

**Булаев қаласына бірыңғай сәулеттік келбетті беруге бағытталған, көппәтерлі тұрғын үйлердің қасбеттерін, шатырларын ағымдағы немесе күрделі жөндеу жөніндегі іс-шараларды ұйымдастыру және жүргізу Қағидаларын бекіту туралы**

Солтүстік Қазақстан облысы Мағжан Жұмабаев ауданы әкімдігінің 2022 жылғы 3 наурыздағы № 33 қаулысы. Қазақстан Республикасының Әділет министрлігінде 2022 жылғы 11 наурызда № 27087 болып тіркелді

Қазақстан Республикасының "Тұрғын үй қатынастары туралы" Заңының 10-3-бабы 2-тармағының 11) тармақшасына, Қазақстан Республикасының "Қазақстан Республикасындағы жергілікті мемлекеттік басқару және өзін-өзі басқару туралы" Заңының 31-бабының 1-тармағының 16-5) тармақшасына сәйкес, Солтүстік Қазақстан облысы Мағжан Жұмабаев ауданының әкімдігі ҚАУЛЫ ЕТЕДІ:

1. Қоса беріліп отырған Булаев қаласына бірыңғай сәулеттік келбет беруге бағытталған, көппәтерлі тұрғын үйлердің қасбеттерін, шатырларын ағымдағы немесе күрделі жөндеу жөніндегі іс-шараларды ұйымдастыру және жүргізу Қағидалары бекітілсін.

2. Осы қаулының орындалуын бақылау Солтүстік Қазақстан облысы Мағжан Жұмабаев ауданы әкімінің жетекшілік ететін орынбасарына жүктелсін.

3. Осы қаулы оның алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі.

*Солтүстік Қазақстан облысы  
Мағжан Жұмабаев ауданының әкімі*

*К. Омаров*

Солтүстік Қазақстан облысы  
Мағжан Жұмабаев  
ауданы әкімдігінің  
2022 жылғы 3 наурыздағы  
№ 33 қаулысымен  
Бекітілген

**Булаев қаласының бірыңғай сәулеттік келбетін беруге бағытталған көппәтерлі тұрғын үйлердің қасбеттерін, шатырларын ағымдағы немесе күрделі жөндеу жөніндегі іс-шараларды ұйымдастыру және өткізу қағидалары**

**Ескерту. Қағидалар жаңа редакцияда - Солтүстік Қазақстан облысы Мағжан Жұмабаев ауданы әкімдігінің 31.10.2023 № 223 (алғашқы ресми жарияланған күннен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) қаулысымен.**

**1 тарау. Жалпы ережелер**

1) Осы Булаев қаласының бірыңғай сәулеттік келбетін беруге бағытталған көппәтерлі тұрғын үйлердің қасбеттерін, шатырларын ағымдағы немесе күрделі жөндеу жөніндегі іс-шараларды ұйымдастыру және өткізу қағидалары (бұдан әрі - Қағидалар) " Тұрғын үй қатынастары туралы" 1997 жылғы 16 сәуірдегі Қазақстан Республикасы Заңының 10-3 бабы 2 тармағының 11) тармақшасына сәйкес өзге де нормативтік құқықтық актілермен әзірленді және Булаев қаласының бірыңғай сәулеттік бейнесін беруге бағытталған көппәтерлі тұрғын үйлердің қасбеттерін, шатырларын ағымдағы немесе күрделі жөндеу жөніндегі іс-шараларды ұйымдастыру және жүргізу тәртібін айқындайды.

2. Осы Қағидаларда мынадай негізгі ұғымдар қолданылады:

1) бірыңғай архитектуралық стиль – құрылыста пайдаланылатын, аумақты салудың белгілі бір ауданына, оның ішінде жеке құрылысқа тән бірыңғай белгілердің жиынтығы . Негізгі параметрлер - сыртқы түрі, архитектуралық стилі, түс схемасы, қабаттылық, әрлеу материалдары. Жеке құрылыс ауданы үшін негізгі параметрлер—сыртқы келбеті, сәулеттік стилі, түс схемасы, қабаттылығы, әрлеу материалдары, қоршаулар, шатырдың түрі және учаске аумағындағы тұрмыстық ғимараттардың орналасуы;

2) кондоминиум объектісі - жеке (бөлек) меншіктегі пәтерлерден, тұрғын емес үй-жайлардан, тұрақ орындарынан, қоймалардан және жеке (бөлек) меншікте бола алмайтын және ортақ үлестік меншік құқығындағы пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың, тұрақ орындарының, қоймалардың меншік иелеріне тиесілі ортақ мүліктен тұратын бірыңғай мүліктік кешен көппәтерлі тұрғын үйдің астындағы бірыңғай бөлінбейтін жер учаскесін және (немесе) үй жанындағы жер учаскесін қоса алғанда;

3) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкі - кондоминиум объектісінің бөліктері ( қасбеттер, кіреберістер, вестибюльдер, холлдар, дәліздер, баспалдақ шерулері мен баспалдақ алаңдары, лифттер, төбелер, шатырлар, техникалық қабаттар, жертөлелер, жалпыүйлік инженерлік жүйелер мен жабдықтар, абоненттік пошта жәшіктері, көппәтерлі тұрғын үйдің астындағы жер учаскесі және (немесе) үй жанындағы жер жеке (бөлек) меншіктегі пәтерлерден, тұрғын емес үй-жайлардан, тұрақ орындарынан, қоймалардан басқа);

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

5) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеу - көппәтерлі тұрғын үйдің тозған конструкцияларын, бөлшектері мен инженерлік жабдықтарын көппәтерлі

тұрғын үйдің ресурсын қалпына келтіру мақсатында жүргізілетін жөнделетін объектілердің жаңа немесе неғұрлым берік және үнемді пайдалану көрсеткіштеріне ауыстыру жөніндегі іс-шаралар мен жұмыстар кешені;

6) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау - кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін техникалық пайдалану, санитарлық күтіп-ұстау және ағымдағы жөндеу жөніндегі жұмыстар немесе қызметтер кешені;

7) көппәтерлі тұрғын үй - ортақ үлестік меншік болып табылатын кондоминиум объектісінің ортақ мүлкінен және көппәтерлі тұрғын үйге іргелес жер учаскесіне не объектінің ортақ мүлкінің өзге де бөліктеріне дербес шығатын екі және одан да көп пәтерлерден, тұрғын емес үй-жайлардан тұратын, бірыңғай бөлінбейтін жер учаскесінде бірыңғай іргетасы бар жеке тұрған ғимарат кондоминиум;

8) көппәтерлі тұрғын үйдің кондоминиумы (бұдан әрі – кондоминиум) – пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар, тұрақ орындары, қоймалар жеке (бөлек) меншікте болатын, ал жеке (бөлек) меншікте болмайтын бөліктер пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың, тұрақ орындарының, қоймалардың меншік иелеріне ортақ үлестік құқықта тиесілі болатын Қазақстан Республикасының заңнамасында белгіленген тәртіппен тіркелген меншік нысаны көппәтерлі тұрғын үйдің астындағы бірыңғай бөлінбейтін жер учаскесін және (немесе) үй жанындағы жер учаскесін қоса алғанда;

9) пәтерлер, көппәтерлі тұрғын үйдің тұрғын емес үй-жайлары меншік иелерінің жиналысы - кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға байланысты пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің ұжымдық талқылауын және шешімдер қабылдауын қамтамасыз ететін кондоминиум объектісін басқарудың жоғары органы;

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

3 "Солтүстік Қазақстан облысы Мағжан Жұмабаев ауданының құрылыс, сәулет және қала құрылысы бөлімі" коммуналдық мемлекеттік мекемесі (бұдан әрі – Бөлім) Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика министрінің 2015 жылғы 19 қарашадағы № 702 "Ғимараттар мен құрылыстардың сенімділігі мен тұрақтылығын техникалық тексеруді жүзеге асыру қағидаларын бекіту туралы" бұйрығына сәйкес нормативтік құқықтық актілерді мемлекеттік тіркеу тізілімінде № 12425 болып тіркелген, Булаев қаласының бірыңғай сәулеттік келбетін беруге бағытталған көппәтерлі тұрғын үйлердің қасбеттерін, шатырларын ағымдағы немесе күрделі жөндеу жүргізуді талап ететін көппәтерлі тұрғын үйлердің тізбесін айқындайды.

4. Сәулет бөлімі Қазақстан Республикасы Индустрия және инфрақұрылымдық даму министрінің м. а. 2020 жылғы 30 наурыздағы № 163 "Кондоминиум объектісін басқару жөніндегі шешімдердің қағидаларын, сондай-ақ жиналыс хаттамасының үлгілік нысандарын бекіту туралы" бұйрығына сәйкес (нормативтік құқықтық актілерді

мемлекеттік тіркеу тізілімінде № 20283 болып тіркелген) мынадай жұмыстарды ұйымдастырады:

1) пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың (олар болған кезде) меншік иелерін әкімдіктің ресми интернет-ресурсында қаланың бірыңғай сәулеттік келбеті жобасымен таныстыру;

2) көппәтерлі тұрғын үйдің пәтерлері мен тұрғын емес үй-жайларының меншік иелерін (олар болған кезде) жоспарланатын жұмыстар және оларды жүргізудің болжамды мерзімдері туралы хабардар ету;

3) көппәтерлі тұрғын үйдің қасбетін, шатырын жөндеу жұмыстарын жүргізуге келісім беру немесе келіспеу туралы шешім қабылдау үшін пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелерінің жиналысын ұйымдастыру және өткізу (олар болған кезде).

