

**О внесении изменений в постановление Правительства Республики Казахстан от 30 апреля 2011 года № 473 "Об утверждении Программы модернизации жилищно-коммунального хозяйства Республики Казахстан на 2011-2020 годы"**

*Утративший силу*

Постановление Правительства Республики Казахстан от 20 апреля 2012 года № 501. Утратило силу постановлением Правительства Республики Казахстан от 28 июня 2014 года № 728

**Сноска. Утратило силу постановлением Правительства РК от 28.06.2014 № 728 (вводится в действие с 01.01.2015).**

Правительство Республики Казахстан **ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Внести в постановление Правительства Республики Казахстан от 30 апреля 2011 года № 473 «Об утверждении Программы модернизации жилищно-коммунального хозяйства Республики Казахстан на 2011-2020 годы» следующие изменения:

в Программе модернизации жилищно-коммунального хозяйства Республики Казахстан на 2011-2020 годы, утвержденной указанным постановлением:

в разделе 1 «Паспорт Программы»:

в строке «Задачи» слова «1. Создание оптимальной модели жилищных отношений» заменить словами «1. Обеспечение содержания жилищного фонда»;

в строке «Источники и объемы финансирования»:

цифры «1 099 373» заменить цифрами «877 170»;

цифры «533 302» заменить цифрами «304 478»;

цифры «18 109» заменить цифрами «44 476»;

цифры «99 556» заменить цифрами «75 810»;

цифры «451 034» заменить цифрами «396 533»;

цифры «237 263» заменить цифрами «172 678»;

цифры «6 500» заменить цифрами «20 436»;

цифры «22 372» заменить цифрами «18 520»;

подраздел 1 «Создание оптимальной модели жилищных отношений» раздела 5 «Этапы реализации Программы» изложить в следующей редакции:

«5.1. Обеспечение содержания жилищного фонда

В 2011 году реализация «пилотных» проектов с привлечением сервисных компаний по управлению, содержанию и ремонту общего имущества объектов кондоминиума.

В 2011 году разработка и внедрение новых механизмов возвратного

финансирования ремонта общего имущества объектов кондоминиума.

В 2012-2015 годах реализация механизмов финансирования ремонтных работ общего имущества объектов кондоминиума путем использования накопительной системы граждан и предоставления жилищной помощи малообеспеченным семьям (гражданам).

Внедрение оптимальной модели жилищных отношений, при которой функции управления и содержания общего имущества объекта кондоминиума разделены между органом управления объектом кондоминиума и сервисными компаниями, а также создание механизмов финансирования ремонта общего имущества объектов кондоминиума.

В рамках принятого 22 июля 2011 года Закона Республики Казахстан «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросам жилищных отношений» предусмотрено законодательное закрепление функций управления объектом кондоминиума за органами управления объектами кондоминиумов, а функций содержания - за субъектами сервисной деятельности.

Под содержанием объекта кондоминиума следует понимать совокупность организационных и технических мероприятий, реализуемых субъектами сервисной деятельности на основании договора с органом управления объектом для эксплуатации, проведения ремонта общего имущества объекта кондоминиума.

В целях апробации новой схемы в отдельных городах Казахстана будут реализованы «пилотные» проекты по содержанию многоквартирного жилого фонда с привлечением на договорной основе сервисных компаний.

Ремонт общего имущества объектов кондоминиума должен включать в себя элементы термомодернизации - вида строительных работ по улучшению теплотехнических характеристик ограждающих конструкций зданий за счет утепления полов, стен, кровли дома. При комплексе работ по термомодернизации здания устанавливаются автоматизированные системы регулирования теплоснабжения.

В результате проведения текущего ремонта с элементами термомодернизации достигается экономия теплоснабжения до 10 процентов, в результате проведения капитального ремонта - до 30 процентов.

В 2011-2012 годах текущий и капитальный ремонт общего имущества объектов кондоминиума будет производиться по двум следующим механизмам.

Механизм 1.

Из республиканского бюджета будут выделены местным исполнительным органам целевые трансферты, которые будут направлены на капитализацию специализированных региональных организаций -

социально-предпринимательских корпораций (далее - СПК).

Между органом управления объектом кондоминиума, подрядчиком, СПК и собственниками помещений (квартир) заключаются договоры на проведение ремонта общего имущества объектов кондоминиума.

