

Об утверждении Правил обеспечения возвратности денег собственниками квартир, нежилых помещений, связанных с ремонтом и заменой лифтов, капитальным ремонтом многоквартирного жилого дома в городе Семей

Постановление акимата города Семей области Абай от 7 апреля 2023 года № 262. Зарегистрировано Департаментом юстиции области Абай 14 апреля 2023 года № 43-18.

Сноска. Заголовок постановления в редакции постановления акимата города Семей области Абай от 23.04.2024 № 329 (вводится в действие по истечению десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

В соответствии с подпунктом 11) пункта 2 статьи 10-3 Закона Республики Казахстан "О жилищных отношениях", подпунктом 16-5) пункта 1 статьи 31 Закона Республики Казахстан "О местном государственном управлении и самоуправлении в Республике Казахстан", акимат города Семей ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить Правила обеспечения возвратности денег собственниками квартир, нежилых помещений, связанных с ремонтом и заменой лифтов, капитальным ремонтом многоквартирного жилого дома в городе Семей согласно приложению к настоящему постановлению

Сноска. Пункт 1 в редакции постановления акимата города Семей области Абай от 23.04.2024 № 329 (вводится в действие по истечению десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

2. Государственному учреждению "Отдел жилищных отношений и жилищной инспекции города Семей области Абай" в установленном законодательством Республики Казахстан порядке обеспечить:

1) государственную регистрацию настоящего постановления в Департаменте юстиции области Абай;

2) размещение настоящего постановления на интернет - ресурсе акимата города Семей после его официального опубликования.

3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на курирующего заместителя акима города Семей.

4. Настоящее постановление вводится в действие по истечению десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования.

Аким города Семей

Н. Нурсагатов

Утверждено постановлением
Акимата города Семей
от 7 апреля 2023 года
№ 262

Правила обеспечения возвратности денег собственниками квартир, нежилых помещений, связанных с ремонтом и заменой лифтов, капитальным ремонтом многоквартирного жилого дома в городе Семей

Сноска. Приложение в редакции постановления акимата города Семей области Абай от 23.04.2024 № 329 (вводится в действие по истечению десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Глава 1. Общие положения

1. Настоящие Правила обеспечения возвратности денег собственниками квартир, нежилых помещений, связанных с ремонтом и заменой лифтов, капитальным ремонтом многоквартирного жилого дома в городе Семей (далее - Правила) разработаны в соответствии с подпунктом 11) пункта 2 статьи 10-3 Закона Республики Казахстан "О жилищных отношениях" (далее - Закон), иными нормативными правовыми актами и определяют порядок обеспечения возвратности денег собственниками квартир, нежилых помещений, связанных с ремонтом и заменой лифтов, капитальным ремонтом многоквартирного жилого дома в городе Семей.

2. В настоящих Правилах применяются следующие основные понятия:

1) управляющая компания – физическое или юридическое лицо, оказывающее услуги по управлению объектом кондоминиума на основании заключенного договора;

2) голосование – процесс принятия собственниками квартир, нежилых помещений решений, связанных с управлением объектом кондоминиума и содержанием общего имущества объекта кондоминиума, а также собственниками парковочных мест, кладовок решений, связанных с содержанием парковочных мест и кладовок, осуществляемый путем открытого волеизъявления на собрании, проводимом явочным порядком или путем письменного опроса. Собственники квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок на собрании, проводимом явочным порядком или путем письменного опроса, могут проголосовать посредством объектов информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства;

3) управляющий многоквартирным жилым домом – гражданин Республики Казахстан, не являющийся собственником квартиры, нежилого помещения, парковочных мест, кладовки в управляемом многоквартирном жилом доме, соответствующий квалификационным требованиям, утвержденным уполномоченным органом;

4) совет многоквартирного жилого дома (далее – Совет дома) – коллегиальный орган управления объектом кондоминиума, избираемый из числа собственников квартир, нежилых помещений;

5) 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;

