



Об утверждении Правил содержания жилища и земельных придомовых участков кооперативами собственников помещений (квартир)

Утративший силу

Приказ Председателя Комитета по ценовой и антимонопольной политике Агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан от 05.02.1998г. N 16. Зарегистрирован в Министерстве юстиции Республики Казахстан 29.06.1998 г. N 527. Отменен - постановлением Правительства РК от 9 февраля 2005 года N 124 (P050124)

В целях дальнейшего развития самоуправления в жилищно-коммунальной сфере, защиты прав потребителей и правильной эксплуатации жилищного фонда

п р и к а з ы в а ю :

1. Утвердить Правила содержания жилища и земельных придомовых участков кооперативами собственников помещений (квартир).

2. Территориальным комитетом по ценовой и антимонопольной политике:

- довести до населения и потребительских кооперативов собственников помещений (квартир) через средства массовой информации Правила содержания жилища и земельных придомовых участков кооперативами собственников помещений (квартир);

- обеспечить контроль за их исполнением.

Председатель

П р а в и л а содержания жилища и земельных придомовых участков кооперативами собственников помещений (квартир)

I. Общие положения

1.1. Настоящие Правила устанавливают порядок содержания жилых домов (квартир), встроенных (пристроенных) нежилых помещений в жилых домах, земельных участков и внеквартирных помещений, находящихся в ведении кооперативов собственников помещений (квартир, домов), в дальнейшем КСП.

1.2. Правила разработаны в соответствии с Законом Республики Казахстан "О жилищных отношениях", постановлений Правительства Республики Казахстан "О переходе на новые принципы оплаты содержания жилья и жилищно-коммунальных услуг" от 12.04.96г. N 437 P960437_ , "О демополизации жилищнокоммунального хозяйства и упорядочении расчетов за жилищно-коммунальные услуги" от 13.05. 96г. N 587 P960587_ , "О мерах по

поддержке деятельности потребительских кооперативов собственников квартир" от 17.04.97г. N 570 P970570_ , а также "О мерах по обеспечению сохранности жилищного фонда и повышению качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг" от 17.09.1997г. P971348_ N 1348.

1.3. Под содержанием жилых домов (квартир), встроенных (пристроенных) нежилых помещений в жилых домах, земельных участков, внеквартирных помещений понимается совокупность организационных и технических мероприятий по надзору, уходу и всем видам ремонта, проводимых с целью предупреждения преждевременного износа, аварий и создания наилучших жилищно-бытовых и культурных условий для населения.

1.4. Настоящие Правила являются обязательными при эксплуатации и содержании жилых домов (квартир) независимо от форм собственности.

1.5. Правила не распространяются на специальное техническое оборудование объектов коммунального теплоснабжения, водопровода, канализации, лифтов и другого сложного инженерного оборудования и устройств, не относящихся к конструктивно-планировочному решению жилищного фонда.*

Примечание. Помещения, где расположены приборы учета воды, тепла, элеваторные узлы, машинные отделения лифтов, камеры для приема мусора и др. относятся к строительным конструкциям дома и должны содержаться КСК.

II. Требования, предъявляемые к жилым помещениям

2.1. Жилое помещение должно быть благоустроенным в соответствии с проектом его строительства, отвечать установленным санитарным и техническим требованиям .

2.2. Техническая характеристика дома и его состояние отражается в техническом паспорте на жилой дом.

2.3. Техническое состояние конструктивных элементов и технических устройств жилого дома должно обеспечивать безопасное проживание людей. В случае выявления отклонений от нормативных требований, должны быть проведены работы по их устранению.

2.4. Вопрос о непригодности для постоянного проживания жилого дома или квартиры решается в индивидуальном порядке местными исполнительными органами, по заключению специальной комиссии, созданной для этих целей.

2.5. Население должно быть обеспечено всеми видами коммунальных услуг, предусмотренных при проектировании и строительстве жилого дома (квартиры) по установленным нормам или фактической потребностью (по показаниям приборов учета коммунальных услуг) с уровнем качества, предусмотренным договором .

2.6. Лифты, смонтированные в жилых домах, должны иметь паспорт, зарегистрированный в органах Гостехнадзора, разрешение на его эксплуатацию и

отметку о прохождении периодического испытания. Данные документы хранятся в специализированной организации, имеющей право на эксплуатацию этого устройства. Посадочные площадки в темное время суток должны иметь освещение в соответствии с нормативами.

2.7. Ответственность за исправное состояние жилищного фонда и безопасность проживания в нем граждан возлагается на собственников жилых и нежилых помещений и объекты управления кондоминиумом.

