Проект

Изображение государственного Герба Республики Казахстан

**НАЦИОНАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН**

# Жилищно-коммунальное хозяйство

# УПРАВЛЕНИЕ ОБЪЕКТОМ КОНДОМИНИУМА

# Общие требования

**СТ РК 2970**

*Настоящий проект стандарта*

*не подлежит применению до его утверждения*

**Комитет технического регулирования и метрологии**

**Министерства торговли и интеграции Республики Казахстан**

**(Госстандарт)**

**Астана**

**Предисловие**

1. **РАЗРАБОТАН И ВНЕСЕН** РГП на ПХВ «Казахстанский институт стандартизации и метрологии» Комитета технического регулирования и метрологии Министерства торговли и интеграции Республики Казахстан
2. **УТВЕРЖДЕН И ВВЕДЕН В ДЕЙСТВИЕ** Приказом Председателя Комитета технического регулирования и метрологии Министерства торговли и интеграции Республики Казахстан от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года № \_\_\_\_.

**3** В настоящем стандарте реализованы нормы Законов Республики Казахстан   
«О жилищных отношениях» от 16 апреля 1997 года № 94-I, «О защите прав потребителей» от 4 мая 2010 года №274-IV.

**4 ВВЕДЕН ВЗАМЕН** СТ РК 2970-2017 «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги управления многоквартирными домами. Общие требования»

*Информация об изменениях к настоящему стандарту публикуется в ежегодно издаваемом информационном каталоге «Документы по стандартизации», а текст изменений – в ежемесячных информационных указателях «Национальные стандарты». В случае пересмотра (замены) или отмены настоящего стандарта соответствующее уведомление будет опубликовано в ежемесячном информационном каталоге «Национальные стандарты».*

Настоящий стандарт не может быть полностью или частично воспроизведен, тиражирован и распространен в качестве официального издания без разрешения Комитета технического регулирования и метрологии Министерства торговли и интеграции Республики Казахстан

**НАЦИОНАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН**

**Жилищно-коммунальное хозяйство**

**УПРАВЛЕНИЕ ОБЪЕКТОМ КОНДОМИНИУМА**

**Общие требования**

**Дата введения**

# Область применения

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

Настоящий стандарт предназначен для применения лицами, оказывающими услуги управления объектом кондоминиума, а также подрядными организациями, привлекаемыми для выполнения определенных работ (услуг) и собственниками (потребителями), выступающими в роли заказчика таких услуг.

**2 Нормативные ссылки**

Для применения настоящего стандарта необходимы следующие ссылочные нормативные документы.

СТ РК 2862\* Жилищно-коммунальное хозяйство. Сбор и вывоз бытовых отходов. Общие требования.

СТ РК 2966\* Жилищно-коммунальное хозяйство. Термины и определения.

СТ РК 2967\* 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\* Жилищно-коммунальное хозяйство. Содержание общего имущества объекта кондоминиума.

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 12.0.004-90 Система стандартов безопасности труда. Организация обучения безопасности труда. Общие положения.

ГОСТ 12.1.004-91 Система стандартов безопасности труда. Пожарная безопасность. Общие требования.

ГОСТ 12.1.010-76 Система стандартов безопасности труда. Взрывобезопасность. 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

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\*на стадии пересмотра

**Проект, редакция 1**

ГОСТ 27679-88 Защита от шума в строительстве. Санитарно-техническая арматура. Метод лабораторных измерений шума.

Примечание – При пользовании настоящим стандартом целесообразно проверить действие ссылочных стандартов и классификаторов по ежегодно издаваемому информационному указателю «Нормативные документы по стандартизации» по состоянию на текущий год и соответствующим ежемесячно издаваемым информационным указателям, опубликованным 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, заказывающее 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 типовой 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 состав общего имущества объекта кондоминиума, которое передается исполнителю для организации работ и услуг по его содержанию и ремонту. Рекомендуемая форма формирования списка общего имущества объекта кондоминиума приведена в приложении А.

Примечание – Состав общего имущества объекта кондоминиума может определяться на основании электронного паспорта многоквартирного жилого дома.

**5 Услуги управления объектом кондоминиума**

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 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 которого может входить иная документация.

Передача технической документации осуществляется на основании акта 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 и настоящим стандартом.

Техническая документация должна постоянно пополняться и актуализироваться по мере выполнения работ, проводимых в период управления многоквартирным жилым домом.

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

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

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

При прекращении договора управления многоквартирным жилым домом, исполнитель передает собранную информацию заказчику.

