

Шардара ауданында бірыңғай сәулеттік келбет беруге бағытталған, көппәтерлі тұрғын үйлердің қасбеттерін, шатырларын ағымдағы немесе күрделі жөндеу жөніндегі іс-шараларды ұйымдастыру және жүргізу қағидаларын бекіту туралы

Түркістан облысы Шардара ауданы әкімдігінің 2023 жылғы 12 маусымдағы № 175 қаулысы. Түркістан облысының Әділет департаментінде 2023 жылғы 12 маусымда № 6307-13 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, Шардара ауданы әкімдігі **ҚАУЛЫ ЕТЕДІ:**

1. Қоса беріліп отырған Шардара ауданында 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 аудан әкімінің жетекшілік ететін орынбасарына жүктелсін.

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

Шардара ауданының әкімі

К. Жолдыбай

Шардара ауданы әкімдігінің
2023 жылғы 12 маусымдағы
№ 175 қаулысымен бекітілген

Шардара ауданында бірыңғай сәулеттік келбет беруге бағытталған, көппәтерлі тұрғын үйлердің қасбеттерін, шатырларын ағымдағы немесе күрделі жөндеу жөніндегі іс-шараларды ұйымдастыру және жүргізу қағидалары

Ескерту. Қосымша жаңа редакцияда - Түркістан облысы Шардара ауданы әкімдігінің 19.11.2024 № 292 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) қаулысымен.

1-тарау. Жалпы ережелер

1. Осы Шардара ауданында бірыңғай сәулеттік келбет беруге бағытталған, көппәтерлі тұрғын үйлердің қасбеттерін, шатырларын ағымдағы немесе күрделі жөндеу жөніндегі іс-шараларды ұйымдастыру және жүргізу қағидалары (бұдан әрі - Қағидалар) "Тұрғын үй қатынастары туралы" Қазақстан Республикасы Заңының 10-3-бабы 2-

тармағының 11) тармақшасына, өзге де нормативтік құқықтық актілерге сәйкес әзірленді және Шардара ауданында бірыңғай сәулеттік келбет беруге бағытталған, көппәтерлі тұрғын үйлердің қасбеттерін, шатырларын ағымдағы немесе күрделі жөндеу жөніндегі іс-шараларды ұйымдастыру және жүргізу тәртібін айқындайды.

2. Осы Қағидаларда келесі негізгі ұғымдар қолданылады:

1) бірыңғай архитектуралық стиль – бұл құрылыста қолданылатын, аумақты дамытудың белгілі бір аймағына тән бірыңғай белгілердің жиынтығы. Негізгі параметрлер – сыртқы түрі, архитектуралық стилі, түс схемасы, қабаттылық, әрлеу материалдары.

2) 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;

3) 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);

4) 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;

5) 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;

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

7) 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;

8) 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;

9) 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.

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

3. "Шардара ауданы әкімдігінің тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық, жолаушылар көлігі және автомобиль жолдары бөлімі" мемлекеттік мекемесі (бұдан әрі - Бөлім) Шардара ауданының бірыңғай сәулеттік келбет беру үшін қасбеттерге, шатырларға ағымдағы немесе күрделі жөндеу жүргізуді талап ететін көппәтерлі тұрғын үйлердің тізбесін айқындайды.

Тұрғын үй кондоминиум объектісін басқару органдардың тұрғын үй қорын сақтау және тиісінше пайдалану жөніндегі жұмысын ұйымдастырады. Көп қабатты тұрғын үйдің ортақ мүлкін мемлекеттік техникалық зерттеп – қарауды ұйымдастырады.

4. "Шардара ауданы әкімдігінің құрылыс, сәулет және қала құрылысы бөлімі" мемлекеттік мекемесі Қағидалардың 3-тармағында көрсетілген көппәтерлі тұрғын үйлердің тізбесін айқындағаннан кейін Шардара ауданының бірыңғай сәулеттік келбетін әзірлеуді және бекітуді қамтамасыз етеді.

5. Шардара қаласының әкімі мынадай іс-шараларды ұйымдастырады:

1) көппәтерлі тұрғын үйдің пәтерлерінің, тұрғын емес үй-жайларының (олар болған жағдайда) меншік иелерін бірыңғай сәулеттік келбетінің жобасымен әкімдіктің ресми интернет-ресурсында таныстыру;

2) көппәтерлі тұрғын үйдің пәтерлері мен тұрғын емес үй-жайларының (олар болған жағдайда) меншік иелерін жоспарланатын жұмыстар және оларды өткізудің болжамды мерзімдері туралы ақпараттандыру;

3) "Кондоминиум объектісін басқару және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау жөніндегі шешімдерді қабылдау қағидаларын, сондай-ақ жиналыс

хаттамаларының үлгілік нысандарын бекіту туралы" Қазақстан Республикасы Индустрия және инфрақұрылымдылық даму министрінің м.а 2020 жылғы 30 наурыздыағы № 163 бұйрығына сәйкес көппәтерлі тұрғын үйлердің тұрғындары мен иелеріне жоспарланған жұмыстар мен оларды жүргізудің болжамды мерзімдері туралы хабарлау;

4) көппәтерлі тұрғын үйдің қасбетіне, шатырына жөндеу жұмыстарының жүргізілуіне келісу немесе келіспеу туралы шешім қабылдау үшін пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың (олар болған жағдайда) меншік иелерінің жиналысын ұйымдастыру және өткізу.

