

## **Об утверждении Порядка проведения капитального ремонта общего имущества объекта condominiuma**

Приказ Министра индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан от 29 апреля 2020 года № 246. Зарегистрирован в Министерстве юстиции Республики Казахстан 30 апреля 2020 года № 20536.

В соответствии с подпунктом 10-23) статьи 10-2 Закона Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года "О жилищных отношениях", ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить прилагаемый порядок проведения капитального ремонта общего имущества объекта condominiuma;

2. Комитету по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства Министерства индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан в установленном законодательством порядке обеспечить:

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

2) размещение настоящего приказа на интернет-ресурсе Министерства индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан.

3. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на курирующего вице-министра индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан.

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

*Министр индустрии и инфраструктурного развития  
Республики Казахстан*

*Б. Атамкулов*

Утвержден приказом  
от 29 апреля 2020 года № 246

## **Порядок проведения капитального ремонта общего имущества объекта condominiuma**

### **1. Общие положения**

1. Настоящий Порядок проведения капитального ремонта общего имущества объекта condominiuma разработан в соответствии с Законом Республики Казахстан "О жилищных отношениях" (далее – Порядок).

В Порядке используются следующие понятия:

вкладчик накоплений средств на капитальный ремонт общего имущества объекта condominiuma – объединение собственников имущества многоквартирного жилого дома или простое товарищество многоквартирного жилого дома, заключившее с

банком второго уровня договор о накоплении средств на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума, которое действует от имени собственников квартир, нежилых помещений многоквартирного жилого дома;

договор о накоплении средств на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума – договор о накоплении средств на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума, заключаемый между объединением собственников имущества/простым товариществом и банком второго уровня;

жилищный заем – целевой заем, предоставляемый вкладчику накоплений средств на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума в целях, предусмотренных пунктом 8 статьи 3 Закона Республики Казахстан "О жилищных строительных сбережениях в Республике Казахстан", в соответствии с условиями договора банковского займа, договоров о жилищных строительных сбережениях или о накоплении средств на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума;

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;

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

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;

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.

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

2. В соответствии с жилищным законодательством решение о проведении капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума (модернизации, реконструкции, реставрации) принимается на собрании, в котором принимает участие

более двух третей от общего числа собственников квартир, нежилых помещений. Решение принимается при согласии более двух третей от общего числа собственников квартир, нежилых помещений.

3. 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, должны принять на собрании следующие решения:

а) о получении жилищного займа на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума в случае выполнения условий, предусмотренных договором о накоплении средств на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума, в том числе накопления 50 (пятидесяти) процентов от сметы расходов на капитальный ремонт и истечения 3-х летнего срока накопления;

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

в) о принятии решения о расходовании денег, накопленных на сберегательном счете ;

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

д) о сроках проведения капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума (не более 12 месяцев с даты получения жилищного займа).

4. Местные исполнительные органы при наличии средств местного бюджета вправе осуществлять ремонт (замену) лифтов с условием обеспечения возвратности средств собственниками квартир, нежилых помещений на основании решения собрания.

5. Местные исполнительные органы вправе при наличии средств местного бюджета осуществлять организацию и финансирование по капитальному ремонту фасадов, кровли многоквартирных жилых домов, направленных на придание единого архитектурного облика населенному пункту.

## **2. Порядок организации капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума председателем объединения собственников имущества, доверенным лицом простого товарищества при предоставлении жилищного займа банками второго уровня**

6. Для накопления денег на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума председатель объединения собственников имущества либо доверенное лицо простого товарищества открывает сберегательный счет для накопления денег на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума в одном из банков второго уровня.

7. Собственник квартиры, нежилого помещения для накопления денег на проведение капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума обязан ежемесячно перечислять на сберегательный счет деньги в размере не менее 0,005-кратного месячного расчетного показателя, установленного на соответствующий финансовый год законом о республиканском бюджете, в расчете на один квадратный метр полезной площади принадлежащих ему квартиры, нежилого помещения.

