

## Содержание:

ВВЕДЕНИЕ.....	2
1. ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ.....	2
2. КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ.....	6
3. МЕЖДУНАРОДНЫЙ ОПЫТ ФИНАНСИРОВАНИЯ СОДЕРЖАНИЯ И РЕМОНТА ДОМОВ.....	10
4. КОНТРОЛЬ И НАДЗОР ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА.....	15
5. ПРИЕМКА ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ.....	18
6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	20

## ВВЕДЕНИЕ

Жилищный сектор играет важную роль в экономике Казахстана и является потенциальным инструментом, обеспечивающим устойчивость и поддержку общего благосостояния и развития.

В Казахстане жилищный сектор характеризуется высокой степенью благоустройства жилья (обеспечение услугами тепло-, водо-, электроснабжения).

В то же время, техническое состояние многоквартирных жилых домов, их качество, особенно в части энергоэффективности, а также с точки зрения комфортности проживания, существенно отстает от аналогов в развитых зарубежных странах. Главная причина плохого состояния многоквартирных жилых домов – многолетнее отсутствие надлежащего технического обслуживания и достигшее критического состояние домов.

Для нормального функционирования всех составляющих жилого дома (кровля, фасад, инженерные сети и т.д.) и более длительной эксплуатации, необходимо своевременно выполнять мероприятия по текущему и капитальному ремонту дома.

Капитальный и текущий ремонт многоквартирных жилых домов базируется на основе технического обслуживания и осмотра.

Немаловажную роль в данном процессе играют выбор подрядной организации, использование качественных строительных и иных материалов, составление исчерпывающих дефектных актов.

Как показывает анализ, в настоящее время собственники помещений (квартир) принимают пассивное участие в расходах на текущее содержание жилого дома, не говоря уже о его капитальном ремонте. Качество выполняемых работ, профессиональный уровень субъектов сервисной деятельности и обслуживающих организаций также оставляют желать лучшего.

Все это, в целом, негативно отражается на состоянии жилищного фонда, и доля многоквартирных жилых домов требующих капитального ремонта с каждым годом растет.

В 2011 году стартовала Программа модернизации жилищно-коммунального хозяйства Республики Казахстан на 2011-2020 годы, что позволило на выделенные средства произвести капитальный ремонт в целом по Казахстану более 2 300 многоквартирных жилых домов. Сегодня за счет возвратных средств в каждом регионе производится ремонт многоквартирных жилых домов.

Однако, возвратных средств недостаточно для проведения капитального ремонта многоквартирных жилых домов в большем количестве. Поэтому собственники помещений (квартир) должны открыть сберегательный счет в банке второго уровня для накопления сумм на капитальный ремонт общего имущества данного объекта кондоминиума.

### 1. ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ

У собственников помещений (квартир) многоквартирного жилого дома нередко возникают вопросы. Какие части жилого дома относятся к общему имуществу? Кто ответственный за содержание общего имущества? Каким образом ведется содержание общего имущества в многоквартирном жилом доме и как заключить договор с сервисной компанией?

Пунктом 24) статьи 2 Закона Республики Казахстан «О жилищных отношениях» установлено, что общим имуществом являются следующие части объекта кондоминиума: подъезды, лестницы, лифты, крыши, чердаки, подвалы, внеквартирные

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.

Таким образом, к общему имуществу жилого дома относятся все составляющие многоквартирного дома, находящиеся в общем пользовании собственников помещений (квартир).

Согласно Правилам содержания общего имущества объекта condominiumа, утвержденным приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан №108 от 19 февраля 2015 года, под содержанием объекта condominiumа понимается совокупность организационных и технических мероприятий, реализуемых субъектом сервисной деятельности в соответствии с договором, заключаемым с органом управления объектом condominiumа.

Пунктом 2) Правил содержания общего имущества объекта condominiumа установлено, что содержание общего имущества представляет собой круг организационных и технических мероприятий, которые осуществляются сервисной компанией в соответствии с договором, заключенным с органом управления объекта condominiumа.

Соответственно, на основании заключенного договора о сервисной деятельности, за содержание общего имущества жилого дома отвечает юридическое или физическое лицо, с установленными на основании договора на оказание услуг обязанностями по содержанию общего имущества.

Таким образом, в случае наличия у органа управления объектом condominiumа договора об осуществлении сервисной деятельности с сервисной компанией, собственники квартир вправе предъявлять требования к качеству содержания общего имущества к субъекту сервисной деятельности.

В соответствии с пунктом 5 Правил содержания общего имущества содержание общего имущества многоквартирного дома осуществляется путем:

1. проведения текущего и капитального ремонта в соответствии с архитектурно-строительными нормами, экологическими требованиями и нормативами, мероприятиями по санитарно-техническому обслуживанию;
2. соблюдения норм экологической безопасности в местах складирования коммунальных отходов;
3. текущего технического, санитарного содержания общего имущества объекта condominiumа, общедомовых инженерных систем и оборудования, земельного участка;
4. расчета сметы расходов на содержание общего имущества объекта condominiumа;
5. капитального ремонта общего имущества объекта condominiumа, либо его отдельных строительных конструкций, общедомовых инженерных систем и оборудования.

В соответствии с СН РК 1.04-26-2011 «Реконструкция, капитальный и текущий ремонт жилых и общественных зданий» текущий ремонт жилых зданий производится за счет эксплуатационных расходов.

Таким образом, средства на проведение текущего ремонта входят в расходы на содержание общего имущества объекта condominiumа.

Согласно пункту 15-1) статьи 2 Закона Республики Казахстан «О жилищных отношениях» расходы на содержание общего имущества объекта condominiumа – обязательная сумма расходов собственников помещений (квартир) посредством ежемесячных взносов, установленных решением общего собрания, на эксплуатацию и ремонт общего имущества объекта condominiumа, содержание земельного

участка, на приобретение, установку, эксплуатацию и поверку общедомовых приборов учета потребления коммунальных услуг, оплату коммунальных услуг, потребленных на содержание общего имущества объекта кондоминиума, а также на накопление денег на предстоящий в будущем капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума или отдельных его видов.

Тогда, как в соответствии с Законом Республики Казахстан «О жилищных отношениях» расходы по содержанию многоквартирного жилого дома, включая капитальный ремонт, должны нести собственники помещений (квартир) в доме в долях, соответствующих долям в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном жилом доме.

В этой связи, орган управления объектом кондоминиума в течение пятнадцати рабочих дней со дня образования обязан открыть на каждый объект кондоминиума текущий счет в банке второго уровня, на который перечисляются взносы (платежи) собственников помещений (квартир) на содержание и текущий ремонт общего имущества данного объекта кондоминиума.

