

## **Тұрғын үйді және үй жанындағы жер учаскелерін ұстау Ережелерін бекіту туралы**

### *Күшін жойған*

Қазақстан Республикасының Стратегиялық жоспарлау және реформалар жөніндегі агенттігі Баға және монополияға қарсы саясат жөніндегі комитеті төрағасының 1998 жылғы 5 ақпандағы N 16 бұйрығы. Қазақстан Республикасының Әділет министрлігінде 1998 жылғы 27 шілдеде тіркелді. Тіркеу N 527. Қолданылуы тоқтатылды - ҚР Үкіметінің 2005 жылғы 9 ақпандағы N 124 қаулысымен.

Тұрғын үй-коммуналдық саласында өзін-өзі басқаруды одан әрі дамыту, тұтынушылардың құқықтарын қорғау және тұрғын үй қорын дұрыс пайдалану мақсатында бұйырымын:

1. Үй-жайлардың (пәтерлердің) иелерінің кооперативтерінің тұрғын үйді және үй маңындағы жер учаскелерін ұстау Ережелері бекітілсін.

2. Баға және монополияға қарсы саясат жөніндегі аумақтық басқармалар:  
- тұрғын үйді және үй жанындағы жер учаскелерін ұстау Ережелерін бұқаралық ақпарат құралдары арқылы халыққа және үй иелерінің тұтынушылар кооперативтеріне жеткізсін;

- олардың сақталуына бақылау жасауды қамтамасыз етсін.

Төраға

### **Үй иелерінің кооперативтерінің тұрғын үйді және үй жанындағы жер учаскелерін ұстау ережелеріне анықтама**

Қазіргі уақытта республикада негізгі міндеттері тұрғын үй қорын тиісті дәрежеде ұстауды және авариясыз пайдалануды қамтамасыз ету болып табылатын 4500-ден астам үй (пәтерлердің) иелерінің кооперативтері тіркелген.

Ертеректе бұл салада мемлекеттік басқаруды және реттеуді жүзеге асырған Тұрғын үй-коммуналдық шаруашылығы министрлігі және оның жергілікті жерлердегі басқармалары таратылғанын, ал төменгі деңгейдегі тұрғын үйкоммуналдық шаруашылығының қызметтері өзін-өзі басқаруды дамыту мақсатымен пәтер иелерінің кооперативтеріне қайта ұйымдастырылғандарын ескеріп, сондай-ақ "Пәтер иелерінің тұтынушылар кооперативтерінің қызметін қолдау жөніндегі шаралар туралы" Қазақстан Республикасы Үкіметінің 1997 жылғы 17 сәуірдегі N 570 және "Тұрғын үй қорын сақтауды қамтамасыз ету және көрсетілетін тұрғын үй-коммуналдық қызметтерінің сапасын арттыру

жөніндегі шаралар туралы" 1997 жылғы 17 қыркүйектегі N 1348 Қаулыларын орындау мақсатында Қазақстан Республикасының Баға және монополияға қарсы саясат жөніндегі комитеті осы Ережелерді әзірледі.

Бұл құжаттың қажеттілігі мынаған байланысты, өйткені үй-жайлардың иелерінің, олар құрған кооперативтердің және коммуналдық қызмет көрсетушілердің арасындағы өзара қатынас қолданылып жүрген заңнан басқа, тұрғын үй-коммуналдық қызметінің өзгешелігін, сондай-ақ ол жөнінде халықтың басым бөлігінің мағлұматы төмен екенін ескеретін арнайы нормативтік құжатпен р е т т е л у г е т и і с .

Қазақстан Республикасында осы уақытқа дейін Қазақстан Республикасы Министрлер Кабинетінің 1993 жылғы 3 маусымдағы N 459 Қаулысымен бекітілген, "Тұрғын үй-жайларды пайдалану, тұрғын үйді және үй маңындағы аумақты ұстау ережелері" күшінде болды.

Көрсетілген ережелер ескірді және "Тұрғын үй қатынастары туралы" Қазақстан Республикасының Заңына, "Тұрғын үйді ұстаудың және тұрғын үй-коммуналдық қызметінің төлемінің жаңа принциптеріне көшу туралы" Қазақстан Республикасы Үкіметінің 1996 жылғы 12 сәуірдегі N 437 және "Тұрғын үй-коммуналдық шаруашылығын монополиясыздандыру және тұрғын үй-коммуналдық қызметтері үшін есеп айырысуды реттеу туралы" 1996 жылғы 13 мамырдағы N 587 Қаулыларына сәйкес келмейді.

Бұдан басқа тұрғын үй-коммуналдық қызметтің дамушы саласы нарықтық қатынастар жағдайында тұтынушылардың мүдделерін жиі ескермейді, бұл олардың құқықтарын жиі бұзуға әкеледі, материалдық және моральдық шығындарды ерте жүреді, Үкіметтің жүргізіп жатқан реформаларына сенімді ж о я д ы .

