

**Об утверждении правил организации и проведения мероприятий по текущему или капитальному ремонту фасадов, кровли многоквартирных жилых домов, направленных на придание единого архитектурного облика городу Балхаш**

Постановление акимата города Балхаш Карагандинской области от 9 июля 2020 года № 29/01. Зарегистрировано Департаментом юстиции Карагандинской области 10 июля 2020 года № 5945.

В соответствии с Законом Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года "О жилищных отношениях", Законом Республики Казахстан от 23 января 2001 года "О местном государственном управлении и самоуправлении в Республике Казахстан", Законом Республики Казахстан от 16 июля 2001 года "Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан", акимат города Балхаш ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить правила организации и проведения мероприятий по текущему или капитальному ремонту фасадов, кровли многоквартирных жилых домов, направленных на придание единого архитектурного облика городу Балхаш согласно приложению к настоящему постановлению.

2. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя акима города Балхаш Карамурзину Айрату Мухаммедгумаровичу.

3. Настоящее постановление вводится в действие со дня первого официального опубликования.

*аким города Балхаш*

*О. Таурбеков*

Утверждены  
постановлением  
акимата города Балхаш  
от 9 июля 2020 года  
№ 29/01

**Правила организации и проведения мероприятий по текущему или капитальному ремонту фасадов, кровли многоквартирных жилых домов, направленных на придание единого архитектурного облика городу Балхаш**

**1. Общие положения**

1. Настоящие правила организации и проведения мероприятий по текущему или капитальному ремонту фасадов, кровли многоквартирных жилых домов, направленных на придание единого архитектурного облика городу Балхаш (далее - Правила) разработаны в соответствии с подпунктом 11) пункта 2 статьи 10-3 Закона Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года "О жилищных отношениях" (далее – Закон) иными

нормативными правовыми актами и определяют порядок организации и проведения мероприятий по текущему или капитальному ремонту фасадов, кровли многоквартирных жилых домов, направленных на придание единого архитектурного облика городу Балхаш.

2. В настоящих правилах применяются следующие основные понятия:

1) единый архитектурный стиль - совокупность единых признаков, используемых в строительстве, характерная для определенного района застройки территории, в том числе индивидуальной застройки. Основными параметрами являются внешний облик, архитектурный стиль, цветовое решение, этажность, отделочные материалы. Для района индивидуальной застройки основными параметрами являются внешний облик, архитектурный стиль, цветовое решение, этажность, отделочные материалы, ограждения, тип кровли и расположение хозяйственно-бытовых построек на территории участка;

2) объект кондоминиума – единый имущественный комплекс, состоящий из квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок, находящихся в индивидуальной (раздельной) собственности, и общего имущества, которое не может находиться в индивидуальной (раздельной) собственности и принадлежит собственникам квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок на праве общей долевой собственности, включая единый неделимый земельный участок под многоквартирным жилым домом и (или) придомовой земельный участок;

3) общее имущество объекта кондоминиума - части объекта кондоминиума (фасады, подъезды, вестибюли, холлы, коридоры, лестничные марши и лестничные площадки, лифты, крыши, чердаки, технические этажи, подвалы, общедомовые инженерные системы и оборудование, абонентские почтовые ящики, земельный участок под многоквартирным жилым домом и (или) придомовой земельный участок, элементы благоустройства и другое имущество общего пользования), кроме квартир, нежилых помещений, находящихся в индивидуальной (раздельной) собственности;

4) текущий ремонт общего имущества объекта кондоминиума - комплекс своевременных технических мероприятий и работ по замене или восстановлению составных частей и инженерного оборудования многоквартирного жилого дома, установленных нормативной и технической документацией, проводимых с целью предотвращения их преждевременного износа и устранения неисправности;

5) капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума - комплекс мероприятий и работ по замене изношенных конструкций, деталей и инженерного оборудования многоквартирного жилого дома на новые или более прочные и экономичные, улучшающие эксплуатационные показатели ремонтируемых объектов, проводимых с целью восстановления ресурса многоквартирного жилого дома;

6) содержание общего имущества объекта кондоминиума - комплекс работ или услуг по технической эксплуатации, санитарному содержанию и текущему ремонту общего имущества объекта кондоминиума;

7) многоквартирный жилой дом - отдельно стоящее здание с единым фундаментом на едином неделимом земельном участке, состоящее из общего имущества объекта кондоминиума, которое является общей долевой собственностью, и двух и более квартир, нежилых помещений, имеющих самостоятельные выходы на земельный участок, прилегающий к многоквартирному жилому дому, либо в иные части общего имущества объекта кондоминиума;

8) кондоминиум многоквартирного жилого дома (далее - кондоминиум) - форма собственности, зарегистрированная в порядке, определенном законодательством Республики Казахстан, при которой квартиры, нежилые помещения находятся в индивидуальной (раздельной) собственности, а те части, которые не находятся в индивидуальной (раздельной) собственности, принадлежат собственникам квартир, нежилых помещений на праве общей долевой собственности, включая единый неделимый земельный участок под многоквартирным жилым домом и (или) придомовой земельный участок;

9) объединение собственников имущества многоквартирного жилого дома (далее - объединение собственников имущества) - юридическое лицо, являющееся некоммерческой организацией, образованное собственниками квартир, нежилых помещений одного многоквартирного жилого дома, осуществляющее управление объектом кондоминиума, финансирующее его содержание и обеспечивающее его сохранность;

10) собрание собственников квартир, нежилых помещений многоквартирного жилого дома (далее - собрание) - высший орган управления объектом кондоминиума, обеспечивающий коллективное обсуждение и принятие решений собственниками квартир, нежилых помещений, связанных с управлением объектом кондоминиума и содержанием общего имущества объекта кондоминиума, путем голосования;

11) кровля - верхний элемент покрытия, предохраняющий здания от проникновения атмосферных осадков, состоящий из водоизолирующего слоя и основания (обрешетки, сплошного настила, стяжки), укладываемого по несущим конструкциям либо по утеплителю (в бесчердачных крышах).

