

Павлодар облысы Екібастұз 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

Күшін жойған

Павлодар облысы Екібастұз қаласы әкімдігінің 2023 жылғы 29 қарашадағы № 1005/11 қаулысы. Павлодар облысының Әділет департаментінде 2023 жылғы 30 қарашада № 7429-14 болып тіркелді. Күші жойылды - Павлодар облысы Екібастұз қаласы әкімдігінің 2025 жылғы 12 наурыздағы № 263/3 қаулысымен

Ескерту. Күші жойылды - Павлодар облысы Екібастұз қаласы әкімдігінің 12.03.2025 № 263/3 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) қаулысымен.

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

1. Осы Қаулыға қоса беріліп отырған Павлодар облысы Екібастұз қаласында пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің көппәтерлі тұрғын үйде лифтілерді жөндеуге және ауыстыруға, күрделі жөндеуге байланысты ақшаны қайтаруын қамтамасыз ету қағидалары бекітілсін.

2. "Екібастұз қаласы әкімдігінің тұрғын үй инспекциясы бөлімі" мемлекеттік мекемесі Қазақстан Республикасының заңнамасында белгіленген тәртіпте:

1) осы қаулыны Павлодар облысының Әділет департаментінде мемлекеттік тіркеуді;

2) осы қаулы ресми жарияланғаннан кейін Екібастұз қаласы әкімдігінің интернет – ресурсында орналастыруды қамтамасыз етсін.

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

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

Екібастұз қаласының әкімі

А. Бейсекин

Екібастұз қаласы
әкімдігінің 2023 жылғы
29 қарашадағы № 1005/11
2023 жылғы қаулымен
бекітілді

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

1-тарау. Жалпы ережелер

1. Осы Павлодар облысы Екібастұз 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) "Тұрғын үй қатынастары туралы" Қазақстан Республикасы Заңының (бұдан әрі – Заң) 10-3-бабы 2-тармағының 9-11) тармақшаларына сәйкес әзірленді, өзге де нормативтік құқықтық актілер және пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелерінің лифтілерді күрделі жөндеуге немесе ауыстыруға, Екібастұз қаласы бойынша КТҮ күрделі жөндеуге байланысты шығындарды өтеу тәртібін айқындайды.

2. Осы Қағидаларда мынадай 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 – 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) пәтер – көппәтерлі тұрғын үйдің бір бөлігі болып табылатын, тұрақты тұруға арналған және пайдаланылатын жеке тұрғынжай;

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

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

9) 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;

10) 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;

11) 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;

12) 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);

13) дара (бөлек) меншік – азаматтардың, заңды тұлғалардың, мемлекеттің пәтерге, тұрғын емес үй-жайға, орынтұрақ орнына, қоймаға меншігі;

14) 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;

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

16) 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;

17) көппәтерлі тұрғын үй кондоминиумы – 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;

18) көппәтерлі тұрғын үй мүлкінің 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;

19) 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;

20) 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;

21) тұрғын емес үй-жай – кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін қоспағанда, көппәтерлі тұрғын үйдегі құрылыс, санитариялық, экологиялық, өртке қарсы және басқа да міндетті нормалар мен қағидаларға сәйкес келетін, жоба сатысында көзделген, егер Қазақстан Республикасының заңнамасында өзгеше көзделмесе, шекаралары қабырғалардың, еденнің және төбенің (қабатаралық жабындылардың) ішкі беттері болып табылатын, тұрақты тұрудан өзге мақсаттарда (кеңсе, дүкен, кафе, қонақүй, хостел және халыққа қызмет көрсету саласының басқа да объектілері) пайдаланылатын және дара (бөлек) меншіктегі жеке ішкі кеңістік;

22) тұрғынжайдың пайдалы алаңы – тұрғынжайдың тұрғын алаңы мен тұрғын емес алаңының жиынтығы;

23) жай серіктестік – Қазақстан Республикасының азаматтық заңнамасына сәйкес жасалатын бірлескен қызмет туралы шарт негізінде әрекет ететін заңды емес тұлға.