Ұсынылып отырған ережелер Қазақстан Республикасының тұрғын үй заңдарындағы соңғы өзгерістерді ескеріп жасалған және көрсетілген тұрғын үй-коммуналдық қызметтерінің тиісті сапасына, оған келтірілген шығынды өтеу құқығына, ақпарат алуға, қызмет көрсетушіні еркін таңдауға және т.с.с тұтынушының құқықтарын бекітеді және тұтынушылардың, делдалдардың (ҮИК ) және қызмет көрсетушілердің арасындағы өзара қатынастарды реттейді.

Ережелер ұйымдастыру-құқықтық нысандарына қарамастан барлық заңды тұлғаларға, сондай-ақ Қазақстан Республикасының аумағында тұрғын үй-коммуналдық қызметтерін көрсетумен (жұмыстарын орындаумен) айналысатын кәсіпкерлердің жеке тұлғаларына тарайды.

Тұтынушылардың құқықтарын қорғау және тұрғын үй реформалары жөніндегі басқарманың бастығы

Қазақстан Республикасы Стратегиялық  
жоспарлау және реформалар жөніндегі  
агенттігінің Баға және монополияға  
қарсы саясат жөніндегі комитетінің  
1998 жылғы 5 ақпандағы N 16

Бұйрығымен Бекітілген

**Үй-жайлардың (пәтерлердің) иелерінің кооперативтерінің  
тұрғын үйді және үй маңындағы жер учаскелерін  
ұстауларының ережелері**

**1 . Ж а л п ы е р е ж е л е р**

1.1. Осы ережелер үй-жайлардың (пәтерлердің, үйлердің), иелерінің кооперативтерінің, бұдан әрі ҮИК, қарауында болатын тұрғын үйлерді (пәтерлерді), тұрғын үйлердегі ішінен салынған (жалғастырыла салынған) адам тұрмайтын ғимараттарды, жер учаскелерін және пәтерден тыс үй-жайларды ұстаудың тәртібін белгілейді.

1.2. Ережелер "Тұрғын үй қатынасы туралы" Қазақстан Республикасының Заңына, Қазақстан Республикасы Үкіметінің №"Тұрғын үйді ұстаудың және тұрғын үй-коммуналдық қызметінің төлемінің жаңа принциптеріне көшу туралы" 1996 жылғы 12 сәуірдегі N 437, "Тұрғын үй-коммуналдық шаруашылығын монополиясыздандыру және тұрғын үй-коммуналдық қызметтері үшін есеп айырысуды тәртіпке келтіру туралы" 1996 жылғы 13 мамырдағы N 587, "Пәтер иелерінің тұтыну кооперативтерінің қызметін қолдау жөніндегі шаралар туралы" 1997 жылғы 17 сәуірдегі N 570, сондай-ақ "Тұрғын үй қорын сақтауды қамтамасыз ету шаралары және көрсетілетін тұрғын үй-коммуналдық қызметтерінің сапасын арттыру туралы" 1997 жылғы 17 қыркүйектегі N 1348 Қаулыларына сәйкес жасалған.

1.3. Тұрғын үйлерді (пәтерлерді), тұрғын үйлердің ішінен салынған (жалғастырып салынған) адам тұрмайтын ғимараттарды, жер учаскелерін, пәтерден тыс үй-жайларды ұстау дегеніміз уақытынан ерте тозуды, аварияны болдырмау және халық үшін ең қолайлы тұрғын үй-тұрмыстық және мәдени жағдайлар жасау мақсатында жүргізілетін бақылау, күтім және жөндеудің барлық түрлері бойынша ұйымдастыру және техникалық іс-шаралардың жиынтығы болып табылады.

1.4. Осы Ережелер меншік нысанына қарамастан тұрғын үйлерді (пәтерлерді) пайдалану және ұстау кезінде міндетті болып табылады.

1.5. Ережелер тұрғын үй қорының конструктивті-жоспарлаушы шешімдеріне жатпайтын коммуналдық жылумен жабдықтаудың, су құбырының, канализацияның, лифтілердің және басқа күрделі инженерлік жабдықтар мен құрылғылардың арнаулы техникалық жабдықтарына таралмайды.<\*>

Суды, жылуды есептеу приборлары, элеваторлық тораптар, лифтілердің машиналық бөлімшелері, қоқысты қабылдау камералары және басқалары орналасқан ғимараттар үйдің құрылыс конструкцияларына жатады және оларды пәтер иелерінің кооперативтері ұстауға тиіс.

## 2. Тұрғын үй-жайларға қойылатын талаптар

2.1. Тұрғын үй оның салыну жобасына сәйкес жақсы жабдықталған, белгіленген санитарлық және техникалық талаптарға жауап беретін болуға тиіс.