8. Собственники квартир, нежилых помещений принимают решение на собрании об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем размер взноса на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума, предусмотренного жилищным законодательством.

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

9. Объединение собственников имущества или простое товарищество предоставляет в банк второго уровня, в котором открыт сберегательный счет, информацию по каждой квартире, нежилому помещению с указанием номера и полезной площади, а также размера ежемесячного взноса по каждой квартире, нежилому помещению.

10. При переходе права собственности на квартиру, нежилое помещение в многоквартирном жилом доме денежные средства, накопленные прежним собственником квартиры, нежилого помещения на сберегательном счете, засчитываются за новым собственником квартиры, нежилого помещения.

11. Собственник квартиры, нежилого помещения не требуют возврата/выделения своей доли денежных средств, находящихся на сберегательном счете в банках второго уровня.

12. При переходе права собственности на квартиру, нежилое помещение в многоквартирном жилом доме, продавец погашает всю сумму задолженности по взносам на капитальный ремонт (при наличии).

13. При непогашении собственником квартиры, нежилого помещения задолженности после установленной даты платежа председатель объединения собственников имущества или доверенное лицо простого товарищества в соответствии с уставом объединения собственников имущества, договором простого товарищества или решением собрания обращается к нотариусу или в суд о принудительном взыскании задолженности.

Каждый собственник квартиры, нежилого помещения, оплачивающий взносы на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума, имеет право получить информацию о накопленных деньгах на принадлежащие ему квартиру, нежилое помещение.

14. По сберегательным счетам ведется автоматизированный учет денег с разбивкой по каждой квартире, нежилому помещению, а также на постоянной основе размещается информация по сберегательному счету в порядке, определенном законодательством Республики Казахстан, с соблюдением требований законодательных актов Республики Казахстан к порядку раскрытия банковской и иной охраняемой законом тайны.

15. Объединение собственников имущества или простое товарищество самостоятельно ведут учет поступающих денег с разбивкой по каждой квартире, нежилому помещению и предоставляют информацию о накоплении денег на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума по запросу собственника квартиры, нежилого помещения в бумажном виде либо в виде электронного документа, размещенного на общедоступном интернет ресурсе.

16. 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-лет, объединение собственников имущества или простое товарищество обращается в банк второго уровня для получения жилищного займа.

17. Получение объединением собственников имущества или простым товариществом жилищного займа на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума возможно при наличии решения собственников квартир, нежилых помещений, проживающих в многоквартирном жилом доме, о проведении капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума и получении жилищного займа, а также наличия заключения технического обследования, проведенного аттестованной организацией.

18. В случае получения объединением собственников имущества, простым товариществом жилищного займа договор жилищного займа подписывается с председателем объединения собственников имущества, доверенным лицом простого товарищества.

При смене председателя объединения собственников имущества, доверенного лица простого товарищества последний предоставляет в банк второго уровня сведения о первом руководителе юридического лица.

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

20. Денежные средства на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума могут быть истребованы только на цели капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума, в том числе погашения жилищного займа, полученного на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума, и не могут являться предметом залога по обязательствам собственников квартир, нежилых помещений, за исключением договоров на капитальный ремонт общего имущества

объекта кондоминиума. Расходование денег, накопленных на сберегательном счете, осуществляется только по решению собрания.

21. Совет дома осуществляет мониторинг целевого расходования денег на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума. Банки второго уровня, в которых открыты сберегательные счета, несут ответственность за целевое использование жилищного займа, выданного на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума.

22. Расходование объединением собственников имущества, простым товариществом денег со сберегательного счета осуществляется только в безналичном порядке на основании надлежащим образом оформленных договоров/контрактов/соглашений/счет-фактур/инвойсов/счетов на приобретение товаров/работ/услуг.

