|  |
| --- |
| № исх: 01-11/753 от: 19.06.2025  № вх: 758 от: 19.06.2025 |



**Председателю постоянной комиссии**

**Костанайского областного маслихата**

**Жутаеву М**

Рассмотрев Ваше обращение, сообщаю, что многоквартирный жилой дом расположенный по адресу: ул. Горького 58, 1961 года постройки. Согласно п.7 ст. 32   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

Согласно пунктов 12),24) статьи 2 Закона «О жилищных отношениях объект кондоминиума - единый имущественный комплекс, состоящий из жилых и нежилых помещений, находящихся в индивидуальной ( раздельной ) собственности физических и юридических лиц, государства, и общего имущества, которое принадлежит им по праве общей долевой собственности. Куда входят элементы общего пользования, такие как : подъезды, лестницы, лифты , крыши, чердаки, подвалы, вне квартирные либо общедомовые инженерные системы и оборудование, абонентские почтовые ящики, земельный участок, включая элементы благоустройства и другое имущество общего пользования кроме помещений находящихся в индивидуальной (раздельной собственности). Согласно Закону « О жилищных отношениях », собственники квартир, обязаны участвовать во всех расходах по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, который является общедомовым имуществом, должны все жильцы дома, эта обязанность возложена на них ст. 32 п. 1 закона « о жилищных отношениях», где сказано, что 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.

Отказываясь от содержания общедомового имущества, собственники несут риск его гибели. Таким образом , собственники помещений (квартир) обязаны нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своим долям в праве. Согласно статье 189 Гражданского кодекса Республики Казахстан (Общая часть) собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрена законодательными актами или договором, и не может в одностороннем порядке переложить такое бремя на третье лицо.

По результатам осмотра установлено, что истек срок технической эксплуатации шиферной кровли дома. На накопительном капитальном счёте дома с 01.12.2023 года жителями накоплена сумма в размере 502 873 (пятьсот две тысячи восемьсот семьдесят три) тенге. Обращаем внимание, что, в соответствии с действующим законодательством, данные средства могут быть использованы только на капитальный ремонт общего имущества дома в целом, а не на ремонт кровли, расположенной над одной квартирой.

Также информируем, что в минимальный тариф ПКСК «Салтанат» не входят расходы на капитальный ремонт общего имущества.

Согласно требованиям Закона Республики Казахстан «О жилищных отношениях», единственным возможным решением в данной ситуации является сбор единовременного целевого взноса от всех собственников квартир. расположенных ниже по стояку.

**Руководитель А.Жайлебаев**

Исп.Р.Уразбекова

Тел.8 (71431)4-00-15



**Қостанай облыстық мәслихат тұрақты**

**комиссиясының төрағасына**

**М.Жутаевқа**

Сіздің өтінішіңізді қарап, 1961 жылы салынған Горький көшесі 58 мекенжайында орналасқан көппәтерлі тұрғын үй туралы хабарлаймын. 32-баптың 7-тармағына сәйкес кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне күрделі жөндеу жүргізуге ақша жинауға арналған пәтердің, тұрғын емес үй-жайдың меншік иесі өзіне тиесілі пәтердің пайдалы алаңының бір шаршы метріне есептегенде, республикалық бюджет туралы заңда тиісті қаржы жылына белгіленген айлық есептік көрсеткіштің кемінде 0,005 еселенген мөлшерінде ай сайын жинақ шотына ақша аударуға міндетті, тұрғын емес үй-жай.

«Тұрғын үй қатынастары туралы» Заңның 2 - бабының 12),24) тармақтарына сәйкес кондоминиум объектісі-жеке және заңды тұлғалардың, мемлекеттің жеке ( бөлек ) меншігіндегі тұрғын және тұрғын емес үй-жайлардан және ортақ үлестік меншік құқығы бойынша оларға тиесілі ортақ мүліктен тұратын бірыңғай мүліктік кешен. Кіреберістер, баспалдақтар, лифттер, шатырлар , шатырлар, жертөлелер, пәтерден тыс немесе үйге ортақ инженерлік жүйелер мен жабдықтар, абоненттік пошта жәшіктері, абаттандыру элементтерін және жеке (бөлек меншіктегі) үй-жайлардан басқа басқа да ортақ пайдаланылатын мүлікті қоса алғанда, жер учаскесі сияқты ортақ пайдаланылатын элементтер қайда кіреді. «Тұрғын үй қатынастары туралы» Заңға сәйкес пәтер иелері көппәтерлі үйдің ортақ мүлкін күтіп-ұстау және жөндеу бойынша барлық шығыстарға қатысуға міндетті, бұл міндет оларға "тұрғын үй қатынастары туралы" Заңның 32-бабының 1-тармағына жүктелген, онда пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың иелері кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне ағымдағы және күрделі жөндеу жүргізуді қоса алғанда, кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау және оның қауіпсіз пайдаланылуын қамтамасыз ету жөнінде шаралар қабылдауға міндетті.

Жалпы үй мүлкін ұстаудан бас тарта отырып, меншік иелері оның жойылу қаупін көтереді. Осылайша, үй-жайлардың (пәтерлердің) иелері ортақ мүлікті ұстауға жұмсалатын шығыстардың ауыртпалығын құқықтағы өз үлестеріне пропорционалды түрде көтеруге міндетті. Қазақстан Республикасы Азаматтық кодексінің (жалпы бөлім) 189-бабына сәйкес, егер заң актілерінде немесе шартта өзгеше көзделмесе, меншік иесі өзіне тиесілі мүлікті ұстау ауыртпалығын көтереді және мұндай ауыртпалықты біржақты тәртіппен үшінші тұлғаға ауыстыра алмайды.

Тексеру нәтижелері бойынша үйдің шиферлі шатырын техникалық пайдалану мерзімі аяқталғаны анықталды. Үйдің жинақтаушы күрделі шотында 01.12.2023 жылдан бастап тұрғындар 502 873 (бес жүз екі мың сегіз жүз жетпіс үш) теңге мөлшерінде сома жинады. Қолданыстағы заңнамаға сәйкес, бұл қаражат бір пәтердің үстінде орналасқан шатырды жөндеуге емес, жалпы үйдің жалпы мүлкін күрделі жөндеуге ғана пайдаланылуы мүмкін екенін ескереміз. Сондай-ақ, "Салтанат" ПҚКК ең төменгі тарифіне ортақ мүлікті күрделі жөндеуге арналған шығыстар кірмейтінін хабарлаймыз.

«Тұрғын үй қатынастары туралы» Қазақстан Республикасы Заңының талаптарына сәйкес, бұл жағдайда жалғыз мүмкін шешім барлық пәтер иелерінен біржолғы нысаналы жарна жинау болып табылады. төменде орналасқан.

**Басшы А.Жайлебаев**

Орын.Р.Оразбекова

Тел.8 (71431)4-00-15