

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

Постановление акимата города Текели области Жетісу от 6 июня 2023 года № 210. Зарегистрировано Департаментом юстиции области жетісу 8 июня 2023 года № 37-19

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 Текели ПОСТАНОВЛЯЕТ:

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

2. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на курирующего заместителя акима города Текели.

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

*А. Әділ*

Приложение постановлению от 6 июня  
2023 года № 210

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

### 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 Текели (далее - Правила) разработаны 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", (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 Текели.

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

3) голосование – процесс принятия решений собственниками квартир, нежилых помещений, связанных с управлением объектом кондоминиума и содержанием общего имущества объекта кондоминиума, осуществляемый путем открытого волеизъявления на собрании, проводимом явочным порядком, или посредством письменного опроса. Голосование может осуществляться посредством объектов информатизации в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства;

4) управление объектом кондоминиума – комплекс мероприятий, направленных на создание безопасных и комфортных условий проживания (пребывания) собственников квартир, нежилых помещений, надлежащее содержание общего имущества объекта кондоминиума, решение вопросов пользования общим имуществом объекта кондоминиума и предоставление коммунальных услуг;

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

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

7) 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;

8) целевой взнос – деньги, вносимые собственниками квартир, нежилых помещений для оплаты мероприятия, не предусмотренного сметой расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума на один календарный год;

9) субъект сервисной деятельности – физическое или юридическое лицо, оказывающее услуги по содержанию общего имущества объекта кондоминиума на основании заключенного договора;

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

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

12) 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;

13) 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, находящиеся в многоквартирном жилом доме за пределами или внутри квартиры, нежилого помещения и обслуживающие две (два) и более квартиры, нежилого помещения;

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

15) 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;

16) 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;

17) 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 многоквартирного жилого дома;

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

19) 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;

20) 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;

21) 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;

22) 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;

23) жилищная помощь – выплата из местного бюджета, предоставляемая малообеспеченным семьям (гражданам) для компенсации разницы между расходами на содержание единственного жилища либо его части, находящегося в собственности или полученного из государственного жилищного фонда, или арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, и предельно допустимым уровнем расходов малообеспеченных семей (граждан) на эти цели, установленным местными представительными органами, в порядке, определенном настоящим Законом;

24) 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);

3. Настоящие Правила не распространяются на возмещение собственниками квартир, нежилых помещений многоквартирного жилого дома расходов, связанных с ремонтом и заменой лифтов, капитальным ремонтом многоквартирного жилого дома, не направленные на многоквартирные жилые дома, возведенные строительными компаниями в г.Текели.

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.

6. Заказчик (застройщик) многоквартирного жилого дома, являющийся собственником квартир, нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества объекта кондоминиума, обязан оплатить расходы на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума в порядке, определенном настоящим Законом.

2. Порядок возмещения собственниками квартир, нежилых помещений многоквартирного жилого дома затрат, связанных с ремонтом и заменой лифтов, капитальным ремонтом многоквартирного жилого дома

7. Необходимо решение собственников квартир, нежилых помещений многоквартирного жилого дома о возмещении затрат, связанных с ремонтом и заменой лифтов, капитальным ремонтом многоквартирного жилого дома.

1) организация собрания собственников квартир и нежилых помещений многоквартирных жилых домов по определению согласия или несогласия с условием обеспечения возврата собственниками квартир, нежилых помещений многоквартирного жилого дома средств на возмещение затрат, связанных с ремонтом и заменой лифтов, капитальным ремонтом многоквартирного жилого дома;

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

8. Собрание правомочно принимать 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.

Если собрание, объявленное ранее в явочном порядке, не состоялось из-за отсутствия кворума, собрание проводится путем письменного опроса. Решение о проведении письменного опроса и его сроках принимает совет дома.

Совет дома вправе путем письменного опроса определить инициативную группу из числа собственников квартир, нежилых помещений для организации собрания.

9. В случае принятия на собрании отрицательного решения, работы, связанные с ремонтом и заменой лифтов, капитальным ремонтом многоквартирного жилого дома данные виды работ не будут проводиться.