3. Осы Қағидалар пәтерлердің, көппәтерлі тұрғын үйдің тұрғын емес үй-жайларының меншік иелерінің Екібастұз қаласының аумағында бірыңғай сәулеттік келбет беруге бағытталған көппәтерлі тұрғын үйлердің қасбеттерін, шатырларын жөндеуге байланысты шығындарды өтеуіне қолданылмайды.

4. Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкі, оны орналастыру, пайдалану және күтіп-ұстау үшін қажетті жер учаскесін қоса алғанда, жеке (бөлек) меншіктегі пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың, тұрақ орындарының, ортақ үлестік меншік құқығындағы қоймалардың меншік иелеріне тиесілі және пәтерге, тұрғын емес үй-жайға, тұрақ орнына, қоймаға құқықтардан ажырамайды.

5. Пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне ағымдағы және күрделі жөндеу жүргізуді қоса алғанда, оның қауіпсіз пайдаланылуын қамтамасыз ету жөнінде шаралар қабылдауға міндетті.

6. Пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға қатысады және "Тұрғын үй қатынастары туралы" заңда көзделген міндеттерді атқарады.

2-тарау. Павлодар облысы Екібастұз қаласында лифтілерді жөндеуге және ауыстыруға, көппәтерлі тұрғын үйді күрделі жөндеуге байланысты пәтер иелерінің, тұрғын емес үй-жайлардың ақшаны қайтаруын қамтамасыз ету тәртібі мен шарттары

7. Жергілікті атқарушы органдар жергілікті бюджет қаражаты болған кезде жиналыс шешімі негізінде пәтер, тұрғын емес үй-жайлар иелерінің қаражатын

өтеуді (қайтаруды) қамтамасыз ету шартымен лифтілерді жөндеуді (ауыстыруды), КТҮ күрделі жөндеуді жүзеге асыруға құқылы.

Күрделі жөндеуге жататын көппәтерлі тұрғын үйлердің, жөндеуге және ауыстыруға жататын лифтілердің тізбесін қалыптастыру үшін жергілікті бюджет қаражаты есебінен "Екібастұз қаласы әкімдігінің тұрғын үй инспекциясы бөлімі" мемлекеттік мекемесі (бұдан әрі – Тұрғын үй инспекциясы бөлімі) көппәтерлі тұрғын үйлерді басқару органдарымен не Үй кеңесінің өкілдерімен, үй тұрғындарының бастамашыл тобымен бірлесіп пәтер, тұрғын емес үй-жайлар иелерінің жиналысын ұйымдастырады.

Жиналыстар көппәтерлі тұрғын үйлерді басқару органдарының, пәтер және тұрғын емес үй-жайлар иелерінің нақты өтініштері негізінде өткізіледі.

Тұрғын үй инспекциясы бөлімі жергілікті бұқаралық ақпарат құралдары, әлеуметтік желілер, Тұрғын үй инспекциясы бөлімінің ресми сайты арқылы пәтер иелерінің, тұрғын емес үй-жайлардың қаражатын өтеуді (қайтаруды) қамтамасыз ету шартымен тұрғындарды лифтілерді жөндеу (ауыстыру), КТҮ күрделі жөндеу үшін өтініш беру тәртібі мен шарттары туралы хабардар етуді қамтамасыз ету бойынша шаралар қабылдайды.

8. КТҮ-дегі 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.

9. 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.

10. Пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері теріс шешім қабылдаған жағдайда лифтілерді күрделі жөндеуге және ауыстыруға, көппәтерлі тұрғын үйді күрделі жөндеуге байланысты жұмыстар жүргізілмейді.

11. Пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері көппәтерлі тұрғын үйді күрделі жөндеу, жергілікті бюджет қаражаты есебінен лифтілерді жөндеу және ауыстыру туралы белгіленген тәртіппен оң шешім қабылдаған кезде, сондай-ақ пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің өтініштері негізінде Тұрғын үй инспекциясы бөлімі шаралар қабылдайды:

1) көппәтерлі тұрғын үйдің ортақ мүлкіне техникалық тексеру жүргізу бойынша;

2) пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелерінің шешімін Екібастұз қаласы бойынша ортақ мүлікті күрделі жөндеу бағдарламасын іске асыру жөніндегі жергілікті атқарушы орган (бұдан әрі – Бағдарлама операторы) айқындайтын уәкілетті мамандандырылған ұйымға кейіннен мемлекеттік сараптаманың сараптамалық қорытындысын, көппәтерлі тұрғын үйге күрделі жөндеу жүргізуге экологиялық сараптаманы, лифттерді жергілікті бюджет қаражаты есебінен ауыстыруды ала отырып, жобалау-сметалық құжаттаманы әзірлеу үшін жібереді.

Оператор авторлық, техникалық қадағалауды орындауға шарттар жасасуды қамтамасыз етеді.

Бағдарлама операторы пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелерімен жоспарланған жұмыстар және оларды жүргізудің болжамды мерзімдері туралы ақпараттық-түсіндіру жұмыстарын жүргізеді.

12. Қабылдау комиссиясын Екібастұз қаласы бойынша ортақ мүлікті күрделі жөндеу бағдарламасының операторы ұйымдастырады.

Қабылдау комиссиясы осы Қағидалардың 27-тармағына сәйкес құрамда өтеді.

13. Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге қаражат жинақтау, оның ішінде жинақ шотында ақшалай қаражат жинақтау туралы шарттың талаптары кемінде 3 жыл ішінде бекітілген шығыстар сметасының кемінде 50 (елу) пайызын орындаған кезде мүлік иелерінің бірлестігі немесе жай серіктестік тұрғын үй замын алу үшін екінші деңгейдегі банкке жүгінеді.

3-тарау. Көппәтерлі тұрғын үйді күрделі жөндеу бойынша жұмыстарды, жергілікті бюджет қаражаты есебінен лифтілерді жөндеуге және ауыстыруға байланысты іс-шараларды жүргізуді ұйымдастыру тәртібі

14. Үйдің (лифтілердің) техникалық жай-күйін тексеру қорытындылары бойынша Оператор кейіннен тиісті жобалар бойынша сараптамалық қорытынды ала отырып, лифтілерді, КТҮ күрделі жөндеуге (ауыстыруға) жобалау-сметалық құжаттаманы (бұдан әрі – ЖСК) әзірлеу жөніндегі жұмыстарды ұйымдастырады.

15. Ғимараттар мен құрылыстардың сенімділігі мен орнықтылығын техникалық тексеруді аккредиттелген заңды тұлғалар (мамандандырылған ұйымдар) жүзеге асырады.

16. Техникалық тексеру және жобалау-сметалық құжаттаманы әзірлеу тиісті лицензиялары бар мамандандырылған ұйымдардың күшімен орындалады.

Мамандандырылған ұйымдар "Мемлекеттік сатып алу туралы" Қазақстан Республикасының заңында белгіленген тәртіпке сәйкес айқындалады.

17. Лифтілерді, КТҮ күрделі жөндеу (ауыстыру) жұмыстарын жобалау кезінде сәулет және қала құрылысы, құрылыс қызметі, өнеркәсіптік қауіпсіздік саласындағы қолданыстағы заңнаманы басшылыққа алу қажет.

18. "Екібастұз қаласы әкімдігінің тұрғын үй-коммуналдық шаруашылығы, жолаушылар көлігі және автомобиль жолдары бөлімі" мемлекеттік мекемесі (бұдан әрі – Бюджеттік бағдарлама әкімшісі) лифтілерді күрделі жөндеу немесе ауыстыру жобаларын тиісті сараптамадан және (немесе) бекіткеннен кейін Бағдарлама операторын ұсыну бойынша белгіленген тәртіпке сәйкес бюджеттік өтінімді әзірлейді және ұсынады бюджеттік жоспарлау жөніндегі орталық уәкілетті орган жүзеге асырады.