Если говорить об определении понятия текущий ремонт, то это комплекс технических мероприятий, направленных на систематическое и своевременное предохранение частей зданий и инженерного оборудования от преждевременного износа путем проведения профилактических мероприятий и устранения мелких повреждений и неисправностей. Текущий ремонт должен производиться с целью восстановления исправности (работоспособности) конструкций здания в целом и систем инженерного оборудования, а также поддержания всех эксплуатационных показателей.

Перечень работ, относящихся к текущему ремонту:

- фундаменты: устранение местных деформаций, восстановление поврежденных участков фундаментов, ремонт вентиляционных продухов, отмостков и входов в подвалы;

- стены и фасады: герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов, смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов зданий;

- перекрытия: заделка швов и трещин, укрепление подшивки потолков, укрепление и окраска;

- крыши: усиление (местное укрепление) элементов деревянной стропильной системы, антисептирование, антиперирование, устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, укрепление водосточных труб, проверка на герметичность и эффективность работы водосборных воронок и сороудерживающих решеток, ремонт поверхностных и защитных слоев гидроизоляции, частичная замена теплоизолирующего слоя (сушка утеплителя), утепления и восстановление работоспособности вентиляции с установкой дополнительных воздушных патрубков для вентиляции утепляющего слоя;

- оконные и дверные заполнения: смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений (частичная замена остекления, укрепление дверных полотен, герметизация, покраска);

- перегородки: усиление, смена, заделка и штукатурка отдельных участков;

- лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей: восстановление или замена отдельных участков и элементов;

- полы: замена, восстановление отдельных участков;

- внутренняя отделка: восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других вспомогательных помещениях;

- центральное отопление: прочистка, установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних частей центрального отопления, включая замену отдельных запорно-регулирующих устройств в тепловых пунктах, поверку приборов учета тепловой энергии;

- водопровод и водоотведение, горячее водоснабжение: установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов, запорно-регулирующих устройств, проверка, тарировка и замена приборов учета внутренних систем водопроводов, прочистка узлов канализации с частичной заменой, восстановление герметичности систем водоотведения, горячего водоснабжения, включая насосные установки;

- электроснабжение и электротехнические устройства: установка, замена отдельных выключателей, розеток, распределительных коробок, проверка и восстановление работоспособности электротехнических устройств;

- вентиляция: замена и восстановление работоспособности внутренних систем вентиляции, включая вентиляторы и их электроприводы, а также осмотр, прочистку вентиляционных каналов, укрепление вентиляционных решеток;

- мусоропроводы: восстановление герметичности мусороприемных камер, ремонт мусороприемочных устройств и мусоропроводов;

- внешнее благоустройство: ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток, ограждений, заборов, калиток, ворот, оборудование спортивных, детских и хозяйственных площадок, площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров.

Текущий ремонт должен проводиться с периодичностью, которая позволит обеспечить нормальную эксплуатацию жилого дома с момента завершения его строительства, реконструкции, капитального ремонта до момента постановки на очередной капитальный ремонт, реконструкцию. При этом должны учитываться природно-климатические условия, конструктивные решения, техническое состояние и режим эксплуатации здания или объекта.

Периодичность проведения текущего ремонта в многоквартирных жилых домах следует принимать в пределах двух - пяти лет в зависимости от вида жилых зданий, по материалам основных конструкций, их физического износа и местных природно - климатических условий.

Собственникам помещений (квартир) жилого дома совместно с органом управления объекта кондоминиума необходимо разрабатывать краткосрочные и долгосрочные планы проведения текущего ремонта.

В свою очередь, для определения реальной потребности проведения текущего ремонта необходимо проводить плановые общие технические осмотры жилого дома (конструкция, кровля, фасад, инженерные сети, подъезды и т.д.).

Отдельные виды работ (ремонт кровли, герметизация стыков, наружное благоустройство, ремонт фасада), которые не могут быть выполнены вследствие неблагоприятных погодных условий, могут быть перенесены на более благоприятный для качественного выполнения этих работ период.

Собственники помещений (квартир), орган управления объектом кондоминиума должны осуществлять ежедневный контроль за ходом и качеством выполнения работ по текущему ремонту, привлекая при необходимости для этих целей представителей органов жилищной инспекции и специалистов-экспертов.

Важную роль в процессе текущего ремонта играет сама приемка выполненных работ. После завершения текущего ремонта жилого дома производится приемка работ комиссией в составе: представителей собственника жилищного фонда (уполномоченного собственника); управляющей организации либо организации,

обслуживающей жилищный фонд; подрядной организации и жилищной инспекции. Кроме того, в случае необходимости к приемке могут быть привлечены независимые специалисты или эксперты.

Обязательным условием является документальное оформление приемки выполненных работ, в связи с чем необходимо принимать выполненные работы по акту, с обязательной расшивкой объемов и видов работ.

## **2. КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ**

Любое помещение по истечении времени требует проведения капитального ремонта из-за изношенности различных элементов, в том числе жилых зданий. Согласно СНиП РК 3.02-43-2007 «Жилые здания» - минимальная продолжительность нормальной эксплуатации элементов зданий в среднем составляет 25-30 лет.

Наиболее подвержены износу те части жилых зданий, которые находятся в общей собственности и принадлежат собственникам квартир на праве общей долевой собственности.

Согласно статье 35 Закона РК «О жилищных отношениях» собственники помещений (квартир) обязаны содействовать сохранности и безопасной эксплуатации общего имущества и помещений, находящихся в индивидуальной (раздельной) собственности. Данная норма закрепляет ответственность за содержание общего имущества объекта кондоминиума непосредственно за собственниками помещений (квартир).

В этой связи, законодатель предусмотрел накопление средств на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума собственниками путем ежемесячного взноса на сберегательный счет органа управления объектом кондоминиума суммы в размере, определяемом на собрании собственников помещений (квартир), но не менее размера 0,02-кратного месячного расчетного показателя, установленного на соответствующий финансовый год Законом о республиканском бюджете, в расчете на один квадратный метр полезной площади жилого (нежилого) помещения.

Кроме того, орган управления объектом кондоминиума в течение пятнадцати рабочих дней со дня образования обязан открыть на каждый объект кондоминиума сберегательный счет в банке второго уровня для накопления сумм на капитальный ремонт общего имущества данного объекта кондоминиума.

Таким образом, созданы все предпосылки для накопления денежных средств, которые позволят своевременно проводить капитальный ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома.

Следует отметить, что капитальный ремонт может быть произведен только на основании принятого решения большинством голосов собственников помещений (квартир) многоквартирного жилого дома на общем собрании участников объекта кондоминиума (подпункт 6 пункта 1 статьи 42-1 Закона «О жилищных отношениях»).

