

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

Абай облысы Семей қаласының әкімдігінің 2023 жылғы 7 сәуірдегі № 262 қаулысы. Абай облысының Әділет департаментінде 2023 жылғы 14 сәуірде № 43-18 болып тіркелді.

Ескерту. Қаулының атауы жаңа редакцияда – Абай облысы Семей қаласы әкімдігінің 23.04.2024 № 329 қаулысымен (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі).

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, Семей қаласының әкімдігі **ҚАУЛЫ ЕТЕДІ:**

1. Семей қаласында пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар, меншік иелерінің көппәтерлі тұрғын үйде лифтілерді жөндеуге және ауыстыруға, күрделі жөндеуге байланысты ақшаны қайтаруын қамтамасыз ету қағидалары осы қаулының қосымшасына сәйкес бекітілсін

Ескерту. 1-тармақ жаңа редакцияда – Абай облысы Семей қаласы әкімдігінің 23.04.2024 № 329 қаулысымен (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі).

2. "Абай облысы Семей қаласының тұрғын үй қатынастары және тұрғын үй инспекциясы бөлімі" мемлекеттік мекемесі Қазақстан Республикасының заңнамасында белгіленген тәртіппен:

- 1) осы қаулының Абай облысының Әділет департаментінде мемлекеттік тіркелуін;
- 2) осы қаулының оның ресми жарияланғанынан кейін Семей қаласы әкімдігінің интернет - ресурсында орналастырылуын қамтамасыз етсін.

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

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

Семей қаласы әкімі

Н. Нурсағатов

Семей қаласы әкімдігінің
2023 жылғы 7 сәуірдегі
№ 262 қаулымен
бекітілген

Семей қаласындағы пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар, меншік иелерінің көппәтерлі тұрғын үйде лифтілерді жөндеуге және ауыстыруға, күрделі жөндеуге байланысты ақшаны қайтаруын қамтамасыз ету қағидалары

Ескерту. Қосымша жаңа редакцияда – Абай облысы Семей қаласы әкімдігінің 23.04.2024 № 329 қаулысымен (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі).

1-тарау. Жалпы ережелер

1. Осы Семей қаласындағы пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің көппәтерлі тұрғын үйде лифтілерді жөндеу мен 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 Семей қаласындағы 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 орынының, 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, тоғы әлсіз инженерлік жүйелер;

10) кондоминиум объектісі – дара (бөлек) меншіктегі пәтерлерден, тұрғын емес үй-жайлардан, орынтұрақ орындарынан 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) көппәтерлі тұрғын үй кондоминиумы (бұдан әрі – кондоминиум) – Қазақстан Республикасының заңнамасында айқындалған тәртіппен тіркелген меншік нысаны, бұл ретте пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар, орынтұрақ орындары, қоймалар дара (бөлек) меншікте болады, ал дара (бөлек) меншікте емес бөліктер 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 болады;

13) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеу – көппәтерлі тұрғын үй ресурсын қалпына келтіру мақсатында жүргізілетін, көппәтерлі тұрғын үйдің тозған конструкцияларын, бөлшектерін және инженерлік жабдықтарын жана немесе анағұрлым мықты және үнемді, жөнделетін объектілердің пайдалану көрсеткіштерін жақсартатын түрлеріне ауыстыру жөніндегі іс-шаралар мен жұмыстар кешені;

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

15) 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;

16) 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;

17) 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.

3. Осы Қағидалар көппәтерлі тұрғын үйдің пәтер, тұрғын емес үй-жайлары меншік иелерінің Семей 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 қолдануға міндетті.

2-тарау. Семей қаласында пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелерінің көппәтерлі тұрғын үйде лифтілерді жөндеу мен ауыстыруға, күрделі жөндеуге байланысты ақпаны қайтаруын қамтамасыз ету тәртібі мен шарттары

6. "Семей қаласының тұрғын үй қатынастары және тұрғын үй инспекциясы бөлімі" мемлекеттік мекемесі (бұдан әрі – ТҚ және ТИ бөлімі) жергілікті бюджет қаражаты 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. Көппәтерлі тұрғын үйдегі пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері жиналыста кондоминиуман объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға байланысты мәселелерді қарайды және шешімдер қабылдайды.

Пәтер иелерінің, тұрғын емес үй-жайлардың жиналысы Заңның 42-1- бабында белгіленген тәртіпке сәйкес өткізіледі.

Жиналыс қабылдаған шешімдер пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың, тұрақ орындарының, қоймалардың барлық меншік иелері үшін міндетті болып табылады.

Пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері белгіленген тәртіппен көппәтерлі тұрғын үйді күрделі жөндеу, жергілікті бюджет қаражаты есебінен лифтілерді жөндеу және ауыстыру туралы оң шешім қабылдаған кезде, егер қатысу сәтінде басқару органы (басқару нысаны) таңдалмаса, көппәтерлі тұрғын үйді басқару органын сайлайды.

8. Жиналыста шешім қабылдау үшін пәтер, тұрғын емес үй-жайлар иелерінің қажетті кворумы болмаған жағдайда жазбаша сауалнама жүргізіледі. Жазбаша сауалнама жиналыс жарияланған күннен бастап екі айдан аспайтын мерзімде жүргізіледі. Жазбаша сауалнама жүргізу және дауыс беруді ұйымдастыру туралы шешімді Үй кеңесі немесе тұрғындардың бастамашыл тобы жүзеге асырады.

Жазбаша сауалнама жүргізу тәртібі Заңның 42-2- бабына сәйкес жүргізіледі.

