

СТ РК 2970-2023

Жилищно-коммунальное хозяйство Управление объектом кондоминиума Общие требования

Содержание

- [1. Область применения](#)
- [2. Нормативные ссылки](#)
- [3. Термины и определения](#)
- [4. Общие требования при осуществлении деятельности по управлению объектом кондоминиума](#)
- [5. Услуги управления объектом кондоминиума](#)
- [6. Требования безопасности](#)
- [7. Раскрытие информации](#)
- [8. Контроль за деятельностью по управлению объектом кондоминиума](#)
- [Приложение А \(информационное\) Перечень общего имущества объекта кондоминиума, передаваемого исполнителю для выполнения работ \(услуг\) по его содержанию](#)
- [Приложение Б \(информационное\) Перечень технической и иной документации на многоквартирный жилой дом](#)
- [Приложение В \(информационное\) Форма акта приема-передачи технической и иной документации на многоквартирный жилой дом](#)
- [Библиография](#)

1. Область применения

Настоящий стандарт распространяется на услуги, оказываемые при осуществлении деятельности по управлению объектом кондоминиума.

2. Нормативные ссылки

Для применения настоящего стандарта необходимы следующие ссылочные документы по стандартизации.

[СТ РК 2862-2023](#) Жилищно-коммунальное хозяйство. Сбор и вывоз твердых бытовых отходов. Общие требования.

СТ РК 2966-2023 Жилищно-коммунальное хозяйство. Термины и определения.

СТ РК 2967-2023 Жилищно-коммунальное хозяйство. Коммунальные услуги. Общие требования.

[СТ РК 2975-2017](#) Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги диспетчерского и аварийно-ремонтного обслуживания. Общие требования.

СТ РК 2976-2023 Жилищно-коммунальное хозяйство. Содержание общего имущества объекта кондоминиума. Общие требования.

[СТ РК 2979-2017](#) Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Проведение технических осмотров и определение перечня работ и услуг по содержанию многоквартирного жилого дома. Общие требования.

[ГОСТ 12.0.004-2015](#) Система стандартов безопасности труда. Организация обучения безопасности труда. Общие положения.

[ГОСТ 12.1.004-91](#) Система стандартов безопасности труда. Пожарная безопасность. Общие требования.

[ГОСТ 12.4.026-2015](#) Система стандартов безопасности труда. Цвета сигнальные, знаки безопасности и разметка сигнальная. Назначение и правила применения. Общие технические требования и характеристики. Методы испытаний

Примечание - При пользовании настоящим стандартом целесообразно проверить действие ссылочных стандартов и классификаторов по каталогу «Документы по стандартизации» по состоянию на текущий год и соответствующим периодически издаваемом информационном каталоге, опубликованном в текущем году. Если ссылочный документ заменен (изменен), то при пользовании настоящим стандартом следует руководствоваться замененным (измененным) документом. Если ссылочный документ отменен без замены, то положение, в котором дана ссылка на него, применяется в части, не затрагивающей эту ссылку.

3. Термины и определения

В настоящем стандарте применены термины по СТ РК 2966, а также следующие термины с соответствующими определениями:

3.1 **Заказчик:** Собственники квартир, нежилых помещений в многоквартирном жилом доме, заказывающие услуги управления объектом кондоминиума.

3.2 **Исполнитель:** Физическое или юридическое лицо, осуществляющее функции по управлению объектом кондоминиума.

3.3 **Потребитель:** Лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании помещением в многоквартирном жилом доме, услугами управления, содержания общего имущества объекта кондоминиума и (или) потребляющее коммунальные услуги.

3.4 **Подрядчик:** Лицо, у которого с исполнителем заключен договор на выполнение определенных работ, входящих в услуги содержания.

4. Общие требования при осуществлении деятельности по управлению объектом кондоминиума

4.1 Заказчик в соответствии с требованиями, установленными в [\[1\]](#), избирает председателя объединения собственников имущества (ОСИ) или доверенного лица в случае выбора формы управления в виде простого товарищества (ПТ) для управления объектом кондоминиума.

4.2 Заказчиком определяется перечень общего имущества объекта кондоминиума, которое передается исполнителю для организации работ и услуг по его содержанию и ремонту. Рекомендуемая форма формирования перечня общего имущества объекта кондоминиума приведена в [приложении А](#).

Примечание - Перечень общего имущества объекта кондоминиума может определяться на основании электронного паспорта многоквартирного жилого дома.

5. Услуги управления объектом кондоминиума

5.1 Услуга управления объектом кондоминиума предполагает выполнение комплекса работ (действий), обеспечивающих:

Примечание - Заказчик может определить иные, в том числе дополнительные виды работ (услуг), выполнение которых обеспечивает, по мнению заказчика, эффективное управление объектом кондоминиума, исходя из уровня социально-экономических возможностей и потребностей заказчика.

5.1.2 Прием, хранение, ведение и передача технической документации на многоквартирный жилой дом

Заказчик передает исполнителю техническую документацию на многоквартирный жилой дом. Перечень технической документации приведен в [приложении Б](#), в состав которой может входить иная документация.

Передача технической документации осуществляется на основании акта приема-передачи, приведенного в [приложении В](#).

Примечание - Если многоквартирный жилой дом находился ранее в управлении у другого исполнителя, то техническая документация на многоквартирный жилой дом передается этим исполнителем.

Техническая документация на многоквартирный жилой дом формируется и ведется в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан и настоящим стандартом.

Техническая документация должна постоянно пополняться и актуализироваться по мере выполнения работ, проводимых в период управления объектом кондоминиума.

Техническая документация на многоквартирный жилой дом хранится в месте, определенном заказчиком.

5.1.3 Сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном жилом доме

Для предоставления собственникам необходимой в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан информации исполнитель организует сбор, обновление и хранение информации с учетом требований законодательства Республики Казахстан о защите персональных данных.

При прекращении договора управления объектом кондоминиума исполнитель передает собранную информацию заказчику.

5.1.4 Определение технического состояния общего имущества объекта кондоминиума

Подрядчик организует и проводит технические осмотры, обследование и (или) мониторинг технического состояния многоквартирного жилого дома или его частей в соответствии с [СТ РК 2979](#). По итогам обследований (осмотров) формируются планы и перечни работ, выполнение которых обеспечивает комфортные условия проживания и нормативное техническое состояние многоквартирного жилого дома.

При определении технического состояния общего имущества объекта кондоминиума исполнитель должен иметь в своем составе квалифицированных специалистов, соответствующие приспособления, инструменты и оборудование.

Подрядчик может заключить соответствующий договор со специализированной организацией на выполнение работ по проведению технических осмотров или обследований.

5.1.5 Подготовка планов, перечней работ (услуг) по содержанию общего имущества объекта кондоминиума

На основании определенных в соответствии с [СТ РК 2979](#) плана работ и (или) перечня работ (услуг) подрядчик формирует предложения исполнителю по объему и периодичности их выполнения. Состав и объем таких работ (услуг) не может быть меньше, чем это установлено в законодательстве Республики Казахстан и должен включать в себя мероприятия по энергосбережению и повышению энергоэффективности, иметь экономическое и техническое обоснование.

Примечание - Предложения должны иметь форму технико-экономического обоснования, характеризоваться технической, санитарно-эпидемиологической, пожарной и энергетической достаточностью и целесообразностью, с возможностью выбора по эксплуатационным качествам и затратам содержания, в том числе по стоимости, и состоять из минимальной, средней и максимальной цены предложения.

5.1.6 Обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ по содержанию общего имущества объекта кондоминиума

Для определения порядка формирования и определения стоимости работ (услуг), выполняемых в процессе эксплуатации, управления и содержания общего имущества объекта кондоминиума исполнитель, на основании действующих расценок, территориальных единичных расценок, или иного порядка определения цены, предлагает заказчику утвердить предложенный порядок.

