для проведения капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума **осуществляет совет дома**. Совет дома осуществляет мониторинг целевого расходования денег на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума.
- 7. Местные исполнительные органы при наличии средств местного бюджета вправе производить капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума, по которому имеется проектно-сметная документация, при включении жилищной инспекцией многоквартирного жилого дома в перечень многоквартирных жилых домов, требующих проведения капитального ремонта, с условием обеспечения возвратности средств собственниками квартир, нежилых помещений.

Фактические затраты на произведенный капитальный ремонт возмещаются всеми собственниками квартир, нежилых помещений пропорционально их долям в общем имуществе объекта кондоминиума.

Статья 51. Прекращение кооператива собственников помещений (квартир)

- 1. Кооператив собственников помещений (квартир) может быть прекращен в следующих случаях:
 - 1) при принудительном отчуждении земельного участка для государственных нужд;
- 2) по решению, принятому собственниками помещений (квартир) о переходе на другую форму управления объектом кондоминиума;
- 2. Имущество кооператива, оставшееся при его прекращении после погашения долгов, распределяется между членами кооператива соразмерно их долям в общем имуществе, если иное не предусмотрено соглашением между собственниками.
 - 3. Прекращение кооператива регистрируется так же, как и его учреждение.

34. Правила принятия решений по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума

Глава 1. Общие положения

- 1. Настоящие Правила принятия решений по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума (далее Правила) разработаны в соответствии с подпунктом 9) статьи 10-2 Закона Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года "О жилищных отношениях" (далее Закон) и регулируют отношения, возникающие на собрании между собственниками квартир, нежилых помещений в процессе принятия решений по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума.
 - 2. В настоящих Правилах используются следующие основные понятия:
- 1) **голосование** процесс принятия решений собственниками квартир, нежилых помещений, связанных с управлением объектом кондоминиума и содержанием общего имущества объекта кондоминиума, осуществляемый путем открытого волеизъявления на собрании, проводимом явочным порядком или посредством письменного опроса. Голосование может осуществляться посредством объектов информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства;
- 2) 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;
- 3) собрание собственников квартир, нежилых помещений многоквартирного жилого дома (далее собрание) высший орган управления объектом кондоминиума, обеспечивающий коллективное обсуждение и принятие решений собственниками квартир, нежилых помещений, связанных с управлением объектом кондоминиума и содержанием общего имущества объекта кондоминиума, путем голосования;
- 4) **совет многоквартирного жилого дома (далее совет дома)** орган управления объектом кондоминиума, избираемый из числа собственников квартир, нежилых помещений. Глава 2. Порядок проведения собрания
 - 3. Собрание может быть проведено в следующих формах:
 - 1) путем открытого волеизъявления, проводимым явочным порядком;
 - 2) путем письменного опроса;
 - 3) путем обсуждения и голосования посредством объектов информатизации.
- 4. Собрание проводится не реже одного раза в год. Собрание созывается по инициативе совета дома, доверенного лица простого товарищества либо по требованию ревизионной комиссии, либо по требованию не менее десяти процентов собственников квартир, нежилых помещений, либо по инициативе жилишной инспекции.
- 5. О предстоящем собрании собственники квартир, нежилых помещений уведомляются не менее чем за десять дней о дате проведения собрания индивидуально, а также посредством электронной почты или сотовой связи и путем размещения объявления в общедоступных местах.
 - 6. В уведомлениях о проведении собрания указывается:
 - 1) дата, место, время проведения данного собрания.
 - 2) повестка дня данного собрания;
 - 3) сведения об инициаторе собрания;
- 4) форма проведения данного собрания (путем открытого волеизъявления на собрании, проводимом явочным порядком или письменного опроса);
- 5) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

Материалы на собрании предоставляются инициатором для ознакомления собственникам квартир, нежилых помещений, а также лицам, имеющим право на участие в собрании, при обращении собственника квартиры, нежилого помещения до начала проведения собрания.

При созыве собрания по инициативе не менее десяти процентов собственников квартир, нежилых помещений оформляется уведомление.

- 7. Собственники квартир, нежилого помещения участвуют на собрании лично или через своих представителей. Представители собственников квартир, нежилого помещения представляют документы, подтверждающие их надлежащие полномочия (доверенность или договор найма (поднайма) жилища, предоставленного из государственного жилищного фонда. Доверенность, выданная представителю собственника квартир, нежилого помещения, содержит сведения о представляемом и представителе (фамилия, имя, отчество) и оформлена в соответствии с требованиями законодательства.
- 8. Для определения правомочности собрания требуется для начала зарегистрироваться в листе регистрации собственников квартир, нежилых помещений в многоквартирном жилом доме, участвующих на собрании согласно приложению 1 к настоящим Правилам.

В листе регистрации собственников квартир, нежилых помещений содержится следующая информация:

- 1) идентификационные данные собственника квартир, нежилых помещений (фамилия, имя, отчество);
 - 2) номер квартиры или нежилого помещения.

Если собственнику квартиры, нежилого помещения принадлежит несколько помещений, он регистрируется по каждой квартире, нежилому помещению отдельно.

- 9. Собрание, проводимое явочным порядком собственников квартир, нежилых помещений открывается в указанное в уведомлении о проведении собрания время инициатором собрания.
- 10. Организационные и процедурные вопросы проведения собрания путем явочного порядка разрешает инициатор собрания. К процедурным и организационным вопросам ведения такого собрания относятся следующие вопросы:
 - 1) порядок ведения собрания и другие процедурные вопросы;
 - 2) избрание председательствующего на собрании;
 - 3) избрание секретаря собрания;
 - 4) определение явки и наличие кворума;
 - 5) другие вопросы, связанные с проведением собрания и принятием решений.

На собрании, проводимом путем явочного порядка, собственники квартир, нежилого помещения принимают решения не только по вопросам, включенным в повестку дня, а также других вопросов, возникших в ходе проводимого собрания.

Глава 3. Порядок принятия решения

11. Собрание правомочно принимать решение, если в нем участвуют более половины от общего числа собственников квартир, нежилых помещений.

Решение принимается при согласии <u>большинства</u> от общего числа собственников квартир, нежилых помещений, непосредственно <u>принявших участие в голосовании</u> по следующим вопросам:

- 1) избрания председателя объединения собственников имущества, доверенного лица простого товарищества, членов совета дома, переизбрания, а также досрочного прекращения их полномочий;
- 2) избрания ревизионной комиссии (ревизора), переизбрания, а также досрочного прекращения ее (его) полномочий;
- 3) принятия решения о выборе формы управления объектом кондоминиума либо делегировании полномочий о выборе формы управления совету дома;
- 4) принятия решения о выборе управляющего многоквартирным жилым домом или управляющей компании либо делегировании таких полномочий совету дома;

- 5) утверждения устава объединения собственников имущества или заключения договора простого товарищества;
 - 6) принятия решения о замене (ремонте) лифтов многоквартирного жилого дома;
- 7) утверждения годового отчета по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума об исполнении годовой сметы расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума;
- 8) принятия решения о передаче собственнику квартиры, нежилого помещения или третьим лицам части общего имущества объекта кондоминиума в имущественный наем (аренду) либо делегирования такого полномочия совету дома;
- 9) принятия решения о выборе субъектов сервисной деятельности либо делегирования такого полномочия совету дома;»;
- 10) согласования, при необходимости, размера вознаграждения совету дома и ревизионной комиссии (ревизору) по итогам деятельности за отчетный период;
- 11) согласования размера оплаты труда председателю объединения собственников имущества, доверенному лицу простого товарищества;
- 12) принятия решения о выборе объекта информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства либо делегирования такого полномочия совету дома;
- 13) иные вопросы, связанные с управлением объектом кондоминиума и содержанием общего имущества объекта кондоминиума.
- 12. Собрание принимает решение **большинством от общего числа** собственников квартир, нежилых помещений по следующим вопросам:
- 1) утверждения размера взносов для накопления денег на проведение капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума, превышающего размер взносов, предусмотренных настоящим Законом;
- 2) определения общего имущества объекта кондоминиума, а также изменения его состава;
- 3) утверждения годовой сметы расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума, внесения в нее изменений и дополнений, а также утверждения размера расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума;
- 4) утверждения размера оплаты за содержание парковочного места, кладовки в соответствии с методикой расчета сметы расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума, а также методикой расчета минимального размера расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума;
- 5) принятия решения о проведении капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума (модернизации, реконструкции, реставрации), об утверждении годовой сметы расходов на проведение капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума;
 - 6) принятия решения о сборе целевых взносов и их размере;
- 7) принятия решения собственниками парковочных мест, кладовок о сборе целевых взносов и их размере;»;
 - 8) принятия решения о расходовании денег, накопленных на сберегательном счете;
- 13. Протокол собрания ведет избранный секретарь собрания и оформляется в соответствии с типовой формой протокола согласно форме 1 приложения 2 к настоящему Приказу.
- 14. Лист голосования собственников квартир, нежилых помещений с указанием их фамилии, имени, отчества (если оно указано в документе, удостоверяющем личность), номеров квартир, нежилых помещений оформляется согласно приложению 2 к настоящим Правилам. На каждый вопрос, внесенный ля обсуждения, заполняется отдельный лист голосования. Листы голосования являются неотъемлемой частью протокола собрания, прошиваются и нумеруются.

- 15. Собрание может проводиться путем письменного опроса, если ранее объявленное собрание в явочном порядке не состоялось ввиду отсутствия кворума. Решение о проведении письменного опроса и его сроках принимается советом дома.
- 16. Для организации собрания путем проведения письменного опроса совет дома вправе определить инициативную группу из числа собственников квартир, нежилых помещений.
- 17. В случае проведения собрания путем письменного опроса наряду с уведомлением о проведении такого собрания с указанием повестки дня, направляется лист письменного опроса нарочно либо посредством электронной почты каждому собственнику квартиры, нежилого помещения в течение семи календарных дней с даты объявления письменного опроса. Листы письменного опроса составляются по форме согласно приложению 3 к настоящим Правилам и являются неотъемлемой частью протокола собрания, прошиваются и нумеруются.
- 18. Собственник квартиры, нежилого помещения в листе письменного опроса указывает фамилию, имя, отчество (если оно указано в документе, удостоверяющем личность), номер квартиры, нежилого помещения, заполняет собственноручно мнение по каждому вопросу, вынесенном на голосование, и подписывает лист письменного опроса. Письменный опрос проводится в срок не более одного месяца с даты объявления собрания.
- 19. Советом дома или инициативной группой осуществляются сбор и прием листов письменного опроса нарочно либо посредством электронной почты для учета и составления протокола письменного опроса.
- 20. Подведение итогов голосования осуществляется коллегиально в составе членов совета дома, председателя объединения собственников имущества или доверенного лица простого товарищества, либо представителя управляющей компании, либо управляющего многоквартирным жилым домом (в случае их наличия).
- 21. Итоги голосования путем письменного опроса оформляются протоколом согласно форме 2 приложения 2 к настоящему Приказу и размещаются в общедоступных местах.
- 22. При проведения голосования посредством объектов информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства собственник квартиры, нежилого помещения по вопросу, вынесенному на голосование листы письменного опроса могут быть направлены в электронном формате, где собственник квартиры, нежилого помещения заполняет электронный лист опроса и подтверждает электронной цифровой подписью или через смс подтверждение на номер, зарегистрированный в базе мобильных номеров электронного Правительства Республики Казахстан.

Итоги электронного голосования фиксируются посредством объектов информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства.

- 23. Итоги голосования путем письменного опроса на бумажном носителе, а также электронного листа опроса суммируются и оформляются протоколом в соответствии с типовыми формами протокола и размещаются в объектах информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства либо оформляется непосредственно в объектах информатизации 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.
- 24. В случае электронного оформления протокола председатель, секретарь, члены совета дома подписывают электронной цифровой подписью.
- 25. Принятые собранием решения, оформленные протоколом бумажной форме или распечатанного электронного протокола, являются документом при рассмотрении спорных и иных вопросов в суде, иных государственных органах и организациях как волеизъявление собственников квартир, нежилых помещений, а также служит основанием для расчета жилищной помощи.
- 26. Каждый собственник квартиры, нежилого помещения имеет право знать, как проголосовали другие собственники квартир, нежилых помещений.

35. ОБЪЯВЛЕНИЕ

г		<u> </u>	<u> </u>	_202
Общее количество квартир, нех	килых помещений			
В соответствии со статьей 42-инициативная группа приглацулпроведении учредительного со	пает всех собственнико	ов дома по ад	ресу г. Пет	ропавлов
	(место проведения)			
Повестка дня собрания:				
1. О выборах председателя и се	кретаря учредительного	собрания		
2. О выборах совета дома				
2. О выборах совста дома				
•	ния дома и проведении ј	регистрации в с	рганах юсти	щии.
3. Об избрании формы управле	-	•	рганах юсти	щии.
3. Об избрании формы управле 4. О выборах председателя объ	единения собственников	в имущества	рганах юсти	щии.
2. О выоорах совета дома 3. Об избрании формы управле 4. О выборах председателя обы 5. Об утверждении устава объе Форма проведения собрания - с	единения собственников цинения собственников	в имущества	рганах юсти	щии.
3. Об избрании формы управле 4. О выборах председателя обы 5. Об утверждении устава объе Форма проведения собрания - о	единения собственников цинения собственников	в имущества	рганах юсти	щии.
3. Об избрании формы управле 4. О выборах председателя обы 5. Об утверждении устава объе Форма проведения собрания - о Инициативная группа	единения собственников цинения собственников эчная	в имущества имущества	-	
3. Об избрании формы управле 4. О выборах председателя обы 5. Об утверждении устава объе Форма проведения собрания - о	единения собственников динения собственников очная №	в имущества	органах юсти	
3. Об избрании формы управле 4. О выборах председателя обы 5. Об утверждении устава объе Форма проведения собрания - о Инициативная группа № ФИО инициатора	единения собственников динения собственников очная №	в имущества имущества	-	
3. Об избрании формы управле 4. О выборах председателя обы 5. Об утверждении устава объе Форма проведения собрания - о Инициативная группа № ФИО инициатора 1	единения собственников динения собственников очная №	в имущества имущества	-	
3. Об избрании формы управле 4. О выборах председателя обы 5. Об утверждении устава объе Форма проведения собрания - о Инициативная группа № ФИО инициатора	единения собственников динения собственников очная №	в имущества имущества	-	
3. Об избрании формы управле 4. О выборах председателя объе 5. Об утверждении устава объе Форма проведения собрания - о Инициативная группа № ФИО инициатора 1 2 3	единения собственников динения собственников очная №	в имущества имущества	-	
3. Об избрании формы управле 4. О выборах председателя объе 5. Об утверждении устава объе Форма проведения собрания - о Инициативная группа № ФИО инициатора 1 2 3 4 5 6	единения собственников динения собственников очная №	в имущества имущества	-	
3. Об избрании формы управле 4. О выборах председателя обы 5. Об утверждении устава объе Форма проведения собрания - с Инициативная группа № ФИО инициатора 1 2 3 4 5 6 7	единения собственников динения собственников очная №	в имущества имущества	-	
3. Об избрании формы управле 4. О выборах председателя обы 5. Об утверждении устава объе Форма проведения собрания - с Инициативная группа № ФИО инициатора 1 2 3 4 5 6	единения собственников динения собственников очная №	в имущества имущества	-	

36. Лист регистрации собственников квартир, нежилого помещения многоквартирного жилого дома, участвующих на учредительном собрании « » 20 года

Адрес	многоквартирного жилого дома: г	, ул		
№	Фамилия Имя Отчество (при его наличии)	№ квартиры	нежилое помещение	Подпись
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
26				
27				

(Ф.И.О.)	(подпись)
(Ф.И.О.)	(подпись)
	(Ф.И.О.) (Ф.И.О.)

37. Лист голосования собственников квартир, нежилого помещения многоквартирного жилого дома, участвующих на учредительном собрании в явочном порядке

«»	202 года
жилого дома:	
дом	
	«» жилого дома: дом

№	* II 0 /			Голосую						
	Фамилия Имя Отчество (при его наличии)	No ICB	нежилое помещение	«За»	«Против»	«Воздержусь»				
	его наличии)	KB.	KB.	кв.	KB.	KB.	помещение	(подпись)	(подпись)	(подпись)
1										
2										
3										
4										
5										
6										
7										
8										
9										
10										
11										
12										
13										
14										
15										
16										
17										
18										
19										
20										
21										
22										
23										
24										
25										
26										
27										
28										
29										
30										
31										
32										
33										
34										
35										
36										

37					
38					
39					
40					
41					
41 43					
43					
44					
44 45					
46					
47					
48					
49 50					
50					
51					
51 52 53					
53					
54 55					
55					
56					
57 58					
58					
59					
60					
61					
62					
63					
64					
65					
66					
67	-				
		<u>-</u>	<u>-</u>	<u> </u>	

Председатель собрания:		
-	(Ф.И.О.)	(подпись)
Секретарь собрания:		
	(Ф.И.О.)	(подпись)
Член совета дома:		
	(Ф.И.О.)	(подпись)
Член совета дома:		
	(Ф.И.О.)	(подпись)
Член совета дома:		
	(Ф.И.О.)	(полпись)

ПРИМЕЧАНИЕ

По каждому из вопросов, включенных в повестку собрания проводимого, явочным порядком готовится отдельный опросный лист. Количество опросных листов соответствует количеству вопросов повестки собрания.

38. Протокол № 1

учредительного собрания собственников квартир, нежилых помещений многоквартирного жилого дома

Γ		« »	•	202	года
Время					_
1. Адрес МЖД: г	. УЛ.			лом	
2. Общее количество собственников	, , ,, в квартир:				•
3. Общее количество собственников					
4. Количество участвующих на собр					и 1):
5. Приглашённые лица:		<i>J</i> 1	1	1	/ _
6. Форма собрания: в явочном поряд	дке				
Пог	вестка дня (собрания:			
1. Об избрании председателя и секр		-			
2. Об избрании формы управления,				и регист	зации
в органах юстиции.	-				
3. О выборах совета дома					
4. О выборах председателя объедин-			•		
5. Об утверждении устава объедине	ния собстве	нников иму	ицества		
Лица, выступившие:					
1.По первому вопросу выступ	шл		:	предложил из	брать
председателем собрания					
·					
2. По второму вопросу выступил		c i	информа	пией о необхоли	мости
избрании формы управления. Выступак	ощий предле	ожил избрат	гь форму	управления в до	ме по
адресу г. Петропавловск, ул.					
собственников имущества» (ОСИ) и про	овести регис	страцию в о	— рганах к	остиции.	
3. По третьему вопросу выступил _			с п	редложением вы	брать
совет дома в составе:					
•					
•					
4. По четвертому вопросу выступил(председателем объединени	(a)		c 1	предложением из	брать
председателем объединени	RI	собствен	ников	имуш	ества
					•
5. По пятому вопросу выступила предлагаемый Устав Объединения собс			с пре	дложением утве	рдить
предлагаемый Устав Объединения собс	твенников и	имущества.			
Результаты голосования:					
D					
Вопросы, вынесенные на голосован					04675
1. Избрать председателем собрани	К1			секрет	арем-
Проголосовали «За» ,	«Против		«Bo	здержались»	

Ли		осования в 202г.	Приложении	№ 2 к	протоколу	№ 1 or
			вления на доме вединение собстве			
гистј	рацию в ор	оганах юстиции.				
Пр	оголосова	ли «За» _	, «Против	.»,	«Воздержали	[СЬ»
Ли	сты голосс	вания в Прилож	 кении №3 к протоко	элу № 1 от		202г.
2 1	Driffmant a	DOT HOMO D GOOT	ana.			
	*	овет дома в сост	ase. 			
•						
Пр	оголосова	ли «За» _	, «Против	» <u> </u>	«Воздержали	(сь»
Ли	сты голосс	вания в Прилож	кении №4 к проток	элу № 1 от		202г.
4 I	Избрать пр	оелселателем ОС	СИ			
Пр	оголосова.	ледеедателем ос ли «За»	СИ, «Против кении №5 к проток		«Возлержали	 (СР»
Ли	сты голосс	 вания в Прилож	, кении №5 к проток	элу № 1 от	/ - F	202 г.
5. \	Утвердить	предлагаемый у	устав ОСИ.			
Пр	оголосова	ли «За» _	, «Против кении №6 к проток	» <u> </u>	«Воздержали	(сь»
Ли	сты голосо	вания в Прилож	кении №6 к проток	элу № 1 от		202r
Day			Q.V.V.Q.V.			
rei	шение, пр	инятое голосов	анием:			
1.	Председа	телем собра	ания избран		.,	секретарем-
			1		,	1 1
2.	Избрана	форма управ	вления на доме	по адрес	у г. Петропа	авловск, ул.
			бъединение собст		• , ,	и поручено
2	-		егистрацию в орга	нах юстиции.	•	
3.	•	овет дома в сост				
•						
•						
4.	Избран п	пелселателем О	 СИ			
5.		редесдателем об ён предлагаемый				
	r ibeping.	p •,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	1) 1 1 1 2 2 2 1 1 1			
Пр	едседателі	ь собрания:				
			(Ф.И.О.)	(подпис	сь)	
Cei	кретарь со	брания:	(Ф.И.О.)			
			(Ф.И.О.)	(подпис	сь)	
Иπ	eu copera i	дома:				
1,11	сп совста д	цома	(Ф.И.О.)	(подпис	сь)	
			• • • • • • • • • • • • • • • • • • • •	(A	,	
Чл	ен совета д	дома:				
			(Ф.И.О.)	(подпис	сь)	
TT						
ЧЛ	ен совета д	дома:	(Ф.И.О.)	(подпис	cr)	
			(A.H.O.)	(подпис	~ <i>D)</i>	

7. ОБЪЯВЛЕНИЕ

о проведении опроса собственников помещений

в многоквартирном жилом доме по адресу:					
г	« _	>	>	_202_	_ Г

В соответствии со Статьей 42-2 Закона Республики Казахстан «О жилищных отношениях» ввиду отсутствия кворума при проведении очного собрания по вопросу создания Объединения собственников имущества инициативная группа организует проведение письменного опроса мнения собственников по повестке несостоявшегося собрания.

Повестка дня собрания:

- 1. О выборах председателя и секретаря учредительного собрания
- 2. О выборах совета дома
- 3. Об избрании формы управления дома и проведении регистрации в органах юстиции.
- 4. О выборах председателя объединения собственников имущества
- 5. Об утверждении устава объединения собственников имущества

Форма проведения собрания – методом опроса.

Инициативная группа

№	ФИО	N₂	ТЛФ	Подпись
	инициатора	квартиры		
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				

Итого количество инициаторов собрания	
	(прописью)

- Письменный опрос проводится в срок не более двух месяцев с даты объявления собрания.
- Лист письменного опроса направляется нарочно либо посредством электронной почты каждому собственнику квартиры, нежилого помещения в течение семи календарных дней с даты объявления письменного опроса.
- Советом дома или инициативной группой осуществляются сбор и прием листов письменного опроса нарочно либо посредством электронной почты для учета и составления протокола письменного опроса.
- Подведение итогов голосования путем письменного опроса осуществляется коллегиально
- Итоги голосования путем письменного опроса оформляются протоколом.
- Листы письменного опроса являются неотъемлемой частью протокола собрания, прошиваются и нумеруются.

40. Лист № ____

голосования при проведении письменного опроса собственников квартир, нежилых помещений

Γ	« »		202 года
Время			
Адрес МЖД: г.	_, ул		дом
Ответственные за проведение письменного опроса	а лица:		
(назначаемые из числа собственников ква	артир, нежилого	помещения)	
Вопросы, внесенные для		Голосую	
обсуждения: Избрать председателем собрания	«За»	«Против» (подпись)	«Воздержусь» (подпись)
секретарем Избрать форму управления на доме по адресу г.	(подпись)	(подпись)	(подпись)
Петропавловск, ул			ļ
Объединение собственников имущества (ОСИ) и			
поручить провести регистрацию в органах юстиции.			
Выбрать совет дома в составе:			
•			
Избрать председателем ОСИ			
изорать председателем ост			
Утвердить предлагаемый устав ОСИ			
Ф.И.О. собственника			
Адрес собственника г, ул		дом _	КВ
Подпись собственника			
	<u> </u>		
Ответственный за проведение опроса:			
(Ф.И.О.)	(подг	ись)	
Инан аарата нама			
Член совета дома	<u> </u>	(подпись)	
II	· ·	(подпись)	
Член совета дома	<u> </u>	(
	0.)	(подпись)	
Член совета дома			
	U.)	(подпись)	

3

41. Протокол № 1

собрания собственников квартир, нежилых помещений многоквартирного жилого дома (проводимого путем письменного опроса)

Собрание проводилось по инициати	иве собственников помещений	
Γ	« »	202 года
Время	<u> </u>	20210Ди
1. Алрес МЖЛ: г.	. VЛ.	лом .
1. Адрес МЖД: г 2. Общее количество собственнико:	в квартир:	
3. Общее количество собственнико		
4. Количество принимавших участи		
5. Форма собрания: путем опроса	-	·
По	вестка дня собрания:	
1. Об избрании председателя и секр	ретаря собрания.	
2. Об избрании формы управления		и регистрации
в органах юстиции.		
3. О выборах совета дома		
4. О выборах председателя объедин	нения собственников имущества	a
5. Об утверждении устава объедине		
Ижени не досеромия, мреродимена		a 5
Итоги голосования, проводимого		
В опросе на бумажном носителе пр	иняли участие соостве	нников.
1. Избрати прансанатанам собрания	сакратарам	
1. Избрать председателем собрания _ Проголосовали «За»	секретарем	Возпарукание! »
2. Избрать форму управления		Петропавлорск ул
	на доме по адресу 1. пение собственников имущест	
регистрацию в органах юстиции.	епис сооственников имущест	bu (OCH) ii iipobeetii
Проголосовали «За»	«П р отив» «	Возпе р жапись»
3. Выбрать совет дома в составе:		воздержаниев//
•		
•		
Проголосовали «За»	, «Против», «З	Воздержались»
Проголосовали «За»		 Воздержались»
5. Утвердить предлагаемый устав О		Воздержаннев»
Проголосовали «За»		Возлержапись»
Листы голосования в количестве		
собрания собственников.	mryk npmaraioren k r	ide formely Tipo tokosty
соориния сооственников.		
Итоги голосования, в электронно	ом формате <u>через объекты ин</u>	<u>форматизации</u> в сфере
жилищных отношений:		
В электронном опросе приняли уча		
1. Избрать председателем		секретарем-
Проголосовани //3а//	«П р отив»	Возпе р жаниет \\

2. изорать форму управлени Объ		
регистрацию в органах юстиции. Проголосовали «За» _ 3. Выбрать совет дома в составе: • •	, «Против»	
• Проголосовали «За» _	, «Против»	
4. Избрать председателем ОСИ Проголосовали «За» _ 5. Утвердить предлагаемый устав (ОСИ.	
Проголосовали «За» _ Справка о результатах голосова жилищных отношений прилагается к в	ния с помощью объ	екта информатизации в сфере
Решение, принятое голосованием	м:	
1. Председателем собрания	избран	, секретарем-
	собственников иму регистрировать ОСИ в	щества (ОСИ) и поручено органах юстиции.
4. Избран председателем ОСИ		
5. Утверждён предлагаемый уста		<u> </u>
Председатель собрания:	(0 H O)	
Секретарь собрания:	(Ф.И.О.)	(подпись)
Член совета дома		<u> </u>
	(Ф.И.О.)	(подпись)
Член совета дома Член совета дома	(Ф.И.О.)	(подпись)
Председатель ОСИ:	(Ф.И.О.)	(подпись)
предосдатель ОСИ.	(Ф.И.О.)	— (подпись)

42. Типовая форма договора между ОСИ и субъектом сервисной деятельности

Γ	«»	202 года
Объединение собственников имущ		ного жилого дома – МЖД) (название
жилищного комплекса и фактическое его	местонахождение (по	лный почтовый адрес),
именуемое в дальнейшем "ОСИ", в лице 1	Тредседателя ОСИ мн	огоквартирного жилого
(фамилия, имя, отчество (при его наличии)	далее – Ф.И.О.), дейс	твующего на основании
· =		-
Устава, с одной стороны, и организации или Ф.И.О. физического лица),	именуемое в дальнейт	
деятельности" в лице	(Ф.И.О.), дейс	гвующего на основании
, с другой стороны, далее с		
настоящий договор (далее – Договор) на ока		
объекта кондоминиума и пришли к соглашени		· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·
* *	ет договора	
1.1 ОСИ заключает с Субъектом сервисно	-	вании следующей услуги
по содержанию общего имущества объекта ко		
	, а Субъект о	сервисной деятельности
обязуется своевременно и качественно оказат	услугу.	•
2. Стоимость Догово	ра и порядок расчетої	3
2.1. Общая стоимость с	оказания услуги	по Договору
составляет	тенге	без учета НДС;
2.2. По результатам оказанной услуги (ОСИ направляет безна	аличный расчет на счет
Субъекта сервисной деятельности либо выд	цает денежные средст	ва с текущего счета на
основании акта об оказании услуги.	-	•
Объем оказанных услуг, предусмотренных пл	аном, корректируются	по соглашению Сторон.
2.3. Имущество, приобретенное в резу	льтате оказания усл	уг Субъекта сервисной
деятельности, включаются в состав общего им		-
	сти Сторон Договора	
3.1. ОСИ представляет интересы собстве	нников квартир, нежи.	пых помещений данного
МЖД, осуществляет контроль за качествен		
деятельности.		1
3.2. Ответственность за своевременное, в	качественное и надлеж	сащее оказание услуг по
настоящему Договору несет Субъект сервисно	ой деятельности.	
3.3. ОСИ имеет право:		
1) требовать от Субъекта сервисной деяте:	вности своевременное	и качественное оказание
услуг в полном объеме в соответствии с услов	иями настоящего Дого	вора;
2) требовать от Субъекта сервисной дея	тельности возмещения	затрат за повреждение
общего имущества по его вине;		-
3) получать информацию об оказании усл	уг от Субъекта сервисн	ой деятельности;
4) при некачественном оказании услуг т		
безвозмездного устранения недостатков л	ибо возмещения рас	сходов по устранению
недостатков, если устранение производилось	-	· ·
3.4. Обязанности ОСИ:	•	
1) контролировать исполнение дого	ворных обязательств	Субъекта сервисной
деятельности по оказанию услуг;	•	1
2) оплачивать Субъекту сервисной деяте.	тыности за оказание ус	луг, указанных в пункте
1.1., по выставленному счету на основании п		
сервисной деятельности актов оказанных усл		
расчетным;	· • —	•
-		

- 3) рассматривать жалобы и обращения собственников квартир, нежилых помещений касательно оказания услуг по указанному Договору, в случае необходимости инициировать данный вопрос перед Субъектом сервисной деятельности;
 - 4) принимать акты оказанных услуг от Субъекта сервисной деятельности;
- 5) осуществлять иные полномочия и функции в интересах МЖД в рамках настоящего договора;
- 6) исполнять обязанности, предусмотренные законодательством Республики Казахстан, в том числе, в сфере жилищных отношений и настоящим Договором.
 - 3.5. Субъект сервисной деятельности имеет право:
 - 1) получать своевременно оплату за оказанную услугу;
- 2) требовать возмещения убытков, понесенных им в результате нарушения обязательств по платежам из-за невыполнения условий настоящего Договора;
 - 3.6. Обязанности Субъекта сервисной деятельности:
 - 1) качественно и в срок оказать услуги в рамках настоящего Договора;
- 2) уведомлять ОСИ о начале и месте работ, об отключении, испытании или ином изменении режима работы инженерных сетей не менее, чем за двое суток, кроме случаев возникновения аварийных ситуаций;
- 3) исполнять обязанности, предусмотренные законодательством Республики Казахстан, в том числе, в сфере жилищных отношений и настоящим Договором;
- 4) в случае возникновения аварийной ситуации в квартире или помещении, находящемся в собственности физических или юридических лиц, грозящей повреждением общего имущества МЖД (при отсутствии собственников квартир, нежилых помещений, сведений о месте их работы, постоянном месте жительства либо нахождении в момент аварии), незамедлительно уведомлять ОСИ для принятия совместных мер по ее ликвидации, без нарушения прав собственника.

4. Порядок оказания услуг

- 4.1 Стороны подписывают акт об оказании услуг в двух экземплярах.
- 4.2 ОСИ, в течение пяти рабочих дней с даты получения от Субъекта сервисной деятельности акта оказанных услуг, подписывает данный акт или представляет мотивированный отказ подписания акта оказанных услуг. В случае наличия мотивированных замечаний ОСИ, Субъект сервисной деятельности обязан в кратчайшие сроки устранить такие замечания, но не более, чем в течение пяти рабочих дней.
- 4.3 В случае не устранения Субъектом сервисной деятельности замечаний ОСИ, ОСИ вправе привлечь другое лицо для устранения замечаний и взыскать с Субъекта сервисной деятельности понесенные расходы путем удержания либо вычета из оплаты, подлежащей Субъекту сервисной деятельности, и/или обращением с требованием к Субъекту сервисной деятельности. Субъект сервисной деятельности обязан возместить ОСИ указанные понесенные расходы в течение пяти рабочих дней с даты получения требования ОСИ.
- 4.4 Услуги считаются принятыми ОСИ с момента подписания акта оказанных услуг. В случае, если ОСИ не предоставил свои замечания в течение срока, указанного в пункте 4.2 Договора, услуги считаются принятыми без замечаний.

5. Ответственность Сторон

- 5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан.
- 5.2. В случае ненадлежащего оказания услуг Субъектом сервисной деятельности ОСИ может предъявить в суде требование о прекращении настоящего Договора и возмещении убытков.

6. Непреодолимая сила

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору, если оно явилось следствием наступления обстоятельств непреодолимой силы: наводнений, пожаров, землетрясений, стихийных

бедствий, блокад, забастовок, военных действий, террористических актов, не зависящих от воли и действий сторон, которые не могли предвидеть и которые непосредственно повлияли на исполнение Договора. Сроки исполнения обязательств Стороной, подвергшейся влиянию обстоятельств непреодолимой силы, передвигаются на период действия таких обстоятельств.

- 6.2. Сторона, для которой станет невозможным исполнение своих обязательств по Договору, обязана письменно уведомить другую Сторону о начале и прекращении обстоятельств, указанных в пункте 6.1. Договора.
- 6.3. В случае, если обстоятельства, указанные в пункте 6.1. настоящего Договора, будут длиться более 1 (одного) месяца, то Стороны имеют право отказаться от дальнейшего исполнения обязательств по Договору.

7. Порядок разрешения споров

- 7.1 В случае возникновения разногласий в процессе исполнения обязательств по Договору, Стороны обязаны предпринять все необходимые меры для их урегулирования во внесудебном порядке.
- 7.2. В случае, если Стороны не пришли к соглашению, споры рассматриваются судом в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан по месту нахождения ОСИ.

8. Порядок изменения и расторжения Договора

- 8.1 Все изменения и дополнения в настоящий Договор совершаются в письменном виде и заверяются обеими Сторонами;
- 8.2 Стороны имеют право досрочно расторгнуть Договор по взаимному письменному соглашению Сторон, либо по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Республики Казахстан.
- 8.3 Последствия расторжения настоящего Договора определяются взаимным соглашением Сторон или судом по требованию любой из Сторон Договора.
- 8.4 При отказе одной из Сторон от настоящего Договора другая Сторона должна быть уведомлена об этом за один месяц до прекращения Договора, если Стороны не придут к соглашению о прекращении Договора в более короткий срок после уведомления.

9. Прочие условия

- 9.1 Обязательства по сделке, совершенной Субъектом сервисной деятельности с превышением предоставленных ей полномочий или с нарушением установленных для нее ограничений, несет Субъект сервисной деятельности за счет своего имущества.

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.

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

10. Места нахождения и подписи Сторон

Председатель ОСИ	"Субъект сервисной деятельности"
Фамилия, имя, отчество (при его наличии) Адрес:	(наименование) Адрес: Представитель:
Подпись	Фамилия, имя, отчество (при его наличии) Подпись

43. Типовая форма договора

между ОСИ или ПТ и управляющим многоквартирным жилым домом или управляющей компанией

Γ	«		2	202	года
Объединение собственников имущества дальнейшем "Объединение", в лице Председат отчество (при его наличии) далее — Ф.И.О.), товарищество собственников квартир, нежиль именуемое в дальнейшем "Простое (Ф.	селя объедине действующег их помещений товарищест	ения го на о й мног во",	фами устава соквартирного жи в лице До	илия, Лро лого верен	имя, остое дома ного
письменной доверенности с одной стороны и У	⁄ правляющий	И МНОГ	оквартирным жил	ым до	OMOM
или Управляющая компания		;	, именуемое в да	льней	ішем
"Управляющий" в лице	(долж	ность	, Ф.И.О.), действу	юще	го на
основании, с др заключили настоящий договор об управлении	угой стороны	, а вм	есте именуемые "(Сторс	эны",
	многокварти	рным	жилым домом явл	ЩӨКІ	имся
объектом кондоминиума.					
1. Общие и	положения				
1.1. Настоящий договор заключен в целя					
жилым домом, расположенного по адресу:				(назв	зание
жилищного комплекса и фактическое его мест	онахождение	(полн	ый почтовый адре	ec).	
1.2. Настоящий договор заключен на с					
квартир, нежилых помещений многоквартир	ного жилого	дома	от ""	_ 20	Γ.
Протокол №					
1.3. Сведения о составе и техническом со	стоянии обще	его им	гущества многокв	артир	ЭНОГО
жилого дома на момент заключения договор	ра отражены	в Ин	вентарном перечн	е об	щего
имущества многоквартирного жилого дома сог	ласно прилох	кению	1 к настоящему д	(огово	эру.
2. Предме	г договора				
2.1. По настоящему договору Объеди	-	тое т	говарищество по	ручае	ет, а
Управляющий принимает на себя обязат	_		_		

- 2.1. По настоящему договору Объединение/ Простое товарищество поручает, а Управляющий принимает на себя обязательства совершать от имени и за счет Объединения/Простого товарищества все необходимые юридические и фактические действия, направленые на выполнение работ по управлению объектом кондоминиума, на достижение целей управления многоквартирным жилым домом.
- 2.2. За выполнение указанного поручения Объединение/ Простое товарищество выплачивает Управляющему вознаграждение в соответствии с условиями настоящего договора.

3. Обязанности Сторон

- 3.1. Обязанности Объединения/Простого товарищества:
- 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 услугу.
- 3.1.3. Незамедлительно сообщать Управляющему 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 Управляющего:
- 3.2.1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего договора.