Выбор субъекта сервисной деятельности осуществляется собственниками помещений (квартир) объекта кондоминиума на общем собрании.

Орган управления объектом кондоминиума открывает на каждый объект кондоминиума сберегательный счет в банке второго уровня.

В течение срока, установленного договором, собственники помещений (квартир) производят ежемесячные взносы на сберегательный счет в банке второго уровня.

СПК оплачивает субъекту сервисной деятельности стоимость ремонтных работ.

Накопленные средства со счета в банке второго уровня перечисляются в СПК в качестве оплаты выполненных работ, которые в дальнейшем СПК использует на ремонт других жилых домов.

## Механизм 2.

В 2011 году из республиканского бюджета местным исполнительным органам будут выделены целевые трансферты, которые будут направлены на капитализацию специализированных уполномоченных организаций с участием государства.

В 2012 году из республиканского бюджета МИО областей, городов Астана и Алматы будут выделены кредиты под 0,1 % годовых на 7 лет.

МИО области предоставляет кредит МИО района, города областного значения.

МИО района, города областного значения создает специализированную уполномоченную организацию с участием государства или привлекает аналогичные действующие организации и предоставляет им кредит.

Между органом управления объектом кондоминиума, специализированной уполномоченной организацией, которая является генподрядчиком, и собственниками помещений (квартир) заключается договор на проведение ремонта общего имущества объектов кондоминиума.

По согласованию с общим собранием собственники помещений (квартир) специализированная уполномоченная организация выбирает субподрядчиков для выполнения ремонтных работ.

Специализированная уполномоченная организация производит различные виды ремонта общего имущества с возможностью привлечения субподрядчиков.

Орган управления объектом кондоминиума открывает на каждый объект кондоминиума сберегательный счет в банке второго уровня.

В течение срока, установленного договором, собственники помещений (квартир) производят ежемесячные взносы на сберегательный счет в банке второго уровня.

Накопленные средства со счета в банке второго уровня перечисляются в специализированную уполномоченную организацию в качестве оплаты выполненных работ в рассрочку.

Суммы, возвращенные жителями, специализированная уполномоченная организация использует на ремонт других объектов кондоминиума.

В целях проведения анализа эффективности использования энергии в жилищном фонде и социальной сфере республики в 2011-2013 годы предусматривается централизованное проведение энергетического аудита многоквартирных жилых домов и объектов социальной сферы.

Для этого Агентству по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства (далее – АДСиЖКХ) из республиканского бюджета выделяются трансферты. За счет этих средств АДСиЖКХ проводит энергетическое обследование зданий в различном конструктивном исполнении и различных климатических зонах республики.

С 2014 года указанные трансферты будут выделяться местным исполнительным органам областей, городов Астана и Алматы, которые будут проводить энергетический аудит в тех домах, в которых будут производиться ремонтные работы.

После завершения ремонта общего имущества объектов кондоминиума и прохождения отопительного периода местные исполнительные органы проводят повторный энергетический аудит для оценки энергоэффективности данного ремонта.

В целях реализации государственной политики энергосбережения одним из условий проведения ремонта общего имущества с использованием бюджетных средств будут являться улучшение его теплотехнических характеристик, установка общедомового прибора учета тепловой энергии и автоматизированной системы регулирования теплоснабжения.

Решение этих задач возможно через разработку предпроектной и проектной документации на основе следующих типовых видов ремонтных работ:

Первый вид «Подвал», включает в себя работы по ремонту общедомовых сетей теплоснабжения, электроснабжения, водоснабжения и водоотведения, установку общедомового прибора учета тепловой энергии и автоматизированной системы регулирования теплоснабжения в зависимости от температуры наружного и внутреннего воздуха, проведение энергосберегающего освещения, ремонт стен, потолка и пола подвала.

Второй вид «Подвал-подъезд» включает в себя все ремонтные работы

первого вида и дополнительно установку энергосберегающих подъездных окон и дверей, ремонт подъезда, установку домофона, почтовых ящиков и прочего подъездного оборудования.

Третий вид «Подвал-подъезд-кровля» включает в себя все ремонтные работы первого и второго видов и дополнительно ремонт и утепление кровли энергосберегающими материалами, при этом возможно изменение конструкции кровли с плоской на скатную.

