

**Об утверждении правил обеспечения возвратности денег собственниками квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок, связанных с ремонтом и заменой лифтов, капитальным ремонтом общего имущества объекта кондоминиума по Алакольскому району**

Постановление акимата Алакольского района области Жетісу от 3 февраля 2026 года № 33

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 Алакольского района ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить прилагаемые Правила обеспечения возвратности денег собственниками квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок связанных с ремонтом и заменой лифтов, капитальным ремонтом общего имущества объекта кондоминиума по Алакольскому району согласно приложению к настоящему постановлению.

2. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя акима района курирующего данную сферу.

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

*Аким Алакольского района*

*А.С.Абдинов*

Приложение к постановлению акимата  
Алакольского района от 03 февраля  
2026 года №33

**Правила обеспечения возвратности денег собственниками квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок, связанных с ремонтом и заменой лифтов, капитальным ремонтом общего имущества объекта кондоминиума по Алакольскому району**

1. Общие положения

1. Настоящие правила обеспечения возвратности денег собственниками квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок, связанных с ремонтом и заменой лифтов, капитальным ремонтом общего имущества объекта кондоминиума по Алакольскому району (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, парковочных мест, кладовок, связанных с ремонтом и заменой лифтов, капитальным ремонтом общего имущества объекта кондоминиума по Алакольскому району.

2. В настоящих Правилах применяются следующие основные понятия:

1) управляющая компания – субъект предпринимательства, оказывающий услуги по управлению объектом кондоминиума на основании заключенного договора управления объектом кондоминиума или протокола собрания собственников квартир, нежилых помещений многоквартирного жилого дома;

2) голосование – процедура, при которой собственники квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок выражают свое мнение для принятия решения по вопросам, связанным с управлением объектом кондоминиума, путем подсчета голосов;

3) управляющий многоквартирным жилым домом - гражданин Республики Казахстан и иметь документ о признании его профессиональной квалификации согласно Закону Республики Казахстан "О профессиональных квалификациях"

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 (или) принятие решений, связанных с управлением объектом кондоминиума;

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

8) 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;

9) 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, слаботочные инженерные системы, находящиеся в многоквартирном жилом доме за пределами или внутри квартиры, нежилого помещения, парковочного места, кладовки и обслуживающие две (два) и более квартиры, нежилого помещения, парковочного места, кладовки;

10) 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;

11) общее имущество объекта кондоминиума – части объекта кондоминиума ( фасады, подъезды, вестибюли, холлы, коридоры, лестничные марши и лестничные площадки, лифты, крыши, козырьки (навесы) входных групп, 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;

12) 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;

13) расходы на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума – обязательные взносы собственников квартир, нежилых помещений, установленные решением собрания в соответствии с методикой расчета сметы расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума, а также методикой расчета минимального размера расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума;

14) 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;

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) специализированная уполномоченная организация (далее - Оператор) - организация, определяемая местным исполнительным органом для проведения капитального ремонта многоквартирных жилых домов.

17) паркинг многоквартирного жилого дома (далее – паркинг) – нежилое помещение, предназначенное для стоянки автотранспортных средств, состоящее из парковочных мест;

Паркинг может входить в состав общего имущества объекта кондоминиума или находиться в индивидуальной (раздельной) собственности.

18) кладовка – место, предусмотренное проектно-сметной документацией многоквартирного жилого дома, не являющееся жилым помещением, предназначенное для хранения имущества с соблюдением норм пожарной безопасности и иных требований, располагаемое вне квартиры, не имеющее в совокупности общедомовых инженерных систем, а также отдельной входной группы и находящееся в индивидуальной (раздельной) собственности.

3. Настоящие Правила не распространяются на финансирование мероприятий по текущему или капитальному ремонту фасадов, кровли многоквартирных жилых домов, направленных на придание единого архитектурного облика на территории Алакольского района, которое осуществляется за счет средств местного бюджета.

4. Собственники квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок участвуют в расходах на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума и несут обязанности, предусмотренные Законом.

5. Собственники квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок принимают меры по содержанию общего имущества объекта кондоминиума и обеспечению его безопасной эксплуатации, включая проведение текущего и капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума.