- 3.2.2. Формировать списки собственников квартир, нежилых помещений и заключать с ними договоры об оказании услуг по управлению объектом кондоминиума;
 - 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 с субъектами сервисной деятельности;
- 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 и содержание общего имущества объекта кондоминиума на один календарный год, ежемесячный и годовой отчет по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума, представление их на рассмотрение совету дома;
- 3.2.9. Представлять совету дома ежемесячный отчет по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта 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 обязан передать совету дома или председателю объединения собственников имущества либо доверенному лицу простого товарищества 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 субъектами сервисной деятельности и организациями, предоставляющими коммунальные услуги;
 - копии актов приемки оказанных услуг по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума;
 - иные документы, связанные с управлением объектом кондоминиума и содержанием общего имущества объекта 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, необходимые для управления объектом кондоминиума и эксплуатации общего имущества объекта кондоминиума;

4. Права Сторон

- 4.1. Объединение/ Простое товарищество вправе:
- 4.1.1. Своевременно получать качественные услуги по управлению объектом кондоминиума, содержанию общего имущества объекта кондоминиума, коммунальные услуги в соответствии с установленными стандартами и нормами и условиями настоящего договора;

- 4.1.2. В установленном порядке требовать возмещения убытков, понесенных по вине Управляющего;
- 4.1.3. Получать информацию об организациях (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), осуществляющих содержание общего имущества многоквартирного жилого дома, об организациях поставщиках коммунальных и иных услуг.
- 4.1.4. Знакомиться с договорами, заключенными Управляющей компанией в целях реализации настоящего договора.
- 4.1.5. Рассматривать, давать возражения и принимать ежемесячный отчет по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума;
- 4.1.6. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме, принятии решений при изменении плана работы;
- 4.1.9. Обращаться с жалобами на действия (бездействие) Управляющего в государственные органы, местные исполнительные органы, осуществляющие контроль за сохранностью жилищного фонда или иные органы, а также в суд за защитой своих прав и интересов.
- 4.1.10. Контролировать работу и исполнение обязательств Управляющего по настоящему договору. Требовать от Управляющего представления письменных ответов на вопросы (запросы), связанные с исполнением настоящего договора.
 - 4.2. Управляющий вправе:
- 4.2.1. Заключать договоры с третьими лицами на выполнение работ, оказание услуг в целях исполнения обязанностей, предусмотренных настоящим договором.
- 4.2.2. В установленном законодательством порядке требовать возмещения убытков, понесенных ею в результате нарушения Объединением/Простым товариществом обязательств по настоящему договору.
- 4.2.3. Требовать от Объединения/Простого товарищества 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, пользоваться переданными служебными помещениями и другим имуществом в соответствии с их назначением.
- 4.2.5. Вносить предложения собранию собственников квартир, нежилых помещений о размере взносов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном жилом доме.
 - 4.2.7. Требовать своевременного внесения платы за оказываемые услуги.
- 4.2.8. Принимать меры по взысканию задолженности по платежам за коммунальные услуги на содержание общего имущества объекта кондоминиума.
- 4.2.9. Осуществлять целевые сборы по решению собрания собственников квартир, нежилых помещений в многоквартирном жилом доме.
- 4.2.10. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям общедомовых приборов учета.
- 4.2.12. Проводить проверку работы установленных общедомовых приборов учета и сохранности пломб.
- 4.2.13. Осуществлять контроль деятельности субъектов сервисной деятельности, поставщиков коммунальных услуг выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества, и их соответствия условиям договоров.
- 4.2.14. Иные права, предусмотренные законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей компании 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. Управляющий обязана возместить ущерб, причиненный общему имуществу многоквартирного жилого дома в результате ее действий или бездействия, в размере причиненного ущерба.

6. Порядок расчетов

- 6.6. Размер услуг Управляющему устанавливается на решении собрания собственников квартир, нежилых помещений.
- 6.7. Оплата услуг Управляющему 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. Настоящий Договор может быть изменен или расторгнут по письменному соглашению Сторон, а также в других случаях, предусмотренных законодательством Республики Казахстан.
- 8.3. Объединение/ Простое товарищество в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным жилым домом на основании решения собрания собственников квартир, нежилых помещений в многоквартирном жилом доме, если Управляющий не выполняет условий настоящего договора.

9. Заключительные положения

9.1. Настоящи	й договор всту	упает в	силу со дн	я подписания	его Сторої	нами и д	ейст	гвует в
течение одного год	ца и прекраща	ет свое	действие _		2	20 года	ì.	
Прекращение	(окончание)	срока	действия	настоящего	Договора	влечет	за	собой
	·							

прекращение (окончание) срока деиствия настоящего договора влечет за сооби 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 собственников имущества / (Простое товарищество)	Управляющий"
(наименование)	
Адрес:	Адрес:
Представитель	Представитель:
Фамилия, имя, отчество (при его наличии)	Фамилия, имя, отчество (при его наличии)
Подпись	Подпись

44. Правила содержания общего имущества объекта кондоминиума

Глава 1. Общие положения

- 1. Настоящие Правила содержания общего имущества объекта кондоминиума (далее Правила) разработаны в соответствии с подпунктом 10-10) статьи 10-2 Закона Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года "О жилищных отношениях" (далее Закон) и регулируют отношения, возникающие в процессе содержания общего имущества объекта кондоминиума, входящих в жилищный фонд Республики Казахстан.
 - 2. В Правилах используются следующие основные понятия:
- 1) общее имущество объекта кондоминиума части объекта кондоминиума (фасады, подъезды, вестибюли, холлы, коридоры, лестничные марши и лестничные площадки, лифты, крыши, 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, находящихся в индивидуальной (раздельной) собственности;
- 2) текущий ремонт общего имущества объекта кондоминиума 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;
- 3) капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума 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;
- 4) 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;
- 5) расходы на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума обязательные затраты собственников квартир, нежилых помещений, установленные решением собрания в соответствии с методикой расчета сметы расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума, а также методикой расчета минимального размера расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума;
- 6) управление объектом кондоминиума комплекс мероприятий, направленных на создание безопасных и комфортных условий проживания (пребывания) собственников квартир, нежилых помещений, надлежащее содержание общего имущества объекта кондоминиума, решение вопросов пользования общим имуществом объекта кондоминиума и предоставление коммунальных услуг;
- 7) **содержание общего имущества объекта кондоминиума** комплекс работ или услуг по технической эксплуатации, санитарному содержанию и текущему ремонту общего имущества объекта кондоминиума;
- 8) **субъект сервисной деятельности** физическое или юридическое лицо, оказывающее услуги по содержанию общего имущества объекта кондоминиума на основании заключенного договора; (п.24-2) ст. 2 Закон "О жилищных отношениях")
- 9) общее имущество объекта кондоминиума ограниченного пользования часть общего имущества объекта кондоминиума, переданная в определяемом настоящим Законом порядке в пользование собственнику квартиры, нежилого помещения или третьему лицу;

- 10) 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;
- 11) **управляющий многоквартирным жилым домом** гражданин Республики Казахстан, не являющийся собственником квартиры, нежилого помещения в управляемом многоквартирном жилом доме, соответствующий квалификационным требованиям, утвержденным уполномоченным органом; (п.16-2) ст. 2 Закон "О жилищных отношениях")
- 12) совет многоквартирного жилого дома (далее Совет дома) орган управления объектом кондоминиума, избираемый из числа собственников квартир, нежилых помещений;
- 13) кондоминиум многоквартирного жилого дома (далее кондоминиум) форма собственности, зарегистрированная в порядке, определенном законодательством Республики Казахстан, при которой квартиры, нежилые помещения находятся в индивидуальной (раздельной) собственности, а те части, которые не находятся в индивидуальной (раздельной) собственности, принадлежат собственникам квартир, нежилых помещений на праве общей долевой собственности, включая единый неделимый земельный участок под многоквартирным жилым домом и (или) придомовой земельный участок;
- 14) 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;
- 15) объекты информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства (далее объекты информатизации ЖКХ) электронные информационные ресурсы и информационные системы в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства;
- 16) субъекты информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства (далее субъекты информатизации ЖКХ) уполномоченный орган, местные исполнительные органы, центр развития жилищно-коммунального хозяйства, субъекты естественных монополий, объединения собственников имущества, простые товарищества, управляющие многоквартирным жилым домом, управляющие компании, субъекты сервисной деятельности, собственники квартир, нежилых помещений и иные субъекты;
- 17) собрание собственников квартир, нежилых помещений многоквартирного жилого дома (далее собрание) высший орган управления объектом кондоминиума, обеспечивающий коллективное обсуждение и принятие решений собственниками квартир, нежилых помещений, связанных с управлением объектом кондоминиума и содержанием общего имущества объекта кондоминиума, путем голосования, в том числе посредством объектов информатизации ЖКХ.

Глава 2. Управление объектом кондоминиума

- 3. Для управления объектом кондоминиума, финансирования его содержания и обеспечения сохранности общего имущества объекта кондоминиума собственниками квартир, нежилых помещений одного многоквартирного жилого дома создается одно объединение собственников имущества либо одно простое товарищество
- 4. В многоквартирных жилых домах, расположенных на едином фундаменте либо имеющих единые общедомовые инженерные системы, собственники квартир, нежилых помещений вправе создать одно простое товарищество либо одно объединение собственников имущества при согласии более половины собственников квартир, нежилых помещений каждого многоквартирного жилого дома.

- 5. Управление объектом кондоминиума осуществляется путем:
- 1) планирования, составления текущих и перспективных планов для содержания общего имущества объекта кондоминиума;
- 2) расчета сметы расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума;
 - 3) организации и проведения собраний;
- 4) контроля за исполнением договоров, заключенных с субъектами сервисной деятельности и организациями, предоставляющие коммунальные услуги.
- 6. Председатель объединения собственников имущества или доверенное лицо простого товарищества либо управляющий многоквартирным жилым домом, либо управляющая компания осуществляют функции управления, определенные Законом.
- 7. Управляющий многоквартирным жилым домом или управляющая компания оказывает услуги по управлению объектом кондоминиума при наличии в своем составе специалистов, прошедших обучение и обладающих документом, подтверждающим квалификацию на осуществление функций по управлению объектом кондоминиума.
 - 8. Выбор объекта информатизации ЖКХ осуществляется на собрании путем голосования.
- 9. Управление объектом кондоминиума осуществляется электронно посредством объектов информатизации ЖКХ субъектами информатизации ЖКХ, за исключением случаев, когда объект информатизации ЖКХ не выбран собранием.
- 10. Председатель объединения собственников имущества в течение пятнадцати рабочих дней со дня избрания открывает в банке второго уровня:
 - текущий счет для зачисления денег по расходам на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума (текущий счет);
 - сберегательный счет для накопления денег на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума (сберегательный счет).
- 11. В случае, если управление объектом кондоминиума осуществляется собственниками квартир, нежилых помещений самостоятельно без образования юридического лица, открытие счетов в банках второго уровня осуществляется доверенным лицом простого товарищества на основании доверенности, оформленной в соответствии с законодательством Республики Казахстан, которой доверенное лицо простого товарищества уполномочено всеми собственниками квартир, нежилых помещений на открытие счетов в банках второго уровня. Доверенное лицо простого товарищества открывает текущий и сберегательные счета только в целях, определенных Законом, в течение пятнадцати рабочих дней со дня подписания договора простого товарищества.
- 12. Председатель объединения собственников имущества или доверенное лицо простого товарищества либо управляющий многоквартирным жилым домом либо управляющая компания комиссионно в составе членов совета дома, проводят осмотр и составляют Инвентарный перечень общего имущества объекта кондоминиума в соответствии с приложением 1 и акт осмотра объекта кондоминиума согласно приложения 2 к настоящим Правилам.
- 13. На основании Инвентарного перечня и акта осмотра объекта кондоминиума председатель объединения собственников имущества или доверенное лицо простого товарищества либо управляющий многоквартирным жилым домом либо управляющая компания составляет смету расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума на один календарный год в соответствии с Методикой расчета сметы расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума и определяет размер расходов, утвержденной приказом исполняющего обязанности Министра индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан от 30 марта 2020 года № 166 "Об утверждении Методики 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" (зарегистрирован в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов за №20284).

- 14. Председатель объединения собственников имущества или доверенное лицо простого товарищества либо управляющий многоквартирным жилым домом либо управляющая компания представляет на рассмотрение Совету дома проект сметы расходов и размер ежемесячного взноса на управление объекта кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума, которая утверждается на собрании собственников квартир, нежилых помещений в том числе путем голосования посредством объектов информатизации ЖКХ, за исключением случаев, когда объект информатизации ЖКХ не выбран собранием.
- 15. Размеры расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума устанавливаются соразмерно доле собственника квартиры, нежилого помещения в общем имуществе.
- 16. Дополнительные расходы, не относящиеся к расходам на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума, не могут возлагаться на собственников квартир, нежилых помещений без их письменного согласия и (или) решения собрания.
- 17. В случае, необходимости проведения дополнительных ремонтных работ и иных мероприятий по содержанию общего имущества объектов кондоминиума, не предусмотренных в смете расходов, собственники квартир, нежилых помещений на собрании, принимают решение о сборе целевых взносов и их размере, который оформляется протоколом.
- 18. Председатель объединения собственников имущества или доверенное лицо простого товарищества либо управляющий многоквартирным жилым домом, либо управляющая компания предоставляет Совету дома ежемесячные и годовые отчеты по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума электронно через объекты информатизации ЖКХ и/или бумажно. Совет дома обеспечивает предоставление собственникам квартиры, нежилого помещения электронно через объекты информатизации ЖКХ и/или бумажно ежемесячные отчеты до десятого числа месяца, следующего за отчетным периодом и размещает в общедоступных местах, а годовые отчеты в течение первого квартала, следующего за отчетным.
- 19. 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.
- 20. Переход от одной формы управления в другую форму управления осуществляется на основании решения собрания. В случае перехода от одной формы управления в другую форму управления составляется и передается акт приема передачи документов по объекту кондоминиума указанные в приложении 3 к настоящим Правилам.

Глава 2-1. Порядок передачи финансовой, технической документации и иных технических средств по объекту кондоминиума.

- 20-1. Председатель объединения собственников имущества или доверенное лицо простого товарищества с момента создания юридического лица либо образования простого товарищества или при изменении формы управления объектом кондоминиума направляет в течение 3 рабочих дней кооперативу собственников помещений (квартир), потребительскому кооперативу собственников квартир, нежилых помещений, потребительскому кооперативу, выборным или наемным физическим лицам управляющим жилыми домами (менеджерам) либо юридическим лицам, управляющим таким домом уведомление по форме согласно приложению 3 настоящих Правил.
- 20-2. В случае перехода от одной формы управления, в другую форму управления предусмотренной статьей 42-1 Закона, в течение 3 рабочих дней направляется уведомление в

жилищную инспекцию о создании объединения собственников имущества или об образовании простого товарищества либо об изменении формы управления объектом кондоминиума.

- 20-3. Уведомление, предусмотренное пунктом 20-2 настоящих Правил, должно содержать наименование формы управления объектом кондоминиума, образованной собственниками квартир, нежилых помещений многоквартирного жилого дома и место нахождения объекта кондоминиума.
- 20-4. Лицо, с момента получения уведомления, а также его направившее, предусмотренные пунктом 20-1 настоящих Правил, в течение в 3 рабочих дней совместно составляют акт приема-передачи финансовой, технической документации и иных технических средств по объекту кондоминиума, утвержденной по форме согласно приложению 4 настоящих Правил.

Передача совету дома или председателю объединения собственников имущества либо доверенному лицу простого товарищества финансовой, технической документации и иных технических средств по объекту кондоминиума, осуществляется не позднее 3 рабочих дней до подписания акта приема-передачи согласно приложению 4 к настоящим Правилам.

- 20-5. Имеющиеся разногласия по количественному и (или) качественному составу финансовой, технической документации и иных технических средств по объекту кондоминиума подлежащих передаче, отражаются в акте приема-передачи согласно приложению 4 к настоящим Правилам.
- 20-6. Лицам, указанным в пункте 20-1 настоящих Правил, не допускается использовать с текущего счета средства, предусмотренные на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума на иные цели не указанные в смете расходов утвержденные в соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 42-1 Закона.";

Глава 3. Содержание общего имущества объекта кондоминиума

- 21. Общее имущество объекта кондоминиума должно содержаться в соответствии с 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 содержании общего имущества объекта кондоминиума;
- 2) безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц и государственного имущества;
- 3) постоянную готовность общедомовых инженерных систем и оборудований 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 Республики Казахстан "О жилищных отношениях":
- 4) соблюдение требований законодательства Республики Казахстан об энергосбережении и повышении энергетической эффективности
- 22. Содержание общего имущества объекта кондоминиума осуществляется субъектом сервисной деятельности на основании договора на срок не более одного года, заключенным между председателем объединения собственников имущества или доверенным лицом простого товарищества либо управляющим многоквартирным жилым домом, либо управляющей компанией и субъектом сервисной деятельности.

Председатель объединения собственников имущества или доверенное лицо простого товарищества либо управляющий многоквартирным жилым домом, либо управляющая компания ежегодно выносит вопросы о перезаключении договора с действующим субъектом сервисной деятельности или выборе нового субъекта сервисной деятельности на собрание путем электронного голосования через объект информатизации ЖКХ или бумажно.

23. 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 оборудований к осенне-зимнему периоду;
- 4) обеспечение надлежащего санитарного состояния мест пользования общего имущества объекта кондоминиума;
- 5) обеспечение надлежащего санитарного состояния земельного участка придомовой территории объекта кондоминиума (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);
- 6) приобретение, установка, сервисное обслуживание и поверка общедомовых приборов учета;
- 7) обеспечение безопасной эксплуатации опасных технических устройств, текущему ремонту и локализации аварийных случаев (обслуживание лифтов) по решению собрания собственников квартир и нежилых помещений;
- 8) содержание и техническое обслуживание системы противопожарной защиты (установок пожарной сигнализации и пожаротушения, системы противодымной защиты, оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре, противопожарного водопровода и средств огнезащиты), приобретение и техническое обслуживание огнетушителей, обеспечение знаками пожарной безопасности, за исключением приобретения и установки пожарной сигнализации и пожаротушения;
- 9) текущий ремонт общего имущества объекта кондоминиума (на основании дефектного акта);
- 10) оплату коммунальных услуг, потребленных на содержание общего имущества объекта кондоминиума по решению собрания собственников квартир, нежилых помещений;
 - 11) установка домофонного оборудования;
 - 12) техническое обслуживание домофонного оборудования;
- 13) хозяйственные расходы (приобретение инвентаря, оборудования и материалов необходимого для содержания общего имущества объекта кондоминиума.
- 24. На каждый вид услуг по содержанию общего имущества объекта кондоминиума заключается отдельный договор с субъектами сервисной деятельности.
- 25. Сумма договора об оказании услуги по содержанию общего имущества объекта не должна превышать плановой суммы сбора взносов на содержание общего имущества кондоминиума.
- 26. 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".
- 27. В случае необходимости в проведении текущего ремонта общего имущества объекта кондоминиума председатель объединения собственников имущества или доверенное лицо простого товарищества либо управляющий многоквартирным жилым домом, либо управляющая компания составляет дефектный акт с участием совета дома.

После окончания текущего ремонта организация, проводившая текущий ремонт общего имущества объекта кондоминиума, направляет акт выполненных работ для принятия выполненных работ совету дома, и предоставляет на подписание председателю объединения собственников имущества или доверенному лицу простого товарищества либо управляющему многоквартирным жилым домом, либо управляющей компании.

28. Капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума или отдельных его частей проводится в соответствии со статьей 50-3 Закона, а также в соответствии с порядком проведения капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума утвержденным уполномоченным органом.

Принятие решения о проведении капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума (модернизации, реконструкции, реставрации), об утверждении сметы расходов и расходование денег, накопленных на сберегательном счете, а также о получении жилищного займа на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума, осуществляется только по решению собрания, принятому при согласии более половины от общего числа собственников квартир, нежилых помещений и закрепленному протоколом собрания.

- 29. Субъект сервисной деятельности при заключении договора с председателем объединения собственников имущества или доверенным лицом простого товарищества либо управляющим многоквартирным жилым домом, либо управляющей компанией обеспечивает качественное оказание услуг по содержанию общего имущества объекта кондоминиума.
- 30. Совет дома осуществляет мониторинг исполнения условий договоров с субъектами сервисной деятельности посредством объектов информатизации ЖКХ, за исключением случаев, когда объект информатизации ЖКХ не выбран собранием.
- 31. Контроль за исполнением договоров об оказании услуг по содержанию общего имущества объекта кондоминиума возлагается на председателя объединения собственников имущества или доверенного лица простого товарищества либо управляющего многоквартирным жилым домом, либо управляющую компанию.

Глава 4. Участие собственников квартир, нежилых помещений, нанимателей (поднанимателей) квартиры, арендаторов нежилого помещения в расходах на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума

- 32. Собственники квартир, нежилых помещений принимают меры по содержанию общего имущества объекта кондоминиума и обеспечению его безопасной эксплуатации, включая проведение текущего и капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума.
- 33. Заказчик (застройщик) многоквартирного жилого дома, являющийся собственником квартир, нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества объекта кондоминиума, оплачивает расходы на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума в порядке, определенном Законом.
 - 34. Собственники квартир, нежилых помещений:
- 1) имеют равные права по управлению объектом кондоминиума и пользованию общим имуществом объекта кондоминиума;
- 2) вправе использовать части общего имущества объекта кондоминиума 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 простого товарищества;
- 3) участвуют во всех расходах на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума;
- 4) уведомляют Совет дома о передаче в имущественный наем (аренду) принадлежащих ему квартиры, нежилого помещения;
- 5) заключают индивидуальные договоры с поставщиками на каждый вид предоставляемых коммунальных услуг;
 - 6) обеспечивают сохранность общего имущества объекта кондоминиума;
- 7) для накопления денег на проведение капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума 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 принадлежащих ему квартиры, нежилого помещения;

- 8) на собрании избирать из числа собственников квартир, нежилых помещений Совет дома, который состоит не менее чем из трех собственников квартир, нежилых помещений.
- 35. При переоборудовании и (или) перепланировке квартир, нежилых помещений требуется письменное согласие не менее двух третей от общего числа собственников квартир, нежилых помещений в случаях, если изменения затрагивают:
 - несущие и (или) ограждающие конструкции;
 - общедомовые инженерные системы;
 - общее имущество объекта кондоминиума;
 - функциональное назначение квартир, нежилых помещений.

В случае, когда изменения, указанные в части первой настоящего пункта, связаны с обеспечением доступа инвалидов к жилищу, письменное согласие собственников квартир, нежилых помещений не требуется.

- 36. 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.
- 37. Наниматель (поднаниматель) квартиры, арендатор нежилого помещения из частного жилищного фонда не имеет права голоса на собрании и не может иным образом участвовать в управлении объектом кондоминиума.

45. Инвентарный перечень общего имущества объекта кондоминиума

Местонахождение объекта кондоминиума:

Nº	Наименование	ед. изм.	Количественные характеристики	Качественные характеристики
	Год постройки,	год		
	Дата ввода в эксплуатацию			
	Регистрация кондоминиума			
	Общая площадь	\mathbf{M}^2		
	Жилая площадь	\mathbf{M}^2		
	Площадь нежилых помещений	\mathbf{M}^2		
	подвал	\mathbf{M}^2		
	чердак	\mathbf{M}^2		
	технический этаж	\mathbf{M}^2		
	Общая площадь земельного участка	\mathbf{M}^2		
	Количество этажей	ед.		
	Количество подъездов	ед.		
	Количество секций	ед.		
	Мансарды	\mathbf{M}^2		
	Паркинг	\mathbf{M}^2		
	Дата проведения энергоаудита			
	класс энергоэффективности			
	Дата последнего капитального ремонта			
	Балансовая принадлежность			

	Заключение организации, проводившее	
	техническое обследование объекта	
	кондоминиума	
1.		M^2
	кирпич	M^2
	блоки	
	панели	
	другое	
2.	Фасад:	M^2
	облицовочный материал:	
	кирпич	
	кирпич силикатный	
	керамогранит	
	алюкобонд	
	ракушечник	
	другое	
3.	Фундамент (общая площадь):	M^2
	материал:	
	свайный	
	ленточный	
	монолит	
	ФБС (фундаментные блоки	
	строительные)	
	другое	
4.	Стены подвала (общая площадь):	M^2
	материал:	
	ФБС (фундаментные блоки	
	строительные)	
	монолит	
	другое	
5.	Перекрытия:	M^2
	материал:	
	монолит	
	железобетон	
	дерево	
	другое	
6.	Лестницы:	
	Перила:	
	Ступени:	
7.	Крыша (чердак)	M^2
	Тип:	
	скатная	
	плоская	
	другое	
	Материал:	

	дерево		
	другое		
8.	Кровля		
	Материал:		
	металл		
	черепица		
	шифер		
	рубероид		
	другое		
9.	Мусоропровод	ед.	
	Подъезды	ед.	
	ступени		
	перила		
	козырьки		
	входные двери		
	наличие энергосберегающих ламп:	ед.	
11.		ед.	
	материал:		
	дерево		
	пластик		
12.	Лифты	ед.	
	тип оплаты:		
13.	Теплоснабжение	п.м.	
	автономное		
	центральное		
	печное		
	Количество тепловых вводов		
	Наличие автоматизированного		
	теплового пункта (АТП):		
	наличие ОПУТЭ (счетчик учета тепла)		
14.	Водопровод	п.м.	
	материал:		
	металл		
	пластик		
	диаметр водопровода		
	наличие общедомового прибора учета		
	марка общедомового прибора учета		
15.	Водоотведение	п.м.	
	диаметр трубопровода		
	материал:		
	металл		
	пластик		
16.	Газоснабжение	п.м.	
	наличие общедомового прибора учета:		
	да		

	нет					
17.	Электроснабжение		п.м.			
	наличие общедомового пр	оибора учета				
	количество приборов учет					
-	марка общедомового при					
	Токопроводящие жилы проводов:	кабелей и	[
	медь					
	алюминий					
	шкаф распределительн (ШРС)		ед.			
18.	Другое имущество					
Γ	[редседатель ОСИ/(довере	нное лицо ПТ	/управ	ляющий): _		
	П		• 1	/ =	(Ф.И.О.)	(подпись)
Ų	пен совета пома:					
•	лен совета дома:	(Ф.И.О.)		(подпись)	-	
Ч	лен совета дома:	(ФИО)		(подпись)	-	
		$(\Psi.H.O.)$		(подпись)		
ч	лен совета дома:					
ч	лен совета дома:	(Ф.И.О.)		(подпись)		
ч	лен совета дома:	(Ф.И.О.)	6. AK	(подпись)	IVM9	
Ч	лен совета дома:	(Ф.И.О.)	6. AK	(подпись) Т ондомині		20
Ч	лен совета дома:	(Ф.И.О.)	6. AK	(подпись)	тума	20
`	лен совета дома:	(Ф.И.О.) 4 мотра объе	6. АК кта к	(подпись) Т ондомині "	"	20
¬ Мест	лен совета дома: ос онахождение объекта конд щие сведения:	(Ф.И.О.) 4 мотра объе цоминиума:	6. АК	(подпись) Т ондомині "	"	20
 Мест I Об і	лен совета дома: осп онахождение объекта конд щие сведения: Год постройки	(Ф.И.О.) 4 мотра объе доминиума:	б. АК кта к	(подпись) Т ондомині "	"	
Мест 1 Об і 1.13	лен совета дома: остонахождение объекта конд щие сведения: Год постройки Материал стен	(Ф.И.О.) 4 мотра объе цоминиума:	6. АК	(подпись) Т ондомині "	"	
Мест 1 Об і 1.13 1.14 1.15	лен совета дома: онахождение объекта конд щие сведения: Год постройки Материал стен Количество этажей	(Ф.И.О.) 4 мотра объе цоминиума:	6. АК	(подпись) Т ОНДОМИНІ "	"	
Мест 1.13 1.14 1.15	лен совета дома: онахождение объекта конд щие сведения: Год постройки Материал стен Количество этажей Наличие технического по,	(Ф.И.О.) 4 мотра объе доминиума: дполья (этажа	6. АК кта к	(подпись) Т ондомині "	, электрощи	говой,
Мест I Об і I.13 I.14 I.15 I.16 I.17	лен совета дома: онахождение объекта конд щие сведения: Год постройки Материал стен Количество этажей Наличие технического под	(Ф.И.О.) 4 мотра объе доминиума: дполья (этажа	6. АК	(подпись) Т ондомині " _, теплової	, электрощи о узла	говой,
MecT 1.13 1.14 1.15 1.16 1.17	лен совета дома: онахождение объекта конд щие сведения: Год постройки Материал стен Количество этажей Наличие технического под Бойлера Объем здания	(Ф.И.О.) 4 мотра объе доминиума: дполья (этажа	6. АК	(подпись) Т ОНДОМИНІ " _, тепловог	, электрощи о узла	говой,
MecT 1.13 1.14 1.15 1.16 1.17 1.18	лен совета дома: онахождение объекта конд щие сведения: Год постройки Материал стен Количество этажей Наличие технического по, Бойлера Объем здания Стоимость восстановител	(Ф.И.О.) 4 мотра объе доминиума: дполья (этажа ьная здания _	6. АК	(подпись) Т ондомині ", теплової	, электрощи о узла	говой, м3 тыс. тенге
MecT 1.06 1.13 1.14 1.15 1.16 1.17 1.18 1.19 1.20	лен совета дома: онахождение объекта конд щие сведения: Год постройки Материал стен Количество этажей Наличие технического по, Бойлера Объем здания Стоимость восстановител Балансовая стоимость	(Ф.И.О.) 4 мотра объе доминиума: дполья (этажа ьная здания _	6. АК	(подпись) Т ондомині ", тепловог	, электрощи о узла	говой,м3тыс. тенгетыс. тенге
MecT 1.06 1.13 1.14 1.15 1.16 1.17 1.18 1.19 1.20 1.21	лен совета дома: онахождение объекта конд щие сведения: Год постройки Материал стен Количество этажей Наличие технического по, Бойлера Объем здания Стоимость восстановител Балансовая стоимость Общая площадь здания	(Ф.И.О.) 4 мотра объе доминиума: цполья (этажа ьная здания	6. АК	(подпись) Т ОНДОМИНІ " _, теплової	, электрощи о узла	говой,
MecT 1.06 1.13 1.14 1.15 1.16 1.17 1.18 1.19 1.20 1.21	лен совета дома: онахождение объекта конд щие сведения: Год постройки Материал стен Количество этажей Наличие технического по, Бойлера Объем здания Стоимость восстановител Балансовая стоимость Общая площадь здания	(Ф.И.О.) 4 мотра объе доминиума: цполья (этажа ьная здания	6. АК	(подпись) Т ОНДОМИНІ " _, теплової	, электрощи о узла	говой,
MecT 1.06 1.13 1.14 1.15 1.16 1.17 1.18 1.19 1.20 1.21 1.22 1.23	лен совета дома:	(Ф.И.О.) 4 мотра объе доминиума: дполья (этажа вная здания длых помещен	6. АК кта к	(подпись) Т ондомині ", тепловог	, электрощи о узла	говой, м3 м3 тыс. тенге м2 м2
MecT 1.06 1.13 1.14 1.15 1.16 1.17 1.18 1.20 1.21 1.22 1.23 1.24	лен совета дома: онахождение объекта конд щие сведения: Год постройки Материал стен Количество этажей Наличие технического по, Бойлера Объем здания Стоимость восстановител Балансовая стоимость Общая площадь здания	(Ф.И.О.) 4 мотра объе доминиума: дполья (этажа вная здания лых помещенений	6. АК	(подпись) Т ОНДОМИНІ " _, Теплової	, электрощи о узла	говой, м3 тыс. тенге м2 м2

(должность, фамилия, инициалы)

произвела общий осмотр здания. Проверкой установлено:

1. Техническое состояние конструктивных элементов здания следующее:

	l liieuva	Наименование	Необх	одимый обт	ьем работ
Части зданий и конструкций	технического	дефектов, выявленных в	Вид	Единица измерения	Количество
		период осмотра		-	
1	2	3	4	5	6
Фундаменты					
Цоколь					
Стены наружные					
Стены 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 ГВС					
Система ХВС					
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 (даты составления актов допуска к эксплуатации печей) Утепление общее, в том числе: чердаков подвалов окон дверей			
мусоропроводов инженерного			

- ремонте.
- 2.2 Здание требует капитального ремонта.

(Нужное подчеркнуть)

3. Наличие актов за подписью представителей тепловых сетей и энергонадзора

	(номера актов и дата подпись)
Выводы и предложения	
Председатель комиссии	
	подпись, инициалы, фамилия
	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·
Члены комиссии:	
	подпись, инициалы, фамилия
	подпись, инициалы, фамилия
	подшов, ппидимы, фильны
	полниет инициона фоминия

Примечание - В зависимости от назначения здания перечень элементов может уточняться.

47. ДЕФЕКТНАЯ ВЕДОМОСТЬ по результатам осмотра объекта кондоминиума

	онахождение объекта ко иссия в составе:				
	×	,	ность, фамилия, инициалы)	22 -)	П
	звела общий осмотр зда гра составлена настояща			22 <u>_</u> [`.)	110 результатам
№	Наименование дефекта	Ед. изм	Объем работ	Срок устранения	Примечание
1					
2					
3					
4 5					
3					
Прел	<u> </u> седатель ОСИ/(доверенн	I ное лино Г	ІТ/управляющий).		
МП	седатель ость (доверени	ioe imgo i	ттуправинощит)	(Ф.И.О.)	(подпись)
Упра	вляющий				
- 11ps		(Ф.И.О.)	(подпись)		
Член	совета дома:				
		(Ф.И.О.)	(подпись)		
Член	совета дома:	(Ф.И.О.)	(подпись)		
Член	совета дома:	(Ф.И.О.)	(подпись)		
		(Ф.И.О.)	(подпись)		

Примечание

 Γ

Документ является обоснованием расходов собственников на ремонт здания. Это сводная таблица ремонтов, дефектов, служит для определения объёмов ремонта. Содержит объемы, перечень дефектов, выводы и рекомендации по устранению. Является основным документом для обоснования сметы расходов (учитывается при составлении годовых смет или смет для расчета целевого взноса). Рекомендуем использовать как документ первичного учета в бухгалтерской отчетности.

Можно составить самостоятельно в составе комиссии в произвольной табличной форме с учетом унифицированных форм первичной отчетности (фирменный бланк, реквизиты и т.д.). Особой квалификации работников не требуется — в том случае если речи идет о видимых, очевидных дефектах (мелкие трещины, сколы), а также замены окон, дверей, покрытий. В случае необходимости серьёзных дорогостоящих ремонтов ведомость составляют специализированные организации по подготовке проектно-сметной документации. В состав работ рекомендуем включить визуальный осмотр и обследование с помощью измерительных приборов.

Обнаруженные при визуальном обследовании дефекты, влияющие на прочность, жесткость и устойчивость несущих конструкций (балок, колонн, перекрытий), служат подом для проведения детального обследования. Зафиксированные во время обследования признаки, указывающие на аварийность здания или отдельных его элементов, подлежат немедленной разработке мероприятий по предотвращению обрушения.

20

48. УВЕДОМЛЕНИЕ

Γ	""202 год
	Кому:
	Кому:
	Ф.И.О. (при его наличии),
	Адрес
нежилого помещения многоквартирного ж 2020 года (протокол № создано/образовано "Объединение соб которое в установленном законом поря юстиции города/района (копизарегистрировано в реестре жилищной ин В соответствии с вышеизложенным, составления акта приема-передачи о документации и иные технические среде	просим Вас в течение 3 рабочих дней с момент беспечить передачу финансовой, техническо ства согласно Приложению 4 Правил содержани, утвержденного приказом Министра национально
Председатель ОСИ/(доверенное лицо	ПТ/управляющий): (Ф.И.О.) (подпись)
МП	(Ф.И.О.) (подпись)
Член совета дома:	
(Ф.И.О.)	
Член совета дома:	
Uпен совета пома: (Ф.И.О.)	(подпись)
Член совета дома:	(подпись)

49. Методика расчета сметы расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума



Глава 1. Общие положения

Настоящая Методика расчета расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума (далее - Методика) разработана с установления единых целью подходов формированию затрат председателем объединения собственников имущества, доверенным лицом простого товарищества, управляющим многоквартирным жилым домом, управляющей

компанией (далее – Исполнительный орган) и определение размера платы (взносов) собственников квартир, нежилых помещений.

- 2. Методика применяется при расчете затрат по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума, исходя из норм Закона Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года "О жилищных отношениях" (далее Закон).
- 3. Методика предусматривает, что перечень услуг и работ по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума, предоставление которых обеспечивает Исполнительный орган, определяются договором об оказании услуг по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума в соответствии с типовыми формами договоров.
- 4. Управленческие расходы включают расходы на услуги управления объектом кондоминиума, осуществляемые Исполнительным органом в соответствии со статьями 43, 43-1, 48-1 Закона.
 - 5. На управление объектом кондоминиума включаются следующие расходы:
 - 1) оплата труда за ведение бухгалтерского учета, статистической и налоговой отчетности;
 - 2) оплата труда Исполнительному органу за управление объектом кондоминиума;
 - 3) обязательные платежи в бюджет (налоги, отчисления и другое);
 - 4) банковские услуги;
 - 5) оплата за расчетно-кассовое обслуживание;
- 6) расходы на содержание офиса (аренда, связь, канцелярские товары, оргтехника и ее содержание).
- 6. На содержание общего имущества объекта кондоминиума включаются следующие расходы:
- 1) дератизация, дезинсекция, дезинфекция подвальных помещений, паркингов и других мест общего пользования объекта кондоминиума;
- 2) техническое обслуживание, локализация аварий общедомовых инженерных систем (отопления, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, вентиляции) и оборудования объекта кондоминиума, за исключением случаев, когда надлежащее техническое состояние и безопасность энергетических сетей, а также приборов учета потребления энергии возлагается на энергоснабжающую организацию;
- 3) подготовка общедомовых инженерных систем и оборудований к осенне-зимнему периоду;
 - 4) обеспечение санитарного состояния мест общего пользования объекта кондоминиума;
- 5) обеспечение санитарного состояния земельного участка придомовой территории объекта кондоминиума (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);
- 6) приобретение, установка, сервисное обслуживание и поверка общедомовых приборов учета;
- 7) обеспечение безопасной эксплуатации опасных технических устройств, текущему ремонту и локализации аварийных случаев (обслуживание лифтов) по решению собрания собственников квартир и нежилых помещений;
- 8) противопожарные мероприятия, включая содержание противопожарного оборудования, приобретение и зарядку огнетушителей, осуществление специальных надписей, указателей, оформление планов и схем эвакуации, за исключением приобретения и установки систем противопожарной сигнализации и пожаротушения;
- 9) текущий ремонт общего имущества объекта кондоминиума (на основании дефектного акта):
- 10) оплату коммунальных услуг на содержание общего имущества объекта кондоминиума по решению собрания собственников квартир, нежилых помещений;
 - 11) установка домофонного оборудования;
 - 12) техническое обслуживание домофонного оборудования;
 - 13) хозяйственные расходы (приобретение инвентаря, оборудования и другое).

7. В случае, наложения административного взыскания в виде штрафа на Исполнительный орган, его оплата из средств, предусмотренных на управление и содержание объекта кондоминиума, не допускается.

Глава 2. Расчет сметы расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума

- 8. При проведении осенне-зимнего осмотра многоквартирного жилого дома Исполнительный орган на основании утвержденного инвентарного перечня общего имущества составляют акт (осенне-зимнего осмотра) с описанием качественных и количественных характеристик всех элементов здания для дальнейшего дефектного акта, планирования текущего ремонта и надлежащего содержания общего имущества объекта кондоминиума субъектами сервисной деятельности.
- 9. Основными факторами, влияющими на перечень и состав выполняемых работ, являются: срок эксплуатации многоквартирного жилого дома, материал конструктивных элементов, этажность, наличие и характеристика внутридомового инженерного оборудования и технических устройств, придомового земельного участка и расположенные на ней объекты, являющиеся общим имуществом объекта кондоминиума.
- 10. Размер взносов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума зависит от перечня, состава, периодичности работ и рассчитывается по формуле:

```
B=(P год - Д год)/(S полез.*12 мес.),
```

где:

В – размер взносов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума;

Р год – сумма расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума;

Д год- сумма доходов от коммерческих целей (от сдачи в аренду помещений, установка антенн, рекламных шитов и т.д.);

S полез. – полезная площадь объекта кондоминиума, исчисляемая в квадратных метрах.

Сумма расходов на управление объекта кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума, рассчитывается по формуле:

```
P год = (P упр.+P сод.),
```

где:

Р упр. – расходы, предусмотренные в пункте 5 настоящей Методики.

Р сод. – расходы, предусмотренные в пункте 6 настоящей Методики.

