

Алакөл ауданы бойынша пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар, орынтұрақ орындары, қоймалар меншік иелерінің лифтілерді жөндеуге және ауыстыруға, кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге байланысты ақшаны қайтаруын қамтамасыз қағидаларын бекіту туралы

Жетісу облысы Алакөл ауданы әкімдігінің 2026 жылғы 3 ақпандағы № 33 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 Алакөл ауданы әкімдігі **ҚАУЛЫ ЕТЕДІ:**

1. Осы қаулының қосымшасына сәйкес Алакөл ауданы бойынша пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар, орынтұрақ орындары, қоймалар меншік иелерінің лифтілерді жөндеуге және ауыстыруға, кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге байланысты ақшаны қайтаруын қамтамасыз ету қағидалары бекітілсін.

2. Осы қаулының орындалуын бақылау аудан әкімінің осы салаға жетекшілік ететін орынбасарына жүктелсін.

3. Осы қаулы оның алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі.

Алакөл ауданының әкімі

А.С.Абдинов

Алакөл ауданы әкімдігінің 2026 жылғы
"03" ақпандағы №33 қаулысына
қосымша

Алакөл ауданы бойынша пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар, орынтұрақ орындары, қоймалар меншік иелерінің лифтілерді жөндеуге және ауыстыруға, кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге байланысты ақшаны қайтаруын қамтамасыз ету қағидаларын

1. Жалпы ережелер

1. Осы Алакөл ауданы бойынша пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар, орынтұрақ орындары, қоймалар меншік иелерінің лифтілерді жөндеуге және ауыстыруға, кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге байланысты ақшаны қайтаруын қамтамасыз ету қағидалары (бұдан әрі - Қағидалар) Қазақстан Республикасының "Тұрғын үй қатынастары туралы" Заңының (бұдан әрі - Заң) 10-3 бабы 2-тармағының 11) тармақшасына, өзге де нормативтік құқықтық актілерге сәйкес әзірленді және Алакөл ауданы бойынша пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар, орынтұрақ орындары, қоймалар меншік иелерінің көппәтерлі тұрғын үйде лифтілерді жөндеуге және ауыстыруға, күрделі жөндеуге байланысты ақшаны қайтаруын қамтамасыз ету тәртібін айқындайды.

2. Осы Қағидаларда келесі негізгі ұғымдар қолданылады:

1) басқарушы компания – кондоминиум объектісін басқарудың жасалған шартының немесе көппәтерлі тұрғын үй пәтерлері, тұрғын емес үй-жайлары меншік иелерінің жиналысы хаттамасының негізінде кондоминиум объектісін басқару бойынша қызметтер көрсететін кәсіпкерлік субъектісі;

2) дауыс беру – пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың, орынтұрақ орындарының, қоймалардың меншік иелері кондоминиум объектісін басқаруға байланысты мәселелер бойынша шешім қабылдау үшін дауыстарды санау арқылы өз пікірлерін білдіретін рәсім;

3) көппәтерлі тұрғын үйді басқарушы Қазақстан Республикасының азаматы болуға және оның "Кәсіптік біліктілік туралы" Қазақстан Республикасының Заңына сәйкес кәсіптік біліктілігін тану туралы құжаты болуға тиіс.

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

5) көппәтерлі тұрғын үй пәтерлері, тұрғын емес үй-жайлары меншік иелерінің жиналысы (бұдан әрі – жиналыс) – кондоминиум объектісін басқаруға байланысты шешімдерді ұжымдық талқылауды және (немесе) қабылдауды қамтамасыз ететін кондоминиум объектісін басқарудың жоғары органы;

6) тұрғынжайдың жалпы алаңы - тұрғынжайдың пайдалы алаңының және нормативтік-техникалық актілерге сәйкес төмендететін коэффициенттер қолданылып есептелетін балкондар (лоджиялар, дәліздер, террасалар) алаңдарының жиынтығы;

