

Астана қаласына бірыңғай сәулеттік келбет беруге бағытталған, көпәтерлі тұрғын үйлердің сыртқы қабырғаларын, шатырларын реконструкциялау, ағымдағы немесе күрделі жөндеу жөніндегі іс-шараларды ұйымдастыру және жүргізу қағидаларын бекіту туралы

Нұр-Сұлтан қаласы әкімдігінің 2022 жылғы 11 наурыздағы № 182-748 қаулысы. Қазақстан Республикасының Әділет министрлігінде 2022 жылғы 25 наурызда № 27204 болып тіркелді.

Ескерту. Қаулының тақырыбы жаңа редакцияда - Астана қаласы әкімдігінің 23.01.2025 № 182-224 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) қаулысымен.

"Тұрғын үй қатынастары туралы" Қазақстан Республикасы Заңы 10-3-бабы 2-тармағының 8), 11) тармақшаларына, "Қазақстан Республикасы астанасының мәртебесі туралы" Қазақстан Республикасы Заңы 9-бабының 19-14) тармақшасына сәйкес Нұр-Сұлтан қаласының әкімдігі **ҚАУЛЫ ЕТЕДІ:**

Ескерту. Кіріспе жаңа редакцияда - Астана қаласы әкімдігінің 23.01.2025 № 182-224 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) қаулысымен.

1. Қоса беріліп отырған Астана қаласына бірыңғай сәулеттік келбет беруге бағытталған, көпәтерлі тұрғын үйлердің сыртқы қабырғаларын, шатырларын реконструкциялау, ағымдағы немесе күрделі жөндеу жөніндегі іс-шараларды ұйымдастыру және жүргізу қағидалары бекітілсін.

Ескерту. 1-тармақ жаңа редакцияда - Астана қаласы әкімдігінің 23.01.2025 № 182-224 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) қаулысымен.

2. "Астана қаласының Тұрғын үй және тұрғын үй инспекциясы басқармасы" мемлекеттік мекемесінің басшысы Қазақстан Республикасының заңнамасында белгіленген тәртіпте:

1) осы қаулының Қазақстан Республикасының Әділет министрлігінде мемлекеттік тіркелуін;

2) осы қаулы ресми жарияланғаннан кейін оның Астана қаласы әкімдігінің интернет-ресурсында орналастырылуын қамтамасыз етсін.

Ескерту. 2-тармақ жаңа редакцияда - Астана қаласы әкімдігінің 30.05.2023 № 182-1027 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін он күнтізбелік күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) қаулысымен.

3. Осы қаулының орындалуын бақылау Астана қаласы әкімінің жетекшілік ететін орынбасарына жүктелсін.

Ескерту. 3-тармақ жаңа редакцияда - Астана қаласы әкімдігінің 30.05.2023 № 182-1027 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін он күнтізбелік күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) қаулысымен.

4. Осы қаулы оның алғашқы ресми жарияланған күннен кейін он күнтізбелік күн өткен соң қолданысқа енгізіледі.

*Нұр-Сұлтан қаласының
әкімі*

А. Кульгинов

Нұр-Сұлтан қаласы әкімдігінің
2022 жылғы 11 наурыздағы
№ 182-748 қаулысымен
бекітілген

Астана қаласына бірыңғай сәулеттік келбет беруге бағытталған, көппәтерлі тұрғын үйлердің сыртқы қабырғаларын, шатырларын реконструкциялау, ағымдағы немесе күрделі жөндеу жөніндегі іс-шараларды ұйымдастыру және жүргізу қағидалары

Ескерту. Қағида жаңа редакцияда - Астана қаласы әкімдігінің 23.01.2025 № 182-224 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) қаулысымен.

