

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

Постановление акимата города Экибастуза Павлодарской области от 29 ноября 2023 года № 1005/11. Зарегистрировано в Департаменте юстиции Павлодарской области 30 ноября 2023 года № 7429-14

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 Экибастуз ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить Правила обеспечения возвратности денег собственниками квартир, нежилых помещений, связанных с ремонтом и заменой лифтов, капитальным ремонтом многоквартирного жилого дома в городе Экибастуз Павлодарской области, прилагаемые к настоящему постановлению.

2. Государственному учреждению "Отдел жилищной инспекции акимата города Экибастуза" в установленном законодательством Республики Казахстан порядке обеспечить:

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

2) размещение настоящего постановления на интернет – ресурсе акимата города Экибастуз после его официального опубликования.

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

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

Аким города Экибастуза

А. Бейсекин

Утверждены
постановлением акимата
города Экибастуза
от 29 ноября 2023 года
№ 1005/11

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

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 (далее – МЖД) в городе Экибастуз Павлодарской области (далее – Правила) разработаны в соответствии с подпунктами 9-11) 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 капитальным ремонтом или заменой лифтов, капитальным ремонтом МЖД по городу Экибастуз.

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, парковочного места, 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 – 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) квартира – отдельное жилище, являющееся частью многоквартирного жилого дома, предназначенное и используемое для постоянного проживания;

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

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

9) 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;

10) 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, парковочного места, кладовки;

11) 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;

12) 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;

13) индивидуальная (раздельная) собственность – собственность граждан, юридических лиц, государства на квартиру, нежилое помещение, парковочное место, кладовку;

14) 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;

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

16) 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;

17) кондоминиум многоквартирного жилого дома – 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, парковочных мест, кладовок на праве общей долевой собственности, включая единый неделимый земельный участок под многоквартирным жилым домом и (или) придомовой земельный участок;

18) объединение собственников имущества многоквартирного жилого дома – 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;

19) 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;

20) 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 Законом "О жилищных отношениях";

21) нежилое помещение – отдельное внутреннее пространство в многоквартирном жилом доме, соответствующее строительным, санитарным, экологическим, противопожарным и другим обязательным нормам и правилам, предусмотренное на стадии проекта, границами которого являются внутренние поверхности стен, пола и потолка (межэтажных перекрытий), если иное не предусмотрено законодательством

Республики Казахстан, используемое в иных, чем постоянное проживание, целях (офис, магазин, кафе, гостиница, хостел и другие объекты сферы услуг населению) и находящееся в индивидуальной (раздельной) собственности, за исключением общего имущества объекта кондоминиума;

22) полезная площадь жилища – сумма жилой и нежилой площадей жилища;

23) простое товарищество – не юридическое лицо, действующее на основе договора о совместной деятельности, заключенного в соответствии с гражданским законодательством Республики Казахстан.

3. Настоящие Правила не распространяются на возмещение собственниками квартир, нежилых помещений многоквартирного жилого дома расходов, связанных с ремонтом фасадов, кровли многоквартирных жилых домов, направленных на придание единого архитектурного облика на территории города Экибастуз.

4. Общее имущество объекта кондоминиума, включая земельный участок, необходимый для его размещения, эксплуатации и содержания, принадлежит собственникам квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок на праве общей долевой собственности и неотделимо от прав на квартиру, нежилое помещение, парковочное место, кладовку, находящиеся в индивидуальной (раздельной) собственности.

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. Собственники квартир, нежилых помещений участвуют в расходах на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума и несут обязанности, предусмотренные законом "О жилищных отношениях".

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 Экибастуз Павлодарской области

7. Местные исполнительные органы при наличии средств местного бюджета вправе осуществлять ремонт (замену) лифтов, капитальный ремонт МЖД с условием обеспечения компенсации (возвратности) средств собственниками квартир, нежилых помещений на основании решения собрания.

Для формирования перечня многоквартирных жилых домов, подлежащих капитальному ремонту, лифтов, подлежащих ремонту и замене, за счет средств местного бюджета государственное учреждение "Отдел жилищной инспекции акимата города Экибастуза" (далее – Отдел жилищной инспекции) совместно с органами

управления многоквартирными жилыми домами, либо представителями Совета дома, инициативной группы жильцов дома организует собрание собственников квартир, нежилых помещений.

Собрания проводятся на основании конкретных обращений от органов управления многоквартирными жилыми домами, собственников квартир и нежилых помещений.