11. Размеры затрат в месяц каждого собственника квартиры, нежилого помещения на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума определяются по формуле:

```
Р соб=В *S пом.
```

гле:

- Р соб. размер оплаты собственника квартиры, нежилого помещения на управление объекта кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума;
- S пом. полезная площадь квартиры, нежилого помещения, находящегося в индивидуальной (раздельной) собственности, исчисляемая в квадратных метрах.
- 12. Определение объема предоставляемых поставщиками услуг холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления (теплоснабжения), газоснабжения зависит от наличия или отсутствия приборов учета.13. Если в многоквартирном жилом доме установлены общедомовые приборы учета, стоимость предоставляемых коммунальных услуг на содержание общего имущества объекта кондоминиума определяется следующим образом:

- по электроэнергии как разница между показаниями общедомового прибора учета и суммой показаний индивидуальных (квартирных) приборов учета, умноженная на тариф определенной группы потребителей;
- по водоснабжению (холодная вода хозяйственно-питьевого качества) как разница между показаниями общедомового прибора учета и суммой показаний индивидуальных (квартирных) приборов учета, умноженная на тариф определенной группы потребителей;
- по водоотведению количество сточных вод определяется равным количеству потребленной воды хозяйственно-питьевого качества, после чего умножается на тариф определенной группы потребителей;
- по теплоснабжению и горячему водоснабжению как произведение установленного для определенной категории потребителей тарифа на разницу между объемом потребления теплоэнергии (на отопление и горячее водоснабжение) в квартирах собственников (определяется расчетным путем в соответствии с площадью квартиры собственника и количеством проживающих) и потреблением теплоэнергии по показаниям общедомового прибора учета.
- 14. В смету расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума включается стоимость коммунальных услуг, потребленных на содержание общего имущества за период, предшествующий планируемому, с последующим уточнением сметы по фактическим показаниям приборов учета.
- 15. Если в многоквартирном жилом доме отсутствуют общедомовые приборы учета, стоимость потребленных на содержание общего имущества коммунальных услуг определяется исходя из тарифов, установленных уполномоченным органом в сфере естественных монополий для определенного вида потребителей, нормативов потребления коммунальных услуг.
- 16. Размера оплаты за содержание парковочного места утверждается на собрании. Размер взносов на содержание паркинга и парковочного места зависит от перечня, состава и периодичности работ и рассчитывается по формуле на собственника парковочного места:

Вп =Р год/N об,

гле:

Вп - размер взноса за одно парковочное место;

Р год - сумма расходов на содержание паркинга и парковочных мест;

N- общее количество парковочных мест.

17. Размеры затрат в месяц каждого собственника парковочного места в паркинге, находящегося в многоквартирном жилом доме, определяются по формуле:

P соб. п=Вп *k,

где:

Р соб. п – размер оплаты собственника парковочного места;

k-коэффициент в зависимости от количества парковочных мест у одного собственника:

1 место= 1;

1,5 место (семейный) =1,5;

2 и более = 2 и больше, соответственно.

Глава 3. Утверждение сметы расходов по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума

- 18. На собрании собственников квартир, нежилых помещений принимается решение об утверждении сметы расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума.
- 19. При утверждении сметы расходов собственники квартир, нежилых помещений учитывают базовую долю затрат на мероприятия в структуре расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума:
 - 1) на управление объекта кондоминиума не более 30%;
 - 2) на содержание общего имущества объекта кондоминиума не менее 70%.

18. Методика расчета минимального размера расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума



Глава 1. Общие положения

- 1. Настоящая Методика расчета минимального размера расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума (далее Методика) разработана в соответствии с Законом Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года "О жилищных отношениях" (далее Закон).
- 2. Методика применяется в сфере жилищных отношений при расчете местными исполнительными

органами минимального размера расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума.

- 3. Минимальный размер расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума формируется из стоимости обязательных работ и услуг на основании не менее трех коммерческих предложений.
- 4. Для расчета минимального размера расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума используется обязательный перечень и периодичность работ и услуг согласно Приложению 1 и рассчитывается по формуле:

 $P \min. год = (P yпр. + P coд.)*K$

P min — минимальные расходы на управление объекта кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума;

Р упр. – расходы, предусмотренные в пункте 1 Приложения 1 настоящей Методики.

Р сод. – расходы, предусмотренные в пункте 2 Приложения 1 настоящей Методики.

- К повышающий коэффициент к расходам управлению объектом кондоминиума и содержания общего имущества объекта кондоминиума в зависимости от срока эксплуатации и характеристик многоквартирного жилого дома в соответствии с Приложением 2.
- 5. Размер минимального расхода на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума для региона, рассчитываются по формуле:

B min= P min.год /(S полез.*12 мес.),

где

B min – минимальный размер взноса на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума;

Р год – сумма расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума;

S полез. – полезная площадь объекта кондоминиума, исчисляемая в квадратных метрах.

- 6. Местные представительные органы городов республиканского значения, столицы, районов, городов областного значения в соответствии с пунктом 1 статьи 10-3 Закона, утверждают минимальный размер расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума на основании выполненного расчета.
- 7. Минимальный размер расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума действует один год, перерасчет производится местными исполнительными органами с учетом инфляции.
- 8. Минимальный размер расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума применяется в многоквартирных жилых домах, где собственники квартир, нежилых помещении не приняли решение о размере расходов или где ранее собственниками было принято решение об утверждении платы на содержание жилья, меньше, чем установленный представительным органом минимальный размер на содержание общедомового имущества.

Минимальный перечень услуг и работ по управлению объектом кондоминиума и содержания общего имущества объекта кондоминиума

No	содержания оощего имущества ооъекта кондоминиум Мероприятия	Периодичность
	Управление объектом кондоминиума, в том числе:	Taphoga mocib
	1) оплата труда за ведение бухгалтерского учета, статистической и налоговой отчетности;	
1.	2) оплата труда Исполнительному органу за управление объектом кондоминиума;	ежемесячно
	3) обязательные платежи в бюджет (налоги, отчисления и другое);4) банковские услуги;5) оплата за расчетно-кассовое обслуживание;	
	6) расходы на содержание офиса (аренда, связь, канцелярские товары, оргтехника и ее содержание).	
	Содержание общего имущества объекта кондоминиума, в том числе:	
	1) дератизация, дезинсекция, дезинфекция подвальных помещений, паркингов и других мест общего пользования объекта кондоминиума;	4 раза в год
	2) техническое обслуживание, локализация аварий общедомовых инженерных систем (отопления, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, вентиляции) и оборудования объекта	в отопительный период – круглосуточно;
	кондоминиума, за исключением случаев, когда надлежащее техническое состояние и безопасность энергетических сетей, а также приборов учета потребления энергии возлагается на энергоснабжающую организацию;	в неотопительный период – 2 раза в месяц
	3) подготовка общедомовых инженерных систем и оборудований к осенне-зимнему периоду;	круглосуточно
2.	обеспечение санитарного состояния мест общего пользования объекта кондоминиума	1 раз в неделю
	4) обеспечение санитарного состояния земельного участка придомовой территории объекта кондоминиума (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);	1 раз в месяц
	5) сервисное обслуживание и поверка общедомовых приборов учета, за исключением случаев, когда надлежащее техническое состояние и безопасность энергетических сетей, а также приборов учета потребления энергии возлагается на энергоснабжающую организацию;	1 раз в год
	6) противопожарные мероприятия, включая содержание противопожарного оборудования, приобретение и зарядку огнетушителей, осуществление специальных надписей, указателей, оформление планов и схем эвакуации, за исключением приобретения и установки систем противопожарной сигнализации и пожаротушения;	1 раз в год

7) оплату коммунальных услуг на содержание общего имущества	
объекта кондоминиума, по решению собрания собственников	ежемесячно
квартир, нежилых помещений.	

Коэффициенты

для определения взносов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума в зависимости от срока эксплуатации и характеристики многоквартирного жилого дома

	характе	ристики мн	огоквартирног	о жилого дома	
Класс зданий*	Этажность	зданий			
Класс здании	до 2	3-5	6 - 9	10 - 15	16 и выше
Срок эксплуатац	ии здания (0 - 5 лет)			
I	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
II	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
III	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
IV	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Малогабаритное жилье	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Срок эксплуатац	ии здания (6 - 10 лет)			
I	1,3	1,3	1,2	1,1	1,1
II	1,3	1,3	1,2	1,1	1,1
III	1,4	1,4	1,3	1,2	1,2
IV	1,4	1,4	1,3	1,2	1,2
Малогабаритное жилье	1,4	1,4	1,3	1,2	1,2
Срок эксплуатац	ии здания (11-20 лет)			
I	1,4	1,4	1,3	1,2	1,2
II	1,4	1,4	1,3	1,2	1,2
III	1,5	1,5	1,4	1,3	1,3
IV	1,5	1,5	1,4	1,3	1,3
Малогабаритное жилье	1,5	1,5	1,4	1,3	1,3
Срок эксплуатац	ии здания (21-40 лет)			
I	1,5	1,5	1,4	1,3	1,3
II	1,5	1,5	1,4	1,3	1,3
III	1,6	1,6	1,5	1,4	1,4
IV	1,6	1,6	1,5	1,4	1,4
Малогабаритное жилье	1,6	1,6	1,5	1,4	1,4
Срок эксплуатац	ии здания (41-80 лет)			
I	1,6	1,6	1,5	1,4	1,4
II	1,6	1,6	1,5	1,4	1,4
III	1,7	1,7	1,6	1,5	1,5
IV	1,7	1,7	1,6	1,5	1,5
Малогабаритное жилье	1,7	1,7	1,6	1,5	1,5

51. Ежемесячный отчет



по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума

3 a	период с	** **	1	20	г по "	•	•	20	Г

(2)				" "	20 -
Местонахожден	ние многокварти	рного жилого дома	(адрес):		_ 20 г.
		ондоминиума: бъединение собственников			
Наименование юрилический ал	_	осуществляющей	управление	объектом	кондоминиума,

Nº	Наименование	Сумма, тенге
1.	Остаток на текущем счете в банке второго уровня (наименование банка), на который перечисляются взносы (платежи) собственников квартир, нежилых помещений	
2.	Остаток на сберегательном счете в банке второго уровня (наименование банка), на который перечисляются взносы (платежи) собственников квартир, нежилых помещений	
3.	Задолженность по обязательным ежемесячным взносам собственников квартир, нежилых помещений на управление объекта кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума	
4.	Задолженность по обязательным ежемесячным взносам собственников квартир, нежилых помещений для накоплений сумм на капитальный ремонт	
5.	Всего поступлений, в том числе:	
5.1.	Ежемесячные взносы (платежи) собственников квартир, нежилых помещений на управление объекта кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума	
5.2.	Взносы собственников квартир, нежилых помещений для накопления сумм на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума или отдельных его частей (сберегательный счет)	
5.3.	Плата за сданное в имущественный (найм) аренду общее имущество	
5.4.	Целевые взносы, вносимые собственниками квартир, нежилых помещений, не предусмотренные в смете расходов на управление объекта кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума	

5.5.	Иные поступления (добровольные, частные инвестиции и т.д.)	
6.	Всего расходов, в том числе:	
6.1.	Расходы по управлению объектом кондоминиума, в том числе:	
6.1.1	Оплата труда за ведение бухгалтерского учета, статистической и налоговой отчетности	
6.1.2	Оплата труда за управление объектом кондоминиума	
6.1.3	Обязательные платежи в бюджет (налоги, отчисления и другое)	
6.1.4	Банковские услуги	
6.1.5	Оплата за расчетно-кассовое обслуживание	
6.1.6	Расходы на содержание офиса (аренда, связь, канцелярские товары, оргтехника и ее содержание)	
6.2	Расходы по содержанию общего имущества объекта кондоминиума, в том числе:	
6.2.1	Оплата услуг по договорам субъектам сервисной деятельности, в том числе:	
	"" Наименование физического или юридического лица субъекта сервисной деятельности за услуги по дератизации, дезинсекции, дезинфекции подвальных помещений, паркингов и других мест общего пользования	
	"" Наименование физического или юридического лица субъекта сервисной деятельности за услуги по техническому обслуживанию, локализации аварийных случаев общедомовых инженерных систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения и оборудований	
	"" Наименование физического или юридического лица субъекта сервисной деятельности за услуги по техническому обслуживанию, локализации аварийных случаев общедомовых инженерных систем электроснабжения и оборудований	
	"" Наименование физического или юридического лица субъекта сервисной деятельности за услуги по техническому обслуживанию, локализации аварийных случаев общедомовых инженерных систем газоснабжения и оборудований	
	"" Наименование физического или юридического лица субъекта сервисной деятельности за услуги по подготовке общедомовых инженерных систем и оборудовании к осеннезимнему периоду	
	"" Наименование физического или юридического лица субъекта сервисной деятельности за услуги по обеспечению санитарного состояния мест общего пользования объекта кондоминиума	
	"" Наименование физического или юридического лица субъекта сервисной деятельности за услуги по	

	обеспечению санитарного состояния земельного участка придомовой территории многоквартирного жилого дома (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)	
	"" Наименование физического или юридического лица субъекта сервисной деятельности за услуги по приобретению, установке, сервисному обслуживанию и поверке общедомовых приборов учета	
	"" Наименование физического или юридического лица субъекта сервисной деятельности за услуги по безопасной эксплуатации опасных технических устройств, текущему ремонту и локализации аварийных случаев (обслуживание лифтов)	
	"" Наименование физического или юридического лица субъекта сервисной деятельности за услуги по противопожарным мероприятиям	
	"" Наименование физического или юридического лица субъекта сервисной деятельности иные расходы	
6.3	Текущий ремонт общего имущества объекта кондоминиума (на основании дефектного акта)	
6.4.	Коммунальные услуги на содержание общего имущества объекта кондоминиума	
6.5	Хозяйственные расходы (приобретение инвентаря, оборудования и другое	
6.6	Капитальный ремонт	
осуще	асходование денег, накопленных на сберегательном счете на капитальный р твляется только по решению собрания.	емонт
Бу.	(Ф.И.О.) (подпись)	
Пр мп	едседатель ОСИ/(доверенное лицо ПТ):	цпись)
Уп	равляющий: (Ф.И.О.) (подпись)	
Чл	ен совета дома: (Ф.И.О.) (подпись)	
	ен совета дома: (Ф.И.О.) (подпись)	
Чл	ен совета дома:	

52. Годовой отчет

по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума

Годовой отчет	

3a	период с	**	**	20	г по '	• •	•	20	Ι

	"	_''	20	Γ.	
Местонахождение многоквартирного жилого дома:					
Форма управления объектом кондоминиума:					
(указать необходимое, объединение собственников имущества или п	гросто	ое товар	ищество)		
Наименование организации, осуществляющий управление объег	ктом	и конд	оминиум	a,	

юридический адрес:___

No	TT.		а, тенге
№	Наименование	план	факт
1.	Остаток на текущем счете в банке второго уровня (наименование банка), на который перечисляются взносы (платежи) собственников квартир, нежилых помещений		
2.	Остаток на сберегательном счете в банке второго уровня (наименование банка), на который перечисляются взносы (платежи) собственников квартир, нежилых помещений		
3.	Задолженность по обязательным ежемесячным взносам собственников квартир, нежилых помещений на управление объекта кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума		
4.	Задолженность по обязательным ежемесячным взносам собственников квартир, нежилых помещений для накоплений сумм на капитальный ремонт		
5.	Всего поступлений, в том числе:		
5.1	Ежемесячные взносы (платежи) собственников квартир, нежилых помещений на управление объекта кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума		
5.2	Взносы собственников квартир, нежилых помещений для накопления сумм на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума или отдельных его частей (сберегательный счет)		
5.3	Плата за сданное в аренду (найм) общее имущество		
5.4.	Целевые взносы, вносимые собственниками квартир, нежилых помещений, не предусмотренные в смете расходов на управление		

	·	
	объекта кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума	
5.5	Иные поступления (добровольные, частные инвестиции и т.д.)	
6.	Всего расходов, в том числе:	
6.1	Расходы по управлению объектом кондоминиума, в том числе:	
6.1.1	Оплата труда за ведение бухгалтерского учета, статистической и налоговой отчетности	
6.1.2	Оплата труда за управление объекта кондоминиума	
6.1.3	Обязательные платежи в бюджет (налоги, отчисления и другое), в том числе:	
	пенсионный налог	
	социальный налог	
	социальные отчисления	
	медстрахование	
6.1.4	Банковские услуги	
6.1.5	Оплата за расчетно-кассовое обслуживание	
6.1.6	Расходы на содержание офиса (аренда, связь, канцелярские товары, оргтехника и ее содержание)	
6.2	Расходы по содержанию общего имущества объекта кондоминиума, в том числе:	
6.2.1	Оплата услуг по договорам субъектам сервисной деятельности, в том числе:	
	за услуги по дератизации, дезинсекции, дезинфекции подвальных помещений, паркингов и других мест общего пользования	
	за услуги по техническому обслуживанию, локализации аварийных случаев, подготовка к сезонной эксплуатации системы центрального отопления (промывка, опрессовка, регулировка, наладка и другие) обслуживание общедомовых инженерных систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения и оборудований	
	за услуги по техническому обслуживанию, локализации аварийных случаев общедомовых инженерных систем электроснабжения и оборудований	
	за услуги по техническому обслуживанию, локализации аварийных случаев общедомовых инженерных систем газоснабжения и оборудований	
	подготовка общедомовых инженерных систем и оборудований к осенне-зимнему периоду	
	за услуги по обеспечению санитарного состояния мест общего пользования объекта кондоминиума (влажная уборка, подметание и мытье)	
	за услуги по обеспечению санитарного состояния земельного участка придомовой территории многоквартирного жилого дома (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 общедомовых приборов учета		
	за услуги по безопасной эксплуатации опасных технических устройств (обслуживание лифтов)		
	за услуги по противопожарным мероприятиям		
	иные мероприятия		
6.3	Текущий ремонт общего имущества объекта кондоминиума (на основании дефектного акта), в том числе		
6.3.1	Ремонт кровельных покрытий, замена элементов внутреннего и наружного водостока		
6.3.2	устранение местных деформаций, ремонт и восстановление поврежденных участков фасада, отмостки, подвала		
6.3.3	ремонт и восстановление разрушенных отдельных элементов общедомовых инженерных систем и оборудование		
6.4.4	иные расходы		
6.5	Коммунальные услуги на содержание общего имущества объекта кондоминиума		
6.6	Хозяйственные расходы (приобретение инвентаря, оборудования и другое)		
6.7	Капитальный ремонт, в том числе:		
6.7.1	Ремонт крыши		
6.7.1	Ремонт подвала		
6.7.2	Ремонт фасада		
6.7.3	Иные расходы		
аключе	и (с предоставлением подтверждающих копий актов выполненненным договорам) по содержанию и ремонту общего имущиниума.	-	

P за КС

Бухгалтер:				
· -	(Ф.И.О.)	(подпись)		
Председатель ОСИ/(дово	еренное лицо ПТ): _			
			(Ф.И.О.)	(подпись)
МΠ				
Управляющий:				
1 ,	(Ф.И.О.)	(подпись)		
Член совета дома:				
	(Ф.И.О.)	(подпись)		
Член совета дома:				
	(Ф.И.О.)	(подпись)		
Член совета дома:				
	(Ф.И.О.)	(подпись)		

53. Порядок проведения капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума

1. Общие положения



1. Настоящий Порядок проведения капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума разработан в соответствии с Законом Республики Казахстан "О жилищных отношениях" (далее – Порядок). В Порядке используются следующие понятия:

вкладчик накоплений средств на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума — объединение собственников имущества многоквартирного

жилого дома или простое товарищество многоквартирного жилого дома, заключившее с банком второго уровня договор о накоплении средств на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума, которое действует от имени собственников квартир, нежилых помещений многоквартирного жилого дома;

договор о накоплении средств на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума — договор о накоплении средств на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума, заключаемый между объединением собственников имущества/простым товариществом и банком второго уровня;

жилищный заем — целевой заем, предоставляемый вкладчику накоплений средств на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума в целях, предусмотренных пунктом 8 статьи 3 Закона Республики Казахстан "О жилищных строительных сбережениях в Республике Казахстан", в соответствии с условиями договора банковского займа, договоров о жилищных строительных сбережениях или о накоплении средств на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума;

капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума — 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;

простое товарищество — не юридическое лицо, действующее на основе договора о совместной деятельности, заключаемого в соответствии с гражданским законодательством Республики Казахстан;

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;

расходы на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума — обязательные ежемесячные взносы собственников квартир, нежилых помещений на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума или отдельных его частей.

уполномоченный орган — центральный исполнительный орган, осуществляющий руководство и межотраслевую координацию в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства.

2. В соответствии с жилищным законодательством решение о проведении капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума (модернизации, реконструкции, реставрации) принимается на собрании, в котором принимает участие более половины от

общего числа собственников квартир, нежилых помещений. Решение принимается при согласии более половины от общего числа собственников квартир, нежилых помещений.

- 3. Собственники квартир, нежилых помещений многоквартирного жилого дома при принятии решения о проведении капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума (модернизации, реконструкции, реставрации) или отдельных его частей, должны принять на собрании следующие решения:
- а) о получении жилищного займа на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума в случае выполнения условий, предусмотренных договором о накоплении средств на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума, в том числе накопления 50 (пятидесяти) процентов от сметы расходов на капитальный ремонт и истечения 3-х летнего срока накопления;
- б) об утверждении сметы расходов на проведение капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума или отдельных его частей;
 - в) о принятии решения о расходовании денег, накопленных на сберегательном счете;
- г) о согласовании проектно-сметной документации на ремонт общего имущества объекта кондоминиума;
- д) о сроках проведения капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума (не более 12 месяцев с даты получения жилищного займа).
- 4. Местные исполнительные органы при наличии средств местного бюджета вправе осуществлять ремонт (замену) лифтов с условием обеспечения возвратности средств собственниками квартир, нежилых помещений на основании решения собрания.
- 5. Местные исполнительные органы вправе при наличии средств местного бюджета осуществлять организацию и финансирование по капитальному ремонту фасадов, кровли многоквартирных жилых домов, направленных на придание единого архитектурного облика населенному пункту.

2. Порядок организации капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума председателем объединения собственников имущества, доверенным лицом простого товарищества при предоставлении жилищного займа банками второго уровня

- 6. Для накопления денег на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума председатель объединения собственников имущества либо доверенное лицо простого товарищества открывает сберегательный счет для накопления денег на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума в одном из банков второго уровня.
- 7. Собственник квартиры, нежилого помещения для накопления денег на проведение капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума обязан ежемесячно перечислять 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 принадлежащих ему квартиры, нежилого помещения.
- 8. Собственники квартир, нежилых помещений принимают решение на собрании об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем размер взноса на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума, предусмотренного жилищным законодательством.
- При этом, собрание правомочно принимать решение при наличии более половины от общего числа собственников квартир, нежилых помещений. Решение принимается при согласии более половины от общего числа собственников квартир, нежилых помещений.
- 9. Объединение собственников имущества или простое товарищество предоставляет в банк второго уровня, в котором открыт сберегательный счет, информацию по каждой квартире, нежилому помещению с указанием номера и полезной площади, а также размера ежемесячного взноса по каждой квартире, нежилому помещению.

- 10. При переходе права собственности на квартиру, нежилое помещение в многоквартирном жилом доме денежные средства, накопленные прежним собственником квартиры, нежилого помещения на сберегательном счете, засчитываются за новым собственником квартиры, нежилого помещения.
- 11. Собственник квартиры, нежилого помещения не требуют возврата/выделения своей доли денежных средств, находящихся на сберегательном счете в банках второго уровня.
- 12. При переходе права собственности на квартиру, нежилое помещение в многоквартирном жилом доме, продавец погашает всю сумму задолженности по взносам на капитальный ремонт (при наличии).
- 13. При непогашении собственником квартиры, нежилого помещения задолженности после установленной даты платежа председатель объединения собственников имущества или доверенное лицо простого товарищества в соответствии с уставом объединения собственников имущества, договором простого товарищества или решением собрания обращается к нотариусу или в суд о принудительном взыскании задолженности.

Каждый собственник квартиры, нежилого помещения, оплачивающий взносы на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума, имеет право получить информацию о накопленных деньгах на принадлежащие ему квартиру, нежилое помещение.

- 14. По сберегательным счетам ведется автоматизированный учет денег с разбивкой по каждой квартире, нежилому помещению, а также на постоянной основе размещается информация по сберегательному счету в порядке, определенном законодательством Республики Казахстан, с соблюдением требований законодательных актов Республики Казахстан к порядку раскрытия банковской и иной охраняемой законом тайны.
- 15. Объединение собственников имущества или простое товарищество самостоятельно ведут учет поступающих денег с разбивкой по каждой квартире, нежилому помещению и предоставляют информацию о накоплении денег на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума по запросу собственника квартиры, нежилого помещения в бумажном виде либо в виде электронного документа, размещенного на общедоступном интернет ресурсе.
- 16. При выполнении условий договора о накоплении средств на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума, в том числе накоплении денежных средств на сберегательном счете не менее 50 (пятидесяти) процентов от утвержденной сметы расходов в течение не менее 3-лет, объединение собственников имущества или простое товарищество обращается в банк второго уровня для получения жилищного займа.
- 17. Получение объединением собственников имущества или простым товариществом жилищного займа на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума возможно при наличии решения собственников квартир, нежилых помещений, проживающих в многоквартирном жилом доме, о проведении капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума и получении жилищного займа, а также наличия заключения технического обследования, проведенного аттестованной организацией.
- 18. В случае получения объединением собственников имущества, простым товариществом жилищного займа договор жилищного займа подписывается с председателем объединения собственников имущества, доверенным лицом простого товарищества.

При смене председателя объединения собственников имущества, доверенного лица простого товарищества последний предоставляет в банк второго уровня сведения о первом руководителе юридического лица.

- 19. Выбор подрядной организации для проведения капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума осуществляет совет дома.
- 20. Денежные средства на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума могут быть истребованы только на цели капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума, в том числе погашения жилищного займа, полученного на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума, и не могут являться предметом залога по обязательствам собственников квартир, нежилых помещений, за исключением договоров на

капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума. Расходование денег, накопленных на сберегательном счете, осуществляется только по решению собрания.

- 21. Совет дома осуществляет мониторинг целевого расходования денег на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума. Банки второго уровня, в которых открыты сберегательные счета, несут ответственность за целевое использование жилищного займа, выданного на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума.
- 22. Расходование объединением собственников имущества, простым товариществом денег со сберегательного счета осуществляется только в безналичном порядке на основании надлежащим образом оформленных договоров/контрактов/соглашений/счетфактур/инвойсов/счетов на приобретение товаров/работ/услуг.

По завершению капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума оформляется акт целевого использования денег, накопленных на сберегательном счете, подписанный председателем объединения собственников имущества, доверительным лицом простого товарищества, членами совета дома, к которому прилагаются акт выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества объекта кондоминиума, реестр платежей с указанием суммы и даты оплаты, наименования и реквизитов первичных бухгалтерских документов, подтверждающих факт оплаты и получения товаров/работ/услуг (заявления на перевод в иностранной валюте, квитанции к приходному кассовому ордеру, фискальные чеки, товарные чеки, акты приема-передачи, накладные, грузовые таможенные деклараций и т.д.).

- 23. Объединение собственников имущества, простые товарищества документально подтверждают целевое использование средств жилищного займа. Документом, подтверждающим целевое использование средств является – акт целевого использования жилищного займа, подписанный председателем объединения собственников имущества, доверенным лицом простого товарищества, членами совета дома и представителем банка второго уровня к которому прилагаются акт приемки выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества объекта кондоминиума, реестр платежей с указанием суммы и даты оплаты, наименования и реквизитов первичных бухгалтерских документов, подтверждающих факт оплаты и получения товаров/работ/услуг (заявления на перевод в иностранной валюте, квитанции к приходному кассовому ордеру, фискальные чеки, товарные чеки, акты приема-передачи, накладные, грузовые таможенные деклараций и т.д.).
- 24. Погашение жилищного займа, полученного на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума, осуществляется из денежных средств, накапливаемых на сберегательном счете в банках второго уровня.
- 25. Фактические затраты на произведенный капитальный ремонт возмещаются всеми собственниками квартир, нежилых помещений соразмерно их долям в общем имуществе объекта кондоминиума.
- 26. В случае, признания многоквартирного жилого дома аварийным и подлежащим сносу собственники квартир, нежилых помещений, проживающих в данном многоквартирном жилом доме по решению собственников квартир, нежилого помещения не накапливают денежные средства на сберегательном счете на капитальный ремонт.

3. Порядок организации проведения капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума за счет средств государственного бюджета, в том числе выделенного в виде бюджетного кредита

27. Для формирования перечня многоквартирных жилых домов, подлежащих капитальному ремонту за счет бюджетного кредита местные исполнительные органы районов, городов областного значения инициируют собрание собственников квартир, нежилых помешений.

Собственники квартир, нежилых помещений в многоквартирном жилом доме принимают решение на собрании об участии в проведении капитального ремонта за счет бюджетного кредита.

При этом, собрание правомочно принимать решение при наличии более половины от общего числа собственников квартир, нежилых помещений. Решение принимается при согласии более половины от общего числа собственников квартир, нежилых помещений.

28. При согласии собственников квартир, нежилых помещений местные исполнительные органы районов, городов областного значения проводят техническое обследование общего имущества объекта кондоминиума и организуют разработку и утверждение проектно-сметной документации на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума за счет средств местного бюджета.

При разработке проектно-сметной документации для проведения капитального ремонта за счет бюджетного кредита заказчик не предусматривает расходы на капитальный ремонт фасадов, кровли многоквартирных жилых домов, направленных на придание единого архитектурного облика населенному пункту.

- 29. Местные исполнительные органы могут проводить капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума за счет бюджетного кредита.
- 30. Местные исполнительные органы областей, городов республиканского значения, столицы для получения бюджетного кредита, подписывают кредитный договор с центральным уполномоченным органом по исполнению бюджета, предоставляющим бюджетный кредит и администратором бюджетной программы.
- 31. Соответствующие структурные подразделения местного исполнительного органа областей, городов республиканского значения, столицы при получении бюджетного кредита заключают кредитный договор с местными исполнительными органами районов, городов областного значения для проведения капитального ремонта многоквартирных жилых домов и организацией, определяемой местными исполнительными органами (далее Оператор).
- 32. При кредитовании проектов по проведению капитального ремонта многоквартирных жилых домов за счет средств республиканского бюджета через механизм бюджетного кредитования, местные исполнительные органы будут определены заемщиками, конечными заемщиками будут являться собственники квартир, нежилых помещений.
- 33. Проведение капитального ремонта многоквартирного жилого дома осуществляется Оператором с привлечением подрядной организацией.
- 34. Оператор до начала работ проведения капитального ремонта заключает трехсторонний кредитный договор на выполнение капитального ремонта и возврата бюджетного кредита с председателем объединения собственников имущества либо доверенным лицом простого товарищества и собственниками квартир, нежилых помещений.
- 35. Для заключения договоров на выполнение капитального ремонта и возврата бюджетного кредита собственники квартир, нежилых помещений предоставляют сведения о технических характеристиках, принадлежащего им имущества.
- 36. Расчет сумм возврата средств за проведенный капитальный ремонт определяется на основании технических характеристик, предоставляемых собственниками квартир, нежилых помещений в соответствии с их долей в общем имуществе объекта кондоминиума.
- 37. В случае, если собственники квартир, нежилых помещений приняли решение на собрании о возврате бюджетного кредита путем дальнейшего кредитования (жилищного займа) в банках второго уровня, председатель объединения собственников имущества либо доверенное лицо простого товарищества, обращаются в банк второго уровня за получением жилищного займа на оставшуюся сумму бюджетного кредита при условии накопления собственниками квартир, нежилых помещений не менее 50 (пятидесяти) процентов от суммы бюджетного кредита на капитальный ремонт.
- 38. Банк второго уровня при выдаче кредита (жилищного займа) собственникам квартир, нежилого помещения перечисляет в местный исполнительный орган 100 процентов сумму выданного бюджетного кредита, который включает в себя накопленные средства собственников квартир, нежилых помещений (не менее пятьдесят процентов) и занимаемый кредит (жилищный займ) на оставшуюся сумму.

- 39. Капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума 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".
 - 40. Работы по капитальному ремонту общего имущества предусматривают:
- 1) минимальный вид работ это ремонт кровли, подъезда и подвала жилого дома с обязательной установкой автоматизированной системы регулирования теплопотребления и общедомовых приборов учета тепловой энергии;
- 2) максимальный вид работ это ремонт кровли, подъезда, подвала, фасада, ремонт (замена) лифтового оборудования (при наличии) с обязательной установкой автоматизированной системы регулирования теплопотребления и общедомовых приборов учета тепловой энергии.

Исключением из вышеизложенного является проведение ремонта (замены) лифтового оборудования (при наличии), подвала (включая инженерные сети), а также отдельные виды работ, принятые на собрании собственников квартир, нежилых помещений.

- 41. Оператор обеспечивает заключение договоров на выполнение авторского, технического надзора.
- 42. Оператор, председатель объединения собственников имущества, доверенное лицо простого товарищества, совет дома контролируют качество и сроки выполнения капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума подрядными организациями, а также соответствие таких услуг, работ требованиям проектной документации.
- 43. Председатель объединения собственников имущества, доверенное лицо простого товарищества, совет дома при обнаружении недостатков, допущенных в ходе проведения капитального ремонта, обращаются в подрядную организацию, а также Оператору либо в местные исполнительные органы для устранения выявленных недостатков.
- 44. В приемке и вводе эксплуатации многоквартирного жилого дома по капитальному ремонту принимают участие Оператор, подрядная организация, жилищная инспекция, технический надзор, авторский надзор, а также совет дома, председатель объединения собственников имущества или доверенное лицо простого товарищества.
- 45. Собственники квартир, нежилых помещений после подписания акта-приемки выполненных работ обеспечивают полное погашение суммы полученного бюджетного кредита.

Возврат бюджетного кредита обеспечивается собственниками квартир, нежилых помещений путем полного погашения суммы бюджетного кредита в соответствии с условиями кредитного договора или путем накопления не менее 50 процентов от суммы бюджетного кредита и получения на оставшуюся часть суммы жилищный займ в банке второго уровня.

- 46. При переходе права собственности на квартиру, нежилое помещение в многоквартирном жилом доме, продавец погашает образовавшуюся сумму задолженности ежемесячных платежей по бюджетному кредиту (жилищному займу) на момент реализации квартиры, нежилого помещения за капитальный ремонт.
- 47. Малообеспеченным семьям (гражданам) за счет средств местного бюджета будет оказана жилищная помощь для оплаты расходов на содержание общего имущества объекта кондоминиума, в том числе за капитальный ремонт в соответствии с Правилами предоставления жилищной помощи, утвержденными постановлением Правительства Республики Казахстан от 30 декабря 2009 года № 2314.
- 48. Оператор обеспечивает мониторинг и контроль возврата средств в рамках бюджетного кредита и жилищного займа.
- 49. При непогашении собственником квартиры, нежилого помещения задолженности по капитальному ремонту после установленной даты платежа специализированная уполномоченная организация обращается к нотариусу или в суд о принудительном взыскании задолженности за проведенный капитальный ремонт.

54. Типовые правила предоставления коммунальных услуг

Перечень коммунальных услуг: Теплоснабжение, электроснабжение, водоснабжение, водоснабжение, водостведение, газоснабжение, обслуживание лифтов, сбор и вывоз ТБО.

Глава 1. Общие положения

- 1. Настоящие Типовые правила предоставления коммунальных услуг (далее Правила) разработаны в соответствии с подпунктом 10-15) статьи 10-2 Закона Республики Казахстан "О жилищных отношениях" и устанавливают порядок, предоставления и оплаты коммунальных услуг.
 - 2. В настоящих Правилах используются следующие основные понятия:
- 1) **теплоснабжение** деятельность по производству, передаче, распределению и продаже потребителям тепловой энергии и (или) теплоносителя;
- 2) **электроснабжение** деятельность по производству, передаче и продаже потребителям электрической энергии;
- 3) водоснабжение совокупность мероприятий, обеспечивающих забор, хранение, подготовку, подачу и распределение воды через системы водоснабжения водопотребителям;
- 4) **водоотведение** совокупность мероприятий, обеспечивающих сбор, транспортировку, очистку и отведение сточных вод через системы водоотведения в водные объекты и (или) на рельеф местности;
- 5) **газоснабжение** деятельность в сфере производства, транспортировки (перевозки), хранения и реализации товарного, сжиженного нефтяного и (или) сжиженного природного газа;
- 6) **обслуживание** лифтов услуга по сервисному обслуживанию для поддержания работоспособности и безопасности лифта при его эксплуатации в соответствии с нормативно технической документацией (правил, стандартов, инструкций завода-изготовителя), национальным стандартам и действующим нормам законодательства Республики Казахстан;
- 7) **лифт** стационарный грузоподъемный механизм периодического действия, предназначенная для подъема и спуска людей и (или) грузов в кабине, движущейся по жестким прямолинейным направляющим, у которых угол наклона к вертикали не более 15;
 - 8) твердые бытовые отходы коммунальные отходы в твердой форме;
- 9) коммунальные отходы отходы потребления, образующиеся в населенных пунктах, в том числе в результате жизнедеятельности человека, а также отходы производства, близкие к ним по составу и характеру образования;
- 10) коммунальные услуги услуги, предоставляемые потребителю, включающие водоснабжение, водоотведение, газоснабжение, электроснабжение, теплоснабжение, сбор, вывоз, утилизация, переработка и захоронение твердых бытовых отходов, обслуживание лифтов, для обеспечения безопасных и комфортных условий проживания (пребывания);
- 11) **поставщик** юридическое или физическое лицо, независимо от формы собственности, предоставляющее потребителям коммунальные услуги согласно заключенного договора;
- 12) **потребитель** физическое или юридическое лицо, пользующееся или намеревающееся пользоваться коммунальными услугами;
- 13) объект кондоминиума единый имущественный комплекс, состоящий из квартир, нежилых помещений, находящихся в индивидуальной (раздельной) собственности, и общего имущества, которое не может находиться в индивидуальной (раздельной) собственности и принадлежит собственникам квартир, нежилых помещений на праве общей долевой собственности, включая единый неделимый земельный участок под многоквартирным жилым домом и (или) придомовой земельный участок;
- 14) **общее имущество объекта кондоминиума** части объекта кондоминиума (фасады, подъезды, вестибюли, холлы, коридоры, лестничные марши и лестничные площадки, лифты, крыши, 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, находящихся в индивидуальной (раздельной) собственности;

- 15) общедомовые инженерные системы системы холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, дымоудаления, пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, грузовых и пассажирских лифтов (подъемников), мусороудаления, кондиционирования, вентиляции, терморегуляции и вакуумирования, находящиеся в многоквартирном жилом доме за пределами или внутри квартиры, нежилого помещения и обслуживающие две (два) и более квартиры, нежилого помещения;
- 16) объект информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства электронные информационные ресурсы, информационные системы в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства;
- 17) **субъект сервисной деятельности** физическое или юридическое лицо, оказывающее услуги по содержанию общего имущества объекта кондоминиума на основании заключенного договора;
- 18) прибор учета техническое устройство, предназначенное для коммерческого учета индивидуального и (или) общедомового потребления коммунальных услуг, разрешенное к применению в порядке, определяемом законодательством Республики Казахстан;
- 19) уполномоченный орган центральный исполнительный орган, осуществляющий руководство и межотраслевую координацию в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства;
- 20) **платежный документ** документ (электронная счет-фактура, счет, извещение, квитанция, в том числе в составе единого платежного документа, счет-предупреждение, исковые требования, претензия) составленное для осуществления оплаты за предоставленные услуги (товары, работы) поставщика, на основании которого производится оплата;
- 21) бытовое потребление потребление коммунальных услуг для бытовых нужд потребителей без целей использования в предпринимательской деятельности и дальнейшей их реализации.

Глава 2. Порядок и условия предоставления коммунальных услуг

- 3. Предоставление коммунальных услуг производится на основании договора, заключенного между поставщиком и потребителем и/или иным лицом, доверенным в установленном законодательством порядке заключать договора на каждый вид услуг. Порядок оплаты за коммунальные услуги, потребленные на содержание общего имущества объекта кондоминиума, решается собранием собственников имущества.
- 4. По коммунальным услугам через присоединительную сеть между потребителем и поставщиком коммунальных услуг заключаются индивидуальные и (или) публичные договора в соответствии с законодательством Республики Казахстан.

С организациями, предоставляющими коммунальные услуги заключаются договора сотрудничества между объединением собственников имущества или простым товариществом, или управляющим многоквартирным жилым домом, или управляющей компанией.

С субъектами сервисной деятельности заключаются договора сотрудничества с объединением собственников имущества или простым товариществом, или управляющим многоквартирным жилым домом, или управляющей компанией.

