

"Қордай ауданының бірыңғай сәулеттік келбетін қалыптастыруға бағытталған көппәтерлі тұрғын үйлердің қасбеттері мен шатырларын ағымдағы немесе күрделі жөндеу жөніндегі іс – шараларды ұйымдастыру және өткізу қағидаларын бекіту туралы"

Жамбыл облысы Қордай ауданы әкімдігінің 2026 жылғы 15 шілдедегі № 301 қаулысы "Тұрғын үй қатынастары туралы" Қазақстан Республикасы Заңының 10-3-бабы 2-тармағының 11) тармақшасына, "Қазақстан Республикасындағы жергілікті мемлекеттік басқару және өзін-өзі басқару туралы" Қазақстан Республикасы Заңының 31-бабы 1-тармағының 16-5) тармақшасына сәйкес Қордай ауданының әкімдігі **ҚАУЛЫ ЕТЕДІ:**

1. Қордай ауданының бірыңғай сәулеттік келбетін қалыптастыруға бағытталған көппәтерлі тұрғын үйлердің қасбеттері мен шатырларын ағымдағы немесе күрделі жөндеу жөніндегі іс-шараларды ұйымдастыру және өткізу қағидалары осы қаулының қосымшасына сәйкес бекітілсін;

2. Қордай ауданы әкімдігінің 2026 жылғы 07 шілдедегі "Қордай ауданының бірыңғай сәулеттік келбетін қалыптастыруға бағытталған көппәтерлі тұрғын үйлердің қасбеттері мен шатырларын ағымдағы немесе күрделі жөндеу жөніндегі іс – шараларды ұйымдастыру және өткізу қағидаларын бекіту туралы" № 292 қаулысының күші жойылды деп танылсын;

3. Осы қаулының орындалуын бақылау Қордай ауданы әкімінің жетекшілік ететін орынбасарына жүктелсін;

4. Осы қаулы оның алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап қолданысқа енгізіледі.

Қордай ауданы әкімінің міндетін атқарушы

Ж. Бақаев

Қордай ауданы әкімдігінің
2026 жылғы "15" шілдедегі
№ 301 қаулысымен бекітілсін

Қордай ауданының бірыңғай сәулеттік келбетін қалыптастыруға бағытталған көппәтерлі тұрғын үйлердің қасбеттері мен шатырларын ағымдағы немесе күрделі жөндеу жөніндегі іс-шараларды ұйымдастыру және өткізу қағидалары

1. Жалпы ереже

1. Осы Қордай ауданының бірыңғай сәулеттік келбетін қалыптастыруға бағытталған көппәтерлі тұрғын үйлердің қасбеттері мен шатырларын ағымдағы немесе күрделі жөндеу жөніндегі іс-шараларды ұйымдастыру және жүргізу қағидалары (бұдан әрі – Қағидалар) Қазақстан Республикасының 1997 жылғы 16 сәуірдегі "Тұрғын үй қатынастары туралы" Заңының 10-3-бабының 2-тармағының 11) тармақшасына (бұдан

әрі – Заң), сондай-ақ өзге де нормативтік құқықтық актілерге сәйкес әзірленді және Қордай ауданының бірыңғай сәулеттік келбетін қалыптастыруға бағытталған көппәтерлі тұрғын үйлердің қасбеттері мен шатырларын ағымдағы немесе күрделі жөндеу жөніндегі іс-шараларды ұйымдастыру және жүргізу тәртібін айқындайды.

2. Осы Қағидаларда мынадай негізгі ұғымдар қолданылады:

1) бірыңғай сәулеттік стиль – құрылыс саласында қолданылатын және белгілі бір аумақтың, оның ішінде жеке тұрғын үй құрылысы ауданының құрылысына тән бірыңғай белгілердің жиынтығы. Оның негізгі параметрлері ғимараттың сыртқы келбеті, сәулеттік стилі, түс гаммасы, қабаттылығы және әрлеу материалдары болып табылады. Жеке тұрғын үй құрылысы ауданы үшін негізгі параметрлерге ғимараттың сыртқы келбеті, сәулеттік стилі, түс гаммасы, қабаттылығы, әрлеу материалдары, қоршаулар, шатырдың түрі және жер учаскесі аумағындағы шаруашылық-тұрмыстық құрылыстардың орналасуы жатады;