Четвертый вид «Подвал-подъезд-кровля-стены» включает в себя все ремонтные работы первого, второго и третьего видов и дополнительно ремонт и утепление стен, изменение внешнего вида жилого дома.

В целях повышения энергоэффективности по решению общего собрания собственников помещений (квартир) при производстве первого, второго, третьего и четвертого видов ремонтных работ устанавливается общедомовой прибор учета тепловой энергии и автоматизированная система регулирования теплопотребления.

Пятый вид «Лифт» включает в себя работы по ремонту либо замене лифтов и лифтового оборудования.

Шестой вид «Текущий ремонт» включает в себя выборочный текущий ремонт отдельных элементов и конструкций зданий.

Реализация проектов по ремонту общего имущества объектов кондоминиума должна производиться в соответствии с государственными нормативными документами в области архитектуры, градостроительства и строительства.

С 2013 года ремонт общего имущества объектов кондоминиума будет производиться по следующему механизму.

Из республиканского бюджета будут выделены целевые трансферты местным исполнительным органам областей, городов Астана и Алматы, которые будут направлены на капитализацию специализированной уполномоченной организации с участием государства.

Формирование бюджетной заявки для капитализации специализированной уполномоченной организации производится на основании финансово-экономического обоснования (ФЭО) с приложением заключения экономической экспертизы и актов технического обследования общего имущества объектов кондоминиума.

Местные исполнительные органы областей, городов Астана и Алматы при необходимости используют средства местного бюджета для реализации указанного механизма.

Между органом управления объектом кондоминиума, собственниками помещений (квартир) и специализированной уполномоченной организацией, которая является генподрядчиком, заключается договор на проведение ремонта

общего имущества объекта кондоминиума.

При определении субподрядной организации специализированная уполномоченная организация в состав конкурсной комиссии включает представителей собственников помещений (квартир) ремонтируемых объектов кондоминиума.

Специализированная уполномоченная организация производит различные виды ремонта общего имущества с возможностью привлечения субподрядчиков.

Орган управления объектом кондоминиума открывает на каждый объект кондоминиума сберегательный счет в банке второго уровня для накопления средств собственниками помещений (квартир).

Эти средства орган управления объектом кондоминиума использует для внесения первоначального взноса и оплаты ремонтных работ, выполненных специализированной уполномоченной организацией.

В течение срока, установленного договором, собственники помещений (квартир) производят ежемесячные взносы на сберегательный счет в банке второго уровня.

Для малообеспеченных семей (граждан) размер платежей за выполненные работы за 1 кв метр полезной площади помещения (квартиры) в месяц не должен превышать 3 % от МРП.

Исходя из данного размера платежей определяется срок исполнения договора собственниками помещений (квартир).

Размер предварительного взноса, накапливаемого собственниками помещений (квартир), устанавливаются в следующем порядке:

|   |      |      |   |          |      |
|---|------|------|---|----------|------|
| с | 2013 | года | – | 3        | % ;  |
| с | 2014 | года | – | 5        | % ;  |
| с | 2015 | года | – | не менее | 7 %. |

В первоначальный взнос кроме денежных средств включаются затраты на регистрацию объекта кондоминиума, проведение технического аудита и разработку дефектной ведомости, разработку и проведение государственной экспертизы проектно-сметной документации (ПСД), а также иные, связанные с ремонтом общего имущества объекта кондоминиума.

Суммы, возвращенные жителями, специализированная уполномоченная организация использует на ремонт других объектов кондоминиума.

В перспективе роль специализированной уполномоченной организации возьмут на себя также предпринимательские структуры, а их финансирование - специализированные финансовые институты (агентства) и банки второго уровня.

Для реализации данного механизма его участники выполняют следующие действия.

Местные исполнительные органы:

- 1) формируют перечень домов, подлежащих ремонту в рамках вышеуказанного механизма по заявкам собственников помещений (квартир);
- 2) организуют проведение технического обследования общего имущества объекта кондоминиума с выдачей жилищными инспекциями соответствующих а к т о в ;
- 3) организуют проведение энергетического аудита жилого дома;
- 4) обеспечивают согласование ПСД;
- 5) разрабатывают ФЭО для увеличения уставного капитала специализированной уполномоченной организации;
- 6) обеспечивают проведение экономической экспертизы ФЭО;
- 7) направляют бюджетную заявку с ФЭО и заключением экономической экспертизы в А Д С и Ж К Х ;
- 8) обеспечивают контроль за ходом проведения ремонтных работ и мониторинг возврата средств от собственников помещений (квартир);
- 9) организуют выплату жилищной помощи малообеспеченным гражданам.

