



Об утверждении Правил организации и проведения мероприятий по реконструкции, текущему или капитальному ремонту наружных стен, кровли многоквартирных жилых домов, включая услуги, в том числе декоративно-светового оформления, направленных на придание единого архитектурного облика городу Алматы

Постановление акимата города Алматы от 28 февраля 2025 года № 1/215.
Зарегистрировано в Департаменте юстиции города Алматы 5 марта 2025 года № 1802-02

В соответствии с подпунктом 11) пункта 2 статьи 10-3 Закона Республики Казахстан "О жилищных отношениях", подпунктом 27-6) статьи 27 Закона Республики Казахстан "О местном государственном управлении и самоуправлении в Республике Казахстан", пунктом 6-5 статьи 4 Закона Республики Казахстан "Об особом статусе города Алматы", акимат города Алматы ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить прилагаемые Правила организации и проведения мероприятий по реконструкции, текущему или капитальному ремонту наружных стен, кровли многоквартирных жилых домов, включая услуги, в том числе декоративно-светового оформления, направленных на придание единого архитектурного облика городу Алматы.

2. Коммунальному государственному учреждению "Управление развития коммунальной инфраструктуры города Алматы" в установленном законодательством Республики Казахстан порядке обеспечить:

1) государственную регистрацию настоящего постановления в территориальном органе юстиции Республики Казахстан;

2) размещение настоящего постановления на интернет-ресурсе акимата города Алматы.

3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на курирующего заместителя акима города Алматы.

4. Настоящее постановление вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования.

Аким города Алматы

Е. Досаев

Утвержден приказом
акимата города Алматы
от 28 февраля 2025 года № 1/215

Правила организации и проведения мероприятий по реконструкции, текущему или капитальному ремонту наружных стен, кровли многоквартирных жилых домов, включая услуги, в том числе декоративно-светового оформления, направленных на придание единого архитектурного облика городу Алматы

Глава 1. Общие положения

1. Настоящие Правила организации и проведения мероприятий по реконструкции, текущему или капитальному ремонту наружных стен, кровли многоквартирных жилых домов, включая услуги, в том числе декоративно-светового оформления, направленных на придание единого архитектурного облика городу Алматы (далее – Правила), разработаны в соответствии с пунктом 6-5 статьи 4 Закона Республики Казахстан "Об особом статусе города Алматы".

2. В Правилах применяются следующие основные понятия:

1) единый архитектурный облик – свод рекомендаций, регламентирующих обязательную визуальную составляющую элементов городского пространства: фасадов зданий и сооружений, благоустройства, вывесок, указателей, малых архитектурных форм и других элементов городской инфраструктуры, направленных на формирование целостной эстетичной архитектуры, комфортной, доступной и безопасной городской среды;

2) текущий ремонт общего имущества объекта кондоминиума – комплекс своевременных технических мероприятий и работ по замене или восстановлению составных частей и инженерного оборудования многоквартирного жилого дома, установленных нормативной и технической документацией, проводимых с целью предотвращения их преждевременного износа и устранения неисправности;

3) капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума – комплекс мероприятий и работ по замене изношенных конструкций, деталей и инженерного оборудования многоквартирного жилого дома на новые или более прочные и экономичные, улучшающие эксплуатационные показатели ремонтируемых объектов, проводимых с целью восстановления ресурса многоквартирного жилого дома;

4) декоративно-световое оформление — комплекс мероприятий, направленных на использование искусственного освещения с целью улучшения визуальности объектов или пространств, а также создание функциональных световых решений. Данный вид оформления включает использование различных источников света;

5) многоквартирный жилой дом – отдельно стоящее здание с единым фундаментом на едином неделимом земельном участке, состоящее из общего имущества объекта кондоминиума, которое является общей долевой собственностью, и двух и более квартир, нежилых помещений, имеющих самостоятельные выходы на земельный участок, прилегающий к многоквартирному жилому дому, либо в иные части общего имущества объекта кондоминиума;

6) реконструкция – изменение отдельных помещений, иных частей здания или здания в целом, как правило связанное с необходимостью обновления и модернизации изменяемого объекта.

3. Правила распространяются на организацию и проведение мероприятий по реконструкции, текущему или капитальному ремонту наружных стен, кровли многоквартирных жилых домов, включая услуги, в том числе декоративно-светового оформления, направленных на придание единого архитектурного облика городу Алматы.

