

Об утверждении Типовой формы договора управления объектом condominiuma

Приказ Министра национальной экономики Республики Казахстан от 20 марта 2015 года № 242.
Зарегистрирован в Министерстве юстиции Республики Казахстан 30 марта 2015 года № 10574

В соответствии с подпунктом 10-6) статьи 10-2 Закона Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года «О жилищных отношениях» **ПРИКАЗЫВАЮ:**

1. Утвердить прилагаемую Типовую форму договора управления объектом condominiuma согласно приложению.

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. Признать утратившим силу:

1) приказ Председателя Агентства Республики Казахстан по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства от 13 сентября 2011 года № 338 «Об утверждении Типовой формы договора управления объектом condominiuma» (зарегистрированный в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов № 7260, опубликованный в газете «Казахстанская правда» от 16 ноября 2011 года № 365 (26756));

2) подпункт 1) пункта 1 приказа Министра регионального развития Республики Казахстан от 30 июня 2014 года № 193/ОД «О внесении изменений и дополнения в приказы Председателя Агентства Республики Казахстан по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства от 13 сентября 2011 года № 338 «Об утверждении Типовой формы договора управления объектом condominiuma» и от 12 декабря 2011 года № 479 «Об утверждении Методики расчета сметы расходов на содержание общего имущества объекта condominiuma» (зарегистрированный в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов № 9637 «Казахстанская правда» от 27 декабря 2014 года № 253 (27874)).

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

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

*Министр
национальной экономики
Республики Казахстан*

Е. Досаев

Утвержден
приказом Министра национальной
экономики Республики Казахстан
от 20 марта 2015 года № 242

**Типовая форма договора
управления объектом condominiuma**

город _____ № _____ «__» _____ 20__ года

Собственник _____
(Ф.И.О., серия, номер документа удостоверяющего личность,

когда, кем выдан; наименование юридического лица, реквизиты

свидетельства о государственной регистрации/перерегистрации)
помещения (квартиры) _____

(номер квартиры, расположение нежилого помещения, наименование и

реквизиты документа, подтверждающего право собственности)
расположенного в объекте condominiuma по адресу: _____
_____, в лице _____, действующего на основании

(доверенности, протокола решения общего собрания собственников)
именуемый в дальнейшем «Собственник», и _____

(наименование органа управления объектом condominiuma)
именуемый в дальнейшем «Орган управления объектом condominiuma», в
лице _____, действующего на основании
Устава, _____

(Ф.И.О.)

в дальнейшем именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о
нижеследующем:

1. Предмет и цель договора

1. Настоящий договор заключен в целях реализации Закона Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года «О жилищных отношениях», а также в целях организации и планирования управления объектом condominiuma. Перечень работ по управлению объектом condominiuma, предоставляемых согласно настоящему договору, указан в приложении, являющимся неотъемлемой частью договора.

2. Передача объекта condominiuma в управление сопровождается предоставлением Собственником Органу управления объектом condominiuma информации, включающей:

1) общую характеристику, состав передаваемого в управление общего имущества объекта condominiuma (по каждому объекту отдельно с указанием адреса), включая перечень инженерного оборудования каждого из объектов и данные о площадях территории прилегающей к объекту condominiuma;

2) техническое состояние каждого из передаваемых объектов, территории прилегающей к объекту condominiuma, инженерного оборудования и сетей в границах эксплуатационной ответственности, отражающихся в акте оценки технического состояния объекта;

3) количественные характеристики потребляемых коммунальных услуг каждым из объектов, фиксируемые на момент передачи.

3. Орган управления объектом condominiuma организует надлежащее содержание и ремонт его инженерных систем и оборудования, мест общего пользования и территории прилегающей к объекту condominiuma, предоставление Собственнику коммунальных услуг.

Для этих целей Орган управления объектом condominiuma открывает текущий счет в банке

второго уровня на который перечисляются взносы (платежи) собственников помещений (квартир) на содержание и текущий ремонт общего имущества по каждому объекту кондоминиума.

Для осуществления капитального ремонта общего имущества Орган управления объектом кондоминиума открывает сберегательный счет в банке второго уровня для накопления сумм по каждому объекту кондоминиума.

Снятие со сберегательного счета накопленных сумм для капитального ремонта объекта кондоминиума осуществляется руководителем Органа управления объектом кондоминиума по решению не менее двух третей от общего числа собственников помещений (квартир).

4. Срок действия договора - ____ лет.

2. Основания заключения Договора управления объектом кондоминиума

5. Основанием заключения настоящего Договора является решение собственников помещений (квартир) _____ № ____ от «__» _____ 20__ года.

