



# ПУТЕВОДИТЕЛЬ ИНИЦИАТИВНОГО СОБСТВЕННИКА





**Собрание собственников - единственный эффективный инструмент для решения вопросов, связанных с управлением общим имуществом.**

---

Существует мнение, что создание своего органа управления и переход к самостоятельному управлению своим имуществом дело рискованное и трудное. Чтобы развеять этот миф и дать жителям инструмент для самостоятельного и осознанного принятия решений касательно своего имущества, Государственное учреждение «Управление контроля и качества городской среды города Нур-Султан» совместно с местными исполнительными органами и активными собственниками имущества разработали первый путеводитель для инициативного собственника.

Решать вопросы, связанные с общедомовым имуществом можно только сообща. Самоорганизация жильцов помогает найти ответы на многочисленные вопросы «Как?» и «Кто?». Безусловно, участие в управлении домом требует определённых усилий и личного времени, но именно это поможет принять наиболее правильные и эффективные решения. Быть эффективным собственником имущества – это почетная обязанность каждого жильца.

Чтобы уберечься от ненадлежащего качества услуг со стороны органов управления и участников жилищно-коммунального хозяйства, собственники должны понимать свои права и обязанности, знать основные положения Закона о Жилищных отношениях Республики Казахстан и осознавать свою ответственность за управление общим имуществом дома. В силах жильцов взять управление домом в свои руки, разобраться в его потребностях, структуре платежей и других аспектах, напрямую влияющих на благополучие дома и его жильцов.





## ИНИЦИАТИВНЫЙ И ЭФФЕКТИВНЫЙ СОБСТВЕННИК МОЖЕТ:

- 01 Самостоятельно *определить порядок проведения, текущего и капитального ремонтов*, выбирать подрядчиков и материалы;
- 02 Принимать *решения касательно благоустройства придомовой территории*, как например установка шлагбаумов, озеленение и пр.;
- 03 Контролировать и повышать *эффективность использования ежемесячных финансовых платежей*;
- 04 *Сменить орган управления* или руководителя органа управления, *если он не справляется* со своими обязанностями;
- 05 *Выбирать сервисные компании*, будь то услуги по уборке или охране территории.

Эффективное управление своим многоквартирным жилым домом повысит комфорт для его жителей и положительно отразится на рыночной стоимости квартиры. Это инвестиция, в которую важно правильно вкладывать усилия и финансовые средства.

*Первый шаг на этом пути – осознать себя полноправным собственником и взять процесс по управлению домом в свои руки.*

# ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ



**ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК** (акт на землю) – земельная территория, закрепленная за жилым домом (жилым зданием) в порядке, установленном Земельным кодексом Республики Казахстан, кроме помещений, находящихся в индивидуальной (раздельной) собственности

## ПРАВИЛА РАБОТЫ ОРГАНОВ УПРАВЛЕНИЯ



**В ТЕЧЕНИИ 15 ДНЕЙ С МОМЕНТА РЕГИСТРАЦИИ  
ОРГАНА УПРАВЛЕНИЯ ОТКРЫТЬ**



**ТЕКУЩИЙ СЧЕТ**  
В БАНКЕ ВТОРОГО УРОВНЯ



**СБЕРЕГАТЕЛЬНЫЙ СЧЕТ**  
В БАНКЕ ВТОРОГО УРОВНЯ

**НА СОДЕРЖАНИЕ  
И ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ  
ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА**

**НА КАПИТАЛЬНЫЙ  
РЕМОНТ ОБЩЕГО  
ИМУЩЕСТВА**

РАСХОДОВАНИЕ СРЕДСТВ накопленных на сберегательном счете, осуществляется ТОЛЬКО ПО РЕШЕНИЮ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ, принятому БОЛЬШИНСТВОМ ГОЛОСОВ от общего числа собственников помещений (квартир) данного объекта condominiumа и ЗАКРЕПЛЕННОМУ ПРОТОКОЛОМ СОБРАНИЯ.

