

КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ДОМОВ В КАЗАХСТАНЕ

- Какие документы необходимы для ремонта домов
- При каких условиях можно получить жилищную помощь при капремонте
- Кто и как выбирает подрядчика
- Как сэкономить на капремонте



Оглавление

1. Кто мало думал, тот много плакал
2. Если крышу уже снесло
3. Правила поведения на собрании – приёмы добывания информации
4. Жилищная помощь в капитальном ремонте
5. Примерный перечень вопросов для общего собрания
6. О чем говорит нам Механизм модернизации жилищного фонда
7. На безрыбье и рак рыба
8. Если дело дошло до суда – Последний довод королей
9. ДОГОВОР на проведение отдельных видов капитального ремонта жилого дома



В Республике Казахстан, уже который год подряд идёт программа по ремонту общедомового имущества. В настоящее время программа развития регионов до 2020 года, утверждена постановлением Правительства Республики Казахстан от 28 июня 2014 года за № 728.

Поздравляю Вас, уважаемый читатель!

Вы всё ещё можете стать её участником.

Автор, являясь сторонником проведения данной реформы, считает, что её проведение явилось закономерным признанием со стороны государства факта необходимости участия в данной отрасли с целью обеспечения конституционных гарантий на достойное проживание в комфортабельном и безопасном жилище.

В этом кратком пособии перечислены основные права и обязанности собственника, знать которые желательно до того, как в Ваши квитанции выставили счёт за капитальный ремонт общедомового имущества по механизму модернизации жилищного фонда.

Учитывая то обстоятельство, что государство денежные средства на капитальный ремонт выделяет на возвратной основе, собственник должен ясно осознавать, что по факту завершения работ он может быть очень удивлён суммой дополнительного платежа.

Для предотвращения подобных ситуаций целесообразно заранее знать, сколько именно будет стоить ремонт, для каждой квартиры, чтобы потом не сожалеть об опрометчивом решении.

Добиться получения информации можно лишь по отработанной и прозрачной схеме, представленной автором.

Кто мало думал, тот много плакал

Чтобы не удивляться и не сетовать на судьбу необходимо заранее побеспокоиться о соблюдении необходимых процедур, предваряющих капитальный ремонт дома.

Для этого необходимо приобрести Закон РК «О жилищных отношениях» или же просто скачать его в Интернете.

Итак, как выглядит прозрачность в действии.

Статья 18 часть 3 Конституции РК гласит: «Государственные органы, общественные объединения, должностные лица и средства массовой информации обязаны обеспечить каждому гражданину возможность ознакомиться с затрагивающими его права и интересы документами, решениями и источниками информации».

Информация о стоимости и порядке ремонта Вашего дома касается каждого собственника напрямую, вследствие чего Вы имеете право истребовать и ознакомиться со всей необходимой Вам информацией для принятия верного решения.

Отказ от предоставления информации можно расценивать как грубое нарушение ст. 14 Конституции Республики Казахстан: «Никто не может подвергаться какой-либо дискриминации по мотивам происхождения, социального, должностного и имущественного положения, пола, расы, национальности, языка, отношения к религии, убеждений, места жительства или по любым иным обстоятельствам».

Статья 47 Закона «О жилищных отношениях» Высший орган кооператива собственников помещений

1. Высшим органом кооператива собственников помещений (квартир) является общее собрание членов кооператива. Члены кооператива вправе участвовать в собрании через доверенных лиц.

К исключительной компетенции общего собрания членов кооператива относятся: 1) установление необходимости внесения изменений в государственный акт о регистрации объекта кондоминиума, а также в устав, изменение и принятие других правил и положений;

2) избрание председателя правления кооператива, членов правления и ревизионной комиссии, решение о выплате им вознаграждений;

3) утверждение ежегодного отчета кооператива;

4) утверждение годового бюджета и годовой сметы доходов и расходов;

5) образование резервного и других специальных фондов кооператива;

6) решение вопроса о заключении кооперативом договора со службой оказания жилищно-эксплуатационных и коммунальных услуг;

7) привлечение по договору управляющего жилым домом со стороны, включая юридическое лицо;

8) выдача согласия на получение кредита на сумму, превышающую двадцать пять процентов расходной части сметы на данный год;

9) прекращение кооператива собственников помещений.

Общее собрание членов кооператива может принять к своему рассмотрению любые другие вопросы деятельности кооператива собственников помещений (квартир).

2. Общие собрания членов кооператива проводятся не реже одного раза в год. Внеочередное собрание созывается по решению правления либо по требованию ревизионной комиссии, либо по требованию не менее двадцати процентов членов кооператива.

3. О предстоящем общем собрании члены кооператива должны быть уведомлены не менее чем за десять дней.

4. Общее собрание членов кооператива правомочно при наличии не менее пятидесяти процентов членов кооператива либо их доверенных лиц. При отсутствии такого кворума наступают последствия, предусмотренные пунктом 5 статьи 43 настоящего Закона.

5. По требованию не менее двадцати процентов присутствующих на общем собрании членов кооператива (их доверенных лиц) принятие решения проводится тайным голосованием.

6. Общее собрание членов кооператива ведет председатель правления кооператива, а при его отсутствии – один из членов правления.

7. Если настоящим Законом или уставом кооператива не предусмотрено иное, решение общего собрания членов кооператива принимается большинством голосов членов кооператива, присутствующих на собрании. Каждый член кооператива имеет один голос.

Если одному члену кооператива принадлежит несколько помещений, он имеет соответствующее количество голосов. В случае равного разделения голосов, голос председателя собрания является решающим.

8. Для принятия решений по вопросам, предусмотренным подпунктами 1), 6), 7), 8), 9) пункта 1 настоящей статьи, а также по вопросу улучшения или пополнения общего имущества, требуется две трети голосов членов кооператива или их доверенных лиц, присутствующих на собрании.

9. За каждый финансовый год правление кооператива представляет общему собранию членов кооператива финансовые отчеты, а также проекты годовых смет, достаточные для покрытия ожидаемых расходов по содержанию и функционированию объекта кондоминиума. Смета должна предусматривать создание и пополнение резервного фонда кооператива.

Таким образом, согласно данной статьи Закона все решения о проведении капитального ремонта, утверждении сметы на капитальный ремонт должны приниматься на общем собрании собственников квартир.

При проведении общего собрания необходимо вести протокол, и в случае отсутствия председателя или секретаря собрания, протокол имеют право вести собственники квартир, избранные тут же на собрании. Практика показала, что общие собрания с участием представителей государственных органов на тему проведения капитального ремонта дома проводятся стихийно, и в дальнейшем жители обращаются с заявлениями о предоставлении копии данного протокола для ознакомления. Во избежание неразберихи, целесообразно производить видеозапись всех собраний для последующей сверки с тем протоколом, который будет представлен позднее.

Первым делом в случае появления желания участвовать в Программе развития регионов до 2020 года, по механизму модернизации жилищного фонда, а именно получить беспроцентный кредит на проведение капитального ремонта Вашего жилого дома Председатель органа управления (КСК, ПКСК, ПК и т.д.) либо по своей инициативе, либо по требованию 20 % собственников квартир организует собрание собственников квартир с одним единственным вопросом, выносимым на повестку дня «Участие в Программе развития регионов до 2020 года по механизму модернизации жилищного фонда».



В случае если собственники и проголосовали «за» – Председатель органа управления направляет заявку в специализируемую уполномоченную организацию на участие в Программе развития регионов до 2020 года по механизму модернизации жилищного фонда.

Специализируемая уполномоченная организация при одобрении заявки совместно с органом управления инициирует второе собрание, и тут начинается самое интересное.

Повестка дня, вынесенная на собрание, должна чётко информировать собственников о том, какие вопросы будут решаться на собрании.

Целесообразно, с точки зрения автора, выставление следующих вопросов на голосование:

1. Утверждение сметы на капитальный ремонт.
2. Утверждение подрядчика, который берёт на себя обязательство по проведению капитального ремонта.
3. Утверждение договора на проведение капитального ремонта.
4. Утверждение условий индивидуального договора с собственниками квартиры и подрядчиком.
5. Избрание инициативной группы собственников с полномочиями проверки качества выполненных работ.
6. Утверждение перечня собственников, имеющих право на получение жилищной помощи на капитальный ремонт
7. Утверждение поквартирного расчёта платежей в счёт погашения суммы на капитальный ремонт.

8. В случае, если строительные материалы приобретаются собственниками самостоятельно, утверждение кандидатур инициативной группы из числа собственников, на которых возложена обязанность по закупке строительных материалов.

Также в повестку дня могут быть включены и иные вопросы, так как собрание вправе рассмотреть и принять решение по любому вопросу по своему дому.

Однако организовать проведение данного собрания просто невозможно, если заблаговременно собственникам дома не будут представлены документы о стоимости ремонта и договоры об их правах и обязанностях.