Специализированная уполномоченная организация осуществляет:

- 1) заключение договоров с органами управления и собственниками помещений (квартир) объектов кондоминиума на выполнение ремонтных работ;
- 2) совместно с представителями собственников помещений (квартир) проведение конкурса по выбору субподрядной организации;
- 3) выполнение ремонтных работ и прием платежей в соответствии с д о г о в о р о м ;

4) организацию судебного взыскания задолженности с собственников помещений (квартир) – участников договора.

Орган управления объектом кондоминиума:

- 1) осуществляет регистрацию объекта кондоминиума;
- 2) обеспечивает открытие в банках второго уровня текущего и сберегательного счетов на объект кондоминиума;
- 3) организует технический аудит общего имущества объекта кондоминиума и разработку дефектной ведомости;
- 4) организует разработку ПСД и проведение ее государственной экспертизы;
- 5) обеспечивает подписание договора со специализированной уполномоченной организацией;
- 6) принимает участие в приемке выполненных работ;
- 7) осуществляет подачу исковых заявлений о взыскании задолженности с собственников помещений (квартир), отказавшихся от выполнения решения общего собрания и не участвующих в договоре.

Общее собрание собственников помещений (квартир):

- 1) принимает решение о проведении ремонта общего имущества объекта

к о н д о м и н и у м а ;

- 2) осуществляет выбор видов ремонтных работ, утвержденных АДСиЖКХ;
- 3) утверждает смету расходов на первоначальный взнос;
- 4) обеспечивает выбор представителей для участия в конкурсной комиссии по выбору субподрядной организации;
- 5) осуществляет согласование выбора субподрядной организации;
- 6) утверждает ПСД на ремонт общего имущества объекта кондоминиума;
- 7) утверждает сумму расходов на первоначальный взнос и ремонт общего имущества объекта кондоминиума, возлагаемую на каждую квартиру (помещение), которая определяется отношением полезной площади жилых и (или) нежилых площадей, находящейся в индивидуальной (раздельной) собственности, к сумме полезных площадей всех жилых и площадей всех нежилых помещений, находящихся в данном объекте кондоминиума;
- 8) утверждает размер ежемесячных взносов на сберегательный счет в банке в т о р о г о у р о в н я ;
- 9) обеспечивает подписание договора со специализированной уполномоченной организацией;
- 10) осуществляет выбор представителей для участия в приемке выполненных р а б о т .

В приемке выполненных работ принимают участие жилищные инспекции, органы управления объектом кондоминиума и представители собственников помещений (квартир) ремонтируемых объектов.

Малообеспеченным семьям (гражданам) за счет средств местного бюджета будет оказана жилищная помощь для оплаты расходов на содержание жилого дома (жилого здания) в соответствии с Правилами предоставления жилищной помощи, утвержденными постановлением Правительства Республики Казахстан от 30 декабря 2009 года № 2314.

Увеличение количества жителей, участвующих в ремонте общего имущества объектов кондоминиума, повлечет за собой увеличение количества нуждающихся в жилищной помощи. В этой связи, местным исполнительным органам областей, городов Астана и Алматы выделяются трансферты из республиканского бюджета на оказание жилищной помощи.

В целях вовлечения собственников квартир (помещений) в процесс термомодернизации жилищного фонда необходимо проведение мероприятий по пропаганде энергосбережения среди населения.

