

Ақтөбе қаласында пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің көпшәтерлі тұрғын үйде лифтілерді жөндеуге және ауыстыруға, күрделі жөндеуге байланысты ақшаны қайтаруын қамтамасыз ету қағидаларын бекіту туралы

Ақтөбе облысы Ақтөбе қаласы әкімдігінің 2023 жылғы 22 қарашадағы № 5201 қаулысы . Ақтөбе облысының Әділет департаментінде 2023 жылғы 30 қарашада № 8455 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- бабы 1- тармағының 16-5) тармақшасына сәйкес, Ақтөбе қаласының әкімдігі ҚАУЛЫ ЕТЕДІ:

1. Осы қаулының қосымшасына сәйкес беріліп отырған Ақтөбе қаласында пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің көпшәтерлі тұрғын үйде лифтілерді жөндеуге және ауыстыруға, күрделі жөндеуге байланысты ақшаны қайтаруын қамтамасыз ету қағидалары бекітілсін.

2. "Ақтөбе қаласының тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық, жолаушылар көлігі және автомобиль жолдары бөлімі" мемлекеттік мекемесі Қазақстан Республикасының заңнамасында белгіленген тәртіппен:

1) осы қаулының Ақтөбе облысының Әділет департаментінде мемлекеттік тіркелуін ;

2) осы қаулының оның ресми жарияланғанынан кейін Ақтөбе қаласы әкімдігінің интернет - ресурсында орналастырылуын қамтамасыз етсін.

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

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

Ақтөбе қаласының әкімі

А. Бекет

Ақтөбе қаласы әкімдігінің
2023 жылғы 22 қарашадағы
№ 5201 қаулысына қосымша

Ақтөбе қаласында пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің көпшәтерлі тұрғын үйде лифтілерді жөндеуге және ауыстыруға, күрделі жөндеуге байланысты ақшаны қайтаруын қамтамасыз ету қағидалары

1-тарау. Жалпы ережелер

1. Осы Ақтөбе қаласында пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің көппәтерлі тұрғын үйде лифтілерді жөндеуге және ауыстыруға, күрделі жөндеуге байланысты ақшаны қайтаруын қамтамасыз ету қағидалары (бұдан әрі - Қағидалар) Қазақстан Республикасының "Тұрғын үй қатынастары туралы" Заңының (бұдан әрі - Заң) 10-3 бабы 2-тармағының 11) тармақшасына, өзге де нормативтік құқықтық актілерге сәйкес әзірленді және Ақтөбе қаласында пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің көппәтерлі тұрғын үйде лифтілерді жөндеуге және ауыстыруға, күрделі жөндеуге байланысты ақшаны қайтаруын қамтамасыз ету тәртібін айқындайды.

2. Осы Қағидаларда келесі негізгі ұғымдар қолданылады:

1) басқарушы компания – жасалған шарт негізінде кондоминиум объектісін басқару жөніндегі қызметтерді көрсететін жеке немесе заңды тұлға;

2) дауыс беру – келу тәртібімен өткізілетін жиналыста ерік-қалауын ашық білдіру арқылы немесе жазбаша сұрау жүргізу арқылы жүзеге асырылатын, пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға байланысты шешімдерді, сондай-ақ орынтұрақ орындары, қоймалар меншік иелерінің орынтұрақ орындарын және қоймаларды күтіп-ұстауға байланысты шешімдерді қабылдау процесі. Пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың, орынтұрақ орындарының, қоймалардың меншік иелері келу тәртібімен немесе жазбаша сұрау жүргізу арқылы өткізілетін жиналыста тұрғын үй қатынастары және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық саласындағы ақпараттандыру объектілері арқылы дауыс бере алады;

3) көппәтерлі тұрғын үйді басқарушы – басқаратын көппәтерлі тұрғын үйдегі пәтердің, тұрғын емес үй-жайдың, орынтұрақ орнының, қойманың меншік иесі болып табылмайтын, уәкілетті орган бекіткен біліктілік талаптарына сай келетін Қазақстан Республикасының азаматы;