Таким образом, если вам не дают ознакомиться со сметой, договорами, не указывают подрядчика, отказывают в праве произвести контроль над ремонтными работами или иным образом уклоняются от предоставления официальных документов по предстоящему ремонту необходимо:

1. Обратиться с письменным заявлением в акимат района;
2. Обратиться с письменным заявлением в свой КСК;
3. Обратиться с письменным заявлением в жилищную инспекцию и попросить предоставить информацию о том, кто является подрядчиком, на каком основании данная строительная организация приобрела данный статус, её юридический адрес. Также попросить для ознакомления смету предстоящего ремонта, договоры с КСК и/или с собственниками квартиры для их обсуждения на предстоящем собрании.

Согласно закона РК «О порядке обращения граждан и юридических лиц» обязанность предоставления ответа возникает у адресатов в течении 30-ти дневного срока.

В случае отсутствия реакции на обращения на 32 день смело пишите жалобу в прокуратуру по факту отказа в предоставлении информации.

Важно осознавать, что прозрачность в данном вопросе будет единственным условием скорейшего проведения ремонтных работ.

Отдельного обсуждения требует ситуация связанная с рисками председателя КСК который следуя воле жителей, участвует в данной программе и подписывает договор.

Среди документации обязательной к подписанию существует документ именуемый «Подписка о достоверности» который, можно увидеть в приложении.

Суть данной подписки сводится к тому что, председатель КСК подтверждает и свидетельствует о подлинности подписей собственников квартир и заявляет о достоверности информации изложенной в протоколе собрания, листах письменного опроса и прочих документов.

Между тем, согласно действующего законодательства председателю КСК запрещено получать информацию о собственниках и таким образом, законодательно председатель КСК не имея информации о собственниках, тем не менее, обязан дать подписку о том, что он удостоверяет подлинность всех подписей, имеющихся в протоколе. Коллизия? Не иначе!

Фактически данный документ законодательно ограничивает собственников в участии в программе капитального ремонта и в одностороннем порядке возлагает ответственность на председателя КСК, что в свою очередь влияет на нежелание КСК что-либо ремонтировать по данной программе.



Если крышу уже снесло

Теперь возьмём ситуацию, при которой документы собственникам так и не вы-дали, а ремонт уже начался. В нашей стране может быть и такое.

Алгоритм действий в данном случае следующий.

Собственники квартир имеют право на обращение в правоохранительные ор-ганы с целью выявления личностей, производящих ремонтные работы.

Особо хочется подчеркнуть, что в данном случае в зачёт идут только пись-менные обращения, отправленные в РУВД по почте или зарегистрированные в установ-ленном порядке в канцелярии РУВД.

Как правило, удаётся установить название организации, ведущей ремонтные работы.

Далее также необходимо писать письменное заявление:

1. в районный акимат,
2. в свой КСК,
3. в жилищную инспекцию,
4. подрядчику, выполняющему ремонтные работы, и требовать прекратить не-законные ремонтные работы по факту отсутствия собрания собственников квартир по данному поводу. В заявлении также будет не лишним потребовать пре-доставить все имеющиеся к ремонту дома документы и договоры, заключённые с кем-либо для ознакомления.

Обязательно указать обратный адрес, на который Вы хотите получить ответ, так как зачастую в коллективных обращениях собственники этого не указывают, что в свою очередь позволяет отправить ответ на любой адрес, указанный в заявлении.

Также не лишним будет написать в заявлении, что ответ просите представить на языке обращения.

В итоге у Вас на руках должны быть следующие документы:

1. обращение по инстанциям о предоставлении информации о предстоящем ре-монте;
2. заявление в правоохранительные органы по факту незаконного строи- тельства (можно два и более);

3. обращение о прекращении незаконных действий по факту отсутствия проведения общего собрания.

Данные письменные обращения являются доказательствами незаконных действий, и в случае обращения в суд с заявлением о признании незаконными действия организации, производящей ремонт, именно данные обращения и ответы на них будут положены в основу вынесения решения по существу.

Также в суде можно признать незаконным протокол общего собрания, либо результаты письменного опроса, который якобы проводился по дому, и на котором якобы вопрос о ремонте без реального ознакомления собственников с документом был решён положительно.

В данном случае количество письменных обращений от собственников имеет значение, так как помогает доказать наличие позиции большинства собственников квартир.

Идём дальше. Согласно ст. 42-1 Закона РК «О жилищных отношениях»: «Собрание собственников помещений (квартир) правомочно при наличии не менее двух третей от общего числа собственников помещений. Каждый собственник помещения (квартиры) при голосовании имеет один голос. (...)

В случае отсутствия кворума голосование проводится путём письменного опроса в соответствии со ст. 42-2 настоящего Закона».

Изменение в Законе «О жилищных отношениях», регламентирующее письменный опрос, было включено ввиду невозможности сбора собственников квартир на собрание для обеспечения надлежащего кворума для принятия решения.

Наверняка и в Вашем случае будет так же. Необходимо понимать, что какие бы речи не говорились на собрании, если на нём нет кворума, единственное, что возможно сделать по закону, это подсчитать и зарегистрировать сособственников, явившихся на собрание, а также вписать в протокол предложение о проведении письменного опроса.

При этом письменный опрос необходимо проводить, даже если ремонтные работы уже начались.

Именно выявление реального волеизъявления собственников является решающим в определении момента законности или незаконности всех остальных действий по производству ремонта со стороны подрядчика или представителей власти.

Нередко именно непреклонная воля жителей, демонстрирующих знание закона, позволяет в корне изменить ситуацию и добиться защиты своих нарушенных прав.

По факту проведения письменного опроса и сбора подписей собственников, проголосовавших по повестке дня, необходимо свести полученные данные и провести итоговое собрание, на котором следует огласить результаты письменного опроса.

Согласно п. 9 ст. 42-2 Закона РК «О жилищных отношениях»: «Решение, принятое путём письменного опроса, является обязательным для всех собственников помещений (квартир)».

К протоколу итогового собрания необходимо приложить подлинники листов письменного опроса и регистрационный лист собственников, присутствовавших на собрании.

Именно доведение до логического завершения процедуры проведения общего собрания в дальнейшем позволит предъявлять протоколы и листы письменного опроса в качестве доказательства о реальном волеизъявлении собственников квартир.

Правила поведения на собрании – приёмы добывания информации.

«Бойтесь Данайцев дары приносящих», – говорили ещё в Древней Греции и были абсолютно правы. Возьмём этот принцип в качестве путеводной звезды и применим его на практике на собрании собственников квартир, посвящённом капитальному ремонту дома.

Итак, предполагается, что работники КСК, представители подрядной организации, работники жилищной инспекции, работники акимата, принимающие участие в данном собрании, явились туда для предоставления конкретной информации, которую можно проверить, проанализировать, прочитать на бумаге или электронном носителе.

Таким образом, собственники вправе, после выступления означенных лиц, потребовать конкретные документы для их изучения, так как решить всё здесь и сейчас невозможно.

Правильной реакцией на данные вопросы является предоставление образцов договоров на предстоящие работы, предоставление сметы на ремонт дома, подписанной или примерной, учитывая необходимость проведения повторного собрания, предоставление документации о порядке и размере оказания жилищной помощи социально уязвимым гражданам, также со стороны подрядчика целесообразно предоставить копию лицензии на производство капитальных работ и краткую информацию об истории своего предприятия.

В таком случае тест на прозрачность пройден.

Неправильной реакцией является не предоставление документов и отсутствие ответов на конкретные вопросы собственников. Угрозы и обещания, ссылки на государство и прочее изображение кипучей деятельности являются сигналом к следующим действиям.

1. Необходимо тут же на месте составить акт по факту отказа в предоставлении истребуемых документов. Акт нужно составить в двух экземплярах и попросить государственного служащего, работника подрядной организации, работника КСК подписать данный документ как подтверждение факта неготовности к собранию.

2. Желательно производить данную процедуру дублируя её видеозаписью с сотового телефона, благо в настоящее время это не трудно.

3. Необходимо напомнить, что время жителей тоже чего-то стоит, и, не подготовившись к собранию, ответственные работники тем самым существенно нарушают закон РК «О государственной службе» в части демонстрации своего неуважения к собравшимся.

Вариантов поведения при составлении акта не много. Как правило, сотрудники пытаются покинуть место собрания по причине неожиданных, но очень неотложных дел. Остановливать их не надо. Это сэкономит время и здоровье. А вот обратиться с жалобой в агентство по делам государственной службы и противодействия коррупции будет очень кстати. Копию составленного на собрании акта необходимо приложить к жалобе.

Также на собрании можно вручать под подпись присутствующих официальных лиц заявления и обращения о предоставлении документов, необходимых для принятия решения о капитальном ремонте.



Жилищная помощь в капитальном ремонте

Теперь давайте подробно остановимся на жилищной помощи, так как данный аспект реформы при правильном её проведении позволит минимизировать траты социально уязвимых слоёв населения.

Статья 98 Закона РК «О жилищных отношениях» предусматривает выплату жилищной помощи на капитальный ремонт общедомового имущества. Размер и порядок оказания жилищной помощи определяются местным представительным органом (маслихатом).