**Сноска. Пункт 2 с изменением, внесенным постановлением акимата города Балхаш Карагандинской области от 26.09.2024 № 47/02 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).**

3. Настоящие Правила не распространяются на организацию и проведение капитального или текущего ремонтов многоквартирного жилого дома не направленного на придание единого архитектурного облика городу Балхаш или его части.

4. Собственники квартир, нежилых помещений участвуют в расходах на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума и несут обязанности, предусмотренные Законом.

5. Собственники квартир, нежилых помещений обязаны принимать меры по содержанию общего имущества объекта кондоминиума и обеспечению его безопасной эксплуатации, включая проведение текущего и капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума.

## **2. Порядок организации мероприятий по текущему или капитальному ремонту фасадов, кровли многоквартирных жилых домов**

6. Структурным подразделением местного исполнительного органа города по делам архитектуры организовывается разработка и утверждение единого архитектурного облика города или его части.

7. Жилищной инспекцией города совместно с структурным подразделением местного исполнительного органа города по делам архитектуры на основании утвержденной концепции единого архитектурного облика города определяется перечень многоквартирных жилых домов, требующих проведения текущего или капитального ремонта фасадов и (или) кровель для придания единого архитектурного облика городу или его части.

8. На основании утвержденного перечня многоквартирных жилых домов, требующих проведения текущего или капитального ремонта фасадов и (или) кровель для придания единого архитектурного облика городу или его части, жилищной инспекцией города совместно с структурным подразделением местного исполнительного органа города по делам архитектуры организуются следующие работы:

1) ознакомление собственников квартир и нежилых помещений (при их наличии) многоквартирных жилых домов с утвержденным единым архитектурным обликом города или его части;

2) информирование собственников квартир и нежилых помещений (при их наличии) многоквартирных жилых домов о планируемых работах и примерных сроках их проведения;

3) организация собрания собственников квартир и нежилых помещений с принятием решения о согласии или несогласии проведения ремонтных работ фасадов и (или) кровли многоквартирного жилого дома.

9. Собрание принимает решение при наличии более двух третей от общего числа собственников квартир, нежилых помещений. Решение принимается при согласии более двух третей от общего числа собственников квартир, нежилых помещений.

Возможно проведение собрания путем письменного опроса в порядке, установленном Законом, а также в помещениях местных исполнительных органов.

При необходимости, собрания могут проводиться неограниченное количество раз, а также с приглашением специалистов и иных лиц, заинтересованных в придании единого архитектурного облика городу.

10. В случае принятия отрицательного решения собрания, работы по ремонту фасада и (или) кровли данного многоквартирного жилого дома, направленные на придание единого архитектурного облика не производятся.

### **3. Порядок проведения мероприятий по текущему или капитальному ремонту фасадов, кровли многоквартирных жилых домов**

11. В случае принятия положительного решения собрания администратором бюджетной программы, в соответствии с требованиями строительных норм, организуются обследование технического состояния каждого многоквартирного жилого дома для установления состава и объема работ, определения типа ремонта (текущий или капитальный) фасада и (или) кровли для придания единого архитектурного облика.

Обследование технического состояния дома выполняется с целью установления степени физического износа.

12. По итогам обследования технического состояния дома администратор бюджетной программы организует работу по разработке сметного расчета текущего ремонта или изготовлению проектно-сметной документации на капитальный ремонт с последующим получением заключения экспертизы по соответствующим проектам за счет средств местного бюджета.

13. Обследование и проектирование выполняется силами специализированных организаций, имеющих соответствующие лицензии.

14. При проектировании работ по капитальному ремонту и составлении сметного расчета текущего ремонта необходимо руководствоваться действующим законодательством и нормативами.

15. После утверждения проектов капитального ремонта, прошедших соответствующую экспертизу и (или) сметной стоимости текущего ремонта фасадов и (или) кровель многоквартирных жилых домов, определенных в соответствии с пунктом 7 Правил, администратором бюджетной программы составляется и предоставляется бюджетная заявка в соответствии с порядком, определенным центральным уполномоченным органом по бюджетному планированию.

16. Приобретение работ по текущему или капитальному ремонту фасадов, кровли многоквартирных жилых домов, направленных на придание единого архитектурного облика осуществляется администратором бюджетной программы в соответствии с законодательством о государственных закупках.

17. Приемка работ по текущему или капитальному ремонту фасадов, кровли многоквартирных жилых домов, направленных на придание единого архитектурного

облика осуществляется заказчиком с привлечением лиц, осуществляющих технический надзор, совместно с органом управления объектом кондоминиума.

#### **4. Заключительные положения**

18. Финансирование мероприятий по текущему или капитальному ремонту фасадов, кровли многоквартирных жилых домов, направленных на придание единого архитектурного облика городу Балхаш осуществляется из средств местного бюджета.

© 2012. РГП на ПХВ «Институт законодательства и правовой информации Республики Казахстан»  
Министерства юстиции Республики Казахстан