

**Об утверждении Правил организации и проведения мероприятий по реконструкции, текущему или капитальному ремонту наружных стен, кровли многоквартирных жилых домов, направленных на придание единого архитектурного облика городу Лисаковску и поселку Октябрьский**

Постановление акимата города Лисаковска Костанайской области от 25 февраля 2022 года № 67. Зарегистрировано в Министерстве юстиции Республики Казахстан 4 марта 2022 года № 27014.

**Сноска. Заголовок в редакции постановления акимата города Лисаковска Костанайской области от 23.04.2025 № 103 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).**

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", Законом Республики Казахстан "Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан", акимат города Лисаковска ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить прилагаемые Правила организации и проведения мероприятий по реконструкции, текущему или капитальному ремонту наружных стен, кровли многоквартирных жилых домов, направленных на придание единого архитектурного облика городу Лисаковску и поселку Октябрьский.

**Сноска. Пункт 1 в редакции постановления акимата города Лисаковска Костанайской области от 23.04.2025 № 103 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).**

2. Государственному учреждению "Отдел архитектуры и градостроительства акимата города Лисаковска" в установленном законодательством Республики Казахстан порядке обеспечить:

1) государственную регистрацию настоящего постановления в Министерстве юстиции Республики Казахстан;

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

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

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

Утверждены  
постановлением акимата  
от 25 февраля 2022 года  
№ 67

**Правила организации и проведения мероприятий по реконструкции, текущему или капитальному ремонту наружных стен, кровли многоквартирных жилых домов, направленных на придание единого архитектурного облика городу Лисаковску и поселку Октябрьский.**

**Сноска. Правила в редакции постановления акимата города Лисаковска Костанайской области от 23.04.2025 № 103 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).**

## **Глава 1. Общие положения**

1. Настоящие правила организации и проведения мероприятий по реконструкции, текущему или капитальному ремонту наружных стен, кровли многоквартирных жилых домов, направленных на придание единого архитектурного облика по городу Лисаковску и поселку Октябрьский (далее – Правила) разработаны в соответствии с подпунктом 11) пункта 2 статьи 10-3 Закона Республики Казахстан "О жилищных отношениях" (далее-Закон) и иными нормативными правовыми актами и определяют порядок организации и проведения мероприятий по реконструкции, текущему или капитальному ремонту наружных стен, кровли многоквартирных жилых домов, направленных на придание единого архитектурного облика городу Лисаковску и поселку Октябрьский.

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) 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;

3) 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, и телекоммуникационного оборудования, являющегося собственностью операторов сотовой связи;

4) 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;

5) 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;

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

7) 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;

8) кондоминиум многоквартирного жилого дома (далее - кондоминиум) - форма собственности, зарегистрированная в порядке, определенном законодательством Республики Казахстан, при которой квартиры, нежилые помещения, парковочные места, кладовки 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;

9) 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.

10) реконструкция – изменение отдельных помещений, иных частей здания или здания в целом, как правило, связанное с необходимостью обновления и модернизации изменяемого объекта.

## **Глава 2. Порядок организации мероприятий по реконструкции, текущему или капитальному ремонту наружных стен, кровли многоквартирных жилых домов**

3. Государственное учреждение "Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог акимата города Лисаковска" (далее - Отдел) на основании экспертного заключения, выданного в соответствии с приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 19 ноября 2015 года № 702 "Об утверждении Правил осуществления технического обследования надежности и устойчивости зданий и сооружений" (зарегистрировано в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов под № 12425) определяет перечень многоквартирных жилых домов, требующих проведения реконструкции, текущего или капитального ремонта наружных стен, кровли многоквартирных жилых домов для придания единого архитектурного облика городу Лисаковску и поселку Октябрьский.

4. Государственное учреждение "Отдел архитектуры и градостроительства акимата города Лисаковска" обеспечивает разработку и утверждение единого архитектурного облика города Лисаковска и поселка Октябрьский, после определения перечня многоквартирных жилых домов, указанных в пункте 3 Правил.