2. Порядок и условия обеспечения возвратности денег собственниками квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок, связанных с ремонтом и заменой лифтов, капитальным ремонтом общего имущества объекта кондоминиума

6. Государственное учреждение "Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта, автомобильных дорог и жилищной инспекции Алакольского района" (далее – Отдел ЖКХ, ПТ, АД и ЖИ) для формирования перечня лифтов, подлежащих ремонту и замене, а также многоквартирных жилых домов, подлежащих капитальному ремонту за счет средств местного бюджета, инициируют собрание собственников квартир, нежилых помещений.

7. Собственники квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок в многоквартирных жилых домах 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, парковочных мест, кладовок 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.

8. 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.

9. В случае принятия положительного решения на основании утвержденного перечня многоквартирных жилых домов, требующих ремонта и замены лифтов, капитального ремонта дома Отдел ЖКХ, ПТ, АД и ЖИ:

- 1) проводит техническое обследование общего имущества объекта кондоминиума;
- 2) организует работы по разработке сметного расчета на ремонт лифтов или подготовке проектно-сметной документации на капитальный ремонт многоквартирного жилого дома (замену лифтов) с последующим получением экспертного заключения по соответствующим проектам за счет средств местного бюджета;
- 3) информирует собственников квартир и нежилых помещений, парковочных мест, кладовок многоквартирных жилых домов (при их наличии) о планируемых работах и предполагаемых сроках их проведения;
- 4) принимает участие в комиссиях по приемке выполненных работ.

10. 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 непосредственное совместное управление обращается в банк второго уровня для получения жилищного займа.

3. Порядок проведения собственниками квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок, связанных с ремонтом и заменой лифтов, капитальным ремонтом общего имущества объекта кондоминиума

11. По итогам обследования технического состояния дома (лифтов) Отдел ЖКХ, ПТ, АД и ЖИ организует собрание собственников квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок многоквартирного жилого дома.

12. Собственники квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок:

- 1) согласовывают сметную документацию на ремонт лифтов;
- 2) согласовывают проектно-сметную документацию на проведение капитального ремонта многоквартирного жилого дома, замену лифтов;
- 3) утверждают сумму расходов на проведение капитального ремонта многоквартирного жилого дома, ремонт (замену) лифтов;
- 4) согласовывают порядок и сроки возврата денежных средств. Расчет сумм возврата средств за проведенный капитальный ремонт определяется на основании технических характеристик, предоставляемых собственниками квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок в соответствии с их долей в общем имуществе объекта кондоминиума;
- 5) осуществляют выбор ответственных лиц из числа собственников помещений (квартир) для участия в приемке выполненных работ.

#### 13. Оператор обеспечивает:

- 1) организацию и проведение работы по определению подрядной организации на портале государственных закупок;
- 2) заключение договоров на выполнение капитального ремонта с органами управления и собственниками квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок;
- 3) выполнение капитального ремонта в соответствии с договором;
- 4) заключение договоров с субподрядными организациями при необходимости;
- 5) принятие мер по устранению недостатков, допущенных в ходе проведения ремонтных работ;
- 6) согласование проектно-сметной документации и сметы с собственниками квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок многоквартирного жилого дома.

#### 4. Заключительные положения

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

Оператор определяется местным исполнительным органом.

15. Возвращенные собственниками квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок денежные средства по решению местного исполнительного органа могут быть использованы специализированной уполномоченной организацией на ремонт другого многоквартирного жилого дома.

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

17. Председатель объединения собственников имущества, доверенное лицо непосредственное совместное управление, совет дома при обнаружении недостатков,

допущенных в ходе проведения капитального ремонта, обращаются в специализированную уполномоченную организацию либо в местные исполнительные органы для устранения выявленных недостатков.

18. В приемке и вводе в эксплуатацию многоквартирного жилого дома по капитальному ремонту принимают участие специализированная уполномоченная организация, подрядная организация, жилищная инспекция, технический надзор, авторский надзор, а также совет дома, председатель объединения собственников имущества или доверенное лицо непосредственное совместное управление.

19. Собственники квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок после подписания акта-приемки выполненных работ обеспечивают возврат средств, затраченных на ремонт, в соответствии с графиком, являющимся неотъемлемой частью договора.

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

21. Накопленные средства со счета в банке второго уровня перечисляются в специализированную уполномоченную организацию в качестве оплаты выполненных работ.

22. При переходе права собственности на квартиру, нежилое помещение, парковочных мест, кладовок в многоквартирном жилом доме продавец погашает образовавшуюся сумму задолженности ежемесячных платежей на момент реализации квартиры, нежилого помещения за капитальный ремонт многоквартирного жилого дома, ремонт (замену) лифтов.

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