Глава 2. Организация мероприятий по реконструкции, текущему или капитальному ремонту наружных стен, кровли многоквартирных жилых домов, включая услуги, в том числе декоративно-светового оформления

4. Единый архитектурный облик наружных стен многоквартирных жилых домов должен соответствовать Дизайн-коду города Алматы (далее – Дизайн код), утвержденному решением XIII сессии маслихата города Алматы VIII созыва от 29 декабря 2023 года № 82.

5. Органом градостроительного проектирования совместно с государственным органом, осуществляющим руководство в формировании безопасной среды для комфортного проживания горожан и аппаратами акимов районов города, на основании Дизайн-кода определяется перечень многоквартирных жилых домов, требующих проведения реконструкции, текущего или капитального ремонта наружных стен, кровли многоквартирных жилых домов, либо выполнения услуг, в том числе декоративно-светового оформления, направленных на придание единого архитектурного облика городу (далее – Перечень).

6. Акимат города Алматы определяет администратора бюджетной программы.

7. Работа по проведению реконструкции, текущего или капитального ремонта наружных стен, кровли многоквартирных жилых домов, выполнение услуг, в том числе декоративно-светового оформления, направленных на придание единого архитектурного облика городу Алматы, с учетом возможности финансирования либо софинансирования за счет средств местного бюджета.

Глава 3. Проведение мероприятий по реконструкции, текущему или капитальному ремонту наружных стен, кровли многоквартирных жилых домов, включая услуги, в том числе декоративно-светового оформления

8. Администраторами бюджетной программы, а также государственным органом, осуществляющим руководство в формировании безопасной среды для комфортного проживания горожан на территории города Алматы в адрес органа градостроительного проектирования, направляются предложения с адресами объектов кондоминиума для включения в Перечень.

9. Орган градостроительного проектирования на основании предложений формирует Перечень.

Включение объектов кондоминиума в Перечень формируется по принципу полного охвата улицы в определенных границах.

10. Перечень должен содержать сведения о планируемых видах работ/услуг по каждому из объектов (реконструкция/капитальный ремонт/текущий ремонт/услуги/декоративно-световое оформление).

11. Орган градостроительного проектирования направляет администраторам бюджетной программы сформированный Перечень с приложением эскизов наружных стен по каждому из объектов.

12. Администратор бюджетной программы в рамках бюджетного законодательства вносит бюджетную заявку в государственный орган, осуществляющий руководство в сфере бюджетной политики, планирования и исполнения бюджета в городе Алматы в соответствии с предварительными расчетами согласно утвержденного Перечня.

13. В случае корректировки Перечня орган градостроительного проектирования уведомляет об этом государственный орган, осуществляющий руководство в сфере бюджетной политики, планирования и исполнения бюджета в городе Алматы.

14. Допускается выполнение работ/услуг единым договором по пяти и более объектам, включенным в Перечень, в случае нахождения их в непосредственной близости друг от друга (допускается разделение адресов улично-дорожной сетью, общественными пространствами, малыми архитектурными формами, нежилыми зданиями этажностью не превышающей многоквартирных жилых домов, охватываемых работами/услугами в рамках договора) согласно Правилам осуществления государственных закупок, утвержденных Приказом Министра финансов Республики Казахстан от 9 октября 2024 года № 687.

15. Администратор бюджетной программы организуются следующие работы:

1) ознакомление собственников квартир, нежилых помещений (при их наличии) многоквартирных жилых домов с утвержденной концепцией единого архитектурного стиля города Алматы;

2) информирование собственников квартир, нежилых помещений многоквартирных жилых домов о планируемых работах и примерных сроках их проведения;

3) организация собрания собственников квартир и нежилых помещений в соответствии с законодательством Республики Казахстан для принятия решения о проведении реконструкции, текущего или капитального ремонта наружных стен, кровли многоквартирного жилого дома;

4) проведение технического обследования зданий и сооружений экспертами, имеющими соответствующий аттестат на право осуществления технического обследования надежности и устойчивости зданий и сооружений, либо аккредитованной организацией, имеющей в своем составе аттестованных экспертов.

16. После завершения работ/услуг администратор бюджетной программы составляет Паспорт благоустройства, предусмотренный Правилами благоустройства

территории города Алматы, и передает содержание отремонтированного фасада собственникам объекта кондоминиума, за исключением содержания и эксплуатации элементов декоративно-светового оформления.

17. Допускается проведение реконструкции, текущего или капитального ремонта наружных стен, кровли многоквартирных жилых домов, находящихся в непосредственной близости к границам проведения комплексного благоустройства улиц (участков улиц), общественных пространств по разработанной в установленном законодательством порядке проектно-сметной документации, включая услуги, в том числе декоративно-светового оформления, направленных на придание единого архитектурного облика городу Алматы.

