

Өскемен қаласы
әкімінің «__»____2022 ж.
№_____
қаулысына
Қосымша

Өскемен қаласында көппәтерлі тұрғын үйлердің пәтерлері, тұрғын емес үй-жайлары меншік иелерінің лифтілерді жөндеу мен ауыстыруға, көппәтерлі тұрғын үйді күрделі жөндеуге байланысты шығындарды өтеу қағидалары

1-тарау. Жалпы ережелер

1. Өскемен қаласында көппәтерлі тұрғын үйлердің пәтерлері, тұрғын емес үй-жайлары меншік иелерінің лифтілерді жөндеу мен ауыстыруға, көппәтерлі тұрғын үйді күрделі жөндеуге байланысты шығындарды өтеу қағидалары (бұдан әрі – Қағидалар) «Тұрғын үй қатынастары туралы» (бұдан әрі – Заң) 10-3-бабы 2-тармағының 11) тармақшасына сәйкес және өзге де нормативтік құқықтық актілермен белгіленіп әзірленді, және Өскемен қаласындағы көппәтерлітұрғын үйлерді ағымдағы және күрделі жөндеумен, лифтілерді ауыстырумен және жөндеумен байланысты шығындарды пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелерінің өтеу тәртібін айқындайды.

2. Осы Қағидаларда мынадай негізгі ұғымдар қолданылады:

1) басқарушы компания – жасалған шарт негізінде кондоминиум объектісін басқару жөнінде қызметтер көрсететін жеке немесе заңды тұлға;

2) дауыс беру – кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға байланысты пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелерінің өзі келу тәртібімен өткізілетін жиналыста ашық ерік білдіру арқылы немесе жазбаша сауалнама жүргізу арқылы жүзеге асырылатын шешімдер қабылдау процесі. Дауыс беру тұрғын үй қатынастары және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық саласындағы ақпараттандыру объектілері арқылы жүзеге асырылуы мүмкін;

3) кондоминиум объектісі - көппәтерлі тұрғын үй астындағы бірыңғай бөлінбейтін жер учаскесін және (немесе) үй маңындағы жер учаскесін қоса алғанда, дара (бөлек) меншіктегі пәтерлерден, тұрғын емес үй-жайлардан және дара (бөлек) меншікте бола алмайтын және пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелеріне ортақ үлестік меншік құқығымен тиесілі ортақ мүліктен тұратын бірыңғай мүліктік кешен;

4) кондоминиум объектісін басқару – пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелерінің тұруына (болуына) қауіпсіз және жайлы жағдай жасауға, кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін тиісінше күтіп-ұстауға, кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін пайдалану мәселелерін шешуге және коммуналдық қызметтер ұсынуға бағытталған іс-шаралар кешені;

5) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкі - дара (бөлек) меншіктегі пәтерлерден, тұрғын емес үй-жайлардан басқа, кондоминиум объектісінің бөліктері

(қасбеттер, кіреберістер, вестибюльдер, холлдар, дәліздер, баспалдақ марштары мен баспалдақ алаңдары, лифтілер, төбелер, шатырлар, техникалық қабаттар, жертөлелер, үйге ортақ инженерлік жүйелер мен жабдықтар, абоненттік пошта жәшіктері, көппәтерлі тұрғын үйдің астындағы жер учаскесі және (немесе) үй маңындағы жер учаскесі, абаттандыру элементтері және ортақ пайдаланылатын басқа да мүлік);

6) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін ағымдағы жөндеу - көппәтерлітұрғын үйдің уақытынан бұрын тозуын болдырмау және ақауын жою мақсатында жүргізілетін, нормативтік және техникалық құжаттамада белгіленген, оның құрамдас бөліктері мен инженерлік жабдығын ауыстыру немесе қалпына келтіру жөніндегі уақтылы техникалық іс-шаралар мен жұмыстар кешені;

7) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеу – көппәтерлі тұрғын үйді қалпына келтіру мақсатында жүргізілетін, жөнделетін объектілердің пайдалану көрсеткіштерін жақсартатын, көппәтерлітұрғын үйдің тозған конструкцияларын, бөлшектері мен инженерлік жабдықтарын жаңа немесе неғұрлым берік және үнемді конструкцияларға ауыстыру жөніндегі іс-шаралар мен жұмыстар кешені;

8) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге шығыстар - пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін немесе оның жекелеген бөліктерін күрделі жөндеуге міндетті ай сайынғы жарналары;