Орган управления в течение **ПЯТНАДЦАТИ РАБОЧИХ ДНЕЙ со дня избрания** обязан открыть в банке:

- ▶ **ТЕКУЩИЙ СЧЕТ** для зачисления оплаты по расходам на управление и содержание общего имущества,
- ▶ **СБЕРЕГАТЕЛЬНЫЙ СЧЕТ** для накопления денег на капитальный ремонт общего имущества.

Деньги на капитальный ремонт могут быть потрачены **ТОЛЬКО** по назначению.

Решения о проведении капитального ремонта общего имущества, модернизации, реконструкции, реставрации принимаются на общем собрании и должны быть зафиксированы в **ПРОТОКОЛЕ общего собрания** собственников.

**Накопление происходит на счете одного дома**

Использование денег на капитальный ремонт других домов невозможно

- ▶ **ВЫГОДЫ:**
  - | Прозрачность накопления
  - | Защищенность на сберегательном счете

## СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

**СОБСТВЕННИКИ ИМУЩЕСТВА**

**100% РАСХОДОВ** ПОКРЫВАЮТ ЗА СЧЕТ СРЕДСТВ СОБСТВЕННИКОВ

**ОПРЕДЕЛИТЬ СОБРАНИЕМ:**

- Ежемесячный тариф
- Ежемесячную сумму на накопительный счет

- Эксплуатацию и ремонт
- Содержание земельного участка
- Приобретение, установку, эксплуатацию и поверку счетчиков
- Оплату коммунальных услуг объекта кондоминиума

**ОРГАН УПРАВЛЕНИЯ**

**30% ЕЖЕМЕСЯЧНОГО ТАРИФА НА**

**РУКОВОДСТВО И КОНТРОЛЬ**

- Оплату труда руководителя и сотрудников
- Административные расходы

**СЕРВИСНЫЕ КОМПАНИИ**

**70% ЕЖЕМЕСЯЧНОГО ТАРИФА НА**

**ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ УСЛУГИ**

- Дезинфекция, дезинсекция подвальных помещений
- Противопожарные мероприятия
- Обслуживание систем центрального отопления, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения
- Подготовка к отопительному сезону
- Устранение аварийных ситуаций
- Текущий ремонт
- Озеленение
- Санитарная очистка мусоропровода
- Вывоз мусора
- Санитарная уборка мест общего пользования
- Обслуживание лифтов

На основании методики расчетов сметы расходов на содержание общего имущества

## ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### СОБСТВЕННИКИ ИМУЩЕСТВА

#### Управление

1. Принимают *решение о заключении договора на управление* многоквартирным домом с органом управления.
2. Принимают *решение о заключении договоров с сервисными компаниями* на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.
3. Заключают *договора об оказании коммунальных услуг*.
4. Определяют *расходы на содержание дома* и ремонт общего имущества.
5. Определяют *затраты на капитальный ремонт* и модернизацию многоквартирного дома.
6. Ежемесячно *перечисляют финансовые средства на содержание* и обслуживание многоквартирного жилого дома.
7. Ежемесячно *перечисляют финансовые средства на накопительный счет* с целью проведения *капитального ремонта* в многоквартирном жилом доме.
8. Принимают *решения, связанные с благоустройством территории* общедомового имущества.
9. Определяют *объемы платежей, устанавливают тарифы* и иные взносы, связанные с содержанием общего имущества.
10. Принимают *решение об использовании приложений и иных цифровых решений* для включения многоквартирного жилого дома в государственный реестр для контроля прозрачности органа управления.

### ОРГАН УПРАВЛЕНИЯ

#### Руководство и контроль

1. Обеспечивает *надлежащий контроль за санитарным и техническим состоянием* общего имущества.
2. Контролирует *выполнение всеми собственниками помещений обязанностей по содержанию, ремонту* общего имущества и соблюдение правил проживания на общей территории. Взыскивает задолженности по оплате услуг.
3. Защищает и соблюдает *права собственников имущества в соответствии с Законом* о жилищных отношениях Республики Казахстан.
4. Заключает *договора с подрядными организациями и осуществляет расчеты* с подрядными организациями, поставщиками услуг согласно актам выполненных работ.
5. Осуществляет *контроль качества работ, выполненных сервисными компаниями*.
6. Принимает *меры в случае ненадлежащего исполнения* договорных обязательств.
7. Иницирует и *проводит собрания собственников имущества в соответствии с Законом* о жилищных отношениях Республики Казахстан.
8. Предоставляет *финансовую отчетность о расходовании средств в соответствии с Законом* о жилищных отношениях Республики Казахстан.
9. Планирует и *проводит работы в соответствии с утвержденной планируемой деятельностью* касающейся технического состояния дома и придомовой территории.

10. Обеспечивает *бесперебойное снабжение* многоквартирного жилого дома *холодной и горячей водой, водоотведением*.
11. Ведёт *подготовку к отопительному сезону* и обеспечивает бесперебойное снабжение многоквартирного жилого дома теплом в зимний период.
12. Содержит *коммуникации в рабочем состоянии*.
13. Ведет прием жильцов, рассматривает их обращения и *устраняет причины жалоб*.
14. Своевременно *оплачивает организациям* счета за предоставленные коммунальные услуги.

## **СЕРВИСНЫЕ КОМПАНИИ**

### **Эксплуатация и сервис**

1. Проводят сезонные осмотры инженерных сетей (водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение).
2. Проводят сезонные осмотры конструктивных элементов здания (кровля, фасад, места общего пользования).
3. Проводят мероприятия по ремонту (замене) инженерных сетей водоснабжения, теплоснабжения, электроснабжения, канализации.
4. Проводят гидропневматическую промывку систем теплоснабжения и горячего водоснабжения.
5. Производят ремонт конструктивных элементов зданий (ремонт кровли, межпанельных швов, мест общего пользования).

6. Производят обслуживание и ремонт вентиляционной системы.
7. Производят обслуживание приборов учета, снятие показаний.
8. Производят техническое освидетельствование общедомовых приборов учета.
9. Проводят электротехническое измерение сопротивления.
10. Осуществляют профилактический ремонт электрооборудования мест общего пользования, подвальных помещений, электро-щитовых, выключателей и электропроводки.

### **Санитарное содержание дома**

1. Влажное подметание пола лестничных площадок
2. Мытье пола всех лестничных площадок
3. Мытье пола лестничных площадок 1 этажа
4. Мытье окон
5. Мытье стен
6. Обметание паутины, пыли с потолков
7. Влажная протирка подоконников
8. Уборка и протирка почтовых ящиков
9. Влажная протирка входных дверей
10. Влажная протирка и очистка конвекторов и батарей в местах общего пользования
11. Подметание пола кабины лифта
12. Мытье пола кабины лифта
13. Мытье стен лифта

14. Мытье пола паркинга
15. Очистка кровли, технического этажа и подвала от мусора и грязи
16. Очистка водосточной системы от грязи и наледи
17. Комплекс мер по предупреждению появления грызунов и насекомых

### **Лифтовое хозяйство**

1. Производят работы по обслуживанию оборудования
2. Обеспечивают связь с диспетчером
3. Производят техническое освидетельствование лифта

### **Уборка земельного участка**

#### **Зимний период:**

1. Очистка придомовой территории от свежес выпавшего снега вручную, а также с привлечением специализированной техники
2. Посыпка придомовой территорий (тротуаров) песком или смесью песка с хлоридами
3. Уборка снега с крышек канализационных и пожарных колодцев

#### **Летний период:**

1. Подметание придомовой территории, дворовой территорий (внутренние дорожки, детские площадки)
2. Уборка от мусора (тротуары, дороги, подходы)
3. Уборка мягких покрытий (газоны)
4. Промывка урн
5. Озеленение придомовой территории

6. Уход за деревьями: полив, окапывание, обрезка (высотой до 2-х метров)
7. Комплекс мер по предупреждению появления грызунов и насекомых

