

## **Правила содержания общего имущества объекта condominiumа**

1. Настоящие Правила содержания общего имущества объекта condominiumа (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 condominiumа 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 РК;

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

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

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

**общее имущество** - части объекта condominiumа (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 condominiumа.

3. Содержание общего имущества объекта condominiumа осуществляется субъектом сервисной деятельности в соответствии с типовой формой договора управления объектом condominiumа 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 кондоминиума;

9) капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума;

10) обслуживание систем центрального отопления, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения в местах общего пользования, вентиляции.

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

8. Собственники помещений (квартир):

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

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

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

4) для накопления средств на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума обязаны ежемесячно вносить на сберегательный счет органа управления объектом кондоминиума 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 кондоминиума 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 кондоминиума только при наличии разрешительных документов;

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

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

9. 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.

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

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

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

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

13. При содержании общего имущества объекта кондоминиума, 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.