2.2. Үйдің техникалық сипаттамасы және оның жайы тұрғын үйдің техникалық төлқұжатында көрсетіледі.

2.3. Тұрғын үйдің конструктивтік элементтері мен техникалық құрылғыларының жайы адамдардың қауіпсіз өмір сүруін қамтамасыз етуге тиіс. Нормативтік талаптардан ауытқу байқалған жағдайда, оларды жою жөнінде жұмыстар жүргізілуі тиіс.

2.4. Тұрғын үйдің немесе пәтердің тұрақты тұру үшін жарамсыздығы жөніндегі мәселені осы мақсаттар үшін құрылған арнаулы комиссияның қорытындысы бойынша жергілікті атқару органдары жеке тәртіпте шешеді.

2.5. Тұрғындар шартта көзделген сапа деңгейінде белгіленген нормалар немесе нақты қажеттілік бойынша (коммуналдық қызметтің есеп приборларының көрсетулері бойынша) тұрғын үйді (пәтерді) жобалау және салу кезінде көзделген коммуналдық қызметтің барлық түрлерімен қамтамасыз етілуіне тиіс.

2.6. Тұрғын үйлерде орнатылған лифтілердің Мемлекеттік техникалық бақылау органдарында тіркелген төлқұжаты, оны пайдалануға рұқсат және мезгілді сынақтан өткендігі жөнінде белгісі болуы тиіс. Бұл құжаттар осы құрылғыны пайдалануға құқығы бар арнайы ұйымда сақталады. Отыру алаңдарына тәуліктің қараңғы уақытында нормативтерге сәйкес жарық түсірілуі тиіс.

2.7. Тұрғын үй қорының дұрыс жағдайы және онда азаматтардың қауіпсіз тұруы үшін жауапкершілік тұрғын үйлер мен тұрғындар тұрмайтын ғимараттардың иелеріне және кондоминимумды басқару объектілеріне жүктеледі.

2.8. Пәтер үйді (адам тұратын үйді) немесе оның бөлігін кісі тұрмайтын мақсатқа пайдалану оны білдіруге немесе жарамсыз етуге, басқа тұрғындардың тұру жағдайларын бұзуға, қоршаған ортаға зиян келтіруге әкелмеуге тиіс.

2.9. Пәтер иелері тұрғын үйлер мен қосалқы ғимараттарды қайта жасауды және қайта жоспарлауды, балкондар мен лоджияларды қайта жабдықтауды ғимараттың конструктивтік жобасын бұзбай, үйдің архитектуралық фасады мен инженерлік коммуникациясын нашарлатпай, пәтердің жабдықталуын жақсарту мақсатында ғана жүргізе алады. Көрсетілген жұмыстар жергілікті атқару органдарымен келісілген жобалық ұсыныстар негізінде жүргізілуіне тиіс.

Тұрғын үйлер мен қосалқы ғимараттарды өз бетімен қайта жасауға және қайта жобалауға, балкондар мен лоджияларды қайта жабдықтауға, қайта жоспарлауға не қосымша санитарлық-техникалық және басқа құрылғыларды орнатуға жол берген меншік иесі атқару органының талабы бойынша осы ғимараттарды өз есебінен бұрынғы қалпына келтіруге міндетті.

2.10. Тұрғын үй қорын сақтаудың ережелері мен техникалық нормаларын сақтауды бақылау осы мақсаттар үшін тұрғын үй инспекцияларын құра алатын жергілікті атқару органдарына жүктеледі. Инспекциялар тұрғын үйдің онда адамдар тұру үшін жарамдылығына бағалау жүргізеді және міндетті түрде орындау үшін кондоминимумды басқару объектісіне ұйғарым береді.

Тұрғын үйлер орналасқан үй жанындағы жер учаскелерін пайдалану "Жер туралы" Қазақстан Республикасының Заңымен және осы мәселелерді реттейтін осы ережелермен және басқа нормативтік актілермен белгіленген тәртіпте және шарттарда жүзеге асырылады.

2.11. Тұрғын үй-жайларды күту және күрделі жөндеу тұрғын үй қорын пайдалану мен жөндеудің бірыңғай ережелері мен нормаларын міндетті түрде сақтай отырып, меншік иелерінің қаражаттары есебінен жүзеге асырылады.

2.12. Пәтерлердің және ішінен салынған адамдар тұрмайтын ғимараттардың иелері (жалға алушылар) жөндеу-құрылыс ұйымдарын, кооперативтерді, жеке меншік фирмаларды және өзге шаруашылық субъектілерін қоса алғанда, үйге қызмет көрсету үшін ұйымды дербес айқындауға құқылы.

2.13. Пәтерлердің иелері (жалға алушылар) үй бойынша ортақ құрылыс конструкцияларын, ортақ пайдалану орындарын қызмет көрсетуге, жеңіл-желпі және күрделі жөндеуге, үй жанындағы жер учаскесін ұстауға байланысты шығындарға әрбір үй иесінің (жалға алушының) жалпы мүліктегі үлесіне мөлшерлес қатысады.