2.8. Использование жилища (жилого помещения) или его части по нежилому назначению не должно приводить к его разрушению или порче, нарушать условия проживания других жильцов, причинять ущерб окружающей среде.

2.9. Переустройство и перепланировка жилых и подсобных помещений, переоборудование балконов и лоджий собственниками квартир могут производиться только в целях повышения благоустройства квартиры, без нарушения конструктивной схемы здания, ухудшения архитектуры фасада и инженерных коммуникаций дома. Указанные работы должны производиться на основании проектных предложений, согласованных с местными исполнительными органами.

Собственник, допустивший самовольное переустройство и перепланировку жилых и подсобных помещений, переоборудование балконов и лоджий, перепланировку либо установку дополнительных санитарно-технических и иных устройств, по требованию исполнительного органа обязан за свой счет привести эти помещения в прежнее состояние.

2.10. Контроль за соблюдением правил и норм технического содержания жилищного фонда возлагается на местные исполнительные органы, которые для этих целей могут создавать жилищные инспекции. Инспекции проводят оценки пригодности жилища для проживания в нем граждан и выдают объекту управления кондоминиумом предписания для обязательного исполнения.

Пользование придомовыми земельными участками, на которых размещены жилые дома, осуществляется в порядке и на условиях, установленных Законом Республики Казахстан "О земле" и настоящими Правилами и другими нормативными актами, регулирующими эти вопросы.

2.11. Обслуживание и капитальный ремонт жилых помещений осуществляется с обязательным соблюдением единых правил и норм эксплуатации и ремонта жилищного фонда за счет средств собственников.

2.12. Собственники (арендаторы) квартир и встроенных нежилых помещений вправе самостоятельно определять организацию для обслуживания дома, включая ремонтно-строительные организации, кооперативы, частные фирмы и иные субъекты хозяйствования.

2.13. Собственники (арендаторы) квартир участвуют в расходах, связанных с

обслуживанием, текущим и капитальным ремонтом общих по дому строительных конструкций, мест общего пользования и содержанием придомового земельного участка, соразмерно доли каждого собственника (арендатора) помещений в общем имуществе.

2.14. Порядок вскрытия квартир при отсутствии проживающих (или летальном случае при отсутствии родственников) определяется законодательством.

2.15. В случае выявления бесхозных квартир сведения должны быть переданы в местные исполнительные органы для дальнейшего использования квартир согласно существующего законодательства.

III. Техническое содержание жилого дома (квартиры), земельного участка

3.1 В жилых домах, принадлежащих двум и более собственникам помещений, образуется кондоминиум, до регистрации которого любые сделки, связанные с общей собственностью, не приобретают юридической силы.

3.2. В каждом жилом доме (группе домов) должны быть организованы кооперативы собственников помещений (квартир) или другие объекты управления кондоминиумом, с правом юридического лица, выполняющие задачи по содержанию жилых домов на общественных началах или за отдельную плату на договорной основе.

При недостижении соглашения между собственниками о форме управления объектом кондоминиума любой из собственников, а в домах, где объект кондоминиума образован вследствие приватизации жилых помещений, - также государственный орган, осуществляющий приватизацию, вправе поставить перед собственниками вопрос об образовании кооператива собственников помещений (квартир).

3.3. Содержание жилищного фонда и производство проектных и ремонтно-восстановительных работ в жилых домах может производиться государственными, частными или другими организациями и отдельными лицами, на основании договоров, заключенных КСП, как правило, на тендерной основе.

3.4. Межремонтные сроки по строительным конструкциям жилых домов определяются на основе оценки их технического состояния.

Ориентировочная периодичность проведения капитального и текущего ремонтов принимается в зависимости от капитальности жилого дома и условий эксплуатации.

3.5. При заключении договоров между КСП и жильцами дома на обслуживание квартир или домов, в перечень услуг включается комплексное выполнение следующих работ:

- профилактический осмотр строительных конструкций и инженерного

оборудования (за исключением газового, лифтового оборудования и мусоропровода, на которое составляются отдельные договора с соответствующими организациями);

- санитарная очистка территории домовладений и мусоропровода, вывоз мусора (в неканализированных домах - очистка выгребных ям, уборка и побелка дворовых уборных);

- озеленение;

- дезинфекция, дератизация, дезинсекция подвальных помещений и других мест общего пользования (при эпидемиях этот вид работ выполняется санэпидемслужбой по особым правилам);

- подготовка к весенне-летнему и зимнему периодам;

- устранение аварий;

- очистка вентканалов и дымоходов;

- текущий ремонт (за исключением внутриквартирного ремонта, выполняемого собственниками квартир);

- капитальный ремонт общих по дому строительных конструкций;

- обслуживание систем центрального отопления, канализации, электроосвещения в местах общего пользования, вентиляции, а также устранение аварий;

- другие работы, предусмотренные в договоре по соглашению сторон.