6) общая площадь жилища - сумма полезной площади жилища и площадей балконов (лоджий, веранд, террас), рассчитываемых с применением понижающих коэффициентов в соответствии с нормативно-техническими актами;

7) физический износ жилища - утрата первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и других) в результате воздействия природных, климатических и иных факторов;

8) общая площадь жилого дома (жилого здания) - сумма общих площадей всех жилищ и площадей всех нежилых помещений, а также площадей частей жилого дома, являющихся общим имуществом;

9) общедомовые инженерные системы – системы холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, дымоудаления, пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, грузовых и пассажирских лифтов (подъемников), мусороудаления, кондиционирования, вентиляции, терморегуляции и вакуумирования, слаботочные инженерные системы, находящиеся в многоквартирном жилом доме за пределами или внутри квартиры, нежилого помещения, парковочного места, кладовки и обслуживающие две (два) и более квартиры, нежилого помещения, парковочного места, кладовки;

10) 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;

11) 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, парковочных мест, кладовок, находящихся в индивидуальной (раздельной) собственности;

12) кондоминиум многоквартирного жилого дома (далее – кондоминиум) – форма собственности, зарегистрированная в порядке, определенном законодательством Республики Казахстан, при которой квартиры, нежилые помещения, парковочные места, кладовки находятся в индивидуальной (раздельной) собственности, а те части,

которые не находятся в индивидуальной (раздельной) собственности, принадлежат 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;

13) 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;

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

15) 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 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;

16) 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;

17) расходы на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума – обязательные ежемесячные взносы собственников квартир, нежилых помещений на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума или отдельных его частей.

3. Настоящие Правила не распространяются на финансирование мероприятий по текущему или капитальному ремонту фасадов, кровли многоквартирных жилых домов, направленных на придание единого архитектурного облика на территории города Семей, которое осуществляется за счет средств местного бюджета.

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.

Глава 2. Порядок и условия обеспечения возвратности денег собственниками квартир, нежилых помещений, связанных с ремонтом и заменой лифтов, капитальным ремонтом многоквартирного жилого дома в городе Семей

6. Государственное учреждение "Отдел жилищных отношений и жилищной инспекции города Семей" (далее – Отдел ЖО и ЖИ) для формирования перечня лифтов, подлежащих ремонту и замене, а также многоквартирных жилых домов, подлежащих капитальному ремонту за счет средств местного бюджета, инициируют собрание собственников квартир, нежилых помещений.

7. Собственники квартир, нежилых помещений в многоквартирных жилых домах рассматривают вопросы и принимают решения, связанные с содержанием общего имущества объекта кондоминиума на собрании.

Собрание собственников квартир, нежилых помещений проходит в соответствии с порядком, установленным статьей 42-1 Закона.

Принятые собранием решения являются обязательными для всех собственников квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок.

Собственники квартир, нежилых помещений при принятии положительного решения в установленном порядке о капитальном ремонте многоквартирного жилого дома, ремонте и замене лифтов за счет средств местного бюджета, избирают орган управления многоквартирным жилым домом, если на момент участия орган управления (форма управления) не выбрана.

8. В случае отсутствия необходимого кворума собственников квартир, нежилых помещений для принятия решения на собрании, проводится письменный опрос. Письменный опрос проводится в срок не более двух месяцев с даты объявления собрания. Решение о проведении письменного опроса и организация голосования осуществляется Советом дома или инициативной группой жителей.

Порядок проведения письменного опроса проходит в соответствии со статьей 42-2 Закона.

9. В случае принятия положительного решения на основании утвержденного перечня многоквартирных жилых домов, требующих ремонта и замены лифтов, капитального ремонта дома Отдел ЖО и ЖИ:

- 1) проводит техническое обследование общего имущества объекта кондоминиума;
- 2) организует работы по разработке сметного расчета на ремонт лифтов или подготовке проектно-сметной документации на капитальный ремонт многоквартирного жилого дома (замену лифтов) с последующим получением экспертного заключения по соответствующим проектам за счет средств местного бюджета;
- 3) информирует собственников квартир и нежилых помещений, парковочных мест, кладовок многоквартирных жилых домов (при их наличии) о планируемых работах и предполагаемых сроках их проведения;

4) принимает участие в комиссиях по приемке выполненных работ.