2) кондоминиум объектісі – пәтерлерден, дара (бөлек) меншіктегі тұрғын емес үй-жайлардан және дара (бөлек) меншікте бола алмайтын әрі ортақ үлестік меншік құқығында пәтерлер мен тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелеріне тиесілі ортақ мүліктен тұратын бірыңғай мүліктік кешен, оған көппәтерлі тұрғын үй орналасқан бірыңғай бөлінбейтін жер учаскесі және (немесе) үй маңындағы жер учаскесі кіреді;

3) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкі – дара (бөлек) меншіктегі пәтерлер мен тұрғын емес үй-жайларды қоспағанда, кондоминиум объектісінің бөліктері (қасбеттер, кіреберістер, вестибюльдер, холдар, дәліздер, баспалдақ марштары мен баспалдақ алаңдары, лифтілер, шатырлар, шатыр асты кеңістіктері, техникалық қабаттар, жертөлелер, үйдің ортақ инженерлік жүйелері мен жабдықтары, абоненттік пошта жәшіктері, көппәтерлі тұрғын үй орналасқан жер учаскесі және (немесе) үй маңындағы жер учаскесі, абаттандыру элементтері және ортақ пайдалануға арналған өзге де мүлік);

4) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін ағымдағы жөндеу – көппәтерлі тұрғын үйдің құрамдас бөліктері мен инженерлік жабдықтарын нормативтік және техникалық құжаттамада белгіленген талаптарға сәйкес уақтылы ауыстыруға немесе қалпына келтіруге бағытталған, олардың мерзімінен бұрын тозуын болдырмау және ақауларын жою мақсатында жүргізілетін техникалық іс-шаралар мен жұмыстар кешені;

5) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеу – көппәтерлі тұрғын үйді қалпына келтіру мақсатында жүргізілетін, тозған құрылыс конструкцияларын, бөлшектерін және инженерлік жабдықтарын жаңасына немесе пайдалану көрсеткіштерін жақсартатын неғұрлым берік әрі үнемді элементтерге ауыстыру жөніндегі іс-шаралар мен жұмыстар кешені;

6) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп – ұстау – кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін техникалық пайдалануды, санитариялық күтіп-ұстауды және

ағымдағы жөндеуді қамтамасыз етуге бағытталған жұмыстар мен көрсетілетін қызметтердің кешені;

7) көппәтерлі тұрғын үй – бірыңғай бөлінбейтін жер учаскесінде орналасқан, ортақ үлестік меншік болып табылатын кондоминиум объектісінің ортақ мүлкінен және көппәтерлі тұрғын үйге іргелес орналасқан жер учаскесіне не кондоминиум объектісінің ортақ мүлкінің өзге де бөліктеріне дербес шығатын есіктері бар екі және одан да көп пәтерлер мен тұрғын емес үй-жайлардан тұратын, бірыңғай іргетасы бар жеке тұрған ғимарат;

8) көппәтерлі тұрғын үйдің кондоминиумы (бұдан әрі – кондоминиум) Қазақстан Республикасының заңнамасында белгіленген тәртіппен тіркелген меншік нысаны, онда пәтерлер мен тұрғын емес үй-жайлар дара (бөлек) меншікте болады, ал кондоминиум объектісінің ортақ мүлкі, оның ішінде көппәтерлі тұрғын үй орналасқан бірыңғай бөлінбейтін жер учаскесі және (немесе) үй маңындағы жер учаскесі пәтерлер мен тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелеріне ортақ үлестік меншік құқығымен тиесілі болады;

9) көппәтерлі тұрғын үйдің мүлік меншік иелерінің бірлестігі (бұдан әрі – мүлік меншік иелерінің бірлестігі) – бір көппәтерлі тұрғын үйдің пәтерлері мен тұрғын емес үй-жайларының меншік иелері құрған, коммерциялық емес ұйым болып табылатын, кондоминиум объектісін басқаруды жүзеге асыратын, оны күтіп-ұстауды қаржыландыратын және оның сақталуын қамтамасыз ететін заңды тұлға;