Капитальный ремонт можно разделить на две основные категории: комплексный капитальный ремонт, который предполагает ремонт всего здания или сооружения, выборочный капитальный ремонт, при котором восстанавливаются отдельные конструкции здания (фундамент, кровля и т.п.), либо инженерные системы (водопроводные и отопительные сети, электроснабжение и т.п.).

В соответствии с СН РК 1.04-26-2011 «Реконструкция, капитальный и текущий ремонт жилых и общественных зданий» при капитальном ремонте выполняются следующие работы:

- обследование зданий (энергетическое и техническое), подготовка рабочего проекта с составлением рабочих чертежей и проведением конструкторских расчетов на усиление несущих ответственных конструкций;

- ремонтно-строительные работы по восстановлению, повышению устойчивости зданий и сооружений, сейсмоусиление, замена изношенных элементов зданий и оборудования;

- устранение неисправностей изношенных конструкций и деталей, восстановление, или замена на более долговечные и экономичные, улучшающие эксплуатационные и теплозащитные свойства. При этом осуществляется экономически целесообразное совершенствование здания или, направленное на улучшение планировки, увеличение количества и качества услуг, оснащение недостающими видами инженерного оборудования, благоустройство придомовой территории:

- утепление зданий (работы по повышению теплозащитных свойств ограждающих конструкций);

- замена инженерных сетей и коммуникаций;

- переустройство совмещенных неветилируемых крыш на вентилируемые (по рабочим чертежам);

- авторский надзор за проведением капитального ремонта зданий и реконструкцией;

- экспертиза проектно-сметной документации;

- технический надзор за капитальным ремонтом зданий и сооружений.

Основными видами ремонта общего имущества объекта кондоминиума являются: ремонт фасада, ремонт или реконструкция кровли, ремонт подъездов, ремонт подвальных помещений, замена инженерных сетей дома. Все вышеуказанные работы должны сопровождаться мероприятиями по энерго- и теплосбережению.

#### **Ремонт фасада здания:**

Важным пунктом экономии является **теплоизоляция здания**. Значительные потери тепла происходят через старые окна, неутепленные стены, щели в межпанельных швах, незакрывающиеся подъезды, холодные чердаки и подвалы зданий и т.д. Для уменьшения потерь тепла могут быть применены различные решения, как дорогостоящие, так и недорогие, по укреплению и утеплению конструкций здания. Помимо экономии энергии и, соответственно, уменьшения стоимости отопления нежилых частей зданий, они помогут также обеспечить больший комфорт в квартирах, отсрочить естественное разрушение конструкций и повысить рыночную стоимость квартир в доме.

Утепление снаружи ограждающих конструкций здания за счет уплотнения швов и трещин приводит к экономии тепла на 1-2 кВт/куб.м в год. Внешняя теплоизоляция стен и перекрытия здания может проводиться в рамках капитального ремонта. Теплопроводность плоских крыш большинства зданий в 3-4 раза превышает стандарты, поэтому крыши тоже нуждаются в утеплении, которое может сократить теплопотери здания на 20%.

Перечень работ по ремонту фасада:

- восстановление наружной штукатурки с последующей покраской фасадов зданий;

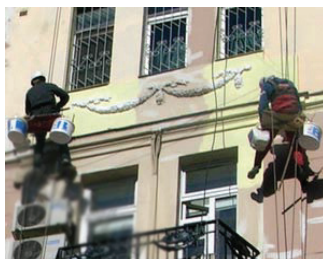
- восстановление облицовочных плиток фасада здания, с заменой отдельных плиток новыми или оштукатуривание этих мест с последующей окраской под цвет облицовочных плит;

- восстановление и переработка тяг карнизов, поясков, сандриков и других выступающих частей фасада здания;

- сплошная замена и установка водосточных труб, а также всех внешних металлических и цементных покрытий на выступающих частях фасада здания;

- сплошная окраска фасада здания стойкими красками;

- замена или устройство новых решеток и ограждений на крышах и балконах зданий;





- замена или усиление всех несущих и ограждающих конструкций балконов и эркеров;
- восстановление лепных украшений;
- изменение карнизных желобов и перекрытия кровли карнизов;
- восстановление старых или установка новых ворот;
- промывание поверхностей фасадов зданий, окрашенных перхлорвиниловых красок или облицованных плитками, а также очистка от копоти,

пыли кирпичных или ранее окрашенных масляной краской фасадов;

- замена облицовки фасадов.

#### **Ремонт крыши и кровли включает в себя:**

- замену стропильных ног, мауэрлатов, стропильных ферм или элементов ферм и лат под кровлей;

- замену досок опалубки в местах разжелобков и карнизных спусков;

- замену старых конструкций крыши готовыми железобетонными элементами с покрытием толем, рубероидом и другими кровельными материалами;

- ремонт металлической кровли (более 10% общей площади покрытия);

- ремонт или замену изношенных металлических ограждений на крышах;

- ремонт или замена изношенных пожарных лестниц;

- устройство новых лазов на крышу, слуховых окон и переходных мостиков к ним;

- перестройку деревянной крыши в связи с заменой стальной кровли другими кровельными материалами;

- ремонт кровель этернитовых, толевых, рубероидных, тесовых, кровель из кровельной стружки, гонтовых и других в отдельных местах с использованием более 10% новых материалов или сплошную замену их другими материалами;

- перекладку дымовых и вентиляционных труб на крыше;

- сплошную замену старых настенных желобов, спусков и покровов вокруг дымовых труб и других устройств, выступающих над кровлей;

- ремонт и окраску несущих конструкций световых фонарей;

- ремонт механических и ручных устройств рам световых фонарей;

- переустройство световых фонарей с малой освещенностью помещения на большую;

- покрытие мягкими кровельными материалами стальных кровель аварийных домов (без съема листовой стали).

#### **При ремонте подъезда выполняются следующие работы:**

- замена подъездных окон на пластиковые энергосберегающие;

- замена подъездных дверей на металлические, утепленные двери, оборудованные доводчиками и домофонами;

- покраска и побелка стен подъезда;

- замена осветительного оборудования на энергосберегающее.