7) тұрғын үйдің табиғи тозуы – табиғи, климаттық және өзге де факторлар әсерінің нәтижесінде бастапқы техникалық-пайдаланушылық қасиеттерін (төзімділігін, орнықтылығын, беріктігін және басқаларды) жоғалту;

8) тұрғын үйдің (тұрғын ғимараттың) жалпы алаңы - бүкіл тұрғын үйдің жалпы алаңы мен бүкіл тұрғын емес үй-жайлар алаңының, сондай-ақ тұрғын үйдің ортақ мүлік болып табылатын бөліктері алаңының жиынтығы;

9) үйге ортақ инженерлік жүйелер – көппәтерлі тұрғын үйде пәтердің, тұрғын емес үй-жайдың, орынтұрақ орнының, қойманың шегінен тыс жердегі немесе ішіндегі және екі және одан көп пәтерге, тұрғын емес үй-жайға, орынтұрақ орнына, қоймаға 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 жолаушы лифтілері (көтергіштер), қоқыс әкету, ауабаптау, желдету, жылуды реттеу және вакуумдау жүйелері, тогы әлсіз инженерлік жүйелер;

10) кондоминиум объектісі – дара (бөлек) меншіктегі пәтерлерден, тұрғын емес үй-жайлардан, орынтұрақ орындарынан, қоймалардан және дара (бөлек) меншікте болмайтын және пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың, орынтұрақ орындарының, қоймалардың меншік иелеріне көппәтерлі тұрғын үй тұрған біртұтас бөлінбейтін жер

учаскесін және (немесе) үй жанындағы жер учаскесін қоса алғанда, ортақ үлестік меншік құқығымен тиесілі ортақ мүліктен тұратын біртұтас мүліктік кешен;

11) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкі – дара (бөлек) меншіктегі пәтерлерден, тұрғын емес үй-жайлардан, орынтұрақ орындарынан, қоймалардан басқа, кондоминиум объектісінің бөліктері (қасбеттер, кіреберістер, вестибюльдер, холдар, дәліздер, баспалдақ марштары мен баспалдақ алаңдары, лифтілер, шатырлар, кіреберіс жерлердегі қорғауыштар (қалқалар), шатырастылар, техникалық қабаттар, жертөлелер, үйге ортақ инженерлік жүйелер мен жабдықтар, абоненттік пошта жәшіктері, көппәтерлі тұрғын үй тұрған жер учаскесі және (немесе) үй жанындағы жер учаскесі, абаттандыру элементтері және ортақ пайдаланылатын басқа да мүлік);

12) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеу – көппәтерлі тұрғын үйдің ресурсын қалпына келтіру мақсатында жүргізілетін, көппәтерлі тұрғын үйдің тозған конструкцияларын, бөлшектерін және инженерлік жабдықтарын жаңа немесе анағұрлым мықты және үнемді, жөнделетін объектілердің пайдалану көрсеткіштерін жақсартатын түрлеріне ауыстыру жөніндегі іс-шаралар мен жұмыстар кешені;

13) кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған шығыстар – кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған шығыстар сметасын есептеу әдістемесіне, сондай-ақ кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған шығыстардың ең аз мөлшерін есептеу әдістемесіне сәйкес жиналыс шешімімен белгіленген, пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің міндетті жарналары;

14) көппәтерлі тұрғын үй – ортақ үлестік меншік болып табылатын кондоминиум объектісінің ортақ мүлкінен және көппәтерлі тұрғын үйге іргелес жатқан жер учаскесіне не кондоминиум объектісі ортақ мүлкінің өзге де бөліктеріне дербес шығатын жерлері бар екі және одан көп пәтерлерден, тұрғын емес үй-жайлардан тұратын, біртұтас бөлінбейтін жер учаскесінде біртұтас іргетасы бар жеке тұрған ғимарат;

15) көппәтерлі тұрғын үй мүлкінің меншік иелері бірлестігі (бұдан әрі – мүліктің меншік иелері 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;

16) мамандандырылған уәкілетті ұйым (бұдан әрі - Оператор) - көппәтерлі тұрғын үйлерге күрделі жөндеу жүргізу үшін жергілікті атқарушы орган айқындайтын ұйым.