10) көппәтерлі тұрғын үйдегі пәтерлер мен тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің жиналысы (бұдан әрі – жиналыс) – дауыс беру арқылы кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға байланысты мәселелерді пәтерлер мен тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелерінің алқалы түрде талқылауын және шешім қабылдауын қамтамасыз ететін кондоминиум объектісін басқарудың жоғары органы;

11) шатыр жабыны – ғимаратты атмосфералық жауын-шашынның енуінен қорғайтын жабынның жоғарғы элементі, ол су оқшаулағыш қабаттан және көтергіш құрылымдардың немесе (шатыр асты кеңістігі жоқ шатырларда) жылу оқшаулағыш қабаттың үстіне төселетін негізден (торкөзден, тұтас төсемнен, тегістеу қабатынан) тұрады;

3. Осы Қағидалардың күші Қордай ауданының немесе оның бір бөлігінің бірыңғай сәулеттік келбетін қалыптастыруға бағытталмаған көппәтерлі тұрғын үйді ағымдағы немесе күрделі жөндеуді ұйымдастыруға және жүргізуге қолданылмайды.

4. Пәтерлер мен тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған шығыстарға қатысады, сондай-ақ Заңда көзделген міндеттерді орындайды.

5. Пәтерлер мен тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау және оның қауіпсіз пайдаланылуын қамтамасыз

ету жөнінде шаралар қабылдауға, оның ішінде кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне ағымдағы және күрделі жөндеу жұмыстарын жүргізуге міндетті.

3. Көппәтерлі тұрғын үйлердің қасбеттері мен шатырларын ағымдағы немесе күрделі жөндеу жөніндегі іс-шараларды ұйымдастыру тәртібі

6. Жергілікті атқарушы органның сәулет мәселелері жөніндегі құрылымдық бөлімшесі қаланың немесе оның бір бөлігінің бірыңғай сәулеттік келбетін әзірлеуді және бекітуді ұйымдастырады.

7. "Қордай ауданы әкімдігінің тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық, жолаушылар көлігі және автомобиль жолдары бөлімі" коммуналдық мемлекеттік мекемесі жергілікті атқарушы органның сәулет мәселелері жөніндегі құрылымдық бөлімшесімен бірлесіп, қаланың бірыңғай сәулеттік келбеті тұжырымдамасы негізінде қалаға немесе оның бір бөлігіне бірыңғай сәулеттік келбет беру мақсатында қасбеттеріне және (немесе) шатырларына ағымдағы немесе күрделі жөндеу жүргізуді қажет ететін көппәтерлі тұрғын үйлердің тізбесін айқындайды.

8. Қасбеттеріне және (немесе) шатырларына ағымдағы немесе күрделі жөндеу жүргізуді қажет ететін, қалаға немесе оның бір бөлігіне бірыңғай сәулеттік келбет беру мақсатында бекітілген көппәтерлі тұрғын үйлердің тізбесі негізінде "Қордай ауданы әкімдігінің тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық, жолаушылар көлігі және автомобиль жолдары бөлімі" коммуналдық мемлекеттік мекемесі жергілікті атқарушы органның сәулет мәселелері жөніндегі құрылымдық бөлімшесімен бірлесіп мынадай жұмыстарды ұйымдастырады:

1) көппәтерлі тұрғын үйлердің пәтерлері мен тұрғын емес үй-жайларының (бар болған жағдайда) меншік иелерін қаланың немесе оның бір бөлігінің бекітілген бірыңғай сәулеттік келбетімен таныстыруды;

2) көппәтерлі тұрғын үйлердің пәтерлері мен тұрғын емес үй-жайларының (бар болған жағдайда) меншік иелерін жоспарланып отырған жұмыстар және оларды жүргізудің болжамды мерзімдері туралы хабардар етуді;

3) көппәтерлі тұрғын үйдің қасбеттеріне және (немесе) шатырына жөндеу жұмыстарын жүргізуге, сондай-ақ үйдің қасбетіне немесе шатырына жарнамалық конструкцияларды орналастыруға келісім беру немесе келіспеу туралы шешім қабылдау үшін пәтерлер мен тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің жиналысын ұйымдастыруды.

