

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 12 марта 2025 года № 263/3. Зарегистрировано в Департаменте юстиции Павлодарской области 13 марта 2025 года № 7645-14

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", приказом Министра индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан от 29 апреля 2020 года № 246 "Об утверждении Порядка проведения капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума", акимат города Экибастуза 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. Признать утратившим силу постановление акимата города Экибастуза "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" от 29 ноября 2023 года № 1005/11 (зарегистрировано в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов под № 7429-14).

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

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 12 марта 2025 года № 263/3

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), 10), 11) пункта 2 статьи 10-3 Закона Республики Казахстан "О жилищных отношениях" (далее – Закон), иными нормативными правовыми актами и определяют порядок обеспечения возвратности 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;

24) оператор – специализированная уполномоченная организация;

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

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

6. Местные исполнительные органы при наличии средств местного бюджета осуществляют организацию и финансирование капитального ремонта многоквартирных жилых домов и ремонт (замену) лифтов с условием обеспечения 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.

7. Собственники квартир, нежилых помещений на собрании рассматривают вопросы и принимают решения, связанные с управлением объектом кондоминиума и содержанием общего имущества объекта кондоминиума.

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

Решение собрания оформляется протоколом.

При этом, собрание правомочно принимать решение при наличии более половины от общего числа собственников квартир, нежилых помещений. Решение принимается при согласии большинства от общего числа собственников квартир, нежилых помещений.

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

8. Собственники квартир, нежилых помещений многоквартирного жилого дома при принятии решения о проведении капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума (модернизации, реконструкции, реставрации) 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 принятии решения 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;

5) о сроке возврата средств собственниками квартир, нежилых помещений от 7 до 15 лет.

При осуществлении организации и финансировании замены (ремонта) лифта одного из подъездов многоквартирного жилого дома за счет бюджетных средств с условием обеспечения возвратности средств собственниками квартир и нежилых помещений собственники квартир, нежилых помещений данного подъезда многоквартирного жилого дома принимают решение о замене (ремонте) лифта в данном подъезде многоквартирного жилого дома при наличии согласия более двух третей от общего числа собственников квартир, нежилых помещений данного подъезда многоквартирного жилого дома с оформлением соответствующего протокола.

Оплата расходов по замене (ремонту) лифта осуществляется собственниками квартир, нежилых помещений данного подъезда многоквартирного жилого дома.

9. Выбор подрядной организации для проведения капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума осуществляет совет дома.

10. 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.

11. 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.

12. При согласии собственников квартир, нежилых помещений местные исполнительные органы включают в перечень многоквартирных жилых домов, требующих проведения капитального ремонта за счет бюджетных средств, обеспечивают организацию технического обследования общего имущества объекта кондоминиума и проводят конкурс на определение проектной организации, и изготовление проектно-сметной документации на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума за счет средств местного бюджета.

При этом без проведения конкурса допускается определение собственниками квартир, нежилых помещений проектной организации по разработке проектно-сметной документации для проведения капитального ремонта за счет возвратных средств Оператора.

13. Проведение капитального ремонта многоквартирного жилого дома осуществляется Оператором с привлечением подрядной организации и организации по техническому надзору, выбранными Советом дома в соответствии с настоящим Порядком.

14. 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.

15. Оператор осуществляет мониторинг и контроль проведения капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума и замены (ремонту) лифта подрядной организацией, заключение договоров на выполнение авторского, технического надзора и разработки проектно-сметной документации.

16. Оператор, председатель объединения собственников имущества, доверенное лицо простого товарищества, Совет дома контролируют качество и сроки выполнения

капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума подрядными организациями, а также соответствие таких услуг, работ требованиям проектной документации.

17. Председатель объединения собственников имущества, доверенное лицо простого товарищества, Совет дома при обнаружении недостатков, допущенных в ходе проведения капитального ремонта обращаются в подрядную организацию, а также Оператору либо в местные исполнительные органы для устранения выявленных недостатков.

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

18. В приемке и вводе эксплуатации многоквартирного жилого дома по капитальному ремонту принимают участие Оператор, подрядная организация, технический надзор, авторский надзор, а также Совет дома, председатель объединения собственников имущества или доверенное лицо простого товарищества.

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

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.

Глава 3. Заключительное положение

20. 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.

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

22. Выделенные средства на капитальный ремонт (замену) лифтов, МЖД могут быть использованы только на цели и мероприятия, связанные с проведением капитального ремонта.

23. В случае отказа от выполнения капитального ремонта собственники квартир, нежилых помещений обеспечивают возмещение средств, затраченных на разработку ПСД и прохождение экспертизы. Возвращенные жителями суммы используются Оператором программы на ремонт другого МЖД.

24. 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.

25. 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 подпункта 9–1) статьи 10-2 Закона.

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