17) көппәтерлі тұрғын үй паркингі (бұдан әрі – паркинг) – автокөлік құралдарын қоюға арналған, орынтұрақ орындарынан тұратын тұрғын емес үй-жай;

Егер паркинг дара (бөлек) меншікте болса, ол тұрғын емес үй-жайға жатқызылады;

18) қойма – көппәтерлі тұрғын үйдің жобалау-сметалық құжаттамасында көзделген, тұрғын емес үй-жай болып табылмайтын, өрт қауіпсіздігінің нормалары мен өзге де талаптарды сақтай отырып мүлікті сақтауға арналған, пәтерден тыс орналасқан, жиынтығында үйге ортақ инженерлік жүйелер, сондай-ақ жеке кіретін жері жоқ және дара (бөлек) меншіктегі орын.

3. осы Қағидалар жергілікті бюджет қаражаты есебінен жүзеге асырылатын Алакөл ауданының аумағында бірыңғай сәулеттік көрініс беруге бағытталған көппәтерлі тұрғын үйлердің қасбеттерін, шатырларын ағымдағы немесе күрделі жөндеу жөніндегі іс-шараларды қаржыландыруға қолданылмайды.

4. Пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың, орынтұрақ орындары, қоймалар меншік иелері кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған шығыстарға қатысады және Заңда көзделген міндеттерді атқарады.

5. Пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың, орынтұрақ орындары, қоймалар меншік иелері кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне ағымдағы және күрделі жөндеу жүргізуді қоса алғанда, кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау және оның қауіпсіз пайдаланылуын қамтамасыз ету жөніндегі шараларды қолданады.

2. Алакөл ауданы бойынша пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар, орынтұрақ орындары, қоймалар меншік иелерінің көппәтерлі тұрғын үйде лифтілерді жөндеуге және ауыстыруға, күрделі жөндеуге байланысты ақшаны қайтаруын қамтамасыз етуді ұйымдастыру тәртібі

6. "Алакөл ауданының тұрғын үй-коммуналдық шаруашылығы, жолаушылар көлігі, автомобиль жолдары және тұрғын үй инспекциясы бөлімі" мемлекеттік мекемесі (бұдан әрі – ТҮКШ, ЖК, АЖ және ТҮИ бөлімі) бюджеттік қаражат есебінен жөндеуге және ауыстыруға жататын лифтілердің, сондай-ақ күрделі жөндеуге жататын көппәтерлі тұрғын үйлердің тізбесін қалыптастыру үшін пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің жиналысына бастамашылық жасайды.

7. Көппәтерлі тұрғын үйдегі пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері жиналыста кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға байланысты мәселелерді қарайды және шешімдер қабылдайды.

Пәтер иелерінің, тұрғын емес үй-жайлардың жиналысы Заңның 42-1- бабында белгіленген тәртіпке сәйкес өткізіледі.

Жиналыс қабылдаған шешімдер пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың, тұрақ орындарының, қоймалардың барлық меншік иелері үшін міндетті болып табылады.

Пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың, орынтұрақ орындары, қоймалардың меншік иелері белгіленген тәртіппен көппәтерлі тұрғын үйді күрделі жөндеу, жергілікті бюджет қаражаты есебінен лифтілерді жөндеу және ауыстыру туралы оң шешім қабылдаған кезде, егер қатысу сәтінде басқару органы (басқару нысаны) таңдалмаса, көппәтерлі тұрғын үйді басқару органын сайлайды.