Примечание - Определение цены должно базироваться на общепринятых (апробированных) и эффективно работающих системах определения цены (стоимости) работ (услуг), связанных с управлением и содержанием общего имущества объекта кондоминиума.

5.1.7 Заключение договоров энергоснабжения с ресурсоснабжающими организациями, обеспечивающих предоставление потребителям коммунальных услуг

Для предоставления потребителям коммунальных услуг в виде электро-, тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения исполнитель, в зависимости от наличия спроектированных и смонтированных соответствующих внутридомовых систем инженерно-технического обеспечения и возможности их подключения (технологического присоединения) в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан заключает договоры энергоснабжения с ресурсоснабжающими организациями.

В договоре энергоснабжения должны быть указаны технические параметры коммунального ресурса поставляемого потребителю, которые должны соблюдаться ресурсоснабжающей организацией во время исполнения договора.

Исполнитель организует и обеспечивает контроль за соблюдением ресурсоснабжающими организациями технических параметров соответствующего коммунального ресурса поставляемого потребителю, в том числе, по средствам контроля параметров диспетчерской службой.

Договором должен быть определен порядок перерасчета оплаты потребителем, в случае поставки ресурсоснабжающей организацией коммунального ресурса, не соответствующего установленным техническим параметрам.

5.1.8 Содержание общего имущества объекта кондоминиума

Исполнитель организует выполнение работ (оказание услуг) по содержанию общего имущества объекта кондоминиума.

Примечание - Исполнитель привлекает для их выполнения подрядчиков, заключая с ними соответствующие договоры.

Содержание общего имущества объекта кондоминиума осуществляется в соответствии с СТ РК 2976.

Выбор подрядчиков для выполнения работ (оказание услуг), связанных с содержанием и ремонтом общего имущества объекта кондоминиума, должен проводиться исполнителем на условиях, наиболее выгодных для собственников.

Подготовка и оценка готовности многоквартирного жилого дома и отдельных его частей, в том числе систем инженерно-технического обеспечения к новому отопительному сезону осуществляется в соответствии с законодательством Республики Казахстан.

5.1.9 Подготовка предложений о передаче объектов (частей) общего имущества объекта кондоминиума в пользование иным лицам на возмездной основе

Общее имущество объекта кондоминиума, которое не используется собственниками, или использование которого иными лицами возможно без ущемления интересов и прав собственников, может быть передано в пользование иным лицам на возмездной основе. На условиях, наиболее выгодных для собственников, и только с согласия и разрешения собственников, принятых в соответствии с законодательством Республики Казахстан.

Исполнитель рассматривает предложения, поступившие от лиц, потенциально заинтересованных в использовании отдельных частей общего имущества объекта кондоминиума или организует поиск заинтересованных лиц.

Исполнитель готовит предложения для заказчика о передаче помещений или отдельных частей общего имущества объекта кондоминиума в пользование (в аренду) иным лицам. Пользование осуществляется на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений данного многоквартирного жилого дома, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора таких претендентов, который организует и проводит исполнитель при участии собственников.

Доходы, которые поступают на текущий счет выбранной формы управления объектом кондоминиума по условиям договора аренды (передачи в пользование) отдельных частей общего имущества ограниченного пользования, направляются на нужды многоквартирного жилого дома, в том числе на текущий ремонт, благоустройство придомовой территории, установку инженерно-технического оборудования и т.д.

5.1.10 Взаимодействие с заказчиком и ознакомление с проектами документов, подготовленных исполнителем

Исполнитель организует взаимодействие с заказчиком, советом многоквартирного жилого дома и другими структурами, созданными в многоквартирном жилом доме на законных основаниях, и обеспечивает их ознакомление с проектами подготовленных документов по вопросам управления, содержания и ремонта общего имущества объекта кондоминиума посредством:

- размещения документов в общедоступных местах (определенных собственниками): в подъездах, на придомовой территории, на информационных досках;
- рассылки документов почтой Республики Казахстан или электронной почтой;
- размещения документов в офисе исполнителя и (или) посредством мессенджеров.