2.14. Пәтерлерді тұратын адамдар жоқ кезде ашу тәртібі (немесе өліммен аяқталған жағдайда туысқандары жоқ кезде) заңмен айқындалады.

2.15. Иесіз пәтерлер анықталған жағдайда қолданылып жүрген заңға сәйкес пәтерлерді одан әрі пайдалану үшін мәліметтер жергілікті атқару органдарына берілуі тиіс.

3. Тұрғын үйді (пәтерді), жер учаскесін техникалық ұстау

3.1. Екі және одан көбірек үй иелеріне тиісті тұрғын үйлерде кондоминимум құрылады, ол тіркелгенге дейін жалпы меншікпен байланысты кез-келген мәмілелер заң күшіне ие бола алмайды.

3.2. Әрбір тұрғын үйде (үйлер тобында) заңды тұлға құқығымен қоғамдық негізде немесе шарт негізінде жеке төлем үшін тұрғын үйлерді сақтау жөніндегі міндеттерді орындайтын үй (пәтер) иелерінің кооперативтері немесе кондоминимумды басқарудың басқа объектілері ұйымдастырылуы тиіс.

Меншік иелерінің арасында кондоминимумның объектісін басқарудың нысаны туралы келісімге келмеген кезде меншік иелерінің кез-келгені, ал кондоминимумның объектісі тұрғын үйлерді жекешелендіру себепті құрылған жерде, сондай-ақ жекешелендіруді жүзеге асыратын мемлекеттік орган меншік иелерінің алдына үй (пәтер) иелерінің кооперативтерін құру туралы мәселе қ о ю ғ а қ ұ қ ы л ы .

3.3. Тұрғын үй қорын сақтауды және тұрғын үйлерде жобалау және жөндеу-қалпына келтіру жұмыстарын жүргізуді үй иелері кооперативтері жасаған шарттар негізінде, әдетте, тендерлік негізде мемлекеттік, жеке меншік немесе басқа ұйымдар және жеке адамдар жүргізе алады.

3.4. Тұрғын үйлердің құрылыс конструкциялары бойынша жөндеу арналық мерзімдер олардың техникалық жайын бағалау негізінде анықталады.

Күрделі және жеңіл-желпі жөндеулерді жүргізудің шамамен мерзімділігі тұрғын үйдің мықтылығына және пайдалану шарттарына байланысты қ а б ы л д а н а д ы .

3.5. Үй иелерінің кооперативтері мен үйдің тұрғындарының арасында пәтерлерге немесе үйлерге қызмет көрсетуге шарт жасасқан кезде қызмет көрсету тізіліміне мынадай жұмыстарды кешенді орындау кіреді:

- құрылыс конструкциялары мен инженерлік жабдықтарды алдын ала тексеру (тиісті ұйымдармен жеке шарт жасалатын газ, лифт жабдықтары мен қоқыс қ ұ б ы р ы н а н б а с қ а ) ;

- үй қожалықтарының аумағын және қоқыс құбырын санитарлық тазалау, қоқыстарды шығару (канализациясыз үйлерде - қоқыс төгілетін шұңқырды тазалау, аулалардағы әжетханаларды тазалау және ақтау);

- к ө г а л д а н д ы р у ;

- астыңғы үйлерді және ортақ пайдаланылатын басқа орындарды дезинфекциялау, дератизациялау, дезинсекциялау (эпидемиялар кезінде жұмыстың бұл түрін ерекше ережелер бойынша санэпидемия қызметі атқарады);

- көктемгі-жазғы және қысқы кезеңдерге дайындық;

- а в а р и я л а р д ы ж о ю ;

- желдеткіш арналар мен түтін жолдарын тазарту;

- жеңіл-желпі жөндеу (пәтер иелері орындайтын пәтердің ішкі жөндеуін қ о с п а ғ а н д а ) ;

- үй бойынша ортақ құрылыс конструкцияларын күрделі жөндеу;

- орталық жылыту жүйелеріне, канализацияға, ортақ пайдаланылатын жерлердегі электр жарығына, желдеткішке қызмет көрсету, сондай-ақ а в а р и я л а р д ы ж о ю ;

- тараптардың келісімі бойынша шартта көзделген басқа жұмыстар.

3.6. Үй ішіндегі су құбыры-канализация жүйелерін ұстау труба құбырларымен

, санитарлық-техникалық жабдықтармен және басқа арматуралармен кешенді жүзеге асырылады. Жеңіл-желпі жөндеу жөніндегі жұмыстардың бүкіл тізілімі орындалады. Орындалған жұмыстар үшін төлем осы қызметті көрсететін ұйыммен шарттар негізінде жүзеге асырылады.