Жилищная помощь является одной из форм социальной помощи малообеспеченным семьям (гражданам) и оказывается в виде денежных выплат.

Жилищная помощь предоставляется за счет средств местного бюджета малообеспеченным семьям (гражданам), постоянно проживающим в городе Алматы, на оплату: 1) расходов на содержание жилого дома (жилого здания) семьям (гражданам), проживающим в приватизированных жилых помещениях (квартирах) или являющимся нанимателями (поднанимателями) жилых помещений (квартир) в государственном жилищном фонде;

2) потребления коммунальных услуг и услуг связи в части увеличения абонентской платы за телефон, подключенный к сети телекоммуникаций, семьям (гражданам), являющимся собственниками или нанимателями (поднанимателями) жилищ;

3) арендной платы за пользование жилищем, арендованным местным исполнительным органом в частном жилищном фонде;

4) стоимости однофазного счетчика электрической энергии с классом точности не ниже 1 с дифференцированным учетом и контролем расхода электроэнергии по времени суток, проживающим в приватизированных жилых помещениях (квартирах), индивидуальном жилом доме.

4. Расходы малообеспеченных семей (граждан), принимаемые к исчислению жилищной помощи, определяются как сумма расходов по каждому из вышеуказанных направлений.

Теперь детали. Жилищную помощь на капитальный ремонт могут получить только малообеспеченные граждане собственники квартир, где общедомовая собственность дома зарегистрирована в форме condominiuma.

Если в вашем доме condominium не зарегистрирован, любые обещания предоставить жилищную помощь на капитальный ремонт неосуществимы. В таком случае предлагаю по мере согласования условий проведения ремонта пройти процедуру регистрации объекта condominiuma.

По факту получения информации, о ежемесячных платежах после проведения ремонта собственники дома желающие получить жилищную помощь, вправе самостоятельно обратиться в жилищную инспекцию с соответствующим заявлением.

Согласно п. 14,15 «Правил определения размера и оказания жилищной помощи в городе Алматы»: «Жилищная помощь определяется как разница между оплаченными следующими расходами: суммой оплаты расходов на содержание жилого дома (жилого здания), потребление коммунальных услуг и услуг связи в части увеличения абонентской платы за телефон, подключенный к сети телекоммуникаций, арендной платы за пользование жилищем, арендованным местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, стоимости однофазного счетчика электрической энергии с классом точности не ниже 1 с дифференцированным учетом и контролем расхода электроэнергии по времени суток проживающим в приватизированных жилых помещениях (квартирах), индивидуальном жилом доме, в пределах норм и предельно-допустимого уровня расходов семьи (граждан) на эти цели, установленных местными представительными органами. Предельно-допустимый уровень расходов семьи (граждан) в городе Алматы составляет 10-процентов.

Размер жилищной помощи не может превышать сумму, фактически оплаченную за расходы на содержания жилого дома (жилого здания), услуги связи в части увеличения абонентской платы за телефон, подключенный к сети телекоммуникаций, арендную плату за пользование жилищем, арендованным местным исполнительным органом в частном жилищном фонде, стоимость однофазного счетчика электрической энергии с классом точности не ниже 1 с дифференцированным учетом и контролем расхода электроэнергии по времени суток, потребление коммунальных услуг в пределах норм, обеспечиваемых компенсационными выплатами».

К сожалению, данный путь снижения уровня платежей используется собственниками не столь часто, но в случае трудных жизненных ситуаций не стоит пренебрегать помощью от государства, тем более что она безвозмездна.

Принимая во внимание необходимость унификации протокола общего собрания, посвященного ремонту общедомового имущества, с отражением всех существенных моментов, а также наличие реального примера оформления документов по программе модернизации, автор выложил отсканированные документы потребительского кооператива «УЗГ» на сайте <https://gkhsp.kz/>.

В Республике Казахстан, это единственный пример пошагового оформления документов, где любой желающий может увидеть, как выглядит не имеющиеся образцы, а реальные и подписанные документы оформленный по конкретному дому.

Вредные советы на тему: «Экономим свои деньги»

Первые результаты проводимой реформы указали на целый ряд неиспользованных возможностей по экономии денежных средств государства, а в дальнейшем и граждан при производстве ремонтных работ.

Универсальная формула, предложенная государством такова:

Государство даёт деньги. Подрядчик, «выбранный» (хотелось, чтобы он был выбран) собственниками, производит ремонт. Собственники возвращают деньги.

Вывод: чем меньше денег взяты у государства, тем быстрее будет срок их воз-врата и меньше сумма ежемесячного платежа.

Однако подрядчик в экономии не заинтересован, и ему чем дороже, тем лучше, тем более, если жители его не выбирают.

Именно на этом стыке интересов собственники на собрании могут ставить условие о производстве ремонтных работ материалами заказчика. Выгода очевидна. Собственники не платят никаких налогов при покупке строительных материалов. Оптовая покупка даёт право на существенную скидку, опять же сокращаются транспортные и накладные расходы подрядчика.

Минус заключается в преодолении инертности жителей, так как для этого необходимо делегировать полномочия по закупке материалов инициативной группе, которая может и не найтись в стройных рядах претендентов на капитальный ремонт.

Также к минусам можно отнести дороговизну материалов, за которые нужно заплатить из своих средств с последующим возмещением для малоимущих через жилищную помощь. Однако если проводится только один из видов капитального ремонта, эта сумма может быть не так велика.

Целесообразно в целях экономии привлечение сметчика или строителя, так как смета, представляемая на одобрение общему собранию, должна пройти предварительный контроль со стороны собственников квартир, на предмет целесообразности включения в неё тех или иных ремонтных работ.

Ещё одной возможностью снижения цены, которой не стоит пренебрегать, является исключение из сметы упоминания налога на добавленную стоимость (НДС). Иногда подрядчик является плательщиком НДС в размере 12 %, и сумму данного налога он также включает в смету.

Однако в случае оказания услуг собственникам дома и проведения капитального ремонта, последние и так будут возвращать государству денежные средства.

Желая унификации процессов, при прохождении процедур, посвященных ремонту общедомового имущества, с отражением всех существенных моментов, а также наличие реального примера оформления документов по программе модернизации, автор выложил отсканированные документы потребительского кооператива «УЗГ» на сайте <https://gkhs.kz/>. В РК, это единственный пример поэтапного оформления документов, где любой желающий может увидеть, как выглядит не имеющиеся образцы, а реальные и подписанные документы оформленные по конкретному дому.

Было бы неплохо увидеть что-либо подобное от государства, в виде перечня положительных примеров модернизации с полным набором документов и положительными отзывами собственников.

К сожалению, с 2011 года такой информации системно не предоставляется, так что демонстрируем пример как это надо делать.

Примерный перечень вопросов для общего собрания

Где и у кого можно зарегистрироваться, придя на собрание, посвящённое капитальному ремонту дома по государственной программе.

Есть ли необходимый кворум для принятия решения по повестке дня.

Будет ли проводиться письменный опрос.

Если присутствует подрядчик, выбранный государством, то где у него офис, где располагается его база, а лучше запросить справку о зарегистрированном юриди-ческом лице дабы проверить подрядчика на аффилированность с иными заинтересованными лицами.

Ф.И.О. лица, присутствующего на собрании от имени подрядчика, и его должность.

Как долго данная фирма предоставляет свои услуги по ремонту.

Может ли он дать копию своей лицензии, а также копию устава и свидетельства о государственной регистрации (если дело дойдёт до суда, желательно, что-бы адрес подрядчика совпадал с городом, в котором производится ремонт, иначе могут возникнуть трудности при подаче иска).

Имеется ли договор, на основании которого подрядчик будет производить ремонтные работы, для ознакомления и внесения своих корректив.

Кто и на каком основании решил, что капитальный ремонт будет производить именно данная фирма, а не другая (можно на собрании предложить другого подрядчика при его наличии).

Каков гарантийный срок выполняемых работ по капитальному ремонту.

Если присутствует представитель акимата, Ф.И.О. лица, присутствующего на собрании от имени акимата, и его должность.

Если присутствует представитель жилищной инспекции, Ф.И.О. лица присутствующего на собрании от имени жилищной инспекции, и его должность.

Будет ли оказана жилищная помощь малоимущим.

Покроет ли жилищная помощь весь капитальный ремонт или только один из видов капитального ремонта.

Какие документы и в какие сроки необходимо собрать, а также, куда их сдать для получения жилищной помощи.

Если собственники решили приобрести материалы самостоятельно, готов ли подрядчик выполнить ремонт.

Кому будет сдаваться выполненная работа, и каким образом будет проходить процесс сдачи-приёмки выполненных работ.

В какие сроки будет готова смета на предстоящий ремонт, и кто отвечает за предоставление всех необходимых документов собственникам.

Если найдутся желающие своим личным трудом внести лепту в ремонтные работы, будет ли им уменьшена сумма выплат.

Какая роль в этом процессе отведена КСК.

Какую прибыль хочет получить подрядчик, проводя ремонтные работы.