Отдел жилищной инспекции принимает меры по обеспечению информирования жителей о порядке и условиях подачи заявлений для ремонта (замены) лифтов, капитального ремонта МЖД с условием обеспечения компенсации (возвратности) средств собственниками квартир, нежилых помещений посредством общедоступных каналов информирования: местные печатные средства массовой информации, социальные сети, официальный сайт Отдела жилищной инспекции.

8. Собственники квартир, нежилых помещений в МЖД 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.

9. 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.

10. В случае принятия отрицательного решения собственниками квартир, нежилых помещений, работы, связанные с капитальным ремонтом и заменой лифтов, капитальным ремонтом многоквартирного жилого дома проводиться не будут.

11. При принятии собственниками квартир, нежилых помещений положительного решения в установленном порядке о капитальном ремонте многоквартирного жилого дома, ремонте и замене лифтов за счет средств местного бюджета, а также на основании заявлений собственников квартир, нежилых помещений, Отдел жилищной инспекции принимает меры:

1) по проведению технического обследования общего имущества многоквартирного жилого дома;

2) направляет решение собственников квартир, нежилых помещений в уполномоченную специализированную организацию, определяемую местным исполнительным органом (далее – Оператор программы) по реализации программы капитального ремонта общего имущества по городу Экибастуз, для разработки проектно-сметной документации с последующим получением экспертного заключения государственной экспертизы, экологической экспертизы на проведение капитального ремонта многоквартирного жилого дома, замены лифтов за счет средств местного бюджета.

Оператор обеспечивает заключение договоров на выполнение авторского, технического надзора.

Оператор программы ведет информационно-разъяснительную работу с собственниками квартир, нежилых помещений о планируемых работах и предполагаемых сроках их проведения.

12. Приемную комиссию организует Оператор программы капитального ремонта общего имущества по городу Экибастуз.

Приемная комиссия проходит в составе согласно пункта 27 настоящих Правил.

13. 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 организации проведения работ по капитальному ремонту многоквартирного жилого дома, мероприятий, связанных с ремонтом и заменой лифтов за счет средств местного бюджета

14. По итогам обследования технического состояния дома (лифтов) Оператор программы организует работы по разработке проектно-сметной документации (далее – ПСД) на капитальный ремонт (замену) лифтов, МЖД с последующим получением экспертного заключения по соответствующим проектам.

15. Техническое обследование надежности и устойчивости зданий и сооружений осуществляется аккредитованными юридическими лицами (специализированными организациями).

16. Техническое обследование и разработка проектно-сметной документации выполняется силами специализированных организаций, имеющих соответствующие лицензии.

Специализированные организации определяются в соответствии с порядком, установленным законом Республики Казахстан "О государственных закупках".

17. При проектировании работ по капитальному ремонту (замене) лифтов, МЖД необходимо руководствоваться действующим законодательством и нормативами в сфере архитектурной и градостроительной, строительной деятельности, в области промышленной безопасности.

18. После соответствующей экспертизы и (или) утверждения проектов капитального ремонта или замены лифтов, капитального ремонта МЖД, государственное учреждение "Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог акимата города Экибастуза" (далее – Администратор бюджетной программы) по предоставлении Оператора программы разрабатывает и представляет бюджетную заявку в соответствии с порядком, определенным центральным уполномоченным органом по бюджетному планированию.

19. Капитальный ремонт или замена лифтов, работы по капитальному ремонту МЖД осуществляются Оператором программы, контрольный пакет акций которого принадлежит государству, с возможностью привлечения субподрядной организации, определенной по итогам государственных закупок.

20. Оператор программы до начала работ проведения капитального ремонта МЖД, замены лифтов заключает индивидуальные трехсторонние договора на выполнение капитального ремонта и возврат средств с председателем объединения собственников имущества, доверенным лицом простого товарищества, либо уполномоченным представителем органа управления многоквартирным жилым домом, и собственниками квартир, нежилых помещений.

21. Для заключения договоров на выполнение капитального ремонта (замены) лифтов, МЖД и возврата средств собственники квартир, нежилых помещений предоставляют сведения о технических характеристиках принадлежащего им имущества.

22. Расчет сумм возврата средств за проведенный капитальный ремонт (замены) лифтов, МЖД определяется на основании технических характеристик, предоставляемых собственниками квартир, нежилых помещений в соответствии с их долей в общем имуществе объекта кондоминиума.