**5.3 Определение технического состояния общего имущества многоквартирного жилого дома**

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 многоквартирного жилого дома, 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.

**5.4 Подготовка планов, перечней работ (услуг) по содержанию многоквартирного жилого дома**

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 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.

**5.5 Обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ по содержанию многоквартирного жилого дома**

Для определения порядка формирования и определения стоимости работ (услуг), выполняемых в процессе эксплуатации, управления и содержания многоквартирного жилого дома 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 многоквартирных домов.

**5.6 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, заключает договоры энергоснабжения с ресурсоснабжающими организациями.

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

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

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

**5.7 Содержание многоквартирного жилого дома**

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

Примечание – Исполнитель привлекает для их выполнения подрядчиков, заключая с ними соответствующие договора.

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

Выбор подрядчиков для выполнения работ (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.

**5.8 Подготовка предложений о передаче объектов (частей) общего имущества собственников помещений в многоквартирном жилом доме в пользование иным лицам на возмездной основе**

Общее имущество многоквартирного жилого дома, 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 общего имущества многоквартирного жилого дома или организует поиск заинтересованных лиц.

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

Доходы, которые поступают на текущий счет органа 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.

**5.9 Взаимодействие с заказчиком (потребителями) и ознакомление с проектами документов, подготовленных исполнителем**

Исполнитель организует взаимодействие с заказчиком (потребителями), 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 многоквартирного жилого дома по средствам:

- размещения документов в общедоступных местах (определенных собственниками): в подъездах, на придомовой территории, на информационных досках;

- рассылки документов почтой РК или электронной почтой;

- размещения документов в офисе исполнителя и (или) посредством мессенджеров.

Исполнитель организует предварительное обсуждение проектов документов с заказчиком.

**5.10 Организация и проведение собраний**

Исполнитель, на основании обращения заказчика об инициировании проведения собрания собственников, обеспечивает организацию и проведение собрания собственников, в соответствии с [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.

**5.11 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 (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.

**5.12 Документальное подтверждение факта выполнения услуг и работ**

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

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

Списание с лицевого счета многоквартирного жилого дома денежных средств производится на основании подписанных актов.

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

**5.13 Документальное подтверждение факта выполнения услуг и (или) работ ненадлежащего качества**

При выявлении фактов некачественно оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома или его частей, исполнитель составляет акт такого нарушения или несоответствия. При наличии вреда, причиненного в следствии 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 выполнение услуг и (или) работ ненадлежащего качества, исполнитель делает перерасчет, снижение оплаты или доначисления, в соответствии с действующим законодательством и утвержденным заказчиком порядком.

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

**5.14 Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг**

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

**5.15 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.

**5.16 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.

Примечание – Исполнитель может заключить соответствующий договор со специализированной организацией.

**5.17 Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления**

Исполнитель организует взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным жилым домом.

Исполнитель назначает ответственного по взаимодействию с органами государственной власти и органами местного самоуправления.

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

**5.19 Организация сбора и вывоза твердых бытовых отходов**

Организация сбора и вывоза твердых бытовых отходов должна осуществляться в соответствие с действующим законодательством и СТ РК 2862.

**5.20 Диспетчерское и аварийно-ремонтное обслуживание**

Исполнитель организовывает диспетчерское и аварийно-ремонтное обслуживание многоквартирного жилого дома в соответствии с действующим законодательством 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.

**5.21 Предоставление заказчику отчетов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным жилым домом**

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

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

**5.22 Обеспечение участия представителей собственников в осуществлении контроля**

Исполнитель обеспечивает участие собственников (совета 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 многоквартирным жилым домом 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 ГОСТ 27679, [10], [11];

- к взрывобезопасности - по [12];

- к электробезопасности - по [13];

- к аттестации рабочих мест в соответствии с [14].

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 органам местного самоуправления 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 согласно [2].

**Приложение А**

*(информационное)*

**Состав общего имущества многоквартирного жилого дома, передаваемого исполнителю для выполнения работ (услуг) по его содержанию**

**Таблица А.1 – Состав общего имущества, передаваемого в содержание**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование элемента общего имущества | Параметры | Характеристика |
| I. Помещения общего пользования | | |
| Помещения общего пользования |  |  |
| Межквартирные и межэтажные 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 |  |  |

*Продолжение таблицы А.1*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование элемента общего имущества | Параметры | Характеристика |
| 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 |  |  |