Договор между поставщиком и потребителем на предоставление коммунальных услуг не может противоречить действующему законодательству и считается заключенным на неопределенный срок, если иное не предусмотрено соглашением сторон.

5. Коммунальные услуги предоставляются в соответствии с требованиями, предусмотренными национальными, государственными стандартами, санитарно-

эпидемиологическими требованиями, техническими регламентами и регулируются нормативными правовыми актами в соответствующих сферах.

- 6. Потребительские свойства и режим предоставления услуг:
- 1) **теплоснабжения** в соответствии с санитарными нормами, определяющими температуру воздуха в квартирах, нежилых помещениях, а также температурными графиками круглосуточно в течение отопительного сезона;
- 2) электроснабжения в соответствии качеству электрической энергии, установленным законодательством Республики Казахстан круглосуточно в течение года;
- 3) **холодного и горячего водоснабжения** в соответствии качеству подаваемой воды, установленным законодательством Республики Казахстан, санитарными правилами и государственными стандартами круглосуточно в течение года;
- 4) **водоотведения** обеспечение полного отведения сточных вод в системы водоотведения круглосуточно в течение года;
- 5) газоснабжения в соответствии с техническими требования, установленными законодательством Республики Казахстан и в полном объеме, установленными договорами;
- 6) **обслуживания лифтов** в соответствии с требованиями промышленной безопасности лифтов и Национального стандарта СТ РК 3305-2018 "Лифты, эскалаторы, траволаторы и подъемники для лиц с ограниченными возможностями "Требования к поставке, монтажу и эксплуатации" круглосуточно в течение года или на основании договора;
- 7) **сбор и вывоз твердых бытовых отходов (мусороудаление)** в соответствии с санитарно-эпидемиологическими требованиями по графикам, установленным местным исполнительным органом или по заключенным договорам.

Глава 3. Порядок регулирования процесса пользования и предоставления коммунальных услуг

7. Председатель объединения собственников имущества или доверенное лицо простого товарищества либо управляющий многоквартирным жилым домом или управляющая компания для содержания в надлежащем техническом состоянии и обеспечении безопасности общедомовых инженерных систем и оборудований, а также приборов учета, являющихся общим имуществом объекта кондоминиума, заключает договора с субъектом сервисной деятельности.

Если договора с субъектом сервисной деятельности отсутствуют, председатель объединения собственников имущества или доверенное лицо простого товарищества либо управляющий многоквартирным жилым домом или управляющая компания обеспечивает содержание в надлежащем техническом состоянии и безопасность общедомовых инженерных систем, систем теплопотребления, а также общедомовых приборов учета.

- 8. В случаях, когда абонентом (потребителем) по договору энергоснабжения выступает гражданин, использующий энергию для бытового потребления, обязанность обеспечивать надлежащее техническое состояние и безопасность энергетических сетей, а также приборов учета потребления энергии возлагается на энергоснабжающую организацию, если иное не установлено законодательными актами.
- 9. Председатель объединения собственников имущества или доверенное лицо простого товарищества, либо управляющий многоквартирным жилым домом или управляющая компания, а также субъект сервисной деятельности, обеспечивающий содержание общего имущества объекта кондоминиума на основании заключенного договора обеспечивают беспрепятственный доступ поставщика, его представителей к общедомовым инженерным системам, к приборам учета, местам размещения и складирования коммунальных отходов.
- 10. Надлежащее техническое состояние, соблюдение сроков межповерочного интервала приборов учета, эксплуатация и техника безопасности при пользовании трубопроводами водоснабжения и водоотведения, электропроводками, электрическим оборудованием, бытовыми баллонами, газопроводами и газотехническим оборудованием, приборами учета

находящихся непосредственно в жилище, квартире и нежилых помещениях обеспечивается потребителем.

- 11. Государственный контроль за соблюдением требований безопасной эксплуатации газопотребляющих систем и газового оборудования, бытовых баллонов и объектов систем газоснабжения бытовых и коммунально-бытовых потребителей в пределах границ населенного пункта осуществляется местными исполнительными органами.
- 12. Потребителю необходимо иметь приборы учета, установленные в соответствии с требованиями действующего законодательства Республики Казахстан и обеспечивать доступ поставщика или его представителей к приборам учета для проверки приборов учета.
- 13. Поставщик приобретает и устанавливает потребителю прибор учета в соответствии с договором, заключенным с потребителем, за исключением случаев приемки и ввода объектов строительства в эксплуатацию, либо самостоятельной установки потребителем.
- 14. Председатель объединения собственников имущества или доверенное лицо простого товарищества, либо управляющий многоквартирным жилым домом или управляющая компания организовывает работы по подготовке объекта кондоминиума к отопительному сезону в соответствии с правилами подготовки и проведения отопительного сезона, утвержденными местными представительными органами в соответствии с подпунком 4-1) пункта 1 статьи 6 Закона Республики Казахстан "О местном государственном управлении и самоуправлении в Республике Казахстан".
- 15. Председатель объединения собственников имущества или доверенное лицо простого товарищества, либо управляющий многоквартирным жилым домом или управляющая компания принимает сообщения потребителей собственников квартир, нежилых помещений о факте предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, организовывает и проводит совместно с поставщиком сверку такого факта с составлением соответствующего акта.
- 16. Граница раздела эксплуатационной ответственности сторон определяется в соответствии с договором между поставщиком и потребителем на каждый вид коммунальных услуг:
 - по водоснабжению и (или) водоотведению место раздела элементов систем водоснабжения и (или) водоотведения по признаку обязанностей (ответственности за их эксплуатацию), устанавливаемое соглашением сторон. При отсутствии такого соглашения граница раздела эксплуатационной ответственности устанавливается по границе раздела балансовой принадлежности.

Границей раздела эксплуатационной ответственности на объектах кондоминиума являются:

- по водоснабжению разделительный фланец первой задвижки на вводе водопровода в здании;
- по водоотведению колодец в месте присоединения к сетям водоотведения населенного пункта
- по теплоснабжению определяется по первому разделительному фланцу или сварному шву входных задвижек узла управления со стороны источника тепловой энергии;
- по электроснабжению за содержание, обслуживание и техническое состояние электроустановок напряжением до 1000 В устанавливается:
- 1) при воздушном ответвлении на контактах подключения питающей линии на проходных или конечных изоляторах, установленных на опоре;
- 2) при кабельном вводе на болтовых соединениях наконечников питающего кабеля на вводе в здание.
- 17. В случаях неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору поставщик или потребитель несут ответственность в соответствии с гражданским законодательством Республики Казахстан.

- 18. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы (стихийное бедствие или иные обстоятельства, которые невозможно предусмотреть или предотвратить), а также военных действий, забастовок, неисполнение или ненадлежащее исполнение условий договора между поставщиком и потребителем регулируются в соответствии с договором и гражданским законодательством Республики Казахстан.
- 19. Ответственность за конфиденциальность персональных данных о потребителях возлагается в соответствии с Законом Республики Казахстан от 21 мая 2013 года "О персональных данных и их защите".

20. Потребитель:

- 1) получает коммунальные услуги установленного качества, безопасных для его жизни и здоровья, не причиняющих вреда его имуществу;
- 2) получает информацию о порядке установления цен (тарифов) на услуги от соответствующих государственных органов, которые осуществляют контроль этих показателей;
- 3) требует от поставщика возмещения в полном объеме убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью либо имуществу по вине поставщика вследствие недостатков в предоставлении коммунальных услуг, а также возмещения морального вреда;
- 4) требует от поставщика перерасчета по оплате услуги по снабжению тепловой энергией, электрической энергией и водой и возмещения реального ущерба, причиненного недопоставкой или поставкой некачественной коммунальной услуги, в соответствии с условиями договора;
- 5) использует энергию и воду в необходимом ему количестве при условии своевременной оплаты и не превышения мощности, разрешенной для присоединения по техническим условиям;
- 6) сменяет энергоснабжающую организацию в порядке установленном в Правилах организации и функционирования розничного рынка электрической энергии, а также предоставления услуг на данном рынке, утвержденных приказом Министра энергетики Республики Казахстан от 20 февраля 2015 года № 111, в том числе путем подачи заявления через объекты информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства.
- 7) обеспечивает доступ представителей поставщика для устранения аварий, проверки приборов учета, и снятия показаний приборов учета и контроля;
- 8) при раздельном сборе коммунальных отходов, в зависимости от типа и состава, осуществлять складирование в контейнерах и другие емкости, предусмотренные для определенных видов отходов.

21. Поставщик:

- 1) осуществляет контроль потребления и оплаты за предоставленные коммунальные услуги;
- 2) ежемесячно предъявляет платежный документ в бумажном или электронном виде за потребленные услуги потребителю, в том числе через третьих лиц на основании заключенных договоров, объекты информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства.
- 3) информирует потребителя о тарифах на услуги, условиях оплаты, режиме предоставления услуг, их потребительских свойствах, адреса и номера телефонов диспетчерской, аварийно-диспетчерской службы поставщика, путем предоставления сведений на сайте поставщика в сети Интернет либо через объекты информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства либо на досках объявлений, расположенных в помещении поставщика в месте, доступном для всех потребителей;
- 4) предоставляет информацию о платежных документах, качестве и объемах предоставляемых коммунальных услуг ежемесячно через объекты информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства для централизованного сбора, анализа и хранения, обеспечения сохранности и конфиденциальности электронных

информационных ресурсов в целях дальнейшего размещения на объектах информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства;

- 5) заключает с потребителем индивидуальные и (или) публичные договора на каждый вид предоставляемых коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан;
- 6) предоставляет потребителю коммунальные услуги, соответствующие национальным, государственным стандартам, санитарно-эпидемиологическим требованиям, техническим регламентами и нормативным правовым актам;
- 7) в течение трех календарных дней со дня подачи заявления потребителем о снижении качества услуги принять все меры по восстановлению качества и выполнить перерасчет;
- 8) не отказывает в предоставлении коммунальных услуг или ограничивает потребителя в получении коммунальных услуг по причинам невыполнения требований другими потребителями, а также по причинам, не предусмотренных законодательством Республики Казахстан:
- 9) не взимает с потребителя дополнительную плату за энергию и воду, отпущенную с повышенными параметрами.

Глава 4. Порядок расчета и оплаты коммунальных услуг

- 22. Потребитель производит оплату за коммунальные услуги по платежным документам, выписанным поставщиком.
- 23. Прием платежей за коммунальные услуги осуществляются через собственные кассы поставщиков и (или) банки второго уровня и организации, осуществляющие отдельные виды банковских операций, интернет-ресурсы или терминалы, а при необходимости через платежных агентов и (или) платежные организации.
- 24. Сроки оплаты за коммунальные услуги определяются законодательством или договором между потребителем и поставщиком.
- 25. Снятие показаний приборов учета производится ежемесячно поставщиком или его представителем при предъявлении служебного удостоверения, либо через устройства дистанционной передачи данных.
- 26. Передача показаний приборов учета потребителем осуществляется самостоятельно в соответствии с условиями заключенного договора, а также через личный кабинет потребителя объекта информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства, мобильное приложение или интернет страницы объекта информатизации 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, утверждаемого уполномоченным органом в соответствии с подпунком 10-24) статьи 10-2 Закона Республики Казахстан "О жилищных отношениях".
- 27. Объем потребленных услуг по электроснабжению, теплоснабжению, водоснабжению и водоотведению потребленных, на содержание общего имущества объекта кондоминиума, определяется на основании показаний общедомовых приборов учета, а при их временном отсутствии по установленной мощности либо по нормам потребления, утверждаемым местным исполнительным органом в соответствии с подпунком 34) пункта 1 статьи 27 Закона Республики Казахстан "О местном государственном управлении и самоуправлении в Республике Казахстан".
- 28. При установке общедомовых приборов учета не на границе раздела эксплуатационной ответственности сторон, потери на участке сети от границы раздела до места установки приборов учета относятся на договорной основе владельцу, на балансе которого находится указанный участок сети.

- 29. Решения по вопросам соразмерности, освобождения и способа оплаты за обслуживание лифтов принимаются на собрании собственников квартир, нежилых помещений.
- 30. Вопрос оплаты коммунальных услуг за содержание общего имущества многоквартирного жилого дома через председателя объединения собственников имущества или доверенного лица простого товарищества либо управляющего многоквартирным жилым домом или управляющей компанией или напрямую поставщику коммунальных услуг принимается на собрании собственников квартир, нежилых помещений.
- 31. Все спорные вопросы между поставщиком и потребителем, решаются в установленном законодательством порядке.

Глава 5. Порядок разрешения разногласий

- 32. Время прекращения предоставления коммунальных услуг, а также несоответствия их качества требованиям, предусмотренными национальными стандартами, санитарно-эпидемиологическим требованиям и техническим регламентам с отметкой о времени (дате, часе) указывается в журнале диспетчерской службы поставщика с последующей отметкой о времени (дате, часе) возобновления коммунальных услуги надлежащего качества.
- 33. При неполучении коммунальных услуг, получении коммунальных услуг ненадлежащего качества или не в полном объеме потребитель извещает об этом поставщика лично (заявкой) или электронно посредством объектов информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства либо устно через структурные подразделения поставщика по взаимодействию с потребителем с обязательным указанием времени, даты ее передачи и фамилии лица, передавшего/принявшего заявку. В извещении указывается: время начала ухудшения качества (отсутствия) коммунальных услуг, характер ухудшения и необходимость присутствия представителя поставщика (если ухудшение качества коммунальных услуг или ее прекращение поставщиком в журнале не зафиксировано).

При личном обращении потребителя на копии заявления в момент регистрации ее поступления проставляются регистрационный номер, дата и время подачи заявки, роспись принявшего ее представителя поставщика.

Поставщик сверяет отметки в журнале об отклонении качества (перерыв) коммунальных услуг от нормы, указанной в заявке (телефонограмме), и при отсутствии разногласий выполняет перерасчет стоимости коммунальных услуг в соответствии с ее фактическим потреблением.

- 34. При отказе поставщика удостоверить факт непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг низкого качества потребитель вправе составить акт и письменное заявление, где указывается:
- 1) время начала отказа в коммунальных услугах (отключения) или некачественной ее поставки;
 - 2) характер ухудшения качества коммунальных услуг;
 - 3) время подачи заявки и ее регистрационный номер (по журналу поставщика);
 - 4) время восстановления коммунальных услуг (нормализации ее качества);
 - 5) период отсутствия (ухудшения качества) коммунальных услуг.

Акт подписывается потребителем и не менее двух человек, в том числе: членом совета дома, председателем объединения собственников имущества или доверенным лицом простого товарищества либо управляющим многоквартирным жилым домом или управляющей компанией и направляется поставщику. В случае неурегулирования спора по согласованию сторон, потребитель имеет право обратиться в суд.

35. Нарушения, допущенные потребителем при пользовании коммунальными услугами, оформляются двусторонним актом представителей поставщика и потребителя в двух экземплярах, один из которых вручается потребителю.

Акт считается действительным и при отказе потребителя от подписи, но при условии оформления его комиссией из не менее трех человек: представителями поставщика, совета дома и председателем объединения собственников имущества или доверенным лицом простого товарищества либо управляющим многоквартирным жилым домом или представителем управляющей компанией.

- 36. На основании акта поставщик определяет количество недоучтенной энергии, воды и газа направляет потребителю досудебную претензию с обоснованием суммы доплаты.
- В случае неурегулирования спора по согласованию сторон по истечении тридцати календарных дней поставщик передает иск в суд о взыскании с потребителя предъявленной суммы.

Глава 6. Заключительные положения

- 37. Правила предоставления коммунальных услуг, разрабатываются местными исполнительными органами на основе настоящих Правил с учетом природных, климатических, геологических, гидрогеологических и сейсмических факторов населенного пункта и при необходимости дополняются иными положениями, не противоречащими действующему законодательству Республики Казахстан.
- 38. Вопросы в сфере предоставления коммунальных услуг, не урегулированные настоящими Правилами, регулируются иными законодательными актами Республики Казахстан.

Кроме настоящих Правил поставщики и потребители руководствуются нормативными документами, нормативными правовыми актами в области энергетики, тепло-, водоснабжения, водоотведения, газоснабжения, сбора, вывоза, утилизации, переработки и захоронения твердых бытовых отходов, обслуживания лифтов.

55. Критерии оценки степени риска в сфере управления жилищным фондом



Глава 1. Обшие положения

- 1. Настоящие критерии оценки разработаны в соответствии с Предпринимательским кодексом, Законом "О жилищных отношениях" и приказом МНЭ от 31 июля 2018 года № 3 "Об утверждении Правил формирования государственными органами системы оценки рисков и формы проверочных листов".
- 2. В настоящих Критериях используются

следующие понятия:

- 1) **субъекты (объекты) контроля** органы управления объектами кондоминиума, председатели объединения собственников имущества многоквартирного жилого дома, доверенные лица простого товарищества многоквартирного жилого дома, управляющая компания, управляющий многоквартирным жилым домом, за деятельностью которых осуществляется государственный контроль;
- 2) грубые нарушения несоблюдение требований, установленных нормативными правовыми актами в сфере управления жилищным фондом, вследствие которых ухудшается состояние благоприятной среды обитания и жизнедеятельности человека, с нанесением ущерба государственным интересам, которые влекут за собой административную и уголовную ответственность, предусмотренную законами Республики Казахстан, нарушение характеризуемое наличием двух и более подтвержденной жалобы или обращений физического либо юридического лица, а также с отсутствием в штате работников с соответствующем

образованием и определенным опытом работы, отсутствием сберегательного и текущего счета на каждый объект кондоминиума в банке второго уровня;

- 3) значительные нарушения нарушения, установленные нормативными правовыми актами, влекущие за собой административную ответственность, предусмотренную законами Республики Казахстан, несоблюдением государственных нормативов, несвоевременное и неправильное оформление документации, предоставлением недостоверной отчетности, отсутствии регистрации объектов кондоминиума в органах юстиции, сметы расходов на содержание общего имущества объекта кондоминиума, утвержденной протоколом собрания собственников квартир, нежилых помещении, неисправности в системах центрального отопления, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения общего имущества кондоминиума, неисполненных предписаний по устранению нарушений правил содержания общего имущества объекта кондоминиума;
- 4) **незначительное нарушения** отсутствие подтверждающих документов о проведении плановых осмотров технического состояния конструкций и инженерного оборудования объекта кондоминиума, не выполнение работ по дезинфекции, дезинсекции и дератизации подвальных помещений и других мест общего пользования объекта кондоминиума, согласованной с жилищной инспекцией сметы расходов на проведение отдельных видов капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума, несоответствии протоколов собрания собственников помещений (квартир) Типовым формам протоколов собрания.
- 5) риск в сфере управления жилищным фондом на объектах социальной инфраструктуры в пределах границ населенных пунктов вероятность ухудшения технического состояния общего имущества объектов кондоминиума, преждевременного износа их элементов, ведущих к снижению прочности конструкций и безопасности работы инженерных систем объектов кондоминиума (многоквартирных жилых домов), возникновению аварий, в результате нарушения требований и норм эксплуатации и содержания жилищного фонда;
- 6) объективные критерии оценки степени риска (далее объективные критерии) критерии оценки степени риска, используемые для отбора субъектов (объектов) контроля в зависимости от степени риска в сфере управления жилищным фондом и не зависящие непосредственно от отдельного субъекта (объекта) контроля;
- 7) субъективные критерии оценки степени риска (далее субъективные критерии) критерии оценки степени риска, используемые для отбора субъектов (объектов) контроля в зависимости от результатов деятельности конкретного субъекта (объекта) контроля.
 - 3. Критерии формируются посредством объективных и субъективных критериев.

Глава 2. Объективные критерии оценки степени рисков

4. По объективным критериям субъекты (объекты) контроля распределяются по двум степеням риска – высокая и не отнесенная к высокой.

К высокой степени риска относятся:

- 1) субъекты (объекты) контроля управляющие двумя и более жилыми домами;
- 2) субъекты (объекты) контроля управляющие жилыми домами, эксплуатируемыми более 20 лет.

В отношении субъектов (объектов) контроля, отнесенных по объективным критериям к высокой степени риска, применяются субъективные критерии с целью проведения профилактического контроля с посещением субъекта (объекта) контроля.

- 5. К не отнесенной к высокой степени риска (незначительная) относятся следующие объекты:
 - 1) управляющие жилыми домами, эксплуатируемыми не более 20 лет.
- В отношении субъектов (объектов) контроля, не отнесенных к высокой степени риска, проводятся внеплановые проверки.

Глава 3. Субъективные критерии

- 6. Для определения субъективных критериев оценки степени риска используются следующие источники информации:
- 1) результаты предыдущей проверки/профилактического контроля с посещением субъекта (объекта) контроля (при этом, степень тяжести нарушений (грубое, значительное, незначительное) устанавливается в случае несоблюдения требований законодательства, отраженных в проверочных листах;
- 2) наличие и количество подтвержденных жалоб и обращений, наличие талона о приеме уведомления;
- 3) результаты анализа официальных интернет-ресурсов государственных органов, средств массовой информации.

Кратность проведения профилактического контроля с посещением субъекта (объекта) контроля определяется критериями оценки степени риска, но не чаще одного раза в год.

Основанием для назначения профилактического контроля с посещением субъекта (объекта) контроля является полугодовой список проведения профилактического контроля с посещением субъекта (объекта) контроля, формируемый по результатам проводимого анализа и оценки, утвержденный первым руководителем регулирующего государственного органа.

Критерии оценки степени риска в сфере управления жилищным фондом

№ п/п	Критерии	Степень нарушения		
Всфе	В сфере управления жилищным фондом в пределах границ населенных пунк			
1. Pe ₃	ультаты предыдущей проверки/профилактического контроля			
1	Наличие договора с субъектом сервисной деятельности одобренного протокольным решением собрания собственников	значительное		
2	Наличие регистрации объектов кондоминиума в органах юстиции	значительное		
3	Наличие сметы расходов на содержание общего имущества объекта кондоминиума утвержденной протоколом собрания собственников	значительное		
4	Наличие сберегательного счета на каждый объект кондоминиума в банке второго уровня	грубое		
5	Наличие текущего счета на каждый объект кондоминиума в банке второго уровня	грубое		
6	Наличие ежемесячного и годового отчета по управлению объектом кондоминиума	значительное		
7	Наличие подтверждающих документов о проведении плановых осмотров технического состояния конструкций и инженерного оборудования	незначительное		
8	Наличие подтверждающих документов о выполнении работ по дезинфекции, дезинсекции и дератизации подвальных помещений и других мест общего пользования			
9	Наличие неисправности в системах центрального отопления, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения общего имущества кондоминиума	значительное		
10	Наличие договора управления объектом кондоминиума, соответствующего типовой форме	значительное		
11	Соответствие протоколов собрания собственников Типовому протоколу	незначительное		
12	Наличие безбарьерной среды (входная группа) для маломобильных групп населения	незначительное		

2. Ha.	пичие подтвержденных жалоб и обращений.				
113	Наличие двух и более подтвержденной жалобы или обращения физического либо юридического лица	грубое			
3. Pes	3. Результаты анализа официальных интернет-ресурсов государственных органов, средств				
массовой информации					
14	Факты о нарушениях законодательства о жилищных отношениях	значительное			

56. Проверочный лист

в сфере управления жилищным фондом в пределах границ населенных в соответствии со статьей 138 пунктов на объектах социальной инфраструктуры Предпринимательского кодекс Республики Казахстан в отношении						
наименование однородной группы субъектов (объектов)	контроля					
Государственный орган, назначивший проверку						
Акт о назначении проверки/профилактического контроля с посещением субъекта контроля	(объекта)					
Наименование субъекта (объекта) контроля	№, дата					
(индивидуальный идентификационный номер), бизнес-идентификационный номер (объекта)	р субъекта контроля					
Адрес места нахождения						

№	Перечень требований	Требуется	Не требуется	Соответствует требованиям	Не соответствует требованиям
1	Наличие договора с субъектом сервисной деятельности одобренного протокольным решением собственников				
2	Наличие регистрации объектов кондоминиума в органах юстиции				
3	Наличие сметы расходов на содержание общего имущества объекта кондоминиума утвержденной протоколом собрания собственников				
4	Наличие сберегательного счета на каждый объект кондоминиума				
5	Наличие текущего счета на каждый объект кондоминиума				

6	Наличие ежемесячного и годового отчета по управлению		
7	Наличие подтверждающих документов о проведении плановых осмотров технического состояния конструкций и инженерного оборудования		
8	Наличие подтверждающих документов о выполнении работ по дезинфекции, дезинсекции и дератизации подвальных помещений и других мест общего пользования		
9	Наличие согласованной с жилищной инспекцией сметы расходов на проведение отдельных видов капитального ремонта. Данное требование применяется при наличии протокольного решения о проведении капитального ремонта, финансируемого с участием жилищной помощи		
10	Соблюдение сроков полномочий субъектов управления и содержания общим имуществом, определенных договором субъекта контроля.		
	Наличие неисправности в системах центрального отопления, водоотведения, электроснабжения общего имущества кондоминиума		
12	Наличие договора управления объектом кондоминиума, соответствующего типовой форме		
13	Соответствие протоколов собрания собственников Типовому		
	Наличие безбарьерной среды (входная группа) для маломобильных групп населения		

Должностное (ые) лицо (а)

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

подпись фамилия, имя, отчество (при наличии), должность Председатель ОСИ, доверенное лицо ПТ, управляющий

подпись фамилия, имя, отчество (при наличии)

57. Квалификационные требования, предъявляемые к управляющему многоквартирным жилым домом

- 1. Настоящие Квалификационные требования предъявляются к управляющему многоквартирным жилым домом, и включает в себя следующие требования:
- 1) высшее или послевузовское образование по специальностям: право (юриспруденция, международное право) или социальные науки, экономика и бизнес (социология, политология, экономика, менеджмент, учет и аудит, финансы, государственное и местное управление) или гуманитарные науки (международные отношения, история, культурология, филология) или технические науки и технологии;
- 2) стаж работы на руководящих должностях в организации не менее пяти лет или опыт работы в сфере обслуживания объектов кондоминиума либо жилищно-коммунальной сфере не менее трех лет;
- 3) знание действующего законодательства Республики Казахстан (Гражданский кодекс Республики Казахстан от 27 декабря 1994 года, Гражданский кодекс Республики Казахстан (Особенная часть) от 1 июля 1999 года, Кодекс Республики Казахстан об административных правонарушениях от 5 июля 2014 года, Трудовой кодекс Республики Казахстан от 23 ноября 2015 года, законы Республики Казахстан "О жилищных отношениях" от 16 апреля 1997 года, "О естественных монополиях" от 27 декабря 2018 года, "Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан" от 16 июля 2001 года и иные нормативные правовые акты Республики Казахстан и акты государственных органов, регламентирующие производственно-хозяйственную, финансово-экономическую и жилищно-коммунальную деятельность);
- 4) иметь навыки оперативного принятия и реализации управленческих решений, планирования работы и контроля, ведения деловых переговоров, публичных выступлений, анализа и прогнозирования последствий принимаемых управленческих решений, организации работы по взаимодействию с государственными органами и поставщиками коммунальных услуг, практического применения нормативных правовых актов, разработки организационнораспорядительных документов, работы со служебными документами, владения компьютерной и другой организационной техникой;
- 5) прошедшего обучение или самостоятельную подготовку и получившего документ, подтверждающий квалификацию на осуществление функций по управлению объектом кондоминиума, выданный аккредитованной организацией в области оценки соответствия или в центрах, осуществляющих независимую сертификацию квалификации специалистов.

58. Типовой договор электроснабжения для бытовых потребителей

			" "	20 г.
(место заключения договора)		(дата заключе	ения договора)
		, осуществ	вляющее э	лектроснабжение
потребителей согласно лицензии № дальнейшем Продавец, в лице	от "	"	20	г., именуемое в
± ·				
действующего на основании				одной стороны, и
		,	именуем	ный в дальнейшем
Потребитель, или его Представитель, в ли	це			
действующий на основании				, именуемые в
дальнейшем Стороны, заключили настоя	щий дого:	вор электросн	абжения ((далее – Договор) о
нижеследующем:				

Глава 1. Основные понятия, используемые в договоре

1. В настоящем Договоре используются следующие основные понятия:

- 1) расчетный период период времени, определяемый договором на электроснабжение, за который потребленная электрическая энергия учитывается и предъявляется к оплате потребителю;
- 2) бытовой потребитель физическое лицо, использующее электрическую энергию для собственных бытовых нужд, не связанных с производством (продажей) товаров, работ и предоставлением услуг;
- 3) прибор коммерческого учета техническое устройство, предназначенное для коммерческого учета электрической мощности, электрической энергии, разрешенное к применению в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан;
- 4) система коммерческого учета электрической энергии совокупность приборов коммерческого учета для определения расхода электрической энергии и мощности (счетчик электрической энергии, измерительные трансформаторы тока и напряжения) и устройство (коммутационный аппарат), соединенные между собой по установленной схеме;
- 5) точка продажи электрической энергии точка, расположенная на границе ответственности энергопередающей организации, с которой энергоснабжающая организация имеет договор на передачу электрической энергии.

Иные понятия и термины, используемые в настоящем Договоре, применяются в соответствии с законодательством Республики Казахстан в области электроэнергетики и в сферах естественных монополий.

Глава 2. Предмет Договора

- 2. Продавец обязуется подавать Потребителю электрическую энергию до точки продажи, а Потребитель обязуется производить оплату за потребленную электрическую энергию в порядке и на условиях согласно Договору.
- 3. Договор заключается с Потребителем только при наличии у него оборудования, непосредственно присоединенного к электрическим сетям в порядке, установленном действующим законодательством Республики Казахстан в области электроэнергетики, и приборов коммерческого учета.

Глава 3. Учет потребляемой электрической энергии

- 4. Количество электрической энергии, поданной Продавцом и принятой Потребителем, определяется показаниями приборов коммерческого учета, а при их отсутствии или временном нарушении расчетным путем.
- 5. Количество приборов коммерческого учета отражается в перечне приборов коммерческого учета согласно приложению к настоящему Договору.
- 6. Снятие показаний приборов коммерческого учета производится не позднее 21-00 часа представителями Продавца или энергопередающей организации. Дистанционное снятие показаний при использовании автоматизированных систем коммерческого учета электрической энергии допускается в любое время.

Допускается самообслуживание Потребителя при снятии показаний приборов коммерческого учета. Ошибки, допущенные Потребителем при снятии показаний и оплате платежных документов, учитываются Продавцом и (или) энергопередающей организацией по мере их выявления в пределах срока, не превышающего шести месяцев.

Глава 4. Порядок оплаты электрической энергии

- 7. Оплата производится Потребителем не позднее 25 (двадцать пятого) числа месяца, следующего за расчетным, на основании платежного документа, выписанного Продавцом. Расчетный период составляет один календарный месяц.
- В случае наличия автоматизированной системы коммерческого учета электрической энергии, основанной на применении приборов коммерческого учета со смарт-картой, оплата за потребленную электрическую энергию производится Потребителем самостоятельно в определяемом объеме без выставления платежного документа.
- 7-1. Если Потребитель отключен за нарушение условия договора электроснабжения, то подключение его производится энергопередающей (энергопроизводящей) организацией в

течении 1 (одного) рабочего дня, после обращения потребителя с приложением документов, подтверждающих устранение нарушения и оплаты услуги за подключение.

7-2. Потребители получают платежные документы через почтовую связь, интернет-ресурс, персоналом энергоснабжающей организации или единую расчетную организацию.

Допускается получения платежных документов и уведомлений о наличии задолженностей только через интернет-ресурс или единой расчетной организации, в случае наличия письменного согласия потребителя в акцепте настоящего договора.

- 7-3. В случае установки прибора коммерческого учета электрической энергии не на границе балансовой принадлежности электрической сети потери электрической энергии на участке от границы балансовой принадлежности электрической сети до места установки приборов коммерческого учета электрической энергии относятся на договорной основе к владельцу, на балансе которого находится указанный участок электрической сети, и определяются расчетным путем энергопередающей (энергопроизводящей) организацией по согласованию с Потребителем.
- 7-4. Потребители получают уведомления о прекращении (ограничение) поставки электрической энергии способами, указанными в акцепте договора (электронной почтой, факсом, почтовым отправлением, коротким текстовым сообщением, мультимедийным сообщением, действующими мессенджерами) не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней.
- 8. Введение в действие новых тарифов осуществляется после предварительного уведомления потребителей не менее чем за 3 (три) рабочих дня через средства массовой информации и не является основанием для перезаключения данного Договора.

Глава 5. Права и обязанности Потребителя

- 9. Потребитель имеет право:
- 1) получать электрическую энергию в соответствии с заключенным договором;
- 2) использовать электрическую энергию в необходимом ему количестве;
- 3) требовать от энергопроизводящей, энергопередающей и энергоснабжающей организаций возмещения реального ущерба, причиненного недопоставкой или поставкой некачественной электрической энергии, в соответствии с условиями заключенного договора;
- 4) обращаться в суд для решения спорных вопросов, связанных с заключением и исполнением договора;
- 5) производить оплату за потребленную электрическую энергию по тарифам, дифференцированным в зависимости от объемов ее потребления;
- 6) расторгнуть Договор в одностороннем порядке при условии уведомления Продавца за 30 (тридцать) календарных дней и полной оплаты за потребленную электрическую энергию;
- 7) требовать от Продавца платежный документ с детальной расшифровкой начислений, по объемам потребленной электрической энергии;
- 8) сменить обслуживающую энергоснабжающую организацию на новую энергоснабжающую организацию.
 - 10. Потребитель обязан:
- 1) исключен приказом Министра энергетики РК от 06.02.2020 № 43 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); 2) соблюдать режимы энергопотребления, определенные договором купли-продажи электрической энергии;
- 3) выполнять нормативные требования, направленные на поддержание стандартной частоты электрической энергии в единой электроэнергетической системе Республики Казахстан;
- 4) своевременно оплачивать отпущенную, переданную и потребленную электрическую энергию согласно заключенным договорам;
- 5) допускать работников энергоснабжающих и энергопередающих организаций к приборам коммерческого учета, а также работников органа по государственному энергетическому надзору и контролю, уполномоченных представителей местных исполнительных органов для

осуществления контроля технического состояния и безопасности эксплуатации электро- и энергоустановок.

Глава 6. Права и обязанности Продавца

- 11. Продавец, посредством привлечения энергопередающей организации, имеет право:
- 1) прекратить полностью или частично подачу электрической энергии уведомив Потребителя способами, указанными в акцепте договора (электронной почтой, факсом, почтовым отправлением, коротким текстовым сообщением, мультимедийным сообщением, действующими мессенджерами) потребителя не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней, в случае отсутствия оплаты, а также не полной оплаты за электрическую энергию в установленные Договором сроки;
- 2) обращаться в суд для решения спорных вопросов, связанных с заключением и исполнением Договора.
 - 12. Продавец обязан:
 - 1) предоставлять электрическую энергию в соответствии с заключенными договорами;
 - 2) возместить Потребителю в полном объеме причиненный ему реальный ущерб;
- 3) уведомить Потребителя не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до приостановления подачи электрической энергии за неоплату или не полной оплаты за электрическую энергию способом, позволяющим подтвердить факт отправки уведомления Потребителю;
- 4) информировать Потребителя о тарифах на услуги электроснабжения, их изменении путем размещения объявления в средствах массовой информации не менее чем за 3 (три) рабочих дня, а также с указанием информации о данных изменениях в платежных документах;
- 5) обеспечивать прием платежей от Потребителя за предоставляемую ему электрическую энергию через собственные кассы, а также банки и организации, осуществляющие отдельные виды банковских операций. Допускается прием платежей от Потребителя за предоставляемую ему электрическую энергию через дополнительные источники, в том числе посредством интернет-ресурсов, терминалов, платежных агентов, платежных организаций;
- 6) ежемесячно представлять Потребителю платежный документ для оплаты за потребленную электрическую энергию;
- 7) информировать Потребителя о планируемом прекращении подачи электрической энергии в связи с проведением со стороны энергопередающих организаций плановых работ по ремонту оборудования и подключению новых потребителей не позднее, чем за три календарных дня до отключения;
- 8) предоставлять электрическую энергию по тарифам, согласованным государственным органом, осуществляющим руководство в сфере естественных монополий.

Глава 7. Ответственность сторон

- 13. В случаях неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору электроснабжения, стороны обязаны возместить причиненный реальный ущерб в добровольном порядке либо в случае недостижения договоренности по решению суда.
- 14. Стороны не несут материальной ответственности за перерывы в подаче электрической энергии, вызванные форс-мажорными обстоятельствами (стихийные явления, военные действия и террористические акты), а также обстоятельствами, не зависящими от сторон (хищение или повреждение линий электропередачи и другого оборудования).

Глава 8. Заключительные положения

15. Договор считается заключенным с момента фактического подключения Потребителя к присоединенной сети и действителен сроком на 1 (один) год.

При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении или изменении Договора об окончании срока, он считается продленным на неопределенный срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором при его заключении.

16. В случае возникновения спорных вопросов между Продавцом и Потребителем, связанных с исполнением условий данного Договора, Продавец в течение 3 (трех) рабочих дней уведомляет Потребителя для решения спорного вопроса в добровольном порядке. В

случае недостижения договоренности решения спорных вопросов осуществляется по решению суда, по месту исполнения данного Договора.

7. Все изменения и дополнения, вносимые по договоренности сторон в Договор, не должны противоречить положениям Договора, оформляются в виде дополнительного соглашения, подписываются уполномоченными представителями сторон и оформляются в установленном законодательством порядке.

Глава 9. Реквизиты сторон

Продавец	Потребитель

Перечень приборов коммерческого учета

№ п/п	Наименование	Тип счетчика	Заводской номер	Трансформаторы тока	Расчет коэффициента
1	2	3	4	5	6

Энергопередающая (энергопроизводящая)	Потребитель:
организация	

59. Типовой договор на предоставление услуг в сфере эксплуатации групповых резервуарных установок

	" " 20 5
(место заключения договора)	"" 20 г.
(наименование субъекта, предоставляющего услугу, предоставляющее услуги поставки сжиженного не установки, именуемое в дальнейшем Поставщик,	
_ (должность, фамилия, имя, отчество (п	ри его наличии) (далее – Ф.И.О.)
	ной стороны, и
	(реквизиты потребителя, БИН/ИИН)
именуемый в дальнейшем Потребитель, в лице	
•	(должность, Ф.И.О)
действующего на основании	, с другой стороны, заключили ующем.

Глава 1. Основные понятия, используемые в Договоре

1. В Договоре используются следующие основные понятия:

кран на вводе – запорная арматура на газопроводе, предел ответственности Поставщика; потребитель – юридическое или физическое лицо, пользующийся услугами поставки

сжиженного нефтяного газа через групповые резервуарные установки для подачи газа в жилой массив (бытовым потребителям);

ведомство уполномоченного органа — ведомство государственного органа, осуществляющего руководство в соответствующих сферах естественных монополий.

Иные понятия и термины, используемые в настоящем Договоре, применяются в соответствии с законодательством Республики Казахстан о естественных монополиях и Законом Республики Казахстан "О газе и газоснабжении".

Глава 2. Предмет Договора

- 2. Поставщик передает через групповые резервуарные установки до крана на вводе сжиженных нефтяных газов, доставленных Потребителем, а Потребитель оплачивает принятые услуги.
- 3. Договор заключается с Потребителем в индивидуальном порядке. В случаях, предусмотренных законодательством, Потребитель имеет право делегировать свои полномочия по заключению Договора третьему лицу.

Глава 3. Стоимость и порядок оплаты услуг

4. Оплата услуги поставки сжиженного нефтяного газа через групповые резервуарные установки производится по тарифам, утвержденным ведомством уполномоченного органа.

Стоимость услуг, равно как и иные условия Договора, устанавливаются в равной степени для всех потребителей, кроме случаев предоставления услуг с учетом льгот и преимуществ, установленных законодательством Республики Казахстан.

5. Оплата производится Потребителем ежемесячно за фактически предоставленные услуги на основании двухсторонних актов в течение пяти рабочих дней со дня получения счетафактуры Поставщика, если иное не предусмотрено соглашением Сторон.

