

**Семей қаласына бірыңғай сәулеттік келбет беруге бағытталған көппәтерлі тұрғын үйлердің сыртқы қабырғаларын, шатырларын реконструкциялау, ағымдағы немесе күрделі жөндеу бойынша іс - шараларды ұйымдастыру және жүргізу қағидаларын бекіту туралы**

Абай облысы Семей қаласының әкімдігінің 2023 жылғы 3 наурыздағы № 172 қаулысы. Абай облысының Әділет департаментінде 2023 жылғы 10 наурызда № 30-18 болып тіркелді

**Ескерту. Қаулының тақырыбы жаңа редакцияда - Абай облысы Семей қаласы әкімдігінің 03.06.2025 № 50 қаулысымен (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі).**

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-бабының 1-тармағының 16-5) тармақшасына, Қазақстан Республикасының "Қазақстан Республикасындағы сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі туралы" Заңына сәйкес, Семей қаласының әкімдігі **ҚАУЛЫ ЕТЕДІ:**

1. Осы қаулының қосымшасына сәйкес, Семей қаласына бірыңғай сәулеттік келбет беруге бағытталған, көппәтерлі тұрғын үйлердің сыртқы қабырғаларын, шатырларын реконструкциялау, ағымдағы немесе күрделі жөндеу бойынша іс - шараларды ұйымдастыру және жүргізу қағидалары бекітілсін.

**Ескерту. 1-тармақ жаңа редакцияда - Абай облысы Семей қаласы әкімдігінің 03.06.2025 № 50 қаулысымен (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі).**

2. "Абай облысы Семей қаласының тұрғын үй инспекциясы бөлімі" мемлекеттік мекемесі Қазақстан Республикасының заңнамасында белгіленген тәртіппен:

1) осы қаулының Абай облысының аумақтық әділет органында мемлекеттік тіркелуін қамтамасыз етсін;

2) осы қаулының оның ресми жарияланғанынан кейін Семей қаласы әкімдігінің интернет - ресурсында орналастырылуын қамтамасыз етсін.

3. Осы қаулының орындалуын бақылау Семей қаласы әкімінің жетекшілік ететін орынбасарына жүктелсін.

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

*Н. Нурсағатов*

2023 жылғы 3 наурыздағы

**Семей қаласына бірыңғай сәулеттік келбет беруге бағытталған, көппәтерлі тұрғын үйлердің сыртқы қабырғаларын, шатырларын реконструкциялау, ағымдағы немесе күрделі жөндеу бойынша іс - шараларды ұйымдастыру және жүргізу қағидалары**

**Ескерту. Қосымша жаңа редакцияда – Абай облысы Семей қаласы әкімдігінің 03.06.2025 № 50 қаулысымен (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі).**

**1-тарау. Жалпы ережелер**

1. Семей қаласына бірыңғай сәулеттік келбет беруге бағытталған, көппәтерлі тұрғын үйлердің сыртқы қабырғаларын, шатырларын реконструкциялау, ағымдағы немесе күрделі жөндеу бойынша іс - шараларды ұйымдастыру және жүргізу қағидалары (бұдан әрі - Қағидалар) "Тұрғын үй қатынастары туралы" Қазақстан Республикасы Заңының 10-3-бабы 2-тармағының 11) тармақшасына, өзге де нормативтік құқықтық актілерге сәйкес әзірленді және Семей қаласына бірыңғай сәулеттік келбет беруге бағытталған, көппәтерлі тұрғын үйлердің сыртқы қабырғаларын, шатырларын реконструкциялау, ағымдағы немесе күрделі жөндеу бойынша іс - шараларды ұйымдастыру және жүргізу қағидалары 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 және дара (бөлек) меншікте болмайтын және пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың, тұрақ 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, тұрақ орындарынан, қоймалардан басқа, кондоминиум объектісінің бөліктері (сыртқы қабырғалар, 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) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау – кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін техникалық пайдалану, санитариялық күтіп-ұстау және ағымдағы жөндеу бойынша жұмыстар немесе көрсетілетін қызметтер кешені;

7) 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;