3.7. Үй иелерінің кооперативтері мен "Горводканал" басқармасының арасындағы айырық шекарасы су құбыры жүйесі бойынша тұрғын үйдің сыртқы қабырғасы, канализациялық жүйе бойынша - құдықпен түйіскен жердегі шығыншық болып табылады.

3.8. Орталықтан жылыту және ыстық сумен жабдықтау жүйесінің үй ішіндегі пайдалану нысаны жергілікті жердің жағдайын есепке ала отырып таңдалады. Қала үшін белгіленген желі бойынша берілген параметрлерде жүйелерді реттеуді қамтамасыз ете отырып, элеваторлық тораптарды пайдалану техникалық қызмет көрсетуге шарт негізінде қамтамасыз етілуге тиіс.

3.9. Пәтер иелерінің кооперативтері мен жылу берушінің арасындағы айырық шекарасы орталық жылудың үй ішіндегі және аула ішіндегі жүйелерін жеке-жеке ұстағанда олардың баланстық тиістілігімен айқындалады.

3.10. Үй ішіндегі газ шаруашылығын ұстауды тікелей шарт бойынша газ шаруашылығының арнаулы қызметтері жүзеге асырады.

3.11. Лифтілерді пайдалануды үй иелерінің кооперативтерімен тікелей шарттар бойынша арнайы кәсіпорындар жүзеге асырады. Арнайы кәсіпорындар болмаған кезде лифтілерді ұстауды бұл жұмысты орындауға лицензиясы бар қандай болса да бір ұйым немесе жеке адам жүзеге асыра алады.

3.12. Қоқыс құбырларын ұстау тендерлік негізде шарт бойынша жүзеге асырылады.

3.13. Әлсіз тоқты жүйелерді қызмет көрсетушілер (телефон, радио, ұжымдық пайдаланылатын антенналар және басқалары) пәтер иелерімен шарт негізінде пайдаланады. Шарт жария болуы мүмкін.

3.14. Пәтерлерде электр есептегіштен электрмен жабдықтау жүйелерін ұстауды пәтердің иелері немесе иесі жүзеге асырады. Электр есептегіштен (қоса санағанда) бөліп таратқыш қалқанға дейінгі (енгізу) - тиісті қызметпен шарт негізінде үй иелерінің кооперативтері. Қалқаннан (енгізу) трансформаторлық шағын станцияға дейін арнайы энергиямен жабдықтау ұйымы.

3.15. Тұрғын үйдің сыртқы қабырғаларының шекарасында орналасқан барлық инженерлік жабдықтар үй иелері кооперативтерінің баланстық бұйымдары болуға тиіс.

Әрбір қожайынның үлесі пәтердің жалпы ауданынан және адам тұратын жеке бірліктің алып жатқан жалпы ауданына пропорционал айқындалатын, үй бойынша ортақ конструкциялардың, инженерлік жүйелердің, жабдықтар мен ғимараттардың бөлінбейтін үлесінен тұратын сома ретінде айқындалады.

3.16. Коммуналдық қызметтермен қамтамасыз ету жүйелердің технологиялық тоқтаулары үшін бөлінген уақытты қоспағанда, үзіліссіз жүзеге асырылуға тиіс.

3.17. Коммуналдық қызмет көрсетуде 3 сағаттан көбірек үзілістер жөнінде тұтынушылар күні бұрын хабарландырылуы тиіс.

Судың, газдың, жылудың қатарынан 1 күннен артық болмаған уақыты үшін төлем қызмет көрсетушілер мен тұтынушылардың арасындағы шартқа сәйкес жүргізіледі.

3.18. Үй ішіндегі инженерлік жүйелер бойынша жөндеу-қалпына келтіру жұмыстарының қажеттілігі жыл сайын қысқы кезең аяқталғанда коммуналдық қызметтерді көрсетушінің өкілінің ұсыныстар беріп міндетті қатысуымен комиссиямен анықталады. Ұсыныстардың орындалу толықтығы алдағы қысқы кезеңге тұрғын үйлердің (инженерлік жүйелердің) дайындығының төлқұжаттарын беру кезінде бақыланады.

Инженерлік жүйелер мен жабдықтарды тиімді пайдаланудың ең аз ұзақтығы олардың сапасы мен пайдалану шарттарына байланысты қабылданады.

#### 4. Тұрғын үйлердің техникалық жай-күйін бақылау

4.1. Тұрғын үйлердің техникалық жай-күйін бақылау байқаулардың бірыңғай жүйесі бойынша жүзеге асырылуға тиіс.

##### 4.2. Байқаулардың бірыңғай жүйесі:

1. Өз кезегінде жалпы және жарым-жарты болып бөлінетін жоспарлы байқауларды;

2. Жоспарсыз байқауларды қамтиды.