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

10. В случае принятия положительного решения собрания администратор бюджетной программы организует проверку технического состояния каждого многоквартирного жилого дома (лифтов) для определения состава и объема работ, ремонта и замены лифтов, определения капитального ремонта многоквартирного жилого дома в соответствии с требованиями строительных норм.

Обследование технического состояния дома (лифтов) выполняется с целью установления степени естественного износа.

11. По итогам обследования технического состояния дома (лифтов) администратор бюджетной программы организует работы по разработке сметного расчета на текущий ремонт (ремонт лифтов) или подготовке проектно-сметной документации на капитальный ремонт (замену лифтов) с последующим получением экспертного заключения по соответствующим проектам за счет средств местного бюджета.

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

13. При проектировании работ по капитальному ремонту (замене лифтов) и разработке сметного расчета на текущий ремонт (ремонт лифтов) необходимо руководствоваться действующим законодательством и нормативами.

14. После соответствующей экспертизы и (или) утверждения проектов капитального ремонта многоквартирного жилого дома, ремонта и замены лифтов в многоквартирном жилом доме администратор бюджетной программы составляет и представляет бюджетную заявку в соответствии с порядком, определенным центральным уполномоченным органом по бюджетному планированию.

15. Ремонт и замена лифтов в многоквартирном жилом доме, работы по капитальному ремонту многоквартирного жилого дома осуществляются администратором бюджетной программы.

16. Приемка работ по ремонту и замене лифтов в многоквартирном жилом доме, капитальному ремонту многоквартирного жилого дома осуществляется подрядной

организацией, заказчиком совместно с органом управления объектом кондоминиума с привлечением лиц, осуществляющих технический, авторский надзор.

#### 4. Заключительные положения

17. Финансирование мероприятий по текущему или капитальному ремонту фасадов, кровель многоквартирных жилых домов, направленных на придание городу Текели единого архитектурного облика, осуществляется за счет средств местного бюджета.

Проведение капитального ремонта МЖД за счет возвратных средств собственников квартир, нежилых помещений осуществляется специализированными уполномоченными организациями с участием государства в уставном капитале.

Возвращенные жителями суммы используются специализированной уполномоченной организацией на ремонт другого МЖД.

МИО обеспечивает финансирование содержания специализированной уполномоченной организации и разработку ПСД на ремонтные работы за счет средств местного бюджета.

Между Специализированной уполномоченной организацией, являющейся органом управления объектом кондоминиума, оператором (генеральным подрядчиком), и собственниками квартир, нежилых помещений заключается договор на проведение капитального ремонта МЖД, а также на ремонт (замену) лифтового оборудования.

Кроме того, МИО при наличии средств местного бюджета может осуществлять организацию и финансирование капитального ремонта МЖД и ремонта (замены) лифтов с ПСД при условии обеспечения возвратности средств собственниками квартир, нежилых помещений.

Специализированная уполномоченная организация вправе привлекать субподрядчиков.

Капитальный ремонт МЖД осуществляется в соответствии с организационно-технологической проектной документацией – проектом (рабочим проектом), проектом организации капитального ремонта и проектами производства работ.

Для реализации механизма проведения капитального ремонта на возвратной основе его участники выполняют следующие действия.

МИО:

1) формирование перечня домов, подлежащих ремонту по заявкам собственников квартир, нежилых помещений;

2) формирование перечня лифтового оборудования, подлежащего ремонту и замене на основании заключения специализированной технической экспертной организации, осуществляющей проведение работ по ремонту и замене, техническому обслуживанию лифтового оборудования;

3) организацию проведения жилищной инспекцией технического обследования общего имущества объекта кондоминиума с выдачей соответствующих актов;

4) организацию проведения энергетического аудита жилья;

5) обеспечение контроля за ходом проведения работ по капитальному ремонту и мониторинга возврата средств за выполненные работы от собственников квартир, нежилых помещений;