8) көппәтерлі тұрғын үй кондоминиумы (бұдан әрі – кондоминиум) – Қазақстан Республикасының заңнамасында айқындалған тәртіппен тіркелген меншік нысаны, бұл ретте пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар, орынтұрақ орындары, қоймалар дара (бөлек) меншікте болады, ал дара (бөлек) меншікте емес бөліктер 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 болады;

көппәтерлі тұрғын үй пәтерлері, тұрғын емес үй - жайларының меншік иелері жиналысы (бұдан әрі – жиналыс) - кондоминиум нысанын басқаруға қатысты шешімдерді ұжымдық талқылауды және (немесе) қабылдауды қамтамасыз ететін жоғары басқару органы.

басқарушы компания - кондоминиум нысанын басқару туралы жасалған шарт немесе көппәтерлі тұрғын үйдің пәтерлері мен тұрғын емес үй -жайларының меншік иелері жиналысының хаттамасы негізінде кондоминиум нысанын басқару бойынша қызмет көрсететін кәсіпкерлік субъектісі;

пәтерлер (тұрғын емес үй - жайлар) иелерінің кооперативі - кондоминиум нысанын басқару туралы жасалған шарт немесе көппәтерлі тұрғын үйдің пәтерлері мен тұрғын емес үй - жайларының меншік иелері жиналысының хаттамасы негізінде кондоминиум нысанын басқару бойынша қызмет көрсету үшін пәтерлер мен тұрғын емес үй - жайлар иелері құрған коммерциялық емес ұйым

**Ескерту. 2-тармаққа өзгерістер енгізілді - Абай облысы Семей қаласының әкімдігінің 03.04.2026 № 434 қаулысымен (алғаш ресми жарияланған күннен кейін күнтізбелік он күн өткен соң күшіне енеді).**

**2-тарау. Көппәтерлі тұрғын үйлердің сыртқы қабырғаларын, шатырларын реконструкциялау , ағымдағы немесе күрделі жөндеу бойынша іс - шараларды ұйымдастыру және жүргізу тәртібі**

3. "Абай облысы Семей қаласының тұрғын үй қатынастары және тұрғын үй инспекциясы бөлімі" мемлекеттік мекемесі (бұдан әрі - Бөлім) қалаға бірыңғай сәулеттік келбет беру үшін сыртқы қабырғаларғы, шатырларға ағымдағы немесе күрделі жөндеу жүргізуді талап ететін көппәтерлі тұрғын үйлердің тізбесін айқындайды.

4. "Абай облысы Семей қаласының сәулет және қала құрылысы бөлімі" мемлекеттік мекемесі Қағидалардың 3-тармағында көрсетілген көппәтерлі тұрғын үйлердің тізбесін айқындағаннан кейін қаланың бірыңғай сәулеттік келбетін әзірлеуді және бекітуді қамтамасыз етеді.

Семей қаласының әкімдігі көппәтерлі тұрғын үйдің қасбетіне қатысты жұмыстарды мүлік иелері бірлестігімен, пәтерлер (тұрғын емес үй - жайлар) иелерінің кооперативімен немесе басқарушы компаниямен келісе отырып жүзеге асырады.

**Ескерту. 5-тармақ жаңа редакцияда - Абай облысы Семей қаласының әкімдігінің 03.04.2026 № 434 қаулысымен (алғаш ресми жарияланған күннен кейін күнтізбелік он күн өткен соң күшіне енеді).**

Бөлім құрылыс нормаларының талаптарына сәйкес, әрбір көппәтерлі тұрғын үйдің қасбеті мен шатырларының техникалық жағдайын, жұмыстардың көлемін, жөндеу түрін (ағымдағы немесе күрделі) және олардың физикалық тозу дәрежесін анықтауды тексеруді ұйымдастырады.

**Ескерту. 6-тармақ жаңа редакцияда - Абай облысы Семей қаласының әкімдігінің 03.04.2026 № 434 қаулысымен (алғаш ресми жарияланған күннен кейін күнтізбелік он күн өткен соң күшіне енеді).**

7. Алып тасталды - Абай облысы Семей қаласының әкімдігінің 03.04.2026 № 434 қаулысымен (алғаш ресми жарияланған күннен кейін күнтізбелік он күн өткен соң күшіне енеді).