4.3. Жалпы байқаулар жылына екі рет өткізіледі: көктемде (қар ерігеннен кейін), күзде (отжағылатын кезең басталғанға дейін).

4.4. Жалпы байқаулар кезінде тұтас тұрғын үйлердің, олардың инженерлік жүйелерінің, жабдықтар мен сыртқы көркейтілуінің техникалық жай-күйі бақыланады.

4.5. Жарым-жарты байқаулар тұрғын үйлерді техникалық пайдаланудың ережелерімен және нормаларымен анықталатын, құрылыс конструкцияларының беріктігіне және инженерлік жүйелер мен тұрғын үй құрылыс құрылғыларын ұстаудың ерекшеліктеріне байланысты мерзімдерде өткізіледі.

4.6. Жарым-жарты байқаулар кезінде инженерлік желілер мен жүйелердің жекелеген құрылыс конструкцияларының, сыртқы көркейтілу элементтерінің техникалық жай-күйі бақыланады.

4.7. Жоспарсыз байқаулар құрылыс конструкциялары мен инженерлік жүйелердің жер сілкінулерден, сел тасқындарынан, нөсер жаңбырлардан, дауылды желдерден, күшті қар басулардан, су тасқындарынан және басқа стихиялық сипаттағы құбылыстардан бүлінуінен кейін өткізілуі тиіс.

4.8. Жалпы жоспарлы байқаулар кезінде тұрғын үйлердің қысқы пайдалануға



әзірлігі бойынша жұмыстардың көлемдері анықталады және олардың орындалуы бақыланады. Жарым-жарты байқаулар өткізу кезінде байқалған белгіленген мерзімде жойылулары тиіс.

4.9. Байқаулардың нәтижелері ғимараттың немесе объектінің техникалық жай-күйінің есебі бойынша құжаттарда көрсетілуі тиіс (техникалық жай- күйінің есебінің журналдарында, карточкаларда және басқаларда). Бұл құжаттарда орындалған жөндеу жұмыстары жөнінде мәліметтер болуға тиіс. Ғимараттың жай-күйі туралы қорытынды мәліметтер жыл сайын оның техникалық төлқұжатында көрсетілулері тиіс.

## 5. Тұрғын үйлерді жеңіл-желпі жөндеу

### 5.1. Жеңіл-желпі жөндеу:

- ішкі құрылыс конструкциялары мен инженерлік жабдықтардың дұрыс және ұқыпты жай-күйін қамтамасыз ететін мерзімділікпен, олар үшін қолайлы мерзімдерде үй-жайдың иесі немесе жалға алушы орындайтын пәтершілік;

- үй иелері кооперативтерімен шарттар бойынша тендерлік негізде мамандандырылған ұйым, сондай-ақ жеке адамдар орындайтын ортақ пайдаланылатын орындарды жөндеуге бөлінеді.

5.2. Жеңіл-желпі ақаулар және авариялық ахуалдар осы жұмыстарды орындауға шартта көрсетілген мерзімдерде жойылулары тиіс.

5.3. Тұрғын үйлерге жеңіл-желпі жөндеу жүргізу кезінде орындалған жұмыстардың құны осы жұмыстарды орындау құқығына тендер өткізу кезінде анықталуға тиіс.

## 6. Тұрғын үйлерді күрделі жөндеу, жаңарту, қайта жаңарту және сейсмикалық беріктігін арттыру

6.1. Күрделі жөндеу барлық тозған элементтердің ақауларын жоюды, оларды қалпына келтіруді немесе неғұрлым берігірек және үнемдіректеріне алмастыруды қамтуы тиіс.

6.2. Жаңарту жоспарлауды жақсартуды, қызметтердің саны мен сапасын арттыруды, инженерлік жабдықтардың жетіспейтін түрлерімен жабдықтауды, қоршаған аумақты көркейтуді көздейді.

6.3. Қайта жаңарту - үстінен, ішінен, жалғастырып салу, ал қажетті негіздер болған кезде - ғимараттың негізгі конструкцияларын жарым-жарты бөлшектеу. Сыртқы желілерді қайта жаңартуды қоса есептегенде, инженерлік жабдықтаудың деңгейін көтеру. Ғимараттың архитектуралық мәнерлілігін және жапсарлас аумақтардың көркейтілуін жақсарту.

6.4. Сейсмикалық беріктігін арттыру - тұрғын үй ғимаратының және инженерлік жабдықтардың көтергіш конструкцияларын күшейту. Жөндеудің бұл түрі сейсмикалық қауіпті аудандарда орындалады.

6.5. Тұрғын үйлерді күрделі жөндеуді, қайта жаңартуды, жаңартуды немесе

сейсмикалық беріктігін арттыруды орындау мамандандырылған ұйым жасаған жобалық-сметалық құжаттама болған кезде жүзеге асырылуға тиіс.