6) обеспечение соблюдения собственниками квартир, нежилых помещений срока возврата средств от 8 до 15 лет (в зависимости от видов работ по капитальному ремонту) в соответствии с договорами, заключенными с органами управления и собственниками помещений нежилых, квартир;

7) руководителей специализированных уполномоченных организаций, подрядной организации, органов управления объектом кондоминиума, жилищных инспекций и (или) отделов, курирующих соответствующую бюджетную программу, назначаемых на общем собрании, а также органов технического надзора (авторского надзора по согласованию с собственниками квартир, нежилых помещений), государственного архитектурно-строительного контроля, формирование приемочной комиссии из числа ответственных лиц (не менее семи человек) из числа собственников нежилых помещений;

8) выплату жилищной помощи малообеспеченным семьям (гражданам).

При этом составляются графики возврата средств, которые позволяют прогнозировать использование средств для дальнейшего ремонта.

Специализированная уполномоченная организация:

1) заключение договоров на выполнение капитального ремонта с органами управления и собственниками квартир, нежилых помещений;

2) выполнение капитального ремонта в соответствии с договором;

3) заключение договоров с субподрядными организациями при необходимости;

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

5) организацию взыскания задолженности в судебном порядке с собственников квартир, нежилых помещений-участников договора;

6) разработку ПСД и сметы затрат на проведение капитального ремонта и обеспечение ее согласования с собственниками квартир, нежилых помещений.

Орган управления объектом кондоминиума:

1) обеспечивает открытие в БВУ текущих и сберегательных счетов на объект кондоминиума;

2) организует согласование ПСД, сметы расходов, ведомостей дефектов, разработанных специализированной уполномоченной организацией;

3) обеспечивает подписание договора со специализированной уполномоченной организацией;



4) исковое заявление о взыскании задолженности с собственников помещений (квартир), отказавшихся от исполнения решения собрания и не участвующих в договоре

Собрание собственников квартир, нежилых помещений:

1) принимает решение о проведении капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума;

2) согласование выбора субподрядной организации (при необходимости ее привлечения);

3) согласовывает ПСД на проведение капитального ремонта;

4) утверждает сумму расходов на проведение капитального ремонта, определяемую отношением полезной площади жилых и (или) нежилых помещений, находящихся в индивидуальной (раздельной) собственности, возлагаемых на каждую квартиру (помещение), к сумме полезной площади всех жилых и нежилых помещений в данном объекте кондоминиума;

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

Руководители уполномоченных организаций, подрядных организаций, органов управления объектом кондоминиума, жилищных инспекций и (или) отделов, курирующих соответствующую бюджетную программу, специализирующиеся на приемке выполненных работ, государственный инспектор по государственному надзору в области промышленной безопасности, а также техническому надзору (авторский надзор с согласия собственников помещений (квартир), органы государственного архитектурно-строительного контроля, из числа собственников помещений (квартир) ремонтируемых объектов на общем собрании присутствуют назначаемые ответственные лица (не менее семи человек).

Дополнительным механизмом финансирования капитального ремонта МЖД станет объединение собственников имущества в процесс проведения капитального ремонта и вовлечение собственников квартир или простое товарищество будет аккумулировать взносы собственников квартир на капитальный ремонт общего имущества МЖД на накопительных счетах в одном из банков второго уровня.

Денежные средства на капитальный ремонт МЖД могут быть использованы только на цели капитального ремонта, в том числе погашения жилищных займов, полученных на капитальный ремонт в банках второго уровня. Расходование денег, накопленных на сберегательном счете, осуществляется только по решению собрания.

Другим механизмом является привлечение средств МФО. Заимствование средств у МФО в обязательном порядке будет осуществляться на условиях проведения капитального ремонта многоквартирных жилых домов с элементами термомодернизации и применения новых технологий.

В перспективе будут рассмотрены варианты финансирования проведения капитального ремонта МЖД на основе финансовых организаций, а также энергосервисных договоров (контрактов).

Реализация проектов по капитальному ремонту жилищного фонда приведет к улучшению жилищно-бытовых условий граждан, более оптимальному функционированию и развитию системы накопления средств.

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