

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

Постановление акимата города Жезказган области Ұлытау от 24 мая 2024 года № 23/01. Зарегистрировано Департаментом юстиции области Ұлытау 24 мая 2024 года № 122-20

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 Жезказган ПОСТАНОВЛЯЕТ:

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

2. Признать утратившим силу постановление акимата города Жезказган "Об утверждении Правил компенсации собственниками квартир, нежилых помещений затрат, связанных с ремонтом и заменой лифтов, капитальным ремонтом многоквартирного жилого дома в городе Жезказган" от 10 апреля 2023 года № 13/01 (зарегистрировано в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов под № 12-20).

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

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

Аким города Жезказгана

К. Шайжанов

Приложение к постановлению

Акимат города Жезказган

от 24 мая 2024 года

№ 23/01

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

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 Жезказган (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 обеспечения возвратности денег собственниками квартир, нежилых помещений, связанных с ремонтом и заменой лифтов, капитальным ремонтом многоквартирного жилого дома в городе Жезказган.

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

4) 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,

5) управление объектом кондоминиума – комплекс мероприятий, направленных на создание безопасных и комфортных условий проживания (пребывания) собственников квартир, нежилых помещений, надлежащее содержание общего имущества объекта кондоминиума, решение вопросов пользования общим имуществом объекта кондоминиума и предоставление коммунальных услуг;

6) 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;

7) 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;

8) 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;

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

10) 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;

11) 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;

12) 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;

13) совет многоквартирного жилого дома (далее – совет дома) – коллегиальный орган управления объектом кондоминиума, избираемый из числа собственников квартир, нежилых помещений;

14) 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;

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) 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;

17) оператор – специализированная уполномоченная организация.

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 городу Жезказган.

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

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 Жезказган

6. Государственное учреждение "Отдел жилищно-коммунального хозяйства города Жезказгана" (далее - ГУ "Отдел ЖКХ") совместно с государственным учреждением "Отдел жилищных отношений и жилищной инспекции города Жезказгана" (далее - ГУ "Отдел ЖОиЖИ") для формирования перечня лифтов, подлежащих ремонту и замене, а также многоквартирных жилых домов, подлежащих капитальному ремонту за счет бюджетных средств, инициируют собрание собственников квартир, нежилых помещений.

7. Собственники квартир, нежилых помещений принимают решение на собрании об участии в проведении капитального ремонта многоквартирного жилого дома, ремонта и замены лифтов за счет местного бюджета.

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

Решение принимается при согласии большинства от общего числа собственников квартир, нежилых помещений, непосредственно принявших участие в голосовании, за исключением вопросов, указанных в подпунктах 6-1), 8), 9), 10), 11), 12), 12-1) и 13) пункта 2 статьи 42-1 Закона, по которым решение принимается при согласии большинства от общего числа собственников квартир, нежилых помещений.

8. Собрание проводится путем письменного опроса, если ранее объявленное собрание в явочном порядке не состоялось ввиду отсутствия кворума. Собрание проводится по инициативе совета дома, председателя объединения собственников имущества, доверенного лица простого товарищества либо по требованию ревизионной комиссии (ревизора), либо по инициативе жилищной инспекции, либо по требованию не менее десяти процентов собственников квартир, нежилых помещений.

Порядок проведения письменного опроса проходит в соответствии со статьей 42-2 Закона.

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

10. В случае принятия положительного решения, на основании утвержденного перечня многоквартирных жилых домов, требующих ремонта и замены лифтов, капитального ремонта дома, ГУ "Отдел ЖКХ" совместно с ГУ "Отдел ЖОиЖИ":

- 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 многоквартирных жилых домов (при их наличии) о планируемых работах и предполагаемых сроках их проведения;
- 4) принимает участие в комиссиях по приемке выполненных работ.

11. 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 condominiumа;

4) о сроках проведения капитального ремонта общего имущества объекта condominiumа.

12. Проведение капитального ремонта многоквартирного жилого дома осуществляется Оператором с привлечением подрядной организации и организации по техническому надзору, выбранными Советом дома в соответствии с приказом Министра индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан от 29 апреля 2020 года № 246 "Об утверждении Порядка проведения капитального ремонта общего имущества объекта condominiumа" (зарегистрирован в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов под № 20536).

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

Глава 3. Заключительные положения

13. Суммы, возвращенные собственниками квартир, нежилых помещений, Оператор использует для проведения капитального ремонта общего имущества и ремонт (замену) лифтов в других объектах condominiumа с условием обеспечения возвратности.

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

15. Оператор, председатель объединения собственников имущества, доверенное лицо простого товарищества, совет дома контролируют качество и сроки выполнения капитального ремонта общего имущества объекта condominiumа подрядными организациями, а также соответствие таких услуг, работ требованиям проектной документации.

16. 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.

17. 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.

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

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