

Текелі 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

Жетісу облысы Текелі қаласы әкімдігінің 2023 жылғы 6 маусымдағы № 210 қаулысы. Жетісу облысы Әділет департаментінде 2023 жылы 8 маусымда № 37-19 болып тіркелді

Қазақстан Республикасының "Тұрғын үй қатынастары туралы" Заңының 10-3-бабы 2-тармағының 11) тармақшасына, "Қазақстан Республикасының жергілікті мемлекеттік басқару және өзін-өзі басқару туралы" Заңының 31-бабы 1-тармағының 16-5) тармақшасына сәйкес, Текелі қаласының әкімдігі **ҚАУЛЫ ЕТЕДІ:**

1. Текелі 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.

2. Осы қаулының орындалуын бақылау Текелі қаласы әкімінің жетекшілік ететін орынбасарына жүктелсін.

3. Осы қаулы оның алғаш ресми жарияланғаннан кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі.

А. Әділ

2023 жылғы 6 маусымдағы № 210
қаулысына қосымша

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

1. Жалпы қағида

1. Осы Текелі қаласында пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің көппәтерлі тұрғын үйде лифтілерді жөндеуге және ауыстыруға, күрделі жөндеуге байланысты ақшаны қайтаруын қамтамасыз ету Қағидасы (бұдан әрі - Қағида) Қазақстан Республикасының "Тұрғын үй қатынастары туралы" Заңының 10-3-бабы 2-тармағының 11) тармақшасына, "Қазақстан Республикасының жергілікті мемлекеттік басқару және өзін-өзі басқару туралы" Заңының 31-бабы 1-тармағының 16-5) тармақшасына сәйкес әзірленді және өзгеде нормативтік құқықтық актілермен Текелі 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) 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) басқарушы компания – жасалған шарт негізінде кондоминиум объектісін басқару жөніндегі қызметтерді көрсететін жеке немесе заңды тұлға;

3) дауыс беру – келу тәртібімен немесе жазбаша сауалнама арқылы өткізілетін жиналыста ерік-қалауын ашық білдіру жолымен жүзеге асырылатын, пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға байланысты шешімдерді қабылдау процесі. Дауыс беру тұрғын үй қатынастары және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық саласындағы ақпараттандыру объектілері арқылы жүзеге асырылуы мүмкін;

4) кондоминиум объектісін басқару – пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің қауіпсіз және жайлы тұруына (болуына) жағдайлар жасауға, кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін тиісінше күтіп-ұстауға, кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін пайдалану мәселелерін шешуге және коммуналдық көрсетілетін қызметтерді ұсынуға бағытталған іс-шаралар кешені;

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

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

7) 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;

8) нысаналы жарна – бір күнтізбелік жылға арналған кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған шығыстар сметасында көзделмеген іс-шараға ақы төлеу үшін пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелері енгізетін ақша;

9) сервистік қызмет субъектісі – жасалған шарт негізінде кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау жөніндегі қызметтерді көрсететін жеке немесе заңды тұлға;

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

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

12) 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;

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

14) 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;

15) 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);

16) 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;

17) 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;

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

19) 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;

20) 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;

21) 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;

22) 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;

23) тұрғын үй көмегі – аз қамтылған отбасыларға (азаматтарға) меншіктегі немесе мемлекеттік тұрғын үй қорынан алынған немесе жергілікті атқарушы орган жеке тұрғын үй қорынан жалға алған жалғыз тұрғынжайды не оның бір бөлігін күтіп-ұстауға арналған шығыстар мен осы Заңда айқындалған тәртіппен жергілікті өкілді органдар осы мақсаттарға белгілеген аз қамтылған отбасылар (азаматтар) шығыстарының шекті жол берілетін деңгейі арасындағы айырманы өтеу үшін жергілікті бюджеттен берілетін төлем;

24) 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 Қағида Текелі қаласындағы құрылыс компаниялары салған көппәтерлі тұрғын үйлерге бағытталмаған, көппәтерлі тұрғын үйдің пәтерлері, тұрғын емес

үй-жайлары меншік иелерінің лифтілерді жөндеу мен ауыстыруға, көппәтерлі тұрғын үйді күрделі жөндеуге байланысты шығындарды өтеуге 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 мүлкіне ағымдағы және күрделі жөндеу жүргізуді қоса алғанда, кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау және оның қауіпсіз пайдаланылуын қамтамасыз ету жөніндегі шараларды қолдануға міндетті.

6. Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкі құрамына кірмейтін пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иесі болып табылатын көппәтерлі тұрғын үйдің тапсырыс берушісі (құрылыс салушысы) осы Заңда айқындалған тәртіппен кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған шығыстарды төлеуге міндетті.

2. Көппәтерлі тұрғын үйдің пәтерлері, тұрғын емес үй-жайлары меншік иелерінің лифтілерді жөндеу мен ауыстыруға, көппәтерлі тұрғын үйді күрделі жөндеуге байланысты шығындарды өтеу тәртібі

7. Көппәтерлі тұрғын үйдің пәтерлері, тұрғын емес үй-жайлары меншік иелерінің лифтілерді жөндеу мен ауыстыруға, көппәтерлі тұрғын үйді күрделі жөндеуге байланысты шығындарды өтеуге, пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің шешімі қажет.

1) көппәтерлі тұрғын үйдің пәтерлері, тұрғын емес үй-жайлары меншік иелерінің лифтілерді жөндеу мен ауыстыруға, көппәтерлі тұрғын үйді күрделі жөндеуге байланысты шығындарды өтеуге қаражатты қайтаруын қамтамасыз ету шартымен келісім беру немесе келіспеуін анықтау бойынша, көппәтерлі тұрғын үйлердің пәтерлері мен тұрғын емес үй – жайларының меншік иелерінің жиналысын ұйымдастыру;

2) көппәтерлі тұрғын үйлердің пәтер және тұрғын емес үй-жайларының (олар болған жағдайда) меншік иелерін жоспарланған жұмыстар және оларды жүргізудің болжамды мерзімдері туралы ақпараттандыру;

8. 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.

Егер бұрын келу тәртібімен жарияланған жиналыс кворум болмағандықтан өтпесе, жиналыс жазбаша сауалнама арқылы өткізіледі. Жазбаша сауалнама жүргізу және оның мерзімдері туралы шешімді үй кеңесі қабылдайды

Үй кеңесі жазбаша сауалнама жүргізу арқылы жиналысты ұйымдастыру үшін пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері арасынан бастамашы топты айқындауға құқылы.

9. Жиналыста теріс шешім қабылданған жағдайда, көппәтерлі тұрғын үйге қолданылу мерзімділігі өткен лифтілерді жөндеу мен ауыстыруға, көппәтерлі тұрғын үйді күрделі жөндеуге байланысты жұмыстары жүргізілмейді.

3. Көппәтерлі тұрғын үйдің пәтерлері, тұрғын емес үй-жайлары меншік иелерінің лифтілерді жөндеу мен ауыстыруға, көппәтерлі тұрғын үйді күрделі жөндеуге байланысты шығындарды өтеу жөніндегі іс-шараларды жүргізу тәртібі

10. Жиналыстың оң шешімі қабылданған жағдайда, бюджеттік бағдарлама әкімшісі құрылыс нормаларының талаптарына сәйкес жұмыстардың құрамы мен көлемін белгілеу, лифтілерді жөндеу мен ауыстыруға, көппәтерлі тұрғын үйді күрделі жөндеуді айқындау үшін әрбір көппәтерлі тұрғын үйдің (лифтілердің) техникалық жай-күйін тексеруді ұйымдастырады.

Үйдің (лифтілердің) техникалық жағдайын тексеру табиғи тозу дәрежесін белгілеу мақсатында орындалады.

11. Үйдің (лифтілердің) техникалық жай-күйін тексеру қорытындысы бойынша бюджеттік бағдарлама әкімшісі ағымдағы жөндеудің (лифтілерді жөндеуге) сметалық есебін әзірлеу немесе күрделі жөндеуге (лифтілерді ауыстыруға) жобалау-сметалық құжаттаманы дайындау жұмыстарын ұйымдастырады, кейіннен жергілікті бюджет қаражаты есебінен тиісті жобалар бойынша сараптама қорытындысын алады.

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

13. Күрделі жөндеу жөніндегі (лифтілерді ауыстыруға) жұмыстарды жобалау және ағымдағы жөндеудің (лифтілерді жөндеуге) сметалық есебін әзірлеу кезінде қолданыстағы заңнаманы және нормативтерді басшылыққа алу қажет.

14. Қағидаларының 7-тармағына сәйкес айқындалған, тиісті сараптамадан және (немесе) көппәтерлі тұрғын үйдегі лифтілерді жөндеу мен ауыстыруға, көппәтерлі тұрғын үйді күрделі жөндеу жобалары бекітілгеннен кейін бюджеттік бағдарлама әкімшісі бюджеттік жоспарлау жөніндегі орталық уәкілетті орган айқындаған тәртіпке сәйкес бюджеттік өтінім жасайды және ұсынады.