3.6. Содержание внутридомовых водопроводно-канализационных систем осуществляется в комплексе с трубопроводами, санитарно-техническим оборудованием и другой арматурой. Выполняется весь перечень услуг по текущему ремонту. Оплата за выполненные работы осуществляется на основании договоров с организацией, оказывающей эту услугу.

3.7. Границей раздела между КСП и управлением "Горводоканал" по водопроводной системе является наружная стена жилого дома, по канализационной системе - выпуск в месте сопряжения с колодцем.

3.8. Форма эксплуатации внутридомовой системы централизованного отопления и горячего водоснабжения выбирается с учетом местных условий. Эксплуатация элеваторных узлов с обеспечением регулировки систем в заданных параметрах по установленной для города схеме должна обеспечиваться на основании договора на техническое обслуживание.

3.9. Граница раздела между КСК и поставщиком тепла при отдельном содержании внутридомовых и внутридворовых систем централизованного отопления определяется их балансовой принадлежностью.

3.10. Содержание внутридомового газового хозяйства должно осуществляться специализированными службами газового хозяйства, по прямым договорам.

3.11. Эксплуатация лифтов осуществляется специализированными предприятиями по прямым договорам с КСП. При отсутствии специализированных предприятий содержание лифтов может осуществляться какой-либо другой организацией или отдельным лицом, имеющим лицензию на право выполнения этих работ.

3.12. Содержание мусоропроводов осуществляется по договорам на тендерной основе.

3.13. Слаботочные сети эксплуатируются поставщиками услуг (телефон, радио, антенны коллективного пользования и др.) на договорной основе с владельцами квартир. Договор может быть публичным.

3.14. Содержание сети электроснабжения в квартирах от электрического счетчика осуществляется собственниками или собственником квартиры. Сети от электросчетчика (включительно) до распределительного щита (ввода) - КСП на основании договоров с соответствующей службой. От щита (ввода) до трансформаторной подстанции - специализированной энергоснабжающей организацией.

3.15. Все инженерное оборудование, расположенное в пределах наружных стен жилого здания, должно являться балансовой принадлежностью КСП.

Доля каждого владельца определяется как сумма, состоящая из общей площади квартиры и неделимой доли общих по дому конструкций, инженерных систем, оборудования и помещений, определяемой пропорционально занимаемой общей площади индивидуальной жилой единицы.

3.16. Обеспечение коммунальными услугами должно осуществляться бесперебойно, за исключением времени, отведенного для технологических остановок систем.

3.17. О перерывах в подаче коммунальных услуг свыше 3-х часов потребители должны быть оповещены заблаговременно. За время отсутствия воды, газа, тепла свыше 1-го дня подряд оплата производится согласно договора между поставщиками и потребителями услуг.

3.18. Необходимость ремонтно-восстановительных работ по внутридомовым инженерным системам определяется ежегодно по окончании зимнего периода комиссионно с обязательным участием представителя поставщика коммунальных услуг с выдачей рекомендаций. Полнота исполнения рекомендаций контролируется при выдаче паспортов готовности на жилые дома (инженерные системы) к предстоящему зимнему периоду.

Минимальная продолжительность эффективной эксплуатации инженерных систем и оборудования принимается в зависимости от их качества и условий эксплуатации.

IV. Контроль за техническим состоянием жилых домов

4.1. Контроль за техническим состоянием жилых домов должен осуществляться по единой системе осмотров.

4.2. Единая система осмотров включает в себя:

1. плановые осмотры, которые в свою очередь подразделяются на общие и частичные ;

2 . неплановые .

4.3. Общие осмотры проводятся два раза в год: весной (после таяния снега), осенью (до начала отопительного сезона).

4.4. При общих осмотрах контролируется техническое состояние жилых домов в целом, их инженерных систем, оборудования и внешнего благоустройства .

4.5. Частичные осмотры проводятся в сроки, зависящие от долговечности строительных конструкций и особенности содержания инженерных систем и устройств жилых строений, определяемых правилами и нормами технической эксплуатации жилых домов .

