



010000, Нұр-Сұлтан қ, Қабанбай Батыр даңғылы, 32/1
тел.: 8(7172) 98 33 11, 98 33 33 факс: 8(7172) 98 31 11
e-mail: miid@miid.gov.kz

010000, г. Нур-Султан, пр. Кабанбай Батыра 32/1
тел.: 8(7172) 98 33 11, 98 33 33 факс: 8(7172) 98 31 11
e-mail: miid@miid.gov.kz

№ _____

2022 жылғы 27 мамырдағы
№ ДЗ-185 тапсырмаға

Қазақстан Республикасы
Парламенті Мәжілісінің депутаттары
Е.В. Смышляеваға, Ж.Д. Сулейменоваға,
Ю.В. Кучинскаяға

Құрметті депутаттар!

Қазақстан Республикасы Индустрия және инфрақұрылымдық даму министрлігі кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне күрделі жөндеу жүргізу тетігіне қатысты депутаттық сауалды қарап, келесіні хабарлайды.

Өңірлерді дамытудың 2020 жылға дейінгі мемлекеттік бағдарламасы (Тұрғын үй-коммуналдық шаруашылығын жаңғырту бағдарламасы) (бұдан әрі – Бағдарлама) іске асырылған 2011-2015 жылдары кезеңінде көппәтерлі тұрғын үйлерді күрделі жөндеуге республикалық бюджеттен 33,6 млрд. теңге бөлінді, оларға 2 338 үй жөнделді.

Бағдарламада көзделген қаржыландыру тетігіне сәйкес жөндеу жұмыстары бұрын жөнделген тұрғын үйлердің меншік иелерінің қайтарымды қаражаты есебінен жүзеге асырылады. 2012-2019 жылдары қайтарымды қаражат есебінен 10,3 млрд. теңге сомасына 501 үй жөнделді. Осылайша, кредит берудің револьверлік тетігі жұмыс істейді.

Мемлекет басшысының 2019 жылғы 2 қыркүйектегі Жолдауын орындау үшін жергілікті атқарушы органдарға бюджеттік кредиттеу тетігі бойынша Тұрғын үй-коммуналдық дамудың 2020-2025 жылдарға арналған «Нұрлы жер» бағдарламасы шеңберінде кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне күрделі жөндеу жүргізуге екі жыл ішінде 30 млрд. теңге бөлу көзделген.

2020-2021 жылдары 520 көппәтерлі тұрғын үйді жөндеуге 18,6 млн. теңге бөлінді, ағымдағы жылы 226 көппәтерлі тұрғын үйді жөндеуге 11,2 млн. теңге бөлу жоспарланған.

2020-2022 жылдары бюджеттік кредит түрінде бөлінген қаражат револьверлік тетікке сәйкес жүзеге асырылатын болады.

Көппәтерлі тұрғын үйлерге күрделі жөндеу жүргізудің бірыңғай тәртібін айқындау мақсатында «Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне күрделі жөндеу жүргізу тәртібі» 2020 жылғы 29 сәуірдегі № 246 бұйрықпен (бұдан әрі – Тәртіп) бекітілді.

Қазақстан Республикасының Бюджет кодексіне сәйкес бюджеттік кредиттеу сенім білдірілген өкілдер (агенттер) арқылы жүзеге асырылатыны белгілі.

Сондықтан, Тәртіптің 31-тармағына сәйкес облыстардың, республикалық маңызы бар қалалардың, астананың жергілікті атқарушы органының тиісті құрылымдық бөлімшелері бюджеттік кредит алған кезде көппәтерлі тұрғын үйлерге күрделі жөндеу жүргізу үшін аудандардың, облыстық маңызы бар қалалардың жергілікті атқарушы органдарымен және **жергілікті атқарушы органдар айқындайтын ұйыммен** (бұдан әрі – Оператор) кредиттік шарт жасасады.

Оператор күрделі жөндеу жұмыстарын жүргізу басталғанға дейін мүліктің меншік иелері бірлестігінің төрағасымен не жай серіктестіктің сенім білдірілген адамымен және пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелерімен күрделі жөндеуді орындауға және бюджеттік кредитті қайтаруға арналған ұшжақты кредиттік шарт жасасады.

Қазіргі уақытта коммуналдық меншік объектілерін жекешелендіруге және оларды бәсекелестік ортаға беруге байланысты, атап айтқанда мамандандырылған уәкілетті ұйымдар, бірқатар өңірлердегі жергілікті атқарушы органдар әлеуметтік-кәсіпкерлік корпорацияларға күрделі жөндеу жүргізу операторын айқындайды.

Анықтама ретінде: бұрын 2011-2012 жылдары Тұрғын үй-коммуналдық шаруашылықты жаңғырту бағдарламасы шеңберінде бірінші тетік бойынша көппәтерлі тұрғын үйлерді күрделі жөндеу әлеуметтік-кәсіпкерлік корпорациялар арқылы жүзеге асырылған болатын. Осылайша, республикалық бюджеттен жергілікті атқарушы органдарға нысаналы трансферттер бөлінді, олар одан әрі мамандандырылған өңірлік ұйымдарды - әлеуметтік-кәсіпкерлік корпорацияларды капиталдандыруға бағытталды.