#### **Ремонт подвальных помещений:**



- частичная перекладка (до 15%) и усиление фундаментов под наружными и внутренними стенами и столбами каменных и деревянных зданий, не связанных с надстройкой здания;

- ремонт кирпичной облицовки фундаментных стен со стороны подвалов в отдельных местах с переложением более 10 кирпичей в одном месте;

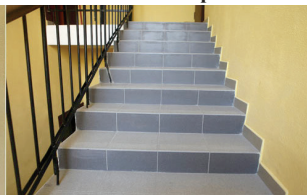
- перекладка кирпичных цоколей;



до ремонта



после ремонта



- частичная или полная перекладка прямых у окон подвальных и цокольных этажей;

- устройство или ремонт гидроизоляции фундаментов в подвальных помещениях;

- замена в деревянных домах трухлявых деревянных фундаментных ступей на новые деревянные, кирпичные, бутовые, бетонные или железобетонные столбы;

- изменение деревянных цоколей;

- восстановление просевшего или устройство новой отмостки вокруг здания с целью защиты почвы под фундаментами от размывания или намачивания;

- восстановление или ремонт существующей, а также устройство новой дренажной системы или водоотводных канав от фундаментов и стен зданий.

Ремонтные работы в подвале также предусматривают замену инженерных сетей, а также их утепление.

Модернизация системы теплоснабжения приводит к значительной экономии затрат на отопление и горячее водоснабжение дома. Замена неисправной запорной арматуры и отдельных участков трубопроводов устраняет утечки холодной и горячей воды, а также теплоносителя в системе отопления. Монтаж теплоизоляции на теплопроводы системы отопления позволяет уменьшить теплоотдачу от трубопроводов системы отопления и снизить тепловые потери на 2-3кВт/куб.м в год.

Модернизация системы отопления, включающая перестройку старой однотрубной системы в двухтрубную, а также установку регулировочных клапанов

## ЭФФЕКТИВНЫЙ ИСТОЧНИК ЭНЕРГОСБЕРЕЖЕНИЯ - АТП, ОБЩЕДОМОВОЙ ПРИБОР УЧЕТА ТЕПЛА



### Установка общедомовых приборов учета тепла позволит:

- определить фактический объем потребления тепловой энергии;
- контролировать параметры качества отопления (давление, температуру и др.);
- защищать интересы потребителей в судебных органах в случае некачественного теплоснабжения;
- выявить потенциал энергосбережения в жилом доме.



### Установка автоматизированных тепловых пунктов позволит:

- получить экономию тепловой энергии до 30% от общего теплопотребления;
- заменить устаревшее оборудование тепловых пунктов, которое выработало свой срок;
- повысить комфорт в помещениях за счет поддержания постоянного температурного режима;
- улучшить гидравлический режим систем отопления;
- оптимизировать количество теплоты, поступающей в систему отопления;
- повысить качество услуг горячего водоснабжения: за счет поддержания постоянной температуры горячей воды.



с возможностью предварительной настройки на стояки и отопительные элементы, обеспечивает требуемое распределение потока носителя по системе. Достижимая экономия колеблется в пределах 10 – 30 кВт/м<sup>3</sup> в год.

Для достижения большей эффективности системы теплоснабжения целесообразно не только модернизировать систему отопления, но рекомендуется установить автоматизированный тепловой пункт (АТП), а также общедомовой прибор учета тепла.

#### **Ремонт лифтов:**

- полная (или частичная) замена основных узлов и деталей для восстановления работоспособности лифтов и систем диспетчеризации по истечении установленного срока эксплуатации, а также по просьбе владельца;

- работы по замене морально устаревших и физически изношенных лифтов, восстановление периферийного оборудования и замена диспетчерского пульта;

- работы по модернизации лифтов, выполняемых с целью улучшенного эстетического состояния и технических характеристик;

- работы по замене и доработке узлов, электрических схем, которые не обеспечивают безопасную эксплуатацию лифта, согласно предписаниям органов надзора или заводов-производителей;

- ремонты лифтов, которые длительное время не работали и не обслуживались (после монтажа - 6 месяцев, после месячного ремонта - 8 месяцев).

### **3. МЕЖДУНАРОДНЫЙ ОПЫТ ФИНАНСИРОВАНИЯ СОДЕРЖАНИЯ И РЕМОНТА ДОМОВ**

В международной практике существует четыре основных способа финансирования капитального ремонта:

1) резервные фонды ассоциации собственников, собранные за определенный период времени для этой цели;

2) денежные взносы собственников;

3) гранты, предоставленные государственными и муниципальными органами власти;

4) рыночные или государственные (муниципальные) кредиты.

В принципе, использование резервных фондов и кредитное финансирование должны составлять основную часть финансирования. Поскольку выгоды от капитального ремонта носят долгосрочный характер, следовательно, издержки также необходимо распределять на длительный период времени.

Проблема, связанная с кредитованием со стороны рынков долгосрочного ссудного капитала, заключается в том, что ипотечное обеспечение может в большинстве случаев использоваться только тогда, когда индивидуальные собственники закладывают свои квартиры для этих целей.

Очевидно, что не все собственники готовы заложить свои квартиры для получения кредита на капитальный ремонт общего имущества. Это сильно затрудняет использование ипотеки в качестве обеспечения обязательств по кредиту.

**Опыт Словакии.** Система строительных сбережений первоначально была ориентирована на физических лиц, которые желают приобрести (построить) жилье. Привлекательность системы строительных сбережений для граждан обеспечивалась тем, что собственники накопительных счетов получали ежегодную премию, которая оплачивалась из бюджетных ресурсов.

С 1999 года строительные сбережения стали доступны для товариществ собственников жилья (далее – товарищества) для обновления (реконструкции, капитального ремонта) многоквартирных домов. Строительные банки предоставляют товариществам кредиты на тех же условиях, что и физическим лицам.

Для получения кредита в сберегательном банке товарищество должно какое-то время накапливать на своем счете в банке средства, после чего можно получить кредит, равный сумме накоплений. В первое время требуемый срок накоплений равнялся шести годам, затем это ограничение банками было снято. Если товарищество накапливало деньги на сберегательном «строительном» вкладе меньше шести лет, но затем внесло разовый взнос в таком размере, что общая сумма достигла той величины, что должна была бы накопиться за 6 лет, то банк предоставляет товариществу кредит раньше положенного срока, но под несколько большие, чем при шестилетних накоплениях, проценты. Банк может предоставить кредит и немедленно без предварительного накопления денег на строительном счете, но по более высокой процентной ставке.

Кроме участия в программе строительных сбережений товарищества могут получить кредит и субсидию из Государственного фонда развития жилья, который был создан в 1996 году с целью оказания государственной поддержки при покупке, модернизации или строительстве новых квартир. Первоначально средства Государственного фонда развития жилья направлялись на строительство социального жилья и предоставлялись только муниципалитетам. С 2003 года сфера его деятельности была значительно расширена и на сегодняшний день он также предоставляет поддержку как физическим лицам на модернизацию, строительство либо покупку жилья, так и юридическим лицам - предоставление товариществам кредитов с низкими процентными ставками.