1-тарау. Жалпы ережелер

1. Осы Астана қаласына бірыңғай сәулеттік келбет беруге бағытталған, көппәтерлі тұрғын үйлердің сыртқы қабырғаларын, шатырларын реконструкциялау, ағымдағы немесе күрделі жөндеу жөніндегі іс-шараларды ұйымдастыру және жүргізу қағидалары (бұдан әрі – Қағидалар) "Тұрғын үй қатынастары туралы" Қазақстан Республикасы Заңы 10-3-бабы 2-тармағының 8), 11) тармақшаларына, "Қазақстан Республикасы астанасының мәртебесі туралы" Қазақстан Республикасы Заңы 9-бабының 19-14) тармақшасына сәйкес әзірленді.

2. Қағидаларда мынадай 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 көп пәтерлерден, 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 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;

10) реконструкциялау – әдетте өзгеретін объектіні жаңарту мен жаңғырту қажеттігіне байланысты жалпы жекелеген үй-жайларды, ғимараттың өзге де бөліктерін немесе ғимаратты өзгерту.

3. Қағидалар Астана қаласына бірыңғай сәулеттік келбет беруге бағытталған, көппәтерлі тұрғын үйлердің сыртқы қабырғаларын, шатырларын реконструкциялау, ағымдағы немесе күрделі жөндеу жөніндегі іс-шараларды ұйымдастыруға және жүргізуге ғана қолданылады.

2-тарау. Көппәтерлі тұрғын үйлердің сыртқы қабырғаларын, шатырларын реконструкциялау, ағымдағы немесе күрделі жөндеу жөніндегі іс-шараларды ұйымдастыру тәртібі

4. Бірыңғай сәулет стилінің тұжырымдамасын "Астана қаласының Сәулет, қала құрылысы және жер қатынастары басқармасы" мемлекеттік мекемесі (бұдан әрі – сәулет органы) әзірлейді және бекітеді.

5. "Астана қаласының Тұрғын үй және тұрғын үй инспекциясы басқармасы" мемлекеттік мекемесінің (бұдан әрі – бюджеттік бағдарламаның әкімшісі) қаладағы тиісті аудан әкімдерімен және сәулет органмен бірлесіп, қаланың бірыңғай сәулет стилінің бекітілген тұжырымдамасы негізінде қалаға және оның бөліктеріне бірыңғай сәулеттік келбет беруге бағытталған сыртқы қабырғаларға, шатырларға реконструкциялау, ағымдағы немесе күрделі жөндеу жүргізуді талап ететін көппәтерлі тұрғын үйлердің тізбесін анықтайды.

6. Астана қаласына бірыңғай сәулеттік келбет беру үшін қасбеттерге, шатырларға ағымдағы немесе күрделі жөндеу жүргізуді талап ететін көппәтерлі тұрғын үйлердің бекітілген тізбесі негізінде жергілікті бюджет қаражаты болған кезде бюджеттік бағдарламаның әкімшісі мынадай жұмыстарды ұйымдастырады:

1) өзінің ресми интернет-ресурсында жариялау жолымен Астана қаласының бірыңғай сәулет стилінің бекітілген тұжырымдамасын 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 меншік иелерін жоспарланған жұмыстар және оларды жүргізудің болжамды мерзімдері туралы ақпараттандыру;

3) көппәтерлі тұрғын үйдің сыртқы қабырғаларға, шатырларға реконструкциялау, ағымдағы немесе күрделі жөндеу жүргізу туралы шешім қабылдау үшін Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес пәтерлер және тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің жиналысын ұйымдастыру.

7. Шешім дауыс беруге тікелей қатысқан пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің жалпы санының көпшілігі келіскен кезде Қазақстан Республикасының заңнамасында белгіленген тәртіппен қабылданады.

Сыртқы қабырғаларды, көппәтерлі тұрғын үйлердің шатырларын қайта реконструкциялау және күрделі жөндеу мәселелері бойынша жиналыс пәтер, тұрғын емес үй-жайлар иелерінің жалпы санының көпшілігінің келісімімен шешім қабылдайды.

