

Қостанай 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

Қостанай облысы Қостанай қаласы әкімдігінің 2024 жылғы 9 желтоқсандағы № 2218 қаулысы. Қостанай облысының Әділет департаментінде 2024 жылғы 12 желтоқсанда № 10338-10 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, Қостанай қаласының әкімдігі ҚАУЛЫ ЕТЕДІ:

1. Осы қаулының қосымшасына сәйкес қоса беріліп отырған Қостанай 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. "Қостанай қаласы әкімдігінің тұрғын үй қатынастары бөлімі" мемлекеттік мекемесі Қазақстан Республикасының заңнамасымен белгіленген тәртіппен:

- 1) осы қаулының аумақтық әділет органында мемлекеттік тіркелуін;
- 2) осы қаулының оның ресми жарияланғанынан кейін Қостанай қаласы әкімдігінің интернет - ресурсында орналастырылуын қамтамасыз етсін.

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

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

Қостанай қаласының әкімі

М. Жундубаев

Қостанай
қаласы әкімдігінің
2024 жылғы 9 желтоқсандағы
№ 2218 қаулысына
қосымша

Қостанай 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 Қостанай 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 Қостанай қаласында көппәтерлі тұрғын үйдің пәтерлері, тұрғын емес үй-жайлары меншік иелерінің лифтілерді жөндеу мен ауыстыруға, көппәтерлі тұрғын үйді күрделі жөндеуге байланысты шығындарды өтеу 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 (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;

8) 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;

9) 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);

10) 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;

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

12) 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;

13) 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;

14) 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;

15) Оператор – мамандандырылған уәкілетті ұйым;

16) 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;

17) қайтарылатын қаражат – пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері Операторға күрделі жөндеу жүргізгені және лифттерді ауыстырғаны үшін аударатын ақшалай қаражаты;

18) мемлекеттік бюджет – республикалық және жергілікті бюджеттердің жиынтығы ;

19) уәкілетті орган – тұрғын үй қатынастары және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық саласында басшылықты және салааралық үйлестіруді жүзеге асыратын орталық атқарушы орган.

3. Осы Қағидалар Қостанай 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.

6. Жергілікті бюджет есебінен Операторды қаржылай ұстауды жергілікті атқарушы қамтамасыз етеді.

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

7. "Қостанай қаласы әкімдігінің тұрғын үй қатынастары бөлімі" мемлекеттік мекемесі (бұдан әрі – Бөлім) 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.

8. Басқарушы компания Заңның 48-1-бабына сәйкес функцияларды жүзеге асырады.

9. Көппәтерлі тұрғын үйдегі пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері жиналыста мемлекеттік, оның ішінде бюджеттік кредит түрінде бөлінген бюджет есебінен көппәтерлі тұрғын үйді күрделі жөндеу жүргізуге, лифттерді жөндеуге (ауыстыруға) қатысу туралы жиналыста шешім қабылдайды.

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

10. 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.

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

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

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) орындалған жұмыстарды қабылдау жөніндегі комиссияларға қатысады.

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

14. 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;

15. 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.

16. 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

17. Пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлары меншік иелерінің қайтарымы қаражаты есебінен көппәтерлі тұрғын үйге күрделі жөндеу жүргізуді, лифттерді жөндеу (ауыстыру) Оператор жүзеге асырады.

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

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

20. Күрделі жөндеу (ауыстыру) бойынша көппәтерлі тұрғын үйді, лифттерді 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.

21. Пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері орындалған жұмыстарды қабылдау актісіне қол қойғаннан кейін бюджет қаражатының, оның ішінде бюджеттік кредит түрінде бөлінген соманың толық өтелуін қамтамасыз етеді.

Бюджет қаражатын, оның ішінде бюджеттік кредит түрінде бөлінген қаражатты қайтаруды пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері жиналыс хаттамасына қоса беріліп отырған есепке сәйкес соманы толық өтеу жолымен қамтамасыз етеді.

22. Жүргізілген күрделі жөндеу, лифттерді жөндеу (ауыстыру) үшін қаражатты қайтару сомасын есептеу кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіндегі олардың үлесіне сәйкес пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың техникалық сипаттамалары негізінде айқындалады.

23. Пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелерінің қаражатты қайтару мерзімі 7 жылдан 15 жылға дейін.

24. Аз қамтылған отбасыларға (азаматтарға) жергілікті бюджет қаражаты есебінен Заңның 10-2-бабының 9-1) тармақшасына сәйкес бекітілетін Тұрғын үй көмегін көрсету қағидаларына сәйкес кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға, оның ішінде күрделі жөндеуге жұмсалатын шығыстарды төлеу үшін тұрғын үй көмегі көрсетілетін болады.

25. 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 мемлекеттік бюджеттен бөлінген, оның ішінде бюджеттік кредит түрінде бөлінген ақша қаражаты бойынша ай сайынғы төлемдер берешегінің пайда болған сомасын өтейді.

26. Оператор мемлекеттік бюджет есебінен бөлінген, оның ішінде бюджеттік кредит түрінде бөлінген қаражаттың қайтарылуына мониторинг жүргізуді және бақылауды қамтамасыз етеді.

27. Пәтердің, тұрғын емес үй-жайдың меншік иесі төлемнің белгіленген күнінен кейін күрделі жөндеу, лифтілерді жөндеу (ауыстыру) бойынша берешекті өтемеген жағдайда оператор жүргізілген күрделі жөндеу үшін берешекті мәжбүрлеп өндіріп алу туралы нотариусқа немесе сотқа жүгінеді.

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