Государственный фонд развития жилья предоставляет финансовые средства на следующие цели:

- а) строительство квартиры в многоквартирном доме;
- б) строительство индивидуального жилого дома;
- в) строительство или достройка учреждения социальных услуг или перестройка нежилого помещения в учреждение социальных услуг, предназначенное для граждан, которые нуждаются в помощи согласно специальному предписанию;
- г) покупка квартиры;
- д) обновление многоквартирного здания;
- е) строительство муниципальной наемной квартиры в многоквартирном доме, включая квартиру, которая приобретается посредством надстройки, встраивания, пристройки или перестройки нежилого помещения.

В соответствии с действующим законом, существуют два вида государственной поддержки – **кредит и безвозвратная субсидия**<sup>1</sup>.

Кредиты предоставляются на цели устранения конструктивных недостатков, улучшения внешнего вида, качества и тепловой защиты многоквартирных домов. Требованием к проекту по ремонту/модернизации дома для получения кредита является достижение как минимум 20%-ной экономии энергии по сравнению с расчетным расходом энергии до осуществления проекта (при условии, что после окончания проекта расход энергии на отопление здания не превысит нормы, установленной специальным предписанием). Кредит выдается в размере до 80% от полной стоимости проекта на срок до 30 лет (с ограничением максимальной суммы в расчете на одну квартиру). Для получения кредита на цели модернизации и ремонта

---

<sup>1</sup>Закон Словацкой Республики «О Государственном фонде развития жилья» №607 от 06.11.2003г., параграф 8

многоквартирного дома, заявителю необходимо иметь собственные средства в размере минимум 20% от необходимой суммы. Если кредит предоставляется из собственных средств Фонда, то размер процентной ставки по кредиту должен быть меньше чем базовая процентная ставка Национального банка Словацкой Республики. В случае, если кредит предоставляется из заемных средств, то процентная ставка должна быть не ниже, чем процентная ставка, установленная кредитором по выданным Фонду кредитам.

Безвозвратные субсидии предоставляются на устранение дефектов панельных домов, возникших из-за недостатков проектных решений и несоблюдения технологии строительства, если такие дефекты встречаются в домах данной серии с частотой не менее 20 %. Максимальный размер субсидии (в зависимости от вида дефекта) может составить 50% затрат на устранение дефекта (ремонт), но с ограничениями по максимальной сумме в расчете на одну квартиру. Претендовать на субсидию могут муниципалитет, жилищно-строительный кооператив, товарищество или управляющий домом. Условием предоставления субсидии является наличие экспертного заключения о необходимости ремонта, составленного компетентным специалистом, и проведение ремонта способом, который очевидно устранит дефект.

Государственный фонд развития жилья принимает решения о предоставлении поддержки в соответствии с очередностью полученных заявлений вплоть до исчерпания суммы, выделенной в смете фонда для соответствующих цели и вида поддержки. Срок рассмотрения заявки составляет 90 дней.

Ежегодно часть бюджета фонда развития жилья формируется за счет средств государственного бюджета, за расходование которых отвечает Министерство строительства и регионального развития. Размер этих средств часто зависит от политической ситуации. Таким образом, государство в лице Министерства строительства является донором и осуществляет контроль за деятельностью фонда развития жилья.

Наряду с системой строительных сбережений и деятельностью Государственного фонда развития жилья, кредитованием модернизации многоквартирного жилья в Словакии занимаются и коммерческие банки. Естественно, что они предоставляют кредиты на коммерческих условиях. Они могут предоставлять кредиты под залог недвижимости – квартир членов товарищества, поручительство отдельных собственников помещений или под гарантию государственного Словацкого банка гарантий и развития (SZRB). Система предоставления банковских гарантий по кредитам на жилищное строительство и на обновление (капитальный ремонт, модернизацию) жилья была введена в 1999 году в рамках программ развития жилищного строительства. Это решение позволило привлечь к финансированию модернизации многоквартирных домов средства с финансовых рынков.

Таким образом, в Словакии существует по-своему уникальная ситуация, когда одновременно работают несколько механизмов государственной поддержки модернизации многоквартирных домов. Два из них – система строительных сбережений и кредиты Государственного фонда развития жилья основаны на системе бюджетного дотирования и не являются рыночными финансовыми инструментами. За счет своей относительной дешевизны они являются наиболее привлекательными для потенциальных клиентов.

**Германия.** В Германии банки предоставляют кредиты на модернизацию многоквартирного жилья только на условиях залога недвижимости, что дает возможность взыскать оставшуюся часть долга в судебном порядке, если заемщик не в состоянии выполнить свои обязательства. Важно отметить, что заемщиком в этих случаях выступают не граждане или их объединения. Возможность предоставить такое обеспечение кредита связана с тем, что в программу санации в Германии входили

дома, находящиеся в собственности муниципальных или коммерческих жилищных организаций, квартиры в которых предоставляются по найму.

Банки в Германии различают гарантированный размер обеспечения (приблизительно 50 % рыночной стоимости недвижимости) и превышающий эту величину рискованный размер обеспечения. Гарантия по кредиту оформляется путем внесения в поземельную книгу записи о кредитной задолженности в качестве обременения недвижимости. Если для крупных работ по модернизации дома недостаточно гарантии через поземельную книгу, то необходима дополнительно государственная гарантия (поручительство). В Восточной Германии поручительства по кредитам предоставляются в индивидуальном порядке при наличии общественного интереса в проведении крупной санации и доказательств экономической рентабельности проекта (кроме того, заемщик должен быть в достаточной степени кредитоспособным). Поручительства предоставляют целевые банки федеральных земель, в Берлине – Инвестиционный Банк Берлин (IBB).

Гарантия по кредиту через поземельную книгу (залог недвижимости) соответствует не только интересам банка, который таким образом обеспечивает возврат кредита, но и интересам заемщика, так как для такого кредита устанавливаются более низкие проценты (банк минимизирует маржу по риску неплатежа) и банк может предложить более длительный срок кредитования благодаря надежным гарантиям.

Бюджетная поддержка модернизации жилищного фонда может предоставляться в виде субсидии для снижения процентной ставки по кредитам. В Германии государственный банк развития (KfW) получает из государственного бюджета целевые субсидии для снижения процентной ставки по кредитам на определенные цели (например, санация панельных домов в 1990-е годы или для конкретных пакетов энергосберегающих мероприятий).