3. Обязанности сторон

6. Обязанности Собственника:

- 1) использовать помещения, находящиеся в собственности, исключительно по назначению;
- 2) оплачивать Органу управления объектом кондоминиума услуги, установленные пунктом 3 настоящего договора, в размере, утвержденном общим собранием собственников, согласно выставленному счету в срок до ____ числа месяца, следующего за расчетным;
- 3) допускать в принадлежащее на праве собственности помещение (квартиру) должностных лиц организаций, имеющих право проведения профилактических и ремонтных работ с установками электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, для устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля;
- 4) получать разрешение на установку, подключение и использование электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой сети, дополнительных секций приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, изменение имеющихся схем учета поставки коммунальных услуг, использование теплоносителя в системах отопления не по прямому назначению (произведение слива воды из системы и приборов отопления);
- 5) содействовать сохранности и безопасной эксплуатации общего имущества и помещений, находящихся в индивидуальной (раздельной) собственности;
- 6) участвовать в расходах на содержание общего имущества объекта кондоминиума;
- 7) нести обязанности, предусмотренные Законом Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года «О жилищных отношениях».

7. Перечень работ по управлению объектом кондоминиума приведен в приложении к настоящему договору. Обязанности по управлению Органом управления объектом кондоминиума включают:

- 1) организовывать проведение собраний, письменных опросов собственников помещений (квартир);
- 2) заключать и контролировать исполнение договоров с субъектом сервисной деятельности;
- 3) оформлять протокола собрания собственников помещений (квартир) и листы голосования при проведении письменных опросов;
- 4) доводить в письменном виде до сведения новых собственников помещений (квартир) информации о ранее принятых общим собранием собственников помещений (квартир) решениях;
- 5) организовывать выполнение решений собраний собственников помещений (квартир) качественному содержанию общего имущества и обеспечению безопасности проживания;
- 6) представлять интересы собственников помещений (квартир) по вопросам общего имущества объекта кондоминиума;
- 7) осуществлять сбор взносов посредством выдачи квитанции на услуги по управлению, а также взносов на содержание и капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума, размеры

которых утверждены собранием собственников помещений (квартир) от собственника, арендаторов;

8) обеспечить для всех собственников, во всех доступных для обозрения местах, размещение на стендах информации об организациях (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), осуществляющих обслуживание и ремонт помещения, а также общего имущества, а также об организациях - поставщиках коммунальных услуг;

9) представлять Собственнику ежеквартально в письменной форме либо в форме электронного документа до десятого числа месяца, следующего за отчетным периодом, отчет в котором отражены расходы, связанные с использованием общего имущества, а также дополнительные расходы, не относящиеся к расходам на содержание общего имущества объекта condominiumа;

10) обеспечивать учет договоров, заключенных для выполнения условий данного Договора;

11) открывать в течение пятнадцати рабочих дней со дня образования на каждый объект condominiumа текущий счет в банке второго уровня, на который перечисляются взносы (платежи) собственников помещений (квартир) на содержание и текущий ремонт общего имущества данного объекта condominiumа;

12) открывать на каждый объект condominiumа сберегательный счет в банке второго уровня для накопления сумм на капитальный ремонт общего имущества данного объекта condominiumа в течение пятнадцати рабочих дней со дня образования;

13) выполнять функции, связанные с регистрацией объекта condominiumа в течение пятнадцати рабочих дней со дня образования;

14) предоставить по требованию собственников объекта condominiumа информацию о движении денег по банковскому счету, средств на содержание жилого дома (жилого здания);

15) уведомлять Собственника о предстоящем капитальном ремонте общего имущества объекта condominiumа, ремонте мест общего пользования в объекте condominiumа за два месяца, об отключении, испытании или ином изменении режима работы инженерных сетей - за двое суток, кроме случаев возникновения аварийных ситуаций;

16) в случае прекращения договора управления объектом condominiumа передать имеющуюся в его распоряжении техническую (проектно-сметная документация, план участка, паспорта, акты приемки и другие документы), исполнительную (акты выполненных работ и услуг по договорам заключенным с субъектами сервисной деятельности, копии договоров с субъектами сервисной деятельности), а также финансовую (договора текущих и сберегательных счетов с банками второго уровня, утвержденная смета расходов на содержания общего объекта condominiumа, протокола принятых решений общего собрания) документацию вновь выбранному Органу управления объектом condominiumа по акту приема-передачи;

17) исполнять обязанности, предусмотренные Законом Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года «О жилищных отношениях» и иными законодательствами Республики Казахстан в сфере жилищных отношений.