Глава 4. Права и обязанности Сторон

- 6. Потребитель имеет право:
- 1) получать услуги установленного качества и требовать от Поставщика перерасчета стоимости услуг, в случае предоставления услуг, не соответствующих требованиям, установленным национальными стандартами и иными нормативными документами;
- 2) требовать от Поставщика возмещения убытков, вызванных недопоставкой или поставкой некачественной услуги в соответствии с условиями заключенных договоров;
- 3) обращаться в судебные органы для решения спорных вопросов, связанных с заключением и исполнением договоров;
- 4) расторгнуть Договор с Поставщиком в одностороннем порядке, при условии уведомления об этом Поставщика не позднее, чем за месяц, и полной оплаты за услуги.
 - 7. Потребитель обязан:
- 1) своевременно и в полном объеме производить оплату за услуги в порядке и на условиях, установленных Договором;
- 2) соблюдать правила безопасности при сливе сжиженных нефтяных газов в групповые резервуарные установки в соответствии с нормативными правовыми и нормативно-техническими документами по безопасной эксплуатации оборудования и иными требованиями законодательства Республики Казахстан;
- 3) выполнять технические требования, устанавливаемые Поставщиком в соответствии с законодательством Республики Казахстан;
- 4) доставить и слить сжиженные нефтяные газы в групповые резервуарные установки Поставщика;
- 5) производить по мере необходимости откачку неиспарившихся остатков сжиженных нефтяных газов из групповых резервуарных установок, с возмещением откаченной массы сжиженных нефтяных газов;
 - 6) нести ответственность за качество и объем поставляемого сжиженного нефтяного газа.
 - 8. Поставщик имеет право:
- 1) своевременно и в полном объеме получать от Потребителя оплату за предоставленные услуги в порядке и на условиях, установленных Договором;
- 2) устанавливать в соответствии с законодательством Республики Казахстан технические требования, обязательные для соблюдения Потребителем;
- 3) снижать тарифы за предоставляемые услуги для всех потребителей в период действия тарифов в порядке, утвержденном уполномоченным органом.
 - 9. Поставщик обязан:
 - 1) предоставлять равные условия для всех Потребителей услуг;
- 2) при заключении договоров на оказание услуг в части установления тарифов руководствоваться решениями уполномоченного органа;

- 3) не допускать не установленные договором перерывы в передаче услуги;
- 4) передать Потребителю сжиженный нефтяной газ в групповые резервуарные установки в объемах, оговоренных с Потребителем;
- 5) незамедлительно информировать Потребителя о любых чрезвычайных ситуациях или авариях, которые могут повлиять на качество услуг и безопасность Потребителей, а также предпринять все необходимые действия для нормализации качества услуг;
- 6) уведомлять Потребителя об изменении тарифов на услуги в сроки, установленные законодательством Республики Казахстан о естественных монополиях;
- 7) предоставлять Потребителю или его уполномоченному представителю информацию по вопросам Правил безопасности в газовом хозяйстве и нормативно-технических документов по безопасной эксплуатации оборудования.

Глава 6. Ответственность Сторон

- 10. Сторонам запрещается совершать действия ограничивающие права Сторон либо иным образом нарушающие законодательство Республики Казахстан.
- 11. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, предусмотренных Договором, виновная сторона возмещает другой стороне понесенные убытки в соответствии с законодательством Республики Казахстан.
- 12. В случае просрочки исполнения обязательств, предусмотренных настоящим Договором, виновная сторона выплачивает другой стороне неустойку по ставке рефинансирования, установленной Национальным Банком Республики Казахстан, действующей на день фактического исполнения денежного обязательства, за каждый день просрочки, но не более суммы основного долга.
- 13. Началом срока начисления неустойки является первый день месяца, следующий за расчетным периодом, если иное не оговорено соглашением Сторон.
- 14. В случае неоплаты счета в течение шестидесяти календарных дней со дня наступления срока оплаты по нему Поставщик ограничивает либо прекращает подачу услуг в порядке, установленном условиями настоящего Договора.
- 15. Если невозможность для Поставщика оказать Потребителю услуги наступила по вине других лиц, состоящих с Поставщиком в договорных отношениях, ответственность перед Потребителем несет Поставщик.

Уплата неустойки (пени) не освобождает Стороны от выполнения обязательств по Договору.

- 16. При непредставлении Потребителем акта сверки объемов переданных ему услуг в срок, предусмотренный настоящим Договором, размер оплаты услуг Поставщика за истекший расчетный период определяется в соответствии с имеющимися оперативными данными Поставщика об объеме переданной услуги с последующей корректировкой размера оплаты услуг Поставщика в следующем расчетном периоде при предоставлении акта сверки объемов переданной услуги.
- 17. При наличии задолженности за предыдущие периоды, в первую очередь, оплата направляется на погашение этой задолженности. В случае оплаты Потребителем суммы, превышающей фактическую за расчетный период, разница этого превышения автоматически засчитывается в авансовый платеж следующего расчетного периода (либо по согласованию Сторон, в счет погашения задолженности Потребителя по иным обязательствам перед Поставщиком, если таковая имеется). Если Потребитель отказывается от услуг Поставщика на следующий расчетный период, излишне выплаченные суммы возвращаются, за исключением сумм, которые идут на погашение задолженности Потребителя по иным обязательствам, в том числе денежным, перед Поставщиком (если таковая имеется).
- 18. Если Потребитель оспаривает правильность выставленного счета, он уведомляет Поставщика в течение пяти календарных дней со дня получения этого счета и представляет Поставщику письменное заявление с изложением возражений. При этом Потребитель обязан в указанные выше сроки оплатить не оспоренную часть счета.

- 19. В случае, если исправления в счетах необходимы в результате неисправности контрольно-измерительных приборов и в других случаях, Стороны вносят корректировку в счета в последующие расчетные периоды.
- 20. Поставщиком обязательства Потребителя по оплате услуги поставки сжиженного нефтяного газа через групповые резервуарные установки Поставщика по передаче услуг признается зачисление денег на текущий счет Поставщика по реквизитам, указанным в счетефактуре, или на текущий счет третьей стороны по реквизитам, указанным Поставщиком в уведомлении, направленном Потребителю.
- 21. При снижении фактического месячного объема передачи услуги за расчетный период, от согласованного Сторонами, по вине Поставщика, последний замещает недопоставленные объемы с любых источников, в противном случае Потребитель вправе предъявить штраф в размере стоимости услуг, исходя из объема недопоставленной услуги.
- 22. Ответственность Поставщика перед Потребителем за перерыв, прекращение или ограничение подачи услуги, не предусмотренных договором, определяется в соответствии законодательством Республики Казахстан.

Глава 7. Обстоятельства непреодолимой силы

23. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или не надлежащее исполнение обязательств по Договору, если это явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы. В этом случае ни одна из Сторон не будет иметь право на возмещение убытков. По требованию любой из Сторон может быть создана комиссия, определяющая исполнение взаимных обязательств. При этом ни одна из Сторон не освобождается от обязанностей по Договору, возникающих до наступления обстоятельств непреодолимой силы.

В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы, Стороны в течение пяти рабочих дней с даты их наступления уведомляют об этом друг друга, с последующим вручением либо отправкой по почте письменного уведомления, уточняющего дату начала и описание обстоятельств непреодолимой силы, подтвержденных соответствующей уполномоченной организацией Республики Казахстан.

24. Обязательства Сторон по Договору могут быть приостановлены на срок действия обстоятельств непреодолимой силы, но только в той степени, в которой такие обстоятельства препятствуют исполнению обязательств Сторон по Договору.

В случае, если обстоятельства непреодолимой силы будут длиться три и более месяцев, каждая из Сторон вправе расторгнуть Договор при условии предварительного уведомления другой стороны не менее, чем за двадцать календарных дней до даты предполагаемого расторжения. При этом Стороны обязуются в течение тридцати календарных дней произвести все взаиморасчеты по Договору.

Глава 8. Прочие положения и разрешение споров

25. В случае какого-либо спора или разногласия, возникшего по какому-либо положению Договора или в целом, или в связи с каким-либо вопросом или действием в отношении положений Договора, любая из Сторон вправе направить другой стороне претензию с полным изложением сущности спора.

Стороны предпринимают все усилия для урегулирования всех споров путем переговоров.

26. В случае недостижения согласия все споры и разногласия по Договору разрешаются в судах по месту нахождения ответчика.

Стороны имеют право расторгнуть Договор в иных случаях, предусмотренных законодательством Республики Казахстан.

- 27. Отношения Сторон, вытекающие из Договора и не урегулированные им, регулируются действующим законодательством Республики Казахстан.
- 28. Договор составляется в двух экземплярах на казахском и русском языках по одному экземпляру для каждой Стороны.
- 29. По соглашению Сторон Договор может быть дополнен другими условиями, не противоречащими типовому Договору и законодательству Республики Казахстан.

Договор для государственных учреждений, финансируемых из государственного бюджета, регистрируется в территориальных органах казначейства Министерства финансов Республики Казахстан, и вступает в силу со дня его регистрации.

Глава 9	. Срок	действия	Договора
---------	--------	----------	----------

- 30. Договор вступает в силу с 00:00 часов (по времени города Нур-Султан) "___" ____ 20__ года и действует до 24:00 часов "___" ____ 20__ года.
- 31. Срок действия Договора продлевается на определенный срок с уточнением объема передачи услуги, если одна из сторон заявит об этом за тридцать календарных дней до окончания срока действия Договора. Продление срока договора оформляется дополнительным соглашением к Договору.

При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении или изменении договора по окончании срока, он считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены договором.

предусмотрены договором.	
Глава 10. Реквизиты Сторон	
Поставщик:	Потребитель:
CA TE	
	гавление услуг водоснабжения и (или)
водос	отведения
	"" 20 г.
(место заключения договора)	
(наименование субъекта пре	едоставляющего услугу, БИН/ИИН)
	(или) водоотведения (далее – Услуги), именуемое
в дальнейшем Поставщик, в лице	
b Ambrionmen Heerabann, b mide	(должность, Ф.И.О.)
действующего на основании	с одной стороны, и
(реквизиты потребителя, для физических лиц –	удостоверение ИИН, для юридических лиц БИН/ИИН)
именуемый в дальнейшем Потребитель, в ли	
•	(должность, Ф.И.О)
действующего на основании	, с другой стороны, вместе
именуемые Стороны, заключили настоящий	договор (далее – Договор) о нижеследующем.

Глава 1. Основные понятия, используемые в Договоре

1. В Договоре используются следующие основные понятия:

прибор учета — техническое средство для измерения объема воды (питьевой, технической, сточной и других видов вод), имеющее нормированные метрологические характеристики, воспроизводящее и хранящее единицу физической величины в течение определенного интервала времени, разрешенное к применению для коммерческого учета воды в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан;

проверка приборов учета — совокупность операций, выполняемых представителем Поставщика для осмотра состояния приборов учета, определения и подтверждения его соответствия техническим требованиям, снятия показаний, а также определения наличия и целостности пломб на водомерном узле;

расчетный период – период, определенный в Договоре как период времени, равный одному календарному месяцу с 00:00 часов первого дня до 24:00 часов последнего дня месяца, за который производится расчет Потребителем за услугу;

граница раздела эксплуатационной ответственности – место раздела элементов систем водоснабжения и (или) водоотведения по признаку обязанностей (ответственности за их

эксплуатацию), устанавливаемое соглашением сторон. При отсутствии такого соглашения граница раздела эксплуатационной ответственности устанавливается по границе раздела балансовой принадлежности;

норма водопотребления — количество воды для удовлетворения суточной потребности одного человека, животных личного подсобного хозяйства или на единицу поливной площади в конкретном населенном пункте, которое определяется местным исполнительным органом в соответствии с подпунктом 34) пункта 1 статьи 27 Закона Республики Казахстан "О местном государственном управлении и самоуправлении в Республике Казахстан";

недопуск к узлу учета воды — отказ (воспрепятствование) Потребителя в предоставлении допуска к узлу учета воды для снятия показаний и проверки работоспособности, контроля технического состояния и безопасности всех элементов систем водоснабжения и водоотведения, расположенных на территории или находящихся в хозяйственном ведении, для отбора проб сточных вод представителя Поставщика;

граница раздела балансовой принадлежности — место раздела элементов систем водоснабжения и водоотведения между владельцами по признаку собственности, хозяйственного ведения или оперативного управления, которое указывается на схемах;

платежный документ – документ (счет, извещение, квитанция, счет-предупреждение) составленное для осуществления оплаты за предоставленные услуги (товары, работы) Поставщика, на основании которого производится оплата;

потребитель – физическое или юридическое лицо, пользующееся или намеревающееся пользоваться регулируемыми услугами водоснабжения и (или) водоотведения;

ведомство уполномоченного органа — ведомство государственного органа, осуществляющего руководство в соответствующих сферах естественных монополий.

Иные понятия и термины, используемые в настоящем Договоре, применяются в соответствии с Водным кодексом Республики Казахстан и законодательством Республики Казахстан о естественных монополиях.

Глава 2. Предмет договора

- 2. В соответствии с условиями договора Поставщик обязуется оказать Потребителю Услуги, а Потребитель обязуется оплачивать предоставленные услуги в сроки, порядке и размере, определенные настоящим Договором.
- 3. Характеристики предоставляемых услуг и качество подаваемой воды должны соответствовать требованиям законодательства Республики Казахстан, санитарных правил, государственных стандартов.
- 4. Договор заключается с Потребителем в индивидуальном порядке при наличии у него в собственности или на иных законных основаниях систем водоснабжения и (или) водоотведения, присоединенных к системам водоснабжения и водоотведения населенного пункта, выполненных в соответствии с техническими условиями Поставщика.
- 5. Разрешенный объем забираемой Потребителем питьевой воды ______ м3/год, технической воды ______ м3/год, отводимых от Потребителя хозяйственно-бытовых и близких к ним по составу загрязнений производственных сточных вод ______ м3/год согласно объемам, указанным в технических условиях на подключение к системам водоснабжения и (или) водоотведения Поставщика.

Физическое лицо, использующее питьевую воду для бытового потребления, вправе использовать ее и сбрасывать образующиеся сточные воды в необходимом ему количестве.

- 6. Режим предоставления услуг круглосуточный.
- 7. Границей раздела эксплуатационной ответственности на объектах кондоминиума являются:

по водоснабжению – разделительный фланец первой задвижки на вводе водопровода в здании;

по водоотведению — колодец в месте присоединения к сетям водоотведения населенного пункта.

Глава 3. Условия предоставления услуг

- 8. Приостановление подачи услуг производится в случаях:
- 1) аварийной ситуации либо угрозы жизни и безопасности граждан;
- 2) самовольного присоединения к сети Поставщика;
- 3) отсутствия оплаты за услуги в течение двух месяцев, следующего за расчетным периодом;
- 4) неоднократного недопущения представителей Поставщика к приборам учета воды для снятия показаний и проверки работоспособности, контроля технического состояния и безопасности всех элементов систем водоснабжения и водоотведения, расположенных на территории или находящихся в хозяйственном ведении, для отбора проб сточных вод;
- 5) необходимости проведения дезинфекции трубопроводов, обусловленной требованиями законодательства Республики Казахстан;
- 6) в других случаях, предусмотренных нормативными правовыми актами и соглашением Сторон.

Приостановление подачи услуг в случаях, предусмотренных подпунктами 1) и 2) настоящего пункта производится немедленно. В случаях, указанных в подпунктах 3), 4), 5), настоящего пункта, Потребитель предупреждается не менее, чем за месяц до приостановления подачи услуг.

- 9. В случаях, оговоренных подпунктами 1) и 2) пункта 8 Договора, подключение Потребителя производится при устранении и ликвидации возникших нарушений.
- В случае приостановления предоставления услуг Потребителю за нарушения, предусмотренные подпунктом 3) пункта 8 Договора, подключение производится после погашения долга. При неоднократном отключении подключение производится после погашения долга и внесения платы за подключение.
- 10. В случае проведения Поставщиком планово-предупредительного ремонта, работ по обслуживанию систем водоснабжения и (или) водоотведения, работ по присоединению новых Потребителей к сетям водоснабжения и (или) водоотведения, к которым присоединен Потребитель, Поставщик предупреждает Потребителя о временной приостановке услуг не менее чем за три рабочих дня.
- 11. Прием производственных сточных вод Потребителя в системы водоотведения Поставщика осуществляется в соответствии с Правилами приема сточных вод в системы водоотведения населенных пунктов, утвержденными приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 20 июля 2015 года № 546 (зарегистрирован в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов Республики Казахстан за № 11932).
- 12. При превышении допустимых концентраций вредных веществ в сточных водах Потребителя по результатам анализа, выполненного аттестованной лабораторией Поставщика, Потребитель прекращает сброс производственных сточных вод в систему водоотведения и принимает срочные меры по снижению загрязнений до достижения допустимых концентраций вредных веществ. После устранения причины, вызвавшей повышение содержания загрязнений, по заявке Потребителя Поставщиком производится повторный отбор проб.

Глава 4. Порядок оплаты услуг

13. Оплата за предоставленные услуги по настоящему договору производится по тарифам, утвержденным ведомством уполномоченного органа.

Изменение тарифов производится в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан.

14. Оплата производится Потребителем ежемесячно за фактически предоставленное количество услуг на основании платежного документа в срок до 25 числа месяца, следующего после расчетного периода, если иное не предусмотрено соглашением сторон. Расчетный период составляет один календарный месяц.

Глава 5. Учет отпуска и потребления услуг

15. Объем предоставленных услуг водоснабжения и водоотведения определяется по показаниям приборов коммерческого учета.

Порядок определения объема предоставленных услуг водоснабжения и водоотведения, не охваченный настоящим Договором, определяется в соответствии с Правилами расчета объемов предоставленных услуг по водоснабжению и водоотведению, утвержденной приказом Председателя Агентства Республики Казахстан по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства от 26 сентября 2011 года № 354 (зарегистрирован в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов Республики Казахстан за № 7257).

- 16. Количество вод, отводимых от Потребителя в системы водоотведения Поставщика, принимается равным:
- 1) при закрытой системе горячего водоснабжения, когда холодная вода поступает Потребителю из централизованной системы водоснабжения и в здании разделяется на два трубопровода: один далее во внутридомовую распределительную сеть холодного водоснабжения, второй через местный водонагреватель во внутридомовую распределительную сеть горячего водоснабжения количеству отпущенной холодной воды. При этом общедомовые приборы учета устанавливаются на границах раздела эксплуатационной ответственности на вводе холодного водоснабжения;
- 2) при открытой системе горячего водоснабжения, когда горячая вода поступает из системы централизованного горячего водоснабжения количеству отпущенной холодной воды и горячей воды. Общедомовые приборы учета устанавливаются на границах раздела эксплуатационной ответственности на вводах горячего и холодного водоснабжения.
- 17. Вода, использованная Потребителем безвозвратно, вошедшая в состав выпускаемой продукции, на полив, не сбрасываемая в систему отведения сточных вод, при расчете оплаты за услуги водоотведения не учитывается.

Объем не учитываемой воды определяется согласно технологическим расчетам.

18. Технические и метрологические характеристики прибора учета у Потребителя должны соответствовать реальным объемам водопотребления.

Поставщик осуществляет допуск приборов учета к эксплуатации согласно Правилам выбора, монтажа и эксплуатации приборов учета воды в системах водоснабжения и водоотведения, утвержденных приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 28 августа 2015 года № 621 (зарегистрирован в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов Республики Казахстан за № 12111).

- 19. Установка и эксплуатация приборов учета с нарушенной целостностью, не имеющих оттиска о первичной поверке, с истекшим сроком поверки не допускаются.
- 20. По истечении установленного срока поверки прибор учета автоматически снимается с коммерческого учета, как не соответствующий техническим требованиям. Поставщик услуг за 30 дней до окончания срока поверки уведомляет Потребителя о необходимости проведения очередной государственной поверки прибора учета или его замены.
- 21. В случае временного отсутствия приборов учета в связи с их очередной поверкой, ремонтом или заменой при извещении Поставщика, а также при обнаружении неисправности прибора учета не по вине потребителя объем предоставленных услуг водоснабжения определяется по среднему расходу за три предыдущих месяца согласно показаниям приборов учета на период отсутствия приборов, но не более одного месяца. По истечении указанного срока, при отсутствии приборов учета объем предоставленных услуг водоснабжения определяется для физических лиц по нормам водопотребления, для юридических лиц принимается согласно пункту 5 настоящего Договора.
- 22. Обеспечение сохранности приборов учета, установленных в квартире или индивидуальном доме, возлагается на Потребителя. При установке приборов учета Поставщиком в специально отведенные помещения ответственность за их сохранность несет Поставщик в соответствии с актом разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности.

- 23. В случае хищения или поломки приборов учета не установленными лицами лицо, ответственное за их сохранность, обязано восстановить приборы учета в месячный срок с момента установления факта хищения или поломки приборов учета, если иное не предусмотрено соглашением Сторон. До момента восстановления приборов учета Потребитель подключается Поставщиком к сетям водоснабжения.
- 24. При обнаружении фактов нарушения схемы учета воды у Потребителя, срыва пломб на узлах управления и приборах учета, установления приспособлений, искажающих показания приборов учета, Потребителю производится перерасчет за пользование водой со дня проведения последней проверки до дня обнаружения, но не более двух месяцев, из расчета полной пропускной способности трубопровода до узла управления при действии его в течение 24 часов в сутки.
- 25. При выявлении нарушений расчет объемов предоставленных услуг водоснабжения производится в соответствии с Методикой расчета объемов предоставленных услуг по водоснабжению и водоотведению, утвержденной приказом Председателя Агентства Республики Казахстан по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства от 26 сентября 2011 года № 354 (зарегистрирован в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов Республики Казахстан за № 7257).

Глава 6. Права и обязанности Сторон

- 26. Потребитель имеет право:
- 1) на получение услуг установленного качества, безопасных для его здоровья, не причиняющих вреда его имуществу в количестве в соответствии с условиями Договора;
 - 2) сбрасывать сточные воды в необходимом объеме в пределах допустимых нагрузок;
 - 3) требовать от Поставщика установки приборов учета услуг;
- 4) обжаловать в ведомство уполномоченного органа и (или) в судебном порядке действия или бездействие Поставщика, противоречащие законодательству;
 - 5) участвовать в публичных слушаниях;
- 6) требовать в установленном порядке от Поставщика возмещения в полном объеме вреда, причиненного жизни, здоровью и (или) имуществу вследствие ненадлежащего предоставления услуг, а также возмещения морального вреда;
- 7) требовать перерасчета стоимости услуг в случае предоставления услуги, не соответствующей требованиям, установленным законодательством Республики Казахстан;
- 8) не производить оплату за полученную услугу, если Поставщиком в установленном порядке не выставлен счет;
 - 9) заключить с Поставщиком договор на предоставление услуг;
- 10) расторгнуть Договор в одностороннем порядке при письменном уведомлении об этом Поставщика не позднее, чем за месяц при условии полной оплаты предоставленной услуги.
 - 27. Потребитель обязан:
- 1) обеспечивать эксплуатацию и безопасность сетей и оборудования водоснабжения и водоотведения, принадлежащих ему на праве собственности или на ином законном основании и (или) находящихся в границах его эксплуатационной ответственности, согласно требованиям нормативно-технических документов;
- 2) иметь приборы учета и своевременно и в полном объеме оплачивать предоставленные услуги в соответствии с их показаниями на основании выставленных Поставщиком платежных документов;
- 3) немедленно сообщать Поставщику о неисправностях в работе сетей и сооружений систем водоснабжения и (или) водоотведения, приборов учета, принадлежащих ему на праве собственности или на ином законном основании и (или) находящихся в границах его эксплуатационной ответственности, возникших при пользовании услугами, которые могут оказать негативное воздействие на работу централизованной системы водоснабжения и (или) водоотведения и причинить вред окружающей среде, а в случае повреждения сетей или сооружений систем водоснабжения и (или) водоотведения, или аварийного сброса загрязняющих, токсичных веществ и в местные органы по предупреждению и ликвидации

чрезвычайных ситуаций, санитарно-эпидемиологической службы и охраны окружающей среды;

- 4) обеспечивать сохранность, надлежащее техническое состояние приборов учета, пломб и знаков поверки на приборах учета, пломб на узлах учета, задвижках обводной линии, пожарных гидрантах, находящихся в границах его эксплуатационной ответственности, содержать указанные помещения в чистоте, а также не допускать хранения предметов, препятствующих доступу к узлам и приборам учета, механических, химических, электромагнитных или иных воздействий, которые могут искажать показания приборов учета;
- 5) незамедлительно уведомлять Поставщика и местные органы государственной противопожарной службы о невозможности использования пожарных гидрантов в случаях их неисправности или возникновения аварии на его водопроводных сетях;
- 6) незамедлительно сообщать Поставщику обо всех повреждениях или неисправностях приборов учета, о нарушении целостности пломб;
- 7) обеспечивать беспрепятственный доступ представителей Поставщика к приборам учета для снятия показаний и проверки работоспособности, контроля технического состояния и безопасности всех элементов систем водоснабжения и водоотведения, расположенных на территории или находящихся в хозяйственном ведении, для отбора проб сточных вод, а также для отключения сетей потребителя при наличии задолженности;
- 8) обеспечивать локальную очистку сточных вод в случаях, предусмотренных Правилами приема сточных вод в системы водоотведения населенных пунктов, утвержденными приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 20 июля 2015 года № 546 (зарегистрирован в Ресстре государственной регистрации нормативных правовых актов Республики Казахстан за № 11932);
 - 9) соблюдать требования по технике безопасности при потреблении услуги;
- 10) не допускать сброс сточных вод с загрязнениями, превышающими допустимые концентрации вредных веществ, установленные в целях предотвращения негативного воздействия на работу централизованной системы водоотведения;
- 11) не присоединять иных Потребителей к собственным сетям водоснабжения и (или) водоотведения без разрешения организации по водоснабжению и (или) водоотведению;
 - 12) выполнять иные требования, установленные законодательством Республики Казахстан.
 - 28. Поставщик имеет право:
 - 1) своевременно и в полном объеме получать оплату за предоставленные услуги;
- 2) снижать тарифы за предоставляемые услуги для всех Потребителей в период действия тарифов в порядке, утвержденном уполномоченным органом;
- 3) производить техническое обслуживание и эксплуатацию сетей и сооружений водоснабжения и (или) водоотведения Потребителя в границах эксплуатационной ответственности по отдельному договору (соглашению);
 - 4) осуществлять контроль потребления и оплаты услуг;
- 5) производить проверку работоспособности и поверку приборов учета услуг при наличии соответствующей лицензии.
 - 29. Поставщик обязан:
- 1) обеспечивать надлежащую эксплуатацию систем водоснабжения и водоотведения населенного пункта, принадлежащих ему на праве собственности или на ином законном основании и (или) находящихся в границах его эксплуатационной ответственности, согласно требованиям нормативно-технических документов;
- 2) обеспечивать подготовку питьевой воды и подачу ее Потребителю в соответствии с санитарными правилами (гигиеническими нормативами);
- 3) обеспечить своевременное и бесперебойное предоставление услуг Потребителю в соответствии с заключенным Договором без ограничения Потребителя в получении услуги по причинам невыполнения обязательств другими Потребителями;
- 4) приобретать и устанавливать Потребителям приборы учета услуг при условии заключения договора на их приобретение и установку и внесения согласованной ведомством

уполномоченного органа платы, за исключением случаев приемки и ввода объектов строительства в эксплуатацию;

- 5) не допускать передачу любых функций, связанных с оказанием услуги другим лицам;
- 6) вести учет и контроль качества и количества предоставляемых услуг, принимать своевременные меры по предупреждению и устранению нарушений предоставления услуг;
 - 7) заключить с Потребителем договор на предоставление услуг;
- 8) предоставлять услуги водоснабжения и (или) водоотведения по тарифам, утвержденным ведомством уполномоченного органа;
- 9) предоставлять Потребителю платежный документ на оплату предоставляемых услуг в срок до десятого числа месяца, следующего за расчетным периодом;
- 10) уведомлять Потребителей об изменении тарифов или их предельных уровней в сроки, установленные законодательством Республики Казахстан о естественных монополиях;
- 11) принять меры по восстановлению качества и объема предоставляемых услуг по обоснованным претензиям Потребителя в течение 24 часов;
- 12) при осмотре сетей водоснабжения и водоотведения, приборов учета, а также при снятии показаний приборов учета Потребителя предъявлять служебное удостоверение;
- 13) в период проведения профилактических и ремонтных работ предоставлять Потребителю питьевую воду транспортными средствами;
- 14) выдавать разрешение на подключение объектов Потребителя к системам водоснабжения и (или) водоотведения при условии исправности сетей и сооружений Потребителя и (или) выполнения технических условий Поставщика;
- 15) обеспечить конфиденциальность персональных данных Потребителя от несанкционированного доступа третьих лиц;
- 16) отвечать на жалобы и обращения абонента по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора, в течение срока, установленного законодательством Республики Казахстан;
- 17) при участии Потребителя осуществлять допуск к эксплуатации приборов учета, узлов учета, устройств и сооружений, предназначенных для подключения (присоединения) к централизованным системам водоснабжения и водоотведения;
 - 18) производить опломбировку приборов учета Потребителя;
- 19) предупреждать Потребителя о временном прекращении или ограничении водоснабжения и (или) водоотведения в порядке и в случаях, предусмотренных законодательством Республики Казахстан;
- 20) принимать необходимые меры по своевременной ликвидации аварий и повреждений на централизованных системах водоснабжения и водоотведения, принадлежащих ему на праве собственности или на ином законном основании, в порядке и сроки, установленные нормативными документами;
- 21) уведомлять Потребителей о графиках и сроках проведения плановопредупредительного ремонта сетей водоснабжения и водоотведения, через которые осуществляется оказание услуг;
- 22) осуществлять отбор проб и проводить исследования производственных сточных вод Потребителей в целях предотвращения негативного воздействия на работу централизованной системы водоотведения.

Глава 7. Ограничения Сторон

- 30. Потребителю запрещается:
- 1) переоборудовать узлы учета, а также производить установку и (или) снятие приборов учета без согласования с Поставщиком;
 - 2) нарушать имеющиеся схемы учета воды, согласованные и принятые Поставщиком.
 - 31. Поставщику запрещается:
- 1) отказывать в предоставлении услуги или ограничивать Потребителя в получении услуги по причинам невыполнения требований другими Потребителями;

- 2) взимать за предоставленную услугу плату, превышающую размер, установленный ведомством уполномоченного органа;
- 3) требовать от Потребителя ежемесячной оплаты услуг без предоставления на них платежных документов.
- 32. Сторонам запрещается совершать действия, ограничивающие права Сторон либо иным образом нарушающие законодательство Республики Казахстан.

Глава 8. Ответственность Сторон

- 33. Ответственность за надлежащее содержание оборудования и инженерных сетей возлагается на его собственника и определяется по границам раздела балансовой принадлежности.
- 34. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, предусмотренных Договором, виновная сторона возмещает другой стороне понесенные убытки в соответствии с законодательством Республики Казахстан.
- 35. В случае просрочки платы за предоставленные услуги Потребитель, в соответствии с Договором, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 40, выплачивает неустойку по ставке рефинансирования, установленной Национальным Банком Республики Казахстан, действующей на день уплаты этих сумм, за каждый день просрочки, но не более суммы основного долга.

Установление размера неустойки производится при заключении Договора с Потребителем. Началом срока начисления неустойки является 26 число месяца, следующего за расчетным периодом, если иное не оговорено соглашением Сторон.

- 36. Если невозможность для Поставщика предоставить Потребителю услугу наступила по вине других лиц, состоящих с Поставщиком в договорных отношениях, ответственность перед Потребителем несет Поставщик.
- 37. Уплата неустойки (пени) не освобождает Стороны от выполнения обязательств по Договору.
- 38. По соглашению Сторон при болезни или несчастных случаях, повлекших тяжелые материальные затраты или временную нетрудоспособность и подтвержденных документально, возможна отсрочка по начислению пени Потребителю, при его письменном обращении.

Глава 9. Обстоятельства непреодолимой силы

39. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или не надлежащее исполнение обязательств по Договору, если это явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы. В этом случае ни одна из Сторон не будет иметь право на возмещение убытков. По требованию любой из Сторон может быть создана комиссия, определяющая исполнение взаимных обязательств. При этом ни одна из Сторон не освобождается от обязанностей по Договору, возникающих до наступления обстоятельств непреодолимой силы.

В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы, Стороны в течение пяти рабочих дней с даты их наступления уведомляют об этом друг друга, с последующим вручением либо отправкой по почте письменного уведомления, уточняющего дату начала и описание обстоятельств непреодолимой силы, подтвержденных соответствующей уполномоченной организацией Республики Казахстан.

40. Обязательства Сторон по Договору могут быть приостановлены на срок действия обстоятельств непреодолимой силы, но только в той степени, в которой такие обстоятельства препятствуют исполнению обязательств Сторон по Договору.

В случае, если обстоятельства непреодолимой силы будут длиться три и более месяцев, каждая из Сторон вправе расторгнуть Договор при условии предварительного уведомления другой стороны не менее, чем за двадцать календарных дней до даты предполагаемого расторжения. При этом Стороны обязуются в течение тридцати календарных дней произвести все взаиморасчеты по Договору.

Глава 10. Общие положения и разрешение споров

41. В случае какого-либо спора или разногласия, возникшего по какому-либо положению Договора или в целом, или в связи с каким-либо вопросом или действием в отношении положений Договора, любая из Сторон вправе направить другой стороне претензию с полным изложением сущности спора.

Стороны предпринимают все усилия для урегулирования всех споров путем переговоров.

42. В случае недостижения согласия все споры и разногласия по Договору разрешаются в судах по месту нахождения ответчика.

Стороны имеют право расторгнуть Договор в иных случаях, предусмотренных законодательством Республики Казахстан.

- 43. Отношения Сторон, вытекающие из Договора и не урегулированные им, регулируются действующим законодательством Республики Казахстан.
- 44. Договор составляется в двух экземплярах на казахском и русском языках по одному экземпляру для каждой Стороны.
- 45. По соглашению Сторон Договор может быть дополнен другими условиями, не противоречащими типовому Договору и законодательству Республики Казахстан.

Договор для государственных учреждений, финансируемых из государственного бюджета, регистрируется в территориальных органах казначейства Министерства финансов Республики Казахстан, и вступает в силу со дня его регистрации.

регистрируется в территориальных органах казна тенетва министерства финансов г сенуолика
Казахстан, и вступает в силу со дня его регистрации.
Глава 11. Срок действия Договора
46. Договор вступает в силу с 00:00 часов (по времени города Нур-Султан) "" 20
года и действует до 24:00 часов ""20 года.
47. Срок действия Договора продлевается на определенный срок с уточнением объема
передачи услуги, если одна из сторон заявит об этом за тридцать календарных дней до
окончания срока действия Договора. Продление срока договора оформляется
дополнительным соглашением к Договору.
При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении или изменении договора по
окончании срока, он считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были
предусмотрены договором.
Глава 12. Реквизиты Сторон
Поставщик: Потребитель:

(1 T	
от, типовои договор н	а оказание услуг по снабжению тепловой энергией
	" " 20 года
(место заключения договора)	201044
(наименование субъекта, пр	едоставляющего услуги по снабжению тепловой энергией, БИН/ИИН)
в лице	действующего на основании
(должность, Ф.И.О.)	
	именуемый в дальнейшем Поставщик, с одно
стороны, и пользователь услуга	ами
	(реквизиты потребителя, адрес, ФИО, БИН/ИИН)
в лице	, действующего на основании
(должность, Ф.И.О.)	(документ)
, именуемь	ий в дальнейшем Потребитель, с другой стороны, заключили
настоящий Договор (далее – До	

Глава 1. Основные понятия, используемые в Договоре

1. В Договоре используются следующие основные понятия:

расчетный период – период времени (календарный месяц), определяемый договором на теплоснабжение, за который потребленная тепловая энергия учитывается и предъявляется к оплате Потребителю;

расчет за тепловую энергию – оплата Потребителя за потребленную тепловую энергию по истечении расчетного периода на основании предъявленного Поставщиком платежного документа;

система теплоснабжения – комплекс, состоящий из теплопроизводящих, теплопередающих и теплопотребляющих установок;

теплопотребляющая установка – устройство, предназначенное для использования тепловой энергии, теплоносителя для нужд Потребителя тепловой энергии;

тепловая сеть – совокупность устройств, предназначенных для передачи, распределения тепловой энергии;

теплоноситель – вещество (вода, пар), используемое в системе теплоснабжения для передачи тепловой энергии;

тепловая энергия — энергия, передаваемая теплоносителем, при потреблении которой изменяются термодинамические параметры теплоносителя (температура, давление);

поверка средства измерений — совокупность операций, выполняемых государственной метрологической службой или другими аккредитованными юридическими лицами в целях определения и подтверждения соответствия средства измерений установленным техническим и метрологическим требованиям;

поставщик – организация, осуществляющая продажу Потребителям купленной тепловой энергии;

граница раздела эксплуатационной ответственности сторон — точка (линия) раздела теплопотребляющих установок и/или сети сторон, определяемая по балансовой принадлежности теплопотребляющих установок и/или сети или соглашением сторон, граница эксплуатационной ответственности между потребителем и энергопередающей или энергоснабжающей организацией в многоквартирных жилых домах, определяется по первому разделительному фланцу входных задвижек узла управления (Элеватор);

граница балансовой принадлежности — точка раздела тепловой сети между энергопроизводящей, энергопередающей организациями и Потребителем, а также между Потребителем и субпотребителем, определяемая по балансовой принадлежности тепловой сети:

платежный документ — документ (счет, извещение, квитанция, счет-предупреждение), выписанный Поставщиком на основании фактических показателей приборов учета, а при их отсутствии или временном нарушении — расчетным путем на основании которого Потребителем производится оплата за потребленную тепловую энергию;

потребитель – физическое или юридическое лицо, пользующееся или намеревающееся пользоваться регулируемыми услугами;

ведомство уполномоченного органа – ведомство государственного органа, осуществляющего руководство в соответствующих сферах естественных монополий.

Глава 2. Предмет Договора

акта разграничения балансовой принадлежности тепловых сетей и эксплуатационной ответственности сторон и иные документы).

В случае необходимости обязательные условия, предшествующие Договору, оформляются отдельным приложением к Договору.

3. Поставщик обязуется подавать Потребителю через присоединенную сеть энергопередающих организаций тепловую энергию.

При этом параметры (качество) поставляемой потребителям тепловой энергии определяются по показаниям приборов коммерческого учета, установленных на границе балансовой принадлежности сторон, и должны соответствовать требованиям, установленным государственными стандартами или иной нормативно-технической документацией в области энергетики, а также температурному графику, составленному Поставщиком и согласованному с местными исполнительными органами.

Поставщик обязан обеспечить Потребителя тепловой энергией в соответствии с Договором.

Глава 3. Условия предоставления услуг

- 4. Отпуск тепловой энергии Поставщиком производится непрерывно, если иное не оговорено соглашением сторон.
- 5. Увеличение Потребителем нагрузки и количества потребляемой тепловой энергии сверх указанных в Договоре, но не превышающих проектных величин, заявленных и зафиксированных в полученных технических условиях, допускается с разрешения Поставщика по заявке Потребителя, при этом вносятся в Договор соответствующие изменения.
- 6. Потребитель обязуется оплачивать Поставщику услуги по снабжению тепловой энергией на условиях, определенных Договором, а также соблюдать режим потребления тепловой энергии и другие условия, предусмотренные настоящим Договором.
- 7. Поставщик вправе прекратить или ограничить подачу тепловой энергии Потребителю в случаях, предусмотренных Правилами пользования тепловой энергией, утвержденными приказом Министра энергетики Республики Казахстан от 18 декабря 2014 года № 211 (зарегистрирован в Республики Казахстаной регистрации нормативных правовых актов Республики Казахстан за № 10234) (далее Правила пользования тепловой энергией) и настоящим Договором, в том числе:
- 1) в случае, когда неудовлетворительное состояние теплопотребляющих установок, удостоверенное государственным органом по государственному энергетическому контролю, угрожает аварией или создает угрозу для жизни и безопасности граждан, с обязательным извещением Потребителя и последующим перерасчетом за недопоставленную тепловую энергию;
- 2) в случае недопущения представителей Поставщика и Госэнергоконтроля для осуществления контроля технического состояния и безопасности эксплуатации к теплопотребляющим установкам и (или) к приборам учета тепловой энергии, с предупреждением Потребителя не менее чем за трое суток;
- 3) в случаях, предусмотренных пунктом 8 настоящего Договора, с предупреждением Потребителя не менее чем за трое суток;
- 4) в случае присоединения систем теплопотребляющих установок до места установки приборов учета;
 - 5) в случае самовольного подключения к теплосети новых мощностей;
- 6) в случае неоплаты за предоставленные услуги по снабжению тепловой энергией в соответствии с условиями заключенного между сторонами договора;
- 7) в случае подключения к тепловой сети без акта технической готовности теплопотребляющих установок и теплосетей к работе в осенне-зимний период и отсутствии у Потребителя соответствующего подготовленного персонала и назначении лица, ответственного за надежную и безопасную работу теплопотребляющих установок, либо

договора на обслуживание со специализированной организацией, имеющей разрешение на такой вид деятельности (кроме бытовых потребителей);

- 8) в случае возврата менее 30% объема конденсата, предусмотренного Договором, если иное не предусмотрено соглашением сторон;
 - 9) аварийной ситуации.