8. Жиналыстың теріс шешім қабылданған жағдайда, бірыңғай сәулеттік келбет беруге бағытталған осы көппәтерлі тұрғын үйге сыртқы қабырғаларға, шатырларға реконструкциялау, ағымдағы немесе күрделі жөндеу жұмыстары жүргізілмейді.

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

3-тарау. Көппәтерлі тұрғын үйлердің сыртқы қабырғаларын, шатырларын реконструкциялау, ағымдағы немесе күрделі жөндеу жөніндегі іс-шараларды жүргізу тәртібі

10. Жұмыс көлемін, жөндеу үлгісін (реконструкциялау, ағымдағы немесе күрделі) анықтау үшін әрбір көп пәтерлі тұрғын үйдің сыртқы қабырғаларды, шатырының техникалық жай-күйін тексеру жөніндегі ұйымды таңдау Қазақстан Республикасының мемлекеттік сатып алу туралы заңнамасына сәйкес жүзеге асырылады.

11. Ғимараттар мен құрылыстардың сенімділігін және орнықтылығын техникалық зерттеп-қарауды ғимараттар мен құрылыстардың сенімділігін және орнықтылығын техникалық зерттеп-қарауды жүзеге асыру құқығына тиісті аттестаты бар сарапшылар не құрамында аттестатталған сарапшылары бар аккредиттелген ұйым жүзеге асырады.

12. Сыртқы қабырғалардың, көппәтерлі тұрғын үйдің шатырының техникалық жай-күйін тексеру қорытындысы бойынша бюджеттік бағдарламаның әкімшісі Қазақстан Республикасының мемлекеттік сатып алу туралы заңнамасына сәйкес бірыңғай сәулеттік келбет беруге бағытталған ағымдағы жөндеудің сметалық есебін әзірлеу немесе сыртқы қабырғаларға, шатырларға реконструкциялау, күрделі жөндеуге жобалау-сметалық құжаттаманы дайындау бойынша, кейіннен сараптама қорытындысын алу есебінен жергілікті бюджет қаражаты жұмысты ұйымдастырады.

13. Жобалау тиісті лицензиялары бар мамандандырылған ұйымдарымен орындалады.

14. Сараптаманың оң қорытындысын және ағымдағы жөндеудің сметалық құны немесе көп пәтерлі тұрғын үйлердің сыртқы қабырғаларын, шатырын

реконструкциялау, күрделі жөндеудің жобалау-сметалық құжаттамасы бекітілгеннен кейін бюджеттік бағдарламаның әкімшісі бюджеттік жоспарлау жөніндегі орталық уәкілетті орган айқындаған тәртіпке сәйкес бюджеттік өтінім жасайды.

15. Бірыңғай сәулеттік келбет беруге бағытталған көппәтерлі тұрғын үйлердің сыртқы қабырғаларын, шатырларын реконструкциялау, ағымдағы немесе күрделі жөндеу жөніндегі жұмыстарды сатып алу бюджеттік бағдарлама әкімшісімен Қазақстан Республикасының мемлекеттік сатып алу туралы заңнамасына сәйкес іске асырылады.

16. Бірыңғай сәулеттік келбет беруге бағытталған көппәтерлі тұрғын үйлердің сыртқы қабырғаларын, шатырларын реконструкциялау, ағымдағы немесе күрделі жөндеу жөніндегі жұмыстарды қабылдауды Қазақстан Республикасының сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі саласындағы заңнамасына сәйкес, бюджеттік бағдарлама әкімшісімен жүзеге асырады.

17. Астана қаласына бірыңғай сәулеттік келбет беруге бағытталған, көппәтерлі тұрғын үйлердің сыртқы қабырғаларын, шатырларын реконструкциялау, ағымдағы немесе күрделі жөндеу жөніндегі іс-шараларды қаржыландыру жергілікті бюджет қаражаты есебінен жүзеге асырылады.