6.) Егер оған пәтер, тұрғын емес үй-жайлар иелерінің жалпы санының жартысынан көбі қатысса, жиналыс шешім қабылдауға құқылы.

7) Жиналыс қасбетті, көппәтерлі тұрғын үйдің шатырын жөндеу жөнінде теріс шешім қабылдаған жағдайда, бірыңғай сәулеттік көрініс беруге бағытталған шешім қабылданбайды.

8) Жиналыс оң шешім қабылдаған кезде бөлім құрылыс нормаларының талаптарына сәйкес жұмыстардың көлемін, жөндеу түрін (ағымдағы немесе күрделі) анықтау және олардың физикалық тозу дәрежесін белгілеу үшін әр көппәтерлі тұрғын үйдің қасбетінің, шатырының техникалық жай-күйін тексеруді ұйымдастырады.

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

9. Жұмыс көлемін, жөндеу түрін (ағымдағы немесе күрделі) анықтау үшін әр көппәтерлі тұрғын үйдің қасбетінің, шатырының техникалық жай-күйін тексеру жөніндегі ұйымды таңдау Мемлекеттік сатып алу туралы заңнамаға сәйкес жүзеге асырылады. Зерттеуді және жобалауды архитектуралық, қала құрылысы және құрылыс қызметі саласында лицензиясы бар мамандандырылған ұйым жүзеге асырады

10. Көппәтерлі тұрғын үйдің қасбетінің, шатырының техникалық жай-күйін тексеру қорытындысы бойынша Бөлім бірыңғай архитектуралық көрініс беруге бағытталған қасбетті, шатырды күрделі жөндеуге жобалау-сметалық құжаттаманы әзірлеу жөніндегі жұмысты ұйымдастырады, одан кейін Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика министрінің 2015 жылғы 1 сәуірдегі № 299 "Қаржыландыру көздеріне қарамастан, жаңа үйлер мен ғимараттарды, олардың кешендерін, инженерлік және көлік коммуникацияларын салуға, сондай-ақ бұрыннан барын өзгертуге (реконструкциялауға, кеңейтуге, техникалық қайта жарақтандыруға, жаңғыртуға және күрделі жөндеуге) арналған техникалық-экономикалық негіздемелерге және жобалау-сметалық құжаттамаға ведомстводан тыс кешенді сараптама жүргізу қағидаларын бекіту туралы"

бұйрығына сәйкес ведомстводан тыс кешенді сараптаманың қорытындысын алады ( нормативтік құқықтық актілерді мемлекеттік тіркеу тізілімінде № 10722 болып тіркелген).

11. Сараптаманың оң қорытындысын алғаннан және ағымдағы жөндеудің сметалық құнын немесе көппәтерлі тұрғын үйлердің қасбетін, шатырын күрделі жөндеудің жобалау-сметалық құжаттамасын бекіткеннен кейін бөлім бюджеттік жоспарлау жөніндегі орталық уәкілетті орган айқындаған тәртіпке сәйкес бюджеттік өтінім жасайды.

12. Бірыңғай сәулеттік көрініс беруге бағытталған көппәтерлі тұрғын үйлердің қасбеттерін, шатырларын ағымдағы немесе күрделі жөндеу жөніндегі жұмыстарды сатып алуды бөлім мемлекеттік сатып алу туралы заңнамаға сәйкес жүзеге асырады.

13. Бірыңғай сәулеттік көрініс беруге бағытталған көппәтерлі тұрғын үйлердің қасбеттерін, шатырларын ағымдағы немесе күрделі жөндеу бойынша жұмыстарды қабылдауды техникалық қадағалауды жүзеге асыратын тұлғаларды тарта отырып, бөлім жүзеге асырады.

#### **4-тарау. Қорытынды ережелер**

14. Булаев қаласының бірыңғай сәулеттік келбетін беруге бағытталған көппәтерлі тұрғын үйлердің қасбеттерін, шатырларын ағымдағы немесе күрделі жөндеу жөніндегі іс-шараларды қаржыландыру пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелерінің қаражаттың қайтарымдылығын қамтамасыз ету шартынсыз жергілікті бюджет қаражатынан жүзеге асырылады.

15. Осы Қағидаларды бұзғаны үшін лауазымды адамдар Қазақстан Республикасының Қылмыстық кодексіне, "Әкімшілік құқық бұзушылық туралы" Қазақстан Республикасының Кодексіне, "Қазақстан Республикасындағы жергілікті мемлекеттік басқару және өзін-өзі басқару туралы", "Мемлекеттік қызмет туралы", "Сыбайлас жемқорлыққа қарсы іс-қимыл туралы" Қазақстан Республикасының заңдарына сәйкес жауапты болады.