

«ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ
ӨНЕРКӘСІП ЖӘНЕ ҚҰРЫЛЫС
МИНИСТРЛІГІ» МЕМЛЕКЕТТІК
МЕКЕМЕСІ



ГОСУДАРСТВЕННОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ «МИНИСТЕРСТВО
ПРОМЫШЛЕННОСТИ И
СТРОИТЕЛЬСТВА
РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН»

010000, Астана қаласы, Қабанбай батыр даңғылы, 32/1
тел.: 8 (7172) 98-31-63, 98-33-09
e-mail: mps@mps.gov.kz

010000, город Астана, проспект Кabanбай батыра
32/1 тел.: 8 (7172) 98-31-63, 98-33-09
e-mail: mps@mps.gov.kz

№ _____

2026 жылғы 11 қыркүйектегі
№ДЗ-5 - депутаттық сауалға

Қазақстан Республикасы
Құрылтайының
депутаты
Е.В. Смышляеваға

Құрметті Екатерина Васильевна!

Қазақстан Республикасы Өнеркәсіп және құрылыс министрлігі тұрғын үй қорын басқаруға қатысты жолданған депутаттық сауалды қарастырып, қосымшаға сәйкес ақпаратты жолдайды.

Ақпарат Министрмен келісілген.

Қосымша: орыс тілінде 9 парақта.

Министрдің міндетін атқарушы

Р. Исақұлов

✍ *К.Медетова*
☎ 8 (7172) 57-61-86
k.medetova.@mps.gov



БҰЙРЫҚ

Астана қаласы

ПРИКАЗ

№ _____ /К
город Астана

2026 жылдың 7 қазаны № 264-і

Іссапар және Министрдің міндеттерін атқаруды жүктеу туралы

«Қазақстан Республикасының мемлекеттік қызметі туралы» Қазақстан Республикасы Заңының 39-бабы 1-тармағына және 55-бабына сәйкес,
БҰЙЫРАМЫН:

1. 2026 жылғы 8 қазанда (жолды есепке алғанда) Қазақстан Республикасының Премьер-Министрі О.А. Бектеновтің жұмыс сапарын сүйемелдеу мақсатында Балқаш қаласына қызметтік іссапарға жүремін.

2. Қаржы департаменті белгіленген тәртіппен «Астана – Балқаш – Астана» бағыты бойынша жол жүру арнайы бортпен жүзеге асырылатынын мәліметке алсын.

3. Іссапар кезеңінде Министрдің міндеттерін атқару Қазақстан Республикасы Өнеркәсіп және құрылыс вице-министрі Рахымжан Ержанович Исакуловқа жүктелсін.

Қазақстан
Республикасы
Өнеркәсіп және
құрылыс министрі



Е. Нағаспаев

Приложение

Провести ревизию действующих правил и административных процедур в сфере управления многоквартирными домами, включая проверочные лист.

Министерство промышленности и строительства Республики Казахстан, рассмотрев Ваш депутатский запрос по вопросу проведения ревизии действующих правил и административных процедур в сфере управления многоквартирными домами, в том числе проверочных листов, сообщает следующее.

Законом Республики Казахстан «О жилищных отношениях» (далее — Закон) предусмотрен ряд компетенций государственных органов в области регулирования правоотношений в сфере управления жилищным фондом, в том числе по принятию нормативных правовых подзаконных актов. Министерством на сегодняшний день приведены в соответствие с действующим законодательством все приказы и приняты необходимые меры по мониторингу.

Наряду с этим выявлены несоответствия ряда полномочий местных исполнительных органов, реализация которых невозможна в силу необходимости внесения изменений в действующий Закон.

Так, в целях приведения в соответствие с положениями статьи 320 Кодекса Республики Казахстан от 5 июля 2014 года № 235-V ЗРК «Об административных правонарушениях» (далее — КоАП) в части, устанавливающей административную ответственность за нарушение заказчиком сроков передачи по акту приёма-передачи субъекту управления объектом кондоминиума документации, а также иных технических средств и оборудования при смене управляющей компании объектом кондоминиума, в совместный приказ исполняющего обязанности Министра индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан от 29 апреля 2020 года № 253 и Министра национальной экономики Республики Казахстан от 30 апреля 2020 года № 33 «Об утверждении критериев оценки степени риска и проверочных листов в сферах управления жилищным фондом, газа и газоснабжения на объектах социальной инфраструктуры в пределах границ населённых пунктов» (далее — совместный приказ) внесены соответствующие дополнения.