Исполнитель организует предварительное обсуждение проектов документов с заказчиком.

5.1.11 Организация и проведение собраний

Исполнитель, на основании обращения заказчика об инициировании проведения собрания собственников, обеспечивает организацию и проведение собрания собственников по [\[1\]](#) в том числе:

- уведомление заказчика (собственников) о проведении собрания собственников и повестке такого собрания;
- подготовку форм документов, необходимых для регистрации участников собрания собственников и голосования по повестке;
- возможность ознакомления заказчика (собственников) с информацией и материалами, которые будут рассматриваться на собрании собственников;
- подготовку помещений (мест) для проведения собрания собственников;
- регистрацию собственников, участников собрания собственников, документальное оформление решений, принятых собранием собственников (если такое поручение поступит от инициатора проведения собрания собственников);
- доведение до сведения собственников решений, принятых на собрании.

5.1.12 Начисление и контроль за расчетами

Исполнитель осуществляет начисления, оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном жилом доме. Контролирует правильность внесения данных, производимых расчетов, связанных с оплатой расходов за выполненные работы (оказание услуг) по управлению и содержанию общего имущества объекта кондоминиума в соответствии с условиями договора, а также за потребленные потребителями коммунальные услуги соответствующего вида в соответствии с СТ РК 2967.

У исполнителя должны быть квалифицированные специалисты и электронные программы расчетов и начислений.

Примечание - Исполнитель может поручить выполнение работ по начислениям сторонней организации, заключив с ней соответствующий договор.

5.1.13 Документальное подтверждение факта выполнения работ (оказание услуг)

Подтверждение факта выполнения работ (оказание услуг) оформляется актом выполненных работ. Заказчик принимает по акту от исполнителя результаты выполненных работ (оказанных услуг).

Исполнитель принимает работу у подрядчика по акту выполненных работ, при этом проверяет объемы выполненных работ, правильность начислений, и осуществляет расчет с подрядчиком.

Списание денежных средств с текущего счета выбранной формы управления объектом кондоминиума производится на основании подписанного акта выполненных работ.

У исполнителя должна быть разработана, согласована с заказчиком и утверждена процедура документального подтверждения факта выполненных работ и назначен ответственный за ее выполнение.

5.1.14 Документальное подтверждение факта оказанных услуг и (или) выполненных работ ненадлежащего качества

При выявлении фактов некачественно оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества объекта кондоминиума или его частей, исполнитель составляет акт такого нарушения или несоответствия. При наличии вреда,

причиненного вследствие нарушения качества работ (услуг), составляется акт фиксирующий вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу потребителя.

Подтверждение факта предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, осуществляется в соответствии с СТ РК 2967.

На основании актов, подтверждающих оказанные услуги и (или) выполненные работы ненадлежащего качества, исполнитель делает перерасчет, снижение оплаты или доначисления, в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан и утвержденным заказчиком порядком.

У исполнителя должна быть разработана процедура контроля за качеством оказываемых услуг и выполнением работ, и назначен ответственный за ее выполнение.

5.1.15 Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг

Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг осуществляется в соответствии с законодательством Республики Казахстан.

5.1.16 Обеспечение соблюдения потребителями (собственниками) правил и инструкции по эксплуатации многоквартирного жилого дома

Исполнитель информирует потребителей о правилах пользования жилыми помещениями в соответствии с законодательством Республики Казахстан и порядке эксплуатации многоквартирного жилого дома, а также о требованиях, установленных в инструкции по эксплуатации многоквартирного жилого дома.

Исполнитель принимает меры, обеспечивающие выполнение всеми потребителями, проживающими в многоквартирном жилом доме, правил пользования жилыми помещениями и инструкции по эксплуатации многоквартирного жилого дома.