9. Лифтілерді жөндеуді және ауыстыруды, тұрғын үйді күрделі жөндеуді талап ететін көппәтерлі тұрғын үйлердің бекітілген тізбесі негізінде оң шешім қабылданған жағдайда ТҚ және 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-жайлардың, тұрақ орындарының, қоймалардың (олар болған жағдайда) меншік иелерін жоспарланатын жұмыстар және оларды өткізудің болжамды мерзімдері туралы хабардар етеді;

4) орындалған жұмыстарды қабылдау жөніндегі комиссияларға қатысады.

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

3-тарау. Көппәтерлі тұрғын үйдің пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелерінің көппәтерлі тұрғын үйде лифтілерді жөндеу мен ауыстыруға, күрделі жөндеуге байланысты іс-шараларды жүргізу тәртібі

11. ТҚ және ТИ бөлімі үйдің (лифтілердің) техникалық жай-күйін тексеру қорытындысы бойынша көппәтерлі тұрғын үйдің пәтерлері, тұрғын емес үй-жайлары, тұрақ орындарының, қоймалардың меншік иелерінің жиналысын ұйымдастырады.

12. Пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың, тұрақ орындарының, қоймалардың меншік иелері:

- 1) лифтілерді жөндеуге арналған сметалық құжаттаманы келіседі;
- 2) көппәтерлі тұрғын үйге күрделі жөндеу жүргізуге, лифтілерді ауыстыруға жобалық-сметалық құжаттаманы келіседі;
- 3) көппәтерлі тұрғын үйге күрделі жөндеу жүргізуге, лифтілерді жөндеуге (ауыстыруға) арналған шығыстар сомасын бекітеді;
- 4) ақшалай қаражатты қайтару тәртібі мен мерзімдерін келіседі. Жүргізілген күрделі жөндеу үшін қаражатты қайтару сомасының есебі кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіндегі олардың үлесіне сәйкес пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың, тұрақ орындарының, қоймалардың меншік иелері ұсынатын техникалық сипаттамалар негізінде айқындалады;
- 5) орындалған жұмыстарды қабылдауға қатысу үшін үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелері арасынан жауапты адамдарды таңдауды жүзеге асырады.

13. Мамандандырылған уәкілетті ұйым:

- 1) мемлекеттік сатып алу порталында мердігерлік ұйымды айқындау жөніндегі жұмыстарды ұйымдастырады және жүргізеді;
- 2) басқару органдарымен және пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың, тұрақ орындарының, қоймалардың меншік иелерімен күрделі жөндеуді орындауға шарттар жасасуды;
- 3) шартқа сәйкес күрделі жөндеуді орындауды;
- 4) қажет болған кезде қосалқы мердігерлік ұйымдармен шарттар жасасуды;
- 5) жөндеу жұмыстарын жүргізу барысында жіберілген кемшіліктерді жою бойынша шаралар қабылдауды;
- 6) көппәтерлі тұрғын үй пәтерлерінің, тұрғын емес үй-жайлардың, тұрақ орындарының, қоймалардың меншік иелерімен жобалық-сметалық құжаттаманы және сметаны келісуді қамтамасыз етеді.

4-тарау. Қорытынды ережелер

14. Пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлары, тұрақ орындары, қоймалардың меншік иелерінің қайтарымды қаражаты есебінен көппәтерлі тұрғын үйге күрделі жөндеу жүргізуді мамандандырылған уәкілетті ұйым жүзеге асырады.

Мамандандырылған уәкілетті ұйымды жергілікті атқарушы орган айқындайды.

15. Пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың, тұрақ орындарының, қоймалардың меншік иелері қайтарған ақшалай қаражатты жергілікті атқарушы органның шешімі бойынша мамандандырылған уәкілетті ұйым басқа көппәтерлі тұрғын үйді жөндеуге пайдалана алады.

16. Көппәтерлі тұрғын үйдегі лифтілерді жөндеуді және ауыстыруды ұйымдастыруды, көппәтерлі тұрғын үйді күрделі жөндеу жөніндегі жұмыстарды бюджеттік бағдарламаның әкімшісі жүзеге асырады.

17. Мүліктің меншік иелері бірлестігінің төрағасы, жай серіктестіктің сенім білдірілген адамы, үй кеңесі күрделі жөндеу жүргізу барысында жіберілген кемшіліктерді тапқан жағдайда анықталған кемшіліктерді жою үшін мамандандырылған уәкілетті ұйымға не жергілікті атқарушы органдарға жүгінеді.

18. Күрделі жөндеу бойынша көппәтерлі тұрғын үйді қабылдауға және пайдалануға беруге мамандандырылған уәкілетті ұйым, мердігер ұйым, тұрғын үй инспекциясы, техникалық қадағалау, авторлық қадағалау, сондай-ақ үй кеңесі, мүліктің меншік иелері бірлестігінің төрағасы немесе жай серіктестіктің сенім білдірілген адамы қатысады.

19. Пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың, тұрақ орындарының, қоймалардың меншік иелері орындалған жұмыстарды қабылдау актісіне қол қойылғаннан кейін шарттың ажырамас бөлігі болып табылатын кестеге сәйкес жөндеуге жұмсалған қаражатты қайтаруды қамтамасыз етеді.

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

21. Жинақталған қаражат екінші деңгейдегі банктің шотынан орындалған жұмыстардың төлемі ретінде мамандандырылған уәкілетті ұйымға аударылады.

22. Көппәтерлі тұрғын үйдегі пәтерге, тұрғын емес үй-жайға, тұрақ орындарына, қоймаларға меншік құқығы ауысқан кезде сатушы көппәтерлі тұрғын үйді күрделі жөндеу, лифтілерді жөндеу (ауыстыру) үшін пәтерді, тұрғын емес үй-жайды өткізу кезінде ай сайынғы төлемдер берешегінің пайда болған сомасын өтейді.

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