19. Лифтілерді күрделі жөндеуді немесе ауыстыруды, КТҮ күрделі жөндеу жөніндегі жұмыстарды мемлекеттік сатып алу қорытындылары бойынша айқындалған қосалқы мердігерлік ұйымды тарту мүмкіндігімен акцияларының бақылау пакеті мемлекетке тиесілі Бағдарлама операторы жүзеге асырады.

20. Бағдарлама операторы КТҮ-ге күрделі жөндеу жүргізу, лифтілерді ауыстыру жұмыстары басталғанға дейін мүліктің меншік иелері бірлестігінің төрағасымен, жай серіктестіктің сенімді адамымен не көппәтерлі тұрғын үйді басқару органының уәкілетті өкілімен және пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелерімен күрделі жөндеу және қайтару құралдарын орындауға жеке үшжақты шарттар жасасады.

21. Лифтілерді, КТҮ-ді күрделі жөндеуге (ауыстыруға) және қаражатты қайтаруға шарттар жасасу үшін пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері өздеріне тиесілі мүліктің техникалық сипаттамалары туралы мәліметтерді ұсынады.

22. Лифтілерді, КТҮ-ді жүргізілген күрделі жөндеу (ауыстыру) үшін қаражатты қайтару сомасының есебі кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіндегі олардың үлесіне сәйкес пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері ұсынатын техникалық сипаттамалардың негізінде айқындалады.

23. Бағдарлама операторы мемлекеттік сатып алу қорытындылары бойынша айқындалған авторлық, техникалық қадағалауды орындауға шарттар жасасуды қамтамасыз етеді.

24. КТҮ күрделі жөндеу "Қазақстан Республикасындағы сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі туралы" Қазақстан Республикасының заңына сәйкес бекітілген сәулет, қала құрылысы және құрылыс саласындағы мемлекеттік нормативтердің талаптарына, ұйымдастыру-технологиялық жобалау

құжаттамасына - жобаға (жұмыс жобасына), күрделі жөндеуді ұйымдастыру жобасына және жұмыс өндірісінің жобаларына сәйкес жүзеге асырылады.

КТҮ-ге күрделі жөндеу жүргізуді мемлекеттік сатып алу нәтижелері бойынша мердігер ұйымды тарта отырып, Бағдарлама операторы жүзеге асырады.

25. Бағдарлама операторы, мүлік меншік иелері бірлестігінің төрағасы, жай серіктестіктің сенімді тұлғасы, көппәтерлі тұрғын үйді басқару органының уәкілетті өкілі, Үй кеңесі мердігер ұйымдардың кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне күрделі жөндеудің сапасы мен орындалу мерзімін, сондай-ақ осындай қызметтердің, жұмыстардың жобалау құжаттамасының талаптарына сәйкестігін бақылайды.

26. Кондоминиум объектісін басқару органы:

- кондоминиум объектісін тіркеуді жүзеге асырады;
- ЖСК, шығыстар сметасын, ақаулар ведомостарын келісуді ұйымдастырады;
- Бағдарлама операторымен шартқа қол қоюды қамтамасыз етеді.

Мүліктің меншік иелері бірлестігінің төрағасы, жай серіктестіктің сенімді тұлғасы, көппәтерлі тұрғын үйді басқару органының уәкілетті өкілі, Үй кеңесі күрделі жөндеу жүргізу барысында жіберілген кемшіліктер анықталған кезде Бағдарлама операторына не мердігерлік ұйымға, не анықталған кемшіліктерді жою үшін ЖАО-ға жүгінеді.