15. Көппәтерлі тұрғын үйдегі лифтілерді жөндеу мен ауыстыруға, көппәтерлі тұрғын үйді күрделі жөндеу жөніндегі жұмыстарды бюджеттік бағдарлама әкімшісімен іске асырылады.

16. Көппәтерлі тұрғын үйдегі лифтілерді жөндеу мен ауыстыруға, көппәтерлі тұрғын үйді күрделі жөндеу жөніндегі жұмыстарды қабылдау техникалық, авторлық қадағалауды жүзеге асыратын тұлғаларды тарта отырып, мердігерлік ұйым,

кондоминиум объектісін басқару органымен бірлесіп тапсырыс беруші жүзеге асырады

4. Қорытынды қағида

17. Текелі 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.

КТҮ-ге пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің қайтарымды қаражаты есебінен күрделі жөндеу жүргізуді жарғылық капиталына мемлекет қатысатын мамандандырылған уәкілетті ұйымдар жүзеге асырады.

Тұрғындар қайтарған сомаларды мамандандырылған уәкілетті ұйым басқа КТҮ-ні жөндеуге пайдаланады.

ЖАО мамандандырылған уәкілетті ұйымды ұстауды қаржыландыру мен жөндеу жұмыстарына ЖСҚ әзірлеуді жергілікті бюджет есебінен қамтамасыз етеді.

Кондоминиум объектісін басқару органы, оператор (бас мердігер) болып табылатын мамандандырылған уәкілетті ұйым мен пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері арасында КТҮ-ге күрделі жөндеу жүргізуге, сондай-ақ лифт жабдығын жөндеуге (ауыстыруға) шарт жасалады.

Бұдан басқа, ЖАО жергілікті бюджет қаражаты болған кезде пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің қаражаттың қайтарымдылығын қамтамасыз ету шартымен ЖСҚ-сы бар КТҮ-ні күрделі жөндеуді және лифтілерді жөндеуді (ауыстыруды) ұйымдастыруды және қаржыландыруды жүзеге асыра алады.

Мамандандырылған уәкілетті ұйым қосалқы мердігерлерді тартуға құқылы.

КТҮ-ні күрделі жөндеу ұйымдастыру-технологиялық жобалау құжаттамасына – жобаға (жұмыс жобасына), күрделі жөндеуді ұйымдастыру жобасына және жұмыстарды жүргізу жобаларына сәйкес жүзеге асырылады.

Қайтарымды негізде күрделі жөндеу жүргізу тетігін іске асыру үшін оның қатысушылары мынадай іс-қимылдарды орындайды.

ЖАО:

1) пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелерінің өтінімдері бойынша жөнделуі тиіс үйлердің тізбесін қалыптастыруды;

2) лифт жабдықтарын жөндеу және ауыстыру, техникалық қызмет көрсету бойынша жұмыстарды жүргізуді жүзеге асыратын мамандандырылған техникалық сараптама ұйымының қорытындысы негізінде жөнделуге және ауыстыруға тиіс лифт жабдықтарының тізбесін қалыптастыруды;

3) тұрғын үй инспекцияларының тиісті актілерді бере отырып, кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне техникалық тексеру жүргізуді ұйымдастыруды;

4) тұрғын үйге энергетикалық аудит жүргізуді ұйымдастыруды;

5) күрделі жөндеу жұмыстарының жүргізілу барысын бақылауды және пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелерінен орындалған жұмыстар үшін қаражатты қайтару мониторингін қамтамасыз етуді;

6) басқару органдарымен және тұрғын емес, пәтерлердің үй-жайлардың меншік иелерімен жасалған шарттарға сәйкес пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің қаражатты қайтарудың 8-ден 15 жылға дейінгі (күрделі жөндеу жұмыстарының түрлеріне байланысты) мерзімін сақтауын қамтамасыз етуді;

7) жалпы жиналыста тағайындалатын, мамандандырылған уәкілетті ұйымдардың, мердігер ұйымның, кондоминиум объектісін басқару органдарының, тұрғын үй инспекцияларының және (немесе) тиісті бюджеттік бағдарламаға жетекшілік ететін бөлімдердің, сондай-ақ техникалық қадағалау (пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелерімен келісе отырып, авторлық қадағалау), мемлекеттік сәулет-құрылыс бақылау органдарының басшыларынан, жөнделетін объектілердегі пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері қатарынан жауапты тұлғалар (кемінде жеті адам) қатарынан қабылдау комиссиясын қалыптастыруды;

8) жағдайы төмен отбасыларға (азаматтарға) тұрғын үй көмегін төлеуді жүзеге асырады.