Пропаганда энергосбережения среди населения является основой успешной реализации программы и включает в себя следующие основные мероприятия: тиражирование и распространение просветительской и специальной литературы, организацию в регионах семинаров, выставок и конференций, проведение





|    |   |  |   |                           |       |         |         |       |        |     |     |     |
|----|---|--|---|---------------------------|-------|---------|---------|-------|--------|-----|-----|-----|
| 6. | ции для ремонта общего имущества объектов кондоминиума  | исполнительным органам                               | городов Астана и Алматы   | 2011 - 2015 годы          | 5 500 | 2 600   | 2 600   | 2 600 | 83 500 | РБ  |     |     |
| 7. | Кредитовании специализированной уполномоченной организации для ремонта общего имущества объектов кондоминиума | Бюджетные кредиты местным исполнительным органам     | АДС и ЖКХ, МФ, акиматы областей, городов Астана и Алматы                                  | 2012 год                  |       | 8 000   |         |       | 8 000  | РБ  | 027 |     |
| 8. | Предоставление жилищной помощи малообеспеченным гражданам на ремонт общего имущества объектов кондоминиума    | Целевые трансферты местным исполнительным органам    | АДС и ЖКХ, акиматы областей, городов Астана и Алматы, АО «КазЦентр ЖКХ» (по согласованию) | 2011 - 2015 годы          |       | 563 543 | 456 500 |       | 2 062  | РБ  | 028 |     |
| 9. | Пропаганда политики энергосбережения  | Информационно-разъяснительная работа среди населения | АДСЖКХ, А О «КазЦентр ЖКХ» (по согласованию)  | Декабрь 2011 - 2015 годов | 200   | 150     | 150     | 150   | 150    | 800 | РБ  | 007 |

## 2. Модернизация коммунальной инфраструктуры

|     |  |  |  |                           |     |     |     |     |     |      |  |     |
|-----|--|--|--|---------------------------|-----|-----|-----|-----|-----|------|--|-----|
| 10. | Проведение оценки технического состояния инженерных сетей (систем теплоснабжения, электро- | Отчет о техническом состоянии инженерных сетей | А О «КазЦентр ЖКХ» (по согласованию), акимат областей, | Декабрь 2011 - 2015 годов | 250 | 250 | 250 | 250 | 250 | 1250 |  | 019 |
|-----|--|--|--|---------------------------|-----|-----|-----|-----|-----|------|--|-----|





|    |  |  |   |                         |         |       |       |       |     |     |        |    |     |
|----|--|--|---|-------------------------|---------|-------|-------|-------|-----|-----|--------|----|-----|
| 18 | ческого аудита многоквартирных жилых домов   | Целевые трансферты местным исполнительным органам    | Акиматы областей, городов Астана и Алматы   | Декабрь 2016 2020 годов | - 210   | 210   | 210   | 210   | 210 | 210 | 1050   | РБ | 007 |
| 19 | Капитализация специализированной уполномоченной организации для ремонта общего имущества объектов кондоминиума | Целевые трансферты местным исполнительным органам    | АДС и ЖКХ, акиматы областей, городов Астана и Алматы                                      | 2016 2020 годов         | - 8 000 | 8 000 | 4 000 | 2 000 |     |     | 22 000 | РБ |     |
| 20 | Предоставление жилищной помощи малообеспеченным гражданам на ремонт общего имущества объектов кондоминиума     | Целевые трансферты местным исполнительным органам    | АДС и ЖКХ, акиматы областей, городов Астана и Алматы, АО «КазЦентр ЖКХ» (по согласованию) | Декабрь 2016 2020 годов | - 500   | 500   | 500   | 500   | 500 | 500 | 2 500  | РБ | 028 |
| 21 | Пропаганда политики энергосбережения   | Информационно-разъяснительная работа среди населения | АДСЖКХ, АО «КазЦентр ЖКХ» (по согласованию)   | Декабрь 2016 2020 годов | - 150   | 150   | 150   | 150   | 150 | 150 | 750    | РБ | 007 |

## 2. Модернизация коммунальной инфраструктуры

|    |   |  |   |                         |       |     |     |     |     |       |  |    |     |
|----|---|--|---|-------------------------|-------|-----|-----|-----|-----|-------|--|----|-----|
| 22 | Проведение оценки технического состояния инженерных сетей (систем тепло-снабжения, электро-снабжения, | Отчет о техническом состоянии инженерных сетей | АО «КазЦентр ЖКХ» (по согласованию) акиматы областей, городов | Декабрь 2016 2020 годов | - 250 | 250 | 250 | 250 | 250 | 1 250 |  | РБ | 019 |
|----|---|--|---|-------------------------|-------|-----|-----|-----|-----|-------|--|----|-----|