6.6. Құрылыс конструкцияларының көтергіш қабілетін күшейтумен, алмастырумен байланысты күрделі жөндеу-қалпына келтіру жұмыстарын жүргізуді осы жұмыстарды орындауға лицензиялары бар мамандандырылған және басқа жөндеу-құрылыс ұйымдары немесе жеке адамдар жүзеге асырулары тиіс.

6.7. Тұрғын үй қорының күрделі жөндеуге, жаңартуға, қайта жаңартуға және сейсмикалық беріктігін арттыруға жобалық-сметалық құжаттамасын бекітуді тиісті уәкілетті орган жүзеге асырады.

6.8. Жөндеу-құрылыс жұмыстарының аяқталуы актімен белгіленеді және тапсырыс берушінің, жұмыстарды орындаушы-мердігердің міндетті қатысуымен құрылатын комиссия қол қояды.

7. Жөндеу-қалпына келтіру жұмыстарын қаржы ресурстарымен қамтамасыз ету

7.1. Жөндеу-қалпына келтіру жұмыстарын қаржыландыру тұрғын үй ғимараттарының (пәтерлердің) иелерінің меншікті қаражаттарының есебінен жүзеге асырылады.

7.2. Аралас меншіктегі тұрғын үйлердің жөндеу-қалпына келтіру жұмыстарын қаржыландыру үлестік түрде жүргізіледі.

8. Үй-жайлардың (пәтерлердің, үйлердің) иелерінің, олардың отбасы мүшелерінің құқықтары мен міндеттері

8.1. Тұрғын үйлердің (пәтерлердің) иелерінің (жалға алушылардың) және ішінен салынған адам тұрмайтын ғимараттардың иелерінің (жалға алушылардың) :

- шартпен көзделген сапа деңгейінде белгіленген нормалар немесе нақты қажеттілік бойынша (коммуналдық қызметтерді есептеу приборларының көрсеткіштері бойынша) тұрғын үйді (пәтерді) жобалау және салу кезінде көзделген коммуналдық қызметтердің барлық түрін алуға;

- белгіленген санитарлық және техникалық талаптарға жауап беруге тиіс басқыш алаңын, үй астын, лифтілерді, қоқыс құбырын, басқа құрылғыларды және үй маңы аумағын пайдалануға;

- тұрғын үйдің барлық конструктивтік элементтерінің, инженерлік жабдықтары мен құрылғыларының дұрыстығымен қол жеткізілуіне тиіс пәтерлерде (үйлерде) қауіпсіз тұру мүмкіндігіне;

- пәтерішілік инженерлік желілер мен коммуникацияларға тұрақты және уақытында техникалық және авариялық қызмет көрсетуге;

- тұрғын үйге қызмет көрсетумен және коммуналдық қызмет берумен айналысатын үй иелерінің кооперативтерінің және басқа ұйымдардың кінәлері

бойынша келтірілген, пәтердің (мүліктің) бүлінгені үшін шығынның есесін қ а й т а р у ғ а ;

- кәмелетке жеткен отбасы мүшелерінің келісімімен санитарлық- гигиеналық және ветеринарлық-санитарлық ережелерді және қалаларда және басқа елді мекендерде малдар мен құстары ұстаудың ережелерін сақтаған жағдайда, жеке пәтерлерде малдар мен құстарды ұстауға;

- бірнеше отбасы тұратын пәтерде қосалқы жайларды, үйдің ортақ пайдаланылатын орындарын және коммуналдық қызметтерді пайдалану бойынша барлық тұрғындардың құқықтарының теңдігіне;

- үй бойынша ортақ құрылыс конструкцияларын жөндеу және телефон үшін және басқа қызметтер бойынша төлемдер ортақ пәтерлерде тараптардың келісімі бойынша жүргізіледі, үйді ұстауға, пәтерге жарық беруге, жылытуға ортақ шығындарды бөлуге қатысуға құқықтары бар.

8.2. Тұрғын үй пәтерлерінің иелері (жалға алушылары) және ішінен салынған адам тұрмайтын ғимараттардың иелері (жалға алушылары):

- о с ы е р е ж е л е р д і с а қ т а у ғ а ;

- тұрғын үйлердің, инженерлік жабдықтардың және үй маңы аумағының көркейтілу элементтерінің сақталуын қамтамасыз етуге;

- тұрғын үйлердің ортақ бөліктерін, инженерлік жабдықтар мен құрылғыларды жөндеуді уақытында өткізуге қатысуға;

- инженерлік желілер мен құрылғылардың конструктивтік элементтерінің жай-күйін тексеру, авариялық ахуалдарды жою немесе таратпау немесе басқа жөндеу-қалпына келтіру жұмыстары үшін үйді күтумен немесе жөндеумен айналысатын адамдардың пәтерге және адам тұрмайтын ғимараттарға кіруін қамтамасыз етуге, ал авариялық ахуалдар кезінде кіру тәуліктің кезкелген уақытында қамтамасыз етілуге тиіс;