Осылайша, Оператор ауысқан жағдайда жергілікті атқарушы органдар барлық қаржылық құжаттар мен қаражатты тапсыру-қабылдау актісі бойынша алдыңғы операторға беруді міндеттеуі тиіс.


Нормативтік құжат «Қазақстан Республикасының кейбір заңнамалық актілеріне тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық мәселелері бойынша өзгерістер мен толықтырулар енгізу туралы» 2019 жылғы 27 желтоқсандағы Қазақстан Республикасының Заңы шеңберінде басқарудың жаңа нысандары ескеріле отырып әзірленгендіктен, Тәртіпке өзгерістер енгізу талап етілмейді.

Сатып алу-сату мәмілелерінің ашықтығын қамтамасыз ету үшін нотариустардың ақпараттық жүйелеріндегі бар ауыртпалықтар туралы ақпаратты ұсынуға қатысты, жылжымайтын мүлікке құқықтар ауыртпалығы болған жағдайда, пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне күрделі жөндеу жүргізуге қатыспайтынын атап өтеміз. Іс жүзінде пәтерді сатып алу бойынша мәміле жасалған жағдайда, бұрынғы меншік иесінен берешекті өндіріп алу шарт пен кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне күрделі жөндеу жүргізуде қабылданған шешім туралы жиналыс хаттамасының негізінде сот тәртібімен жүзеге асырылады.

**Қазақстан Республикасының
Индустрия және инфрақұрылымдық
Министрінің міндетін атқарушы**

Е. Дауылбаев

 Н. Көкенов

 8(7172) 74-21-88

эл: n.kokenov@miid.gov.kz



№ _____

На поручение № ДЗ-185
от 27 мая 2022 года

Депутатам Мажилиса Парламента
Республики Казахстан
Смышляевой Е. В., Сулейменовой Ж. Д.,
Кучинской Ю. В.

Уважаемые депутаты!

Министерство индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан, рассмотрев депутатский запрос касательно механизма проведения капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума, сообщает следующее.

За годы реализации Государственной программы развития регионов до 2020 года (Программа модернизации ЖКХ) (далее – Программа) с 2011 по 2015 годы на капитальный ремонт многоквартирных жилых домов из республиканского бюджета было выделено 33,6 млрд. тенге, на которые отремонтировано 2 338 дома.

Согласно механизму финансирования предусмотренного Программой осуществляются ремонтные работы за счет возвратных средств собственников отремонтированных ранее жилых домов. В 2012-2019 гг. **за счет возвратных средств отремонтировано 501 домов на сумму 10,3 млрд. тенге. Таким образом, работает револьверный механизм кредитования.**

Во исполнение Послания Главы Государства от 2 сентября 2019 года местным исполнительным органам в течение двух лет предусмотрено выделение 30 млрд.тенге на проведение капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума в рамках программы «Нұрлы жер» на 2020 - 2025 г. по механизму бюджетного кредитования.

Так, в 2020-2021 годы выделено 18,6 млн. тенге на ремонт 520 многоквартирных жилых домов, в текущего году планируется выделение 11,2 млн. тенге на ремонт 226 многоквартирных жилых домов.

Выделенные средства в виде бюджетного кредита в 2020-2022 году **также будут осуществляется согласно револьверному механизму.**

В целях определения единого порядка проведения капитального ремонта многоквартирных жилых домов утвержден приказом от 29 апреля 2020 года № 246 «Порядок проведения капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума».

Как известно, согласно Бюджетному кодексу Республики Казахстан бюджетное кредитование осуществляется через поверенных (агентов).

Соответственно, в соответствии с пунктом 31 Порядка 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).

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.

В настоящее время, в связи с приватизацией объектов коммунальной собственности и передачи их в конкурентную среду, в частности специализированных уполномоченных организаций, местные исполнительные органы в ряде регионов определяют оператором проведения капитального ремонта социально-предпринимательские корпорации.

Справочно: ранее в 2011-2012 в рамках Программы модернизации ЖКХ по первому механизму капитальный ремонт многоквартирных жилых домов осуществлялся через социально-предпринимательские корпорации. Так, из республиканского бюджета были выделены местным исполнительным органам целевые трансферты, которые дальше были направлены на капитализацию специализированных региональных организаций - социально-предпринимательских корпораций.


Таким образом, в случае смены оператора местные исполнительные органы должны обязать предыдущего оператора осуществить передачу по акту-прима передачи всех финансовых документов и средств.

Внесение изменений в Порядок не требуется, поскольку нормативный документ разработан с учетом новых форм управления в рамках Закона Республики Казахстан «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты по вопросам жилищно-коммунального хозяйства» от 27 декабря 2019 года №284-VI. Касательно предоставления информации об имеющихся обременениях в информационных системах нотариусов для обеспечения прозрачности сделок купли продажи отмечаем, что в случае обременения прав на недвижимое имущество, то собственники квартир, нежилых помещений не будут участвовать в проведении капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума. На практике, в случае осуществилась сделка по купле продажи квартиры, то взыскание задолженности с предыдущего собственника осуществляется в судебном порядке на основании договора и протокола собрания о принятом решении в проведении капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума.

**И.о министр индустрии и
инфраструктурного
развития Республики Казахстан**

Е. Дауылбаев

 Н. Көкенов

 8(7172) 74-21-88 эл: n.kokenov@miid.gov.kz