10. При выполнении условий договора о накоплении средств на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума, в том числе накоплении денежных средств на сберегательном счете не менее 50 (пятидесяти) процентов от утвержденной сметы расходов в течение не менее 3-х лет, объединение собственников имущества или простое товарищество обращается в банк второго уровня для получения жилищного займа.

Глава 3. Порядок проведения собственниками квартир, нежилых помещений многоквартирного жилого дома мероприятий связанных с ремонтом и заменой лифтов, капитальным ремонтом многоквартирного жилого дома

11. По итогам обследования технического состояния дома (лифтов) Отдел ЖО и ЖИ организует собрание собственников квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок многоквартирного жилого дома.

12. Собственники квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок:

1) согласовывают сметную документацию на ремонт лифтов;

2) согласовывают проектно-сметную документацию на проведение капитального ремонта многоквартирного жилого дома, замену лифтов;

3) утверждают сумму расходов на проведение капитального ремонта многоквартирного жилого дома, ремонт (замену) лифтов;

4) согласовывают порядок и сроки возврата денежных средств. Расчет сумм возврата средств за проведенный капитальный ремонт определяется на основании технических характеристик, предоставляемых собственниками квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок в соответствии с их долей в общем имуществе объекта кондоминиума;

5) осуществляют выбор ответственных лиц из числа собственников помещений (квартир) для участия в приемке выполненных работ.

13. Специализированная уполномоченная организация обеспечивает:

1) организацию и проведение работы по определению подрядной организации на портале государственных закупок;

2) заключение договоров на выполнение капитального ремонта с органами управления и собственниками квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок;

3) выполнение капитального ремонта в соответствии с договором;

4) заключение договоров с субподрядными организациями при необходимости;

5) принятие мер по устранению недостатков, допущенных в ходе проведения ремонтных работ;

б) согласование проектно-сметной документации и сметы с собственниками квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок многоквартирного жилого дома.

Глава 4. Заключительные положения

14. Проведение капитального ремонта многоквартирного жилого дома за счет возвратных средств собственников квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок осуществляется специализированной уполномоченной организацией.

Специализированная уполномоченная организация определяется местным исполнительным органом.

15. Возвращенные собственниками квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок денежные средства по решению местного исполнительного органа могут быть использованы специализированной уполномоченной организацией на ремонт другого многоквартирного жилого дома.

16. Организация ремонта и замены лифтов в многоквартирном жилом доме, работы по капитальному ремонту многоквартирного жилого дома осуществляются администратором бюджетной программы.

17. Председатель объединения собственников имущества, доверенное лицо простого товарищества, совет дома при обнаружении недостатков, допущенных в ходе проведения капитального ремонта, обращаются в специализированную уполномоченную организацию либо в местные исполнительные органы для устранения выявленных недостатков.

18. В приемке и вводе в эксплуатацию многоквартирного жилого дома по капитальному ремонту принимают участие специализированная уполномоченная организация, подрядная организация, жилищная инспекция, технический надзор, авторский надзор, а также совет дома, председатель объединения собственников имущества или доверенное лицо простого товарищества.

19. Собственники квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок после подписания акта-приемки выполненных работ обеспечивают возврат средств, затраченных на ремонт, в соответствии с графиком, являющимся неотъемлемой частью договора.

20. Собственники квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок производят ежемесячные взносы на сберегательный счет в банке второго уровня, предназначенный для накопления денег на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума.

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

22. При переходе права собственности на квартиру, нежилое помещение, парковочных мест, кладовок в многоквартирном жилом доме продавец погашает образовавшуюся сумму задолженности ежемесячных платежей на момент реализации квартиры, нежилого помещения за капитальный ремонт многоквартирного жилого дома, ремонт (замену) лифтов.

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