Прекращение либо ограничение Поставщиком поставки тепловой энергии производится с предупреждением Потребителя в случаях:

предусмотренных подпунктами 4), 5) и 9) настоящего пункта – немедленно;

подпунктами 1), 2), 6), 7), 8) настоящего пункта — после письменного извещения энергоснабжающей организацией потребителя (путем выставления уведомления) или путем направления потребителям, использующих тепловую энергию не для бытовых нужд, уведомления на электронную почту, факс потребителя не менее чем за трое суток до прекращения или ограничения подачи тепловой энергии, если иное не предусмотрено договором.

При этом, предупреждение Потребителя в письменном виде вручается лично Потребителю под роспись, либо направляется Потребителю заказным письмом, а в случае, предусмотренном подпунктом 1) настоящего пункта Потребитель может быть уведомлен телефонограммой.

В случае предоставления Потребителем при заключении договора либо в последующем адреса электронной почты, предупреждение направляется на адрес электронной почты потребителя.

Предупреждение Потребителей, проживающих в многоквартирных жилых домах, о прекращении или ограничении подачи тепловой энергии в случаях, предусмотренных подпунктами 1), 3), 4), 7) настоящего пункта производится путем направления письма, телефонограммы в адрес уполномоченного лица органа управления объектом кондоминиума.

8. При необходимости проведения плановых работ по ремонту оборудования и (или) подключения новых потребителей и отсутствии резервного питания порядок отключения Потребителя предусматривается в соответствии с Правилами пользования тепловой энергией.

Глава 4. Учет тепловой энергии

- 9. Теплопотребляющие установки Потребителей обеспечиваются необходимыми приборами учета для расчетов за тепловую энергию. Потребитель вправе самостоятельно приобретать и устанавливать приборы учета. В случае приобретения и установки приборов учета Поставщиком, Потребитель заключает с ним соответствующий договор на приобретение и установку прибора учета тепловой энергии в порядке, предусмотренном действующим законодательством Республики Казахстан о естественных монополиях. Организация учета тепловой энергии, техническое состояние узлов учета тепловой энергии теплоносителя должны отвечать требованиям нормативно-технической документации.
- 10. Для учета тепловой энергии должны использоваться приборы учета, типы которых внесены в Государственный реестр обеспечения единства измерений. При этом им необходимо иметь клеймо о первичной или периодической поверке организации, имеющей на это право.

Снятие показаний приборов учета производят представители энергопередающей (энергоснабжающей) организации в присутствии Потребителя либо его представителя, а в случаях установки приборов учета с дистанционным съемом показаний без участия Потребителя.

При этом, Потребитель вправе получить распечатку на бумажном носителе или электронную версию показаний приборов учета.

При невозможности снятия показания приборов учета по вине Потребителя и, если при этом Потребитель сам не предоставит в энергопередающую организацию сведения о количестве израсходованной им тепловой энергии, энергоснабжающая организация вправе производить расчет за указанные периоды по среднесуточному расходу тепловой энергии

Потребителя за аналогичный период прошлого года с последующим проведением перерасчета по фактическому потреблению. Невозможность снятия показания приборов учета по вине Потребителя подтверждается соответствующей записью в журнале Поставщика.

11. Периодическую поверку, ремонт и техническое обслуживание приборов учета осуществляет энергопередающая организация либо иная специализированная организация, имеющая разрешение на такой вид деятельности, по отдельному договору с Потребителем.

Потребитель вправе самостоятельно выбрать специализированную организацию для проведения работ по поверке, ремонту и техническому обслуживанию приборов учета.

12. Стороны производят за свой счет метрологические поверки находящихся на их балансе приборов учета в сроки, предусмотренные соответствующими метрологическими стандартами.

Стороны могут потребовать проведение дополнительных поверок, которые производятся за счет требующей стороны.

- 13. Количество поставленной Поставщиком и принятой Потребителем тепловой энергии определяется по показаниям приборов учета. При отсутствии приборов учета у бытовых потребителей размер платы определяется по нормам, утвержденным акиматом области, города республиканского значения, столицы в соответствии с законодательством Республики Казахстан, для потребителей не имеющих приборов учета регулируемых коммунальных услуг и утверждается в соответствии с законодательством Республики Казахстан о естественных монополиях.
- 14. Учет отпуска тепловой энергии производится на границе раздела балансовой принадлежности сторон, если иное не предусмотрено договором. При установке приборов учета не на границе раздела балансовой принадлежности сторон, потери на участке сети от границы раздела до места установки приборов учета относятся к владельцу, на балансе которого находится указанный участок сети.

Расчет тепловых потерь или испытание на тепловые потери производит энергопередающая организация совместно с Потребителем.

15. Ответственность за техническое состояние оборудования и обеспечение безопасности тепловых сетей, находящихся в собственности потребителей, в том числе в общей собственности потребителей, возлагаются на потребителей и определяется по границе балансовой принадлежности.

Ответственность за сохранность приборов учета тепловой энергии возлагается на его владельца и определяется по границе балансовой принадлежности.

Орган управления кондоминиума может производить обслуживание теплопотребляющих установок самостоятельно или по договору со специализированной организацией.

- 16. В случае выхода прибора учета из строя энергоснабжающая организация производит расчет за указанные периоды по норме потребления по теплоснабжению для потребителей, не имеющих приборов учета, но не более чем в течение одного месяца, за который учет должен быть восстановлен.
- В случае, если прибор учета невозможно восстановить в указанный срок, то порядок расчета и сроки восстановления учета должны быть установлены отдельным соглашением сторон.

В случае хищения или поломки приборов учета третьими лицами, лицо, ответственное за сохранность, обязано восстановить приборы учета в месячный срок, если иное не предусмотрено Договором. До момента восстановления приборов учета Потребитель вправе требовать подключить его к тепловой сети.

Глава 5. Права и обязанности сторон

- 17. Потребитель имеет право:
- 1) покупать услуги по снабжению тепловой энергией по тарифам, утвержденным в соответствии с законодательством Республики Казахстан о естественных монополиях;

- 2) на получение услуг установленного качества в объеме и сроки, установленные настоящим Договором;
- 3) на получение тепловой энергии в необходимом количестве для предпринимательских целей и бытового потребления по соглашению сторон;
- 4) изменять количество потребляемой тепловой энергии для предпринимательских целей, определенное Договором;
- 5) получать от Поставщика информацию об изменении тарифов (цен, ставок сборов) или их предельных уровней в соответствии с законодательством Республики Казахстан о естественных монополиях;
- 6) получать тепловую энергию непрерывно при осуществлении деятельности, связанной с производством в непрерывном цикле, в соответствии с законодательством Республики Казахстан о естественных монополиях;
- 7) требовать от Поставщика перерасчета по оплате услуги по снабжению тепловой энергией и возмещения реального ущерба, причиненного недопоставкой или поставкой некачественной тепловой энергии, в соответствии с условиями заключенного договора;
- 8) требовать от Поставщика перерасчета по оплате услуги по снабжению тепловой энергией с учетом фактической температуры наружного воздуха;
- 9) обращаться в уполномоченный и (или) судебные органы для решения спорных вопросов, связанных с заключением и исполнением Договора;
 - 10) участвовать в публичных слушаниях;
- 11) в одностороннем порядке расторгнуть Договор при условии уведомления Поставщика и полной оплаты по предоставленному Поставщиком объему услуг;
- 12) иметь иные права, предусмотренные гражданским законодательством Республики Казахстан;
- 13) расторгнуть Договор в одностороннем порядке с письменным уведомлением Поставщика не позже, чем за тридцать календарных дней при условии оплаты за фактически предоставленные Поставщиком услуги. При этом не допускается односторонний отказ от Договора на снабжение тепловой энергией собственником отдельного помещения, система отопления которого является частью общей отопительной системы многоквартирного дома.
 - 18. Потребитель обязан:
- 1) своевременно и в полном объеме оплачивать предоставленные Поставщиком услуги по снабжению тепловой энергией согласно условиям Договора;
- 2) немедленно в письменном виде уведомлять Поставщика о выходе из строя приборов учета или нарушении режима и условий работы, в противном случае приборы учета считаются вышедшими из строя со дня их последней поверки, подтвержденной соответствующими документами;
- 3) обеспечить надлежащее техническое состояние и безопасность эксплуатируемых сетей, приборов и оборудования, соблюдать установленный режим потребления энергии, а также немедленно сообщать Поставщику об авариях, пожарах и иных нарушениях, возникающих при пользовании энергией;
- 4) до пуска в эксплуатацию и перед каждым отопительным сезоном теплопотребляющих установок провести комплекс мероприятий для оформления акта технической готовности, выданного Поставщиком, кроме случаев плановых ремонтов, аварийно-восстановительных работ;
- 5) обеспечить беспрепятственный доступ представителю Поставщика и Госэнергоконтроля к приборам учета тепловой энергии и теплопотребляющим установкам для осуществления контроля технического состояния и безопасности сетей, приборов и оборудования;
- 6) при расторжении Договора сделать сверку расчетов и погасить долг за фактически предоставленные Поставщиком услуги по снабжению тепловой энергией.
 - 19. Поставщик имеет право:
- 1) устанавливать в соответствии с Правилами пользования тепловой энергией технические требования, обязательные для соблюдения Потребителями;

- 2) проводить техническое обслуживание и организовывать поверки приборов учета в порядке, установленном Правилами пользования тепловой энергией;
- 3) в одностороннем порядке приостановить исполнение Договора в случаях и порядке, предусмотренных пунктом 7 настоящего Договора;
- 4) взимать плату за оказываемые услуги по снабжению тепловой энергией по тарифам, утвержденным в соответствии с законодательством Республики Казахстан о естественных монополиях;
- 5) снижать тарифы на регулируемые услуги по снабжению тепловой энергией в период действия тарифов в порядке, утвержденном уполномоченным органом;
- 6) совершать иные действия, установленные действующим гражданским законодательством Республики Казахстан.
 - 20. Поставшик обязан:
- 1) предоставлять равные условия для всех потребителей услуг по снабжению тепловой энергией;
- 2) заключать с Потребителем договор на предоставление услуги по снабжению тепловой энергией;
- 3) обеспечивать прием платежей от Потребителей за предоставленные услуги по снабжению тепловой энергией в том числе с использованием современных информационно-технических средств;
- 4) не допускать нарушения прав Потребителей при заключении договора на предоставление услуги по снабжению тепловой энергией;
- 5) поддерживать на границе раздела балансовой принадлежности тепловых сетей параметры тепловой энергии, указанные в настоящем Договоре;
- 6) предоставлять Потребителю услуги по снабжению тепловой энергией в соответствии с требованиями к качеству, установленными государственными органами в пределах их компетенции, а также в порядке и сроки, определенные условиями Договора;
- 7) производить перерасчет стоимости услуг по теплоснабжению и возмещение реального ущерба, причиненного недопоставкой или поставкой некачественной тепловой энергии в соответствии с условиями заключенного договора, осуществлять возврат средств потребителям по результатам перерасчета стоимости услуг по теплоснабжению с учетом фактической температуры наружного воздуха в соответствии с методикой перерасчета стоимости услуг по теплоснабжению с учетом фактической температуры наружного воздуха, утвержденной уполномоченным органом;
- 8) вести учет и контроль качества тепловой энергии, поставляемой Потребителю, принимать своевременные меры по предупреждению и устранению нарушений качества тепловой энергии;
- 9) в течение трех календарных дней со дня подачи письменного заявления либо устного обращения Потребителя о снижении качества тепловой энергии принять все меры по восстановлению качества и выполнить перерасчет;
- 10) не допускать перерывы в снабжении тепловой энергией, кроме случаев, предусмотренных настоящим Договором;
- 11) в случае выхода прибора учета из строя не по вине Потребителя вести расчет за тепловую энергию по среднесуточному расходу Потребителя за аналогичный период прошлого года;
- 12) довести до сведения потребителя информацию об изменении тарифов (цен, ставок сборов) или их предельных уровней в сроки, установленные законодательством Республики Казахстан о естественных монополиях;
- 13) снижать в порядке, установленном уполномоченного органа, тарифы на снабжение тепловой энергией для Потребителя в случае соответствующего изменения налогового законодательства Республики Казахстан;

- 14) предоставлять Потребителю тепловую энергию непрерывно при осуществлении деятельности, связанной с производством в непрерывном цикле, в соответствии с законодательством Республики Казахстан об электроэнергетике;
- 15) снимать показания приборов учета тепловой энергии в присутствии представителей потребителя, либо обеспечить снятие показаний представителями энергопередающей организации в присутствии представителей потребителя, либо дистанционное снятие показаний приборов учета.

Глава 6. Требования, предъявляемые к сторонам

- 21. Потребителю не допускается переоборудовать инженерные сети, устанавливать, подключать без согласования с Поставщиком регулирующую и запорную арматуру, использовать оборудование и устройства, не отвечающие требованиям безопасной эксплуатации и другим требованиям, установленным нормативными документами в области энергетики, нарушать имеющиеся схемы учета тепловой энергии, а также использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению.
- 22. Сторонам запрещается совершать действия, ограничивающие права сторон либо иным образом нарушающие гражданское законодательство Республики Казахстан.
- 23. По соглашению Сторон Договор может быть дополнен другими условиями, не противоречащими типовому Договору и законодательству Республики Казахстан.

Глава 7. Порядок расчетов

- 24. Оплата услуг Поставщика по снабжению тепловой энергией производится Потребителем по тарифам, утвержденным в соответствие с законодательством Республики Казахстан о естественных монополиях.
- 25. Оплата за фактически предоставленные Поставщиком услуги по снабжению тепловой энергией производится Потребителем в соответствии с показаниями приборов учета не позднее 25 числа месяца, следующего за расчетным. В случае отсутствия приборов учета оплата Потребителем производится в соответствии с пунктом 13 настоящего Договора.
- 26. При наличии задолженности за предыдущие периоды, в первую очередь, оплата направляется на погашение этой задолженности. В случае оплаты Потребителем суммы, превышающей фактическую за расчетный период, разница этого превышения автоматически засчитывается в авансовый платеж следующего расчетного периода (либо по согласованию сторон, в счет погашения задолженности Потребителя по иным обязательствам перед Поставщиком, если таковая имеется). Если Потребитель отказывается от услуг Поставщика на следующий расчетный период, излишне уплаченные суммы возвращаются.
- 27. В случае если исправления в счетах необходимы в результате неисправности приборов коммерческого учета и в других случаях, Стороны вносят корректировку в счета в последующие расчетные периоды.
- 28. Исполнением обязательств Потребителя по оплате услуг Поставщика по снабжению тепловой энергией признается зачисление денег на текущий счет Поставщика по реквизитам, указанным в платежном документе.

Глава 8. Порядок разрешения разногласий

- 29. Время прекращения подачи тепловой энергии, а также несоответствие ее качества требованиям нормативно-технической документации с отметкой о времени (дате, часе) должно быть отмечено в журнале диспетчерской службы Поставщика с последующей отметкой о времени (дате, часе) возобновления подачи тепловой энергии с должным (надлежащим) качеством.
- 30. При перерыве в подаче или подаче тепловой энергии ненадлежащего качества Потребитель извещает об этом Поставщика лично (заявкой) или телефонограммой с обязательным указанием времени, даты ее передачи и фамилии лица, передавшего и принявшего ее. В телефонограмме указывается: время начала ухудшения качества

(отсутствия) товара, характер ухудшения и необходимость присутствия представителя Поставщика (если ухудшение качества теплоэнергии или перерыв ее подачи Поставщиком в журнале не зафиксировано).

При личном обращении Потребителя заявка должна иметь копию, на которой в момент регистрации ее поступления проставляются регистрационный номер, дата и время подачи заявки, подпись принявшего ее представителя Поставщика. При прекращении теплоснабжения, заявка подается немедленно, при ухудшении параметров – не позднее суток с момента начала отклонения.

Поставщик сверяет отметки в журнале об отклонении качества товара, указанной в заявке (телефонограмме), перерывов в подаче его Потребителям и при отсутствии разногласий выполняет перерасчет стоимости товара в соответствии с его фактическим потреблением, исходя из среднесуточного отклонения параметров от расчетного.

31. При отказе Поставщика удостоверить факт неподачи тепловой энергии или предоставления товара (тепловой энергии) низкого качества Потребитель вправе составить письменное заявление, где указывается:

время начала отказа в подаче товара (отключения) или некачественной его поставки; характер ухудшения качества товара;

время подачи заявки и ее регистрационный номер (по журналу Поставщика); время восстановления подачи тепловой энергии (нормализации его качества); период отсутствия (ухудшения качества) товара.

Заявление подписывается Потребителем, лицом ответственным за тепловое хозяйство Потребителя, двумя независимыми свидетелями и направляется Поставщику. В случае неурегулирования спора Потребитель вправе обратиться в органы, осуществляющие руководство в сферах использования атомной энергии и электроэнергетики или подать иск в суд.

32. При самовольном водоразборе сетевой воды, самовольном подключении потребителем теплопотребляющих установок, повреждении потребителем приборов коммерческого учета, нарушении или отсутствии пломб, установленных в узле учета, энергопередающей и (или) энергоснабжающей организациями составляется акт и производится перерасчет объема использованной потребителем тепловой энергии в двукратном размере.

Перерасчет по горячей воде производится за период не более года, а для систем отопления с начала отопительного сезона до момента обнаружения событий указанных в первом абзаце настоящего пункта.

Акт действителен при наличии подписи представителя энергопередающей организации и потребителя, либо его представителя. Акт считается действительным и при отказе потребителя или его представителя от подписи, но при условии оформления его комиссией энергопередающей и (или) энергоснабжающей организаций и (или) органа управления кондоминиума в составе не менее трех человек.

Глава 9. Ответственность сторон

- 33. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Республики Казахстан.
- 34. За неоплату счета к моменту наступления срока оплаты по нему, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 29 Договора, Поставщик вправе начислять неустойку по неоплаченным суммам Потребителя, в размере не более 1,5 кратной ставки рефинансирования, установленной Национальным Банком Республики Казахстан на день фактического исполнения Потребителем денежного обязательства, за каждый день просрочки платежа, но не более суммы основного долга.

Установление размера неустойки производится при заключении Договора. Началом срока начисления неустойки является первый день месяца, следующий за расчетным периодом, если иное не оговорено соглашением сторон.

- 35. Если невозможность для Поставщика предоставить Потребителю услугу по снабжению тепловой энергией наступила по вине других лиц, состоящих с Поставщиком в договорных отношениях, ответственность перед Потребителем несет Поставщик.
 - 36. Уплата неустойки не освобождает стороны от выполнения обязательств по Договору.

Глава 10. Обстоятельства непреодолимой силы

37. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или не надлежащее исполнение обязательств по Договору, если это явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы. В этом случае ни одна из Сторон не будет иметь право на возмещение убытков. По требованию любой из Сторон может быть создана комиссия, определяющая исполнение взаимных обязательств. При этом ни одна из Сторон не освобождается от обязанностей по Договору, возникающих до наступления обстоятельств непреодолимой силы (стихийное бедствие или иные обстоятельства, которые невозможно предусмотреть или предотвратить), а также военных действий, забастовок и так далее, влекущих неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора.

В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы, Стороны в течение пяти рабочих дней с даты их наступления уведомляют об этом друг друга, с последующим вручением либо отправкой по почте письменного уведомления, уточняющего дату начала и описание обстоятельств непреодолимой силы, подтвержденных соответствующей уполномоченной организацией Республики Казахстан.

38. Обязательства Сторон по Договору могут быть приостановлены на срок действия обстоятельств непреодолимой силы, но только в той степени, в которой такие обстоятельства препятствуют исполнению обязательств Сторон по Договору.

В случае, если обстоятельства непреодолимой силы будут длиться три и более месяцев, каждая из Сторон вправе расторгнуть Договор при условии предварительного уведомления другой стороны не менее, чем за двадцать календарных дней до даты предполагаемого расторжения. При этом Стороны обязуются в течение тридцати календарных дней произвести все взаиморасчеты по Договору.

Глава 11. Общие положения и разрешение споров

- 39. Договор оказания услуг по снабжению тепловой энергией заключается с Потребителем в индивидуальном порядке.
- 40. В случае какого-либо спора или разногласия, возникшего по какому-либо положению Договора или в целом, или в связи с каким-либо вопросом или действием в отношении положений Договора, любая из Сторон вправе направить другой стороне претензию с полным изложением сущности спора.

Стороны предпринимают все усилия для урегулирования всех споров путем переговоров.

41. В случае недостижения согласия все споры и разногласия по Договору разрешаются в судах по месту нахождения ответчика.

Стороны имеют право расторгнуть Договор в иных случаях, предусмотренных законодательством Республики Казахстан.

- 42. Отношения Сторон, вытекающие из Договора и не урегулированные им, регулируются действующим законодательством Республики Казахстан.
- 43. Договор составляется в двух экземплярах на казахском и русском языках по одному экземпляру для каждой Стороны.
- 44. По соглашению Сторон Договор может быть дополнен другими условиями, не противоречащими типовому Договору и законодательству Республики Казахстан.

Договор для государственных учреждений, финансируемых из государственного бюджета, регистрируется в территориальных органах казначейства Министерства финансов Республики Казахстан, и вступает в силу со дня его регистрации.

Глава 12. Срок действия Договора

- 45. Договор вступает в силу со дня подписания и действует по " " 20 года.
- 46. Срок действия Договора продлевается на определенный срок с уточнением объема тепловой энергии, если одна из сторон заявит об этом за тридцать календарных дней до окончания срока действия Договора. Продление срока договора оформляется дополнительным соглашением к Договору.

При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении или изменении договора по окончании срока, он считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены договором.

Поставщик:	Потребитель:
62. Типовой догов	вор на техническое обслуживание лифтов
Γ	« <u></u> »20_г.
ОСИ (ПТ, КСК) «	
председателя	, действующего на основании устава, с одной стороны и,
TOO « » им	шенуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице Директора
	щего на основании устава, с другой стороны, совместно
именуемые Стороны, а по отделы	ности как указано выше или Сторона заключили настоящий
	вание лифтов (далее по тексту Договор) о нижеследующем:
Actorop na texim teckee coestymin	запис этфтов (далее по текету договор) о тякесыедующем.
Термины и определения	
• • • • • • • • • • • • • • • • • • • •	
Объект – Многоквартирный ж	хилой дом «», расположенный по адресу:
ул, д	
	объектом кондоминиума (многоквартирного жилого дома),
действующий в интересах собство	• • • •
•	ое или физическое лицо, осуществляющее функции
	ового хозяйства на объекте, согласно перечню работ и услуг,
	нормами действующего Законодательства для данного вида
услуг, а также Приложениями к н	
	лифта – комплекс операций (работ, мероприятий) по
	и и безопасности лифта при его эксплуатации, включая
	ениях к настоящему Договору, не зависимо от способа или

1. Предмет договора

порядка оплаты.

- 1.1. Заказчик поручает, а Исполнитель принимает на себя обязательство надлежащим образом выполнять услуги по техническому обслуживанию лифтов (далее «Услуги»). Количество, а также технические характеристики установленных на объекте лифтов указаны в приложении № 1 к настоящему Договору.
- 1.2. Подписанием настоящего Договора Заказчик подтверждает, что он ознакомлен со следующими документами:

- А) «Технический регламент Таможенного Союза 011/2011 «Безопасность лифтов» (далее по тексту ТР ТС), Правила обеспечения промышленной безопасности при эксплуатации грузоподъемных механизмов (далее по тексту ПОПБЭГМ)
- Б) (Об утверждении типовых договоров сотрудничества между объединением собственников имущества или простым товариществом, или управляющим многоквартирным жилым домом, или управляющей компанией и организациями, предоставляющими коммунальные услуги) (Приказ и.о. Министра индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан от 29 апреля 2020 года № 250.) о том, что обеспечение сохранности, безопасности, надлежащего технического состояния и эксплуатацию лифтов возложены на Владельца.
- В) Законом о «Жилищных отношениях» Глава 6, Статья 31 «Орган управления объектом кондоминиума обязан открыть на каждый объект кондоминиума сберегательный счёт в банке второго уровня для накопления сумм на капитальный ремонт общего имущества данного объекта кондоминиума»,
- 1.3. Передача лифтов на обслуживание от Заказчика Исполнителю осуществляется на основании соответствующего акта приема-передачи, с детализацией оснащенного оборудования, его комплектующих частей, текущего состояния, равно как и иной информации, непосредственно относящейся к передаваемому оборудованию.
- 1.4. В случае возникновения необходимости в выполнении капитального ремонта в соответствии с графиком планово-предупредительного ремонта (далее по тексту ППР) или других работ, не предусмотренных настоящим Договором, данные работы оформляются Сторонами по отдельно заключенному Договору.
- 1.5. Текущий ремонт, включая ППР производится силами и за счет собственных средств Исполнителя, независимо от способа или порядка оплаты. Перечень работ, относящихся к текущему ремонту определен Приложением № 2 к настоящему Договору.
 - 1.6. Датой начала оказания услуг считать дату подписания настоящего Договора.
- 1.7. Виды работ, подлежащих выполнению за счет собственных средств и сил Исполнителя при оказании Услуг по настоящему Договору, а также сроки и периодичность их выполнения указаны в Приложении №2, к настоящему Договору.
 - 1.8. В перечень оказываемых Услуг Исполнителем по настоящему Договору не входят:
 - стоимость запасных частей, вышедших из строя по причинам, не являющимся следствием ненадлежащего оказания Услуг Исполнителем.
 - работы, необходимость в проведении которых вызвана актами вандализма и которые не являются следствием ненадлежащего оказания Услуг Исполнителем;
 - ремонт лифтов, с составлением дефектного акта и сметы расходов, по истечении периода гарантии изготовителя.
- 1.9. Дополнительное оборудование, устанавливаемое Исполнителем с одобрения Заказчика, для повышения качества предоставляемых услуг за счет собственных средств, остается собственностью Исполнителя и при расторжении договора на техническое обслуживание может быть демонтировано Исполнителем в случае отказа Заказчика оплатить его стоимость.

2. Порядок приема-передачи выполненных работ

- 2.1. В течение 5 рабочих дней после окончания выполнения Работ, Исполнитель обязан передать Заказчику двусторонний Акт выполненных работ и отчет о текущем состоянии лифтового оборудования, по форме согласно Приложения № 3, составленные в двух оригинальных экземплярах и подписанных, со своей стороны.
- 2.2. Заказчик в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения Акта о приемке выполненных работ от Исполнителя, обязан подписать Акт о приемке выполненных работ со своей стороны и возвратить один экземпляр Исполнителю.

- 2.3. В случае отступления от условий настоящего Договора Исполнителем, Заказчик при подписании Акта выполненных Работ составляет мотивированный отказ (Дефектный акт) и направляет его Исполнителю, с описанием дефектов и указанием сроков устранения недостатков. Обнаруженные недостатки устраняются за счет собственных средств Исполнителя.
- 2.4. Работы считаются принятыми с даты подписания Акта выполненных работ и получения информации о текущем состоянии лифтового оборудования.

3. Обязанности сторон

3.1. Заказчик обязан:

- 3.1.1. В рамках своей компетенции оказывать Исполнителю содействие в оказании услуг, с предоставлением рабочего места сотрудникам Исполнителя (лифтерам).
- 3.1.2. Обеспечивать беспрепятственный доступ Исполнителя к месту нахождения лифтов, машинного помещения и шахты лифтов, не допуская их загромождения, а также надлежащее освещение шахты лифта, подходов к машинным помещениям и этажных площадок в любое время суток.
 - 3.1.3. Производить уборку лифтовых кабин персоналом Заказчика.
- 3.1.4. Обеспечить качественной электроэнергией приводы лифтов и содержать в полной исправности электропроводку и предохранительные устройства до верхних губок вводного устройства машинного отделения, а также электропроводку освещения шахты и машинного помещения до выключателей включительно.
- 3.1.5. Содержать в исправном состоянии строительные конструкции шахты и машинного помещения лифта. Не производить ремонт лифтов или строительных конструкций, связанных с лифтами, без письменного согласия Исполнителя.
 - 3.1.6. Обеспечить надежное закрытие дверей машинного помещения исправными замками.
- 3.1.7. Проводить ремонт строительных конструкций лифта по согласованию с Исполнителем.
- 3.1.8. Совместно с Исполнителем периодически проводить информативную работу с собственниками помещений (квартир) о правилах пользования лифтом и бережного к нему отношению.
- 3.1.9. Совместно с Исполнителем организовывать работу среди собственников помещений (квартир) в части формирования накопительного фонда для проведения капитальных ремонтов (продления срока службы оборудования лифта в течение его нормативного срока службы), а также его замены. Формирование накопительного фонда осуществляется в соответствии с требованиями действующего Закона РК «О жилищных отношениях».
- 3.1.10. В случае выхода лифта из строя сообщить в течение 1 часа Исполнителю, для устранения неполадок. Время, затраченное электромехаником для проведения технического обслуживания, не является простоем.
- 3.1.11. Иметь должностную инструкцию и приказ на лицо, ответственное за организацию эксплуатации лифтов со стороны владельца, утвержденную, в установленном порядке, и согласованную с Исполнителем.
- 3.1.12. Обеспечить температурный режим, для безопасной и бесперебойной работы лифтов, согласно инструкциям завода-изготовителя, от +5 C до +40 C. В случае появления влаги или попадания атмосферных осадков в машинное помещение, приямок или шахту лифта, принимать немедленные меры по устранению причин, вызывающих их.
- 3.1.13. по письменному обращению Исполнителя выдавать справки об общей площади квартир, а также информацию о собственниках для начисления тарифов. Либо оформления дел в суд о взыскании задолженности за техническое обслуживание.
- 3.1.14. Обеспечить проведение капитальных ремонтов на лифтах, с заменой отдельных узлов и механизмов, отслуживших нормативный срок службы, с целью обеспечения безопасных условий эксплуатации лифтов.

- 3.1.15. Немедленно уведомлять уполномоченные органы и Исполнителя об авариях, происшедших на лифтах, обеспечить сохранность места аварии или несчастного случая до прибытия представителя уполномоченных органов (если нет опасности для жизни и здоровья людей) и принимать участие в работе комиссии по расследованию.
- 3.1.16. Принимать все необходимые действия направленные на обеспечение сохранности кабины лифтов, этажных вызывных лифтов и индикаций лифтов на обслуживаемых объектах от незаконных действий, таких как умышленная порча, вандализм.
- 3.1.17. По истечению расчетного месяца Заказчик подписывает акты выполненных работ, предоставляемые Исполнителем.
- 3.1.18. Передать Исполнителю по акту приема-передачи имеющуюся у Заказчика технические паспорта и/или иную техническую документацию, напрямую относящуюся к лифтовому оборудованию. При отсутствии у Заказчика технической документации, указанной в настоящем пункте, а равно как при отсутствии возможности ее получения от третьих лиц, Стороны солидарно принимают меры по ее восстановлению.
- 3.1.19. Передать Исполнителю Протокол решения собрания собственников об избрании организации по обслуживанию лифтов с указанием утвержденного тарифа и формы оплаты.

3.2. Исполнитель обязан:

- 3.2.1. Назначить ответственное лицо, с предоставлением копии приказа Заказчику, за организацию работ по техническому обслуживанию и ремонту лифтов. Телефоны аварийной службы Исполнителя: _______.
- 3.2.2. Оказывать услуги по техническому обслуживанию лифтов с надлежащим качеством и в полном объеме, согласно требованиям, предъявляемым к данным видам работ, а также графиком производства технического обслуживания и перечню планово-предупредительных работ (ППР), указанных в Приложении № 2, к настоящему Договору.
- 3.2.3. Производить ежемесячные осмотры и ежемесячное техническое обслуживание, в соответствии с инструкциями завода-изготовителя, и требованиям, предъявляемым к данным видам работ.
- 3.2.4. Предоставлять и согласовать с Заказчиком графики проведения технического обслуживания.
- 3.2.5. Иметь на лифт (группу лифтов) журнал проведения ежемесячного осмотра лифтов, должностные инструкции лифтера. Обеспечить выполнение обслуживающим персоналом своих должностных обязанностей и инструкций.
- 3.2.6. Обеспечить надежную и безопасную работу каждого обслуживаемого лифта, вносить необходимые изменения в технические документы и нести ответственность за сохранность паспортов.
- 3.2.7. Участвовать в комиссии по составлению дефектных актов, фиксирующих выявленные дефекты и недостатки в оборудовании, а также по требованию Заказчика принимать участие в инвентаризации лифтового оборудования и технической документации.
- 3.2.8. В течение 30 календарных дней с даты подписания настоящего договора разместить у входов в подъезды в месте (доска объявлений), удобном для ознакомления жильцов номера телефонов и адреса аварийно-диспетчерской службы, инструкцию по использованию лифта.
- 3.2.9. Производить на каждом лифте периодические осмотры и техническое обслуживание в соответствии с инструкциями завода изготовителя, согласно приложению № 2, к настоящему Договору.
- 3.2.10. Производить восстановительные работы в случае умышленного повреждения, хищения лифтового оборудования или нарушений условий эксплуатации со стороны владельца после составления дефектных актов по отдельному Договору с согласованной с Владельцем стоимости работ.
- 3.2.11. Согласовать с «Заказчиком» в случае возможного отклонения от графика плановопредупредительного ремонта в связи с изменением условий эксплуатации лифта (порча оборудования из-за заливания водой, обмерзания в зимнее время и др.)

- 3.2.12. Устранять за свой счет все неполадки лифтов, явившиеся следствием ненадлежащего технического обслуживания, в соответствии с установленными актами свидетельствующими (фиксирующими) факты ненадлежащего технического обслуживания.
- 3.2.13. Хранить имеющиеся в наличии, в том числе принятые от Заказчика технические паспорта лифтов, нести ответственность за их сохранность, прилагать соответствующие усилия и ресурсы для восстановления отсутствующей технической документации.
- 3.2.14. «Исполнитель» круглосуточно обеспечивает, без дополнительной оплаты, оперативный пуск остановившихся лифтов, если устранение причин их остановки не связано с проведением аварийно-восстановительных работ капитального характера.
- 3.2.15. «Исполнитель» может предложить «Заказчику», за отдельную плату, дополнительные услуги, не предусмотренные настоящим договором:
 - установку металлических дверей в машинные и блочные помещения, замену замков;
 - замену оборудования;
 - изменение дизайна кабины;
 - модернизацию лифтов и др.
- 3.2.16. Ежемесячно представить Заказчику письменную информацию о текущем состоянии лифтов на обслуживаемом Объекте, в виде сформированного отчета по форме согласно приложению № 3 к настоящему Договору;
- 3.2.17. В случае расторжения настоящего Договора и/или при возникновении иных других обстоятельств при которых происходит смена Исполнителя по настоящему Договору, последний обязуется вернуть Заказчику ранее принятое оборудование и его комплектующие части, в соответствии с актом приема-передачи согласно п. 1.2. настоящего Договора, а также передать Заказчику всю хранящуюся у Исполнителя техническую документацию переданную в соответствии с п.3.1.18 настоящего Договора.
- 3.2.18. В соответствии с законодательством РК нести ответственность перед Заказчиком и собственниками помещений (квартир).

4 Права сторон

4.1. Заказчик имеет право:

- 4.1.1. На получение услуги надлежащего качества, безопасного для жизни и здоровья собственников помещений (квартир) Объекта.
- 4.1.2. Заказчик имеет право, без согласования с Исполнителем, в любое время суток, проверить ход и качество выполнения работ Исполнителем.
- 4.1.3. Расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке, предварительно письменно уведомив Исполнителя за 15 (пятнадцать) календарных дней до предполагаемой даты расторжения.
- 4.1.4. Заказчик не имеет права самостоятельно производить, проводить ремонтные работы на лифтах без согласования с Исполнителем.

4.2. Исполнитель имеет право:

- 4.2.1. Прекратить или ограничить работу лифта в следующих случаях:
 - при повреждении лифта или строительной конструкции лифта;
 - при несоблюдении правил эксплуатации лифта;
 - при устранении неполадок лифта;
 - при наличии нештатной ситуации;
 - при угрозе жизни людей;
 - при проведении технического обслуживания.
- 4.2.2. Расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке, предварительно письменно уведомив Заказчика за 15 (пятнадцать) календарных дней до предполагаемой даты расторжения.
- 4.2.3. Демонтировать детали, установленные в рамках Дополнительного договора, в случае если Заказчик не произвёл оплату в сроки, установленные Дополнительным договором.

5 Ответственность сторон

- 5.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством РК.
- 5.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, указанных в настоящем Договоре, Сторона, нарушившая обязательство возмещает принесенные убытки другой Стороне, соразмерно нанесенного ущерба.
- 5.3. Ни одна из сторон не вправе без письменного согласия другой стороны передавать свои права и обязанности третьим лицам.
- 5.4. Уведомление о расторжении Договора направляется почтовой связью или курьерской службой и должно быть подписано уполномоченным лицом другой Стороны.
- 5.5. При некачественном техническом обслуживании, подтвержденным двухсторонним актом обследования, (выполненных работ) **Исполнитель** уплачивает штраф в размере 0.01~% от суммы ежемесячного технического обслуживания лифтов, за каждый день простоя лифта, но не более 5~%.
- 5.6. В случае несвоевременной оплаты Заказчик оплачивает пеню в размере 0,01 % от общей суммы договора за каждый день просрочки, но не более 5% от суммы договора.
- 5.7. Стороны не несут ответственность за несчастные случаи, произошедшие с пассажирами на лифте, если они явились следствием применения лифта не по назначению, нарушения Правил по лифтам, повреждения оборудования.
- 5.8. При отсутствии проведения капитальных ремонтов лифтов (не осуществлялось накопление денежных средств, либо накопленных средств недостаточно) Исполнитель не несет ответственности за выход оборудования из строя.

6 Соблюдение правил по технике безопасности, охране труда и пожарной безопасности

- 6.1. С момента заключения настоящего Договора и в течение всего срока его действия ответственность по соблюдению правил по технике безопасности и охране труда, а также пожарной безопасности непосредственно ложится на Исполнителя. Исполнитель обязуется неукоснительно соблюдать и обеспечить в период оказания Услуг на Объекте Заказчика строгое выполнение правил по технике безопасности, охране труда и пожарной безопасности.
- 6.2. В случае нарушения Исполнителем правил по технике безопасности и охране труда, а также пожарной безопасности Заказчик имеет право применить к Исполнителю штрафные санкции, утвержденные внутренним приказом Заказчика.
- 6.3. На Исполнителя также распространяется обязанность по соблюдению и выполнению правил по охране окружающей среды и экологической защиты. Исполнитель гарантирует то, что в период оказания Услуг на Объекте будет соблюдать чистоту и порядок на рабочих местах.
- 6.4. В случае выявления Заказчиком недостатков либо нарушений по соблюдению Исполнителем правил по технике безопасности и охране труда, а также пожарной безопасности, в ходе оказания Исполнителем Услуг на Объекте, Заказчик выписывает Исполнителю предписание с указанием в нем сроков устранения выявленных нарушений и/или недостатков. Предписание оформляется в письменном виде и вручается полномочному представителю Исполнителя, ответственному за оказание Услуг на Объекте.
- 6.5. В случае получения Исполнителем предписания от Заказчика он обязан устранить выявленные Заказчиком нарушения и/или недостатки, если таковые были выявлены, в срок, указанный в предписании.