8. Жиналыста шешім қабылдау үшін пәтер, тұрғын емес үй-жайлар иелерінің қажетті кворумы болмаған жағдайда жазбаша сауалнама жүргізіледі. Жазбаша сауалнама жиналыс жарияланған күннен бастап екі айдан аспайтын мерзімде жүргізіледі. Жазбаша сауалнама жүргізу және дауыс беруді ұйымдастыру туралы шешімді Үй кеңесі немесе тұрғындардың бастамашыл тобы жүзеге асырады.

Жазбаша сауалнама жүргізу тәртібі Заңның 42-2 бабына сәйкес жүргізіледі.

9. Лифтілерді жөндеуді және ауыстыруды, тұрғын үйді күрделі жөндеуді талап ететін көппәтерлі тұрғын үйлердің бекітілген тізбесі негізінде оң шешім қабылданған жағдайда ТҮКШ, ЖК, АЖ және ТҮИ бөлімі:

1) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне техникалық тексеру жүргізеді;

2) лифтілерді жөндеуге сметалық есепті әзірлеу немесе көппәтерлі тұрғын үйді күрделі жөндеуге (лифтілерді ауыстыруға) жобалау-сметалық құжаттаманы дайындау бойынша жұмыстарды ұйымдастырады, кейіннен жергілікті бюджет қаражаты есебінен тиісті жобалар бойынша сараптамалық қорытынды алады;

3) көппәтерлі тұрғын үйлердің пәтерлері мен тұрғын емес үй-жайлардың, тұрақ орындарының, қоймалардың (олар болған жағдайда) меншік иелерін жоспарланатын жұмыстар және оларды өткізудің болжамды мерзімдері туралы хабардар етеді;

4) орындалған жұмыстарды қабылдау жөніндегі комиссияларға қатысады.

10. Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге қаражат жинақтау, оның ішінде кемінде 3 жыл ішінде бекітілген шығыстар сметасының кемінде 50 (елу) пайызының жинақ шотында ақшалай қаражатты жинақтау туралы шарттың талаптарын орындау кезінде мүліктің меншік иелерінің бірлестігі немесе жай серіктестік тұрғын үй қарызын алу үшін екінші деңгейдегі банкке жүгінеді.

3. Көппәтерлі тұрғын үйдің пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың, орынтұрақ орындарының, қоймалардың меншік иелерінің көппәтерлі тұрғын үйде лифтілерді жөндеу мен ауыстыруға, күрделі жөндеуге байланысты іс-шараларды жүргізу тәртібі

11. ТҮКШ, ЖК, АЖ және ТҮИ бөлімі үйдің (лифтілердің) техникалық жай-күйін тексеру қорытындысы бойынша көппәтерлі тұрғын үйдің пәтерлері, тұрғын емес үй-жайлары, орынтұрақ орындарының, қоймалардың меншік иелерінің жиналысын ұйымдастырады.

12. Пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың, орынтұрақ орындарының, қоймалардың меншік иелері:

1) лифтілерді жөндеуге арналған сметалық құжаттаманы келіседі;

2) көппәтерлі тұрғын үйге күрделі жөндеу жүргізуге, лифтілерді ауыстыруға жобалық-сметалық құжаттаманы келіседі;

3) көппәтерлі тұрғын үйге күрделі жөндеу жүргізуге, лифтілерді жөндеуге (ауыстыруға) арналған шығыстар сомасын бекітеді;

4) ақшалай қаражатты қайтару тәртібі мен мерзімдерін келіседі. Жүргізілген күрделі жөндеу үшін қаражатты қайтару сомасының есебі кондоминиум объектісінің ортақ

мүлкіндегі олардың үлесіне сәйкес пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың, тұрақ орындарының, қоймалардың меншік иелері ұсынатын техникалық сипаттамалар негізінде айқындалады;

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

13. Оператор қамтамасыз етеді:

1) мемлекеттік сатып алу порталында мердігерлік ұйымды айқындау жөніндегі жұмыстарды ұйымдастырады және жүргізеді;