По завершению капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума оформляется акт целевого использования денег, накопленных на сберегательном счете, подписанный председателем объединения собственников имущества, доверительным лицом простого товарищества, членами совета дома, к которому прилагаются акт выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества объекта кондоминиума, реестр платежей с указанием суммы и даты оплаты, наименования и реквизитов первичных бухгалтерских документов, подтверждающих факт оплаты и получения товаров/работ/услуг (заявления на перевод в иностранной валюте, квитанции к приходному кассовому ордеру, фискальные чеки, товарные чеки, акты приема-передачи, накладные, грузовые таможенные декларации и т.д.).

23. Объединение собственников имущества, простые товарищества документально подтверждают целевое использование средств жилищного займа. Документом, подтверждающим целевое использование средств является – акт целевого использования жилищного займа, подписанный председателем объединения собственников имущества, доверенным лицом простого товарищества, членами совета дома и представителем банка второго уровня к которому прилагаются акт приемки выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества объекта кондоминиума, реестр платежей с указанием суммы и даты оплаты, наименования и реквизитов первичных бухгалтерских документов, подтверждающих факт оплаты и получения товаров/работ/услуг (заявления на перевод в иностранной валюте, квитанции к приходному кассовому ордеру, фискальные чеки, товарные чеки, акты приема-передачи, накладные, грузовые таможенные декларации и т.д.).

24. Погашение жилищного займа, полученного на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума, осуществляется из денежных средств, накапливаемых на сберегательном счете в банках второго уровня.

25. Фактические затраты на произведенный капитальный ремонт возмещаются всеми собственниками квартир, нежилых помещений соразмерно их долям в общем имуществе объекта кондоминиума.

26. В случае, признания многоквартирного жилого дома аварийным и подлежащим сносу собственники квартир, нежилых помещений, проживающих в данном многоквартирном жилом доме по решению собственников квартир, нежилого помещения не накапливают денежные средства на сберегательном счете на капитальный ремонт.

### **3. Порядок организации проведения капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума за счет средств государственного бюджета, в том числе выделенного в виде бюджетного кредита**

27. Для формирования перечня многоквартирных жилых домов, подлежащих капитальному ремонту за счет бюджетного кредита местные исполнительные органы районов, городов областного значения инициируют собрание собственников квартир, нежилых помещений.

Собственники квартир, нежилых помещений в многоквартирном жилом доме принимают решение на собрании об участии в проведении капитального ремонта за счет бюджетного кредита.

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

28. При согласии собственников квартир, нежилых помещений местные исполнительные органы районов, городов областного значения проводят техническое обследование общего имущества объекта кондоминиума и организуют разработку и утверждение проектно-сметной документации на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума за счет средств местного бюджета.

При разработке проектно-сметной документации для проведения капитального ремонта за счет бюджетного кредита заказчик не предусматривает расходы на капитальный ремонт фасадов, кровли многоквартирных жилых домов, направленных на придание единого архитектурного облика населенному пункту.

29. Местные исполнительные органы могут проводить капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума за счет бюджетного кредита.

30. Местные исполнительные органы областей, городов республиканского значения, столицы для получения бюджетного кредита, подписывают кредитный договор с центральным уполномоченным органом по исполнению бюджета, предоставляющим бюджетный кредит и администратором бюджетной программы.

31. Соответствующие структурные подразделения местного исполнительного органа областей, городов республиканского значения, столицы при получении бюджетного кредита заключают кредитный договор с местными исполнительными

органами районов, городов областного значения для проведения капитального ремонта многоквартирных жилых домов и организацией, определяемой местными исполнительными органами (далее – Оператор).

32. При кредитовании проектов по проведению капитального ремонта многоквартирных жилых домов за счет средств республиканского бюджета через механизм бюджетного кредитования, местные исполнительные органы будут определены заемщиками, конечными заемщиками будут являться собственники квартир, нежилых помещений.