Бұл ретте қаражатты қайтару графиктері жасалады, ол қаражатты одан әрі жөндеу үшін пайдалануды болжауға мүмкіндік береді.

Мамандандырылған уәкілетті ұйым:

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 мердігер ұйымдармен шарттар жасасуды;

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

5) пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелерінен – шартқа қатысушылардан берешекті сот тәртібімен өндіріп алуды ұйымдастыруды;

6) күрделі жөндеу жүргізуге арналған ЖСҚ мен шығындар сметасын әзірлеуді және оны пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың иелерімен келісуді қамтамасыз етуді жүзеге асырады.

Кондоминиум объектісін басқару органы:

1) ЕДБ-да кондоминиум объектісіне ағымдағы және жинақ шоттарын ашуды қамтамасыз етеді;

2) мамандандырылған уәкілетті ұйым әзірлеген ЖСҚ, шығыстар сметасын, ақаулар ведомостарын келісуді ұйымдастырады;

3) мамандандырылған уәкілетті ұйыммен жасалған шартқа қол қоюды қамтамасыз етеді;

4) жиналыстың шешімін орындаудан бас тартқан және шартқа қатыспайтын үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелерінен берешекті өндіріп алу туралы талап арыз беруді жүзеге асырады.

Пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелерінің жиналысы:

1) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне күрделі жөндеу жүргізу туралы шешім қабылдайды;

2) қосалқы мердігер ұйымды (оны тарту қажет болған кезде) таңдауды келісуді жүзеге асырады;

3) күрделі жөндеу жүргізуге арналған ЖСҚ-ны келіседі;

4) әрбір пәтерге (үй-жайға) жүктелетін, жеке (бөлек) меншіктегі тұрғын және (немесе) тұрғын емес аудандардың пайдалы ауданының осы кондоминиум объектісіндегі барлық тұрғын және тұрғын емес үй-жайлардың пайдалы алаңдарының жиынына қатынасымен айқындалатын күрделі жөндеу жүргізуге шығыстар сомасын бекітеді;

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

Орындалған жұмыстарды қабылдауға мамандандырылған уәкілетті ұйымдардың, мердігер ұйымның, кондоминиум объектісін басқару органдарының, тұрғын үй инспекцияларының және (немесе) тиісті бюджеттік бағдарламаға жетекшілік ететін бөлімдердің басшылары, өнеркәсіптік қауіпсіздік саласындағы мемлекеттік қадағалау, сондай-ақ техникалық қадағалау (үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелерінің келісімімен авторлық қадағалау) жөніндегі мемлекеттік инспектор, мемлекеттік сәулет-құрылыс бақылау органдары, жөнделетін объектілердің үй-жайлар (пәтерлер) иелерінің қатарынан жалпы жиналыста тағайындалатын жауапты адамдар (кемінде жеті адам) қатысады.

КТҮ күрделі жөндеуді қаржыландырудың қосымша тетігі күрделі жөндеу жүргізу процесіне мүліктің меншік иелерін біріктіріп, пәтерлердің меншік иелерін тарту болады немесе жай серіктестік екінші деңгейдегі банктердің бірінде жинақтаушы шоттарда КТҮ-нің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге пәтерлердің меншік иелерінің жарналарын жинақтайтын болады.

КТҮ-ні күрделі жөндеуге арналған ақшалай қаражат күрделі жөндеу, оның ішінде екінші деңгейдегі банктерде күрделі жөндеуге алынған тұрғын үй қарыздарын өтеу мақсатына ғана пайдаланылуы мүмкін. Жинақ шотында жинақталған ақшаны жұмсау жиналыстың шешімі бойынша ғана жүзеге асырылады.

ХҚҰ қаражатын тарту басқа тетік болып табылады. ХҚҰ-дан қарызға қаражат алу міндетті түрде көппәтерлі тұрғын үйлерге терможаңғырту элементтерімен күрделі жөндеу жүргізу және жаңа технологияларды қолдану шартымен жүзеге асырылатын болады.

Перспективада қаржы ұйымдарының, сондай-ақ энергия сервистік шарттар (келісімшарттар) негізінде КТҮ-ге күрделі жөндеу жүргізуді қаржыландыру нұсқалары қарастырылатын болады.

Тұрғын үй қорын күрделі жөндеу жөніндегі жобаларды іске асыру азаматтардың тұрғын үй-тұрмыстық жағдайларын жақсартуға, қаражатты жинақтау жүйесінің неғұрлым оңтайлы жұмыс істеуі мен дамуына әкеледі.

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