Что говорит нам механизм модернизации жилищного фонда?

Механизм модернизации жилищного фонда является Приложением №5 к Про-грамме развития регионов до 2020 года утверждённой постановлением Правитель-ства Республики Казахстан от 28 июня 2014 года № 728, в котором определены основные права и обязанности всех сторон при проведении капитального ремонта жилого дома а именно:

«– Для реализации данного механизма его участники выполняют следующие действия.

Местный исполнительный орган (далее – «МИО»):

- 1) формируют перечень домов, подлежащих ремонту, по заявкам собственни-ков помещений (квартир);
- 2) организуют проведение технического обследования общего имущества объ-екта кондоминиума с выдачей жилищными инспекциями соответствующих актов;
- 3) организуют проведение энергетического аудита жилого дома;
- 4) разрабатывают ФЭО для увеличения уставного капитала специализирован-ной уполномоченной организации;
- 5) обеспечивают проведение экономической экспертизы ФЭО;
- 6) направляют бюджетную заявку с подтверждающими документами в уполномо-ченный орган в области жилищно–коммунального хозяйства;
- 7) обеспечивают контроль за ходом проведения ремонтных работ и мониторинг возврата средств от собственников помещений (квартир) за выполненные работы;
- 8) организуют выплату жилищной помощи малообеспеченным семьям (гражда-нам);
- 9) при заключении договоров с органами управления и собственниками поме-щений (квартир) объектов кондоминиума на выполнение ремонтных работ обеспе-чивают соблюдение срока возврата средств собственниками помещений (квартир) от 8 до 15 лет (в зависимости от видов работ капитального ремонта);
- 10) формируют приемочную комиссию из числа руководителей специализиро-ванных уполномоченных организаций, подрядной организации, органов управ-ления объектом кондоминиума, жилищных инспекций и (или) отделов, курирую-щих соответствующую бюджетную программу, а также технического надзора (авторского надзора с согласованием с собственниками помещений (квартир), ор-ганов государственного архитектурно–строительного контроля, ответственных лиц из чис-ла собственников помещений (квартир) (не менее семи человек) ремонти-руемых объектов, назначаемых на общем собрании.

При этом необходимо составить графики возврата средств, которые позволят прогнозировать дальнейшее их использование для ремонта.

Специализированная уполномоченная организация осуществляет:

- 1) заключение договоров с органами управления и собственниками помещений (квартир) объектов кондоминиума на выполнение ремонтных работ;
- 2) выполнение ремонтных работ в соответствии с договором;
- 3) при необходимости заключение договоров с субподрядными организациями;
- 4) принятие мер по устранению недостатков, допущенных в ходе проведения ремонтных работ;

5) организацию судебного взыскания задолженности с собственников помещений (квартир) – участников договора;

6) обеспечение разработки проектно-сметной документации (далее – ПСД) и сметы расходов на проведение ремонта общего имущества объекта condominiumа и согласование ее с собственниками помещений (квартир).

Орган управления объектом condominiumа:

1) осуществляет регистрацию объекта condominiumа;

2) обеспечивает открытие в банках второго уровня текущего и сберегательного счетов на объект condominiumа;

3) организует согласование разработанных специализированной уполномоченной организацией ПСД, сметы расходов, дефектных ведомостей;

4) обеспечивает подписание договора со специализированной уполномоченной организацией;

5) принимает участие в приемке выполненных работ;

6) осуществляет подачу исковых заявлений о взыскании задолженности с собственников помещений (квартир), отказавшихся от выполнения решения общего собрания и не участвующих в договоре.

Общее собрание собственников помещений (квартир):

1) принимает решение о проведении ремонта общего имущества объекта condominiumа;

2) осуществляет согласование выбора субподрядной организации (при необходимости ее привлечения);

3) согласовывает ПСД на ремонт общего имущества объекта condominiumа;

4) утверждает сумму расходов на ремонт общего имущества объекта condominiumа, возлагаемую на каждую квартиру (помещение), которая определяется отношением полезной площади жилых и (или) нежилых площадей, находящейся в индивидуальной (раздельной) собственности, к сумме полезных площадей всех жилых и нежилых помещений, находящихся в данном объекте condominiumа;

5) осуществляет выбор ответственных лиц из числа собственников помещений (квартир) для участия в приемке выполненных работ.

В приемке выполненных работ принимают участие руководители специализированных уполномоченных организаций, подрядной организации, органов управления объектом condominiumа, жилищных инспекций и (или) отделов, курирующих соответствующую бюджетную программу, а также технического надзора (авторско-го надзора с согласованием с собственниками помещений (квартир), органы государственного архитектурно-строительного контроля, ответственные лица из числа собственников помещений (квартир) (не менее семи человек) ремонтируемых объектов, назначаемые на общем собрании.»

Как мы видим перечень прав и обязанностей сторон довольно таки исчерпывающий.

На безрыбье и рак рыба

Также, в дополнение к вышеизложенному хотелось бы обратить внимание читателя на некоторые дополнительные способы капитального ремонта дома, которые существуют вне государственной программы.

Несколько лет назад в городах Республики Казахстан на уровне маслихатов принимались программы «Городские мансарды» и «Городские подвалы» в рамках, которых предлагалось привлечение дополнительных инвестиций со стороны предпринимателей, для наведения порядка в подвалах с последующей их сдачей в аренду или в собственность.

Так уж получилось, но данные полумеры не смогли существенным образом изменить облик наших городов и в настоящий момент реализация данных проектов находится в зачаточном состоянии.

Однако начавшаяся программа по ремонту многоквартирных домов, может опять вдохнуть жизнь в хорошо забытое прошлое.

Выгода при использовании денег инвестора в данном случае очевидна. Человек с деньгами со стороны, имея желание получить в собственность крышу дома, для строительства мансарды, обязан взять все расходы по строительству и капитальному ремонту дома на себя.

Более того, для проведения необходимых коммуникаций на пристраиваемый этаж, замена всех коммуникаций дома является обязательными условием и застройщик это прекрасно понимает.

Другим немаловажным фактором, влияющим на безопасность, является предварительная, до начала строительства экспертиза на сейсмобезопасность.

Существенным минусом является необходимое стопроцентное согласие всех собственников в доме на отчуждение крыши или подвала с условием проведения капитального ремонта дома.

В доме всегда найдётся несколько собственников, которые в силу негативного отношения к КСК, к соседям или вообще из чувства солидарности голосуют против строительства мансардного этажа. Именно подобная позиция жителей фактически похоронила первую волну строительства мансардных этажей.

В настоящее же время у собственников, принимающих решение, будет выбор. Либо поставить подпись под договором об отчуждении кровли, под строительство мансардного этажа, под условие проведение капитального ремонта. Либо заниматься сбором документов на получение жилищной помощи или производить возвратные выплаты государству после проведения капитального ремонта в течении нескольких лет.

Именно подобная перспектива в условиях нашей нестабильности и может по-ложительно повлиять на принятие решение о строительстве мансарды.

Учитывая, что данное решение проблемы для некоторых собственников тоже может стать реальным ответом на вопрос, как отремонтировать дом, автор счёл возможным включить данный механизм в настоящее пособие по выживанию.

Если дело дошло до суда – последний довод королей

Договориться не удалось. Подрядчик документов не предоставляет. Ответов на обращения нет и не предвидится. Что делать?

Ответ: обращаться в суд. Чего просить у суда? Справедливости. А именно, при-знания незаконными ремонтных работ.

В случае если есть на руках некий протокол общего собрания, в котором говорится о Вашем согласии на ремонт, а Вы точно знаете, что никакого собрания не было, и, более того, существует другой протокол с настоящими подписями жителей и листами письменного опроса, Вы можете также в судебном порядке признать незаконным выдуманное решение, указанное в данном протоколе, а именно соответствие протокола форме утвержденной Приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 20 марта 2015 года № 243. Зарегистрирован в Министерстве юстиции Республики Казахстан 30 марта 2015 года № 10573 «Об утверждении Типовых форм протокола собрания собственников помещений (квар-тир) и листа голосования при проведении письменного опроса собственников помещений (квартир), отчета по управлению объектом кондоминиума»

Также в процессе судебного заседания Вы имеете право просить у суда при-менения мер по приостановке строительных работ до вынесения решения суда. О чём необходимо написать соответствующее заявление на имя судьи (заявление об обеспечении иска).

Более того, в суде можно признать незаконными действия и по отказу в пре-доставлении информации, если Вами направлены соответствующие обращения в государственные органы.

Имейте в виду, в суд сдаются копии документов за исключением квитанции об уплате государственной пошлины, которая в Вашем случае при оспаривании законности решения общего собрания, 0,5 МРП (Месячного Расчётного Показателя).

С исковым заявлением в суд необходимо обращаться по месту нахождения ответчика. Именно поэтому желательно, чтобы при подаче иска в суд на подрядчика его офис находился в пределах города.