27. Лифттерді күрделі жөндеу немесе ауыстыру, КТҮ күрделі жөндеу жөніндегі жұмыстарды қабылдауды Бағдарлама операторы, мердігер ұйым, Бюджеттік бағдарламаның әкімшісі, тұрғын үй инспекциясы кондоминиум объектісін басқару органымен, Үй кеңесімен, мүлік иелері бірлестігінің төрағасымен немесе жай серіктестіктің сенім білдірілген адамымен не техникалық, авторлық қадағалауды жүзеге асыратын адамдарды тарта отырып, үй тұрғындарының бастамашыл тобымен бірлесіп жүзеге асырады.

28. Мердігерлік шартта жұмыстар қабылданған күннен бастап кемінде үш жыл кепілдік мерзімдері белгіленеді.

29. Белгіленген кепілдік берілген мерзім ішінде анықталған сәйкессіздіктер мен бұзушылықтар бойынша жауапкершілік Бағдарлама операторына, мердігер ұйымға оларды жою жөніндегі міндеттемелермен жүктеледі.

4-тарау. Қорытынды ереже

30. Күрделі жөндеуді немесе күрделі жөндеуді жүргізетін желілерді ауыстыру іс-шараларын қаржыландыру пәтер иелерінің жөндеуге жұмсаған қаражатының, тұрғын емес үй-жайлардың қайтарымдылығын қамтамасыз ету шартымен жергілікті бюджеттен қаражат болған кезде жүзеге асырылады.

31. ЖАО мамандандырылған уәкілетті ұйымды (Бағдарлама операторын) ұстауды қаржыландыруды қамтамасыз етеді.

Бағдарлама операторы осы Қағидалардың 11-тармағының 2) тармақшасында көзделген міндеттерді орындайды.

32. Лифтілерді, МТЖ күрделі жөндеуге (ауыстыруға) бөлінген қаражат күрделі жөндеу мақсаттарына ғана пайдаланылуы мүмкін.

33. Пәтер, тұрғын емес үй-жай иесі күрделі жөндеу бойынша берешекті төлемнің белгіленген күнінен кейін өтемеген жағдайда Бағдарлама операторы жүргізілген күрделі жөндеу үшін берешекті мәжбүрлеп өндіріп алу туралы нотариусқа немесе сотқа жүгінеді, пәтер иелерінен, тұрғын емес үй-жайлардан берешекті мәжбүрлеп өндіріп алу бөлігінде сот орындаушысымен өзара іс-қимыл жасайды.

Сотқа дейінгі дау осы Қағидалардың 20-тармағына сәйкес қаражатты қайтаруға жасалған жеке шарттарға сәйкес көзделген тәртіппен шешіледі.

34. Күрделі жөндеуді орындаудан бас тартқан жағдайда пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері ЖСҚ әзірлеуге және сараптамадан өтуге жұмсалған қаражаттың өтелуін қамтамасыз етеді.

35. Тұрғындар қайтарған сомаларды Бағдарлама операторы басқа КТҮ жөндеуге пайдаланады.

36. Көп пәтерлі тұрғын үйдегі пәтерге, тұрғын емес үй-жайға меншік құқығы ауысқан кезде сатушы күрделі жөндеу үшін пәтерді, тұрғын емес үй-жайды сату сәтінде жөндеуге жұмсалған қаражат бойынша ай сайынғы төлемдердің пайда болған берешек сомасын өтейді.

37. Пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері орындалған жұмыстарды қабылдау актісіне қол қойғаннан кейін жеке үшжақты шарттардың талаптарына сәйкес жөндеуге жұмсалған қаражаттың қайтарылуын қамтамасыз етеді.

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. Екінші деңгейдегі банктегі шоттан жинақталған қаражат орындалған күрделі жөндеу жұмыстарына ақы төлеу ретінде Бағдарлама операторының шотына аударылуы мүмкін.

38. Аз қамтылған отбасыларға (азаматтарға) жергілікті бюджет қаражаты есебінен кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға, оның ішінде Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2010 жылғы 30 желтоқсандағы № 2314 қаулысымен бекітілген Тұрғын үй көмегін көрсету қағидаларына сәйкес күрделі жөндеуге арналған шығыстарды төлеу үшін тұрғын үй көмегі көрсетіледі.

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