4) көппәтерлі тұрғын үй кеңесі (бұдан әрі – үй кеңесі) – пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері қатарынан сайланатын кондоминиум объектісін алқалы басқару органы;

5) 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;

6) тұрғынжайдың жалпы алаңы - тұрғынжайдың пайдалы алаңының және нормативтік-техникалық актілерге сәйкес төмендететін коэффициенттер қолданылып есептелетін балкондар (лоджиялар, дәліздер, террасалар) алаңдарының жиынтығы;

7) тұрғын үйдің табиғи тозуы – табиғи, климаттық және өзге де факторлар әсерінің нәтижесінде бастапқы техникалық-пайдаланушылық қасиеттерін (төзімділігін, орнықтылығын, беріктігін және басқаларды) жоғалту;

8) тұрғын үйдің (тұрғын ғимараттың) жалпы алаңы - бүкіл тұрғын үйдің жалпы алаңы мен бүкіл тұрғын емес үй-жайлар алаңының, сондай-ақ тұрғын үйдің ортақ мүлік болып табылатын бөліктері алаңының жиынтығы;

9) үйге ортақ инженерлік жүйелер – көппәтерлі тұрғын үйде пәтердің, тұрғын емес үй-жайдың, орынтұрақ орнының, қойманың шегінен тыс жердегі немесе ішіндегі және екі және одан көп пәтерге, тұрғын емес үй-жайға, орынтұрақ орнына, қоймаға қызмет көрсететін суық және ыстық сумен жабдықтау, су бұру, жылумен жабдықтау, газбен жабдықтау, электрмен жабдықтау, түтін жою, өрт дабылы, ішкі өртке қарсы су құбыры, жүк және жолаушы лифтілері (көтергіштер), қоқыс әкету, ауабаптау, желдету, жылуды реттеу және вакуумдау жүйелері, тогы әлсіз инженерлік жүйелер;

10) кондоминиум объектісі – дара (бөлек) меншіктегі пәтерлерден, тұрғын емес үй-жайлардан, орынтұрақ орындарынан, қоймалардан және дара (бөлек) меншікте болмайтын және пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың, орынтұрақ орындарының, қоймалардың 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;

11) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкі – дара (бөлек) меншіктегі пәтерлерден, тұрғын емес үй-жайлардан, орынтұрақ орындарынан, қоймалардан 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);

12) 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;

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

14) 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;

15) 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;

16) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге арналған шығыстар – пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін немесе оның жекелеген бөліктерін күрделі жөндеуге арналған міндетті ай сайынғы жарналары;

17) мамандандырылған уәкілетті ұйым (бұдан әрі - Оператор) - көппәтерлі тұрғын үйлерге күрделі жөндеу жүргізу үшін жергілікті атқарушы орган айқындайтын ұйым.

3. Осы Қағидалар Ақтөбе қаласының аумағында бірыңғай сәулеттік келбет беруге бағытталған, көппәтерлі тұрғын үйдің пәтерлері, тұрғын емес үй-жайлары меншік иелерінің көппәтерлі тұрғын үйлердің қасбеттерін, шатырларын жөндеуге байланысты шығыстарды өтеуіне қолданылмайды.

4. Пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері 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 мүлкіне ағымдағы және күрделі жөндеу жүргізуді қоса алғанда, кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау және оның қауіпсіз пайдаланылуын қамтамасыз ету жөніндегі шараларды қолданады.

2-тарау. Ақтөбе қаласында пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің көппәтерлі тұрғын үйде лифтілерді жөндеуге және ауыстыруға, күрделі жөндеуге байланысты ақшаны қайтаруын қамтамасыз етуді ұйымдастыру тәртібі

6. "Ақтөбе қаласының тұрғын үй инспекциясы бөлімі" мемлекеттік мекемесі (бұдан әрі – ТИ бөлімі) бюджеттік қаражат есебінен жөндеуге және ауыстыруға жататын лифтілердің, сондай-ақ күрделі жөндеуге жататын көппәтерлі тұрғын үйлердің тізбесін қалыптастыру үшін пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің жиналысына бастамашылық жасайды.

7. Пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері жергілікті бюджет есебінен көппәтерлі тұрғын үйді күрделі жөндеуге, лифтілерді жөндеуге және ауыстыруға қатысу туралы жиналыста шешім қабылдайды.

Егер жиналысқа пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің жалпы санының жартысынан астамы қатысса, жиналыс шешім қабылдауға құқылы.

Шешім дауыс беруге тікелей қатысқан пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің жалпы санының көпшілігі келіскен кезде қабылданады, кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне күрделі жөндеу жүргізу туралы шешім қабылдау мәселесін қоспағанда, ол бойынша шешім пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің жалпы санының көпшілігі келіскен кезде қабылданады.

Пәтердің, тұрғын емес үй-жайдың әрбір меншік иесінің басқа пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің қалай дауыс бергенін білуге құқылы.

8. Егер бұрын келу тәртібімен жарияланған жиналыс кворум болмағандықтан өтпесе, жиналыс жазбаша сауалнама арқылы өткізіледі. Жиналыс үй кеңесінің, мүліктің меншік иелері бірлестігі төрағасының, жай серіктестіктің сенім білдірілген адамының бастамасы бойынша не ревизиялық комиссияның (ревизордың) талап етуі бойынша не тұрғын үй инспекциясының бастамасы бойынша не пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің кемінде он пайызының талап етуі бойынша өткізіледі.

9. Жиналыста теріс шешім қабылданған жағдайда, лифтілерді жөндеу мен ауыстыруға, көппәтерлі тұрғын үйді күрделі жөндеуге байланысты жұмыстар жүргізілмейді.

10. Лифтілерді жөндеуді және ауыстыруды, тұрғын үйді күрделі жөндеуді талап ететін көппәтерлі тұрғын үйлердің бекітілген тізбесі негізінде оң шешім қабылданған жағдайда ТИ бөлімі:

1) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне техникалық тексеру жүргізеді;

2) лифтілерді жөндеуге сметалық есепті әзірлеу немесе көппәтерлі тұрғын үйді күрделі жөндеуге (лифтілерді ауыстыруға) жобалау-сметалық құжаттаманы дайындау бойынша жұмыстарды ұйымдастырады, кейіннен жергілікті бюджет қаражаты есебінен тиісті жобалар бойынша сараптамалық қорытынды алады;

3) көппәтерлі тұрғын үйлердің пәтерлері мен тұрғын емес үй-жайларының (олар болған жағдайда) меншік иелерін жоспарланатын жұмыстар және оларды өткізудің болжамды мерзімдері туралы үйлердің кіреберістерінде ақпараттық хабарламаларды орналастыру және мүліктің меншік иелері бірлестіктерінің төрағаларына, жай серіктестіктің сенім білдірілген адамдарына, көппәтерлі тұрғын үйді басқарушыға, басқарушы компанияға қолма-қол немесе пошта арқылы хабарламалар жіберу арқылы хабардар етеді.

4) орындалған жұмыстарды қабылдау жөніндегі комиссияларға қатысады.

11. Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге қаражат жинақтау, оның ішінде кемінде 3 жыл ішінде бекітілген шығыстар сметасының кемінде 50 (елу) пайызының жинақ шотында ақша қаражатын жинақтау туралы шарттың талаптарын орындау кезінде мүліктің меншік иелерінің бірлестігі немесе жай серіктестік тұрғын үй қарызын алу үшін екінші деңгейдегі банкке жүгінеді.

12. ТИ бөлімі үйдің (лифтілердің) техникалық жай-күйін тексеру қорытындысы бойынша көппәтерлі тұрғын үйдің пәтерлері, тұрғын емес үй-жайлары меншік иелерінің жиналысын ұйымдастырады.

13. Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне немесе оның жекелеген бөліктеріне күрделі жөндеу жүргізу туралы шешім қабылдау кезінде көппәтерлі тұрғын үйдегі пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері жиналыста мынадай шешімдер қабылдайды:

1) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне немесе оның жекелеген бөліктеріне күрделі жөндеу жүргізуге арналған шығыстар сметасын бекіту туралы;

2) жинақ шотында жинақталған ақшаны жұмсау туралы шешім қабылдау туралы;

3) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін жөндеуге жобалау-сметалық құжаттаманы келісу туралы;

4) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне күрделі жөндеу жүргізу мерзімі туралы.

5) орындалған жұмыстарды қабылдауға қатысу үшін үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелері арасынан жауапты адамдарды таңдауды жүзеге асырады.

14. Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне күрделі жөндеу жүргізу үшін мердігер ұйым таңдауды үй кеңесі жүзеге асырады. Үй кеңесі кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге арналған ақшаның нысаналы жұмсалыуына мониторингті жүзеге асырады.

15. Оператор:

1) басқару органдарымен және пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелерімен күрделі жөндеуді орындауға шарттар жасасуды;

2) шартқа сәйкес күрделі жөндеуді орындауды;

3) қажет болған кезде қосалқы мердігерлік ұйымдармен шарттар жасасуды;

4) жөндеу жұмыстарын жүргізу барысында жіберілген кемшіліктерді жою бойынша шаралар қабылдауды;

5) көппәтерлі тұрғын үй пәтерлерінің, тұрғын емес үй-жайларының меншік иелерімен жобалық-сметалық құжаттаманы және сметаны келісуді қамтамасыз етеді.

3-тарау. Қорытынды ережелер

16. Пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлары меншік иелерінің қайтарымды қаражаты есебінен көппәтерлі тұрғын үйге күрделі жөндеу жүргізуді Оператор жүзеге асырады.

17. Пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері қайтарған ақшалай қаражатты жергілікті атқарушы органның шешімі бойынша Оператор басқа көппәтерлі тұрғын үйді жөндеуге пайдалана алады.

18. Мүліктің меншік иелері бірлестігінің төрағасы, жай серіктестіктің сенімді тұлғасы, үй кеңесі күрделі жөндеу жүргізу барысында жіберілген кемшіліктер анықталған жағдайда анықталған кемшіліктерді жою үшін мердігерлік ұйымға, сондай-ақ Операторға не жергілікті атқарушы органдарға жүгінеді.

19. Күрделі жөндеу бойынша көппәтерлі тұрғын үйді қабылдауға және пайдалануға енгізуге Оператор, мердігер ұйым, тұрғын үй инспекциясы, техникалық қадағалау, авторлық қадағалау, сондай-ақ үй кеңесі, мүліктің меншік иелері бірлестігінің төрағасы немесе жай серіктестіктің сенімді тұлғасы қатысады.

20. Пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері орындалған жұмыстарды қабылдау-актісіне қол қойылғаннан кейін алынған бюджеттік кредит сомасының толық өтелуін қамтамасыз етеді.

21. Пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге ақша жинақтауға арналған екінші деңгейдегі банктегі жинақ шотына ай сайынғы жарналарды жүргізеді.

22. Жинақталған қаражат екінші деңгейдегі банктің шотынан орындалған жұмыстардың төлемі ретінде Операторға аударылады.

23. Көппәтерлі тұрғын үйдегі пәтерге, тұрғын емес үй-жайға меншік құқығы ауысқан кезде сатушы көппәтерлі тұрғын үйді күрделі жөндеу, лифтілерді жөндеу (ауыстыру) үшін пәтерді, тұрғын емес үй-жайды өткізу сәтінде бюджеттік кредит (тұрғын үй қарызы) бойынша ай сайынғы төлемдер берешегінің пайда болған сомасын өтейді.

24. Осы Қағидамен реттелмеген қатынастар Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамасына сәйкес реттеледі.