При этом в обновлённом проверочном листе пункт 6, предусматривающий проверку отсутствия акта обследования по подготовке инженерных сетей и оборудования к отопительному сезону, был предусмотрен ранее. Вместе с тем в проверочный лист дополнительно включён пункт 17, предусматривающий проверку своевременности и **полноты передачи документации по акту приёма-передачи, а также иных технических средств и оборудования заказчиком (застройщиком)**, председателем объединения собственников имущества либо субъектами управления объектом кондоминиума при смене форм управления объектом кондоминиума или субъекта управления объектом кондоминиума либо прекращении своей деятельности по управлению объектом кондоминиума.

Указанные дополнения утверждены совместным приказом Министра промышленности и строительства Республики Казахстан от 16 июля 2026 года №

364 и Министра национальной экономики Республики Казахстан от 22 июля 2026 года № 112 и зарегистрированы в Министерстве юстиции Республики Казахстан 23 июля 2026 года за № 39379.

Вместе с тем в соответствии с пунктом 2 статьи 10-9 Закона субъектами государственного контроля и надзора являются только объединение собственников имущества (далее — ОСИ) и субъекты управления объектом кондоминиума. **Застройщики субъектами государственного контроля не являются**, в связи с чем на практике применить к ним административные санкции не представляется возможным.

Кроме того, Министерством в рамках поступающих обращений физических и юридических лиц проведён мониторинг законодательства, по результатам которого выявлены некоторые неточные и неоднозначные понятия в части компетенций председателей ОСИ. Для уточнения данных компетенций необходимы поправки в Закон.

Справочно: согласно подпункту 12) статьи 2 Закона «управление объектом кондоминиума» — комплекс мероприятий, направленных на обеспечение безопасных и комфортных условий проживания (пребывания) собственников квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок, а также на надлежащее содержание общего имущества объекта кондоминиума, регулирование порядка его использования, организацию предоставления коммунальных услуг. Указанные понятия не подлежат однозначной трактовке и имеют скрытый смысл.

В свою очередь, Министерство на постоянной основе проводит работу и участвует в дальнейшем совершенствовании действующего законодательства и подзаконных актов в данной сфере. По выявленным вопросам, требующим законодательного урегулирования, будет продолжена работа по подготовке соответствующих предложений о внесении изменений в Закон Республики Казахстан «О жилищных отношениях».

Учитывая изложенное, по итогам проведённой ревизии Министерством приняты исчерпывающие меры в пределах своей компетенции, а вопросы расширения субъектного состава государственного контроля и надзора (в части застройщиков), а также уточнения понятийного аппарата и компетенций председателей ОСИ будут проработаны в рамках совершенствования действующего законодательства.

Автоматизировать процедуры внесения изменений в цифровые системы при смене председателя ОСИ;

Согласно действующему законодательству уполномоченным органом по указанному вопросу является Министерство юстиции Республики Казахстан (далее — МЮ РК).

По представленному ответу МЮ РК органы юстиции в отношении юридических лиц осуществляют функции регистрирующего органа, удостоверяя факт создания, реорганизации и прекращения юридических лиц, а также обеспечивая внесение предусмотренных законодательством сведений в государственные информационные системы.

В соответствии с действующим законодательством изменение сведений о руководителе юридического лица носит уведомительный характер и осуществляется на веб-портале «цифрового правительства». Вместе с тем действующий механизм внесения соответствующих изменений предусматривает использование электронной цифровой подписи (далее — ЭЦП) юридического лица.

В связи с этим при переизбрании председателя ОСИ возникает практическая проблема: новый руководитель не всегда имеет возможность самостоятельно внести сведения о себе в государственные информационные системы в случае отказа прежнего руководителя передать ЭЦП юридического лица либо сохранения им фактического доступа к ней.