#### **Круглогодично:**

1. Уборка козырьков
2. Уборка технического этажа, кровли
3. Уборка урн от мусора
4. Уборка газонов от крупного мусора



# КАК ПРОВЕСТИ СОБРАНИЕ

в соответствии с Законом о Жилищных отношениях Республики Казахстан

# 1

## ПОВЕСТКА СОБРАНИЯ

смена органа управления

смена руководителя органа управления

финансовая отчетность

благоустройство территории

капитальный/текущий ремонт

утверждение тарифа

прочее

## ОБЪЯВЛЕНИЕ О СОБРАНИИ ЗА 10 ДНЕЙ

ИНИЦИАТОРЫ: Собственники, МИО, Орган управления

Разместить объявление о собрании с описанием повестки, указать дату и место проведения



ОБЪЯВЛЕНИЕ  
В ПОДЪЕЗДЕ, ПАРКИНГЕ,  
НА ЛЕСТНИЧНОЙ  
ПЛОЩАДКЕ



ВРУЧЕНИЕ  
УВЕДОМЛЕНИЯ



EMAIL ИЛИ ЧАТ  
В WHATSAPP

## ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ СОБРАНИЯ

1. Регистрация прибывших.
2. Избрание председателя собрания
3. Избрание секретаря собрания
4. Выступления участников
5. Утверждение формы голосования
6. Утверждение опросных листов



# 2

## ПРОВЕДЕНИЕ СОБРАНИЯ



ЕСТЬ 2/3

**СОБСТВЕННИКОВ**

ВПРАВЕ ПРИНИМАТЬ РЕШЕНИЯ

ПРОВЕДЕНИЕМ ОТКРЫТОГО ГОЛОСОВАНИЯ

**НЕТ 2/3 СОБСТВЕННИКОВ**

В СЛУЧАЕ ОТСУТСТВИЯ КВОРУМА, ПРИНИМАЕТСЯ РЕШЕНИЕ  
О ПРОВЕДЕНИИ ПИСЬМЕННОГО ОПРОСА ПО ПОВЕСТКЕ СОБРАНИЯ



# 3

## ПРОТОКОЛ О ПРИНЯТИИ РЕШЕНИЯ НА СОБРАНИИ

- Дата собрания
- Место проведения собрания
- Необходимость проведения собрания (указать проблему)
- Повестка собрания
- Подписи председателя и секретаря



ОПРЕДЕЛИТЬ ОТВЕТСТВЕННЫХ из числа инициативной группы  
и занести в протокол

Ответственным провести ПИСЬМЕННОЕ ГОЛОСОВАНИЕ  
по УТВЕРЖДЕННОМУ опросному листу. Опросить 2/3 собственников

Ответственным лицам ПРОВЕСТИ ПОДСЧЕТ ГОЛОСОВ

Провести собрание собственников для оглашения  
результатов письменного голосования



## КУДА ОБРАЩАТЬСЯ ПО ВОЗНИКАЮЩИМ ВОПРОСАМ

В случае возникновения **незначительных повреждений** аварийных сетей – в **диспетчерскую службу сервисной организации**

При возникновении **серьезной аварийной ситуации** – в аварийные **службы города**

В случае **неудовлетворительной деятельности органа управления** – в органы жилищной инспекции

Для фиксации **факта затопления квартиры** – в орган управления объектом кондоминиума

В случае **недогрева квартиры в отопительный сезон** – в теплопередающую либо энергоснабжающую организацию

## ЭКСТРЕННЫЙ ВЫЗОВ

Пожарная часть **101**

Полиция **102**

Скорая помощь **103**

Служба газа **104**

Единый контактный центр **IKomek** акимата г. Нур-Султан **109**

Служба спасения **112**

Вопросы по адресной социальной помощи **111**

Телефон доверия **115**

Телефон доверия экстренной социально- психологической помощи **111**

Телефон доверия финансовой полиции **144**

Телефон доверия детей и молодежи **150**

Телефон доверия бытового насилия (для женщин) **1415**

Все городские услуги в твоём телефоне