7 Порядок расчетов

7.1. Абонентская оплата за техническое обслуживание оборудования согласно условиям настоящего Договора, производится непосредственно собственниками помещений (квартир)

Объекта, согласно счету выставляемого в соответствующих квитанциях, за исключением карточной системы оплаты.

- 7.2. По карточной системе оплаты, собственники помещений (квартир) самостоятельно приобретают у Исполнителя соответствующие проездные карты, и осуществляют оплату по ним.
- 7.3 Ежемесячная сумма абонентской платы, а также стоимость разовой поездки по карточной системе, в процессе эксплуатации может подлежать корректировке, как в сторону увеличения, так в сторону уменьшения и зависит от МРП, который рассчитывается при планировании бюджета, исходя из ожидаемого размера инфляции, по согласованию с Потребителем в рамках закона РК «О жилищных отношениях». Данное обстоятельство должно быть оформлено в соответствии с требованиями действующего Закона Республики Казахстан «О жилищных отношениях

Заказчик не в праве изменять сумму, подлежащую оплате в случае, если Подрядчик выполнил работы по техническому обслуживанию лифтов, однако лифт (группа лифтов) простаивают по вине Заказчика, не обеспечившего выполнение своих обязательств.

- 7.4. Заказчик вправе требовать уменьшения суммы платежей в адрес собственников помещений (квартир), соответствующую простою лифта по вине Исполнителя. Заказчик не вправе изменять сумму платежей, если Исполнитель выполнил работы по техническому обслуживанию лифтов, но они простаивают по вине Заказчика, не обеспечивавшего выполнение своих обязанностей.
- 7.5. Перерасчет суммы оплаты по замечаниям, указанным в акте выполненных работ и принятым Заказчиком, производится в следующем месяце.
- 7.6. Для реализации цели указанной в п.7.1 настоящего Договора, Заказчик заключает с Исполнителем Договор поручения.
- 7.7. В случае несвоевременной оплаты собственниками помещений за оказанные услуги по техническому обслуживанию Заказчик поручает Исполнителю истребовать образовавшуюся задолженность у собственников помещений в судебном порядке с учетом 0.1% от размера тарифа за каждый день просрочки.
- 7.8. Если в течении срока, указанного в п. 2.1 Договора Заказчик не принял результаты работ (не подписал Акт приемки выполненных работ) и не предъявил Исполнителю письменного обоснованного отказа относительно качества выполненных работ, работы считаются принятыми Заказчиком на основании одностороннего Акта приемки выполненных работ, подписанного Подрядчиком.

8 Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор)

- 8.1. При обстоятельствах невозможности полного или частичного исполнения любой из Сторон обязательств по настоящему Договору, а именно, но не только: стихийных бедствий, забастовок, военных действий, или других независящих от Сторон обстоятельств, срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства.
- 8.2. Если эти обстоятельства будут продолжаться более 6 (Шести) месяцев, то каждая из Сторон будет иметь право отказаться от дальнейшего исполнения обязательств по настоящему Договору, и в этом случае ни одна из Сторон не будет иметь права на возмещение другой Стороне возможных убытков.

9 Срок действия и условия расторжения договора

9.1. Настоящий Договор вступает в силу со дня его подписания уполномоченными представителями Сторон, скрепления печатями и действует в течении одного года.

- 9.2. Досрочное расторжение настоящего Договора возможно по взаимному согласию Сторон путем заключения соответствующего соглашения о сроках расторжения, порядке взаимных расчетов и т.п.
- 9.3. В случае, если ни одна из Сторон не заявила о прекращении действия Соглашения за 30 (тридцать) дней до истечения срока действия, Срок действия настоящего Договора автоматически пролонгируется на следующий год;
- 9.4. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.

10. Порядок разрешения споров

- 10.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора или в связи с ним, будут, по возможности, разрешаться путем переговоров между Сторонами.
- 10.2. В случае не разрешения споров и разногласий путем переговоров они передаются на рассмотрение судебных органов Республики Казахстан в соответствии с действующим законодательством РК по месту нахождения Заказчика.

11. Прочие условия

- 11.1. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны исключительно после их письменного оформления и подписания уполномоченными представителями Сторон и скрепления печатями.
- 11.2 Уступка прав и обязанностей по настоящему Договору осуществляется только по письменному соглашению Сторон.
- 11.3. При возникновении обстоятельств, не предусмотренных настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Республики Казахстан.
- 11.4. Если одно из содержащихся в настоящем Договоре положений оказывается недействительным, незаконным или неприменимым в любом отношении по законодательству Республики Казахстан, это не повлияет на действительность, законность и применимость остальных его положений.
- 11.5. В случае реорганизации или ликвидации Сторон права и обязательства по настоящему Договору переходят к их правопреемникам в соответствии с законодательством Республики Казахстан.
- 11.6. Содержание текста настоящего Договора полностью соответствует действительному волеизъявлению Сторон.
- 11.7. Настоящий Договор составлен на русском языке в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

12.РЕКВИЗИТЫ СТО	ЭРОН Заказчик	Исполнитель	
ОСИ «	»	TOO «	»
Руководитель:		Директор:	
/	/	//	/

Таблица Б.1 – Виды технических осмотров и сроки их проведения

	Список планово-профилактических работ	Периодичность осмотров лифтов:
1	2	3
1.	- проверка исправность замков и выключателей безопасности дверей шахты и кабины.	
2.	- выборочная проверка не менее чем на трех посадочных площадках точность остановки кабины при движении "вверх" и "вниз".	

3.	- проверка исправности электромеханического реверса привода дверей.		
4.	- проверка наличия освещения кабины лифта, а также машинного		
7.	и блочного помещений.	согласно	
5.	- проверка исправности действия кнопок «Стоп», «Двери»,	ПОПБЭГМ	И
3.	- проверка исправности деиствия кнопок «Стоп», «двери», светового сигнала «Занято» на всех посадочных площадках,	завода-	rı
	светового сигнала «занято» на всех посадочных площадках, светового табло, световой и звуковой сигнализации, а также	изготовителя	
	исправность двусторонней переговорной связи между кабиной и	изготовители	
	местонахождением обслуживающего персонала.		
6.	П 1		
0.	- проверка наличия «Правил пользования лифтом» и предупредительных и указательных надписей.		
7.	- проверка наличия и исправность замка двери машинного и (или)		
/•	- проверка наличия и исправность замка двери машинного и (или) блочного помещения.		
8.	- проверка двухсторонней переговорной связи и сигналов		
0.	неисправности лифта из кабины;		
9.	- проверка двухсторонней переговорной связи из машинного		
).	помещения и сигналов неисправности лифта, также контроля		
	закрытия дверей;		
10.	- проведение очистки шахты, приямка, кабины лифта, станции,		
10.	машинного помещения от мусора пыли и посторонних предметов.		
11.	- проверка точности остановок и работы лифта по вызовам;		
12.	- проверка точности остановок и работы лифта по приказам;		
13.	- проверка ограждения и надежности запирания дверей шахты		
15.	проверка ограждения и надежности запирания дверей шахты (ДШ);		
14	- проверка купе кабины лифта (визуальная оценка состояния купе		
	кабины; проверка исправности		
	электрической цепи закрытия дверей и электрической цепи		
	реверса привода дверей, работы кнопки «стоп»; проверка		
	надежности механического запирания дверей при движении лифта;		
	прочистка паза порожка дверей);		
15.	- проверка подвижного пола кабины;		
16.	- проверка электромагнитной обмотки (ЭМО);		
17.	- проверка автоматических замков дверей шахты и кабины лифта с		
	раздвижными дверями		
18.	- проверка санитарного и противопожарного состояния крыши		
	кабины и приямка шахты, уборка;		
19.	- проверка машинного помещения; уборка		
	Ежеквартальное техническое обслуживание		
20.	- тормозное устройство (Осмотр тормозных колодок, контроль		
	износа фрикционного материала колодок. Проверка, очистка,		
	смазка шарнирных соединений. Регулировка рабочих зазоров.		
	Проверка, подтяжка всех креплений. Очистка и проверка		
0.1	креплений тормозной полумуфты);		
21.	- электромагнит тормозного устройства (проверка и подтяжка всех		
	креплений электромагнита. Очистка магнитопровода и катушки.		
	Проверка выработки ярма в нижней части. Устранение затирания		
	якоря. Регулировка хода якоря. Контроль цепей электропитания и		
22	заземления);		
22.	- канатоведущий шкив (КВШ) (Проверка крепления	COLHOONS	
	канатоведущего шкива. Очистка ручьев КВШ. Проверка износа	согласно	**
	ручьев канатоведущего шкива. Проверка отсутствия раковин,	ПОПБЭГМ	И

	сколов и трещин на блоке. Контроль поступления смазки на	завода-
	подшипники);	изготовителя
23.	- шахта (осмотр портальной части шахты. Очистка от загрязнений. Проверка креплений);	
24.	- двери шахты лифта (Проверка величины перекрытия роликов замков дверей шахты отводкой двери кабины. Проверка работы блокировочных контактов контроля запирания замков дверей шахты «ДЗ» и контактов дверей шахты, контролирующих их закрывание «ДШ».	
25.	- Проверка зазоров между линейками и контрольными роликами кареток створок. Проверка зазоров между	
	упорами кареток и защелками замков. Проверка величины запаса перекрытия упора защелкой замка. Проверка состояния резиновых амортизаторов упора кареток. Проверка крепления направляющих линеек, роликов к кареткам, резинового профиля, створок к кареткам, башмаков створок. Проверка зазоров между нижним торцом створок и порогом закрытой двери шахты, створками и обрамлением дверного проема шахты. Проверка зазора между порогом дверей шахты и отводкой двери кабины. Проверка зазора порогом дверей кабины и роликами рычагов замков дверей	
26	шахты.);	
26.	- подвеска кабины (Осмотр и очистка ветошью подвески кабины. Проверка целостности канатодержателей, тяг, осей, пальцев, шплинтов. Проверка горизонтального балансира.);	
27.	- Устройство слабины подъемных канатов «СПК» (Проверка и подтяжка креплений СПК. Проверка легкости хода. Очистка и смазка шарнирных соединений. Выверка зазора между рамой и роликом контакта.);	
28.	- Крыша кабины и каркас (Осмотр оборудования крыши кабины и каркаса. Очистка от загрязнений, протирка ветошью. Осмотр и подтяжка разъемных соединений, осмотр сварных соединений.);	
29.	- Башмаки кабины (Осмотр башмаков. Очистка башмаков от загрязнений. Регулировка зазоров по штихмассу. Подтяжка креплений. Проверка состояния и действия пружин, регулировка);	
30.	- Смазывающие аппараты на кабине (Проверка крепления. Очистка от загрязнений. Долив масла);	
31.	- Ловители (Очистка системы ловителей от загрязнений. Проверка легкости хода и установочных размеров шарнирно — рычажного механизма. Смазывание шарниров. Проверка зазоров между клиньями.);	
32.	- Подвижный пол кабины (Осмотр и очистка нижней балки и деталей подвижного пола. Подтяжка креплений. Регулировка хода подвижного пола укорачиванием или удлинением тяг. Регулировка растворов и провалов подпольных контактов и зазоров между упорами и штоками контактов. Проверка работы пола.);	
33.	- Пост управления в кабине лифта (Осмотр поста управления лифтом в кабине со снятием крышек. Проверка работы контактных пар, исправности пружин, целостности кнопок. Подтяжка клемм. Закрепление крышки.)	
34.	- Кабина лифта (Проверка крепления щитов купе и их состояния. Проверка крепления вентиляционных решеток, люка и аппаратов, установленных в кабине. Проверка основного и аварийного	

	освещения кабины, состояния плафона. Проверка крепления	
	кареток ДК и створок, их регулировка. Проверка состояния троса	
	связи створок, пружины закрытия ДК и их натяжение. Очистка	
	купе кабины внутри.);	
35.	- Привод дверей кабины (Очистка привода от загрязнений.	
	Проверка надежности крепления редуктора, электродвигателя.	
	Проверка надежности крепления соосности шкивов. Проверка	
	натяжения ремня и его износ. Проверка уровня масла в редукторе	
	и долив до нормативного состояния. Проверка износа червячной	
	пары редуктора. Проверка и регулировка блок- контактов	
	открывания и закрывания дверей «ВКО и ВКЗ»,	
	микропереключателя реверса. Проверка крепления водила и	
	элементов на нем (в том числе: кулачки, рычаг реверса, шток, ролик	
	и т. п.). Проверка срабатывания реверса и привода в целом);	
36.	- Канаты тяговые или ограничителя скорости (Очистка канатов	
	ограничителя скорости или тяговых при перемещении кабины от	
	штурвала. Осмотр канатов и определение степени их износа);	
37.	- Башмаки противовеса (Осмотр башмаков. Очистка башмаков.	
-	Регулировка зазоров. Подтяжка крепления. Проверка действия.);	
38.	- Смазывающее устройство (Проверка крепления. Очистка от	
	загрязнений. Долив масла)	
39.	- Направляющая кабины или противовеса (Выверка направляющих	
	по штихмассу. Проведение замеров отклонения от вертикального	
	положения. Выставление направляющих. Зачистка мест стыков.	
	Проверка и подтяжка креплений направляющих. Проверка	
	крепления закладных. Очистка направляющих от загрязнений.);	
40.	- Датчики селекции или точной остановки (Осмотр и подтяжка	
•••	креплений датчика, шунта. Проверка зазоров между датчиком и	
	шунтов.);	
41.	- Вызывные аппараты (Снятие крышки вызывного аппарата.	
	Очистка контактов и подтяжка клемм. Закрытие аппарата, его	
	закрепление, проверка в работе.);	
42.	- Очистка приямка (Очистка приямка от мусора. Вынос мусора.	
	Протирка металлоконструкций ветошью.);	
43.	- Натяжное устройство (Очистка натяжного устройства. Подтяжка	
	креплений. Проверка смазки шарнира и подшипников. Проверка	
	горизонтальности. Проверка срабатывания блок - контакта.);	
44.	- Ограничитель скорости «ОС» (Снятие каната ограничителя	
T-T•	скорости со шкива. Навеска каната на шкив. Осмотр и очистка	
	корпуса ограничителя от загрязнений. Осмотр шкива	
	ограничителя. Очистка рабочего ручья от загрязнений. Проверка	
	отсутствия заеданий шарнирных соединений, состояния	
	подвижных грузов.);	
45.	- Проверка исправности работы ограничителя скорости «ОС»	
4 3.		
	(Перебрасывание каната ОС на контрольный шкив и обратно.	
	Включение лифта в работу в режиме управления из машинного	
	помещения (пуск вниз) и проверка срабатывания ОС и ловителей.	
	Снятие кабины с ловителей. Включение лифта в нормальный	
16	режим работы.);	
46.	- Электропроводка в машинном помещении (Очистка открыто	
	проложенной проводки. Устранение провисаний. Проверка	

	COOTEGUNA NO DANGE NO TANG MOTERAL DE MANOREN DE MANORE	
	состояния на выходах из труб, металлорукавов и на водах в	
47	электроаппараты, светильники);	
47.	- Электропроводка в шахте лифта (Очистка открыто положенной	
	проводки. Устранение провисаний. Проверка состояния на	
	выходах из труб, металлорукавов и на вводах в электроаппараты,	
	светильники)	
48.	Полугодовое техническое обслуживание	
48.	- Электродвигатель главного привода (Проверка и подтяжка крепления электродвигателя. Проверка крепления и износа	
	буферных пальцев. Проверка надежности крепления моторной	
	полумуфты.	
	Проверка соосности. Проверка смазки подшипников и их износа.	
	Зачистка и подтяжка клемных соединений электропроводки цепей	
	питания и заземления.);	
49.	- Редуктор главного привода (Проверка отсутствия нагрева	
٦٧.	подшипников. Очистка редуктора от загрязнения. Проверка	
	целостности корпуса и крышек редуктора, течи масла из разъемов	
	и уплотнений. Проверка рабочих зазоров в сцеплении червячной	
	пары. Проверка крепления тормозной полумуфты. Смазка	
	шарнирных соединений);	
50.	- Отводные блоки (Проверка крепления балок и блока на балках.	
	Очистка и проверка износа ручьев. Проверка отсутствия раковин,	
	сколов и трещин на блоке. Контроль поступления смазки на	
	подшипники.);	
51.	- Шкаф управления лифтом (Очистка электроаппаратуры и шкафа	
	управления от пыли. Проверка коммутационной аппаратуры и ее	
	регулировка. Проверка клеммных соединений, разъемов и мест	
	паек. Проверка и регулировка параметров электросхемы. Проверка	
	состояния элементов, электронных плат, установленных в шкафу	
	управления. Проверка номиналов установленной	
	предохранительной аппаратуры. Проверка цепей заземления.	
	Проверка исправности работы электроаппаратов во всех режимах	
	работы лифта);	
52.	- Трансформаторы (Очистка корпуса и обмоток. Подтяжка	
	креплений и стяжка магнитопровода. Зачистка и подтяжка	
	клеммных соединений)	
53.	- Электропроводка в клеммной коробке кабины (Осмотр	
	электропроводки. Вскрытие клеммной коробки кабины. Осмотр,	
	очистка и подтяжка клеммных соединений. Восстановление	
	маркировки. Закрытие клеммной коробки);	
54.	- Электроаппараты на крышки кабины «КЛ, СПК, ДУСК, ДТО и	
	др.» (Осмотр, проверка, очистка от нагара. Регулировка провалов и	
	растворов контактов. Подтяжка клеммных соединений контактов в	
	аппаратах. Осмотр подводки к электроаппаратам);	
55.	- Подвесной кабель (Проверка креплений кабеля в шахте и под	
	кабиной. Проверка отсутствия отклонения кабеля от	
	вертикальности во время движения. Визуальная проверка	
F /	защитной изоляции и состояния мест разделки оболочки кабеля);	
56.	- Подвеска противовеса (Очистка подвески противовеса. Проверка	
	износа тяг и балки. Проверка состояния пружин, клиновых	
	зажимов, обойм, втулок, осей, чашек. Проверка резьбовых	
	соединений, состояния шплинтов);	

	1 0	
57.	- Каркас противовеса (Очистка каркаса и груза от загрязнений.	
	Проверка отсутствия перекоса. Проверка креплений верхней и	
	нижней балок, стяжки стояков. Проверка крепления грузов и их	
	состояние);	
58.	Этажные переключатели (Проверка и регулировка зазоров между	
	торцом оси ролика и дном комбинированной отводки. Выверка	
	положения этажного переключателя относительно	
	комбинированной отводки. Установка зазора между корпусом	
	переключателя и комбинированной отводкой. Проверка и	
	регулировка провалов и растворов контактов. Подтяжка креплений	
	всех деталей и клемных соединений проводов. Смазка оси ролика);	
59.	- Электропроводка в клеммной коробке шахты (осмотр	
	электропроводки. Вскрытие клеммной коробки шахты. Осмотр,	
	очистка и подтяжка клеммных соединений. Восстановление	
	маркировки. Закрытие клеммной коробки);	
60.	- Конечный выключатель на лифтах (Проверка креплений	
	контакта, рычага, грузов. Очистка контактных групп и подтяжка	
	клемм контакта. Очистка шарнира рычага, смазка, проверка	
	легкости работы. Регулировка срабатывания при переспуске -	
	переподъеме кабины);	
61.	- Буферное устройство (Пружинное буферное устройство (очистка	
	пружин буфера; осмотр пружин; проверка креплений стаканов;	
	проверка целостности тумб). Гидравлическое буферное устройство	
	(очистка буфера; проверка уровня масла, при необходимости его	
	долив). Проверка действия выключателя);	
62	- Вводный рубильник (Внешний осмотр, очистка. Проверка	
	состояния соединений проводов, контактных стоек, пинцетов.	
	Проверка крепления рычага, траверсы ножей. Подтяжка клемных	
	соединений. Регулировка зазоров пинцетов. Проверка	
	заземляющего проводника)	

63. Санитарные правила

"Санитарно-эпидемиологические требования к сбору, использованию, применению, обезвреживанию, транспортировке, хранению и захоронению отходов производства и потребления".

Параграф 1. Санитарно-эпидемиологические требования к сбору, транспортировке и обезвреживанию твердых бытовых отходов

- 53. На территории населенных пунктов сбор, использование, применение, обезвреживание, транспортировка, хранение и захоронение отходов потребления осуществляют специализированные организации. В малых населенных пунктах при отсутствии специализированных организаций по сбору, вывозу и содержанию мест захоронения ТБО, организуются места с самостоятельным вывозом отходов, под контролем и обслуживанием службы местного исполнительного органа.
- 54. Пищевые отходы объектов общественного питания, торговли, общеобразовательных, санаторно-курортных организаций, за исключением инфекционных стационаров, в том числе противотуберкулезных, кожно-венерологических собирают в емкости с крышками, хранят в охлаждаемом помещении или в холодильных камерах. Пищевые отходы, за исключением пищевых отходов инфекционных стационаров, в том числе противотуберкулезных, кожновенерологических, допускаются использовать на корм скоту.

- 55. В населенных пунктах (на территории жилищного фонда, организаций, культурномассовых учреждений, зон отдыха) выделяют специальные площадки для размещения контейнеров для сбора отходов с подъездами для транспорта. Площадку устраивают с твердым покрытием и ограждают с трех сторон на высоту, исключающей возможность распространения (разноса) отходов ветром, но не менее 1,5 м.
- 56. Контейнеры для сбора ТБО оснащают крышками. В населенных пунктах контейнерную площадку размещают на расстоянии не менее 25 м от жилых и общественных зданий, детских объектов, спортивных площадок и мест отдыха населения, исключая временные поселения (вахтовые поселки, нестационарные объекты и сооружения). В районах сложившейся застройки, при отсутствии возможности соблюдения санитарных разрывов, расстояния устанавливаются комиссионно участием местных исполнительных органов, территориальных подразделений государственного органа сфере санитарноэпидемиологического благополучия населения, собственников объектов других заинтересованных лиц.
- 57. Для сбора ТБО в благоустроенном жилищном фонде применяют контейнеры, в частных домовладениях допускается использовать емкости произвольной конструкции с крышками.
- 58. Субъект (собственник контейнеров ТБО) размещает контейнеры с учетом проведенного расчета количества устанавливаемых контейнеров в зависимости от численности населения, пользующегося контейнерами, норм накопления отходов, сроков их хранения. Расчетный объем контейнеров соответствует фактическому накоплению отходов.

Вывоз ТБО осуществляется своевременно. Сроки хранения отходов в контейнерах при температуре 0оС и ниже – не более трех суток, при плюсовой температуре – не более суток.

- 59. В населенных пунктах (на территории жилищного фонда, организаций, культурномассовых учреждений, зон отдыха) проводят планово-регулярную санитарную очистку прилегающей территории к контейнерной площадке по периметру, указанных в типовых правилах благоустройства территорий городов и населенных пунктов, утвержденными приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 20 марта 2015 года № 235 (зарегистрирован в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов под № 10886) и по мере необходимости.
- 60. Собственник контейнеров ТБО определяет количество транспортных средств, для транспортировки отходов с учетом фактического развития застраиваемого участка и местных условий конкретного населенного пункта.
- 61. Собственник транспортных средств и контейнеров ТБО организует площадку для мойки транспортных средств вне территории хозяйственной зоны. На площадке предусматривает моечное отделение с подводкой холодной воды. Транспортные потоки чистых и грязных контейнеров и прибывающих на полигон мусоровозов разделяются и не пересекаются.
- 62. При отсутствии водопроводной воды мытье контейнеров при температуре наружного воздуха выше +5°C допускается осуществлять поливомоечными машинами.
- 63. Сточные воды от мытья контейнеров и транспортных средств направляют на карты для испарения или используют для увлажнения ТБО.
- 64. Собственник полигона ТБО, свалки устраивает при выезде с полигона (организованной свалки) дезинфицирующую бетонную ванну для обеззараживания колес мусоровозов. Длину ванны предусматривают не менее 8 м, ширину 3 м, глубину 0,3 м.
- 65. По периметру всей территории полигона ТБО, свалки устраивают легкое ограждение, осущительную траншею глубиной более 2 м, или земляной вал высотой не более 2 м.
- 66. При обезвреживании отходов потребления, используются печи (инсинераторы) указанные в пункте 40 настоящих Санитарных правил. Не принимается на полигон отходы потребления, для которых разработаны эффективные методы извлечения тяжелых металлов и веществ, радиоактивные отходы, нефтепродукты, подлежащие регенерации.

64. Типовой договор сотрудничества

между объединением собственников имущества или простым товариществом, или управляющим многоквартирным жилым домом, или управляющей компанией и организациями, предоставляющими услуги по газоснабжению

г				""	2	20г.
		(nonvoyopouvo over	ONTO THE HOUSE PROTECTION HOLD VOTE			,
именуемый в д	цальней	цем "Поставщик",	векта рынка, поставляющего усл В ЛИЦС	iyi'y)		,
-			(ФИФ)	Э уполномоченно	го лица)	
действующего	на осно	вании				, c
одной сторонь						
		(наименование О	СИ или ПТ, или управляющей к	омпании)		
именуемый	В	дальнейшем	"Исполнительный	орган"	В	лице
·				действующег	о на осн	овании
	(ФИО уполномоченного л		•		
						c oc
другой сторон нижеспелующ		е совместно имену	уемые "Стороны", закл	очили настоя	іщий До	говор о

1. Основные понятия, используемые в Договоре

- 1. В Договоре используются следующие основные понятия:
- 1) поставщик лицо, осуществляющее розничную реализацию газа на условиях, установленных Законом Республики Казахстан от 9 января 2012 года "О газе и газоснабжении";
- 2) потребитель физическое или юридическое лицо, пользующийся услугами поставки газа в многоквартирный жилой дом (бытовым потребителям);
- 3) исполнительный орган председатель объединения собственников имущества или доверенное лицо простого товарищества, или управляющий многоквартирным жилым домом, или управляющая компания;
- 4) объект кондоминиума единый имущественный комплекс, состоящий из квартир, нежилых помещений, находящихся в индивидуальной (раздельной) собственности, и общего имущества, которое не может находиться в индивидуальной (раздельной) собственности и принадлежит собственникам квартир, нежилых помещений на праве общей долевой собственности, включая единый неделимый земельный участок под многоквартирным жилым домом и (или) придомовой земельный участок;
- 5) граница раздела эксплуатационной ответственности линия раздела элементов систем газоснабжения по признаку обязанностей (ответственности) за эксплуатацию элементов систем газоснабжения, устанавливаемая в соответствии с договором, заключаемым в индивидуальном порядке. При отсутствии такого договора граница эксплуатационной ответственности устанавливается Законом Республики Казахстан от 9 января 2012 года "О газе и газоснабжении";
- 6) приборы учета средства измерений и другие технические средства, которые выполняют следующие функции: измерение, накопление, хранение, отображение информации о расходе, объеме, температуре, давлении газа и времени работы приборов;
- 7) инженерные сети и сооружения оборудование и сети, предназначенные для предоставления потребителям коммунальных услуг;
- 8) граница раздела балансовой принадлежности линия раздела элементов систем газоснабжения и сооружений на них по признаку собственности, хозяйственного ведения или оперативного управления.

2. Предмет Договора

- 2. Поставщик обязуется подавать потребителю услуги по газоснабжению до границы раздела балансовой принадлежности в соответствии с договором, заключаемым в индивидуальном порядке, а Исполнительный орган обязуется обеспечивать сохранность и надлежащее техническое состояние и эксплуатацию внутридомовых инженерных сетей и сооружений, посредством которых предоставляются услуги по газоснабжению потребителям.
- 3. Прием услуги производится на границе раздела балансовой принадлежности Поставщика и потребителя.
- 4. Граница раздела эксплуатационной ответственности Сторон по газоснабжению является прибор учета, а в случае его отсутствия запорное устройство (кран на вводе), подходящий к многоквартирному жилому дому.
- 5. Характеристики и качество предоставляемых услуг должны соответствовать требованиям, предусмотренными национальными, государственными стандартами, санитарно-эпидемиологическими требованиями, техническими регламентами и регулируются нормативными правовыми актами.
 - 6. Режим предоставления услуг по газоснабжению круглосуточный.

3. Права и обязанности Сторон

- 7. Поставщик вправе проводить техническое обслуживание внутридомовых инженерных сетей и сооружений, посредством которых предоставляются услуги по газоснабжению и организовывать проверку и поверку общедомовых приборов учета.
 - 8. Обязанности Поставщика:
- 1) обеспечить надлежащее предоставление услуг по газоснабжению до границы раздела балансовой принадлежности в объеме и качестве, соответствующим требованиям законодательства Республики Казахстан, национальных стандартов;
- 2) принимать своевременные меры по предупреждению, устранению нарушений режима предоставления услуг по газоснабжению.
 - 9. Права Исполнительного органа:
- 1) привлекать третьих лиц для осуществления ремонтных и эксплуатационных работ по содержанию внутридомовых инженерных сетей и сооружений в надлежащем техническом состоянии;
- 2) получать от Поставщика копии всех актов, составляемых при осмотре Поставщиком внутридомовых инженерных сетей и сооружений.
 - 10. Обязанности Исполнительного органа:
- 1) обеспечивать сохранность, безопасность, надлежащее техническое состояние и эксплуатацию инженерных сетей, технических устройств и оборудования, посредством которого предоставляются услуги по газоснабжению, в пределах границ раздела эксплуатационной ответственности;
- 2) обеспечивать рациональное потребление услуг по газоснабжению, используемых на общедомовые нужды, предотвращать потери на внутридомовых инженерных сетях и сооружениях;
- 3) уведомлять Поставщика о случаях нарушения целостности пломб, установленных Поставщиком;
 - 4) ликвидировать повреждения на внутридомовых инженерных сетях и сооружениях;
- 5) обеспечивать доступ представителей поставщика для устранения аварий, осмотра и снятия показаний приборов учета и контроля;
- 6) выполнять технические требования, устанавливаемые Поставщиком в соответствии с законодательством Республики Казахстан;
- 7) обеспечивать сохранность технического состояния котлов в газовой котельной при автономном отоплении многоквартирного жилого дома;
- 8) принимать сообщения потребителей собственников квартир, нежилых помещений о факте предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, организовывает и проводит совместно с поставщиком сверку такого факта с составлением соответствующего акта.

4. Форс-мажор

- 11. Ни одна из Сторон не несет ответственности перед другой стороной в случае наступления форс-мажорных обстоятельств, то есть обстоятельств непреодолимой силы (стихийное бедствие или иные обстоятельства, которые невозможно предусмотреть или предотвратить), а также военных действий, забастовок и так далее, влекущих неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора.
- 12. Обязательства Сторон по Договору могут быть приостановлены на срок действия обстоятельств непреодолимой силы, но только в той степени, в которой такие обстоятельства препятствуют исполнению обязательств Сторон по Договору.

В случае невозможности исполнения стороной обязательства, вызванной обстоятельством, за которое ни она, ни другая сторона не отвечает, она не вправе требовать от другой стороны исполнения по обязательству, если иное не предусмотрено Договором. При этом каждая сторона, исполнившая обязательство, вправе требовать возвращения исполненного.

5. Общие положения и разрешение споров

- 13. В своих правоотношениях Стороны руководствуются Договором и действующим законодательством.
- 14. Стороны предпринимают все усилия для урегулирования возникающих споров путем переговоров. При недостижении соглашения между Сторонами споры и разногласия разрешаются в судебном порядке.
- 15. Отношения Сторон, вытекающие из Договора и не урегулированные им, регулируются действующим законодательством Республики Казахстан.
- 16. Договор составлен в двух экземплярах: на государственном и русском языке для каждой из Сторон, имеющих одинаковую юридическую силу.

6. Срок действия Договора	
17. Настоящий Договор заключается на срок с ""	20 года по " "
20 года и считается пролонгированным, если за 30 календ	дарных дней до окончания срок
его действия не последует заявления одной из сторон об отка	азе от Договора.
7. Реквизиты Сторон	
Поставщик:	Исполнительный орган:

65. Типовой договор сотрудничества

между объединением собственников имущества или простым товариществом, или управляющим многоквартирным жилым домом, или управляющей компанией и субъектами рынка, предоставляющими услуги по обслуживанию лифтов

Γ					""_		_20г.
		(наименование суб	ъекта рынка, пост	гавляющего услугу)		
именуемый	В	дальнейшем	"Субъект	сервисной	деятельности"	, в	лице
				Д	ействующего на	основа	ιнии
	(ФИО у	полномоченного лица	1)		•		
						_, c	одной
стороны, и							,
_		(наименование О	СИ/ПТ/ управляк	ощей компании)			
именуемый	В	дальнейш	ем "Исп	полнительный	орган"	В	лице
•			, деі	йствующего на	основании		
(ФИС) уполно	моченного лица)					
с пругой сто	nouli	папее сормести	Mennemile	"Стороны" 22	иполини пастоан	тий Ле	TOPON C

с другой стороны, далее совместно именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Основные понятия, используемые в Договоре

- 1. В Договоре используются следующие основные понятия:
- 1) субъект сервисной деятельности юридическое лицо, независимо от формы собственности, предоставляющее потребителям услуги по обслуживанию лифтов;
- 2) потребитель физическое или юридическое лицо, пользующееся или намеревающееся пользоваться услугами по обслуживанию лифтов;
- 3) исполнительный орган председатель объединения собственников имущества или доверенное лицо простого товарищества, или управляющий многоквартирным жилым домом, или управляющая компания.
- 4) объект кондоминиума единый имущественный комплекс, состоящий из квартир, нежилых помещений, находящихся в индивидуальной (раздельной) собственности, и общего имущества, которое не может находиться в индивидуальной (раздельной) собственности и принадлежит собственникам квартир, нежилых помещений на праве общей долевой собственности, включая единый неделимый земельный участок под многоквартирным жилым домом и (или) придомовой земельный участок;
- 5) общее имущество объекта кондоминиума части объекта кондоминиума (фасады, подъезды, вестибюли, холлы, коридоры, лестничные марши и лестничные площадки, лифты, крыши, 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, находящихся в индивидуальной (раздельной) собственности;
- 6) обслуживание лифтов диспетчеризация и комплекс операций (работ, мероприятий) по поддержанию работоспособности и безопасности лифта при его эксплуатации;
- 7) лифт стационарный грузоподъемный механизм периодического действия, предназначенная для подъема и спуска людей и (или) грузов в кабине, движущейся по жестким прямолинейным направляющим, у которых угол наклона к вертикали не более 15°.

2. Предмет Договора

- 2. Субъект сервисной деятельности обязуется обеспечить поддержание и восстановление работоспособности или исправности лифтового хозяйства при его использовании по назначению, ожиданию и хранению, а Исполнительный орган обязуется обеспечивать сохранность, надлежащее техническое состояние и эксплуатацию лифтового хозяйства, относящегося к общему имуществу объекта кондоминиума и являющегося общей собственностью потребителей.
- 3. Передача лифтов на обслуживание от Исполнительного органа к субъекту сервисной деятельности осуществляется на основании соответствующего акта приема-передачи, с детализацией оснащенного оборудования, его комплектующих частей, текущего состояния, равно как и иной информации, непосредственно относящейся к передаваемому оборудованию.
- 4. Потребительские свойства и режим предоставления услуг по обслуживанию лифтами должны соответствовать требованиям действующего законодательства Республики Казахстан в сфере промышленной безопасности и национальному стандарту Республики Казахстан.
 - 5. Режим предоставления услуг по обслуживанию лифтами круглосуточный.
- 6. Виды работ при обслуживании лифтов, а также сроки и периодичность их выполнения устанавливаются в соответствии с национальным стандартом Республики Казахстан "Лифты, эскалаторы, траволаторы и подъемники для лиц с ограниченными возможностями" СТ РК 3305-2018.

3. Обязанности сторон

- 7. Исполнительный орган обязан:
- 1) обеспечивать беспрепятственный доступ субъекта сервисной деятельности к лифтам, в машинное помещение и шахты лифтов;
- 2) не допускать загромождения подходов к дверям шахты лифта, машинного помещения и этажных площадок в любое время суток;

- 3) обеспечить надежное закрытие дверей машинного помещения исправными замками, а также сохранность лифтового хозяйства;
- 4) проводить разъяснительную работу с собственниками квартир, нежилых помещений о правилах пользования лифтом;
- 5) незамедлительно сообщать о случаях выхода лифта из строя субъекту сервисной деятельности;
- 6) сообщать субъекту сервисной деятельности обо всех повреждениях или неисправностях лифтового хозяйства, которые могут повлечь нарушение работы лифтов, а также создать опасность для жизни и здоровья потребителей;
- 7) принимать сообщения потребителей собственников квартир, нежилых помещений о факте предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, организовывает и проводит совместно с поставщиком сверку такого факта с составлением соответствующего акта.
 - 8. Субъект сервисной деятельности обязан:
- 1) назначить ответственное лицо, с предоставлением копии приказа Исполнительному органу, за организацию работ по техническому обслуживанию и ремонту лифтов. Телефоны аварийной службы субъекта сервисной деятельности ;
- 2) оказывать услуги по обслуживанию лифтов с надлежащим качеством и в полном объеме, обеспечить надежную и безопасную их работу;
- 3) производить ежемесячные осмотры и техническое обслуживание, в соответствии с инструкциями завода-изготовителя, требованиями в сфере промышленной безопасности и национального стандарта;
- 4) обеспечить сохранность паспортов лифтов, прилагать соответствующие усилия и ресурсы для восстановления отсутствующей технической документации;
- 5) устранять за свой счет все неполадки лифтов, явившиеся следствием ненадлежащего технического обслуживания;
- 6) возвратить Исполнительному органу ранее принятое оборудование и его комплектующие части, в случае расторжения настоящего Договора в соответствии с актом приема-передачи, а также передать Исполнительному органу техническую документацию и паспорта лифтов;
- 7) В соответствии с законодательством РК нести ответственность перед Исполнительным органом и собственниками квартир, нежилых помещений.

4. Права сторон

- 9. Исполнительный орган имеет право:
- 1) на получение услуги надлежащего качества;
- 2) принимать акты выполненных работ и услуг;
- 3) изменить и расторгнуть настоящий Договор по соглашению Сторон;
- 4) привлекать третьих лиц для осуществления ремонтных и эксплуатационных работ по содержанию лифтового хозяйства в надлежащем техническом состоянии;
- 5) получать от субъекта сервисной деятельности копии всех актов, составляемых при осмотре субъектом сервисной деятельности лифтового хозяйства;
 - 10. Субъект сервисной деятельности имеет право:
 - 1) прекратить или ограничить работу лифта в следующих случаях:
 - при повреждении лифта или строительной конструкции лифта;
 - при устранении неполадок лифта;
 - при наличии нештатной ситуации;
 - при угрозе жизни людей;
 - при проведении технического обслуживания, освидетельствования.
 - 2) изменить и расторгнуть настоящий Договор по соглашению Сторон.

5. Ответственность сторон

11. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан.

6. Форс-мажор

- 12. Ни одна из Сторон не несет ответственности перед другой стороной в случае наступления форс-мажорных обстоятельств, то есть обстоятельств непреодолимой силы (стихийное бедствие или иные обстоятельства, которые невозможно предусмотреть или предотвратить), а также военных действий, забастовок и так далее, влекущих неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора.
- 13. Обязательства Сторон по Договору могут быть приостановлены на срок действия обстоятельств непреодолимой силы, но только в той степени, в которой такие обстоятельства препятствуют исполнению обязательств Сторон по Договору.

В случае невозможности исполнения стороной обязательства, вызванной обстоятельством, за которое ни она, ни другая сторона не отвечает, она не вправе требовать от другой стороны исполнения по обязательству, если иное не предусмотрено Договором. При этом каждая сторона, исполнившая обязательство, вправе требовать возвращения исполненного.