4. Права Сторон

8. Собственник имеет право:

1) требовать от Органа управления объектом condominiumа перерасчета платежей за предоставленные услуги в связи с некачественным или несвоевременным предоставлением таких услуг, исходя из положений настоящего договора;

2) требовать возмещения убытков, понесенных по вине Органа управления объектом condominiumа;

3) получать ежеквартальный в письменной форме либо в форме электронного документа до десятого числа месяца, следующего за отчетным периодом, отчет в котором отражены расходы, связанные с использованием общего имущества, а также дополнительные расходы, не относящиеся к расходам на содержание общего имущества объекта condominiumа;

4) требовать от Органа управления объектом condominiumа передачу технической, исполнительной и финансовой документации на основании решения протокола общего собрания о выходе из состава Органа управления объектом condominiumа;

5) требовать от Органа управления объектом condominiumа информацию о движении денег по

банковскому счету, средств на содержание жилого дома (жилого здания);

6) изменить по протокольному решению большинства собственников помещений (квартир) форму управления;

7) выйти из состава действующего Органа управления объектом кондоминиума по протокольному решению большинства собственников помещений (квартир).

9. Орган управления объектом кондоминиума имеет право:

1) заключать договоры с физическими и юридическими лицами на выполнение работ, услуг в целях исполнения обязанностей, предусмотренных настоящим договором;

2) требовать возмещения убытков, понесенные им в результате нарушения Собственником обязательств по платежам, и убытки, причиненные Собственником из-за невыполнения условий настоящего договора;

3) в случае возникновения аварийной ситуации в квартире или помещении, находящемся в собственности физических или юридических лиц, грозящей повреждением имущества других Собственников (при отсутствии Собственников, сведений о месте их работы, постоянном месте жительства либо нахождении в момент аварии), ликвидировать ее собственными силами и всеми возможными средствами;

4) требовать от Собственника возмещения затрат на ремонт поврежденного по его вине общего имущества;

5) на условиях, определенных общим собранием собственников помещений (квартир), пользоваться переданными служебными помещениями и другим имуществом в соответствии с их назначением;

6) использовать денежные средства, находящиеся на текущем и (или) сберегательном счете объекта кондоминиума в соответствии с их целевым назначением и решением собрания собственников, оформленным в соответствии с требованием Закона Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года «О жилищных отношениях»;

7) выступать в роли заказчика и на конкурсной основе выбирать управляющую компанию (подрядчика) для обслуживания и эксплуатации многоквартирного жилого дома.

5. Ответственность сторон

10. Ответственность Собственника:

1) при нарушении Собственником требований подпункта 1) пункта 7 настоящего договора или систематическом нарушении им прав и интересов других собственников помещений (квартир) Орган управления объектом кондоминиума через тридцать календарных дней после предупреждения Собственника вправе обратиться в жилищные инспекции при местных исполнительных органах для применения мер, предусмотренных Законом Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года «О жилищных отношениях» и Кодексом Республики Казахстан от 5 июля 2014 года «Об административных правонарушениях»;

2) в случае невыполнения Собственником обязательств, предусмотренных подпунктом 4) пункта 7 настоящего договора, последний несет ответственность перед Органом управления объектом кондоминиума и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате аварийных и (или) чрезвычайных ситуаций в помещении (квартире).

11. Ответственность Органа управления объектом кондоминиума:

неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных пунктом 8 настоящего договора, влечет ответственность Органа управления объектом кондоминиума, установленную Законом Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года «О жилищных отношениях» и Кодексом Республики Казахстан от 5 июля 2014 года «Об административных правонарушениях».

6. Особые условия

12. Орган управления объектом кондоминиума приступает к выполнению настоящего договора со дня его подписания.

13. Затраты, связанные с выполнением Органом управления объектом кондоминиума не оговоренных настоящим договором работ, в том числе возникших по объективным причинам, связанных с изменением тарифов, аварийными и (или) чрезвычайными ситуациями, произошедшими не по вине Органа управления объектом кондоминиума, возмещаются Собственником дополнительно.

14. Изменение перечня услуг и работ по управлению объектом кондоминиума возможно по согласованию Сторон и подлежит оформлению в виде дополнительного соглашения к настоящему договору.

15. Споры между сторонами разрешаются путем переговоров, в случае недостижения согласия в судебном порядке.

16. Настоящий договор составляется в двух экземплярах на казахском и русском языках.

7. Подписи и адреса сторон

Собственник: _____ (Ф.И.О.) ИИН _____ _____ (№ удостоверения личности) _____ (адрес проживания, электронный адрес) М.П. (для юридического лица)	Орган управления объектом кондоминиума _____ (должность, Ф.И.О.) _____ (адрес) БИК _____ БИН _____
---	--