**Венгрия.** В Венгрии работает большое количество банков с иностранным капиталом, которые предоставляют достаточно дешевые кредиты (6-10% годовых, по данным 2004 года) на финансирование крупных ремонтов и модернизацию жилищного фонда. В Венгрии для развития системы кредитования не понадобилось создавать специализированное агентство, поскольку банки изначально рассматривали возможность кредитования объединений собственников жилья, как операцию с приемлемыми рисками. Возможное объяснение этого заключается в том, что согласно залоговому законодательству у объединения собственников квартир есть право и возможность без судебного решения зарегистрировать залог на квартиру собственника, имеющего просроченную задолженность по обязательным платежам, а затем обратиться взыскание на квартиру для покрытия долга. Этой меры, по мнению экспертов, оказалось достаточно для кредитования объединений собственников. Банки уверены, что товарищество сможет вернуть кредит, поскольку для погашения долга кого-либо из собственников может добиться принудительной продажи его квартиры.

Кроме того, для банков было немаловажно, что финансовую поддержку товариществам и жилищным кооперативам в осуществлении ремонтов и реконструкции домов оказывают государство или муниципалитеты через **программы грантов**. Например, муниципалитет Будапешта ежегодно выделяет из бюджета средства на **курс грантов** на капитальный ремонт многоквартирных домов<sup>2</sup>.

При объявлении конкурса муниципалитет определяет приоритетные направления ремонтов (например, реконструкция системы отопления, ремонт кровли или замена плоской кровли на скатную, теплоизоляция фасадов и т.д.).

**Обязательным условием получения бюджетных денег являются:**

- решение общего собрания товарищества о проведении конкретного вида ремонта;

---

<sup>2</sup>Товарищества собственников жилья: опыт разных стран. Проект USAID «Развитие местного управления в Центральной Азии», Урбан Институт, Ташкент, 2005

- наличие не менее 60 % необходимых на ремонт средств у самого товарищества (в том числе в виде кредита).

Товарищество использует бюджетные средства самостоятельно, но обязательным условием является выбор подрядчика по тендеру (не менее чем из трех предложений). Бюджетные средства идут на оплату последнего счета от подрядчика после завершения выполнения работ. Товарищество может участвовать в муниципальных тендерах и получать бюджетные средства неоднократно.

**Латвия.** Государственным Агентством жилья разработана программа поддержки собственников жилья при проведении технического обследования и энергоаудита многоквартирных домов. На основе проведенного по утвержденной методике энергоаудита собственникам выдается «энергопаспорт» - стандартизированный документ, содержащий информацию о потреблении энергии в конкретном многоквартирном доме в сравнении с другими жилыми зданиями (маркировка по классам), а также об основных факторах, влияющих на потребление энергии. Поддержка при проведении энергоаудита дается объединению собственников квартир в домах, построенных до 1992 года, при условии, что решение о проведении энергоаудита принято 75% собственников в доме. В 2004-2005 годах энергоаудит был проведен в 208 домах в 18 городах Латвии.

Банки Латвии сегодня предоставляют объединениям собственников квартир, кооперативам, а также частным и муниципальным предприятиям по управлению домами займы на цели ремонта, реконструкции, реставрации и повышения энергоэффективности общего имущества в многоквартирных домах. Как правило, такие займы предоставляются на финансирование утепления дома, замены кровли, модернизации тепловых узлов, замены систем канализации, замены электрооборудования и проводки, ремонта фасадов и подъездов и т.п. Банки предоставляют кредиты в сумме до 100% стоимости проводимых работ, максимум на 12 лет. Собственники квартир выплачивают кредит за счет создаваемого в обязательном порядке фонда ремонта и технического обслуживания.

Кредиты на цели капитального ремонта, модернизации и энергосбережения предоставляются коммерческими банками без залога недвижимости. Реальным обеспечением возврата кредита являются средства на счете объединения собственников или управляющей компании, открываемом в банке-кредиторе на период кредитования, через который осуществляются расчеты по всем платежам. Если в доме не создано объединение собственников квартир, банк требует поручительства собственников. В качестве дополнительной гарантии банк оговаривает в кредитном договоре возможность продать другой организации право взыскания платы за обслуживание долга, если заемщик не может выполнить обязательства по кредиту.

**В Российской Федерации** собственники квартир при помощи взносов на капитальный ремонт сами формируют фонд, за счет которого впоследствии будет ремонтироваться их дом. Также может быть предусмотрена государственная и муниципальная поддержки на капитальный ремонт на условиях, которые предусмотрены соответственно федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами.

В соответствии с Жилищным Кодексом Российской Федерации предусмотрено два способа формирования фонда капитального ремонта:

1) перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет в кредитной организации (банке);

2) перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора – организации, создаваемой субъектом Российской Федерации.

Товариществам собственников жилья, жилищным кооперативам, управляющим организациями, региональным операторам бюджетные средства как меры финансовой

поддержки могут предоставляться за счет средств федерального бюджета. Среди возможных мер государственной поддержки определены также предоставление гарантий, поручительств по кредитам и займам.

Таким образом, открыт путь для привлечения кредитных ресурсов на проведение капитального ремонта многоквартирных домов, собственники которых формируют фонды капитального ремонта на специальных счетах.

#### **4. КОНТРОЛЬ И НАДЗОР ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА**

Осуществление деятельности по капитальному и текущему ремонту, зачастую вызывает множество вопросов. Чтобы все стадии ремонта протекали в соответствии с требованиями действующих на территории Республики Казахстан строительных норм и правил, существуют технический надзор за строительством, строительная экспертиза, техническое обследование состояния объекта и анализ проектной документации.

Чаще всего, к плохому качеству объекта строительства приводит, несоблюдение действующих технологий, неправильные нормы расхода материалов, замена утвержденных в документации материалов на другие (ниже по качеству и цене). Вместе с тем, малейшее несоблюдение строительных нормативов может привести к необоснованному изменению стоимости объекта или к срывам сроков завершения строительства.

##### **Авторский надзор**

В соответствии со статьей 34 Закона Республики Казахстан «Об архитектурной градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан», авторский надзор осуществляется разработчиками проектной (проектно-сметной) документации на всех объектах строительства.

Авторский надзор в обязательном порядке осуществляется в течение всего периода строительства (реконструкции, реставрации, расширения, технического перевооружения, модернизации, капитального ремонта) объекта, либо консервации строительства незавершенных объектов за счет средств, предусматриваемых в проектной (проектно-сметной) документации на строительство объектов в соответствии с действующими нормативами.

Лица, осуществляющие авторский надзор, обязаны:

- 1) обеспечивать точное выполнение в ходе строительства проектных решений, предусмотренных утвержденным проектом;
- 2) осуществлять регулярное и надлежащее ведение журнала авторского надзора;
- 3) участвовать в оформлении и подписании актов освидетельствования скрытых работ и промежуточной приемки ответственных конструкций;
- 4) своевременно принимать решения по внесению обоснованных изменений в утвержденную проектную (проектно-сметную) документацию в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан;
- 5) в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения подрядчиком (генеральным подрядчиком) указания довести до сведения заказчика об этом, а также информировать соответствующее подразделение органа государственного архитектурно-строительного контроля и надзора.