Таким образом, возникает несоответствие между решением собственников помещений о переизбрании руководителя ОСИ и актуальными сведениями о руководителе, содержащимися в государственной базе данных «Юридические лица» (далее — ГБД ЮЛ). При этом указанная проблема непосредственно не связана с подтверждением полномочий вновь избранного руководителя, поскольку такие полномочия возникают на основании соответствующего решения собственников, а обусловлена исключительно действующим техническим механизмом актуализации регистрационных сведений.

В целях устранения указанной проблемы представляется целесообразным рассмотреть **возможность внедрения цифрового механизма подтверждения и регистрации смены руководителя ОСИ**, при котором внесение сведений о вновь избранном председателе не будет зависеть от передачи ЭЦП прежним руководителем.

В частности, с учётом имеющегося функционала информационной системы в сфере жилищно-коммунального хозяйства «УправДом» представляется возможным предусмотреть на веб-портале «цифрового правительства» отдельный функционал, обеспечивающий:

- 1) проведение собраний собственников помещений и голосования в электронной форме с автоматическим определением лиц, имеющих право голоса;
- 2) идентификацию собственников помещений посредством интеграции с соответствующими государственными информационными системами;
- 3) формирование электронного протокола собрания с фиксацией решения об избрании нового руководителя ОСИ;
- 4) передачу сведений о вновь избранном руководителе в информационную систему ГБД ЮЛ без использования ЭЦП прежнего руководителя.

Реализация указанного подхода потребует проработки вопроса интеграции соответствующей информационной системы в сфере жилищно-коммунального хозяйства с информационными системами Министерства юстиции и иных заинтересованных государственных органов.

По указанному вопросу также необходимы поправки в Закон Республики Казахстан о государственной регистрации юридических лиц и учётной

регистрации филиалов и представительств, а именно — установление исключения для смены первого руководителя ОСИ.

Учитывая изложенное, вопрос автоматизации процедур внесения изменений в цифровые системы при смене председателя ОСИ находится в компетенции МЮ РК и требует совместной проработки с Министерством, а также с оператором веб-портала «цифрового правительства».

Министерство готово принять участие в выработке соответствующих предложений по совершенствованию законодательства и информационных систем в данной сфере.

Завершить перерегистрацию КСК, подавших заявки до 12 июля 2026 года.

Согласно действующему законодательству уполномоченным органом по указанному вопросу является Министерство юстиции Республики Казахстан (далее — МЮ РК).

Министерством юстиции Республики Казахстан представлена информация о результатах перерегистрации кооперативов собственников квартир (далее - КСК) и потребительских кооперативов собственников квартир (далее - ПКСК), подавших заявления до 12 июля 2026 года.

По состоянию на сегодняшний день перерегистрацию прошли: КСК - 395 единиц, ПКСК - 132 единицы.

Отказано в прохождении перерегистрации 78 КСК/ПКСК в связи с представлением документов, не соответствующих действующему законодательству Республики Казахстан в области регистрации юридических лиц. Основные причины отказов: несоответствие учредительных документов требованиям Закона Республики Казахстан «О жилищных отношениях» и Закона Республики Казахстан «О государственной регистрации юридических лиц и учетной регистрации филиалов и представительств», недостоверность сведений о составе участников и о месте нахождения органа управления объектом кондоминиума, отсутствие необходимых сведений, а также нарушение порядка созыва и оформления решения собрания собственников.

Вместе с тем отмечаем, что для пересмотра представленных документов КСК/ПКСК, по которым приняты решения об отказе, требуется соответствующее поручение вышестоящих органов либо обращение заинтересованных государственных органов, поскольку действующим порядком повторное рассмотрение документов вне установленных процедур не предусмотрено.

Запустить цифровой сервис управления домами с базовым модулем голосования, доступный жителям на безвозмездной основе.

Указанный вопрос прорабатывался совместно с уполномоченным органом по цифровизации и НАО «Правительство для граждан» прямым оператором предоставления государственных услуг.