18. Расходы по дальнейшему содержанию и эксплуатации элементов декоративно-светового оформления возлагаются на администратора бюджетной программы, в порядке установленном действующим законодательством Республики Казахстан.

19. Мероприятия по реконструкции, текущему или капитальному ремонту наружных стен, кровли многоквартирных жилых домов, включая услуги, в том числе декоративно-светового оформления, направленных на придание единого архитектурного облика городу Алматы должны быть выполнены в соответствии с утвержденной проектно-сметной документацией, а также с эскизами наружных стен, предоставляемыми органом градостроительного проектирования в порядке установленном настоящими Правилами.

20. Работы/услуги по реконструкции, текущему или капитальному ремонту наружных стен ветхих, аварийных, а также многоквартирных жилых домах, включенных в программу реновации жилищного фонда в Алматы, допускаются при условии отсутствия планов по их сносу на ближайший трехлетний период и включают только частичное восстановление существующей отделки (по необходимости) и полную покраску.

21. Все входные группы жилых, нежилых помещений в многоквартирном жилом доме должны выполняться в одном формате, с использованием идентичных материалов и цветовых решений, либо выполняться в одной гамме с наружными стенами.

22. В рамках мероприятий по реконструкции, текущему или капитальному ремонту наружных стен, кровли многоквартирных жилых домов, включая услуги, в том числе декоративно-светового оформления, направленных на придание единого архитектурного облика городу Алматы, по согласованию с собственниками квартир, нежилых помещений допускается выполнение работ/услуг связанных с остеклением, декорированием оконных проемов, балконов, лоджий, подъездов, а также замена адресных табличек, установка перильного ограждения и корзин кондиционеров, нанесение муралов в соответствии с Дизайн-кодом города Алматы.

23. В случае отсутствия потребности в выполнении ремонтных работ (реконструкции, капитального или текущего ремонта) и необходимости приведения фасадов многоквартирных жилых домов в единый архитектурный облик допускается выполнение услуг по оформлению наружных стен фасадными панелями, а также изменение цветовой гаммы.

24. Декоративно-световое оформление наружных стен многоквартирных жилых домов может быть выполнено как отдельный вид услуг, направленных на формирование целостной эстетичной архитектуры.

25. При выборе типа отделки и цветового решения необходимо руководствоваться историческими данными и исходным проектом. В случае отсутствия исторических данных о многоквартирном жилом доме, необходимо придерживаться архитектурного ансамбля местности.

26. При отделке наружных стен многоквартирных жилых домов не допускается использование сайдинга, профилированного металлического листа неокрашенных хризотилцементных плоских листов.

27. Не допускается использование в качестве финишной отделки систем вентилируемых фасадов квадратные керамогранитные и композитные панели.

28. При проведении работ/услуг, направленных на придание единого архитектурного облика городу Алматы, необходимо:

1) декорировать полностью глухие торцы многоквартирных жилых домов, не имеющие культурной, исторической или художественной значимости, оформлять с помощью декоративной подсветки, вертикального озеленения, арт-объектов, муралов, мозаик либо их комбинацией, включенных в Перечень.

29. В целях декоративно-светового оформления наружных стен многоквартирных жилых домов необходимо использовать одноцветное, равномерное архитектурное освещение.

30. Муралы (граффити, стрит-арт), декоративные детали наружных стен многоквартирных жилых домов требуют обязательного освещения в ночное время суток согласно утвержденного Дизайн-кода города Алматы.

31. Элементы декоративно-светового оформления наружных стен не должны засвечивать окна многоквартирных жилых домов.

32. Степень защиты элементов декоративно-светового оформления наружных стен многоквартирных жилых домов должна соответствовать стандарту класса герметизации не менее IP65.

33. Питание электрической энергией элементов декоративно-светового оформления наружных стен многоквартирных жилых домов обеспечивается из сетей наружного уличного освещения. В случае отсутствия данной возможности, подключение обеспечивается из главного распределительного щита многоквартирного жилого дома при условии обязательного отдельного учета потребляемой электрической энергии.

34. График включения и выключения элементов декоративно-светового оформления наружных стен многоквартирных жилых домов должен соответствовать установленному графику включения и выключения уличного освещения.

© 2012. РГП на ПХВ «Институт законодательства и правовой информации Республики Казахстан»
Министерства юстиции Республики Казахстан