##### **Технический надзор**

Надзор за ходом производства строительно - монтажных работ - необходимая составляющая процесса капитального ремонта. При выполнении работ под контролем специалистов технического надзора, собственники, являясь непосредственными заказчиками, предохраняют себя от некачественного выполнения скрываемых

видов работ и ремонта объекта в целом на надлежащем уровне, а также исключают от необоснованных расходов.

Порядок и правила надзора регламентируются законодательством в сфере архитектурной и архитектурно-строительной деятельности Республики Казахстан, что создает сторонам заказчика и подрядчика, а также эксплуатирующей стороне, базу для решения спорных вопросов в законном порядке.

Строительные работы могут вестись как собственными силами управляющей организации, так и наемной подрядной организацией, имеющей в наличии лицензию, дающую право на производство строительно-монтажных работ.

Цена на проведение работ может завышаться исполнителем, либо занижаться в ущерб качеству, а кроме этого, технология производства работ может иметь отклонения от требуемых проектных решений и строительных норм и правил. И то, и другое невыгодно собственнику: ему важно снизить общую сметную стоимость и выполнить ремонт качественно, чтобы получить комфортные условия и, тем самым, сократить расходы на капитальные и текущие ремонтные работы.

Чтобы исключить нарушения технологии строительства, избежать переплаты, необходимо проводить работы под обязательным контролем квалифицированного технического надзора на объектах капитального строительства, ремонтируемых или реконструируемых.

Поскольку многоэтажный жилой дом является источником потенциальной опасности, контроль за соблюдением технологических процессов, очередность выполняемых видов работ при строительстве должен вестись в строгом соответствии с существующими нормативами.

Порядок и методики контроля предусмотрены и утверждены законодательно и регулируются рядом нормативных актов, среди которых:

- 1) Закон Республики Казахстан «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан»;
- 2) Гражданский кодекс РК;
- 3) Правила техники безопасности на строительном производстве;
- 4) Уголовный кодекс Республики Казахстан.

Строительный надзор хода работ - это процедура, главной функцией которого является проверка, осуществляемых при капитальном ремонте сооружений, действий и мероприятий на отсутствие отклонений от проектной документации, соответствия итогам проведенных инженерных изысканий, условиями технических регламентов с целью обеспечения заявленного расхода материалов и трудозатрат, а также создания условий безопасности.

Иными словами, проведение технического надзора необходимо для того, чтобы обеспечить соответствие строительных работ требованиям качества, поставленным конечным целям и регламентирующей документации. Такой контроль приводит не только к эффективному расходованию вкладываемых средств, но и надежному функционированию строящегося, ремонтируемого либо реконструируемого объекта.

#### **Порядок надзора со стороны подрядной организации**

При операционном ежедневном осмотре ремонтируемого объекта подрядчик выполняет следующие контролирующие действия: проверяет качество, характеристики строительных, сопутствующих и расходных материалов, инструментов и оборудования, которые были доставлены на строительную площадку для капитального ремонта объекта (это действие называется входным контролем); проверяет согласованность с нормами расположения и безопасного хранения строительных, расходных материалов, инструментов и оборудования; проверяет соответствие строительных операций установленной технологии сооружения объекта, авторского надзора, осмотр скрытых



работ, осуществляет приёмку завершённых видов работ; проверяет вместе с заказчиком или его представителем соответствие объекта капитального ремонта решениям проектной (при необходимости, рабочей) документации, итогам осуществлённых инженерных работ, предписаниям иных документов.

#### **Порядок надзора со стороны заказчиков - собственников**

Собственники или его представители при проведении технического надзора выполняют следующие контролирующие действия:

1) проверяют, насколько точно соблюдаются сроки, предусмотренные утвержденным графиком производства работ;

2) проверяют своевременное принятие организацией-подрядчиком качественных действий, мероприятий по контролю соблюдения предписаний, требований, размещения и хранения строительных и расходных материалов, а также соответствие действительности задокументированных результатов;

3) контролируют, насколько точно подрядчиком соблюдаются сроки и объем действий, направленных на соблюдение технологии капитального ремонта, соответствия действительности заполненных результатов в соответствующих журналах;

4) организуют комиссионное освидетельствование с представителем подрядчика и разработчиком проекта скрытых работ, выполняют промежуточную приемку сооруженных конструкций, которые влияют на безопасность строящегося здания;

5) организуют совместную с подрядчиком или его представителем проверку согласованности выполненного ремонта с проектными решениями, итогами осуществленных инженерных изысканий, предписаниями иных документов;

6) проводят другие мероприятия для контроля за производством работ, предусмотренные законами, нормативными актами РК и заключенным договором.

#### **Входной контроль**

Материалы, доставляемые на объект, должны отвечать требованиям, предусмотренным проектным решением.

На практике чаще всего используются «проверенные решения». Это, однако, не снимает с подрядчиков обязанность проверять документы, подтверждающие качество строительных и иных материалов, их соответствие паспортным данным и прочим требованиям.

Подрядчик имеет право привлекать специалистов, либо находящиеся в его распоряжении службы, проводить испытания и замеры параметров строительных материалов, необходимых для ремонта.

Если при входном контроле выявится несоответствие материалов установленным нормам, использование таких материалов запрещается и подлежит исключению из применения.

#### **Контроль за соблюдением правил хранения материалов**

Строительные и расходные материалы, инструменты, изделия и конструкции заводского изготовления должны храниться при определенных условиях. Их нарушение может привести к потере свойств продукции, ухудшению ее качества.

С целью сохранения изначальных качеств строительных материалов проводится надзор за их содержанием в соответствующих условиях. Если в ходе проверки выявляются нарушения требований складирования, применение строительной продукции запрещается вплоть до повторного лабораторного испытания и получения сведений, подтверждающих качество материалов.

#### **Контроль за соблюдением технологии строительства**

В процессе строительства для успешного достижения поставленной цели необходимо придерживаться установленной технологии. Она позволяет выполнять

рабочие действия в реальных состояниях объектов, не нарушая их натуральное положение в пространстве и времени. Иными словами, исключает, например, строительство крыши здания в отсутствие опорных конструкций фундамента и стен.

Нарушение технологии строительства может привести к нежелательным последствиям на площадке или к более неприятным последствиям. Это обуславливает необходимость тщательного инспектирования за соблюдением порядка выполнения строительных операций.

При проведении таких работ со стороны технического надзора на предмет соблюдения технологии строительства проверяются: соблюдение порядка и состава строительных операций, согласованность их с требованиями установленных правил; соответствие последовательности выполнения строительных операций установленным требованиям.