Так, по представленной информации НАО «Правительство для граждан», Госкорпорация прорабатывает вопрос создания альтернативного цифрового

сервиса, специально адаптированного для регулирования органов управления объектами кондоминиума (ОСИ).

Основной задачей при разработке данного сервиса является обеспечение максимальной защиты персональных данных граждан. В отличие от существующих систем, требующих прямой передачи персональных данных, Госкорпорацией инициирован механизм подтверждения права собственности (наличия или отсутствия недвижимого имущества) посредством технологии хэширования данных. Это позволит идентифицировать собственника, не подвергая риску утечки его личные сведения.

На текущий момент данный архитектурный подход находится на стадии согласования с Комитетом информационной безопасности Министерства цифрового развития, инноваций и аэрокосмической промышленности Республики Казахстан (МЦРИАП РК) для подтверждения соответствия всем требованиям кибербезопасности.

По итогам завершения этапа согласования и принятия совместного технического решения, Госкорпорация выражает готовность к реализации и запуску данного сервиса в 2027 году.

При этом необходимо отметить, на рынке существуют ряд субъектов цифровизации охватывающие первичную регистрацию ОСИ и дальнейшее действия по управлению и содержанию объектом кондоминиума («Aula»5 «e-Knot», «УправДом»).

По представленной информации субъекта рынка «УправДом» приложение «УправДом» учитывая все требования информационной безопасности и интеграции с государственными информационными системами открывает перед пользователями широкий спектр возможностей, одними из главных которых являются такие услуги, как проведение легитимных онлайн-голосований; создание и регистрация ОСИ, регистрация/перерегистрация КСК в электронном формате на безвозмездной основе. На сегодняшний день через приложение «Управдом» оказано более 3000 государственных услуг.

Министерство в целом поддерживает позиции Госкорпорации и продолжит работу реализации механизмов в данном направлении.

Разработать совместно с финансовым регулятором стандарт работы банков второго уровня со счетами домов и обеспечить его исполнение;

Министерством совместно с Национальным Банком Республики Казахстан проведён комплекс проработок. Изучены различные подходы к решению вопроса, требования действующего законодательства, а также имеющиеся правовые пробелы. Национальным Банком Республики Казахстан представлен ряд предложений для дальнейшего обсуждения и принятия необходимых решений, включая предложения по внесению изменений в законодательство банковской сферы с учётом требований жилищного законодательства.

Правилами открытия, ведения и закрытия банковских счетов клиентов, утверждёнными постановлением Правления Национального Банка Республики Казахстан от 31 августа 2016 года № 207, определён перечень документов,

необходимых для открытия текущего и сберегательного счетов, а также круг лиц, уполномоченных на распоряжение деньгами на указанных счетах.

При этом проверка целевого использования денег со сберегательного счёта на цели капитального ремонта не относится к функциям банков. Данный вывод основан на требованиях Гражданского кодекса Республики Казахстан, в соответствии с которыми банк не вправе определять и контролировать направления использования денег клиентом.

Таким образом, реализация поставленного вопроса возможна посредством внесения соответствующих изменений в законодательство с учётом предложений Национального Банка Республики Казахстан.

Усилить санитарные и эксплуатационные требования к коммерческим объектам, размещенным внутри жилых домов.

Действующим законодательством Республики Казахстан установлен ряд требований к санитарным нормам, а также определены требования к эксплуатации коммерческих объектов. Наряду с этим дальнейшая проработка обозначенных вопросов требует принятия межведомственных решений всеми заинтересованными государственными органами с учётом строительных и санитарных норм.

При этом Министерство в настоящее время является регулятором исключительно в части строительных норм. В связи с изложенным, указанный вопрос будет дополнительно проработан. Полагаем возможным с Вашим участием провести ревизию законодательства и проработать концептуальный подход к решению данных вопросов.

В свою очередь Министерство заявляет о готовности на своей площадке проработать указанные вопросы и принять участие в выработке соответствующих предложений.

Масштабировать и обеспечить работу организаций, кредитующих для жителей условия капитальные ремонты жилых домов на примере Астаны и ряда регионов.