4.6. При частичных осмотрах контролируется техническое состояние отдельных строительных конструкций инженерных сетей и систем, элементов внешнего благоустройства .

4.7. Неплановые осмотры должны проводиться после повреждений строительных конструкций и инженерных систем землетрясениями, селевыми потоками, ливнями, ураганными ветрами, сильными снегопадами, наводнениями и другими явлениями стихийного характера.

4.8. При плановых общих осмотрах определяются объемы работ по подготовке жилых домов к зимней эксплуатации и контролируется их исполнение. При проведении частичных осмотров, выявленные неисправности должны устраняться в установленные сроки.

4.9. Результаты осмотров следует отражать в документах по учету технического состояния здания или объекта (журналах учета технического состояния, карточках и др.). В этих документах должны содержаться сведения о выполненных ремонтных работах. Обобщенные сведения о состоянии здания должны ежегодно отражаться в его техническом паспорте.

V. Текущий ремонт жилых домов

5.1. Текущий ремонт подразделяется:

- на внутриквартирный, выполняемый владельцем или нанимателем помещения в удобные для них сроки, с периодичностью, обеспечивающей исправное и опрятное состояние внутренних строительных конструкций и инженерного оборудования ;

- на ремонт общих мест пользования, выполняемый специализированной организацией, а также частными лицами по договорам с КСП на тендерной основе.

5.2. Текущие неисправности и аварийные ситуации должны быть устранены в сроки, обозначенные в договоре на проведение этих работ.

5.3. При производстве текущего ремонта жилых домов стоимость выполненных работ должна быть определена при проведении тендера на право выполнения этих работ.

VI. Капитальный ремонт, модернизация, реконструкция и повышение сейсмостойкости жилых домов

6.1. Капитальный ремонт должен включать устранение неисправностей всех изношенных элементов, восстановление или замену их на более долговечные и экономичные.

6.2. Модернизация предусматривает улучшение планировки, увеличение количества и качества услуг, оснащение недостающими видами инженерного оборудования, благоустройство окружающей территории.

6.3. Реконструкция - возведение надстроек, встроек, пристроек, а при наличии необходимых обоснований - частичная разборка основных конструкций здания. Повышение уровня инженерного оборудования, включая реконструкцию наружных сетей. Улучшение архитектурной выразительности здания и благоустройство прилегающих территорий.

6.4. Повышение сейсмостойкости - усиление несущих конструкций жилого здания и инженерного оборудования. Данный вид ремонта выполняется в сейсмоопасных районах.

6.5. Выполнение капитального ремонта, реконструкции, модернизации или повышение сейсмостойкости жилых домов должно осуществляться при наличии проектно-сметной документации, составленной специализированной организацией.

6.6. Производство капитальных ремонтно-восстановительных работ, связанных с заменой, усилением несущей способности строительных конструкций должно осуществляться специализированными и другими ремонтно-строительными организациями или частными лицами, имеющими лицензию на выполнение этих работ.

6.7. Утверждение проектно-сметной документации на капитальный ремонт, модернизацию, реконструкцию и повышение сейсмостойкости жилищного фонда осуществляется соответствующим уполномоченным органом.

6.8. Окончание ремонтно-строительных работ фиксируется актом и подписывается комиссией, которая создается с обязательным участием заказчика и подрядчика - исполнителя работ.

VII. Обеспечение ремонтно-восстановительных работ финансовыми ресурсами

7.1. Финансирование ремонтно-восстановительных работ осуществляется за счет собственных средств владельцев помещений (квартир) жилого дома.

7.2. Финансирование ремонтно-восстановительных работ жилых домов со смешанной собственностью финансируется по долевой форме.

VIII. Права и обязанности собственников помещений (квартир, домов), членов их семей

8.1. Собственники (арендаторы) жилых помещений (квартир) и собственники (арендаторы) встроенных нежилых помещений имеют право на:

- получение всех видов коммунальных услуг, предусмотренных при проектировании и строительстве жилого дома (квартиры) по установленным нормам или фактической потребностью (по показаниям приборов учета коммунальных услуг) с уровнем качества, предусмотренным договором;

- пользование лестничной клеткой, подвалом, лифтами, мусоропроводом, другими устройствами и придомовой территорией, которые должны отвечать установленным санитарным и техническим требованиям;

- безопасное проживание в квартирах (домах), что должно достигаться исправностью всех конструктивных элементов жилого дома, инженерного оборудования и устройств;

- постоянное и своевременное техническое и аварийное обслуживание внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций;

- возмещение убытков за порчу квартиры (имущества), произошедших по вине КСП и других организаций, занятых обслуживанием жилого дома и предоставлением коммунальных услуг;

- содержание животных и птиц в отдельных квартирах при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил содержания животных и птиц в городах и других населенных пунктах, с согласия совершеннолетних членов семьи;

- равенство прав всех жильцов в квартире, занятой несколькими семьями, по пользованию подсобными помещениями, местами общего пользования дома и коммунальными услугами;

- участие в распределении общих расходов на содержание дома, на освещение квартиры, отопление, ремонт общих по дому строительных конструкций и по оплате за телефон и другие услуги в общих квартирах производится по соглашению сторон.