5.1.17 Ведение претензионной и исковой работы

Исполнитель организует и ведет исковую, претензионную работу и взыскание задолженностей в отношении лиц, не исполнивших обязанности в соответствии с заключенными договорами и действующим законодательством Республики Казахстан.

Примечание - Исполнитель может заключить соответствующий договор со специализированной организацией.

5.1.18 Взаимодействие с органами государственной власти и местными исполнительными органами

Исполнитель организует взаимодействие с органами государственной власти и местными исполнительными органами по вопросам, связанным с деятельностью по управлению объектом кондоминиума.

Исполнитель назначает ответственного по взаимодействию с органами государственной власти и местными исполнительными органами.

5.1.19 Проведение текущего и (или) капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума, реконструкции и (или) перепланировки

Текущий и (или) капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума, реконструкция и (или) перепланировка должна осуществляться по [\[2\]](#), [\[3\]](#), [\[4\]](#).

Необходимость проведения текущего и капитального ремонтов, реконструкции и (или) перепланировки определяются по итогам технических осмотров, обследований и (или) мониторинга технического состояния многоквартирного жилого дома.

Примечание - Необходимость (периодичность и (или) обязательность) проведения капитального ремонта может быть установлена законодательством Республики Казахстан или являться технологическим требованием по отношению к многоквартирному жилому

дому или отдельным его частям. Капитальные ремонты подразделяются на комплексные и выборочные капитальные ремонты, которые могут проводиться с отселением или без отселения проживающих.

5.1.20 Организация сбора и вывоза твердых бытовых отходов

Организация сбора и вывоза твердых бытовых отходов должна осуществляться в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан и [СТ РК 2862](#).

5.1.21 Диспетчерское и аварийно-ремонтное обслуживание

Исполнитель организует диспетчерское и аварийно-ремонтное обслуживание многоквартирного жилого дома в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан и [СТ РК 2975](#).

Исполнитель информирует потребителей об адресах и номерах телефонов диспетчерской, аварийно-ремонтной службы исполнителя, объединенных и (или) единых диспетчерских службах, если такие службы созданы.

5.1.22 Предоставление заказчику отчетов об исполнении обязательств по управлению объектом кондоминиума

Исполнитель представляет заказчику отчеты (на бумажных носителях и (или) в электронном виде) об исполнении обязательств по управлению объектом кондоминиума с периодичностью и в объеме, которые установлены законодательством Республики Казахстан, решениями собраний собственников квартир, нежилых помещений многоквартирного жилого дома и договором управления объектом кондоминиума.

Размещение и предоставление информации осуществляется с учетом требований законодательства Республики Казахстан о персональных данных и их защите [\[5\]](#).

5.1.23 Обеспечение участия представителей собственников в осуществлении контроля

Исполнитель обеспечивает участие собственников (совета многоквартирного жилого дома) или их представителей, в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе при их приемке, если предложения участия собственников в осуществлении контроля поступает от них.

6. Требования безопасности

6.1 Услуги управления объектом кондоминиума и условия их оказания должны обеспечивать безопасность жизни и здоровья людей, животных, окружающей среды, сохранность имущества.

6.2 При оказании услуг и выполнении работ должны соблюдаться требования безопасности в соответствии с законодательством Республики Казахстан, в том числе:

- к производству работ - по [\[6\]](#), [\[7\]](#), [\[8\]](#);
- к пожарной безопасности - по [ГОСТ 12.1.004](#), [\[9\]](#);
- к уровню шума - по [\[10\]](#);
- к взрывобезопасности - по [\[11\]](#);
- к электробезопасности - по [\[12\]](#);
- к аттестации рабочих мест по [\[13\]](#).

6.3 При использовании материалов, веществ и изделий, подлежащих обязательному подтверждению соответствия необходимо наличие соответствующих документов.

6.4 При производстве работ (услуг), должны быть установлены предупредительные знаки в соответствии с [ГОСТ 12.4.026](#).

6.5 К оказанию услуг допускаются лица, прошедшие обучение и инструктаж в соответствии с требованиями [ГОСТ 12.0.004](#).

6.6 Подрядчик должен иметь в своем составе специалистов, прошедших обучение по охране труда, промышленной и пожарной безопасности, разработанную и внедренную систему проведения инструктажей по технике безопасности и контроля за их соблюдением и выполнением.

7. Раскрытие информации

Исполнитель в соответствии с законодательством Республики Казахстан предоставляет местным исполнительным органам информацию о работах и услугах, выполняемых при осуществлении деятельности по управлению объектом кондоминиума.

8. Контроль за деятельностью по управлению объектом кондоминиума

Заказчик для контроля за деятельностью исполнителя по управлению объектом кондоминиума на собрании избирает ревизионную комиссию по [\[2\]](#).

Приложение А (информационное)

Перечень общего имущества объекта кондоминиума, передаваемого исполнителю для выполнения работ (услуг) по его содержанию

Таблица А.1 - Перечень общего имущества, передаваемого в содержание

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
I. Помещения общего пользования		
Помещения общего пользования		
Лестничные площадки		
Лестницы		
Лифты		
Лифтовые и иные шахты		
Коридоры		
Колясочные		
Технические этажи		
Чердаки		
Технические подвалы		
Подвалы, в которых отсутствуют инженерные коммуникации		
Иные помещения общего пользования		
Крыши		
II. Ограждающие несущие конструкции многоквартирного жилого дома		
Фундаменты		
Стены и перегородки внутри подъездов		
Стены и перегородки внутри помещений общего пользования		

Наружные несущие стены и перегородки		
Плиты перекрытий		
Балконные плиты		
Иные плиты ограждающих несущих конструкций		
Несущие колонны		
Иные ограждающие несущие конструкции		
III. Ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного жилого дома		
Двери		
Окна		
Люки, лазы, иные закрываемые проемы		
Перила		
Парапеты		
Иные ограждающие ненесущие конструкции		
IV. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
Мусоропровод		
Вентиляция		
Дымовые трубы, вентиляционные трубы		
Водосточные желоба/водосточные трубы		
Сети электроснабжения		
Вводные шкафы		
Электрические вводно-распределительные устройства		
Аппаратура защиты, контроля и управления		
Этажные щитки и шкафы		
Светильники		
Системы дымоудаления		
Система автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода		
Лифты		
Автоматически запирающиеся устройства дверей подъездов		
Иное оборудование внутридомовой системы электроснабжения		
Котлы отопительные		
Сети теплоснабжения		
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения		
Бойлерные (теплообменники)		
Элеваторные узлы		
Радиаторы (обогревающие элементы)		
Полотенцесушители		
Системы очистки воды		
Насосы		
Трубопроводы холодной воды		
Трубопроводы горячей воды		
Задвижки, вентили, краны на системах		

водоснабжения		
Коллективные (общедомовые) приборы учета		
Сигнализация		
Трубопроводы канализации		
Сети газоснабжения		
Задвижки, вентили, краны на системах газоснабжения		
Калориферы		
Указатели наименования улицы, переулка, площади и пр. на фасаде многоквартирного жилого дома		
Абонентские почтовые шкафы		
Линии телефонной связи		
Телевизионный антенный кабель		
Сеть проводного радиовещания		
Сеть кабельного телевидения		
Коллективные телевизионные антенны		
Доски объявлений		
Иное оборудование		
V. Земельный участок, входящий в перечень общего имущества объекта кондоминиума		
Общая площадь		
Зеленые насаждения		
Элементы благоустройства		
Ливневая сеть		
VI. Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного жилого дома, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный жилой дом		
Строения, расположенные в границах земельного участка, входящего в перечень общего имущества объекта кондоминиума		
Объекты, расположенные в границах земельного участка, входящего в перечень общего имущества объекта кондоминиума		
Площадка для контейнеров для бытовых отходов		
Сборники (выгребы) для жидких отходов		
Дворовые уборные		
Наружное освещение		

**Таблица А.2 - Пример заполнения таблицы перечня общего имущества
объекта кондоминиума с указанием параметров и характеристик**

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
I. Помещения общего пользования		
Помещения общего пользования	Количество - _____ шт. Площадь _____ кв.м пола - _____	Количество помещений требующих текущего ремонта - _____ шт. в том числе:

	Материал пола - _____	пола - шт. (площадь пола, требующая ремонта - кв. м, указать виды работ)
II. Ограждающие несущие конструкции многоквартирного жилого дома		
Фундаменты	Вид фундамента - _____ Количество продухов - _____ шт.	Состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное (указать дефекты). Количество продухов, требующих ремонта - _____ шт.
III. Ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного жилого дома		
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования - _____ шт. из них: деревянных - _____ шт. металлических - _____ шт. иных - _____ шт.	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования, требующих ремонта (с указанием видов работ) - _____ шт. из них: деревянных - _____ шт. металлических - _____ шт. иные - _____ шт.
IV. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
Мусоропровод	Количество - _____ шт. Длина ствола - _____ м Количество загрузочных устройств - _____ шт.	Состояние ствола _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное указать дефекты) Количество загрузочных устройств, требующих кап. ремонта - _____ шт.
V. Земельный участок, входящий в перечень общего имущества объекта кондоминиума		
Общая площадь	земельного участка - _____ га: в том числе площадь застройки - _____ га; кадастровый номер - _____ асфальт - _____ га; грунт - _____ га; газон - _____ га.	Указать состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное указать дефекты)
Зеленые насаждения	деревья - _____ шт. кустарники - _____ шт. _____ - _____ шт.	Указать состояние, дефекты _____

Приложение Б
(информационное)

Перечень технической и иной документации на многоквартирный жилой дом

Таблица Б.1

№ п/п	Наименование документа
I. Техническая документация на многоквартирный жилой дом (далее - МКЖД)	
1.	Технический паспорт МКЖД
2.	Электронный паспорт МКЖД
3.	Санитарный паспорт придомовой территории
4.	Паспорт ИТП
5.	Инструкция по эксплуатации МКЖД
6.	Энергетический паспорт МКЖД
7.	Паспорт фасада МКЖД
8.	Паспорт лифтового хозяйства МКЖД
9.	Паспорта котельного хозяйства МКЖД (при наличии)
10.	Проектно-сметная документация на МКЖД
11.	Исполнительные чертежи контуров заземления (для зданий, имеющих заземление) МКЖД
12.	Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества МКЖД
13.	Акт ввода в эксплуатацию МКЖД, а также результаты инженерных изысканий, акты освидетельствования работ, конструкций, систем инженерно-технического обеспечения МКЖД
14.	Документы (акты) о приемке результатов работ по капитальному ремонту общего имущества объекта кондоминиума
15.	Акты технических осмотров, проверки (испытания) состояния:
15.1	инженерных коммуникаций
15.2	коллективных (общедомовых) приборов учета
15.3	общих (квартирных) приборов учета
15.4	индивидуальных приборов учета
15.5	механического оборудования
15.6	электрического оборудования
15.7	санитарно-технического оборудования
15.8	конструктивных частей МКЖД (крыши, ограждающих несущих конструкций МКЖД, объектов, расположенных на земельном участке и других частей общего имущества)
15.9	Иного, обслуживающего более одного помещения в МКЖД, оборудования
II. Иные документы, связанные с управлением объекта кондоминиума	
1.	Копия кадастрового плана (карты) земельного участка, удостоверенная органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра
2.	Выписка из Единого государственного реестра прав, содержащая сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом
3.	Копия Генерального плана земельно-хозяйственного устройства территории
4.	Документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута или иных обременений
5.	Акт приемки в эксплуатацию отдельных элементов общего имущества объекта кондоминиума
6.	Акты освидетельствования скрытых работ

7.	Протокол измерения шума и вибрации
8.	Разрешение на присоединение мощности к сети ресурсоснабжающей организации
9.	Акты разграничения эксплуатационной ответственности коммунальных сетей:
9.1	электроснабжения
9.2	горячего водоснабжения и теплоснабжения
9.3	холодного водоснабжения и водоотведения
9.4	газоснабжения
9.5	Акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) и индивидуальных (квартирных) приборов учета
10.	Паспорта на приборы учета, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное, обслуживающее более одного помещения в многоквартирном жилом доме, оборудование
11.	Письменные заявления и журналы заявок жителей, жалобы и предложения по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества объекта кондоминиума и предоставления коммунальных услуг
12.	Журналы (книги) учета заявлений, жалоб и предложений по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества объекта кондоминиума и предоставления коммунальных услуг
13.	Копии предписаний контролирующих и надзорных органов
14.	Протоколы измерения сопротивления электропроводки
15.	Иные документы, связанные с управлением и содержанием объекта кондоминиума

Приложение В
(информационное)

**Форма акта приема-передачи технической и иной документации
на многоквартирный жилой дом**

Акт

приема-передачи технической и иной документации на многоквартирный жилой дом,
расположенный по
адресу: _____

Настоящий акт составлен представителем заказчика (передающей стороны)

(указывается ФИО, должность и полномочия)
и представителем исполнителя (принимающей стороны)

(указывается ФИО, должность и полномочия)
на предмет приема-передачи технической документации на многоквартирный жилой дом:

№ п/п	Наименование документа	Количество листов	Примечание
1	2	3	4

От принимающей стороны

(подпись)
«__» _____ 20__ г.
МП.

От передающей стороны

(подпись)
«__» _____ 20__ г.
МП.

Библиография

- [1] [Закон](#) Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года № 94 «О жилищных отношениях».
- [2] [Правила](#) содержания общего имущества объекта кондоминиума, утвержденные приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 19 февраля 2015 года № 108.
- [3] [Порядок](#) проведения капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума, утвержденный приказом Министра индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан от 29 апреля 2020 года № 246.
- [4] [Правила](#) организации застройки и прохождения разрешительных процедур в сфере строительства, утвержденные приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 30 ноября 2015 года № 750.
- [5] [Закон](#) Республики Казахстан от 21 мая 2013 года № 94-V «О персональных данных и их защите».
- [6] [СН РК 1.03-05-2011](#) Охрана труда и техника безопасности в строительстве.
- [7] [СП РК 1.03-106-2012](#) Охрана труда и техника безопасности в строительстве.
- [8] [СН РК 1.04-01-2002](#) Инструкция о составе, порядке разработки, согласования и утверждения проектно-сметной документации на капитальный ремонт жилых зданий.
- [9] [Правила](#) пожарной безопасности, утвержденные приказом Министра по чрезвычайным ситуациям Республики Казахстан от 21 февраля 2022 года № 55.
- [10] [СН РК 2.04-02-2011](#) Защита от шума.
- [11] [Технический регламент](#) «Общие требования к пожарной безопасности», утвержденный приказом Министра по чрезвычайным ситуациям Республики Казахстан от 17 августа 2021 года № 405.
- [12] [Правила](#) техники безопасности при эксплуатации электроустановок, утвержденный приказом Министра энергетики Республики Казахстан от 31 марта 2015 года № 253.
- [13] [Правила](#) обязательной периодической аттестации производственных объектов по условиям труда, утвержденные приказом Министра здравоохранения и социального развития Республики Казахстан от 28 декабря 2015 года № 1057.

Ключевые слова: жилищно-коммунальное хозяйство, услуги управления, управление объектом кондоминиума.

Источник: Информационная система "ПАРАГРАФ"

Документ: СТ РК 2970-2023 «Жилищно-коммунальное хозяйство. Управление объектом
кондоминиума. Общие требования»

Статус документа: действующий. Дата: 01.07.2024 г.