5. Акиматы города Лисаковска и поселка Октябрьский в соответствии с приказом исполняющего обязанности Министра индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан от 30 марта 2020 года № 163 "Об утверждении Правил принятия решений по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума, а также типовые формы протоколов собрания" (зарегистрировано в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов под № 20283) организуют следующие мероприятия:

1) ознакомление собственников квартир, нежилых помещений (при их наличии) многоквартирного жилого дома с проектом единого архитектурного облика города на официальном интернет-ресурсе акимата;

2) информирование собственников квартир и нежилых помещений (при их наличии) многоквартирного жилого дома о планируемых работах и примерных сроках их проведения;

3) организация и проведение собрания собственников квартир, нежилых помещений (при их наличии) для принятия решения о согласии или несогласии проведения ремонтных работ наружных стен, кровли многоквартирного жилого дома.

6. Собрание правомочно принимать решение, если в нем участвуют более половины от общего числа собственников квартир, нежилых помещений.

7. В случае принятия собранием отрицательного решения работы по ремонту наружных стен, кровли многоквартирного жилого дома, направленные на придание единого архитектурного облика, не производятся.

8. При принятии собранием положительного решения Отдел, в соответствии с требованиями строительных норм, организует обследование технического состояния наружных стен, кровли каждого многоквартирного жилого дома для определения объема работ, типа ремонта (реконструкция, текущий или капитальный) и установления степени их физического износа.

### **Глава 3. Порядок проведения мероприятий по реконструкции, текущему или капитальному ремонту наружных стен, кровли многоквартирных жилых домов**

9. Выбор организации по обследованию технического состояния наружных стен, кровли каждого многоквартирного жилого дома для определения объема работ, типа ремонта (реконструкция, текущий или капитальный) осуществляется в соответствии с законодательством о государственных закупках.

10. По итогам обследования технического состояния наружных стен, кровли многоквартирного жилого дома Отдел организует работу по разработке сметного расчета текущего ремонта или изготовлению проектно-сметной документации на реконструкцию или капитальный ремонт наружных стен, кровли, направленного на придание единого архитектурного облика, с последующим получением заключения комплексной вневедомственной экспертизы за счет средств местного бюджета, согласно приказа Министра национальной экономики Республики Казахстан от 1 апреля 2015 года № 299 "Об утверждении Правил проведения комплексной вневедомственной экспертизы технико-экономических обоснований и проектно-сметной документации, предназначенных для строительства новых, а также изменения (реконструкции, расширения, технического перевооружения, модернизации и капитального ремонта) существующих зданий и сооружений, их комплексов, инженерных и транспортных коммуникаций независимо от источников финансирования" (зарегистрировано в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов под № 10722).

11. После получения положительного заключения экспертизы и утверждения сметной стоимости текущего ремонта или проектно-сметной документации по реконструкции или капитальному ремонту наружных стен, кровли многоквартирных жилых домов, Отдел составляет бюджетную заявку в соответствии с порядком, определенным центральным уполномоченным органом по бюджетному планированию.

12. Приобретение работ по реконструкции, текущему или капитальному ремонту наружных стен, кровли многоквартирных жилых домов, направленных на придание единого архитектурного облика, осуществляется Отделом в соответствии с законодательством о государственных закупках.

13. Приемка работ по реконструкции, текущему или капитальному ремонту наружных стен, кровли многоквартирных жилых домов, направленных на придание единого архитектурного облика, осуществляется Отделом с привлечением лиц, осуществляющих технический надзор в порядке, предусмотренном статьей 31 Закона Республики Казахстан "Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан".

#### **Глава 4. Заключительные положения**

14. Финансирование мероприятий по реконструкции, текущему или капитальному ремонту наружных стен, кровли многоквартирных жилых домов, направленных на придание единого архитектурного облика городу Лисаковску и поселку Октябрьский, осуществляется из средств местного бюджета.