8.2. Собственники (арендаторы) жилых квартир и собственники (арендаторы) встроенных нежилых помещений обязаны:

- соблюдать настоящие Правила;

- обеспечивать сохранность жилых домов, инженерного оборудования и элементов благоустройства придомовой территории;
- принимать участие в своевременном проведении ремонта общих частей жилых домов, инженерного оборудования и устройств;
- обеспечивать доступ в квартиру и нежилые помещения лиц, занимающихся содержанием или ремонтом дома для обследования состояния конструктивных элементов инженерных сетей и устройств, ликвидации или локализации аварийных ситуаций или для других ремонтно-восстановительных работ, а при аварийных ситуациях доступ должен быть обеспечен в любое время суток;
- своевременно ставить в известность правление КСП о выявленных неисправностях, затрудняющих нормальную эксплуатацию или приводящих к перерасходу тепла, газа, воды и электроэнергии;
- возмещать в установленном законом порядке убытки, связанные с повреждением жилого дома и его оборудования, произошедшие по вине владельца квартиры или лиц, совместно с ним проживающих;
- обеспечить при выезде со всеми членами семьи из квартиры без вселения других лиц надзор за квартирой и доступ в нее эксплуатационного персонала для устранения аварий и выполнения ремонтно-восстановительных работ;
- регулярно проводить дезинфекцию помещений, зараженных насекомыми и грызунами.

IX. Содержание мест общего пользования и земельных придомовых участков

9.1. Придомовая территория является участком общего пользования, прилегающего к данному жилому дому. Санитарное обслуживание придомовой территории должно проводиться в соответствии с технологическими рекомендациями и нормами.

9.2. Свободные дворовые площади могут оборудоваться под хозяйственные, спортивные, игровые и другие цели по решению жильцов дома.

9.3. Не допускается:

- мыть автомашины во дворах и других местах придомовой территории, не предназначенных для этой цели;
- строить дворовые постройки (гаражи, сараи, заборы и другие строения) без согласования с общим собранием кооператива;
- пересаживать или вырубать деревья и кустарники без разрешения органов, ведающих зелеными насаждениями;
- выгуливать собак на земельных придомовых участках общего пользования. Выгул собак должен производиться только на специально отведенных площадках (при их наличии).

9.4. Запрещается использовать дворовую территорию не по назначению без

решения общего собрания КСП.

9.5. Дворовая территория, по разрешению местных исполнительных органов, может быть ограждена и организовано дежурство по обеспечению правопорядка.

9.6. Запрещается использовать лестничные клетки, а также площадку под первым маршем лестницы для размещения мастерских, кладовых и т.п. без согласия других жильцов.

9.7. Не допускается захламлять лестничные клетки, размещать, даже на короткий срок, на лестничных площадках бытовые вещи, а также загромождать подходы к машинному помещению лифтов.

9.8. В подвальных помещениях запрещается установка дополнительных фундаментов под оборудование и увеличение высоты помещений за счет понижения отметки пола без утвержденного проекта, а также устраивать склады горючих материалов, а размещать хозяйственные и дровяные сараи возможно только с согласия всех жильцов дома и разрешения пожарной инспекции.

9.9. Вход в чердачные помещения и на крышу следует разрешать только работникам, занимающимся содержанием жилья. Запрещается использовать чердачные помещения под мастерские, для сушки белья и под складские помещения.

Машинные помещения лифтов, расположенных в чердачном помещении, должны иметь искусственное и естественное освещение, вентиляцию.

Х. Ответственность за несоблюдение правил содержания жилых, нежилых помещений и пользование ими

10.1. Ответственность организации или частного лица, занимающегося содержанием жилого дома и придомовой территории, определяется договором, заключенным между юридическими или физическими лицами с КСП.

10.2. Юридические и физические лица, виновные в нарушении настоящих Правил, несут ответственность в установленном законодательством порядке.