23. Оператор программы обеспечивает заключение договоров на выполнение авторского, технического надзора, определенных по итогам государственных закупок.

24. Капитальный ремонт МЖД осуществляется в соответствии с требованиями государственных нормативов в области архитектуры, градостроительства и строительства утвержденных, согласно закона Республики Казахстан "Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике

Казахстан", организационно-технологической проектной документацией – проектом (рабочим проектом), проектом организации капитального ремонта и проектами производства работ.

Проведение капитального ремонта МЖД осуществляется Оператором программы, с привлечением подрядной организации, по результатам государственных закупок.

25. Оператор программы, председатель объединения собственников имущества, доверенное лицо простого товарищества, уполномоченный представитель органа управления многоквартирным жилым домом, Совет дома контролируют качество и сроки выполнения капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума подрядными организациями, а также соответствие таких услуг, работ требованиям проектной документации.

26. Орган управления объектом кондоминиума:

- осуществляет регистрацию объекта кондоминиума;
- организует согласование ПСД, сметы расходов, ведомостей дефектов;
- обеспечивает подписание договора с Оператором программы.

Председатель объединения собственников имущества, доверенное лицо простого товарищества, уполномоченный представитель органа управления многоквартирным жилым домом, Совет дома при обнаружении недостатков, допущенных в ходе проведения капитального ремонта обращаются к Оператору программы, либо в подрядную организацию, либо в МИО для устранения выявленных недостатков.

27. Приемка работ по капитальному ремонту или замене лифтов, капитальному ремонту МЖД осуществляется Оператором программы, подрядной организацией, Администратором бюджетной программы, жилищной инспекцией, совместно с органом управления объектом кондоминиума, Советом дома, председателем объединения собственников имущества или доверенным лицом простого товарищества , либо инициативной группой жителей дома с привлечением лиц, осуществляющих технический, авторский надзор.

28. Договором подряда устанавливаются гарантийные сроки не менее трех лет со дня приемки работ.

29. Ответственность по выявленным в течение установленного гарантийного срока несоответствиям и нарушениям возлагается на Оператора программы, подрядную организацию, с обязательствами по их устранению.

Глава 4. Заключительное положение

30. Финансирование мероприятий по капитальному ремонту или замене лифтов, капитальному ремонту МЖД, осуществляется при наличии средств из местного бюджета с условием обеспечения возвратности затраченных на ремонт средств собственниками квартир, нежилых помещений.

31. МИО обеспечивает финансирование содержания специализированной уполномоченной организации (Оператора программы).

Оператор программы исполняет обязанности, предусмотренные подпунктом 2 пункта 11 настоящих Правил.

32. Выделенные средства на капитальный ремонт (замену) лифтов, МЖД могут быть использованы только на цели капитального ремонта.

33. При непогашении собственником квартиры, нежилого помещения задолженности по капитальному ремонту после установленной даты платежа Оператор программы обращается к нотариусу или в суд о принудительном взыскании задолженности за проведенный капитальный ремонт, взаимодействует с судебным исполнителем в части принудительного взыскания задолженности с собственников квартир, жилых помещений.

Досудебный спор разрешается в порядке, предусмотренном в соответствии с индивидуальными заключенными договорами на возврат средств, согласно пункта 20 настоящих Правил.

34. В случае отказа от выполнения капитального ремонта собственники квартир, жилых помещений обеспечивают возмещение средств, затраченных на разработку ПСД и прохождение экспертизы.

35. Возвращенные жителями суммы используются Оператором программы на ремонт другого МЖД.

36. При переходе права собственности на квартиру, нежилое помещение в многоквартирном жилом доме, продавец погашает образовавшуюся сумму задолженности ежемесячных платежей по затраченным на ремонт средствам на момент реализации квартиры, нежилого помещения за капитальный ремонт.

37. Собственники квартир, жилых помещений после подписания акта приемки выполненных работ обеспечивают возврат средств, затраченных на ремонт, в соответствии с условиями индивидуальных трехсторонних договоров.

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

Накопленные средства со счета в банке второго уровня могут быть перечислены на счет Оператора программы в качестве оплаты выполненных работ капитального ремонта.

38. Малообеспеченным семьям (гражданам) за счет средств местного бюджета оказывается жилищная помощь для оплаты расходов на содержание общего имущества объекта кондоминиума, в том числе за капитальный ремонт в соответствии с Правилами предоставления жилищной помощи, утвержденными Постановлением правительства Республики Казахстан от 30 декабря 2009 года № 2314.

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