6. 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, бұған Заңның 42-1 бабы 2-тармағының 6-1), 8), 9), 10), 11), 12), 12-1) және 13) тармақшаларында көрсетілген мәселелер кірмейді, олар 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.

7. Жиналыста теріс шешім қабылданған жағдайда, көппәтерлі тұрғын үйдің қасбетін, шатырын жөндеу жөніндегі бірыңғай сәулеттік келбет беруге бағытталған жұмыстар жүргізілмейді.

8. Жиналыстың оң шешімі қабылданған жағдайда, Бөлім құрылыс нормаларының талаптарына сәйкес жұмыс көлемін, жөндеу түрін (ағымдағы немесе күрделі) айқындау және олардың физикалық тозу дәрежесін белгілеу үшін әрбір көппәтерлі тұрғын үйдің қасбетінің, шатырының техникалық жай-күйін тексеруді ұйымдастырады.

3-тарау. Көппәтерлі тұрғын үйлердің қасбеттерін, шатырларын ағымдағы немесе күрделі жөндеу жөніндегі іс-шараларды жүргізу тәртібі

9. Жұмыс көлемін, жөндеу үлгісін (ағымдағы немесе күрделі) айқындау үшін әрбір көппәтерлі тұрғын үйдің қасбетінің, шатырының техникалық жай-күйін тексеру жөніндегі ұйымды таңдау мемлекеттік сатып алу туралы заңнамаға сәйкес жүзеге асырылады.

10. "Қаржыландыру көздеріне қарамастан, жаңа үйлер мен ғимараттарды, олардың кешендерін, инженерлік және көлік коммуникацияларын салуға, сондай-ақ бұрыннан барын өзгертуге (реконструкциялауға, кеңейтуге, техникалық қайта жарактандыруға, жаңартуға және күрделі жөндеуге) арналған техникалық-экономикалық негіздемелерге және жобалау-сметалық құжаттамаға ведомстводан тыс кешенді сараптама жүргізу қағидаларын бекіту туралы" Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика министрінің 2015 жылғы 1 сәуірдегі №299 бұйрығына сәйкес (Қазақстан Республикасы Ұлттық

экономика министрінің 2015 жылғы 1 сәуірдегі №299 бұйрығы) көппәтерлі тұрғын үйдің қасбетінің, шатырының техникалық жай-күйін тексеру қорытындысы бойынша бөлім жергілікті бюджет қаражаты есебінен ағымдағы жөндеудің сметалық есебін әзірлеу немесе бірыңғай саулеттік көрініс беруге бағытталған қасбетті, шатырды күрделі жөндеуге жобалау-сметалық құжаттаманы дайындау жөніндегі жұмыстарды ұйымдастырады, кейіннен ведомстводан тыс кешенді сараптаманың қорытындысын алады.

11. Ағымдағы жөндеудің сметалық құны бекітілгеннен кейін және көппәтерлі тұрғын үйлердің қасбетін, шатырын күрделі жөндеудің жобалау-сметалық құжаттамасы сараптаманың оң қорытындысын алғаннан кейін Бөлім бюджеттік жоспарлау жөніндегі орталық уәкілетті орган айқындаған тәртіпке сәйкес бюджеттік өтінім жасайды.

12. Бірыңғай сәулеттік келбет 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. Бөлім бірыңғай сәулеттік келбет беруге бағытталған, көппәтерлі тұрғын үйлердің қасбеттерін, шатырларын ағымдағы немесе күрделі жөндеу жөніндегі жұмыстарды қабылдауды техникалық қадағалауды жүзеге асыратын тұлғаларды тарта отырып, жүзеге асырады.

4-тарау. Қорытынды ережелер

14. Шардара ауданының, бірыңғай сәулеттік келбет беруге бағытталған, көппәтерлі тұрғын үйлердің қасбеттерін, шатырларын ағымдағы немесе күрделі жөндеу жөніндегі іс-шараларды қаржыландыру жергілікті бюджет қаражатынан жүзеге асырылады.

Сондай-ақ "Тұрғын үй қатынастары туралы" Қазақстан Республикасы Заңының 10-3-бабы 2-тармағының 10) тармақшасына сәйкес, Республикалық маңызы бар қалалардың, астананың, аудандардың, облыстық маңызы бар қалалардың жергілікті атқарушы органдары жергілікті бюджет қаражаты болған кезде пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелерінің қаражаттың қайтарылуын қамтамасыз ету шартымен көппәтерлі тұрғын үйлерді күрделі жөндеуді ұйымдастыруды және қаржыландыруды жүзеге асыруға құқылы.