*Продолжение таблицы А.1*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование элемента общего имущества | Параметры | Характеристика |
| V. Земельный участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного жилого дома | | |
| Общая площадь |  |  |
| Зеленые насаждения |  |  |
| Элементы благоустройства |  |  |
| Ливневая сеть |  |  |
| VI.Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирногодома, расположенные в границах земельного участка, на котором  расположен многоквартирный жилой дом | | |
| Строения, расположенные в границах земельного участка, входящего в состав общего имущества в  многоквартирном жилом доме |  |  |
| Объекты, расположенные в границах земельного участка, входящего в состав общего имущества в  многоквартирном жилом доме |  |  |
| Площадка для контейнеров для бытовых отходов |  |  |
| Сборники (выгребы) для жидких отходов |  |  |
| Дворовые уборные |  |  |
| Наружное освещение |  |  |

**Таблица А.2 – Пример заполнения таблицы состава общего имущества многоквартирного жилого дома с указанием параметров и характеристик**

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

*Продолжение таблицы А.2*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование элемента общего  имущества | Параметры | Характеристика |
| 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 состав общего имущества многоквартирного жилого дома | | |
| 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 (МКД) | |
| 1. | Технический паспорт МКД |
| 2. | Электронный паспорт МКД |
| 3. | Санитарный паспорт придомовой территории |
| 4. | Паспорт ИТП |
| 5. | Инструкция по эксплуатации МКД |
| 6. | Энергетический паспорт МКД |
| 7. | Паспорт фасада МКД |
| 8. | Паспорт лифтового хозяйства МКД |
| 9. | Паспорта котельного хозяйства МКД (при наличии такового) |
| 10. | Проектно-сметная документация на МКД |
| 11. | Исполнительные чертежи контуров заземления (для зданий, имеющих заземление) МКД |
| 12. | Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего  имущества МКД |
| 13. | Акт ввода в эксплуатацию МКД, а также результаты инженерных изысканий, акты освидетельствования работ, конструкций, систем инженерно-технического  обеспечения МКД |
| 14. | Документы (акты) о приемке результатов работ по капитальному ремонту общего  имущества МКД |
| 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 МКД (крыши, ограждающих несущих конструкций  МКД, объектов, расположенных на земельном участке и других частей общего имущества) |
| 15.9 | Иного, обслуживающего более одного помещения в МКД, оборудования |
| II. Иные документы, связанные с управлением многоквартирным жилым домом | |
| 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 Градостроительного плана земельного участка, заверенная уполномоченным органом местного самоуправления |

*Продолжение таблицы Б.1*

|  |  |
| --- | --- |
| №  п/п | Наименование документа |
| 4. | Документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута или  иных обременений |
| 5. | Акт приемки в эксплуатацию отдельных элементов общего имущества в МКД |
| 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 в многоквартирном жилом доме и предоставления коммунальных услуг |
| 12. | Журналы (книги) учета заявлений, жалоб и предложений по вопросам качества  содержания и ремонта общего имущества в Многоквартирном жилом доме и предоставления коммунальных услуг |
| 13. | Копии предписаний контролирующих и надзорных органов |
| 14. | Протоколы измерения сопротивления электропроводки |
| 15. | Иные связанные с управлением и содержанием многоквартирного жилого дома документы |

**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.  М.П. | От передающей стороны  (подпись)  «\_ » 20 г.  М.П. |

**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 N 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] СТ СЭВ 4867-84 Защита от шума в строительстве. Звукоизоляция ограждающих конструкций.

[12] Технический регламент «Общие требования к пожарной безопасности», утвержденный приказом Министра по чрезвычайным ситуациям Республики Казахстан   
от 17 августа 2021 года № 405.

[13] Правила техники безопасности при эксплуатации электроустановок, утвержденный приказом Министра энергетики Республики Казахстан от 31 марта 2015 года № 253.

[14] Приказ Министра здравоохранения и социального развития Республики Казахстан «Правила обязательной периодической аттестации производственных объектов по условиям труда» (от 28 декабря 2015 года № 1057).

**МКС 03.080.30**

**Ключевые слова:** услуги жилищно-коммунального хозяйства, услуги управления, управление многоквартирными домами

**МКС 03.080.30**

**Ключевые слова:** услуги жилищно-коммунального хозяйства, услуги управления, управление многоквартирными домами

РАЗРАБОТЧИК:

РГП на ПХВ «Казахстанский институт стандартизации и метрологии» Комитета технического регулирования и метрологии Министерства торговли и интеграции Республики Казахстан

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Заместитель**  **генерального директора** |  | **Е. Амирханова** |
| **Руководитель**  **Департамента разработки НТД** |  | **А. Сопбеков** |
| **Эксперт по стандартизации** |  | **К. Тайжанов** |