В целях обеспечения надлежащего технического состояния жилищного фонда, в соответствии с Правилами проведения капитального ремонта общего имущества объектов кондоминиумов, регионам из республиканского бюджета предоставляются бюджетные кредиты под 1 % годовых сроком на 7 лет для проведения капитального ремонта многоквартирного жилого дома, в том числе на ремонт и замену лифтового оборудования.

По информации местных исполнительных органов, на сегодняшний день жилищный фонд составляет 61 367 многоквартирных жилых домов (далее – МЖД). При этом 14 673 дома (24 % от общего количества МЖД) требуют капитального ремонта.

При проведении капитального ремонта регионы руководствуются Порядком проведения капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума, утвержденным приказом Министра индустрии и

инфраструктурного развития Республики Казахстан от 29 апреля 2020 года № 246. В рамках требований данного приказа операторами выступают специальные уполномоченные организации, созданные при акиматах.

Вместе с тем существует проблематика дальнейшей реализации работ в данной сфере. Так, согласно Комплексному плану приватизации на 2021–2025 годы, в некоторых регионах действующие операторы включены в перечень ликвидируемых организаций, в частности по Западно-Казахстанской области – ТОО «Орал Құрылыс Жөндеу Сервис» и ТОО «Ақсай Жаңғырту». Указанные организации являются единственными, на которые возложена задача по организации работ по капитальному ремонту общего имущества объекта кондоминиума.

В свою очередь, Министерство как уполномоченный орган в сфере жилищной политики направило ходатайство в Министерство национальной экономики об исключении данных организаций из перечня приватизации. На сегодняшний день положительное заключение по данному вопросу не получено. Ликвидация указанных организаций отрицательно повлияет на качественную реализацию механизмов проведения капитального ремонта и может затормозить дальнейшую работу в данной сфере.

В целом в данном направлении законодательные механизмы урегулированы, однако без должной поддержки финансирования со стороны республиканского бюджета масштабировать работу не представляется возможным.

Так, за период с 2022 по 2024 год по республике из средств республиканского бюджета выделено 27,2 млрд тенге на капитальный ремонт 521 МЖД.

При этом необходимо отметить, что в связи с ограниченным лимитом республиканского бюджета на 2025–2026 годы средства не выделялись, ряд регионов перекрывал потребность из местного бюджета.

Справочно: за счет местного бюджета в 2025 году отремонтировано 696 МЖД на 29,5 млрд тенге, в 2026 году – 398 МЖД на 17,7 млрд тенге.

На 2027–2029 годы в рамках требований Бюджетного кодекса Республики Казахстан местными исполнительными органами поданы бюджетные заявки на капитальный ремонт 339 МЖД, в том числе на замену 220 лифтов, на сумму 19,9 млрд тенге.

Министерством финансов поддержана бюджетная заявка лишь на сумму 3,9 млрд тенге – на капитальный ремонт 177 МЖД, в том числе на замену 217 единиц лифтов, в пределах ранее установленного лимита путем перераспределения средств. Дефицит финансирования по заявкам оценивается в 16,0 млрд тенге.

Проведение капитального ремонта общего имущества объектов кондоминиума позволило существенно улучшить условия проживания граждан и обеспечить их комфортные и безопасные условия в МЖД, а также способствовало сохранению жилищного фонда. Принимаемые меры позволят снизить долю объектов кондоминиума, требующих капитального ремонта.

В целом проводимая работа дает положительный результат в сохранении жилищного фонда и обновлении внешней инфраструктуры жилых домов.

Увеличить штатную численность отделов жилищных отношений в региональных акиматах;

Проводимый на сегодняшний день мониторинг деятельности жилищных инспекций свидетельствует о недостаточной кадровой и ресурсной обеспеченности местных исполнительных органов, которые не располагают необходимым штатом, специалистами и технической базой, а контроль за управлением объектами кондоминиума осуществляется формально.

При этом на них возложены также функции государственного контроля за опасными техническими устройствами. На примере жилищной инспекции города Астаны всего два человека наблюдают за 10 840 лифтами и одновременно отвечают за газовые баллоны и водогрейные котлы. Инспекторы в областях не обладают даже минимальными знаниями о механизмах безопасности лифтов, газоснабжения и автономных котлов отопления.