2) басқару органдарымен және пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың, тұрақ орындарының, қоймалардың меншік иелерімен күрделі жөндеуді орындауға шарттар жасасуды;

3) шартқа сәйкес күрделі жөндеуді орындауды;

4) қажет болған кезде қосалқы мердігерлік ұйымдармен шарттар жасасуды;

5) жөндеу жұмыстарын жүргізу барысында жіберілген кемшіліктерді жою бойынша шаралар қабылдауды;

6) көппәтерлі тұрғын үй пәтерлерінің, тұрғын емес үй-жайлардың, тұрақ орындарының, қоймалардың меншік иелерімен жобалық-сметалық құжаттаманы және сметаны келісуді қамтамасыз етеді.

4. Қорытынды ережелер

14. Пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлары, тұрақ орындары, қоймалардың меншік иелерінің қайтарымды қаражаты есебінен көппәтерлі тұрғын үйге күрделі жөндеу жүргізуді мамандандырылған уәкілетті ұйым жүзеге асырады.

Мамандандырылған уәкілетті ұйымды жергілікті атқарушы орган айқындайды.

15. Пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың, тұрақ орындарының, қоймалардың меншік иелері қайтарған ақшалай қаражатты жергілікті атқарушы органның шешімі бойынша мамандандырылған уәкілетті ұйым басқа көппәтерлі тұрғын үйді жөндеуге пайдалана алады.

16. Көппәтерлі тұрғын үйдегі лифтілерді жөндеуді және ауыстыруды ұйымдастыруды, көппәтерлі тұрғын үйді күрделі жөндеу жөніндегі жұмыстарды бюджеттік бағдарламаның әкімшісі жүзеге асырады.

17. Мүліктің меншік иелері бірлестігінің төрағасы, тікелей бірлесіп басқарудың сенім білдірілген адамы, үй кеңесі күрделі жөндеу жүргізу барысында жіберілген кемшіліктерді тапқан жағдайда анықталған кемшіліктерді жою үшін мамандандырылған уәкілетті ұйымға не жергілікті атқарушы органдарға жүгінеді.

18. Күрделі жөндеу бойынша көппәтерлі тұрғын үйді қабылдауға және пайдалануға беруге мамандандырылған уәкілетті ұйым, мердігер ұйым, тұрғын үй инспекциясы, техникалық қадағалау, авторлық қадағалау, сондай-ақ үй кеңесі, мүліктің меншік иелері бірлестігінің төрағасы немесе тікелей бірлесіп басқарудың сенім білдірілген адамы қатысады.

19. Пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың, орынтұрақ орындарының, қоймалардың меншік иелері орындалған жұмыстарды қабылдау актісіне қол қойылғаннан кейін шарттың ажырамас бөлігі болып табылатын кестеге сәйкес жөндеуге жұмсалған қаражатты қайтаруды қамтамасыз етеді.

20. Пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың, орынтұрақ орындарының, қоймалардың меншік иелері кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге ақша жинақтауға арналған екінші деңгейдегі банктегі жинақ шотына ай сайынғы жарналарды жүргізеді.

21. Жинақталған қаражат екінші деңгейдегі банктің шотынан орындалған жұмыстардың төлемі ретінде мамандандырылған уәкілетті ұйымға аударылады.

22. Көппәтерлі тұрғын үйдегі пәтерге, тұрғын емес үй-жайға, тұрақ орындарына, қоймаларға меншік құқығы ауысқан кезде сатушы көппәтерлі тұрғын үйді күрделі жөндеу, лифтілерді жөндеу (ауыстыру) үшін пәтерді, тұрғын емес үй-жайды өткізу кезінде ай сайынғы төлемдер берешегінің пайда болған сомасын өтейді.

23. Осы Қағидамен реттелмеген қатынастар Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамасына сәйкес реттеледі.