Перед подачей искового заявления необходимо заранее получить информацию о том, кто из Ваших соседей в состоянии дать свидетельские показания в суде, так как признать незаконным протокол собрания о согласии собственников на капитальный ремонт намного легче, если собственники дома лично являться в суд и дадут показания об отсутствии самого собрания на эту тему.

Целесообразно в суде заявить ходатайство о проведении выездного заседания для опроса жителей на месте ремонта, в этом случае явка собственников на выездное заседание суда, как правило, увеличивается. Также это позволяет до-просить рабочих, ведущих стройку.

Не будет лишней покупка гражданского процессуального кодекса, в котором подробно расписаны стадии судебного заседания.

На этом, пожалуй, остановлюсь, ибо невозможно объять необъятное.

В приложении Вы увидите документы, которые регламентируют порядок получения жилищной помощи на капитальный ремонт.

Со своей стороны хотелось бы верить, что данное пособие сможет снять неко-торые вопросы, возникшие у читателя, и позволит сделать процедуру капиталь-ного ремонта общедомового имущества более прозрачной.

Приложение:

Договор на проведение отдельных видов капитального ремонта жилого дома.

Подписка о достоверности.

ДОГОВОР

На проведение отдельных видов капитального ремонта жилого дома № _____.

город Алматы

«__» _____ 2017 года

Настоящий договор заключен в соответствии и в целях реализации Про-грам-мы развития регионов до 2020 года, утвержденной постановлением Прави-тель-ства Республики Казахстан от 28 июня 2014 года за № 728.

Товарищество с ограниченной ответственностью «Алматы тұрғын үй», да-лее именуемое Генеральный подрядчик, в лице директора _____, дей-ствующего на основании Устава, с одной стороны, собственники помещений (квар-тир) в доме № _____, ПКСК «_____», име-нуемое в дальнейшем «ПКСК», в лице председателя _____, дей-ствующего на основании Устава, ТОО «_____», именуемое в даль-нейшем Субподрядчик, в лице директора _____, действующей на основании Устава, совместно именуемые Стороны, заключили настоящий До-говор о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Настоящий договор состоит из текста самого договора и следующих неотъ-емлемых приложений:

- 1) Приложение №1 «Проектно-сметная документация»;
- 2) Приложение №2 «Список Заказчиков и их реквизиты»;
- 3) Приложение №3 «Акт приемки выполненных работ».

Примечание к пункту 1.1: указанные приложения становятся неотъемлемыми с момента их возникновения после подписания настоящего договора; к договору могут быть приобщены любые другие приложения, которые Стороны сочтут неотъемле-мыми.

1.2. В настоящем договоре используются следующие понятия и определения:

1) объект – общее имущество, расположенное по адресу: _____, ремонт которого, осуществляется в соответствии с настоящим договором. Органом управления Объекта является ПКСК, ПКСК участвует в подписании любого типа до-ку-ментации, возникающей вследствие исполнения Сторонами настоящего договора.

2) представители Заказчиков – лица, уполномоченные Заказчиками представлять их интересы во взаимоотношениях с Генеральным подрядчиком, его Субпод-рядчиком, наделенные правом подписания (совместно или в отдельности) любого типа документации, возникающей вследствие исполнения Сторонами настоящего договора. Представителями Заказчиков по настоящему договору являются:

1.3. На момент подписания договора на основании заявления заказчиков, Проектно-сметная документация разработана и утверждена представителями Заказчиков.

2. Предмет договора

2.1. Заказчики поручают и обязуются принять и оплатить, а Генеральный подрядчик принимает на себя обязательства выполнить (провести ремонтные работы) отдельные виды капитального ремонта в соответствии с утвержденной Заказчиками проектно-сметной документацией.

2.2. Для исполнения принятых обязательств по ремонту Объекта Генеральный подрядчик привлекает субподрядчика _____ (далее – Субпод-рядчик). Кандидатура субподрядчика выбрана Заказчиками самостоятельно «25» октября 2016 года на общем собрании собственников помещений (квартир) дома № _____. Оплата услуг Субподрядчика осуществляется Генеральным подрядчиком на условиях компенсации данных затрат Заказчиками.

2.3. Все расчеты в договоре основаны на утвержденной Заказчиками проектно-сметной документации стоимости ремонта.

2.4. Оплата услуг субподрядчиков осуществляется Генеральным подрядчиком на условиях компенсации данных затрат Заказчиками. При этом Генеральный подрядчик самостоятельно никаких ремонтных работ не выполняет, за поставку материалов, изделий и конструкций не отвечает.

3. Цена договора

3.1. Стоимость договора определяется в соответствии с Приложением №1 «Проектно-сметная документация» где должны быть отражены:

1) общая стоимость договора в тенге, включая все налоги и обязательные платежи;

2) стоимость прочих сопутствующих работ, услуг;

3.2. С момента утверждения уполномоченными представителями сторон Приложения №1 «Проектно-сметная документация», стоимость договора становится фиксированной, включает сумму налога на добавленную стоимость, изменению не подлежит.

Изменение Заказчиками Приложения №1 «Проектно-сметная документация» в любую сторону (увеличение или уменьшение стоимости по сводному сметному расчету) изменяет стоимость договора.

3.3. Генеральный подрядчик оказывает услуги (в том числе оплату услуг Субподрядчика в части проведения Работ) счет средств выделенных из государственного бюджета в рассрочку.

3.4. Оплата Заказчиками услуг Генерального подрядчика осуществляется в соответствии с настоящим договором.

4. Порядок расчетов между заказчиками и генеральным подрядчиком

4.1. Генеральный подрядчик выполняет заказанные Заказчиками работы сразу и в полном объеме.

4.2. Заказчики оплачивают принятые ими работы Генерального подрядчика в порядке и сроках, предусмотренных Программой развития регионов до 2020 года, утвержденной постановлением Правительства Республики Казахстан от 28 июня 2014 года за № 728.

4.3. Генеральный подрядчик предоставляет Заказчикам беспроцентную рассрочку по оплате своих работ сроком на 180 (сто восемьдесят) календарных месяцев (далее – Срок рассрочки).

4.4. Сумма, подлежащая оплате за работы Генерального подрядчика, рассчитывается для каждого Заказчика отдельно. Размер солидарного участия каждого Заказчика (далее – Индивидуальная доля участия) в оплате работ Генерального подрядчика рассчитывается по следующей формуле:

$$X=A:100*B$$

где:

X – индивидуальная доля участия Заказчика

A – общая стоимость работ Генерального подрядчика

B – доля Заказчика в общем имуществе объекта кондоминиума

4.5. Оплата работ Генерального подрядчика осуществляется ежемесячно равными долями, размер ежемесячных платежей определяется по следующей формуле:

$$Y=X:180$$

где:

Y – размер ежемесячного платежа

X – Индивидуальная доля участия Заказчика 180 – срок рассрочки (в календарных месяцах)

4.6. Работы Генерального подрядчика считаются оплаченными с того момента, когда все Заказчики полностью оплатят свои Индивидуальные доли участия в оплате работ Генерального подрядчика.

4.7. Индивидуальные доли участия для каждого Заказчика и размеры ежемесячных платежей указаны в Приложении №2 «Список заказчиков и их реквизиты».

Приложение №2 «Список заказчиков и их реквизиты» составляется ПКСК, представляется им Генеральному подрядчику в течение трех дней с момента подписания настоящего договора.

В Приложении №2 «Список заказчиков и их реквизиты» указываются следующие данные:

1) фамилия, имя, отчество или наименование организации собственника помещения (квартир) и их реквизиты (телефон, удостоверение личности, ИНН/БИН);

2) занимаемая площадь;

3) доля в общем имуществе.

4.8. ПКСК, участниками которого являются Заказчики, не позднее 05 числа следующего за оплачиваемым месяцем, направляет Заказчикам соответствующие счета-извещения об оплате установленных ежемесячных платежей. Также

в счетах-извещениях указываются: Индивидуальная доля участия в оплате работ Генерального подрядчика, штрафные санкции.

4.9. Заказчики обязаны оплатить ежемесячные платежи в течение 10 (десяти) календарных дней, после получения счета-извещения (квитанция).

4.10. Оплаченные Заказчиками ежемесячные платежи поступают и аккумулируются на специальном (открытом отдельно для Объекта) расчетном счете ПКСК.

4.11. ПКСК не позднее 30 числа месяца следующего за оплачиваемым месяцем, перечисляет собранные с Заказчиков ежемесячные платежи (в том числе суммы задолженностей и штрафные санкции, если таковые имеются) на расчетный счет Генерального подрядчика.

Одновременно с перечислением средств, ПКСК направляет Генеральному подрядчику реестр собранных и сумму перечисляемых ежемесячных платежей по следующей форме:

№	Фамилия, имя, отчество Заказчика	Номер лицевого счета	Размер ежемесячного платежа, задолженность, штрафные санкции	Фактически оплаченная сумма
1				
2				
Итоговая сумма полученных и перечисляемых ежемесячных платежей				

4.12. ПКСК ведет учет сбора ежемесячных платежей, ежеквартально сверяет данные об оплате ежемесячных платежей с Генеральным подрядчиком.

