

Солтүстік Қазақстан облысы Ғабит Мүсірепов атындағы ауданның елді мекендеріне бірыңғай сәулеттік келбет беруге бағытталған, көппәтерлі тұрғын үйлердің сыртқы қабырғаларын, шатырларын реконструкциялау, ағымдағы немесе күрделі жөндеу жөніндегі іс-шараларды ұйымдастыру және жүргізу қағидаларын бекіту туралы

Солтүстік Қазақстан облысы Ғабит Мүсірепов атындағы аудан әкімдігінің 2022 жылғы 8 сәуірдегі № 85 қаулысы. Қазақстан Республикасының Әділет министрлігінде 2022 жылғы 15 сәуірде № 27603 болып тіркелді.

Ескерту. Тақырыбы жаңа редакцияда – Солтүстік Қазақстан облысы Ғабит Мүсірепов атындағы ауданы әкімдігінің 28.02.2025 № 53 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) қаулысымен.

Қазақстан Республикасының "Тұрғын үй қатынастары туралы" Заңының 10-3-бабы 2-тармағының 11) тармақшасына, Қазақстан Республикасының "Қазақстан Республикасындағы жергілікті мемлекеттік басқару және өзін-өзі басқару туралы" Заңының 31-бабы 1-тармағының 16-5) тармақшасына, Қазақстан Республикасының "Қазақстан Республикасындағы сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі туралы" Заңына сәйкес, Солтүстік Қазақстан облысы Ғабит Мүсірепов атындағы ауданның әкімдігі **ҚАУЛЫ ЕТЕДІ:**

1. Қоса беріліп отырған Солтүстік Қазақстан облысы Ғабит Мүсірепов атындағы ауданның елді мекендеріне бірыңғай сәулеттік келбет беруге бағытталған, көппәтерлі тұрғын үйлердің сыртқы қабырғаларын, шатырларын реконструкциялау, ағымдағы немесе күрделі жөндеу жөніндегі іс-шараларды ұйымдастыру және жүргізу қағидалары бекітілсін.

Ескерту. 1-тармақ жаңа редакцияда – Солтүстік Қазақстан облысы Ғабит Мүсірепов атындағы ауданы әкімдігінің 28.02.2025 № 53 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) қаулысымен.

2. Осы қаулының орындалуын бақылау Ғабит Мүсірепов атындағы аудан әкімінің жетекшілік ететін орынбасарына жүктелсін.

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

*Солтүстік Қазақстан облысы
Ғабит Мүсірепов атындағы ауданның әкімі*

С. Мухамедиев

Солтүстік Қазақстан облысы
Ғабит Мүсірепов атындағы
аудан әкімдігінің
2022 жылғы "08" сәуірдегі
№ 85 қаулысымен
бекітілген

Солтүстік Қазақстан облысы Ғабит Мүсірепов атындағы ауданның елді мекендеріне бірыңғай сәулеттік келбет беруге бағытталған, көппәтерлі тұрғын үйлердің сыртқы қабырғаларын, шатырларын реконструкциялау, ағымдағы немесе күрделі жөндеу жөніндегі іс-шараларды ұйымдастыру және жүргізу қағидалары

Ескерту. Қағидалар жаңа редакцияда – Солтүстік Қазақстан облысы Ғабит Мүсірепов атындағы ауданы әкімдігінің 11.02.2026 № 28 қаулысымен (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі).

1-тарау. Жалпы ереже

1. Осы Солтүстік Қазақстан облысы Ғабит Мүсірепов атындағы ауданның елді-мекендерінде бірыңғай сәулеттік келбет беруге бағытталған, көппәтерлі тұрғын үйлердің сыртқы қабырғаларын, шатырларын реконструкциялау, ағымдағы немесе күрделі жөндеу жөніндегі іс-шараларды ұйымдастыру және жүргізу қағидалары (бұдан әрі - Қағидалар) "Тұрғын үй қатынастары туралы" Қазақстан Республикасы Заңының 10-3-бабы 2-тармағының 11) тармақшасына сәйкес әзірленді және Ғабит Мүсірепов атындағы ауданның елді мекендеріне бірыңғай сәулеттік келбет беруге бағытталған, көппәтерлі тұрғын үйлердің сыртқы қабырғаларын, шатырларын реконструкциялау, ағымдағы немесе күрделі жөндеу жөніндегі іс-шараларды ұйымдастыру және жүргізу тәртібін айқындайды.