Полагаем, что это не нехватка кадров, а структурный сбой, напрямую угрожающий безопасности граждан.

Справочно: на основании Указа Президента Республики Казахстан от 25 августа 2014 года № 898 «О мерах по разграничению полномочий между уровнями государственного управления Республики Казахстан» функции государственного надзора в области промышленной безопасности по проведению контроля опасных технических устройств, расположенных в пределах населенных пунктов, переданы из центральных государственных органов в ведение местных исполнительных органов.

В этой связи местные исполнительные органы осуществляют государственный контроль и надзор за соблюдением требований промышленно безопасной эксплуатации опасных технических устройств на объектах социальной инфраструктуры населенных пунктов (жилые дома, образовательные и медицинские учреждения, торговые центры и др.).

Отдельная проблема – разрозненность подходов к управлению жилищным фондом на уровне местных исполнительных органов, которая снижает эффективность реализации государственной политики, в том числе в части надзора в сфере промышленной безопасности. Политику формирует центральный орган, тогда как фактический контроль на местах осуществляют структуры, не обладающие ни ресурсами, ни компетенциями.

Наряду с осуществлением госконтроля в данной сфере, работа по управлению жилищным фондом фактически пущена на самотек: не во всех акиматах созданы отделы жилищной инспекции, а их функции дополнительно возложены на специалистов отделов энергетики и ЖКХ; в ряде регионов, районных центров и моногородов жилищные инспекции вовсе не укомплектованы.

Предлагаемые меры:

– вернуть государственный контроль за опасными техническими устройствами на социальных объектах, в том числе в МЖД, в Комитет промышленной безопасности Министерства по чрезвычайным ситуациям Республики Казахстан, поскольку только этот орган обладает необходимой компетенцией, кадрами и технической базой;

- обеспечить поэтапную передачу ключевых контрольных и координационных функций в центральные аппараты;
- рассмотреть вопрос о введении централизованного руководства в сфере управления и сохранения жилищного фонда, предусмотрев прямое подчинение местных жилищных инспекций уполномоченному центральному органу.

Реализация предложенных мер позволит обеспечить единообразие и неотвратимость государственной политики в сфере управления жилищным фондом с качественным обеспечением содержания и управления объектами кондоминиума.

Указанные вопросы требуют принятия политического решения, предполагающего создание межведомственной комиссии из представителей заинтересованных государственных органов и внесение изменений в ряд законов, регулирующих данные сферы.

На сегодняшний день шестилетняя реформа по самоуправлению домов показала действительный эффект по сохранению жилищного фонда, одновременно исключая нагрузку на государственный бюджет и иждивенческий характер собственников общего имущества. При этом практика применения норм законодательства показывает пробелы именно в государственном регулировании данной отрасли.

В приоритетном порядке рассмотреть возможность выделения средств на проведение технических аудитов жилого фонда с внесением данных в цифровую систему министерства.

Финансирование указанных мероприятий предусматривается местными исполнительными органами при формировании местного бюджета. При этом необходимо отметить нехватку средств, в связи с чем предлагаем проработать на законодательном уровне вопрос создания отдельного фонда по техническому аудиту жилищного фонда с предусмотрением обязательных поступлений части налога на недвижимое имущество, направляемых целевым назначением на данную деятельность.

Вместе с тем на сегодняшний день цифровая система централизованного сбора и хранения электронных информационных ресурсов в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства обеспечивает консолидацию электронных информационных ресурсов объектов информатизации ЖКХ для анализа жилищного фонда и жилищно-коммунального хозяйства. При этом необходимо развивать систему для подключения модулей по техническому аудиту жилищного фонда при соответствующем финансировании.

Министерство осуществляет постоянную работу в сфере управления жилищным фондом. При этом, обозначенные вопросы в депутатском запросе, требуют выработки концептуальных законодательных и межведомственных решений.

Министерством будет продолжена дальнейшая работа в данном направлении.