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

10) көппәтерлі тұрғын үй - ортақ үлестік меншік болып табылатын кондоминиум объектісінің ортақ мүлкінен, екі және одан да көп пәтерден, көппәтерлі тұрғын үйге іргелес жер учаскесіне немесе кондоминиум объектісінің ортақ мүлкінің өзге де бөліктеріне дербес шығатын есігі бар тұрғын емес үй-жайлардан тұратын, бөлінбейтін бірыңғай жер учаскесінде бірыңғай іргетасы бар жеке тұрған ғимарат;

11) көппәтерлі тұрғын үй кеңесі (бұдан әрі – үй Кеңесі) – пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері қатарынан сайланатын кондоминиум объектісін басқару органы;

12) көппәтерлі тұрғын үй мүлкі меншік иелерінің бірлестігі (бұдан әрі – меншік иелерінің 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;

13) көппәтерлі тұрғын үйді басқарушы – уәкілетті орган бекіткен біліктілік талаптарына сәйкес келетін, басқарылатын көппәтерлі тұрғын үйдегі пәтердің, тұрғын емес үй-жайдың меншік иесі болып табылмайтын Қазақстан Республикасының азаматы;

14) көппәтерлі тұрғын үйдің кондоминиумы (бұдан әрі – кондоминиум) – пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар дара (бөлек) меншікте болатын, ал дара (бөлек) меншіктегі емес бөліктер көппәтерлітұрғын үйдің астындағы бірыңғай бөлінбейтін

жер учаскесін және (немесе) үй маңындағы жер учаскесін қоса алғанда, пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелеріне ортақ үлестік меншік құқығымен тиесілі болатын, Қазақстан Республикасының заңнамасында айқындалған тәртіппен тіркелген меншік нысаны;

15) лифтіні жөндеу – лифттің ақаусыздығын және/немесе жұмыс қабілеттілігін қалпына келтіру бойынша операциялар кешені;

16) мақсатты жарна – пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған шығыстар сметасында көзделмеген іс-шараны төлеу үшін күнтізбелік бір жылға енгізетін ақша;

17) пәтерлер, көппәтерлі тұрғын үйдің тұрғын емес үй-жайлары меншік иелерінің жиналысы (бұдан әрі – жиналыс) - кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға байланысты пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің ұжымдық талқылауды және шешімдер қабылдауды дауыс беру арқылы қамтамасыз ететін кондоминиум объектісін басқарудың жоғары органы;

18) сервистік қызмет субъектісі – жасалған шарт негізінде кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау жөнінде қызметтер көрсететін жеке немесе заңды тұлға;

19) төбе жабыны - ғимаратты атмосфералық жауын-шашынның енуінен қорғайтын, су оқшаулағыш қабаттан және тіреу конструкциялары бойынша не жылытқыш бойынша (шатырсыз төбелерде) төселетін негізден (тордан, тұтас төсемнен, кергіштен) тұратын жабынның жоғарғы элементі;

20) тұрғын үйдің (тұрғын ғимараттың) жалпы алаңы – барлық тұрғынжайлардың жалпы алаңының және барлық тұрғын емес үй-жайлар алаңының, сондай-ақ тұрғын үйдің ортақ мүлік болып табылатын бөліктері алаңының жиынтығы;

21) тұрғынжайдың жалпы алаңы – тұрғынжайдың пайдалы алаңының және нормативтік-техникалық актілерге сәйкес төмендету коэффициенттері қолданыла отырып есептелетін балкондар (лоджиялар, верандалар, террасалар) алаңдарының сомасы;

22) үйге ортақ инженерлік жүйелер – пәтерден тыс немесе оның ішінде көппәтерлі тұрғын үйде, тұрғын емес үй-жайда орналасқан және екі және одан да көп пәтерге, тұрғын емес үй-жайға қызмет көрсететін суық және ыстық сумен жабдықтау, су бұру, жылумен жабдықтау, газбен жабдықтау, электрмен жабдықтау, түтін жою, өрт дабылы, ішкі өртке қарсы су құбыры, жүк және жолаушылар лифтілері (көтергіштер), қоқыс шығару, кондиционерлеу, желдету, терморегуляция және вакуумдеу жүйелері;

3. Пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға жұмсалатын шығыстарға қатысады және Заңда көзделген міндеттерді атқарады.

4. Пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне ағымдағы және күрделі жөндеу жүргізуді қоса алғанда, оны қауіпсіз пайдалануды қамтамасыз ету жөнінде шаралар қолдануға міндетті.

5. Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкінің құрамына кірмейтін пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иесі болып табылатын көппәтерлі тұрғын үйдің тапсырыс берушісі (құрылыс салушы) осы Заңда айқындалған тәртіппен кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған шығыстарды төлеуге міндетті.

Көппәтерлі тұрғын үйдің пәтерлері, тұрғын емес үй-жайлары меншік иелерінің лифтілерді жөндеу мен ауыстыруға, көппәтерлі тұрғын үйді күрделі жөндеуге байланысты шығындарды өтеу тәртібі

6. «Өскемен қаласының тұрғын үй қатынастары бөлімі» ММ лифтіні жөндеу және ауыстыру, көппәтерлі тұрғын үйді күрделі жөндеу келісімінің немесе келіспеушілігінің күн тәртібімен пәтер иелерінің, көппәтерлі тұрғын үйдің тұрғын емес үй-жайларының шығындарды өтеуге арналған қаражатты қайтаруын қамтамасыз ету шартымен пәтер иелерінің, көппәтерлі тұрғын үйдің тұрғын емес үй-жайларының жиналыстарын өткізуді ұйымдастырады.

7. Мамандандырылған Уәкілетті ұйым (бұдан әрі – МУҰ) Өскемен қаласының шекарасы шегінде лифтілерді жөндеуді және ауыстыруды, көп пәтерлі тұрғын үйді күрделі жөндеуді жүзеге асырады.

8. Пәтер иелерінің, тұрғын емес үй-жайлардың жалпы санының үштен екісінен астамы болған кезде жиналыс шешім қабылдауға құқылы.

Шешім пәтер иелерінің, тұрғын емес үй-жайлардың жалпы санының үштен екісінен астамының келісімімен қабылданады.

9. Жиналыста теріс шешім қабылданған жағдайда, лифтілерді жөндеуге және ауыстыруға, көппәтерлі тұрғын үйді ағымдағы және күрделі жөндеуге байланысты жұмыстар жүргізілмейді.

10. Жиналыстың оң шешімі қабылданған жағдайда «Өскемен қаласының тұрғын үй қатынастары бөлімі» ММ және МУҰ құрылыс нормаларының талаптарына сәйкес әрбір көппәтерлі тұрғын үйдің, лифтілердің техникалық жай-күйін жұмыстардың құрамы мен көлемін айқындау, лифтілерді жөндеу және ауыстыру, көппәтерлі тұрғын үйді күрделі жөндеуді айқындау үшін тексеруді ұйымдастырады. Үйдің, лифтілердің техникалық жай-күйін тексеру табиғи тозу дәрежесін анықтау мақсатында жүргізіледі.

11. Үйдің, лифтілердің техникалық жай-күйін тексеру қорытындысы бойынша МУҰ ағымдағы жөндеуге сметалық есепті әзірлеу немесе лифтілерді ауыстыруға, көппәтерлі тұрғын үйді ағымдағы және күрделі жөндеуге жобалау-сметалық құжаттаманы дайындау бойынша жұмыстарды ұйымдастырады, кейіннен жергілікті бюджет қаражаты есебінен тиісті жобалар бойынша сараптамалық қорытынды алады.

12. Тексеру және жобалау тиісті лицензиялары бар мамандандырылған ұйымдардың күшімен орындалады.

13. МУҰ қосалқы мердігерлерді тарта алады.

14. Көп пәтерлі тұрғын үйге (кондоминиум объектісінің бөліктері: қасбеттер, кіреберістер, вестибюльдер, холлдар, дәліздер, баспалдақ марштары мен баспалдақ алаңдары, шатырлар және т.б.) немесе лифт жабдығына (кабина, қарсы салмақ, ұстағыш, бағыттағыштар, шығыр, буфер және т. б.) ағымдағы жөндеу жүргізу Заңның 32-бабына сәйкес нысаналы қаражат есебінен жалпы жиналыста шешіледі.

15. Лифтілерді ауыстыру бойынша жұмыстарды жобалау және көппәтерлітұрғын үйді ағымдағы және күрделі жөндеуге сметалық есепті әзірлеу кезінде қолданыстағы заңнама мен нормативтерді басшылыққа алу қажет.

16. Көппәтерлі тұрғын үйді ағымдағы және күрделі жөндеу, көппәтерлітұрғын үйдегі лифтілерді жөндеу және ауыстыру жобалары тиісті сараптамадан және (немесе) бекітілгеннен кейін «Өскемен қаласының тұрғын үй қатынастары бөлімі» ММ және МУҰ ұсынуы бойынша бюджеттік жоспарлау жөніндегі орталық уәкілетті орган айқындаған тәртіпке сәйкес бюджеттік өтінімді ұсынады.