2. Осы Қағидаларда келесі негізгі ұғымдар қолданылады:

1) бірыңғай сәулеттік стиль – құрылыста пайдаланылатын, аумақтың белгілі бір құрылыс салу ауданына, оның ішінде жеке құрылыс салуға тән бірыңғай белгілер жиынтығы. Сыртқы көркі, сәулеттік стилі, түсі бойынша шешімі, қабаттылығы, әрлеу материалдары негізгі өлшемдер болып табылады. Жеке құрылыс салу ауданы үшін сыртқы көркі, сәулеттік стилі, түсі бойынша шешімі, қабаттылығы, әрлеу материалдары, қоршаулары, жабын түрі мен учаске аумағындағы шаруашылық-тұрмыстық құрылыстардың орналасуы негізгі өлшемдер болып табылады ;

2) 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;

3) 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);

4) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін ағымдағы жөндеу – мерзімінен бұрын тозуын болғызбау және ақауларын жою мақсатында жүргізілетін, көппәтерлі тұрғын үйдің нормативтік және техникалық құжаттамада белгіленген құрама бөліктері мен инженерлік жабдықтарын ауыстыру немесе қалпына келтіру жөніндегі уақтылы техникалық іс-шаралар мен жұмыстар кешені;

5) 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;

6) 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;

7) 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;

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

2-тарау. Солтүстік Қазақстан облысы Ғабит Мүсірепов атындағы ауданның елді мекендеріне бірыңғай сәулеттік келбет беруге бағытталған, көппәтерлі тұрғын үйлердің сыртқы қабырғаларын, шатырларын реконструкциялау, ағымдағы немесе күрделі жөндеу жөніндегі іс-шараларды ұйымдастыру және жүргізу тәртібі

3. "Солтүстік Қазақстан облысы Ғабит Мүсірепов атындағы аудан әкімдігінің сәулет, құрылыс, тұрғын үй-коммуналдық шаруашылығы, жолаушылар көлігі және автомобиль жолдары бөлімі" коммуналдық мемлекеттік мекемесі (бұдан әрі – Сәулет бөлімі) "Ғимараттар мен құрылыстардың сенімділігін және орнықтылығын техникалық зерттеп-қарауды жүзеге асыру қағидаларын бекіту туралы" Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика министрінің 2015 жылғы 19 қарашадағы № 702 бұйрығына сәйкес (нормативтік құқықтық актілерді мемлекеттік тіркеу тізілімінде № 12425 болып

тіркелген) Ғабит Мүсірепов атындағы ауданның елді мекендеріне бірыңғай сәулеттік келбет беру сыртқы қабырғаларға, шатырларға реконструкциялау, ағымдағы немесе күрделі жөндеу жүргізуді талап ететін көппәтерлі тұрғын үйлердің тізбесін айқындайды.

4. Сәулет бөлімі Қағидалардың 3-тармағында көрсетілген көппәтерлі тұрғын үйлердің тізбесін айқындағаннан кейін Ғабит Мүсірепов атындағы ауданның елді мекендерінің бірыңғай сәулет бейнесін әзірлеуді және бекітуді қамтамасыз етеді.

5. Сәулет бөлімі "Кондоминиум объектісін басқару және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау жөніндегі шешімдерді қабылдау қағидаларын, сондай-ақ жиналыс хаттамаларының үлгілік нысандарын бекіту туралы" Қазақстан Республикасы Индустрия және инфрақұрылымдық даму министрінің м. а. 2020 жылғы 30 наурыздағы № 163 бұйрығына сәйкес (нормативтік құқықтық актілерді мемлекеттік тіркеу тізілімінде № 20283 болып тіркелген) мынадай жұмыстарды ұйымдастырады:

1) көппәтерлі тұрғын үйдің пәтерлері мен тұрғын емес үй-жайларының (олар болған жағдайда) меншік иелерін Сәулет бөлімінің ресми интернет-ресурсында Ғабит Мүсірепов атындағы ауданның елді мекендерінің бірыңғай сәулеттік келбетінің жобасымен таныстыру;

2) көппәтерлі тұрғын үйлердің пәтер және тұрғын емес үй-жайларының (олар болған жағдайда) меншік иелерін жоспарланған жұмыстар және оларды жүргізудің болжамды мерзімдері туралы ақпараттандыру;

3) Қазақстан Республикасының "Тұрғын үй қатынастары туралы" Заңына сәйкес, көппәтерлі тұрғын үйдің сыртқы қабырғаларына, шатырына жөндеу жұмыстарының жүргізілуіне келісу немесе келіспеу туралы шешім қабылдау үшін пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың (олар болған кезде) меншік иелерінің жиналысын ұйымдастыру және өткізу.

6. Пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың, орынтұрақ орындарының, қоймалардың меншік иелері кондоминиум объектісін басқаруды жиналысқа қатысу, кондоминиум объектісін басқару нысаны мен субъектісін таңдау арқылы жүзеге асырады.

Егер жиналысқа пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің жалпы санының жартысынан көбі қатысса, жиналыс шешім қабылдауға құқылы.