Важно также провести осмотр и оценить качество скрытых работ, поскольку впоследствии они будут заделаны последующими конструкциями так, что доступ к ним будет либо невозможен, либо затруднен. Без положительных результатов освидетельствования скрытых работ последующие операции недопустимы.

#### **Итоговые результаты надзора**

По результатам комиссионного осмотра составляется акт, в котором указываются проведенные контрольные мероприятия, выявленные нарушения. Акт составляется в четырех экземплярах, а в некоторых случаях и в большем количестве, на которых ставятся подписи полномочных представителей заказчика, авторского надзора и представителя подрядчика.

### **5. ПРИЕМКА ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ**

Качество строительства и ремонтно-строительных работ - комплексная проблема, включающая в себя соблюдение требований строительных норм и правил, государственных стандартов всеми участниками строительного процесса: проектировщиками, заказчиками и подрядчиками, что является залогом долговечности и эксплуатационной надежности возведенных зданий и сооружений, их экологической чистоты, безопасности для людей и, в конечном счете, экономичности при эксплуатации.

В соответствии с СН РК 1.04-03-2013 «Приемка в эксплуатацию законченных капитальным ремонтом жилых, общественных зданий и объектов коммунального назначения» установлен порядок приемки в эксплуатацию законченных капитальным ремонтом жилых, общественных зданий и объектов коммунального назначения для физических и юридических лиц независимо от форм собственности.

Состав, полномочия и обязанности приемочных и рабочих комиссий установлены законодательством об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан.

Жилые, общественные здания и объекты коммунального назначения с законченным капитальным ремонтом (далее объекты) принимаются в эксплуатацию в соответствии с требованиями законодательства Республики Казахстан об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности и утвержденным проектом.

Работы по вскрытию и последующей заделке конструкций и (или) их узлов, по испытаниям конструкций и систем, назначенные рабочей комиссией, должны производиться генеральным подрядчиком с привлечением в необходимых случаях субподрядных организаций.

Генеральный подрядчик предоставляет рабочим комиссиям следующую документацию:

а) перечень организаций или частных лиц, имеющих соответствующую лицензию, участвовавших в выполнении ремонтно-строительных (монтажных) работ с указанием видов выполненных ими работ;

б) комплект документации на капитальный ремонт предъявляемого к приемке объекта, разработанный проектными организациями или частными лицами, имеющими соответствующую лицензию;

в) технические паспорта, сертификаты или другие документы, удостоверяющие качество и безопасность материалов, конструкций и деталей, примененных при производстве ремонтно-строительных (монтажных) работ;

г) акты освидетельствования скрытых работ и акты промежуточной приемки отдельных ответственных конструкций;

д) акты индивидуального испытания смонтированного оборудования, акты испытания внутренних и наружных сетей холодного и горячего водоснабжения, газоснабжения, вентиляции, теплоснабжения, лифтов, эскалаторов, дренажных устройств;

е) акты испытаний внутренних и наружных электроустановок и электросетей;

ж) акты испытания устройств телефонизации, радиофикации, телевидения, сигнализации, автоматизации;

з) акты испытания устройств, обеспечивающих взрыво- и пожаробезопасность, молниезащиту;

и) акты испытания прочности сцепления кладки вновь возведенных несущих стен (или их участков) для кирпичных зданий, расположенных в сейсмических районах;

к) журналы производства работ и авторского надзора проектных организаций, материалы обследований и проверок в процессе ремонта органами государственного, архитектурно-строительного и другого надзора;

л) акт технического обследования здания (дефектные ведомости), составленные до проведения капитального ремонта.

Заключение рабочей комиссии о готовности к предъявлению приемочной комиссии законченных капитальным ремонтом объектов оформляется в соответствии с предусмотренными требованиями законодательства об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан.

Заказчик (застройщик) предоставляет приемочной комиссии:

а) акты рабочих комиссий;

б) справку об устранении дефектов и недоделок, выявленных рабочей комиссией;

в) утвержденную в установленном порядке проектно-сметную документацию;

г) перечень проектных организаций или частных лиц, имеющих соответствующую лицензию, участвовавших в проектировании принимаемого объекта ремонта;

д) заключения эксплуатационных организаций о том, что наружные сети и сооружения холодного и горячего водоснабжения, канализации, связи, тепло-, газо- и электроснабжения обеспечивают нормальную эксплуатацию объекта и приняты ими после ремонта на обслуживание (заключения должны предъявляться, если ремонт соответствующих коммуникаций был предусмотрен проектно-сметной документацией).

Приемка в эксплуатацию законченных капитальным ремонтом объектов приемочной комиссией оформляется в соответствии с предусмотренными требованиями законодательства об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан.

Приемка в эксплуатацию законченных капитальным ремонтом жилых, общественных зданий и объектов коммунального назначения (их частей, очередей) должна проводиться при полной их готовности.

## 6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В соответствии с Законом РК «О жилищных отношениях» ответственность за состояние общего имущества возложено на собственников квартир. Собственники помещений (квартир) должны сами нести расходы на его содержание, в том числе на капитальный ремонт, пропорционально их долям на общее имущество в многоквартирном доме.

Решения о проведении капитального ремонта общего имущества принимают на общем собрании жителей.

Таким образом, ответственность за проведение капитального ремонта законодательно возложена на собственников квартир.

Однако, собственники помещений (квартир) не играют активной роли в принятии решений при проведении капитального ремонта.

Проблемами принятия решений являются низкая явка собственников квартир на собрания и отсутствие кворума.

В то же время, в общественном сознании доминирует убеждение, что проведение капитального ремонта – это обязанность местных исполнительных органов.

Тогда как эффективное управление и содержание жилого дома, своевременное выполнение мероприятий по ремонту общего имущества объекта кондоминиума – гарантия длительной эксплуатации жилого дома и создание комфортных условий для проживания в нем.

### **Составители:**

**Мурсакина Мадина Уралбековна**, директор Департамента жилищного хозяйства АО «Казахстанский центр модернизации и развития жилищно-коммунального хозяйства».

**Абенов Аскар Серикович**, главный менеджер Департамента по взаимодействию с международными финансовыми организациями и развитию государственного частного партнерства АО «Казахстанский центр модернизации и развития жилищно-коммунального хозяйства».

В данной брошюре представлена информация по организации и проведению капитального и текущего ремонтов многоквартирного жилого дома.

Предлагаемая брошюра предназначена для широкого круга читателей, в том числе для собственников помещений (квартир), органов управления объектом кондоминиума, субъектов сервисной деятельности, специалистов в сфере жилищного хозяйства, жилищных инспекций и других.