17. Көппәтерлі тұрғын үйдің пәтерлері, тұрғын емес үй-жайлары меншік иелерінің лифтілерді жөндеу мен ауыстыруға, көппәтерлі тұрғын үйді күрделі жөндеу жөніндегі жұмыстарды қаржыландыруды «Өскемен қаласының тұрғын үй қатынастары бөлімі» ММ және МУҰ кредиттік шарт негізінде жүзеге асырады.

18. Көппәтерлі тұрғын үйдің пәтерлері, тұрғын емес үй-жайлары меншік иелерінің лифтілерді жөндеу мен ауыстыруға, көппәтерлі тұрғын үйді күрделі жөндеу бойынша жұмыстарды қабылдауды тапсырыс беруші, мердігер ұйым, «Өскемен қаласының тұрғын үй қатынастары бөлімі» ММ, техникалық және авторлық қадағалау жүзеге асырады.

Қорытынды ережелер

19. Көп пәтерлі тұрғын үйге және лифтілерге күрделі жөндеу жүргізуді пәтер иелерінің, тұрғын емес үй-жайлардың қайтарымы қаражаты есебінен МУҰ жүзеге асырады. МУҰ, пәтерлер мен тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері (тапсырыс беруші) мен мердігер ұйым арасында көппәтерлі тұрғын үйге ағымдағы және/немесе күрделі жөндеу жүргізуге шарт жасалады. Өскемен қаласының әкімдігі жергілікті бюджет қаражаты болған жағдайда көп пәтерлі тұрғын үйді ағымдағы немесе күрделі жөндеуді және лифтілерді жөндеуді (ауыстыруды) ұйымдастыруды және қаржыландыруды пәтердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері МУҰ арқылы қаражаттың қайтарылуын қамтамасыз еткен жағдайда жүзеге асыра алады.

20. «Өскемен қаласының тұрғын үй қатынастары бөлімі» ММ және МУҰ мынадай іс-қимылдарды орындайды:

1) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне тиісті актілер бере отырып, техникалық тексеру жүргізуді ұйымдастыру;

2) Күрделі немесе ағымдағы жөндеу бойынша жұмыстарды жүргізу барысына бақылауды және пәтер, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелерінен орындалған жұмыстар үшін қаражаттың қайтарылуына мониторингті қамтамасыз ету;

3) пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелерімен жасалған шарттарға сәйкес пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелерінің қаражатты қайтару мерзімін (күрделі жөндеу жөніндегі жұмыс түрлеріне байланысты) сақтауын қамтамасыз ету;

4) үй-жайдың (пәтердің) теңгерім ұстаушысы болып табылатын мемлекеттік орган тұрғын емес, пәтер үй-жайларының меншік иелерімен және басқару органдарымен жасалған шарттарға сәйкес қаражатты қайтаруды қамтамасыз етеді.

21. Пәтер, тұрғын емес үй-жайлар иелерінің жиналысы:

1) Күрделі жөндеу жүргі зуге ЖСҚ үйлестіреді;

2) әрбір пәтерге (үй-жайға) жүктелетін дара (бөлек) меншіктегі тұрғын және (немесе) тұрғын емес үй-жайлардың пайдалы алаңының кондоминиумның осы объектісіндегі барлық тұрғын және тұрғын емес үй-жайлардың пайдалы алаңының сомасына қатынасымен айқындалатын көп пәтерлі тұрғын үйге күрделі жөндеу жүргізуге, лифтілерді жөндеуге және ауыстыруға арналған шығыстардың сомасын бекітеді;

3) орындалған жұмыстарды қабылдауға қатысу үшін үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелері арасынан жауапты адамдарды таңдауды жүзеге асырады.

22. Мамандандырылған Уәкілетті ұйым мынадай функцияларды орындайды:

1) пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың және мердігерлік ұйымның меншік иелерімен күрделі жөндеуді орындауға шарттар жасасу;

2) жөндеу жұмыстарын жүргізу барысында жіберілген кемшіліктерді жою бойынша шаралар қабылдау;

3) шартқа қатысушы пәтерлердің, тұрғын емес үй – жайлардың меншік иелерінен берешекті сот тәртібімен өндіріп алуды ұйымдастыру;

4) көп пәтерлі тұрғын үйге күрделі жөндеу, лифтілерді жөндеу және ауыстыру жүргізуге ЖСҚ әзірлеу (қажет болған жағдайда) және оны пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелерімен келісуді қамтамасыз ету.