- нормаға сай пайдалануды қиындататын немесе жылуды, газды, суды және электр энергиясын артық шығындауға әкелетін байқалған ақаулар жөнінде үй иелерінің кооперативінің басқармасына уақытында хабарлауға;

- пәтер иесінің немесе онымен бірге тұратын адамдардың кінәсі бойынша тұрғын үйдің және оның жабдықтарының бүлінуімен байланысты келтірілген шығындардың заңмен белгіленген тәртіпте орнын толтыруға;

- басқа адамдардың қоныстануынсыз пәтерден отбасы мүшелерінің барлығы шыққан кезде пәтерді бақылауды және аварияларды жою және жөндеу-қалпына келтіру жұмыстарын орындау үшін оған пайдалану қызметкерлерінің кіруін қ а м т а м а с ы з е т у г е ;

- насекомдар мен кеміргіштерді жұқтырған үй-жайларды ұдайы дезинфекциялауды жүргізуге міндетті.

9. Ортақ пайдаланылатын орындарды және үй маңындағы жер

## у ч а с к е л е р і н   ұ с т а у

9.1. Үй маңындағы аумақ осы тұрғын үйге жапсарлас, ортақ пайдаланылатын учаске болып табылады. Үй маңындағы аумаққа санитарлық қызмет көрсету технологиялық ұсыныстар мен нормаларға сәйкес жүргізілуі тиіс.

9.2. Үйдің тұрғындарының шешімі бойынша ауладағы бос алаңдар шаруашылық, спорт, ойын және басқа мақсаттарға пайдаланылуы мүмкін.

### 9.3. Р ұ қ с а т е т і л м е й д і :

- аулаларда және бұл мақсат үшін арналмаған үй маңы аумағының басқа орындарында автомашиналарды жууға;

- кооперативтің жалпы жиналысының келісімінсіз аула құрылыстарын ( гараждар, сарайлар, дуалдар және басқа құрылыстар) салуға;

- жасыл көшеттерді қарайтын органның рұқсатынсыз ағаштар мен бұталарды ауыстырып отырғызуға немесе кесуге;

- ортақ пайдаланылатын үй маңындағы жер учаскелерінде иттерді қыдыртуға. Иттерді қыдырту тек арнайы бөлінген алаңдарда жүргізіледі (олар болған кезде).

9.4. Пәтер иелері кооперативтерінің жалпы жиналысының рұқсатынсыз аула аумағын орынсыз пайдалануға тыйым салынады.

9.5. Жергілікті атқару органдарының рұқсаты бойынша аула аумағы қоршалып, құқық тәртібін қамтамасыз ету жөнінде кезекшілік ұйымдастырылуы мүмкін.

9.6. Басқыш алаңдарын, сондай-ақ басқыштың бірінші бөлігінің астындағы алаңды басқа тұрғындардың келісімінсіз шеберханалар, қоймалар орналастыру үшін пайдалануға тыйым салынады.

9.7. Басқыш алаңдарын ыбырсытуға, тіпті қысқа мерзімге басқыш алаңдарына тұрмыстық заттарды орналастыруға, сондай-ақ лифтілердің машиналарының үйіне өтетін жолды үйіп тастауға жол берілмейді.

9.8. Үй астындағы ғимараттарда жабдықтар үшін қосымша іргетас орнатуға және бекітілген жобасыз еденді төмендету есебінен үйді биіктетуге, сондай-ақ жанғыш материалдар қоймасын орналастыруға тыйым салынады, ал шаруашылық және отын сарайларын барлық тұрғындардың келісімімен және өрттен сақтандыру инспекциясының рұқсатымен ғана орналастыруға болады.

9.9. Төбеге және шатырдағы үйлерге кіруге тұрғын үйді ұстаумен айналысатын қызметкерлерге ғана рұқсат еткен дұрыс. Шатырдағы үйлерді шеберханалар ретінде, кір кептіру үшін және қоймалар ретінде пайдалануға т ы й ы м с а л ы н а д ы .

Шатырдағы үйлерде орналасқан лифтілердің машиналарының үйлерінде жасанды және табиғи жарық, желдеткіш болуы тиіс.

10. Тұрғын үйлерді, адамдар тұрмайтын ғимараттарды ұстаудың және оларды пайдаланудың ережелерін сақтамағандық үшін жауапкершілік

10.1. Тұрғын үйді және маңындағы аумақты ұстаумен айналысатын ұйымның немесе жеке адамның жауапкершілігі заңды немесе жеке тұлғалардың үй иелерінің кооперативтерімен арасында жасалған шартпен анықталады.

10.2. Осы ережелерді бұзуда кінәлі заңды және жеке тұлғалар заңмен белгіленген тәртіпте жауап береді.

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