

**Об утверждении Правил компенсации собственниками квартир, нежилых помещений затрат, связанных с ремонтом и заменой лифтов, капитальным ремонтом многоквартирного жилого дома в городе Шахтинске Карагандинской области**

Постановление акимата города Шахтинска Карагандинской области от 22 февраля 2023 года № 9/01. Зарегистрировано Департаментом юстиции Карагандинской области 27 февраля 2023 года № 6366-09

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 Шахтинска ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить Правила компенсации собственниками квартир, нежилых помещений затрат, связанных с ремонтом и заменой лифтов, капитальным ремонтом многоквартирного жилого дома в городе Шахтинске Карагандинской области согласно приложению к настоящему постановлению.

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

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

*Аким города Шахтинска*

*М. Кыдырганбеков*

Утверждены постановлением  
от 22 февраля 2023 года  
№ 9/01

**Правила компенсации собственниками квартир, нежилых помещений затрат, связанных с ремонтом и заменой лифтов, капитальным ремонтом многоквартирного жилого дома в городе Шахтинска**

**Глава 1. Общие положения**

1. Настоящие Правила компенсации собственниками квартир, нежилых помещений затрат, связанных с ремонтом и заменой лифтов, капитальным ремонтом многоквартирного жилого дома в городе Шахтинска (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 компенсации собственниками квартир, нежилых помещений затрат, связанных с ремонтом и заменой лифтов, капитальным ремонтом многоквартирного жилого дома в городе Шахтинска.

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) 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;

3) 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;

4) 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;

5) 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;

6) 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;

7) 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;

8) 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;

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

10) 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;

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

12) 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;

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

14) 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;

15) 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;

16) 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;

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

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

19) 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 местным представительным органом;

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

21) 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;

22) 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;

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

4. 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.

5. 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.

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

6. Государственное учреждение "Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог города Шахтинска" совместно с государственным учреждением "Отдел жилищной инспекции города Шахтинска" определяют перечень многоквартирных жилых домов, требующих ремонта и замены лифтов по заявлениям собственников квартир, нежилых помещений многоквартирного жилого дома на возмещение затрат, связанных с ремонтом и заменой лифтов.

7. На основании утвержденного перечня многоквартирных жилых домов, требующих ремонта и замены лифтов, государственное учреждение "Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог города Шахтинска" и государственное учреждение "Отдел жилищной инспекции города Шахтинска" выполняют следующие работы:

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.

### **Глава 3. Заключительные положения**

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

Специализированная уполномоченная организация определяется в порядке, установленном Законом Республики Казахстан "О государственных закупках".

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