

Об утверждении Правил содержания общего имущества объекта condominiuma

Приказ Министра национальной экономики Республики Казахстан от 19 февраля 2015 года № 108. Зарегистрирован в Министерстве юстиции Республики Казахстан 26 марта 2015 года № 10528.

В соответствии с подпунктом 10-10) статьи 10-2 Закона Республики Казахстан «О жилищных отношениях» **ПРИКАЗЫВАЮ:**

1. Утвердить прилагаемые Правила содержания общего имущества объекта condominiuma.
2. Комитету по делам строительства, жилищно-коммунального хозяйства и управления земельными ресурсами Министерства национальной экономики Республики Казахстан в установленном законодательством порядке обеспечить:

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

2) в течение десяти календарных дней после государственной регистрации настоящего приказа его направление на официальное опубликование в периодических печатных изданиях и в информационно-правовой системе «Әділет»;

3) размещение настоящего приказа на интернет-ресурсе Министерства национальной экономики Республики Казахстан.

3. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на курирующего вице-министра национальной экономики Республики Казахстан.

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

Министр

Е. Досаев

Утверждены
приказом Министра
национальной экономики
Республики Казахстан
от 19 февраля 2015 года № 108

Правила содержания общего имущества объекта condominiuma

1. Настоящие Правила содержания общего имущества объекта condominiuma (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 condominiuma в жилых домах, входящих в жилищный фонд Республики Казахстан.

2. В Правилах используются следующие основные понятия:

текущий ремонт здания (сооружения, оборудования, коммуникаций, объектов жилищно-коммунального назначения) - ремонт, выполняемый для восстановления исправности или работоспособности здания (сооружения, оборудования, коммуникаций, объектов жилищно-коммунального назначения), частичного восстановления его ресурса с заменой или восстановлением составных частей ограниченной номенклатуры в объеме, установленном нормативной и технической документацией;

капитальный ремонт здания (сооружения, оборудования, коммуникаций, объектов жилищно-коммунального назначения) - ремонт здания (сооружения, оборудования, коммуникаций, объектов жилищно-коммунального назначения) с целью восстановления его ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также улучшения эксплуатационных показателей;

земельный участок - земельная территория, закрепленная за жилым домом (жилым зданием) в порядке, установленном Земельным кодексом Республики Казахстан;

содержание объекта condominiuma - совокупность организационных и технических мероприятий, реализуемых субъектом сервисной деятельности в соответствии с договором, заключаемым с органом управления объектом condominiuma;

орган управления объектом кондоминиума - физическое или юридическое лицо, осуществляющее функции по управлению объектом кондоминиума;

подрядчик - физическое или юридическое лицо, которое выполняет работы или услуги по договору подряда и (или) государственному контракту;

общее имущество - части объекта кондоминиума (подъезды, лестницы, лифты, крыши, чердаки, подвалы, внеквартирные либо общедомовые инженерные системы и оборудование, абонентские почтовые ящики, земельный участок, включая элементы благоустройства и другое имущество общего пользования), кроме помещений, находящихся в индивидуальной (раздельной) собственности;

субъект сервисной деятельности - физическое или юридическое лицо, осуществляющее деятельность по содержанию объекта кондоминиума.

3. Содержание общего имущества объекта кондоминиума осуществляется субъектом сервисной деятельности в соответствии с типовой формой договора управления объектом кондоминиума согласно подпункта 10-6) статьи 10-2 Закона, заключаемым с органом управления объектом кондоминиума. Перед заключением договора собственники помещений (квартир) на общем собрании рассматривают кандидатуры субъектов сервисной деятельности и составляют протокол об определении субъекта сервисной деятельности, согласно типовой формы протокола собрания собственников помещений (квартир) в соответствии с подпунктом 9) статьи 10-2 Закона.

4. 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.

5. Содержание общего имущества объекта кондоминиума осуществляется путем:

1) проведения текущего и капитального ремонта в соответствии со строительными нормами, экологическими требованиями и нормативами, мероприятиями по санитарно-техническому 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.