9. Жиналыс пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелерінің жалпы санының үштен екісінен астамы қатысқан кезде шешім қабылдайды. Шешім пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелерінің жалпы санының үштен екісінен астамының келісімімен қабылданады.

Жиналысты Заңда белгіленген тәртіппен жазбаша сауалнама жүргізу арқылы, сондай-ақ жергілікті атқарушы органдардың ғимараттарында өткізуге жол беріледі.

Қажет болған жағдайда жиналыстар шектеусіз рет өткізілуі мүмкін, сондай-ақ бірыңғай сәулеттік келбет қалыптастыруға мүдделі мамандар мен өзге де тұлғалар шақырылуы мүмкін.

10. Жиналыс теріс шешім қабылдаған жағдайда, осы көппәтерлі тұрғын үйдің қасбетін және (немесе) шатырын бірыңғай сәулеттік келбет қалыптастыруға бағытталған жөндеу жұмыстары жүргізілмейді.

4. Көппәтерлі тұрғын үйлердің қасбеттері мен шатырларын ағымдағы немесе күрделі жөндеу жөніндегі іс-шараларды жүргізу тәртібі

11. Бюджеттік бағдарламаның әкімшісі жиналыстың оң шешімі қабылданған жағдайда, құрылыс нормаларының талаптарына сәйкес әрбір көппәтерлі тұрғын үйдің техникалық жай-күйіне тексеру жүргізуді ұйымдастырады. Бұл жұмыстардың құрамы мен көлемін анықтау, сондай-ақ бірыңғай сәулеттік келбет беру мақсатында қасбетке және (немесе) шатырға ағымдағы немесе күрделі жөндеу түрін айқындау үшін жүзеге асырылады.

Үйдің техникалық жай-күйін тексеру физикалық тозу дәрежесін анықтау мақсатында жүргізіледі.

12. Үйдің техникалық жай - күйін тексеру қорытындысы бойынша бюджеттік бағдарламаның әкімшісі ағымдағы жөндеуге арналған сметалық есепті әзірлеуді немесе күрделі жөндеуге арналған жобалық-сметалық құжаттаманы дайындауды және тиісті жобалар бойынша жергілікті бюджет қаражаты есебінен сараптама қорытындысын алуды ұйымдастырады.

13. Тексеру және жобалау жұмыстары тиісті лицензиялары бар мамандандырылған ұйымдардың күшімен жүзеге асырылады.

14. Күрделі жөндеу жұмыстарын жобалау және ағымдағы жөндеудің сметалық есебін жасау кезінде қолданыстағы заңнама мен нормативтік актілерді басшылыққа алу қажет.

15. Тиісті сараптамадан өткен күрделі жөндеу жобалары және (немесе) осы Қағидалардың 7-тармағына сәйкес айқындалған көппәтерлі тұрғын үйлердің қасбеттері мен (немесе) шатырларын ағымдағы жөндеудің сметалық құны бекітілгеннен кейін бюджеттік бағдарламаның әкімшісі бюджеттік жоспарлау жөніндегі орталық уәкілетті орган айқындаған тәртіпке сәйкес бюджеттік өтінімді жасайды және ұсынады.

16. Көппәтерлі тұрғын үйлердің қасбеттері мен шатырларын бірыңғай сәулеттік келбетке келтіруге бағытталған ағымдағы немесе күрделі жөндеу жұмыстарын сатып алуды бюджеттік бағдарламаның әкімшісі мемлекеттік сатып алу туралы заңнамаға сәйкес жүзеге асырады.

17. Көппәтерлі тұрғын үйлердің қасбеттері мен шатырларын бірыңғай сәулеттік келбетке келтіруге бағытталған ағымдағы немесе күрделі жөндеу жұмыстарын

қабылдауды тапсырыс беруші техникалық қадағалауды жүзеге асыратын тұлғаларды тарта отырып, кондоминиум объектісін басқару органымен бірлесіп жүргізеді.

5. Қорытынды Ережелер

18. Қордай ауданының бірыңғай сәулеттік келбетін қалыптастыруға бағытталған көппәтерлі тұрғын үйлердің қасбеттері мен шатырларын ағымдағы немесе күрделі жөндеу жөніндегі іс-шараларды қаржыландыру жергілікті бюджет қаражаты есебінен жүзеге асырылады.

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