7. Жиналыс сыртқы қабырғаларды, көппәтерлі тұрғын үйдің шатырын жөндеу бойынша жұмыстарды теріс шешім қабылдаған жағдайда, бірыңғай сәулеттік стиль беруге бағытталған жұмыстар жүргізілмейді.

8. Жиналыс оң шешім қабылдаған кезде Сәулет бөлімі құрылыс нормаларының талаптарына сәйкес жұмыс көлемін, жөндеу түрін (реконструкциялау, ағымдағы немесе күрделі) айқындау және олардың физикалық тозу дәрежесін белгілеу үшін әрбір көппәтерлі тұрғын үйдің сыртқы қабырғаларының, шатырының техникалық жай-күйін тексеруді ұйымдастырады. Сәулет бөлімі жергілікті бюджет қаражаты есебінен пайдаланудағы көппәтерлі тұрғын үйлерге (кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін

айқындай отырып) мемлекеттік техникалық зерттеп-қарау жүргізуді, сондай-ақ пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелерінен тиісті өтініш келіп түскен жағдайда жиналыс шешімі негізінде көппәтерлі тұрғын үйге және үй жанындағы жер учаскесіне жылжымайтын мүлік объектісінің кадастрлық паспортын дайындауды және дайындау бойынша шығыстардың орнын толтыруды қамтамасыз етеді.

9. Жұмыс көлемін, жөндеу түрін (ағымдағы немесе күрделі) айқындау үшін әрбір көппәтерлі тұрғын үйдің сыртқы қабырғаларының, шатырының техникалық жай-күйін тексеру жөніндегі ұйымды таңдау мемлекеттік сатып алу туралы заңнамаға сәйкес жүзеге асырылады. Тексеруді және жобалауды сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі саласында лицензиясы бар мамандандырылған ұйым орындайды.

10. Көппәтерлі тұрғын үйдің сыртқы қабырғаларының, шатырының техникалық жай-күйін тексеру қорытындысы бойынша Сәулет бөлімі жергілікті бюджет қаражаты есебінен бірыңғай сәулеттік келбет беруге бағытталған сыртқы қабырғаларды, шатырды күрделі жөндеуге ағымдағы жөндеудің сметалық есебін әзірлеу немесе жобалау-сметалық құжаттаманы дайындау жөніндегі жұмысты ұйымдастырады, кейіннен "Қаржыландыру көздеріне қарамастан, жаңа үйлер мен ғимараттарды, олардың кешендерін, инженерлік және көлік коммуникацияларын салуға, сондай-ақ бұрыннан барын өзгертуге (реконструкциялауға, кеңейтуге, техникалық қайта жарақтандыруға, жаңғыртуға және күрделі жөндеуге) арналған техникалық-экономикалық негіздемелерге және жобалау-сметалық құжаттамаға ведомстводан тыс кешенді сараптама жүргізу қағидаларын бекіту туралы" Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика министрінің 2015 жылғы 1 сәуірдегі № 299 бұйрығына сәйкес (нормативтік құқықтық актілерді мемлекеттік тіркеу тізілімінде № 10722 болып тіркелген) ведомстводан тыс кешенді сараптама қорытындысын алады.

11. Бірыңғай сәулеттік келбет беруге бағытталған, көппәтерлі тұрғын үйлердің сыртқы қабырғаларын, шатырларын реконструкциялау, ағымдағы немесе күрделі жөндеу жөніндегі жұмыстарды сатып алуды Сәулет бөлімі мемлекеттік сатып алу туралы заңнамаға сәйкес жүзеге асырады.

12. Сәулет бөлімі бірыңғай сәулеттік келбет беруге бағытталған, көппәтерлі тұрғын үйлердің сыртқы қабырғаларын, шатырларын реконструкциялау, ағымдағы немесе күрделі жөндеу жөніндегі жұмыстарды қабылдауды техникалық қадағалауды жүзеге асыратын тұлғаларды тарта отырып жүзеге асырады.

13. "Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне күрделі жөндеу жүргізу тәртібін бекіту туралы" Қазақстан Республикасы Индустрия және инфрақұрылымдық даму министрінің 2020 жылғы 29 сәуірдегі № 246 бұйрығына сәйкес (нормативтік құқықтық актілерді мемлекеттік тіркеу тізілімінде № 20536 болып тіркелген), тұрғын үй инспекциясы көппәтерлі тұрғын үйді күрделі жөндеу жүргізуді талап ететін көппәтерлі тұрғын үйлер тізбесіне қосқан кезде пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері қаражаттың қайтарымдылығын қамтамасыз етуі шартымен Сәулет бөлімі

жергілікті бюджет қаражаты болған кезде жобалау-сметалық құжаттамасы бар кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне күрделі жөндеу жүргізеді.

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