Приложение
к Типовой форме
договора управления
объектом кондоминиума

Перечень работ по управлению объектом кондоминиума

№	Наименование работ	Периодичность проведения
1.	Составление и использование годового календарного плана общего собрания собственников помещений (квартир)	Первично - в течение тридцати календарных дней после своего образования; в последующем-ежегодно
2.	Организация и проведение собраний собственников, в том числе путем письменного опроса, оформление итогов собрания в виде протокола	Первично в течение тридцати календарных дней после своего образования, в последующем по инициативе органа управления объектом кондоминиума либо собственников помещений, либо местных исполнительных органов
3.	Составление повестки дня и информационных материалов для заседаний общего собрания общего собрания собственников помещений (квартир)	За три календарных дня до проведения заседания общего собрания.
4.	Подготовка и распространение уведомления о собраниях собственников помещений (квартир)	За три календарных дня до проведения заседания общего собрания
5.	Ведение протоколов и подготовки проектов резолюций	В течение одного календарного дня после проведения заседания общего собрания

6.	Разработка, обновление и распространение специальной информации для данного жилого дома (о поставщиках, доступных удобствах и услугах, часах работы, собственниках и нанимателях)	Ежемесячно
7.	Выполнение функций, связанных с регистрацией (перерегистрации) объекта condominiumа	В течение пятнадцати рабочих дней после образования органа управления объектом condominiumа
8.	Заключение договоров с поставщиками коммунальных услуг, ведение юридической и финансовой работы с поставщиками за оказанные коммунальные услуги	В течение тридцати календарных дней по решению общего собрания собственников помещений
9.	Заключение договоров с субъектами сервисной деятельности по содержанию объекта condominiumа	После образования органа управления объектом condominiumа или расторжения договора с предыдущей сервисной компанией
10.	Осуществление функций Заказчика (орган управления объектом condominiumа) при выполнении работ по текущему и капитальному ремонтам общего имущества объекта condominiumа	На постоянной основе
11.	Документальное оформление управленческих решений, действию; организация документооборота; упорядочение и хранение документации в соответствии с жилищным законодательством Республики Казахстан	На постоянной основе
12.	Регистрационный учет собственников квартир (помещений), а также нанимателей (арендаторов) по месту проживания	Первично - в течение тридцати календарных дней после образования органа управления; в последующем - ежемесячно
13.	Обеспечение собственников квартир (помещений), а также нанимателей (арендаторов) информацией о нормативных показателях качества предоставленных коммунальных услуг	Первично - в течение тридцати календарных дней после образования органа управления; в последующем - ежемесячно
14.	Расчет размера платежей, для каждого собственника квартиры (помещения) в соответствии с его долей в общем имуществе объекта condominiumа	Первично - в течение тридцати календарных дней после образования органа управления; в последующем - в течение трех рабочих дней после изменения доли
15.	Подготовка индивидуального ежеквартального отчета по управлению объектом condominiumа и представление каждому собственникам помещений (квартир) в письменной форме либо в форме электронного документа	Каждый квартал до десятого числа месяца, следующего за отчетным периодом.
16.	Организация осуществления осмотра технического состояния конструкций и инженерного оборудования объекта condominiumа	В соответствии с графиком (планом), утвержденным на общем собрании собственников помещений
17.	Организация работ по обследованию объекта condominiumа (объектов) с целью определения их технической готовности к эксплуатации (в том числе сезонной), необходимости	

	проведения текущего и капитального ремонта общего имущества	В соответствии с графиком (планом), утвержденным на общем собрании собственников помещения
18.	Планирование работ по содержанию и ремонту переданного в управление общего имущества объекта кондоминиума	На постоянной основе
19.	Планирование финансовых и технических ресурсов, заключение договоров с подрядными организациями	На постоянной основе
20.	Осуществление систематического контроля за качеством услуг, работ подрядных организаций, субъектов сервисных деятельностей в рамках заключенных договоров	В соответствии с договорными обязательствами
21.	Финансирование работ и услуг подрядчиков, субъектов сервисных деятельностей (участников процесса производства работ, услуг) в соответствии с заключенными договорами	На постоянной основе
22.	Ведение технической документации на переданный в управление объект кондоминиума, а также бухгалтерского, финансового, налогового и статистического учета и отчетности, связанных с управлением и содержанием объекта кондоминиума в соответствии с жилищным законодательством Республики Казахстан	На постоянной основе
23.	Работа с населением (собственниками), в том числе рассмотрение обращений и жалоб по качеству обслуживания	На постоянной основе
24.	Открытие банковского текущего (на содержание и текущий ремонт общего имущества) и сберегательного счетов (на капитальный ремонт общего имущества) на объект кондоминиума	В течение пятнадцати рабочих дней со дня своего образования
25.	Выявление собственников квартир (помещений), имеющих задолженность по платежам за предоставленные коммунальные услуги, принятие мер по взысканию задолженности, в том числе через судебные органы, проведение работы с судебными приставами по исполнению решений суда	На постоянной основе
26.	Осуществление мониторинга задолженности по оплате собственниками помещений (квартир) расходов на содержание общего имущества, в том числе ежемесячных накоплений на сберегательный счет	Ежемесячно

