

**Қарағанды қаласына бірыңғай сәулеттік келбет беруге бағытталған, көпшәтерлі тұрғын үйлердің қасбеттерін, шатырларын ағымдағы немесе күрделі жөндеу жөніндегі іс-шараларды ұйымдастыру және жүргізу қағидаларын бекіту туралы**

Қарағанды қаласының әкімдігінің 2020 жылғы 12 мамырдағы № 33/01 қаулысы. Қарағанды облысының Әділет департаментінде 2020 жылғы 19 мамырда № 5843 болып тіркелді

**З Қ А И - н ы ң е с к е р т п е с і .**

**Құжаттың мәтінінде түпнұсқаның пунктуациясы мен орфографиясы сақталған.**

"Тұрғын үй қатынастары туралы" Қазақстан Республикасының 1997 жылғы 16 сәуірдегі Заңының 10-3 бабының 2 тармағының 11) тармақшасына, "Қазақстан Республикасындағы жергілікті мемлекеттік басқару және өзін-өзі басқару туралы" Қазақстан Республикасының 2001 жылғы 23 қаңтардағы Заңының 31 бабының 1 тармағының 16-5) тармақшасына, "Қазақстан Республикасындағы сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі туралы" Қазақстан Республикасының 2001 жылғы 16 шілдедегі Заңына сәйкес Қарағанды қаласының әкімдігі ҚАУЛЫ ЕТЕДІ:

1. Қарағанды қаласына бірыңғай сәулеттік келбет беруге бағытталған, көпшәтерлі тұрғын үйлердің қасбеттерін, шатырларын ағымдағы немесе күрделі жөндеу жөніндегі ісшараларды ұйымдастыру және жүргізу қағидалары осы қаулының қосымшасына сәйкес бекітілсін.

2. Осы қаулының орындалуын бақылау Қарағанды қаласы әкімінің орынбасары С.Т. Оспановқа жүктелсін.

3. Осы қаулы алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап қолданысқа енгізіледі.

*Қарағанды қаласының әкімі*

*Н. Аубакиров*

Қарағанды қаласының  
әкімдігі  
2020 жылғы 12 мамыры  
№ 33/01  
қаулысымен бекітілген

**Қарағанды қаласына бірыңғай сәулеттік келбет беруге бағытталған, көпшәтерлі тұрғын үйлердің қасбеттерін, шатырларын ағымдағы немесе күрделі жөндеу жөніндегі іс-шараларды ұйымдастыру және жүргізу қағидалары**

## **1. Жалпы ереже**

1. Осы Қарағанды қаласына бірыңғай сәулеттік келбет беруге бағытталған, көпшәтерлі тұрғын үйлердің қасбеттерін, шатырларын ағымдағы немесе күрделі жөндеу

жөніндегі іс-шараларды ұйымдастыру және жүргізу қағидаларі (бұдан әрі - Қағидалар) "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 Қарағанды қаласына 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 Қарағанды қаласының 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. Қаланың сәулет ісі жөніндегі жергілікті атқарушы органының құрылымдық бөлімшесі қаланың немесе оның бір бөлігінің бірыңғай сәулеттік келбетін әзірлеуді және бекітуді ұйымдастырады.

7. Қаланың тұрғын үй инспекциясы қалада тиісті аудан әкімдерімен және қаланың сәулет ісі жөніндегі жергілікті атқарушы органының құрылымдық бөлімшесімен бірлесіп, қаланың бірыңғай сәулеттік келбетінің бекітілген тұжырымдамасы негізінде қалаға немесе оның бір бөлігіне бірыңғай сәулеттік келбет беру үшін, қасбеттерге және (немесе) шатырларға ағымдағы немесе күрделі жөндеу жөніндеуді талап ететін көппәтерлі тұрғын үйлердің тізбесі айқындалады.

8. Қалаға немесе оның бір бөлігіне бірыңғай сәулеттік келбет беру үшін, қасбеттерге және (немесе) шатырларға ағымдағы немесе күрделі жөндеу жөніндеуді талап ететін көппәтерлі тұрғын үйлердің бекітілген тізбесі негізінде тиісті аудандардың әкімдерімен қалада келесі жұмыстар ұйымдастырылады:

1) қаланың 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 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.

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

### **3. Көппәтерлі тұрғын үйлердің қасбеттерін, шатырларын ағымдағы немесе күрделі жөндеу жөніндегі іс-шараларды жүргізу тәртібі**

11. 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.

12. 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.

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

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

15. 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.

16. 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.

17. 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.

#### **4. Қорытынды ереже**

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

© 2012. Қазақстан Республикасы Әділет министрлігінің «Қазақстан Республикасының Заңнама және құқықтық ақпарат институты» ШЖҚ РМК