6. При заключении договоров между органом управления объектом кондоминиума и субъектом сервисной деятельности в перечень услуг включается комплексное выполнение следующих работ:

1) плановые и внеплановые осмотры технического состояния конструкций и инженерного оборудования объекта кондоминиума (за исключением газового, лифтового оборудования и мусоропровода, на которое составляются отдельные договоры с соответствующими организациями);

2) санитарная очистка мусоропровода, придомовых территорий, вывоз мусора (в неканализованных домах - очистка выгребных ям, уборка и побелка дворовых уборных);

3) озеленение;

4) дезинфекция, дератизация, дезинсекция подвальных помещений и других мест общего пользования;

5) подготовка к весенне-летнему и зимнему периодам;

6) устранение аварий;

7) очистка вентиляционных каналов и дымоходов;

8) текущий ремонт общего имущества объекта condominiumа;
9) капитальный ремонт общего имущества объекта condominiumа;
10) обслуживание систем центрального отопления, водоснабжения, водотведения, электроснабжения в местах общего пользования, вентиляции.

7. Размер ежемесячного взноса на содержание общего имущества объекта condominiumа утверждается на собрании собственников помещений (квартир).

8. Собственники помещений (квартир):

1) пользуются и управляют общим имуществом объекта condominiumа, а также земельным участком;

2) обеспечивают сохранность и безопасную эксплуатацию общего имущества объекта condominiumа;

3) участвуют в расходах на содержание общего имущества объекта condominiumа;

4) для накопления средств на капитальный ремонт общего имущества объекта condominiumа обязаны ежемесячно вносить на сберегательный счет органа управления объектом condominiumа сумму в размере, определяемом на собрании собственников помещений (квартир), но не менее размера 0,02-кратного месячного расчетного показателя, установленного на соответствующий финансовый год законом о республиканском бюджете, в расчете на один квадратный метр полезной площади жилого (нежилого) помещения;

5) обеспечивают сохранность зеленых насаждений на земельных участках объектов condominiumа и надлежащий уход за ними собственными силами либо путем найма специализированных предприятий на договорной основе;

6) производят реконструкцию, перепланировку, переоборудование и изменение конструктивных решений общего имущества объекта condominiumа только при наличии разрешительных документов;

7) поручают органу управления объектом condominiumа заключение договоров на выполнение работ по обслуживанию и ремонту общего имущества объекта condominiumа с физическими и юридическими лицами;

8) поручают ревизионной комиссии собственников помещений (квартир) осуществлять оценку качества выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества объекта condominiumа.

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

10. Жилищные инспекции местных исполнительных органов определяют перечень, период и очередность проведения отдельных видов капитального ремонта общего имущества объекта condominiumа.

11. После утверждения собранием собственников помещений (квартир) сметы расходов на проведение капитального ремонта общего имущества объекта condominiumа подрядчики приступают к проведению капитального ремонта общего имущества объекта condominiumа или отдельных его видов.

Жилищные инспекции согласовывают смету расходов на проведение отдельных видов капитального ремонта общего имущества объекта condominiumа, представленную органом управления объектом condominiumа, финансируемых с участием жилищной помощи.

12. Для приема выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества объекта condominiumа создаются комиссии с участием представителей: органа управления объектом condominiumа, собственников помещений (квартир), органов государственного архитектурно-строительного контроля и жилищной инспекции.

13. При содержании общего имущества объекта condominiumа, по решению большинства голосов собственников помещений (квартир) на общем собрании, допускается использовать не по назначению территорию, прилегающую к жилому дому (жилому зданию) и пересаживать или вырубать деревья и кустарники.

При изменении (переоборудовании, перепланировке) помещений (квартир) обязательное письменное согласие не менее двух третей от общего числа собственников помещений (квартир) жилого дома требуется в следующих случаях:

- изменения затрагивают несущие конструкции;
- изменения затрагивают общее имущество.

В случае, когда вышеперечисленные изменения затрагивают интересы только собственников других помещений (частей дома), смежных с изменяемыми помещениями (частями дома), требуется получение письменного согласия только указанных лиц.

14. Переделка помещения собственником, включая перепланировку и переоборудование, связанная с производством работ, угрожающих общему имуществу или ухудшающих его, запрещается.

15. Собственники помещений (квартир) несут расходы за коммунальные услуги, используемые на общедомовые нужды, на основании договора, заключенного непосредственно с услугодателем либо с органом управления объектом кондоминиума, при условии принятия общим собранием собственников помещений (квартир) решения о заключении такого договора органом управления объектом кондоминиума с услугодателем.

16. Количество коммунальных услуг, расходуемых на общедомовые нужды, определяется 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.