7. Общие положения и разрешение споров

- 14. В своих правоотношениях Стороны руководствуются Договором и действующим законолательством.
- 15. Стороны предпринимают все усилия для урегулирования возникающих споров путем переговоров. При недостижении соглашения между Сторонами споры и разногласия разрешаются в судебном порядке.
- 16. Отношения Сторон, вытекающие из Договора и не урегулированные им, регулируются действующим законодательством Республики Казахстан.
- 17. Договор составлен в двух экземплярах: на государственном и русском языке для каждой из Сторон, имеющих одинаковую юридическую силу.

8. Срок действи	я Договора
-----------------	------------

18. Настоящий Договор заключается на срок с ""20	года по ""
20 года и считается пролонгированным, если за 30 календарных	х дней до окончания срока
его действия не последует заявления одной из сторон об отказе от,	Договора.
9. Реквизиты Сторон	
Субъект сервисной деятельности:	Исполнительный орган:

66. Типовой договор сотрудничества

между объединением собственников имущества или простым товариществом, или управляющим многоквартирным жилым домом, или управляющей компанией и организациями, предоставляющими услуги по сбору и вывозу твердых бытовых отходов (коммунальные отходы)

Γ			""			20г.
		(наименование субъ	екта рынка, поставляющего услуг	 гу)		,
именуемый в д	цальней	шем "Поставщик",	в лице			,
•			(ФИО у	полномоченного	лица)	
действующего на основании				c o)	цной сто	роны, и
	(I	наименование ОСИ/ПТ/ у	правляющей компании)			,
именуемый	В	дальнейшем	"Исполнительный	орган"	В	лице
•			_, действующего на осно	вании		,
(ФИО	уполномо	оченного лица)	<u> </u>			

с другой стороны, далее совместно именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Основные понятия, используемые в Договоре

- 1. В Договоре используются следующие основные понятия:
- 1) поставщик физическое лицо, индивидуальный предприниматель или юридическое лицо, независимо от формы собственности, предоставляющее потребителям услуги по сбору и вывозу твердых бытовых отходов (коммунальные отходы);
- 2) потребитель физическое или юридическое лицо, пользующееся или намеревающееся пользоваться услугами по сбору и вывозу твердых бытовых отходов (коммунальные отходы);
- 3) исполнительный орган председатель объединения собственников имущества или доверенное лицо простого товарищества, или управляющий многоквартирным жилым домом, или управляющая компания;
- 4) коммунальные отходы отходы потребления, образующиеся в населенных пунктах, в том числе в результате жизнедеятельности человека, а также отходы производства, близкие к ним по составу и характеру образования;
- 5) объект кондоминиума единый имущественный комплекс, состоящий из квартир, нежилых помещений, находящихся в индивидуальной (раздельной) собственности, и общего имущества, которое не может находиться в индивидуальной (раздельной) собственности и принадлежит собственникам квартир, нежилых помещений на праве общей долевой собственности, включая единый неделимый земельный участок под многоквартирным жилым домом и (или) придомовой земельный участок;
- 6) сбор и вывоз твердых бытовых отходов совокупность мероприятий, обеспечивающих сортировку, сбор, транспортировку, утилизацию, переработку, хранение, захоронение коммунальных отходов;
- 7) раздельный сбор коммунальных отходов процесс, при котором коммунальные отходы собираются раздельно в зависимости от типа и состава отходов для обеспечения последующей утилизации, переработки и удаления;
 - 8) твердые бытовые отходы коммунальные отходы в твердой форме.

2. Предмет Договора

- 2. Поставщик обязуется обеспечить полный сбор и вывоз твердых бытовых отходов (коммунальные отходы) в соответствии с требованиями действующего законодательства Республики Казахстан в сфере охраны окружающей среды, а Исполнительный орган обязуется обеспечивать сохранность и надлежащее техническое состояние и эксплуатацию инженерного оборудования, посредством которого осуществляются услуги по сбору и вывозу твердых бытовых отходов (коммунальные отходы).
- 3. Потребительские свойства и режим предоставления услуг по сбору и вывозу твердых бытовых отходов (коммунальные отходы) должны соответствовать требованиям, установленным нормативно-технической документацией, экологическими и санитарно-эпидемиологическим требованиям.
- 4. Режим предоставления услуг по сбору и вывозу твердых бытовых отходов (коммунальные отходы) круглосуточный.

3. Права и обязанности Сторон

- 5. Поставщик вправе проводить техническое обслуживание инженерного оборудования, посредством которого предоставляются услуги по сбору и вывозу твердых бытовых отходов (коммунальные отходы).
 - 6. Обязанности Поставщика:
- 1) обеспечить надлежащее предоставление услуг по сбору и вывозу твердых бытовых отходов (коммунальные отходы) в соответствии с экологическими и санитарно-эпидемиологическими требованиями;

- 2) принимать своевременные меры по предупреждению, устранению нарушений режима предоставления услуг по сбору и вывозу твердых бытовых отходов (коммунальные отходы).
 - 7. Права Исполнительного органа:
- 1) привлекать третьих лиц для осуществления ремонтных и эксплуатационных работ по содержанию инженерного оборудования в надлежащем техническом состоянии;
- 2) получать от Поставщика копии всех актов, составляемых при осмотре Поставщиком инженерного оборудования.
 - 8. Обязанности Исполнительного органа:
- 1) обеспечивать сохранность, безопасность, надлежащее техническое состояние и эксплуатацию инженерного оборудования, посредством которого предоставляются услуги по сбору и вывозу твердых бытовых отходов (коммунальные отходы);
- 2) обеспечить раздельный сбор коммунальных отходов при наличии контейнеров и других устройств;
- 3) принимать сообщения потребителей собственников квартир, нежилых помещений о факте предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, организовывает и проводит совместно с поставщиком сверку такого факта с составлением соответствующего акта.

4. Форс-мажор

- 9. Ни одна из Сторон не несет ответственности перед другой стороной в случае наступления форс-мажорных обстоятельств, то есть обстоятельств непреодолимой силы (стихийное бедствие или иные обстоятельства, которые невозможно предусмотреть или предотвратить), а также военных действий, забастовок и так далее, влекущих неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора.
- 10. Обязательства Сторон по Договору могут быть приостановлены на срок действия обстоятельств непреодолимой силы, но только в той степени, в которой такие обстоятельства препятствуют исполнению обязательств Сторон по Договору.

В случае невозможности исполнения стороной обязательства, вызванной обстоятельством, за которое ни она, ни другая сторона не отвечает, она не вправе требовать от другой стороны исполнения по обязательству, если иное не предусмотрено Договором. При этом каждая сторона, исполнившая обязательство, вправе требовать возвращения исполненного.

5. Общие положения и разрешение споров

- 11. В своих правоотношениях Стороны руководствуются Договором и действующим законодательством.
- 12. Стороны предпринимают все усилия для урегулирования возникающих споров путем переговоров. При недостижении соглашения между Сторонами споры и разногласия разрешаются в судебном порядке.
- 13. Отношения Сторон, вытекающие из Договора и не урегулированные им, регулируются действующим законодательством Республики Казахстан.
- 14. Договор составлен в двух экземплярах: на государственном и русском языке для каждой из Сторон, имеющих одинаковую юридическую силу.

6. Срок действия Договора	
15. Настоящий Договор заключается на срок с " "	20 года по " '
20 года и считается пролонгированным, е	если за 30 календарных дней до
окончания срока его действия не последует заявления одной в	из Сторон об отказе от Договора
7. Реквизиты Сторон Поставщик:	Исполнительный орган:

67. Типовой договор сотрудничества

между объединением собственников имущества или простым товариществом, или управляющим многоквартирным жилым домом, или управляющей компанией и организациями, предоставляющими услуги по теплоснабжению

Γ			"_"			20г.
			екта рынка, поставляющего услуг	гу)		,
именуемый в д	(альней)	шем "Поставщик",	в лице			,
			(ФИО у	полномоченного	лица)	
действующего	на осно	вании		c o,	цной сто	роны, и
						,
	(1	наименование ОСИ/ПТ/ у	правляющей компании)			
именуемый	В	дальнейшем	"Исполнительный	орган"	В	лице
			_, действующего на осно	вании		
ОИФ)	уполномо	оченного лица)	_			
с другой сторо	оны, дал	нее совместно имен	<mark>уемые "Стороны", зак</mark> ль	очили настоя	щий До	говор о
нижеследующе	ем:					

1. Основные понятия, используемые в Договоре

- 1. В Договоре используются следующие основные понятия:
- 1) поставщик юридическое или физическое лицо, независимо от формы собственности, предоставляющее потребителям услуги по теплоснабжению, согласно заключенного договора;
- 2) потребитель физическое или юридическое лицо, пользующееся или намеревающееся пользоваться услугами по теплоснабжению;
- 3) исполнительный орган председатель объединения собственников имущества или доверенное лицо простого товарищества, или управляющий многоквартирным жилым домом, или управляющая компания;
- 4) теплоснабжение деятельность по производству, передаче, распределению и продаже потребителям тепловой энергии и (или) теплоносителя;
- 5) инженерные сети и сооружения оборудование и сети, предназначенные для предоставления потребителям коммунальных услуг;
- 6) объект кондоминиума единый имущественный комплекс, состоящий из квартир, нежилых помещений, находящихся в индивидуальной (раздельной) собственности, и общего имущества, которое не может находиться в индивидуальной (раздельной) собственности и принадлежит собственникам квартир, нежилых помещений на праве общей долевой собственности, включая единый неделимый земельный участок под многоквартирным жилым домом и (или) придомовой земельный участок;
- 7) граница раздела эксплуатационной ответственности линия раздела элементов систем теплоснабжения по признаку обязанностей (ответственности) за эксплуатацию элементов систем теплоснабжения, устанавливаемая соглашением Сторон. При отсутствии такого соглашения граница эксплуатационной ответственности устанавливается по границе балансовой принадлежности;
- 8) граница раздела балансовой принадлежности линия раздела элементов систем теплоснабжения и сооружений на них по признаку собственности, хозяйственного ведения или оперативного управления.

2. Предмет Договора

2. Поставщик обязуется подавать потребителю услуги по теплоснабжению до границы раздела балансовой принадлежности, а Исполнительный орган обязуется обеспечивать сохранность и надлежащее техническое состояние и эксплуатацию внутридомовых

инженерных сетей и сооружений, посредством которых предоставляются услуги по теплоснабжению потребителям.

- 3. Прием услуги производится на границе раздела балансовой принадлежности Поставщика и потребителя.
- 4. Граница раздела эксплуатационной ответственности Сторон по теплоснабжению определяется по первому разделительному фланцу или сварному шву входных задвижек узла управления со стороны источника тепловой энергии.
- 5. Характеристики и качество предоставляемых услуг должны соответствовать требованиям законодательства Республики Казахстан, санитарно-гигиенических правил и норм, национальных стандартов, а также температурному графику, составленному Поставщиком и согласованному с местными исполнительными органами.
- 6. Режим предоставления услуг по теплоснабжению круглосуточный в течение отопительного сезона.

3. Права и обязанности Сторон

7. Поставщик вправе проводить техническое обслуживание внутридомовых инженерных сетей и сооружений, посредством которых предоставляются услуги по теплоснабжению и организовывать проверку и поверку общедомовых приборов учета на основании заключенного договора с Исполнительным органом.

8. Обязанности Поставщика:

1) обеспечить надлежащее предоставление услуг по теплоснабжению до границы раздела балансовой принадлежности в объеме и качестве, соответствующим требованиям законодательства Республики Казахстан, санитарно-гигиенических правил и норм, национальных стандартов, а также температурному графику;

- 2) принимать своевременные меры по предупреждению, устранению нарушений режима предоставления услуг по теплоснабжению.
 - 9. Права Исполнительного органа:
- 1) привлекать третьих лиц для осуществления ремонтных и эксплуатационных работ по содержанию внутридомовых инженерных сетей и сооружений в надлежащем техническом состоянии;
- 2) получать от Поставщика копии всех актов, составляемых при осмотре Поставщиком внутридомовых инженерных сетей и сооружений.
 - 10. Обязанности Исполнительного органа:
- 1) обеспечивать сохранность, безопасность, надлежащее техническое состояние и эксплуатацию внутридомовых инженерных сетей и сооружений, посредством которых предоставляются услуги по теплоснабжению, общедомовых приборов учета тепловой энергии в пределах границ раздела эксплуатационной ответственности;
- 2) обеспечивать рациональное потребление услуг по теплоснабжению, используемых на общедомовые нужды, предотвращать потери на внутридомовых инженерных сетях и сооружениях;
- 3) уведомлять Поставщика о случаях нарушения целостности пломб, установленных Поставщиком;
 - 4) ликвидировать повреждения на внутридомовых инженерных сетях и сооружениях;
- 5) обеспечить беспрепятственный доступ представителей Поставщика к общедомовым приборам учета, внутридомовым инженерным сетям и сооружениям;
- 6) организовать работы по подготовке объекта кондоминиума к отопительному сезону и оформлению акта технической готовности в соответствии с действующей нормативнотехнической документацией и правилами подготовки и проведения отопительного сезона, утвержденными местными представительными органами;
- 7) принимать сообщения потребителей собственников квартир, нежилых помещений о факте предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, организовывает и проводит совместно с поставщиком сверку такого факта с составлением соответствующего акта;

8) при наличии общедомового прибора учета ежемесячно снимать показания такого прибора учета и направлять полученные показания Поставщику.

4. Форс-мажор

- 11. Ни одна из Сторон не несет ответственности перед другой стороной в случае наступления форс-мажорных обстоятельств, то есть обстоятельств непреодолимой силы (стихийное бедствие или иные обстоятельства, которые невозможно предусмотреть или предотвратить), а также военных действий, забастовок и так далее, влекущих неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора.
- 12. Обязательства Сторон по Договору могут быть приостановлены на срок действия обстоятельств непреодолимой силы, но только в той степени, в которой такие обстоятельства препятствуют исполнению обязательств Сторон по Договору.

В случае невозможности исполнения стороной обязательства, вызванной обстоятельством, за которое ни она, ни другая сторона не отвечает, она не вправе требовать от другой стороны исполнения по обязательству, если иное не предусмотрено Договором. При этом каждая сторона, исполнившая обязательство, вправе требовать возвращения исполненного.

5. Общие положения и разрешение споров

(ФИО уполномоченного лица)

нижеследующем:

- 13. В своих правоотношениях Стороны руководствуются Договором и действующим законодательством.
- 14. Стороны предпринимают все усилия для урегулирования возникающих споров путем переговоров. При недостижении соглашения между Сторонами споры и разногласия разрешаются в судебном порядке.
- 15. Отношения Сторон, вытекающие из Договора и не урегулированные им, регулируются действующим законодательством Республики Казахстан.
- 16. Договор составлен в двух экземплярах: на государственном и русском языке для каждой из Сторон, имеющих одинаковую юридическую силу.

из Сторон, имеющих одинаковую в	рридическую силу.						
6. Срок действия Договора							
17. Настоящий Договор заклю	нается на срок с "" 20 года по "						
	ся пролонгированным, если за 30 календарных дней д						
окончания срока его действия не последует заявления одной из Сторон об отказе от Догово							
7. Реквизиты Сторон	oned or emmission education or element of developer						
Поставщик:	Исполнительный орган:						
между объединением товариществом, или управл	овой договор сотрудничества и собственников имущества или простым яющим многоквартирным жилым домом, или						
	организациями, предоставляющими услуги по электроснабжению						
Γ.	"_" 20_1						
1							
(наименован	е субъекта рынка, поставляющего услугу)						
именуемый в дальнейшем "Поставі	цик", в лице (ФИО уполномоченного лица)						
•	(ФИО уполномоченного лица)						
действующего на основании	с одной стороны,						
·	И/ПТ/ управляющей компании)						
именуемый в дальнейш	ем "Исполнительный орган" в лиц						

с другой стороны, далее совместно именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор о

, действующего на основании

1. Основные понятия, используемые в Договоре

- 1. В Договоре используются следующие основные понятия:
- 1) поставщик физическое лицо, индивидуальный предприниматель или юридическое лицо, независимо от формы собственности, предоставляющее потребителям услуги по электроснабжению;
- 2) потребитель физическое или юридическое лицо, пользующееся или намеревающееся пользоваться услугами по электроснабжению;
- 3) исполнительный орган председатель объединения собственников имущества или доверенное лицо простого товарищества, или управляющий многоквартирным жилым домом, или управляющая компания;
- 4) электроснабжение снабжение электрической энергией зданий (сооружений) для обеспечения коммунально-бытовых нужд потребителей;
- 5) электрические сети совокупность подстанций, распределительных устройств и соединяющих их линий электропередачи, принадлежащих как Поставщику и/или объекту кондоминиума, так и третьим лицам на праве собственности, вещном праве или по иным основаниям, установленным законодательством Республики Казахстан, предназначенные для предоставления потребителям коммунальных услуг;
- 6) объект кондоминиума единый имущественный комплекс, состоящий из квартир, нежилых помещений, находящихся в индивидуальной (раздельной) собственности, и общего имущества, которое не может находиться в индивидуальной (раздельной) собственности и принадлежит собственникам квартир, нежилых помещений на праве общей долевой собственности, включая единый неделимый земельный участок под многоквартирным жилым домом и (или) придомовой земельный участок;
- 7) граница раздела эксплуатационной ответственности линия раздела элементов систем электроснабжения по признаку обязанностей (ответственности) за эксплуатацию элементов систем электроснабжения, устанавливаемая соглашением Сторон. При отсутствии такого соглашения граница эксплуатационной ответственности устанавливается по границе балансовой принадлежности;
- 8) граница раздела балансовой принадлежности линия раздела элементов систем электроснабжения и сооружений на них по признаку собственности, хозяйственного ведения или оперативного управления.

2. Предмет Договора

- 2. Поставщик обязуется подавать потребителю услуги по электроснабжению до границы раздела балансовой принадлежности, а Исполнительный орган обязуется обеспечивать сохранность и надлежащее техническое состояние и эксплуатацию электрических сетей, посредством которых предоставляются услуги по электроснабжению потребителям.
- 3. Прием услуги производится на границе раздела балансовой принадлежности Поставщика и потребителя.
- 4. Границей раздела эксплуатационной ответственности Сторон по электроснабжению является граница раздела электрических сетей сторон, принадлежащих им на праве собственности, ином вещном праве или по иным основаниям, установленным законодательством, определяемая актом разграничения балансовой принадлежности в конечном пункте передачи электрической энергии.
- 5. Граница эксплуатационной ответственности сторон в жилом доме между Исполнительным органом и Поставщиком за содержание, обслуживание и техническое состояние электроустановок напряжением до 1000 В определяется следующим образом:
- 1) при воздушном ответвлении на контактах подключения питающей линии на проходных или конечных изоляторах, установленных на опоре;
- 2) при кабельном вводе на болтовых соединениях наконечников питающего кабеля на вводе в здание.
- 6. Граница эксплуатационной ответственности сторон за состояние и обслуживание электроустановок определяется их балансовой принадлежностью и фиксируется в акте

разграничения балансовой принадлежности электрических сетей и эксплуатационной ответственности сторон.

- 7. Потребительские свойства и режим предоставления услуг по электроснабжению должны соответствовать требованиям, установленным национальными стандартами или иной нормативно-технической документацией.
 - 8. Режим предоставления услуг по электроснабжению круглосуточный.

3. Права и обязанности Сторон

- 9. Поставщик вправе:
- 1) прекратить или ограничить подачу электрической энергии предупредив Исполнительного органа способами, указанными в акцепте договора (электронной почтой, факсом, почтовым отправлением, короткое текстовым сообщением, мультимедийным сообщением, действующими мессенджерами) позволяющим подтвердить факт отправки уведомления Исполнительному органу, не менее чем за 5 (пять) рабочих дня со дня получения уведомления Исполнительным органом в случаях:

отсутствия оплаты, а также не полной оплаты за электрическую энергию в установленные Договором сроки;

нарушения установленного Договором режима электропотребления;

- 2) обращаться в суд для решения спорных вопросов, связанных с заключением и исполнением договора;
- 3) проводить техническое обслуживание электрических сетей, посредством которых предоставляются услуги по электроснабжению и организовывать проверку и поверку общедомовых приборов учета.
 - 10. Обязанности Поставщика:
- 1) обеспечить надлежащее предоставление услуг по электроснабжению до границы раздела балансовой принадлежности в объеме и качестве, соответствующим требованиям законодательства Республики Казахстан, национальных стандартов;
- 2) принимать своевременные меры по предупреждению, устранению нарушений режима предоставления услуг по электроснабжению.
 - 11. Права Исполнительного органа:
- 1) привлекать третьих лиц для осуществления ремонтных и эксплуатационных работ по содержанию электрических сетей в надлежащем техническом состоянии;
- 2) получать от Поставщика копии всех актов, составляемых при осмотре Поставщиком электрических сетей
- 3) требовать от Поставщика возмещения реального ущерба, причиненного недопоставкой или поставкой некачественной электрической энергии, в соответствии с условиями заключенного Договора;
- 4) производить оплату за потребленную электрическую энергию на содержание общего имущества объекта кондоминиума по дифференцированным тарифам;
- 5) требовать от Поставщика платежный документ с детальной расшифровкой начислений, по объемам потребленной электрической энергии.
 - 12. Обязанности Исполнительного органа:
- 1) обеспечивать надлежащее техническое состояние, эксплуатацию, технику безопасности электроустановок общедомовых нужд в многоквартирном жилом доме (вводнораспределительное устройство, электропроводка для освещения подъездов, дворов, номерных фонарей, подвальных и чердачных помещений);
 - 2) обеспечивать сохранность и целостность общедомового прибора учета электроэнергии;
- 3) обеспечивать рациональное потребление услуг по электроснабжению, используемых на общедомовые нужды, предотвращать потери на электрических сетях;
 - 4) ликвидировать повреждения на электрических сетях;
- 5) обеспечить беспрепятственный доступ представителей Поставщика к общедомовым приборам учета, электрическим сетям;

6) принимать сообщения потребителей собственников квартир, нежилых помещений о факте предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, организовывает и проводит совместно с поставщиком сверку такого факта с составлением соответствующего акта.

4. Порядок оплаты электрической энергии

- 13. Исполнительный орган производят оплату в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты выставления платежного документа, или по соглашению сторон между Исполнительным органом и Поставщиком в сроки, оговоренные в Договоре. Исполнительный орган, до 26 (двадцать шестого) числа предыдущего месяца подает и согласовывает с Поставщиком предварительную заявку о поставке электрической энергии по форме, согласно приложению 2 к настоящему Договору. Если последний день срока оплаты приходится на нерабочий день, то днем окончания срока считается ближайший последующий рабочий день.
- В случае наличия автоматизированной системы коммерческого учета электрической энергии, основанной на применении приборов коммерческого учета со смарт-картой, оплата за потребленную электрическую энергию производится Исполнительным органом в самостоятельно определяемом объеме без выставления платежного документа.
- 14. Введение в действие новых тарифов осуществляется после предварительного уведомления потребителей не менее чем за 3 (три) рабочих дня через средства массовой информации и не является основанием для перезаключения данного Договора.
- 15. Если Исполнительный орган отключен за нарушение условия договора, то подключение его производится Поставщиком в течение 1 (одного) рабочего дня, после обращения потребителя с приложением документов, подтверждающих устранение нарушения и оплаты услуги за подключение.
- 16. Исполнительный орган получает платежные документы через почтовую связь, интернет-ресурс, персоналом Поставщика или единую расчетную организацию.

Допускается получения только через интернет-ресурс, в случае наличия письменного согласия потребителя.

17. Исполнительный орган получает уведомления о прекращении или ограничении подачи электрической энергии способами, указанными в акцепте договора (электронной почтой, факсом, почтовым отправлением, коротким текстовым сообщением, мультимедийным сообщением, действующими мессенджерами) не менее чем за 5 (пять) рабочих дней.

5. Форс-мажор

- 18. Ни одна из Сторон не несет ответственности перед другой стороной в случае наступления форс-мажорных обстоятельств, то есть обстоятельств непреодолимой силы (стихийное бедствие или иные обстоятельства, которые невозможно предусмотреть или предотвратить), а также военных действий, забастовок и так далее, влекущих неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора.
- 19. Обязательства Сторон по Договору могут быть приостановлены на срок действия обстоятельств непреодолимой силы, но только в той степени, в которой такие обстоятельства препятствуют исполнению обязательств Сторон по Договору.

В случае невозможности исполнения стороной обязательства, вызванной обстоятельством, за которое ни она, ни другая сторона не отвечает, она не вправе требовать от другой стороны исполнения по обязательству, если иное не предусмотрено Договором. При этом каждая сторона, исполнившая обязательство, вправе требовать возвращения исполненного.

6. Общие положения и разрешение споров

- 20. В своих правоотношениях Стороны руководствуются Договором и действующим законодательством.
- 21. Стороны предпринимают все усилия для урегулирования возникающих споров путем переговоров. При недостижении соглашения между Сторонами споры и разногласия разрешаются в судебном порядке.
- 22. Отношения Сторон, вытекающие из Договора и не урегулированные им, регулируются действующим законодательством Республики Казахстан.

23. Договор	о составл	ен в двух экземпл	ярах: на государственног	и и русском яз	выке дл	я каждой		
из Сторон, им	еющих с	одинаковую юриді	ическую силу.					
7. Срок деі	йствия Д	Тоговора						
24. Настоящий Договор заключается на срок с " " 20 года по "								
24. Настоящий Договор заключается на срок с "" 20 года по " 20 года и считается пролонгированным, если за 30 календарных дней д								
окончания сро	 ока его д	ействия не послед	ует заявления одной из о	сторон об отк	азе от Д	оговора.		
8. Реквизи				1	,			
	-							
Поставщик	•		Исполнительный орган:					
		69. Типовой	і договор сотруднич	ества				
мех	кду обт	ьединением соб	бственников имуще	ства или пр	осты	M		
	-		цим многоквартирн	_				
			анизациями, предос					
ynpabanior	цен ког		ению и водоотведен		viii y coi	JIII IIO		
_			" "			20 -		
Γ						20г.		
		(наименование субт	ьекта рынка, поставляющего усл	 vгv)		,		
именуемый в	лальнейі	шем "Поставшик".	, в лице(ФИО	3-37				
,	. 1	, ,	ОИФ)	уполномоченного	лица)			
действующего	на осно	вании		c o,	дной ст	ороны, и		
						,		
			управляющей компании)					
именуемый	В	дальнейшем	"Исполнительный	орган''	В	лице		
			, действующего на осн	овании		,		
(ФИС	Э уполномо	ченного лица)	".		ν п			
		ее совместно име	нуемые "Стороны", закл	ючили настоя	ящии Д	оговор о		
нижеследующ	цем:							

1. Основные понятия, используемые в Договоре

- 1. В Договоре используются следующие основные понятия:
- 1) поставщик индивидуальный предприниматель или юридическое лицо, независимо от формы собственности, предоставляющее потребителям услуги по водоснабжению и водоотведению;
- 2) потребитель физическое или юридическое лицо, пользующееся или намеревающееся пользоваться услугами по водоснабжению и водоотведению;
- 3) исполнительный орган председатель объединения собственников имущества или доверенное лицо простого товарищества, или управляющий многоквартирным жилым домом, или управляющая компания.
- 4) водоснабжение совокупность мероприятий, обеспечивающих забор, хранение, подготовку, подачу и распределение воды через системы водоснабжения водопотребителям;
- 5) водоотведение совокупность мероприятий, обеспечивающих сбор, транспортировку, очистку и отведение сточных вод через системы водоотведения в водные объекты и (или) на рельефы местности;
- 6) инженерные сети и сооружения оборудование и сети, предназначенные для забора, хранения, подготовки, подачи и распределения воды к местам ее потребления, а также предназначенный для сбора, транспортировки, очистки и отведения сточных вод;
- 7) объект кондоминиума единый имущественный комплекс, состоящий из квартир, нежилых помещений, находящихся в индивидуальной (раздельной) собственности, и общего имущества, которое не может находиться в индивидуальной (раздельной) собственности и

принадлежит собственникам квартир, нежилых помещений на праве общей долевой собственности, включая единый неделимый земельный участок под многоквартирным жилым домом и (или) придомовой земельный участок;

- 8) граница раздела эксплуатационной ответственности место раздела элементов систем водоснабжения и водоотведения по признаку обязанностей (ответственности за их эксплуатацию), устанавливаемое соглашением сторон. При отсутствии такого соглашения граница эксплуатационной ответственности устанавливается по границе балансовой принадлежности;
- 9) граница раздела балансовой принадлежности место раздела элементов систем водоснабжения и водоотведения между владельцами по признаку собственности, хозяйственного ведения или оперативного управления, которое указывается на схемах.

2. Предмет Договора

- 2. Поставщик обязуется оказывать потребителю услуги по водоснабжению и водоотведению до границы раздела балансовой принадлежности, а Исполнительный орган обязуется обеспечивать сохранность и надлежащее техническое состояние и эксплуатацию внутридомовых инженерных сетей и сооружений, посредством которых предоставляются услуги по водоснабжению и водоотведению потребителям.
- 3. Прием услуги производится на границе раздела балансовой принадлежности Поставщика и потребителя.
- 4. Границей раздела эксплуатационной ответственности на объектах кондоминиума являются:
- 1) по водоснабжению разделительный фланец первой задвижки на вводе водопровода в здании;
- 2) по водоотведению колодец в месте присоединения к сетям водоотведения населенного пункта.
- 5. Границей раздела эксплуатационной ответственности сторон по водоотведению является колодец в месте подключения потребителя.
- 6. Характеристики и качество предоставляемых услуг должны соответствовать требованиям законодательства Республики Казахстан, национальных стандартов, санитарно-эпидемиологическим требованиям по составу, свойствам и температуре нагрева подаваемой воды, а также расчетного расхода воды согласно приборам учета, а в случае их отсутствия по среднесуточному расходу.
 - 7. Режим предоставления услуг по водоотведению и водоснабжению круглосуточный.

3. Права и обязанности Сторон

- 8. Поставщик вправе проводить техническое обслуживание внутридомовых инженерных сетей и сооружений, посредством которых предоставляются услуги по водоснабжению и водоотведению и организовывать проверку и поверку общедомовых приборов учета на основании заключенного договора с Исполнительным органом.
 - 9. Обязанности Поставщика:
- 1) обеспечить надлежащее предоставление услуг по водоснабжению и водоотведению до границы раздела балансовой принадлежности в объеме и качестве, соответствующим требованиям законодательства Республики Казахстан, санитарными правилами и государственными стандартами;
- 2) принимать своевременные меры по предупреждению, устранению нарушений режима предоставления услуг по водоснабжению и водоотведению.
 - 10. Права Исполнительного органа:
- 1) привлекать третьих лиц для осуществления ремонтных и эксплуатационных работ по содержанию внутридомовых инженерных сетей и сооружений в надлежащем техническом состоянии;
- 2) получать от Поставщика копии всех актов, составляемых при осмотре Поставщиком внутридомовых инженерных сетей и сооружений.
 - 11. Обязанности Исполнительного органа:

- 1) обеспечивать сохранность, безопасность, надлежащее техническое состояние и эксплуатацию внутридомовых инженерных сетей и сооружений, посредством которых предоставляются услуги по водоснабжению и водоотведению, в пределах границ раздела эксплуатационной ответственности;
- 2) обеспечивать рациональное потребление услуг по водоснабжению и водоотведению, используемых на общедомовые нужды, предотвращать потери на внутридомовых инженерных сетях и сооружениях;
- 3) немедленно сообщать Поставщику о неисправностях в работе сооружения системы водоснабжения, отведения сточных вод и общедомовых приборов учета, возникших при пользовании услугами, а в случае повреждения сооружения системы водоснабжения и отведения сточных вод, или аварийного сброса загрязняющих, токсичных веществ и в местные органы по предупреждению и ликвидации чрезвычайных ситуаций, государственной противопожарной службы, санитарно-эпидемиологической службы и охраны окружающей среды;
 - 4) ликвидировать повреждения на внутридомовых инженерных сетях и сооружениях;
- 5) обеспечить беспрепятственный доступ представителей Поставщика к общедомовым приборам учета, внутридомовым инженерным сетям и сооружениям;
- 6) принимать сообщения потребителей собственников квартир, нежилых помещений о факте предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, организовывает и проводит совместно с поставщиком сверку такого факта с составлением соответствующего акта.

4. Форс-мажор

- 12. Ни одна из Сторон не несет ответственности перед другой стороной в случае наступления форс-мажорных обстоятельств, то есть обстоятельств непреодолимой силы (стихийное бедствие или иные обстоятельства, которые невозможно предусмотреть или предотвратить), а также военных действий, забастовок и так далее, влекущих неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора.
- 13. Обязательства Сторон по Договору могут быть приостановлены на срок действия обстоятельств непреодолимой силы, но только в той степени, в которой такие обстоятельства препятствуют исполнению обязательств Сторон по Договору.

В случае невозможности исполнения стороной обязательства, вызванной обстоятельством, за которое ни она, ни другая сторона не отвечает, она не вправе требовать от другой стороны исполнения по обязательству, если иное не предусмотрено Договором. При этом каждая сторона, исполнившая обязательство, вправе требовать возвращения исполненного.

5. Общие положения и разрешение споров

- 14. В своих правоотношениях Стороны руководствуются Договором и действующим законодательством.
- 15. Стороны предпринимают все усилия для урегулирования возникающих споров путем переговоров. При недостижении соглашения между Сторонами споры и разногласия разрешаются в судебном порядке.
- 16. Отношения Сторон, вытекающие из Договора и не урегулированные им, регулируются действующим законодательством Республики Казахстан.
- 17. Договор составлен в двух экземплярах: на государственном и русском языке для каждой из Сторон, имеющих одинаковую юридическую силу.

6. Срок действия Договора	
18. Настоящий Договор заключается на срок с ""	20 года по ""
20 года и считается пролонгированным, если за	а 30 календарных дней до
окончания срока его действия не последует заявления одной из ст	горон об отказе от Договора.
7. Реквизиты Сторон	
Поставщик:	Исполнительный орган:

70. О внесении изменений и дополнения в приказ Министра внутренних дел Республики Казахстан от 29 декабря 2015 года № 1095 «Об утверждении Правил организации деятельности участковых инспекторов полиции, ответственных за организацию работы участкового пункта полиции, участковых инспекторов полиции и их помощников»

ПРИКАЗЫВАЮ:

- 1. Внести в приказ Министра внутренних дел Республики Казахстан от 29 декабря 2015 года № 1095 «Об утверждении Правил организации деятельности участковых инспекторов полиции, ответственных за организацию работы участкового пункта полиции, участковых инспекторов полиции и их помощников» (зарегистрирован в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов под № 13004), следующие изменения и дополнение:
- в Правилах организации деятельности участковых инспекторов полиции, ответственных за организацию работы участкового пункта полиции, участковых инспекторов полиции и их помощников, утвержденных указанным приказом:

подпункт 2) пункта 2 изложить в следующей редакции:

«2) участковый инспектор – представитель территориального органа внутренних дел (далее – ОВД) на закрепленном административном участке, исполняющий возложенные на него обязанности.»;

подпункт 13) пункта 22 изложить в следующей редакции:

- «13) не реже одного раза в квартал проводит отчетные встречи с населением;»; дополнить главой 3 следующего содержания:
- «Глава 3. Порядок организации и проведения отчетных встреч с населением участкового инспектора полиции
 - 25. Участковый инспектор полиции проводит отчетные встречи с населением в целях:
- 1) повышения прозрачности, ответственности и подотчетности перед местным сообществом;
 - 2) повышения уровня доверия граждан к полиции;
- 3) информирования и правового просвещения граждан о состоянии профилактики правонарушений, охраны общественного порядка и борьбы с преступностью;
 - 4) развития системы общественного контроля;
- 5) обеспечения взаимодействия с государственными органами, общественными объединениями, организациями и гражданами в части предупреждения правонарушений.
- 26. Отчеты участкового инспектора полиции перед населением проводятся на сходах местного сообщества не реже одного раза в квартал, с участием руководства территориального органа полиции и представителей местного исполнительного органа.
- 27. Не позднее чем за десять календарных дней до даты проведения отчетных встреч участковый инспектор полиции информирует население обслуживаемого административного участка, путем использования средств массовой информации, платформ социальных сетей, а также через администрацию предприятий, учреждений и организаций независимо от форм собственности о времени и месте проведения предстоящего отчета.

Для максимального привлечения граждан к участию в обсуждении отчета, встречи должны проводиться в наиболее удобное для жителей время. Место проведения выбирается с учетом предполагаемого количества присутствующих. С учетом климатических условий допускается проведение отчетов на открытой местности, а также в онлайн формате.

Допускается проведение отчетов на собраниях местного сообщества, созываемых акимами города районного значения, села, поселка, сельского округа самостоятельно либо по инициативе не менее десяти процентов членов собрания, делегированных сходом местного сообщества.

В зависимости от особенностей обслуживаемых административных участков отчет проводится на единых сходах (собраниях) местного сообщества, проживающего на нескольких сопредельных административных участках, на котором одновременно отчитываются несколько участковых инспекторов полиции.

- 28. На отчет приглашаются (по согласованию) депутаты маслихатов соответствующей административно-территориальной единицы, представители общественности, органов здравоохранения, труда и социальной защиты населения, образования и науки, сельского и жилищно-коммунального хозяйств, организаций и предприятий всех форм собственности, а также средств массовой информации.
- 29. При подготовке отчета используются государственная и ведомственная статистическая отчетность, обращения физических и юридических лиц, общественных советов, представителей общественных организаций, объединений и действующие республиканские и региональные программы по борьбе с преступностью и профилактике правонарушений, результаты изучения общественного мнения о деятельности полиции, публикации в средствах массовой информации по вопросам деятельности полиции.
- 30. На отчете участковый инспектор полиции доводит до присутствующих информацию о криминогенной ситуации на обслуживаемом административном участке и принимаемых мерах по ее стабилизации, о проводимой работе по профилактике правонарушений, вовлечению граждан в обеспечение охраны общественного порядка, об изменениях в законодательстве Республики Казахстан в сфере профилактической деятельности полиции, о принятых мерах по жалобам и обращениям, в том числе поступившим в ходе предыдущих отчетов.
- 31. В ходе отчета заслушиваются предложения и замечания граждан, на которые даются соответствующие разъяснения и ответы.
- 32. Ход проведения отчета фиксируется на видеозапись и в протоколе, в котором отражается информация о времени, дате, месте проведения отчета, количестве участников, принятых решениях, а также жалобах, предложениях и замечаниях граждан, поступивших в ходе отчета.

При этом в обязательном порядке проводится регистрация всех участников встречи с соблюдением норм пункта 1 статьи 39-3 Закона Республики Казахстан «О местном государственном управлении и самоуправлении в Республике Казахстан».

Протокол отчета оформляется непосредственно в день его проведения и подписывается участковым инспектором полиции.

Все поступившие жалобы, предложения и замечания граждан, на которые в ходе отчета не даны в полном объеме ответы и разъяснения, фиксируются в протоколе и по ним проводится соответствующая проверка.

В случае поступления жалоб, предложений и замечаний, не входящих в компетенцию полиции, они направляются по подведомственности или территориальности в государственные органы с обязательным уведомлением инициатора.

Материалы отчетных встреч хранятся в соответствующем органе полиции по месту обслуживаемого административного участка в течение 1 года.

- 33. Контроль за исполнением протокола отчета возлагается на участкового инспектора полиции, ответственного за организацию работы в участковом пункте полиции.
- 34. На отчете допускается проведение награждения граждан, общественных объединений и организаций за их активное участие в обеспечении общественного порядка.».
- 2. Комитету административной полиции Министерства внутренних дел Республики Казахстан в установленном законодательством Республики Казахстан порядке обеспечить:
- 1) государственную регистрацию настоящего приказа в Министерстве юстиции Республики Казахстан;
- 2) размещение настоящего приказа на интернет-ресурсе Министерства внутренних дел Республики Казахстан;

- 3) в течение десяти календарных дней после государственной регистрации настоящего приказа в Министерстве юстиции Республики Казахстан представление в Юридический департамент Министерства внутренних дел Республики Казахстан сведений об исполнении мероприятий, предусмотренных подпунктами 1) и 2) настоящего пункта.
- 4. Начальникам департаментов полиции областей, городов республиканского значения и столицы обеспечить изучение настоящего приказа личным составом подчиненных подразделений.
- 5. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на курирующего заместителя министра внутренних дел Республики Казахстан.
- 6. Настоящий приказ вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования.