

Қызылқоға ауданының бірыңғай сәулеттік келбет беруге бағытталған, көшпәтерлі тұрғын үйлердің қасбеттерін, шатырларын ағымдағы немесе күрделі жөндеу жөніндегі іс-шараларды ұйымдастыру және жүргізу қағидаларын бекіту туралы

Күшін жойған

Атырау облысы Қызылқоға ауданы әкімдігінің 2023 жылғы 25 желтоқсандағы № 242 қаулысы. Күші жойылды - Атырау облысы Қызылқоға ауданы әкімдігінің 2024 жылғы 12 ақпандағы № 24

Ескерту. Күші жойылды - Атырау облысы Қызылқоға ауданы әкімдігінің 12.02.2024 № 24 қаулысымен (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі).

"Тұрғын үй қатынастары туралы" Қазақстан Республикасы Заңының 10-3-бабы 2-тармағының 11) тармақшасына, "Қазақстан Республикасындағы жергілікті мемлекеттік басқару және өзін-өзі басқару туралы" Қазақстан Республикасы Заңының 31-бабына "Қазақстан Республикасындағы сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі туралы" Қазақстан Республикасының Заңына сәйкес аудан әкімдігі **ҚАУЛЫ ЕТЕДІ:**

1. Осы қаулыға қоса беріліп отырған Қызылқоға ауданының бірыңғай сәулеттік келбет беруге бағытталған, көшпәтерлі тұрғын үйлердің қасбеттерін, шатырларын ағымдағы немесе күрделі жөндеу жөніндегі іс-шараларды ұйымдастыру және жүргізу қағидалары бекітілсін.

2. Осы қаулыны Қазақстан Республикасы нормативтік құқықтық актілерінің эталондық бақылау банкінде ресми жариялауға жіберілсін.

3. Осы қаулының орындалысын бақылау аудан әкімінің орынбасары Е.Иғалиға жүктелсін.

4. Осы қаулы алғаш ресми жарияланғаннан кейін қолданысқа енгізіледі.

Аудан әкімі

Қ. Әзмұханов

Қызылқоға ауданы
әкімдігінің 2023 жылғы
"25" желтоқсандағы № 242
қаулысына қосымша

Қызылқоға ауданының бірыңғай сәулеттік келбет беруге бағытталған, көшпәтерлі тұрғын үйлердің қасбеттерін, шатырларын ағымдағы немесе күрделі жөндеу жөніндегі іс-шараларды ұйымдастыру және жүргізу қағидалары

1. Жалпы ереже

1. Осы Қызылқоға ауданының бірыңғай сәулеттік келбет беруге бағытталған, көппәтерлі тұрғын үйлердің қасбеттерін, шатырларын ағымдағы немесе күрделі жөндеу жөніндегі іс-шараларды ұйымдастыру және жүргізу қағидаларі (бұдан әрі - Қағадалар) "Тұрғын үй қатынастары туралы" Қазақстан Республикасының 1997 жылғы 16 сәуірдегі Заңының 10-3 бабының 2 тармағының 11) тармақшасына сәйкес (бұдан әрі - Заң) әзірленді және өзгеде нормативтік құқықтық актілермен Қызылқоға ауданында бірыңғай сәулеттік келбет беруге бағытталған, көппәтерлі тұрғын үйлердің қасбеттерін, шатырларын ағымдағы немесе күрделі жөндеу жөніндегі іс-шараларды ұйымдастыру және жүргізу тәртібін айқындайды.

2. Осы Қағидаларда келесі негізгі ұғымдар қолданылады:

1) бірыңғай сәулеттік стиль - құрылыста пайдаланылатын, аумақтың белгілі бір құрылыс ауданына, оның ішінде жеке құрылысқа тән бірыңғай белгілердің жиынтығы. Негізгі параметрлер сыртқы келбеті, сәулеттік стилі, түсті шешімі, қабаттылығы, әрлеу материалдары болып табылады. Жеке құрылыс ауданы үшін негізгі параметрлер сыртқы келбеті, сәулеттік стилі, түсті шешімі, қабаттылығы, әрлеу материалдары, қоршаулар, шатырдың типі және учаске аумағында шаруашылық-тұрмыстық құрылыстардың орналасуы болып табылады;

2) кондоминиум объектісі – дара (бөлек) меншіктегі пәтерлерден, тұрғын емес үй-жайлардан және дара (бөлек) меншікте болмайтын және пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелеріне көппәтерлі тұрғын үй тұрған біртұтас бөлінбейтін жер учаскесін және (немесе) үй жанындағы жер учаскесін қоса алғанда, ортақ үлестік меншік құқығымен тиесілі ортақ мүліктен тұратын біртұтас мүліктік кешен;

3) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкі – дара (бөлек) меншіктегі пәтерлерден, тұрғын емес үй-жайлардан басқа, кондоминиум объектісінің бөліктері (қасбеттер, кіреберістер, вестибюльдер, холдар, дәліздер, баспалдақ марштары мен баспалдақ алаңдары, лифтілер, шатырлар, шатырастылар, техникалық қабаттар, жертөлелер, үйге ортақ инженерлік жүйелер мен жабдықтар, абоненттік пошта жәшіктері, көппәтерлі тұрғын үй тұрған жер учаскесі және (немесе) үй жанындағы жер учаскесі, абаттандыру элементтері және ортақ пайдаланылатын басқа да мүлік);

4) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін ағымдағы жөндеу – мерзімінен бұрын тозуын болғызбау және ақауларын жою мақсатында жүргізілетін, көппәтерлі тұрғын үйдің нормативтік және техникалық құжаттамада белгіленген құрама бөліктері мен инженерлік жабдықтарын ауыстыру немесе қалпына келтіру жөніндегі уақтылы техникалық іс-шаралар мен жұмыстар кешені;

5) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеу – көппәтерлі тұрғын үйдің ресурсын қалпына келтіру мақсатында жүргізілетін, көппәтерлі тұрғын үйдің тозған конструкцияларын, бөлшектерін және инженерлік

жабдықтарын жаңа немесе анағұрлым мықты және үнемді, жөнделетін объектілердің пайдалану көрсеткіштерін жақсартатын түрлеріне ауыстыру жөніндегі іс-шаралар мен жұмыстар кешені;

6) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау – кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін техникалық пайдалану, санитариялық күтіп-ұстау және ағымдағы жөндеу бойынша жұмыстар немесе көрсетілетін қызметтер кешені;

7) көппәтерлі тұрғын үй – ортақ үлестік меншік болып табылатын кондоминиум объектісінің ортақ мүлкінен және көппәтерлі тұрғын үйге іргелес жатқан жер учаскесіне не кондоминиум объектісі ортақ мүлкінің өзге де бөліктеріне дербес шығатын жерлері бар екі және одан көппәтерлерден, тұрғын емес үй-жайлардан тұратын, біртұтас бөлінбейтін жер учаскесінде біртұтас іргетасы бар жеке тұрған ғимарат;

8) көппәтерлі тұрғын үй кондоминиумы (бұдан әрі – кондоминиум) – Қазақстан Республикасының заңнамасында айқындалған тәртіппен тіркелген меншік нысаны, бұл ретте пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар дара (бөлек) меншікте болады, ал дара (бөлек) меншікте емес бөліктер пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелеріне көппәтерлі тұрғын үй тұрған біртұтас бөлінбейтін жер учаскесін және (немесе) үй жанындағы жер учаскесін қоса алғанда, ортақ үлестік меншік құқығымен тиесілі болады;

9) көппәтерлі тұрғын үй мүлкінің меншік иелері бірлестігі (бұдан әрі – мүліктің меншік иелері бірлестігі) – коммерциялық емес ұйым болып табылатын, бір көппәтерлі тұрғын үй пәтерлерінің, тұрғын емес үй-жайларының меншік иелері құрған, кондоминиум объектісін басқаруды жүзеге асыратын, оны күтіп-ұстауды қаржыландыратын және оның сақталуын қамтамасыз ететін заңды тұлға;

10) көппәтерлі тұрғын үй пәтерлері, тұрғын емес үй-жайлары меншік иелерінің жиналысы (бұдан әрі – жиналыс) – пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға байланысты шешімдерді ұжымдық талқылауын және дауыс беру арқылы қабылдауын қамтамасыз ететін кондоминиум объектісін басқарудың жоғары органы;

11) шатыр - ғимаратты атмосфералық жауын-шашынның енуінен сақтайтын, су өткізбейтін қабаттан және негізден (торлардан, тұтас төсемеден, кермеден) тұратын, көтергіш конструкцияларға немесе жылытқышқа (шатырсыз шатырларда) салынатын жабынның жоғарғы элементі.

3. Осы Қағидалар Қызылқоға ауданының немесе оның бір бөлігіне бірыңғай сәулеттік келбет беруге бағытталмаған, көппәтерлі тұрғын үйлерге ағымдағы немесе күрделі жөндеуді ұйымдастыруға және жүргізуге таратылмайды.

4. Пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған шығыстарға қатысады және Заңда көзделген міндеттерді атқарады.

5. Пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне ағымдағы және күрделі жөндеу жүргізуді қоса алғанда, оның қауіпсіз пайдаланылуын қамтамасыз ету жөнінде шаралар қолдануға міндетті.

2. Көппәтерлі тұрғын үйлердің қасбеттерін, шатырларын ағымдағы немесе күрделі жөндеу жөніндегі іс-шараларды ұйымдастыру тәртібі

6. Ауданның сәулет ісі жөніндегі жергілікті атқарушы органының құрылымдық бөлімшесі қаланың немесе оның бір бөлігінің бірыңғай сәулеттік келбетін әзірлеуді және бекітуді ұйымдастырады.

7. "Аудандық тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық жолаушылар көлігі, автомобиль жолдары және тұрғын үй инспекциясы бөлімі" мемлекеттік мекемесімен бірлесіп, ауданның бірыңғай сәулеттік келбетінің бекітілген тұжырымдамасы негізінде визуалды тексеру жолымен ауданда немесе оның бір бөлігіне бірыңғай сәулеттік келбет беру үшін қасбеттерге және (немесе) шатырларға ағымдағы немесе күрделі жөндеу жүргізуді талап ететін көп пәтерлі тұрғын үйлердің тізбесін айқындайды.

Ауданға немесе оның бір бөлігіне бірыңғай сәулеттік келбет беру үшін қасбеттерге және (немесе) шатырларға ағымдағы немесе күрделі жөндеу жүргізуді талап ететін көп пәтерлі тұрғын үйлердің тізбесі жыл сайын үшінші тоқсанда 30 қыркүйектен кешіктірмей айқындалады.

Көзбен шолып қарау барысында шатырдың, қасбеттердің сыртқы элементтерінің жай-күйі бағаланады, көрінетін зақымданулар мен проблемалық аймақтар анықталады, шатырлық және қасбеттік материал түрінің сәйкестігі, қоршау конструкцияларында ылғалдың болуы тексеріледі, үйге ортақ үй-жайларда ауа алмасу, жылу алмасу және ылғалдылық параметрлері бағаланады.

8. Ауданға немесе оның бір бөлігіне бірыңғай сәулеттік келбет беру үшін қасбеттерге және (немесе) шатырларға ағымдағы немесе күрделі жөндеу жүргізуді талап ететін көп пәтерлі тұрғын үйлердің бекітілген тізбесі негізінде ауылдық округтердің әкімдері мынадай жұмыстарды ұйымдастырады:

1) ауданның немесе оның бір бөлігінің бірыңғай сәулеттік келбетінің жобасымен бекіте отырып, көппәтерлі тұрғын үйлердің пәтерлері мен тұрғын емес үй – жайларының (олар болған жағдайда) меншік иелерін таныстыру;

2) көппәтерлі тұрғын үйлердің пәтер және тұрғын емес үй-жайларының (олар болған жағдайда) меншік иелерін жоспарланған жұмыстар және оларды жүргізудің болжамды мерзімдері туралы ақпараттандыру;

3) көппәтерлі тұрғын үйдің қасбеттерін және (немесе) шатырын жөндеу жұмыстарын жүргізуге келісім беру немесе келіспеу, сондай-ақ үйдің қасбетінде немесе шатырында жарнама конструкцияларын араластыру туралы шешім қабылдай отырып, пәтер және тұрғын емес үй – жайлардың меншік иелерінің жиналысын ұйымдастыру.

9. Жиналыс міндетті түрде қатысуымен өткізілуі тиіс әкімдігінің Мамандандырылған бөлімшелерінің, жобалау және өзге де жөндеу жұмыстарын жүргізетін мердігер ұйымдар. Меншік иелеріпәтер тұрғын үйдің қасбетін немесе шатырын күрделі жөндеуге қатысты барлық мәселелер бойынша хабардар болуы тиіс.

10. Жиналыс пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің жалпы санының үштен екісінен астамы болған кезде шешім қабылдайды. Шешім пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің жалпы санының үштен екісінен астамы келіскен кезде қабылданады.

Жиналысты Заңда белгіленген тәртіппен, сондай-ақ жергілікті атқарушы органдардың үй-жайларында жазбаша сауалнама арқылы жүргізуге болады.

Қажет болған жағдайда жиналыстар шексіз рет, сондай-ақ қалаға бірыңғай сәулет келбетін беруге мүдделі мамандар мен өзге де тұлғаларды шақырумен өткізілуі мүмкін.

11. Жиналыста теріс шешім қабылданған жағдайда, бірыңғай сәулеттік келбет беруге бағытталған осы көппәтерлі тұрғын үйге қасбетті және (немесе) шатырды жөндеу жұмыстары жүргізілмейді.

12. Жиналыстың оң шешімі қабылданған жағдайда, бюджеттік бағдарлама әкімшісі құрылыс нормаларының талаптарына сәйкес жұмыстардың құрамы мен көлемін белгілеу, бірыңғай сәулеттік келбет беру үшін қасбетті және (немесе) шатырды жөндеу үлгісін (ағымдағы немесе күрделі) айқындау үшін әрбір көппәтерлі тұрғын үйдің техникалық жай-күйін тексеруді ұйымдастырады.

Үйдің техникалық жағдайын тексеру табиғи тозу дәрежесін белгілеу мақсатында орындалады.

13. Үйдің техникалық жай-күйін тексеру қорытындысы бойынша бюджеттік бағдарлама әкімшісі ағымдағы жөндеудің сметалық есебін әзірлеу немесе күрделі жөндеуге жобалау-сметалық құжаттаманы дайындау жұмыстарын ұйымдастырады, кейіннен жергілікті бюджет қаражаты есебінен тиісті жобалар бойынша сараптама қорытындысын алады.

14. Тексеру және жобалау тиісті лицензиялары бар мамандандырылған ұйымдардың күшімен орындалады.

15. Күрделі жөндеу жөніндегі жұмыстарды жобалау және ағымдағы жөндеудің сметалық есебін әзірлеу кезінде қолданыстағы заңнаманы және нормативтерді басшылыққа алу қажет.

16. Қағидаларының 7-тармағына сәйкес айқындалған, тиісті сараптамадан және (немесе) көппәтерлі тұрғын үйлердің қасбеттерін және (немесе) шатырларын ағымдағы жөндеудің сметалық құнынан өткен күрделі жөндеу жобалары бекітілгеннен кейін бюджеттік бағдарлама әкімшісі бюджеттік жоспарлау жөніндегі орталық уәкілетті орган айқындаған тәртіпке сәйкес бюджеттік өтінім жасайды және ұсынады.

17. Бірыңғай сәулеттік келбет беруге бағытталған көппәтерлі тұрғын үйлердің қасбеттерін, шатырларын ағымдағы немесе күрделі жөндеу жөніндегі жұмыстарды алу мемлекеттік сатып алу туралы заңнамаға сәйкес бюджеттік бағдарлама әкімшісімен іске асырылады.

18. Бірыңғай сәулеттік келбет беруге бағытталған, көппәтерлі тұрғын үйлердің қасбеттерін, шатырларын ағымдағы немесе күрделі жөндеу жөніндегі жұмыстарды қабылдау техникалық қадағалауды жүзеге асыратын тұлғаларды тарта отырып, кондоминиум объектісін басқару органымен бірлесіп, тапсырыс беруші жүзеге асырады.

3. Қорытынды ереже

19. Қызылқоға ауданының бірыңғай сәулеттік келбет беруге бағытталған, көппәтерлі тұрғын үйлердің қасбеттерін, шатырларын ағымдағы немесе күрделі жөндеу жөніндегі іс-шараларды қаржыландыру жергілікті бюджет қаражаты есебінен жүзеге асырылады.

20. Лауазымды адам қызметтік өкілеттіктерін іске асыру кезінде лауазымдық міндеттерін орындамағаны не тиісінше орындамағаны үшін, сыбайлас жемқорлық құқық бұзушылықтар жасағаны және (немесе) өзінің лауазымдық өкілеттіктерін асыра пайдаланғаны үшін Қазақстан Республикасының заңдарында белгіленген тәртіптік, әкімшілік және қылмыстық жауаптылықта болады.