8. Алып тасталды - Абай облысы Семей қаласының әкімдігінің 03.04.2026 № 434

қаулысымен (алғаш ресми жарияланған күннен кейін күнтізбелік он күн өткен соң күшіне енеді).

**3-тарау. Көппәтерлі тұрғын үйлердің сыртқы қабырғаларын, шатырларын реконструкциялау , ағымдағы немесе күрделі жөндеу бойынша іс - шараларды ұйымдастыру және жүргізу тәртібі**

9. Жұмыс көлемін, жөндеу үлгісін (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.

10. Көппәтерлі тұрғын үй сыртқы қабырғаларының, шатырының техникалық жай-күйін тексеру қорытындысы бойынша Бөлім бірыңғай сәулеттік келбет беруге бағытталған сыртқы қабырғаларті, шатырды күрделі жөндеуге ағымдағы жөндеудің сметалық есебін әзірлеу немесе жобалау-сметалық құжаттаманы дайындау жұмыстарын ұйымдастырады, кейіннен жергілікті бюджет қаражаты есебінен сараптама қорытындысын алады.

11. Сараптаманың оң қорытындысын алғаннан және ағымдағы жөндеудің сметалық құны реконструкциясы, немесе көппәтерлі тұрғын үйлердің сыртқы қабырғаларін, шатырын күрделі жөндеудің жобалау-сметалық құжаттамасы бекітілгеннен кейін Бөлім бюджеттік жоспарлау жөніндегі орталық уәкілетті орган айқындаған тәртіпке сәйкес бюджеттік өтінім жасайды.

**Ескерту. 11-тармаққа өзгеріс енгізілді - Абай облысы Семей қаласының әкімдігінің 03.04.2026 № 434 қаулысымен (алғаш ресми жарияланған күннен кейін күнтізбелік он күн өткен соң күшіне енеді).**

12. Бірыңғай сәулеттік келбет беруге бағытталған көппәтерлі тұрғын үйлердің сыртқы қабырғаларін, шатырларын ағымдағы немесе күрделі жөндеу жөніндегі жұмыстарды реконструкциясы сатып алуды Бөлім мемлекеттік сатып алу туралы заңнамаға сәйкес жүзеге асырады.

**Ескерту. 12-тармаққа өзгеріс енгізілді - Абай облысы Семей қаласының әкімдігінің 03.04.2026 № 434 қаулысымен (алғаш ресми жарияланған күннен кейін күнтізбелік он күн өткен соң күшіне енеді).**

13. Бөлім бірыңғай сәулеттік келбет беруге бағытталған, көппәтерлі тұрғын үйлердің сыртқы қабырғаларін, шатырларын ағымдағы немесе күрделі жөндеу жөніндегі жұмыстарды реконструкциясы қабылдауды техникалық (күрделі жөндеу жұмыстары жүргізілген жағдайда) қадағалауды жүзеге асыратын тұлғаларды тарта отырып, жүзеге асырады.

**Ескерту. 13-тармаққа өзгеріс енгізілді - Абай облысы Семей қаласының әкімдігінің 03.04.2026 № 434 қаулысымен (алғаш ресми жарияланған күннен кейін күнтізбелік он күн өткен соң күшіне енеді).**

#### 4-тарау. Қорытынды ережелер

14. Семей қаласына бірыңғай сәулеттік келбет беруге бағытталған, көппәтерлі тұрғын үйлердің сыртқы қабырғаларын, шатырларын ағымдағы немесе күрделі жөндеу жөніндегі іс-шараларды реконструкциясы қаржыландыру жергілікті бюджет қаражаты есебінен жүзеге асырылады.

Ескерту. 14-тармаққа өзгеріс енгізілді - Абай облысы Семей қаласының әкімдігінің 03.04.2026 № 434 қаулысымен (алғаш ресми жарияланған күннен кейін күнтізбелік он күн өткен соң күшіне енеді).