33. Проведение капитального ремонта многоквартирного жилого дома осуществляется Оператором с привлечением подрядной организацией.

34. Оператор до начала работ проведения капитального ремонта заключает трехсторонний кредитный договор на выполнение капитального ремонта и возврата бюджетного кредита с председателем объединения собственников имущества либо доверенным лицом простого товарищества и собственниками квартир, нежилых помещений.

35. Для заключения договоров на выполнение капитального ремонта и возврата бюджетного кредита собственники квартир, нежилых помещений предоставляют сведения о технических характеристиках принадлежащего им имущества.

36. Расчет сумм возврата средств за проведенный капитальный ремонт определяется на основании технических характеристик, предоставляемых собственниками квартир, нежилых помещений в соответствии с их долей в общем имуществе объекта кондоминиума.

37. В случае, если собственники квартир, нежилых помещений приняли решение на собрании о возврате бюджетного кредита путем дальнейшего кредитования (жилищного займа) в банках второго уровня, председатель объединения собственников имущества либо доверенное лицо простого товарищества, обращаются в банк второго уровня за получением жилищного займа на оставшуюся сумму бюджетного кредита при условии накопления собственниками квартир, нежилых помещений не менее 50 (пятидесяти) процентов от суммы бюджетного кредита на капитальный ремонт.

38. Банк второго уровня при выдаче кредита (жилищного займа) собственникам квартир, нежилого помещения перечисляет в местный исполнительный орган 100 процентов сумму выданного бюджетного кредита, который включает в себя накопленные средства собственников квартир, нежилых помещений (не менее пятьдесят процентов) и занимаемый кредит (жилищный займ) на оставшуюся сумму.

39. Капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума проводится в соответствии с требованиями государственных нормативов в области архитектуры, градостроительства и строительства утвержденных, согласно статье 28 Закона Республики Казахстан "Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан".



40. Работы по капитальному ремонту общего имущества предусматривают:

1) минимальный вид работ – это ремонт кровли, подъезда и подвала жилого дома с обязательной установкой автоматизированной системы регулирования теплоснабжения и общедомовых приборов учета тепловой энергии;

2) максимальный вид работ – это ремонт кровли, подъезда, подвала, фасада, ремонт (замена) лифтового оборудования (при наличии) с обязательной установкой автоматизированной системы регулирования теплоснабжения и общедомовых приборов учета тепловой энергии.

Исключением из вышеизложенного является проведение ремонта (замены) лифтового оборудования (при наличии), подвала (включая инженерные сети), а также отдельные виды работ принятые на собрании собственников квартир, нежилых помещений.

41. Оператор обеспечивает заключение договоров на выполнение авторского, технического надзора.

42. 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.

43. 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.

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

45. Собственники квартир, нежилых помещений после подписания акта-приемки выполненных работ обеспечивают полное погашение суммы полученного бюджетного кредита.

Возврат бюджетного кредита обеспечивается собственниками квартир, нежилых помещений путем полного погашения суммы бюджетного кредита в соответствии с условиями кредитного договора или путем накопления не менее 50 процентов от суммы бюджетного кредита и получения на оставшуюся часть суммы жилищный займ в банке второго уровня.

46. При переходе права собственности на квартиру, нежилое помещение в многоквартирном жилом доме, продавец погашает образовавшуюся сумму

задолженности ежемесячных платежей по бюджетному кредиту (жилищному займу) на момент реализации квартиры, нежилого помещения за капитальный ремонт.

47. 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, утвержденными постановлением Правительства Республики Казахстан от 30 декабря 2009 года № 2314.

48. Оператор обеспечивает мониторинг и контроль возврата средств в рамках бюджетного кредита и жилищного займа.

49. При непогашении собственником квартиры, нежилого помещения задолженности по капитальному ремонту после установленной даты платежа специализированная уполномоченная организация обращается к нотариусу или в суд о принудительном взыскании задолженности за проведенный капитальный ремонт.