4.13. Все расходы, связанные с оплатой услуг Генерального подрядчика, взимаемые третьими лицами за прием, обработку, учет и перевод денежных средств, несут Заказчики.

4.14. Заказчики вправе досрочно оплатить полностью или частично Индивидуальные доли участия.

Для этого Заказчикам необходимо в получаемых счетах-извещениях об оплате работ Генерального подрядчика указать сумму, оплачиваемую сверх ежемесячного платежа.

4.15. Заказчики, в случае отчуждения в любом виде принадлежащего им недвижимого имущества, являющегося составляющей объекта condominiuma, ремонт общего имущества которого, осуществлял Генеральный подрядчик, обязаны письменно известить Генерального подрядчика и ПКСК о таком отчуждении с указанием нового правообладателя на недвижимое имущество.

При этом такое извещение должно быть представлено Генеральному подрядчику не позже 10 календарных дней с момента отчуждения имущества.

5. Порядок расчетов между генеральным подрядчиком и субподрядчиками, заказчиками и субподрядчиком

5.1. Генеральный подрядчик ведет расчеты с Субподрядчиком за счет средств выделенных из государственного бюджета.

5.2. Суммарные затраты Генерального подрядчика по оплате услуг Субподрядчика составляют 100% (сто процентов) от стоимости, указанной в пункте 3.1 настоящего договора.

5.3. Оплата услуг Субподрядчика осуществляется по следующему механизму:

1) Генеральный подрядчик в течение 10 рабочих дней с момента получения от Субподрядчика счета на оплату перечисляет на расчетный счет Субподрядчика аванс в размере 30% от стоимости работ Субподрядчика (без учета стоимости других расходов, не относящихся к Субподрядчику);

2) Субподрядчик выполняет объемы работ в пределах полученного аванса и подтверждает их соответствующим актом выполненных работ;

3) последующая оплата производится Генеральным подрядчиком на основании представляемых Субподрядчиком актов выполненных работ (формы №2в, №3кс установленного образца);

2) после завершения производства работ Генеральный подрядчик и Субподрядчик подписывают итоговые акты приемки выполненных работ, сверки взаиморасчетов.

Акты приемки выполненных Субподрядчиком работ (промежуточные и (или) окончательные) подписываются представителями Заказчиков, ПКСК, Технического надзора и авторского надзора. Подписи указанных лиц являются исключительным основанием для приемки Генеральным подрядчиком выполненных Субподрядчиком работ и проведения взаиморасчетов.

Примечание к пункту 5.3. Окончательные взаиморасчеты между Генеральным подрядчиком и Субподрядчиком в размере 30% от общей стоимости ремонтных работ, производятся после предоставления Субподрядчиком Генеральному подрядчику и Заказчикам всей исполнительной документации касательно проведения ремонта общего имущества объекта кондоминиума в рамках настоящего договора.

6. Права и обязанности сторон

6.1. Генеральный подрядчик обязуется:

1) выполнить Работы (обеспечить выполнение Работ Субподрядчиком) в соответствии с настоящим договором, требованиями законодательства РК в областях, регламентирующих производство Работ по настоящему договору;

2) принять и оплатить услуги Субподрядчика в соответствии с актами выполненных работ;

3) передать результаты Работ Субподрядчика Заказчикам согласно акту выполненных работ;

6.2. Генеральный подрядчик имеет право:

1) в случае обнаружения дефектов, (недоработок, ошибок, замечаний, разногласий) как в период проведения Работ, так и после ее выполнения, привлечь третьих лиц для устранения выявленных несоответствий с отнесением всех связанных с этим расходов на Субподрядчика. При этом для привлечения третьих лиц (для устранения дефектов) уведомление и согласования Заказчиков не требуется;

2) применять все предусмотренные штрафные санкции (отдельно или совокупно), в случае нарушения Сторонами условий настоящего договора и приложений к нему, прав и законных интересов Генерального подрядчика;

3) в случае нарушения любой из сторон договора условий настоящего договора и приложений к нему, прав и законных интересов Генерального подрядчика, обратиться в судебные органы Республики Казахстан за возмещением всех причиненных убытков (ущерба), с отнесением всех расходов связанных с судебным разбирательством на счет виновной стороны (при этом предварительное извещение либо уведомление виновной стороны не требуется);

4) запрашивать у Заказчиков и других сторон договора любую информацию, не-обходимую для выполнения настоящего договора;

5) останавливать производство работ в соответствии и на условиях, определенных настоящим договором;

6) требовать от Заказчиков внесения изменений (изменения, исключения, до-полнения) в Приложение №1 «Проектно-сметная документация» в случаях, когда такие изменения: целесообразны; необходимы в соответствии с законодательством Рес-публики Казахстан;

7) на получение от Субподрядчика услуг (работ) в качестве и количестве уста-новленном Приложением №1 «Проектно-сметная документация». При этом качество выполняемых и передаваемых Субподрядчиком Генеральному подрядчику работ должны соответствовать установленным государственным нормативам в области ар-хитектуры, градостроительства и строительства, противопожарной безопасности.

8) передать Заказчикам полученные от Субподрядчика календарные планы про-изводства работ, перечень ответственных лиц;

9) требовать от других Сторон соблюдения своих прав, законных интересов, вы-полнения их обязательств.

10) В случае отказа от подписания настоящего договора возместить Генераль-ному подрядчику полную стоимость, затраченную на разработку проектно-сметной до-кументации и проведенную экспертизу проектно-сметной документации.

6.3. Заказчики имеют право:

1) Привлечь специализированную организацию (Технический надзор) за контро-лем исполнения Генеральным подрядчиком (его субподрядчиком) настоящего до-говора;

2) вносить обязательные для исполнения обоснованные требования об устране-нии выявленных замечаний (дефектов, недоделок), замены бракованных мате-риалов, изделий, влияющих на качество проводимых работ;

3) отказаться от приемки выполненных работ в случае выявления к моменту приема-передачи работ фактов ненадлежащего исполнения либо неисполнения Ге-неральным подрядчиком (его субподрядчиком) настоящего договора до полного их устранения;

4) изменить Приложение №1 «Проектно-сметная документация» путем измене-ния, исключения либо дополнения отдельных видов работ. При этом такое право может быть реализовано в следующих случаях:

– при изменений и (или) исключений, дополнений новыми видами работ может быть произведено до начала процедуры приемки-передачи выполненных работ.

5) требовать устранения замечаний (дефектов, недоделок), выявленных в пе-риод гарантийного срока;

6) письменно обращаться к субподрядчикам по качеству и объемам выполняе-мых ими работ, предъявлять им претензии, требовать устранения замечаний (де-фектов, недоделок).

Примечание к подпункту 6 пункта 6.3: Указанные требования должны быть рас-смотрены, удовлетворены и устранены Субподрядчиком в течение 10 кален-дарных дней;

7) требовать от других сторон соблюдения своих прав, законных интересов, вы-полнения их обязательств;

6.4. Заказчики обязаны:

- 1) принять и оплатить выполненные Работы;
 - 2) не препятствовать (действиями или бездействием), оказывать помощь и со-действие Генеральному подрядчику в исполнении настоящего договора;
 - 3) самостоятельно либо совместно с Генеральным подрядчиком, Техническим надзором осуществлять контроль по исполнению настоящего договора;
 - 4) по запросу Генерального подрядчика предоставлять всю необходимую ин-фор-мацию, документацию, касающуюся исполнения Сторонами настоящего до-говора;
 - 5) известить Генерального подрядчика о привлечении Технического надзора для осуществление контроля исполнения Генеральным подрядчиком настоящего дого-вора;
 - 6) все обращения в адрес Генерального подрядчика и его субподрядчиков оформлять в письменной форме, скреплять печатью органа управления объектом кондоминиума и подписью его руководителя;
 - 7) каждый Заказчик (в отдельности) не позднее 10 (десяти) дней с момента от-чуждения недвижимого имущества, ремонт общего имущества которого, являет-ся предметом настоящего договора, обязан письменно информировать Генераль-ного подрядчика и ПКСК о таком отчуждении с указанием нового правообладателя на недвижимое имущество.
 - 8) письменно обращаться к Субподрядчику по качеству и объемам выполняе-мых ими работ, предъявлять им претензии, требовать устранения замечаний (де-фектов, недоделок);
 - 9) в течение 3 дней с момента получения от Субподрядчика календарного пла-на выполнения работ согласовать его либо представить Генеральному подрядчику и Субподрядчику письменные замечания;
 - 10) за свой счет обеспечить Генерального подрядчика и его субподрядчика по-сто-янным водоснабжением, электропитанием (нужной частоты, силы и мощности), бы-товыми условиями (туалет), при необходимости помещениями для пребывания пер-сонала Генерального подрядчика и его субподрядчика, складирования мате-риалов;
- 6.5. Субподрядчик обязан:
- 1) назначить ответственного за производство работ на весь период произ-вод-ства работ;
 - 2) выполнить работы в установленные сроки, с надлежащим качеством, в объ-емах, установленных Приложением №1 «Проектно-сметная документация»;
 - 3) для производства работ привлекать только квалифицированный персонал, технически исправную технику и механизмы;
 - 4) соблюдать установленные законодательством Республики Казахстан тре-бо-вания к содержанию строительных площадок, производству работ, техники без-о-пасности, противопожарной безопасности, а также любые другие, так или иначе затрагивающие правоотношения, установленные настоящим договором;
 - 5) в течение 3 рабочих дней с момента заключения настоящего договора со-ста-вить и передать Генеральному подрядчику календарный план производства работ;
 - 6) вести контроль соответствия применяемых материалов, изделий и кон-струк-ций требованиям законодательства Республики Казахстан в соответствующей от-расли;
 - 7) незамедлительно оплачивать налагаемые Генеральным подрядчиком штраф-ные санкции за допущенные им нарушения условий настоящего договора;

8) выполнить условия настоящего договора лично, без привлечения субподрядных организаций;

9) обеспечить выполнение гарантийных обязательств;

10) по первому требованию Генерального подрядчика в установленный им срок устранять выявленные замечания, дефекты, недоделки, останавливать производство работ;

6.6. Субподрядчик имеет право:

1) требовать от других Сторон соблюдения своих прав, законных интересов, выполнения их обязательств;

2) получать своевременную оплату за выполненные работы.

7. Сроки исполнения договора

7.1. В настоящем договоре установленные следующие контрольные сроки (даты) исполнения Сторонами своих обязательств:

1) крайняя дата окончания производства работ Субподрядчиком « _____ » _____ 2017 года.

2) сроки проведения Генеральным подрядчиком платежей в адрес Субподрядчика – пять рабочих банковских дней.

3) крайняя дата проведения ПКСК платежа в пользу Генерального подрядчика – каждое 30 число месяца, следующего за оплачиваемым месяцем.

7.2. Несоблюдение сторонами установленных сроков является безусловным нарушением условий настоящего договора, влечет установленную договором ответственность.

8. Приемка выполненных работ

8.1. Уклонение членов Приемочной комиссии, Сторон по договору, не допускается.

8.2. Сторона, представители которой по объективным причинам не могут принять участия в работе Приемочной комиссии, обязана уполномочить других представителей.

При этом замена Представителей должна быть произведена в семидневный срок.

8.1. Процедура приемки работ, выполненных субподрядчиком

8.1.1. Субподрядчик письменно в пятидневный срок (с момента окончания производства работ) информирует Заказчиков и Генерального подрядчика о выполнении Работ и готовности к сдаче Объекта Заказчикам.

8.1.2. Генеральный подрядчик, получив уведомление Субподрядчика о готовности объекта к приемке выполненных Работ, создает приемочную комиссию по приемке выполненных работ.

Состав приемочной комиссии состоит из пяти участников:

1) председателя комиссии – Председатель ПКСК, в качестве стороны, принимающей выполненные работы;

2) члены комиссии:

– представитель жилищной инспекции города Алматы (по согласованию);

– один представитель Генерального подрядчика, в качестве стороны, передающей выполненные работы;

– один представитель Субподрядчика, в качестве стороны, передающей выполненные работы;

– члены инициативной группы, в качестве стороны, принимающей выполненные работы.

8.1.3. Приемка выполненных работ осуществляется путем утверждения приемочной комиссией Акта приемки выполненных работ.

8.1.4. Члены комиссии, выступающие в качестве принимающей стороны, обязаны проверить соответствие выполненных работ Приложению №1 «Проектно-сметная документация».

8.1.5. Акт приемки выполненных работ может быть утвержден только при выполнении Субподрядчиком всего объема Работ, установленного Приложением №1 «Проектно-сметная документация».

8.1.6. Если в ходе приемки выполненных работ будут установлены какие-либо замечания (недостатки, дефекты), то такие замечания (недостатки, дефекты) подлежат активированию Приемочной комиссией.

Установленные замечания (недостатки, дефекты) подлежат устранению Субподрядчиком в установленные в соответствующем акте сроки.

9. Гарантийный срок

9.1. Субподрядчик предоставляет гарантию на выполненные им работы сроком на 60 (шестьдесят) месяцев с момента приемки выполненных работ.

9.2. Гарантию на использованные материалы предоставляют их производители.

9.3. Гарантийными обязательствами покрываются замечания, дефекты и недостатки в выполненных Субподрядчиком работах, если такие замечания, дефекты и недостатки являются следствием некачественного выполнения работ.

9.4. Не принимаются во внимание (не покрываются гарантийными обязательствами Субподрядчика) любые замечания и дефекты (повреждения) в выполненных Субподрядчиком работах, если таковые являются следствием действий других Сторон договора, третьих лиц, погодных явлений, когда такие действия причиняют (умышленно или по неосторожности) вред результатам работы Субподрядчика.

9.5. Субподрядчик извещает Генерального подрядчика и Заказчиков о примененных материалах (изделиях, конструкциях), их производителях, условиях предоставляемых ими гарантий.

9.6. Претензии по качеству использованных материалов предъявляются их производителям.

9.7. Все претензии по качеству работ Субподрядчика принимаются Генеральным подрядчиком только в письменном виде.

9.8. Генеральный подрядчик письменно передает Субподрядчику полученные от Заказчиков претензии.

Субподрядчик, в случае согласия с полученными претензиями Заказчиков, исполняет их в согласованные с ними сроки.

В случае своего не согласия с полученными претензиями Заказчиков, Субподрядчик обязан представить мотивированный ответ.

9.9. Единственным основанием для разрешения спора по качеству выполненных работ, примененных материалов, является заключение независимой экспертизы.

Оплату услуг экспертов осуществляет сторона, инициировавшая спор. Выбор экспертов осуществляет Генеральный подрядчик.

10. Обстоятельства непреодолимой силы

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в случае действия обстоятельств непреодолимой силы, прямо или косвенно препятствующих исполнению настоящего Договора, то есть таких обстоятельств, которые независимы от воли Сторон, не могли быть ими предвидены в момент заключения Договора и предотвращены разумными средствами при их наступлении.

10.2. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся: военные действия, восстание, эпидемии, землетрясения, наводнения, акты органов власти, непосредственно затрагивающие предмет настоящего Договора (в том числе отменяющие, изменяющие или дополняющие нормативные правовые и правовые акты, в соответствии с которыми Стороны заключили настоящий договор), другие события, которые компетентный суд признает и объявит случаями непреодолимой силы.

10.3. Сторона, подвергшаяся действию таких обстоятельств, обязана немедленно в письменном виде уведомить другую Сторону о возникновении, таких обстоятельств и возможной продолжительности действия соответствующих обстоятельств. Если эта Сторона не сообщит о наступлении обстоятельств непреодолимой силы, она лишается права ссылаться на него, разве что само такое обстоятельство препятствовало отправлению такого сообщения.

10.4. Наступление обстоятельств непреодолимой силы, при условии соблюдения требований пункта 10.3 настоящего договора, продлевает срок исполнения договорных обязательств на период, который в целом соответствует сроку действия наступившего обстоятельства и разумному сроку для его устранения.

10.5. В случае если обстоятельства, предусмотренные настоящим разделом Договора, длятся более 6 (шести) месяцев, Стороны совместно определяют дальнейшую юридическую судьбу настоящего Договора.

11. Ответственность сторон

11.1. Стороны несут ответственность за исполнение (неисполнение, ненадлежащее исполнение) своих обязательств по настоящему договору.

11.2. Заказчики несут ответственность за неисполнение обязанностей по оплате работ Генерального подрядчика. Все случаи неисполнения Заказчиками своих обязанностей по оплате работ Генерального подрядчика являются умышленными нарушениями его прав и законных интересов.

11.3. В случае неоплаты ежемесячных платежей Заказчики (каждый в отдельности) выплачивают Генеральному подрядчику пеню в размере 0,1% от суммы неоплаченных ежемесячных платежей за каждый календарный день просрочки.

11.4. В случае частичной оплаты ежемесячных платежей Заказчики (каждый в отдельности) выплачивают Генеральному подрядчику пеню в размере 0,1% от неоплаченной части ежемесячных платежей за каждый календарный день просрочки.

11.5. В случае если Заказчики (каждый в отдельности) не оплачивают ежемесячные платежи в течение 60 (шестидесяти) календарных дней подряд, начиная с последнего дня срока, отведенного для оплаты, то они выплачивают Генеральному подрядчику штраф в размере 3 (трех) процентов от размеров Индивидуальных долей участия Заказчиков (каждый в отдельности).

11.6. В случае если Заказчики (каждый в отдельности) не оплачивают ежемесячные платежи в течение 90 (девяноста) календарных дней подряд, начиная с послед-

него дня срока, отведенного для оплаты, то Генеральный подрядчик вправе в одностороннем порядке прекратить действие предоставленной Заказчикам рассрочки и обратиться в суд с требованием о единовременном взыскании с Заказчиков (в общем либо с каждого в отдельности) всей суммы Индивидуальных долей участия.

При этом Генеральный подрядчик не обязан никаким образом извещать Заказчиков (каждого в отдельности) о своем намерении обратиться в суд.

11.7. Оплата Заказчиками пени и (или) штрафных санкций не освобождает их от исполнения обязательств, за неисполнение или ненадлежащее исполнение которых они (пени, штраф) наложены.

11.8. В случае если количество Заказчиков, не оплачивающих ежемесячные платежи в течение 60 (шестидесяти) календарных дней подряд, начиная с последнего дня срока, отведенного для оплаты, превысит 50 (пятьдесят) процентов от общего числа Заказчиков, то Генеральный подрядчик вправе в одностороннем порядке прекратить действие предоставленной Заказчикам рассрочки и обратиться в суд с требованием о единовременном взыскании с Заказчиков всей стоимости Договора.

При этом Генеральный подрядчик обязан известить ПКСК и Заказчиков (каждого в отдельности) о предполагаемой дате прекращения действия предоставленной рассрочки и о своем намерении обратиться в суд о единовременном взыскании с Заказчиков всей стоимости Договора.

11.9. Все остальные случаи нарушения Заказчиками прав и законных интересов Генерального подрядчика (в части оплаты его услуг) тарифицируются (при рассмотрении вопросов о наложении штрафов, пени) по ставке 0,1% от суммы неоплаченных ежемесячных платежей за каждый календарный день просрочки.

11.10. Уклонение любой из Сторон от приема или передачи выполненных Работ влечет применение штрафных санкций к провинившейся Стороне:

1) Заказчики, без объективных причин уклоняющиеся от приемки выполненных Генеральным подрядчиком (в том числе его субподрядчиками) работ, подлежат ответственности в виде штрафа в размере 1 (одного) процента от стоимости Договора за каждый день просрочки выполнения принятых обязательств, но не более 10% от стоимости Договора.

Ответственность Заказчиков (штраф) начисляется Генеральным подрядчиком в одностороннем порядке, добавляется к стоимости Договора. Генеральный подрядчик информирует ПКСК о начисленном штрафе (основания, сумма взыскания) в письменном виде в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента такого начисления.

2) Генеральный подрядчик, без объективных причин нарушающий сроки передачи выполненных работ Заказчикам, подлежит ответственности в виде штрафа в размере 1 (одного) процента от стоимости Договора за каждый день просрочки выполнения принятых обязательств, но не более 10% от стоимости Договора.

Ответственность Генерального подрядчика начисляется Заказчиками в одностороннем порядке, исключается из стоимости Договора. Заказчики информируют Генерального подрядчика о начисленном штрафе (основания, сумма взыскания) в письменном виде в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента такого начисления.

При этом такой штраф может быть начислен уполномоченным Заказчиками лицом единожды. Полномочия лица, осуществляющего начисление штрафных санкций, должны быть оформлены соответствующей доверенностью Заказчиков.

3) Субподрядчик, без объективных причин нарушающий сроки передачи выполненных работ Генеральному подрядчику и Заказчикам, подлежит ответствен-

ности в ненных работ Генеральному подрядчику и Заказчикам, подлежит ответственности в виде штрафа в размере одного процента от стоимости Договора за каждый день просрочки выполнения принятых обязательств, но не более 10% от стоимости Договора.

Ответственность Субподрядчика (штраф) начисляется Генеральным подрядчиком в одностороннем порядке, вычитается из стоимости работ Субподрядчика. Генеральный подрядчик информирует Субподрядчика, ПКСК о начисленном на Субподрядчика штрафе (основания, сумма взыскания) в письменном виде в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента такого начисления и оставляет за собой право обратиться в уполно-моченные органы для взыскания всей суммы штрафа одновременно.

Привлечение Генеральным подрядчиком Субподрядчика к ответственности за нарушение сроков приема-передачи работ исключает применение к Генеральному подрядчику санкций, предусмотренных в подпункте 2 пункта 11.10 Договора.

11.11. Стороны вправе не согласится с начисленными штрафными санкциями. При этом провинившаяся Сторона должна:

1) устранить основания, послужившие основанием для начисления штрафа другой Стороной;

2) письменно обратиться к другой Стороне об отмене начисленных штрафных санкций с объяснением причин им способствовавших.

11.12. Сторона, начислившая штраф, обязана рассмотреть обращение провинившейся Стороны и дать письменный ответ. Отмена штрафных санкций является правом Стороны их начисливших, но не обязанностью.

11.13. Генеральный подрядчик несет ответственность за своевременность взаиморасчетов с Субподрядчиком.

Ответственность Генерального подрядчика определяется в следующем порядке: 0,1% за каждый день просрочки платежей в адрес субподрядчиков, но не более 2% в суммарном выражении за весь срок действия договора.

11.14. Нарушение ПКСК любого из условий настоящего договора влечет ответственность в виде штрафа в размере пяти месячных расчетных показателей единовременно.

11.15. Совершение Сторонами (кроме Генерального подрядчика) любых других нарушений (неуказанных в разделе 11 договора) условий настоящего договора, влечет ответственность провинившейся стороны перед Генеральным подрядчиком в виде штрафа в размере пяти месячных расчетных показателей за каждый день с момента совершения нарушения и до его полного устранения.

При этом основанием для применения штрафных санкций могут быть нарушения, выявленные как самим Генеральным подрядчиком, так и любыми другими лицами, проинформировавшими Генерального подрядчика в письменной форме.

11.16. Неперечисление ПКСК в течение 10 календарных дней на счет Генерального подрядчика денежных средств, поступающих от собственников помещений (квартир) в счет погашения задолженности за произведенные ремонтные работы, влечет за собой ответственность в виде наложения на ПКСК штрафа в размере пяти месячных расчетных показателей за каждый день просрочки с момента совершения нарушения и до его полного устранения.

12. Действие договора

12.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания.

12.2. Настоящий Договор действует до полного исполнения всеми Сторонами своих обязательств по настоящему Договору.

13. Порядок разрешения споров, условия расторжения

13.1. Споры и разногласия, возникшие по настоящему Договору, разрешаются путем переговоров между заинтересованными Сторонами.

13.2. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров, Стороны передают их на рассмотрение в суд в соответствии с законодательством Республики Казахстан.

13.3. Настоящий договор может быть расторгнут по основаниям, предусмотренным гражданским кодексом Республики Казахстан.

13.4. В случае расторжения настоящего договора стороны обязаны возместить противным сторонам все понесенные ими затраты.

14. Заключительные положения

14.1. Объект отремонтированный в рамках настоящего договора не может перейти в другой орган управления до полного исполнения обязательств настоящего договора всеми сторонами.

14.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору и приложения к нему имеют юридическую силу только в том случае, если они оформлены в письменной форме и подписаны полномочными представителями Сторон.

Стороны в отдельности могут заключать между собой отдельные дополнительные соглашения при условии, что такие соглашения не касаются прав и интересов других Сторон. При этом любые дополнительные соглашения должны быть согласованы с Генеральным подрядчиком (если он не является стороной дополнительного соглашения).

14.3. Все приложения к настоящему Договору, являются его неотъемлемой частью.

14.4. Настоящий Договор и все приложения к нему составлены в трех экземплярах на русском языке, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон. Экземпляры Заказчиков хранятся в ПКСК.

14.5. В случае смены собственника объекта общего имущества, путем продажи, дарения, мены, или иного действия направленного на изменение вещного права (в том числе находящегося в раздельной собственности), то все права и обязательства связанные с исполнением настоящего договора, переходят к правопреемнику (приобретателю прав на общее и (или) раздельное имущество).

14.6. В настоящем договоре применяется календарное исчисление сроков. Течение срока начинается, продолжается и заканчивается именно в тот календарный день, на который такое событие выпадает.

Стороны не принимают во внимание выходные и праздничные дни (в том числе любые другие, признаваемые уполномоченными органами и (или) должностными лицами нерабочими), которые могут случиться в период течения сроков.

14.7. Неотъемлемой частью договора является:

- 1) Приложение №1 «Проектно-сметная документация»;
- 2) Приложение №2 «Список Заказчиков и их реквизиты»;
- 3) Приложение №3 «Акт приемки выполненных работ».

15. Реквизиты сторон

**Директору
ТОО «Алматы тұрғын үй» Абдралиеву Б.Т.**

Подписка о достоверности

Я, председатель ПКСК « _____ » настоящим подтверждаю (свидетельствую) подлинность подписей собственников помещений (квартир) и достоверность информации (протокол общего собрания собственников помещений (квартир) № от « » 201_ года, лист голосования, дефектный акт, согласование стоимости и технической спецификации поставляемого оборудования, список заказчиков и их реквизиты) предоставленные для участия в Программе развития регионов до 2020 года утвержденной Постановлением Правительства Республики Казахстан от 28 июня 2014 года за № 728, по адресу: г. Алматы, ул. _____ дома № _____

сделанные в моем присутствии после прочтения и ознакомления текста вслух.

Председатель ПКСК « _____ »

Дата _____ Роспись _____