

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

Постановление акимата города Костаная Костанайской области от 9 декабря 2024 года № 2218. Зарегистрировано в Департаменте юстиции Костанайской области 12 декабря 2024 года № 10338-10

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 Костаная ПОСТАНОВЛЯЕТ:

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

2. Государственному учреждению "Отдел жилищных отношений акимата города Костаная" в установленном законодательством Республики Казахстан порядке обеспечить:

1) государственную регистрацию настоящего постановления в территориальном органе юстиции;

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

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

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

*Аким города Костаная*

*М. Жундубаев*

Приложение  
к постановлению  
акимата города Костаная  
от 9 декабря 2024 года  
№ 2218

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

**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 Костанай (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 Костанай.

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 (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) 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;

8) 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;

9) 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;

10) 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;

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

12) 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;

13) 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;

14) 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;

15) оператор – специализированная уполномоченная организация;

16) 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;

17) возвратные средства – перечисляемые собственниками квартир, нежилых помещений денежные средства Оператору за проведенные капитальный ремонт и замену лифтов;

18) государственный бюджет – совокупность республиканского и местного бюджетов.

19) уполномоченный орган – центральный исполнительный орган, осуществляющий руководство и межотраслевую координацию в сфере жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства.

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 Костанай.

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 принимают меры по содержанию общего имущества объекта кондоминиума и обеспечению его безопасной эксплуатации, включая проведение текущего и капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума.

6. Местный исполнительный орган обеспечивает финансирование содержания Оператора за счет средств местного бюджета.

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

7. Государственное учреждение "Отдел жилищных отношений акимата города Костаная" (далее – Отдел) для формирования перечня лифтов, подлежащих ремонту (

замене), а также многоквартирных жилых домов, подлежащих капитальному ремонту за счет бюджетных средств, инициируют собрание собственников квартир, нежилых помещений.

8. Управляющая компания осуществляет функции согласно статье 48-1 Закона.

9. Собственники квартир, нежилых помещений принимают решение на собрании об участии в проведении капитального ремонта многоквартирного жилого дома, ремонта (замены) лифтов за счет государственного бюджета, в том числе в виде бюджетного кредита.

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

10. Если собрание, объявленное ранее в явочном порядке, не состоялось из-за отсутствия кворума, собрание проводится путем письменного опроса. Собрание проводится по инициативе совета дома, председателя объединения собственников имущества, доверенного лица простого товарищества либо по требованию ревизионной комиссии (ревизора), либо по инициативе Отдела, либо по требованию не менее десяти процентов собственников квартир, нежилых помещений.

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

12. В случае принятия положительного решения Отдел на основании утвержденного перечня многоквартирных жилых домов, требующих ремонта (замены) лифтов, капитального ремонта дома:

1) обеспечивает организацию технического обследования общего имущества объекта кондоминиума;

2) проводит конкурс на разработку сметного расчета на ремонт (замены) лифтов, определение проектной организации, и изготовление проектно-сметной документации на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума за счет средств местного бюджета;

3) принимает участие в комиссиях по приемке выполненных работ.

13. По итогам обследования технического состояния многоквартирного жилого дома (лифтов) Отдел организует собрание собственников квартир, нежилых помещений многоквартирного жилого дома.

14. Собственники квартир, нежилых помещений многоквартирного жилого дома при принятии решения о проведении капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума или отдельных его частей, принимают на собрании следующие решения :

1) об утверждении сметы расходов на проведение капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума или отдельных его частей;

2) о расходовании денег, накопленных на сберегательном счете;

3) о согласовании проектно-сметной документации на ремонт общего имущества объекта кондоминиума;

4) о сроках проведения капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума;

15. Выбор подрядной организации для проведения капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума осуществляет совет дома. Совет дома осуществляет мониторинг целевого расходования денег на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума.

16. Оператор обеспечивает:

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

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

17. Проведение капитального ремонта многоквартирного жилого дома, ремонта (замены) лифтов за счет возвратных средств собственников квартир, нежилых помещений осуществляется Оператором.

18. Возвращенные собственниками квартир, нежилых помещений денежные средства по решению местного исполнительного органа могут быть использованы Оператором на ремонт другого многоквартирного жилого дома, ремонт (замены) лифтов.

19. Председатель объединения собственников имущества, доверенное лицо простого товарищества, совет дома при обнаружении недостатков, допущенных в ходе проведения капитального ремонта многоквартирного жилого дома, ремонта (замены) лифтов, обращаются в подрядную организацию, а также к Оператору либо в местные исполнительные органы для устранения выявленных недостатков.

20. В приемке и вводе в эксплуатацию многоквартирного жилого дома по капитальному ремонту, ремонту (замены) лифтов принимают участие Оператор, подрядная организация, должностное лицо сектора жилищной инспекции Отдела, технический надзор, авторский надзор, а также совет дома, председатель объединения собственников имущества или доверенное лицо простого товарищества.

21. Собственники квартир, нежилых помещений после подписания акта-приемки выполненных работ обеспечивают полное погашение суммы бюджетных средств, в том числе выделенных в виде бюджетного кредита.

Возврат бюджетных средств, в том числе выделенных в виде бюджетного кредита обеспечивается собственниками квартир, нежилых помещений путем полного погашения суммы согласно Расчету, прилагаемому к протоколу собрания.

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

23. Срок возврата средств собственниками квартир, нежилых помещений от 7 до 15 лет.

24. Малообеспеченным семьям (гражданам) за счет средств местного бюджета будет оказана жилищная помощь для оплаты расходов на содержание общего имущества объекта кондоминиума, в том числе за капитальный ремонт в соответствии с Правилами предоставления жилищной помощи, утверждаемыми согласно подпункту 9–1) статьи 10–2 Закона.

25. При переходе права собственности на квартиру, нежилое помещение в многоквартирном жилом доме, продавец погашает образовавшуюся сумму задолженности ежемесячных платежей по денежным средствам, выделенным из государственного бюджета, в том числе выделенных в виде бюджетного кредита на момент реализации квартиры, нежилого помещения за капитальный ремонт многоквартирного жилого дома, ремонт (замену) лифтов.

26. Оператор обеспечивает мониторинг и контроль возврата средств, выделенных из государственного бюджета, в том числе выделенных в виде бюджетного кредита.

27. При непогашении собственником квартиры, нежилого помещения задолженности по капитальному ремонту, ремонту (замене) лифтов после установленной даты платежа оператор обращается к нотариусу или в суд о принудительном взыскании задолженности за проведенный капитальный ремонт.

28. Отношения, неурегулированные настоящими Правилами, регулируются в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан.