

Мазмұны

КІРІСПЕ	2
1. КӨППӘТЕРЛІ ТҮРҒЫН ҮЙЛЕРДІ АҒЫМДАҒЫ ЖӨНДЕУ	2
2. КӨППӘТЕРЛІ ТҮРҒЫН ҮЙЛЕРДІ КҮРДЕЛІ ЖӨНДЕУ	5
3. ҮЙЛЕРДІ КҮТП-ҰСТАУ МЕН ЖӨНДЕУДІ ҚАРЖЫЛАНДЫРУДЫҢ ХАЛЫҚАРАЛЫҚ ТӘЖІРИБЕСІ	10
4. КҮРДЕЛІ ЖӨНДЕУДІ БАҚЫЛАУ ЖӘНЕ ОРЫНДАЛУЫН ҚАДАҒАЛАУ	14
5. КҮРДЕЛІ ЖӨНДЕУМЕН ОРЫНДАЛҒАН ЖҰМЫСТАРДЫ ҚАБЫЛДАУ	18
6. ҚОРЫТЫНДЫ	19

КІРІСПЕ

Тұрғын үй секторы Қазақстанда маңызды рөл атқарады және жалпы әл-ауқат пен дамуды қолдау мен тұрақтылықты қамтамасыз ететін, әлеуетті құрал болып табылады.

Қазақстанда тұрғын үй секторы тұрғын үйдің абаттандырылуының жоғары деңгейімен сипаттамалады (жылу, су-электрмен жабдықтау қызметтерімен қамтамасыз ету).

Сол кезде көппәтерлі тұрғын үйлердің техникалық күйі, олардың сапасы, әсіресе энергиятиімділігі, сонымен қатар өмір сүрудің қолайлы болу жағынан, дамыған шет елдердегі аналогтарынан едәуір қалуда. Көппәтерлі тұрғын үйлердің нашар күйінің басты себебі – тиісті техникалық қызмет көрсетудің көп жыл бойы болмауы және сын көтермейтін деңгейге дейін жеткен үйлердің жете жөнделмеуі.

Тұрғын үйдің барлық құрылымдарының (төбе, қасбет, инженерлік желілер және т.б.) қалыпты жұмыс істеуі және неғұрлым ұзақ пайдалану үшін үйді ағымдағы және күрделі жөндеу бойынша іс-шараларды уақытылы орындау керек.

Көппәтерлі тұрғын үйлерді күрделі және ағымдағы жөндеу техникалық қадағалау және тексеруге негізделеді.

Осы процессте мердігерлік ұйымды таңдаудың, сапалы құрылыс және өзге материалдарды пайдалану, түбегейлі ақаулық актілерін жасаудың тигізетін әсері аз емес.

Талдау көрсеткендей, қазіргі таңда үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелері тұрғын үйді күрделі жөндеу туралы сөз қозғамағанда, оны ағымдағы күтіп ұстауға жұмсалатын шығынға енжар қатысып отыр. Орындалатын жұмыстар сапасы, сервистік қызмет субъектілерінің және қызмет көрсетуші ұйымдардың кәсіби деңгейі сонымен қатар олардың одан сайын жақсара түсуін талап етеді.

Мұның барлығы жалпы алғанда тұрғын үй күйіне жағымсыз әсер етеді және күрделі жөндеуді талап ететін көппәтерлі тұрғын үйлердің үлесі жыл сайын өсуде.

2011 жылдан бастап 2011-2020 жылдарға Қазақстан Республикасының тұрғын үй-коммуналдық шаруашылығын жетілдіру бағдарламасы іске қосылды, ол бөлінген қаражатқа 2 300 астам көппәтерлі тұрғын үйді республика бойынша жалпы алғанда күрделі жөндеуді жүргізуге мүмкіндік берді. Бүгінгі күні, қайтарымды қаржы құралдары есебінен әрбір өңірде көппәтерлі тұрғын үйлерді жөндеу жұмыстары жүргізілуде.

Алайда, қайтарылатын қаражат көп көлемде көппәтерлі тұрғын үйлерді күрделі жөндеуді жүргізу үшін жеткілікті емес. Сондықтан үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелері кондоминиумның осы объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге соманы жинау үшін екінші деңгейлі банкте жинақ шотын ашуы тиіс.

1. КӨППӘТЕРЛІ ТҰРҒЫН ҮЙЛЕРДІ АҒЫМДАҒЫ ЖӨНДЕУ

Көппәтерлі тұрғын үйдің үй-жайларының (пәтерлер) меншік иелерінде сұрақтар жиі туындайды. Тұрғын үйдің қандай бөліктері ортақ мүлікке жатқызылады? Ортақ мүлікті күтіп ұстауға кім жауапты? Көппәтерлі тұрғын үйде ортақ мүлікті күтіп ұстау қандай жолмен жүргізіледі және сервистік компаниямен шартты қалай жасасуға болады?

«Тұрғын үй қатынастары туралы» Қазақстан Республикасы Заңының 2-бабының 24) тармағымен ортақ мүлік - дара (бөлек) меншіктегі үй-жайлардан басқа, кондоминиум объектісінің бөліктері (абаттандыру элементтерін және ортақ пайдаланылатын басқа да мүліктерді қоса алғанда, кіреберістер, баспалдақтар, лифтілер, төбелер, шатырлар, подвалдар, пәтерден тыс не үйге ортақ инженерлік жүйелер мен жабдықтар, абоненттік почта жәшіктері, жер учаскесі) болып табылатыны белгіленген.

Осылайша, тұрғын үйдің ортақ мүлікіне үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелері ортақ пайдаланатын көппәтерлі үйдің барлық құрылымдары жатқызылады.

Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика министрінің 2015 жылғы 19 ақпандағы №108 бұйрығымен бекітілген, кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп ұстау қағидаларына сай, кондоминиум объектісін күтіп ұстау дегеніміз кондоминиум объектісін басқару органымен жасалатын шартқа сәйкес сервистік қызмет субъектісі іске асыратын ұйымдық және техникалық іс-шаралар жиынтығы түсініледі.

Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп ұстау қағидаларының 2) тармағымен ортақ мүлкті күтіп ұстау кондоминиум объектісін басқару органымен жасалатын шартқа сәйкес сервистік қызмет субъектісі іске асыратын ұйымдық және техникалық іс-шаралар жиынтығы болып табылатыны белгіленген.

Сәйкесінше, тұрғын үйдің ортақ мүлкін күтіп ұстауға сервистік қызмет туралы жасалатын шарт негізінде, ортақ мүлкті күтіп ұстау бойынша міндеттері қызметтер көрсету шарты негізінде белгіленген заңды немесе жеке тұлға жауап береді.

Осылайша, кондоминиум объектісін басқару органында сервистік компаниямен сервистік қызметті жүзеге асыру туралы шарт болған жағдайда, пәтерлердің меншік иелері сервистік қызмет субъектісіне ортақ мүлкті күтіп ұстау сапасына талаптар қоюға құқылы.

Ортақ мүлкті күтіп ұстау қағидаларының 5 тармағына сәйкес көппәтерлі үйдің ортақ мүлкін күтіп ұстау келесі жолдар арқылы жүзеге асырылады:

1. сәулет-құрылыс нормаларына, экологиялық талаптар мен нормативтерге, санитарлық-техникалық қызмет көрсету бойынша іс-шараларға сәйкес ағымдағы және күрделі жөндеуді өткізу;

2. коммуналдық қалдықтарды жинау орындарында экологиялық қауіпсіздік нормаларын сақтау;

3. кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін, жалпыүйлік инженерлік жүйелер мен жабдықтарды, жер учаскесін ағымдағы техникалық, санитарлық қызмет көрсету;

4. кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп ұстауға шығындар сметасын есептеу;

5. кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін, немесе оның бөлек құрылыс ғимараттарын, жалпыүйлік инженерлік жүйелер мен жабдықтарды күрделі жөндеу.

ҚР ҚН 1.04-26-2011 «Тұрғын үй және қоғамдық ғимараттарды қайта жаңғырту, күрделі және ағымдағы жөндеу» талабына сәйкес тұрғын үй ғимараттарын ағымдағы жөндеу пайдалану шығындары есебінен жүргізіледі.

Осылайша, ағымдағы жөндеуді өткізуге қаражат кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп ұстауға жұмсалған шығындарға кіреді.

Қазақстан Республикасы «Тұрғын үй қатынастары туралы» Заңының 2-бабының 15-1) тармағына сай, кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға жұмсалатын шығыстар – үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелерінің жалпы жиналыстың шешімімен белгіленген ай сайынғы жарналар арқылы кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін пайдалануға және жөндеуге, жер учаскесін күтіп-ұстауға, коммуналдық қызметтерді тұтынуды есептеудің үйге ортақ аспаптарын сатып алуға, орнатуға, пайдалануға және салыстырып тексеруге, кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға тұтынылған коммуналдық қызметтерді төлеуге, сондай-ақ кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін немесе оның жекелеген түрлерін болашақта жүргізілетін күрделі жөндеуге ақша жинақтауға арналған шығыстарының міндетті сомасы.

Қазақстан Республикасы «Тұрғын үй қатынастары туралы» Заңына сәйкес, күрделі жөндеуді қоса алғанда, кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау бойынша шығындарды көппәтерлі тұрғын үйде ортақ мүлікке жаллы үлестік меншік құқығында үлестерге сәйкес келетін үлестерде үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелері көтеруі тиіс.

Осыған байланысты, кондоминиум объектісін басқару органы құрылған күнінен бастап он бес жұмыс күні ішінде әрбір кондоминиум объектісіне екінші деңгейдегі

банкте ағымдағы шот ашуға міндетті, оған үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелерінің осы кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға және ағымдағы жөндеуге жұмсалатын жарналары (төлемдері) аударылады.

Егер ағымдағы жөндеу түсінігін анықтау туралы айтатын болса, онда бұл алдын алу іс-шараларын өткізу және ұсақ зақымдаулар мен ақауларды жою арқылы күні ілгері тоздан ғимараттар мен инженерлік жабдықтардың бөліктерін жүйелі және уақытылы сақтауға бағытталған, осы техникалық іс-шаралар кешені. Ағымдағы жөндеу жалпы алғанда ғимараттың құралымдарының және инженерлік жабдықтар жүйелерінің ақау-сыздығын (жұмысқа жарамдылығын) қалпына келтіру, сонымен қатар барлық пайдалану көрсеткішін қолдау мақсатында өткізілуі тиіс.

Ағымдағы жөндеуге жататын жұмыстар тізбесі:

- іргетастар: ұсақ деформацияларды жою, іргетастардың зақымдалған учаскелерін қалпына келтіру, желдеткіш өткізгіштерін, көпірлер мен жертөлелерге кіреберістерді жөндеу;

- қабырғалар мен қасбеттер: жапсарларды бітеу, сәулет элементтерін бітеу және қалпына келтіру, ағаш қабырғалардың қаптамасының учаскелерін ауыстыру, ғимараттар қасбеттерін жөндеу және сырлау;

- аражабындар: жіктер мен сызаттарды бітеу, төбелердің жігін нығайту, нығайту және сырлау;

- төбелер: ағаш ілу жүйесінің элементтерін күшейту (жергілікті күшейту), антисептеу, антишарбақтау, болат, асбестоцемент және басқа төбелердің ақаулықтарын жою, су өткізу құбырларын нығайту, су жинау құйғыларының және қоқыс ұстаушы торлардың бітеулі болуына жұмыс тиімділігіне тексеру, гидрооқшауламаның үстілік және қоршағыш қабаттарын жөндеу, жылу оқшаулағыш қабатты (жылытқыш септіргіші) жартылай ауыстыру, жылыту қабатын желдету үшін қосымша ауа келтеқұбырларын орнатумен желдеткішті жылыту және жұмысқа жарамдылығын қалпына келтіру;

- терезе және есік ойықтары: бөлек элементтерді (аспаптарды) және толтырмаларды (шынылауды жарлығай ауыстыру, ағаш төсемдерін нығайту, бітеу, сырлау) ауыстыру және қалпына келтіру;

- арақабырғалар: бөлек учаскелерді күшейту, ауыстыру, бітеу және сылау;

- сатылар, балкондар, кіреберістерге енген кезде есік алды (күнқағарлар), жертөлелер, үстіңгі қабаттардың балкондары үстінен: бөлек учаскелер мен элементтерді қалпына келтіру немесе ауыстыру;

- едендер: бөлек учаскелерді ауыстыру, қалпына келтіру;

- ішкі әрлеу: қабырғалардың, төбелердің, кіреберістердегі бөлек учаскелердегі едендерді, техникалық үй-жайларды, басқа қосалқы үй-жайларды қалпына келтіру;

- орталық жылыту: жылу түйіндерінде бөлек жапқыш-реттегіш құрылғыларды ауыстыруды, жылу энергиясын есепке алу аспаптарын тексеруді қоса алғанда, орталық жылытудың ішкі бөлім элементтерінің бөлімдері мен жеке элементтердің жұмысқа қабілеттігін тазалау, қондыру, ауыстыру және қалпына келтіру;

- су құбыры және су бұру, ыстық сумен жабдықтау: бөлек элементтер мен элементтердің бөліктерін, жапқыш-реттегіш құрылғыларды орнату, ауыстыру және жұмысқа жарамдылығын қалпына келтіру, ыдысқа салуды тексеру және су құбырларының ішкі жүйелерінің есепке алу аспаптарын ауыстыру, кәріз тораптарын жартылай ауыстыра отырып түйіндерді тазалау, су сорғы қондырғыларын қоса алғанда, ыстық судың, су бұру жүйесінің герметикалық жүйесін қалпына келтіру;

- электрмен жабдықтау және электротехникалық құрылғылары: бөлек ажыратқыштарды, розеткаларды, таратқыш қораптарын орнату, ауыстыру, электротехникалық құрылғыларды тексеру және жұмысқа жарамдылығын қалпына келтіру;

- желдеткіштер: желдеткіштер жүйесі мен олардың электрожетектерін қоса алғанда, желдеткіштің ішкі жүйелерін ауыстыру және жұмысқа жарамдылығын қалпына

келтіру, сонымен қатар, желдеткіш каналдарын тексеру, тазалау, желдеткіш торларын нығайту;

- коқыс құбырлары: коқыс қабылдағыш камералардың бітелуін қалпына келтіру, коқыс қабылдағыш құрылғылар мен коқыс құбырларын жөндеу;

- сыртқы абаттандыру: жаяу жолдардың, өткелдердің, жолдардың, көпірлердің, коршаулардың, дуалдардың, есіктердің, қақпалардың, спорт, балалар жабдықтарын және шаруашылық алаңдарын, тынығу алаңдарының, контейнерлер алаңдары мен аспалардың бұзылған учаскелерін жөндеу және қалпына келтіру.

Ағымдағы жөндеу оны құрылысын, қайта жаңғыртылуын, күрделі жөнделуін аяқтаған мезеттен бастап кезекті күрделі жөндеуге, қайта жаңғыртуға қойған мезетке дейін тұрғын үйді қалыпты пайдалануды қамтамасыз етуге мүмкіндік беретін кезеңділікпен жүргізілуі тиіс. Бұл ретте, табиғи-климаттық жағдайлар, конструктивтік шешімдер, ғимараттың немесе объектінің техникалық жағдайы және ғимаратты немесе объектіні пайдалану режимі ескерілуі тиіс.

Көппәтерлі тұрғын үйлерде ағымдағы жөндеуді жүргізудің мерзімділігі екі – бес жыл шегінде тұрғын үй ғимараттарының түріне, негізгі конструкцияның материалдары бойынша, олардың физикалық тозуына және жергілікті табиғи-климаттық жағдайларға қарай қабылдау керек.

Тұрғын үйдің үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелері кондоминиум объектісін басқару органымен бірлесіп, ағымдағы жөндеуді өткізудің қысқа мерзімді және ұзақ мерзімді жоспарларын әзірлеу қажет.

Өз кезегінде ағымдағы жөндеуді өткізудің нақты қажеттілігін анықтау үшін тұрғын үйге жалпы техникалық тексерулерді өткізу қажет (конструкция, төбе, қасбет, инженерлік желілер, кіреберістер және т.б.).

Қолайсыз ауа райы жағдайынан орындала алмайтын, жұмыстардың бөлек түрлері (төбені жөндеу, жапсарларды бітеу, сыртқы абаттандыру, қасбетті жөндеу) осы жұмыстарды сапалы орындау үшін неғұрлым қолайлы кезеңге ауыстырыла алады.

Үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелері, кондоминиум объектісін басқару органы қажет болған кезде осы мақсаттар үшін тұрғын үй инспекциясы органдарының өкілдері мен сарапшы мамандарды қатыстырып, ағымдағы жөндеу бойынша жұмыстарды орындау барысы мен сапасын күнделікті бақылауды жүзеге асыруы тиіс.

Ағымдағы жөндеу барысында орындалған жұмыстарды қабылдау маңызды рөл атқарады. Ағымдағы жөндеу аяқталғаннан кейін тұрғын үйді келесі құрамда комиссия жұмыстарды қабылдауды жүргізеді: тұрғын үй қорының меншік иесінің өкілдері (уәкілетті меншік иесі); ұйымның басқарушысы немесе тұрғын үй қорына қызмет көрсететін ұйым; мердігерлік ұйым мен тұрғын үй инспекциясы. Бұған қоса, қажет болған жағдайда тәуелсіз мамандар немесе сарапшылар қатыстырыла алады.

Орындалған жұмыстарды құжаттық ресімдеу міндетті талап болып табылады, осыған байланысты жұмыстардың көлемдері мен түрлерін міндетті түрде мағынасын аша отырып, акт бойынша орындалған жұмыстарды қабылдау қажет.

2. КӨППӘТЕРЛІ ТҰРҒЫН ҮЙЛЕРДІ КҮРДЕЛІ ЖӨНДЕУ

Кез келген үй-жай, оның ішінде тұрғын ғимараттары, уақыт өткен сайын әртүрлі элементтердің тозуына байланысты күрделі жөндеуден өткізуді қажет етеді. ҚР ҚНЖәнеҚ 3.02-43-2007 «Тұрғын үй ғимараттары» талабына сай - элементтерді қалыпты пайдаланудың минималды ұзақтылығы орташа есеппен алғанда 25-30 жылды құрайды.

Ортақ меншікте болатын тұрғын үй ғимараттарының сол бөліктері тозуға неғұрлым ұшырайды және ортақ үлестік меншік құқығында пәтерлердің меншік иелеріне тиесілі болады.

Қазақстан Республикасы «Тұрғын үй қатынастары туралы» Заңының 35-бабына сай, үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелері ортақ мүліктің және дара (бөлек) меншіктегі үй-жайлардың сақталуына және қауіпсіз пайдаланылуына жәрдемдесуге міндетті. Осы норма кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға жауапкершілікті үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелеріне бекітіледі.

Осыған байланысты, заң шығарушы үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелерінің кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге қаражат жинақтау үшін ай сайын кондоминиум объектісін басқару органының жинақ шотына үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелерінің жиналысында айқындалатын мөлшердегі, бірақ тұрғын (тұрғын емес) үй-жайдың пайдалы алаңының бір шаршы метріне арналған есеппен республикалық бюджет туралы заңда тиісті қаржы жылына арналып белгіленген айлық есептік көрсеткіштің 0,02 еселенген мөлшерінен кем болмайтын соманы енгізуге міндетті екенін қарастырып қойды.

Осыдан басқа, кондоминиум объектісін басқару органы құрылған күнінен бастап он бес жұмыс күні ішінде осы кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге жұмсалатын сомаларды жинақтау үшін әрбір кондоминиум объектісіне екінші деңгейдегі банкте жинақ шотын ашуға міндетті.

Осылайша, көппәтерлі тұрғын үйдің ортақ мүлкін күрделі жөндеуді уақытылы жүргізуге мүмкіндік беретін, ақша қаражатын жинақтау үшін барлық алғышарт жасалған.

Күрделі жөндеу кондоминиум объектісінің қатысушыларының жалпы жиналысында көппәтерлі тұрғын үйдің үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелерінің дауыстарының көпшілігімен қабылданған шешім негізінде ғана жүргізіле алады («Тұрғын үй қатынастары туралы» Заңның 42-1 бабының 1-тармағының 6-тармақшасы).

Күрделі жөндеуді екі негізгі санатқа бөлуге болады: бүкіл ғимараттың немесе ғимараттың жөндеуін болжайтын кешендік күрделі жөндеу, ғимараттың жекелеген конструкцияларын қалыптастыратын (іргетас, төбе және т.б.) немесе инженерлік жүйелер (су құбыры және жылыту жүйелері, электрмен жабдықтау және т.б.) қалпына келетін таңдаулы күрделі жөндеу.

ҚР ҚН 1.04-26-2011 «Тұрғын үй және қоғамдық ғимараттарды қайта жаңғырту, күрделі және ағымдағы жөндеу» талабына сәйкес, күрделі жөндеу кезінде келесі жұмыстар орындалады:

- ғимараттарлы тексеру (энергетикалық және техникалық), жұмыс сызбалары мен көтергіш жауапты конструкциялардың күшейтуге конструкторлық есептеулерді өткізумен жұмыс жобасын дайындау;

- ғимараттар мен конструкцияларды қалпына келтіру, тұрақтылығын арттыру бойынша жөндеу-құрылыс жұмыстары, сейсмикалық күшейту, ғимараттар мен жабдықтардың тозған элементтерін ауыстыру;

- тозған конструкциялар мен тетіктерінің ақаулықтарын жою, қалпына келтіру немесе пайдалану және жылу оқшаулағыш қасиеттерін жақсартатын неғұрлым ұзақ жұмыс істейтін және үнемді түріне ауыстыру. Бұл ретте, ғимаратты экономикалық тиімді жетілдіру немесе жоспарлауды жақсартуға бағытталған, қызметтер саны мен сапасын жақсарту, жетпейтін түрлермен инженерлік жабдықтармен жаракатандыру, үй маңындағы аумақты абаттандыру жүзеге асырылады;

- ғимараттарды жылыту (қоршау конструкцияларының жылу оқшаулағыш қасиеттерін арттыру бойынша жұмыстар);

- инженерлік желілер мен коммуникацияларды ауыстыру;

- қосарланған желдетілмейтін төбелерді желдетілетін төбелерге қайта жабдықтау (жұмыс сызбалары бойынша);

Ғимараттарды күрделі жөндеу мен қайта жаңғыртуды өткізуге авторлық қадағалау жасау.

Жобалық-сметалық құжаттамалардың сараптама-сы.

Ғимараттар мен құрылыстарды күрделі жөндеуден өткізуге техникалық қадағалау жасау.

Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін жөндеудің негізгі түрлеріне мыналар жатады: қасбетті жөндеу, төбені жөндеу немесе қайта жаңғыртуу, кіреберістерді жөндеу, жертөле үй-жайларын жөндеу, үйдің инженерлік желілерін ауыстыру. Барлық жоғарыда көрсетілген жұмыс энергияны және жылуды үнемдеу бойынша іс-шаралармен сүйемелденуі тиіс.

Ғимарат қасбетін жөндеу:

Үнемдеудің маңызды тармағы **ғимараттың жылу оқшаулануы** болып табылады. Жылудың едәуір шығыны ескі терезелер, жылытылмаған қабырғалар, панел арасындағы жіктердегі саңылаулар, есігі жабылмайтын кіреберістер, суық шатырлар мен ғимараттардың жертөлелері және т.б. арқылы болады. Жылу шығынын азайту үшін ғимараттың конструкцияларын нығайту мен жылыту бойынша, қымбат тұратын, сонымен қатар қымбат емес әртүрлі шешімдерді қолданыла алады. Энергияны үнемдеуден басқа, сәйкесінше, ғимараттардың кісі тұрмайтын бөліктерін жылыту құнын азайту, олар сонымен қатар пәтерлерде үлкен жайлылықты қамтамасыз етуге, конструкциялардың табиғи бұзылуын ұзартуға және үйдегі пәтерлердің нарық құнын арттыруға көмектеседі.

Жіктер мен сызаттарды тығыздау есебінен ғимараттың қоршау конструкцияларын сыртынан жылыту жылына 1-2 кВт/ текше метр жылудың үнемделуіне әкеп соқтырады. Ғимараттың қабырғалары мен аражабынының сыртқы жылу оқшаулаамасы күрделі жөндеу аясында өткізіле алады. Ғимараттардың көпшілігінің жайпақ төбелерінің жылу өткізгіштігі стандарттардан 3-4 есе асады, сондықтан төбелер ғимараттың жылу шығынын 20%-ға қысқарта алатын жылытуды қажет етеді.

Қасбетті жөндеу бойынша жұмыстар тізбесі:

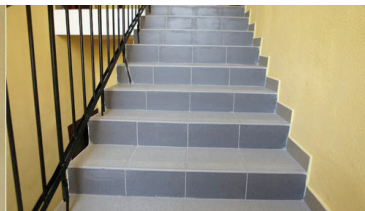
- ғимараттар қасбеттерін кейін сырлаумен сыртқы сылағын қалпына келтіру;
- бөлек тақтайларын жаңаларына ауыстырумен ғимараттың қасбетінің қаптағыш тақтайларын қалпына келтіру немесе осы жерлерді қаптағыш тақтайлар түсімен кейін сырлаумен сылау;
- карниздердің, белдіктердің, сандрикттердің тарқыларын және ғимараттың қасбетінің басқа шығыңқы бөліктерін қалпына келтіру және қайта өңдеу;
- су жинағыш құбырлардың, сонымен қатар ғимараттың қасбетінің шығыңқы бөліктерінде басқа сыртқы металл және цемент жабындарды тұтастай ауыстыру және орнату;
- ғимараттың қасбетін тұрақты сырлармен тұтас сырлау;
- ғимараттың төбелері мен балқондарында жаңа торлар мен қоршауларды ауыстыру немесе құру;
- балқондар мен эркерлердің барлық көтергіш және қоршау конструкцияларын ауыстыру немесе күшейту;
- жабысқақ әшекейлерді қалпына келтіру;
- карниздік астауларды өзгерту және карниздердің төбесін қайта жабу;
- ескі қақпаларды қалпына келтіру немесе жаңа қақпаларды орнату;
- перхлорвинил сырлармен сырланған немесе тақтайлармен қапталған ғимараттардың қасбеттерінің үстін жуу, сонымен қатар кірпіш немесе бұрын майлы



Дейін



Кейін



сырмен сырланған қасбеттерді шаңнан тазалау;

- қасбеттер қаптамасын ауыстыру.

Шатырды және төбені жөндеу келесілерден тұрады:

- ілу аяқтарын, мауэрлаттарды, ілу фермаларын немесе фермалардың элементтерін және төбе астындағы латтарды ауыстыру;

- астаудан ағызу және карниз ылдилары жерлерінде ағаштан жасалған тақталарын ауыстыру;

- тол, рубероид және басқа жабынды материалдарымен, дайын темірбетон элементтерімен төбенің ескі конструкцияларын ауыстыру;

- металлдан жасалған төбені жөндеу жұмыстары (жабынның жалпы ауданының 10% аса);

- шатырларда тозған металл қоршауларын жөндеу немесе ауыстыру;

- тозған өрт сатыларын жөндеу немесе ауыстыру;

- төбеге өтетін жаңа тесік жолдардың құрылғыларын, үй төбесіндегі терезені және оларға өтетін көпірлерді жөндеу;

- басқа жабынды материалдарын төбені болат төбеге ауыстыруға байланысты ағаш төбені қайта салу;

- әтернит, тол, рубероид, жұқа тақтай төбелерін, төбе жоңқаларынан жасалған төбені, гонт және 10% астам басқа материалдарды пайдаланумен бөлек орындарда басқа төбелерді жөндеу немесе оларды басқа материалдарға тұтас ауыстыру;

- төбеде түтін және желдеткіш құбырларын қайта салу;

- ескі қабырға су ағатын астауларды, түтін құбырлары жанындағы жабынды мен қияларды және жабындыдан шығып тұратын басқа да құрылғыларды ауыстыру;

- жарық шамдарының көтергіш конструкциясын жөндеу және сырлау;

- жарық шамдарының жақтауларының механикалық және қолға ұстайтын құрылғыларын жөндеу;

- үй-жайдың аз жарықтанған шамдарды үлкен жарыққа шамдарына қайта құру;

- апатты үйлердің болат төбелерін жұмсақ төбе материалдармен жабу (жайма болатты алмастан);

Кіреберісті жөндеу кезінде келесі жұмыстар орындалады:

- кіреберіс терезелерін энергия үнемдеуді терезелерге ауыстыру;

- кіреберістің металл есіктерін жеткізгіштермен және домофондармен жабдықталған жылы есіктерге ауыстыру;

- кіреберіс қабырғаларын сырлау мен ақтау;

- жарықтандыру жабдығын энергия үнемдеуші жабдыққа ауыстыру.



Жертөле бөлме жайларын жөндеу:

- ғимараттың үстіңгі жағына байланысты емес, тас және ағаш ғимараттардың сыртқы және ішкі қабырғалары мен бағандарының іргетастарын жартылай төсеу (15% дейін) және нығайту;

- бір жерде 10 астам кірпішті қайта салып, бөлек жерлерде жөртөлелер жақтан іргетас қабырғаларының кірпіш қаптамасын жөндеу;

- Кірпіш іргетастарын қайта төсеу;

- Жөртөле және іргетас қабаттарының терезелері қасында жанаспұңқырларды жартылай немесе толық төсеу;

- жөртөле үй-жайларында іргетастардың гидроокшауламасын құру немесе жөндеу;

- ағаш үйлерде ағаш іргетас орындықтарын даңа ағаш, кірпіш, бут, бетон немесе темірбетон бағандарына ауыстыру;

- ағаш іргетастарын ауыстыру;

- жуып кетуден немесе суға малып алудан іргетастар астындағы топырақты қорғау мақсатында ғимарат айналасында отырып қалған жаңа көпірді қалпына келтіру немесе жаңа көпірді салу;

- қолданыстағы, сондай-ақ құрғату жүйесін немесе су бұру жыраларын іргетастары мен ғимарат қабырғаларын қалпына келтіру немесе жөндеу;

Жөртөледегі жөндеу жұмыстары инженерлік желілерді сонымен қатар, оларды жылылауды қарастырады.

Жылумен жабдықау жүйесін жаңғырту үйді жылыту мен ыстық сумен жабдықтауға шығынның елеулі үнемделуіне әкеп соғады. Құбырлардың ақаулы жапқыш арматурасы мен бөлек учаскелерін ауыстыру суық және ыстық судың, сонымен қатар жылыту жүйесінде жылу тасығыштың жоғалуын жояды. Жылыту жүйесінің жылу құбырларындағы жылу оқшаулауғышты монтаждау жылыту жүйесінің құбырларындағы жылудың жоғалуына жылына 2-3кВт/текше метр азайтуға мүмкіндік береді.

Ескі бір құбырлы жүйесін екі құбырлы жүйеге қайта ауыстырудан тұратын, сонымен қатар тіректер мен жылыту элементтеріне алдын ала баптау мүмкіндігімен реттеу клапандарын орнатудан тұратын, жылыту жүйесін жаңғырту жүйеде тасығыш ағынын үйлестіруге талап етілетін ағынды қамтамасыз етеді. Қол жеткізілетін үнемдеу жылына шамамен 10 – 30 кВт/м³ арасында болады.

ЭНЕРГИЯНЫ ҮНЕМДЕУДІҢ ТИІМДІ КӨЗІ -АТП, ЖЫЛУДЫ ЕСЕПКЕ АЛУДЫҢ ЖААЛПЫ ҮЙЛІК АСПАБЫ



Жылуды есепке алудың жалпы үйлік аспаптарын орнату мүмкіндік береді:

- жылу энергиясын тұтынудың нақты көлемін анықтау;
- жылу сапасының параметрлерін анықтау (қысым, температура және басқалары);
- сапасын жылумен жабдықтаған жағдайда сот органдарында тұтынушылардың мүдделерін қорғау;
- тұрғын үйде энергияны үнемдеудің әлеуетін анықтау.



Автоматтандырылған жылу жерлерін орнату мүмкіндік береді:

- жалпы жылу тұтындан **30%-ға** дейін жылу энергиясын үнемдеуді алу;
- өз қызметін атқарған жылу жерлерінің ескірген жабдығын алмастыру;
- тұрақты температуралық режимді ұстау есебінен бөлме жайларда қолайлылықты арттыру;
- жылыту жүйелерінің гидравликалық режимін жақсарту;
- жылыту жүйесіне келіп түсетін жылу санын оңтайландыру;
- ыстық сумен жабдықтау қызметтерінің сапасын арттыру: ыстық судың тұрақты температурасын ұстау есебінен.



Жылумен жабдықтау жүйесінің үлкен тиімділігіне қол жеткізу үшін жылыту жүйесін жетілдіріп қана қоймай, сонымен қатар автоматтандырылған жылу пункты (АЖП), сонымен қатар жылуды есепке алудың жалпыүйлік құралын орнату ұсынылады.

Жеделсатыларды жөндеу – белгіленген пайдалану мерзімі өткеннен кейін, сонымен қатар иесінің өтінішімен жеделсатылар мен диспетчерлеу жүйелерінің жұмысқа жарамдылығын қалпына келтіру үшін

негізгі тетіктерді және тораптарды толық (немесе жартылай) ауыстыру;

- моральдық тозған және физикалық тозған жеделсатыларды ауыстыру бойынша жұмыстар, перифериялық жабдықты ауыстыру және диспетчерлік пультті қалпына келтіру;

- эстетикалық жағдайын және техникалық ерекшеліктерін жақсарту мақсатында орындалатын жеделсатыларды бойынша жұмыстар;

- қадағалау органдарының немесе өндіруші зауыттардың ұйғарымдарына сәйкес, жеделсатыны қауіпсіз пайдалануды қамтамасыз етпейтін, тораптарды, электрлік сұлбаларды ауыстыру және жете пысықтау жұмыстары;

- ұзақ уақыт бойы жұмыс істемеген және қызмет көрсетілмеген жеделсатыларды жөндеу (монтаждан кейін – 6 ай, ай жөндегеннен кейін - 8 ай).

3. ҮЙЛЕРДІ КҮТП-ҰСТАУ МЕН ЖӨНДЕУДІ ҚАРЖЫЛАНДЫРУДЫҢ ХАЛЫҚАРАЛЫҚ ТӘЖІРИБЕСІ

Халықаралық тәжірибеде күрделі жөндеуді қаржыландырудың төрт негізгі тәсілі бар:

1) меншік иелері қауымдастығының осы мақсат үшін нақты уақыт кезеңінде жиналған резервтік қорлары;

2) меншік иелерінің ақша жарналары;

3) мемлекеттік және муниципалдық билік органдары берген гранттар;

4) нарықтық немесе мемлекеттік (муниципалдық) несиелер.

Негізінде, резервтік қорларды пайдалану және кредиттеуге қаржыландыру қаржыландырудың негізгі бөлігін құрауы тиіс. Күрделі жөндеуден түсетін пайда ұзақ мерзімдік сипатта болатын болғандықтан, сонымен қатар шығындарды ұзақ уақыт кезеңіне бөлу керек.

Ұзақ мерзімді нарық капиталы нарықтары тарапынан кредиттеуге байланысты мәселе ипотекалық қамтамасыз етудің жеке меншік иелерінің осы мақсаттар үшін өздерінің жеке пәтерлерін кепілге қойғанда ғана көп жағдайда пайдаланына алады.

Барлық меншік иелерінің өз пәтерлерін ортақ мүлікті күрделі жөндеуге несие алу үшін кепілге қоюға дайын емес екені анық. Бұл несие бойынша міндеттемелерді қамтамасыз ету ретінде ипотеканы пайдалануды қатты қиындатады.

СЛОВАКИЯНЫҢ ТӘЖІРИБЕСІ

Құрылыс жинақтары жүйесі бастапқыда тұрғын үйді сатып алғысы (салғысы) келетін жеке тұлғаларға бағдарланған. Азаматтар үшін құрылыс жинақтары жүйесінің тартымдылығы жинақ шоттарының меншік иелерінің бюджеттік ресурстан төленген жыл сайынғы сыйақыны алуымен қамтамасыз етілген еді.

1999 жылдан бастап құрылыс жинақтары көппәтерлі үйлерді жаңарту (қайта жаңарту, күрделі жөндеу) үшін тұрғын үйдің (бұдан әрі – серіктестіктің) меншік иелерінің серіктестіктері үшін қолжетімді болды. Құрылыс банктері серіктестіктерге жеке тұлғаларға беретін талаптарда несиелер береді.

Жинақ құрылыс банкінде несие алу үшін серіктестік банкте өз шотында қаражатты қандай да бір уақытта жинап, сосын жинақтар сомасына тең несие ала алады. Бірінші уақытта жинақтардың керек мерзімі алты мерзімге теңесті, сосын осы шектеуді банк алып тастады. Егер серіктестік жинақ «құрылыс» салымында ақшаны алты жылдан аз жинақтаса, бірақ сосын 6 жылда жинақталу тиіс сол көлемге жалпы сома жеткен осындай мөлшердегі біржолғы салымды салған болса, онда банк серіктестікке тиесілі мерзімнен ертерек, бірақ алты жылдық жинақтамаға қарағанда, үлкен пайызбен несие береді. Банк құрылыс шотта ақшаны алдын ала жинамайды, бірақ неғұрлым жоғары пайыз мөлшерлемесімен дереу несие бере алады.

Құрылыс жинақтары бағдарламасында қатысудан басқа серіктестіктер жаңа пәтерлерді сатып алу, жетілдіру немесе салу кезінде мемлекеттік қолдау көрсету мақсатында 1996 жылы құрылған тұрғын үйдің мемлекеттік даму қорынан несие мен субсидия алады. Алғашқыда тұрғын үйдің мемлекеттік даму қорының қаражаты әлеуметтік тұрғын үй құрылысына бағытталып, тек муниципалитеттерге берілді. 2003 жылдан бастап оның қызмет саласы едәуір кеңейтіліп, қазіргі таңда ол сонымен қатар жеке тұлғаларға тұрғын үйді жетілдіруге, салуға немесе сатып алуға, сонымен қатар заңды тұлғалар - серіктестіктерге төмен пайыз мөлшерлемесімен несие беруге қолдау көрсетеді.

Тұрғын үйдің мемлекеттік даму қоры келесі мақсаттарға қаражат береді:

- а) көппәтерлі үйде пәтер салу;
- б) жеке тұрғын үйді салу;
- в) әлеуметтік қызметтер мекемелерін салу немесе жете салу немесе әлеуметтік ұйғарымға сай көмекті қажет ететін азаматтар үшін арналған әлеуметтік қызметтер мекемесіне кісі тұрмайтын үй-жайды қайта салу;
- г) пәтерді сатып алу;
- д) көппәтерлі ғимаратты жанарту;
- е) кіріктіре салу, жабыстыра салу немесе қайта салу арқылы сатып алынатын пәтерді қоса алғанда, көппәтерлі тұрғын үйдің муниципалды жалдамалы пәтерді салу.

Қолданыстағы заңға сәйкес, мемлекеттік қолдаудың екі түрі бар – **кредит және қайтарылмайтын субсидия**¹.

Кредиттер көппәтерлі үйлердің конструктивтік кемшіліктерін жою, олардың сыртқы түрін, сапасы мен жылумен қорғалуын жақсарту мақсаттарына беріледі. Несие алу үшін үйді жөндеу/жетілдіру бойынша жобаға қойылатын талап жобаны жүзеге асырғанға дейін энергияның есептік шығынымен салыстырғанда кем дегенде энергияны 20%-дық үнемдеуге қол жеткізу болып табылады (жоба аяқталғаннан кейін ғимаратты жылытуға энергия шығыны арнайы ұйғарыммен белгіленген нормадан аспау тиіс). Несие 30 жылға дейін мерзімге жобаның толық құнының 80% дейін мөлшерде беріледі (бір пәтерге есептеген кезде максималды сомаға шектелді). Көппәтерлі үйді жетілдіру мен жөндеу мақсаттарына несие алу үшін, өтім берушінің қажет соманың кемінде 20% мөлшерінде өз қаражаты болу тиіс. Егер несие Қордың меншік қаражатына берілетін болса, онда несие бойынша пайыз мөлшерлемесінің мөлшері Словакия Республикасы Ұлттық банкісінің қорындағы пайыз мөлшерлемесіне қарағанда аз болуы тиіс. Егер несие қарыз ақшадан берілетін болса, онда пайыз мөлшерлемесі Қордың берген несие бойынша кредитордың белгілеген пайыз мөлшерлемесіне қарағанда төмен болмауы тиіс.

Қайтарылмайтын субсидиялар жобалық шешімдердің кемшіліктерінен және құрылыс технологиясын сақтамаудан туындаған панельдік үйлердің ақаулықтарын жоюға беріледі, егер осындай ақаулар 20 % кем болмайтын жиілікпен осы сериялы үйлерде кездесетін болса. Субсидияның максималды мөлшері (ақаудың түріне қарай)

¹ «Тұрғын үйдің мемлекеттік даму қоры туралы» Словакия Республикасының 06.11.2003 ж. №607 Заңы, 8 параграф.

ақауды жоюға (жөндеуге) бірақ бір пәтерге есептегенде максималды сома бойынша шектеулермен, шығынның 50% құрай алады. Муниципалитет, тұрғын үй-құрылыс кооперативі, серіктестік немесе үйді басқарушы субсидияға үміткер бола алады. Субсидия беру талабы құзыретті маманның жасаған жөндеу қажеттілігі туралы сарапшы қорытындысының болуы және ақауды анық жоятын тәсілмен жөндеуді өткізу болып табылады.

Тұрғын үйді дамытудың мемлекеттік қоры тиісті қолдау түрінде және мақсаттарға сәйкес қор сметасынан бөлінген соманы толығымен игергенге дейін кезек бойынша алған өтінішке сәйкес қолдауды ұсыну туралы шешім қабылдайды. Өтінімді қарастыру мерзімі 90 күнді құрайды.

Тұрғын үйді дамыту қоры бюджеттік қорының жыл сайынғы бөлігі мемлекеттік бюджет қаражаты есебінен құралады, оны жұмсау үшін Құрылыс және өңірлік даму министрлігі жауапты болады. Осы қаражаттың мөлшері саяси жағдайға жиі байланысты болады. Осылайша, мемлекет атынан Құрылыс министрлігі донор болып табылып, тұрғын үйдің даму қоры қызметін бақылауды жүзеге асырады.

Құрылыс жинақтары жүйесі мен Тұрғын үйдің мемлекеттік даму қоры қызметімен қатар, Словакияда көппәтерлі тұрғын үйді жетілдіруді несиелеумен коммерциялық банктер де айналысады. Олардың коммерциялық талаптарда несиелер беретіні анық. Олар жылжымайтын мүлік – серіктестік мүшелерінің пәтерлерін кепілге қою, үй-жайлардың кейбір меншік иелерінің кепіліне немесе Словакия мемлекеттік кепілдіктер және даму банкінің (SZRB) кепіліне несиелер бере алады. Тұрғын үй құрылысына және тұрғын үйді жаңартуға (күрделі жөндеу, жетілдіру) несиелер бойынша банк кепілдіктерін беру жүйесі тұрғын үй құрылысын дамыту бағдарламасы аясында 1999 жылы енгізілген болатын. Осы шешім көппәтерлі үйлерді жетілдіруді қаржыландыруға қаржы нарығынан қаражатты тартуға мүмкіндік берді.

Осылайша, Словакияда көппәтерлі үйлерді жетілдіруді мемлекеттік қолдаудың бірнеше механизмі бірмезгілде жұмыс істейтін, өзінше бірегей жағдай болады. Олардың екеуі – Құрылыс жинақтары жүйесі мен Тұрғын үйдің мемлекеттік даму қорының несиелері бюджеттік дотациялау жүйесіне негізделген және нарықтық қаржы құралдары болып табылмайды. Өзінің салыстырмалы арзандығынан олар әлеуетті клиенттер үшін неғұрлым тартымды болып табылады.

Германия. Германияда банктер жылжымайтын мүлік кепілдігі жағдайларында ғана көппәтерлі тұрғын үйді жетілдіруге кредит береді. Егер қарыз алушы өз міндеттемелерін орындайтын күйде болмаса, онда бұл сот тәртібінде қарыздың қалған бөлігін өндіріп алуға мүмкіндік береді. Осы жағдайларда қарыз алушы азаматтар немесе олардың бірлестіктері болып табылмайтынын атап өткен жөн. Несиенің осындай қамтамасыз етуін ұсыну мүмкіндігі Германияда санация бағдарламасына пәтерлері жалға берілетін, муниципалдық немесе коммерциялық тұрғын үй ұйымдарының меншігінде болатын үйлердің кіргенімен байланысты болды.

Германиядағы банктер қамтамасыз етудің кепілді мөлшерін (жылжымайтын мүліктің нарық құнының 50 % жуық) және осы көлемнен асатын қамтамасыз етудің тәуекелді мөлшерін ажыратады. Кредит бойынша кепілдік жылжымайтын мүліктің ауыртпалығы ретінде кредиттік берешек туралы жазбаны жер кітабына енгізу арқылы ресімделеді. Егер үйді жетілдіру бойынша ірі жұмыстар үшін жер кітабы арқылы кепілдік жеткілікті болмайтын болса, онда қосымша мемлекеттік кепілдік (кепілгерлік) қажет. Шығыс Германияда несиелер бойынша кепілгерлік ірі санацияны өткізуде қоғамдық мүдде мен жобаның экономикалық пайдалылығының дәлелдемесі (осыдан басқа, қарыз алушы жеткілікті дәрежеде несиеге қабілетті болу тиіс) болған кезде жеке тәртіппен беріледі. Кепілгерлікті федералдық жерлердің нысаналы банктері, Берлинде – Инвестициялық Берлин Банкі (IBB) береді.

Жер кітабы (жылжымайтын мүлік кепілі) арқылы кредит бойынша кепілдік осылайша несиенің қайтарылуын қамтамасыз ететін, банктің мүдделеріне ғана сәйкес келмейді, сонымен қатар қарыз алушының мүдделеріне жауап береді. Себебі осындай несие үшін неғұрлым төмен пайыздар белгіленеді (банк төлемсіздік тәуекелі бойынша маржаны барынша азайтады) және банк сенімді кепілдіктер арқасында несиелендірудің неғұрлым ұзақ мерзіммен ұсына алады.

Тұрғын үй қорын жетілдіруді бюджеттік қолдау кредит бойынша пайыз мөлшерлемесін төмендету үшін субсидия түрінде беріле алады. Германияда мемлекеттік даму банкі (KfW) мемлекеттік бюджеттен нақты мақсаттарға несиелер бойынша пайыз мөлшерлемесін төмендету үшін мақсатты субсидиялар алады (мысалы, 1990-жылдары панельдік үйлердің санациясы немесе энергия үнемдеуші шаралардың нақты пакеттері үшін).

Венгрия. Венгрияда тұрғын үй қорын ірі жөндеу мен жетілдіруді қаржыландыруға жеткілікті арзан кредит (2004 жылдың деректері бойынша, жылына 6-10%) беретін шетелдік капиталмен көп банк жұмыс істейді. Венгрияда, несиелеу жүйесін дамыту үшін мамандандырылған агенттікті құру керек болмады, себебі банктер тиімді тәуекелдермен операция ретінде тұрғын үй меншік иелері бірлестіктерін несиелеу мүмкіндігін бастапқыда қарастырған. Мұны ықтимал түсіндіру пәтерлердің меншік иелерінің бірлестігінде кепіл заңнамасына сай міндетті төлемдер бойынша мерзімі өткен бөлек болатын, меншік иесінің пәтеріне кепілді сот шешімінсіз тіркеу, ал сосын қарызды өтегеннен кейін пәтерге өндіруді қолдану сияқты құқығы мен мүмкіндігі болады. Осы шара, сарапшылардың пікірінше, меншік иелерінің бірлестіктерін несиелеу үшін жеткілікті болды. Банктер серіктестіктің несиені қайтаратынына сенімді, меншік иелерінің әлдебіреуінің қарызын өтеу үшін оның пәтерін ырықсыз сатумен қол жеткізетін болады.

Осыдан басқа, банктер үшін тұрғын үйлерді жөндеу мен қайта жаңартуды жүзеге асыруға серіктестіктер мен тұрғын үй кооперативтеріне қаржылық қолдауды **гранттар бағдарламасы** арқылы мемлекеттің немесе муниципалитеттердің көрсететіні маңызды. Мысалы, Будапешттің муниципалитеті көппәтерлі үйлерді күрделі жөндеуге **гранттар конкурсына** қаражатты бюджеттен жыл сайын бөледі².

Конкурсты мәлімдеген кезде муниципалитет жөндеудің басымдық бағыттарын анықтайды (мысалы, жылыту жүйесін қайта жаңғырту, төбені жөндеу немесе жазық төбені ылди төбеге ауыстыру, қасбеттердің жылу оқшаулағышы және т.б.).

Бюджеттік ақшаны алудың міндетті талабына мыналар жатады:

- жөндеудің конкурстық түрін өткізу туралы серіктестіктің жалпы жиналысының шешімі;

- серіктестіктің өзінде жөндеуге қажет қаражаттың кемінде 60 % болуы (соның ішінде кредит түрінде).

Серіктестік бюджет қаражатын өз бетімен пайдаланады, бірақ мердігерді таңдау міндетті талап тендер бойынша жүргізіледі (кемінде үш ұсыныстан). Бюджет қаражаты жұмыстарды орындау аяқталғаннан кейін мердігерден соңғы шотты төлеуге жұмсалады. Серіктестік муниципалдық тендерлерге қатысып, бюджет қаражатын бірнеше рет ала алады.

Латвия. Мемлекеттік тұрғын үй агенттігімен көппәтерлі үйлерді техникалық тексеру және энергиялық аудитін өткізу кезінде тұрғын үйдің меншік иелерін қолдаудың бағдарламасы әзірленген. Бекітілген әдістеме бойынша өткізілген энергоаудит негізінде меншік иелеріне «энергиятөлқұжат» - басқа тұрғын үй ғимараттарымен салыстырғанда (жіктелімдер бойынша таңбалау) нақты көппәтерлі үйде энергияны

²Тұрғын үй меншік иелерінің серіктестігі: әртүрлі елдердің тәжірибесі. USAID «Орталық Азияда жергілікті басқаруды дамыту» жобасы, Урбан Институт, Ташкент, 2005

тұтыну туралы, сонымен қатар энергия тұтынуға әсер ететін негізгі факторлар туралы ақпараттан тұратын стандартталған құжат беріледі. Тұрғын үйдің меншік иелерінің 75% энергияаудит өткізу туралы шешім қабылданған жайғдайда 1992 жылға дейін салынған үйлерге энергоаудитті өткізуге қолдау тұрғын үйлер меншік иелерінің бірлестігіне беріледі. 2004-2005 жылдары энергоаудит Латвияның 18 қалаларының 208 үйінде өткізілді.

Латвияның Банктері бүгінгі таңда пәтерлердің меншік иелерінің бірлестіктеріне, кооперативтерге, сонымен қатар үйлерді басқару бойынша жеке және муниципалдық кәсіпорындарға көпшәтерлі үйлерде ортақ мүлікті жөндеуге, қайта жаңғыртуға, қалпына келтіруге және энергиятиімділігін арттыруға қарыз береді. Әдетте, осындай қарыз үйді жылытуды, төбені ауыстыруды, жылу тораптарын жетілдіруді, кәріз жүйелерін ауыстыруды, электржабдықтар мен сымды ауыстыруды, қасбеттер мен кіреберістерді және т.б. жөндеуді қаржыландыруға беріледі. Банктер көп болса 12 жылға, өткізілетін жұмыстардың құнының 100% дейін сомада кредит береді. Пәтерлердің меншік иелері міндетті түрде құрылатын жөндеу және техникалық қызмет көрсету қоры есебінен кредит төлейді.

Күрделі жөндеу, жаңғырту және энергияүнемдеу мақсаттарына несиелерді коммерциялық банктер жылжымайтын мүлікті кепілге қойғанда ғана береді. Кредитті қайтарудың нақты қамтамасыз етілуі барлық төлем бойынша есеп айырысу жүзеге асырылатын, кредиттеу кезеңінде кредитор банкінде ашылатын, меншік иелерінің бірлесітігінің немесе компанияны басқарушының шотындағы қаражат болып табылады. Егер үйде пәтерлердің меншік иелерінің бірлестігі құрылмаған болса, онда банк меншік иелерінің кепілгер болуын талап етеді. Қосымша кепілдік ретінде банк несие шартында егер қарыз алушы несие бойынша міндеттемені орындамайтын болса, онда қарызға қызмет көрсетуге төлемді өндірудің құқығын басқа ұйымға сату мүмкіндігі туралы айтылады.

Ресей Федерациясында пәтерлердің меншік иелері күрделі жөндеуге жарналар көмегімен өздері өз үйі кейін жөнделетін болатын қорды құрады. Сонымен қатар, Ресей Федерациясының федералдық заңдарымен, субъектілерінің заңдарымен, муниципалдық құқықтық актілермен сәйкес көзделген талаптарда күрделі жөндеуге мемлекеттік және муниципалдық қолдау қарастырылатын болады.

Ресей Федерациясының Тұрғын үй кодексіне сәйкес күрделі жөндеу қорын құрудың екі тәсілі қарастырылған:

1) кредиттік ұйымның (банктің) арнайы есеп-шотына күрделі жөндеуге арналған салымдарды аудару;

2) Ресей Федерациясының субъектісі құрған ұйым – өңірлік оператор есебінен күрделі жөндеуге жарналар аудару.

Тұрғын үй меншік иелерінің серіктестеріне, тұрғын үй кооперативтеріне, басқарушы ұйымдарға, өңірлік операторларға бюджет қаражаты қаржылық қолдау шаралары ретінде федералдық бюджет қаражаты есебінен беріле алады. Мемлекеттік қолдаудың ықтимал шаралары аясында кредиттер мен қарыздар бойынша кепілдіктер, кепілгерліктер беру ұсынылған.

Осылайша, көпшәтерлі үйлерді күрделі жөндеуді өткізуге кредит ресурстарын тартуға, күрделі жөндеу жұмыстарын жасауға меншік иелерінің арнайы шоттарының қорларын тартуға жол ашылған.

4. КҮРДЕЛІ ЖӨНДЕУДІ БАҚЫЛАУ ЖӘНЕ ОРЫНДАЛУЫН ҚАДАҒАЛАУ

Күрделі және ағымдағы жөндеу бойынша қызметті жүзеге асыру көптеген мәселені жиі тудырады. Жөндеудің барлық кезеңі Қазақстан Республикасының аумағында әрекет ететін құрылыс нормалары мен ережелерінің талаптарына сәйкес өтуі үшін,

құрылысты техникалық қадағалау, құрылыс сараптамасы, объектінің күйін техникалық тексеру мен жобалау құжаттамасының талдауы бар.

Құрылыс объектісінің нашар сапасына жиі қолданыстағы технологияларды сақтамау, материалдардың шығынының қате нормаларын, құжаттамада бекітілген басқалауға материалдарды ауыстыру (сапасы мен баға бойынша төмен) кіреді. Бұған қоса, құрылыс нормативтерін аз ғана сақтамау объекті құнының негізделмеген өзгеруіне немесе құрылыстың аяқтау мерзімінің бұзылуына әкеп соқтырады.

Авторлық қадағалау.

Қазақстан Республикасы «Сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі туралы» Заңының 34-бабына сәйкес, авторлық қадағалауды жобалау (жобалау-сметалық) құжаттамасын әзірлеушілер, барлық құрылыс объектілерінде жүзеге асырылады.

Авторлық қадағалау міндетті түрде объектіні салудың (реконструкциялаудың, реставрациялаудың, кеңейтудің, техникалық қайта жарақтандырудың, жаңғыртудың, күрделі жөндеудің) не аяқталмаған объектілер құрылысын консервациялаудың бүкіл кезеңі ішінде қолданыстағы нормативтерге сәйкес объектілерді салуға арналған жобалау (жобалау-сметалық) құжаттамасында көзделетін қаражат есебінен жүзеге асырылады.

Авторлық қадағалауды жүзеге асыратын тұлғалар:

- 1) құрылыс барысында бекітілген жобада көзделген жобалық шешімдердің дәл орындалуын қамтамасыз етуге;
- 2) авторлық қадағалау журналын тұрақты және тиісінше жүргізуді жүзеге асыруға;
- 3) жасырын жұмыстарды куәландыру мен жауапты конструкцияларды аралық қабылдау актілерін ресімдеуге және оларға қол қоюға қатысуға;
- 4) Қазақстан Республикасының заңнамасында белгіленген тәртіппен бекітілген жобалау (жобалау-сметалық) құжаттамасына негізделген өзгерістер енгізу жөнінде шешімдерді уақтылы қабылдауға;
- 5) мердігер (бас мердігер) нұсқауды орындамаған немесе тиісінше орындамаған жағдайда, бұл жөнінде тапсырыс берушінің назарына жеткізуге, сондай-ақ мемлекеттік сәулет-құрылыс бақылау және қадағалау органының тиісті бөлімшесіне хабарлауға міндетті.

Техникалық қадағалау.

Құрылыс-монтаждау жұмыстарын жүргізу барысын қадағалау күрделі жөндеу процесінің қажетті құрылымы. Техникалық қадағалау мамандарының бақылауымен жұмыстарды орындау кезінде, меншік иелері тікелей тапсырыс берушілер бола отырып, тиісті деңгейде объектіні жөндеу мен жұмыстардың жасырын түрлерін сапасыз орындаудан өздерін сақтайды, сонымен қатар негізделмеген шығынға жол бермейді.

Қадағалау тәртібі мен қағидалары Қазақстан Республикасының сәулет және сәулет-құрылыс қызметі саласындағы заңнамамен реттеледі, бұл тапсырыс беруші және мердігер тараптарына, сонымен қатар пайдаланушы тарапқа заңды тәртіпте даулы мәселелерді шешудің қорын жасайды.

Құрылыс жұмыстары басқарушы ұйымның өз күшімен, сонымен қатар құрылыс-монтаждау жұмыстарын жүргізуге құқық беретін лицензиясы болатын жалдамалы мердігерлік ұйымның күшімен жүргізіле алады.

Жұмыстарды жүргізуге бағаны орындаушы көтере алады, немесе сапасына залал келтіре отырып, төмендетіле алады. Осыдан басқа, жұмыстар жүргізу технологиясының керек жобалау шешімдері мен құрылыс нормалары мен қағидаларынан ауытқи алады. Бұл да және басқасы да меншік иесіне тиімді емес: оған жалпы сметалық құнды төмендету және жөндеуді сапалы орындау маңызды. Осылайша қолайлы жағдай жасап, күрделі және ағымдағы жөндеу жұмыстарына шығынды қысқартады.

Құрылыс технологиясын бұзуға жол бермеу, асыра төлем жасауға жол бермеу үшін, жөнделетін немесе қайта жаңғыртылатын күрделі құрылыс объектілерінде білікті техникалық қадағалау жасау міндетті бақылаумен жұмыстарды өткізу қажет.

Көп қабатты үй әлеуетті қауіптің көзі болып табылатындықтан, технологиялық процестердің сақталуын бақылау, құрылыс кезінде жұмыстардың орындалатын түрлерінің кезектілігі қолданыстағы нормативтерге қатаң сәйкес жүргізілуі тиіс.

Бақылау тәртібі және әдістемесі қарастырылып, заңнамамен бекітіліп, бірқатар нормативтік актілермен реттеледі, олардың арасында мыналар бар:

1) «Қазақстан Республикасындағы сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі туралы» Қазақстан Республикасының Заңы,

2) Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексі,

3) Құрылыс өндірісінде Қауіпсіздік техникасының қағидалары,

4) Қазақстан Республикасының Қылмыстық кодексі.

Жұмыстар барысын құрылыстық қадағалау – бұл бас функциясы құрылыстарға күрделі жөндеу кезінде материалдардың мәлімделген шығыны мен техникалық регламенттердің талаптарына, еңбек шығындарын қамтамасыз ету сонымен қатар, қауіпсіздік жағдайларын жасау мақсатында жүзеге асырылатын жобалау құжаттамасынан ауытқулардың жоқтығын, өткізілген инженерлік іздестірулерге қорытындылардың сәйкестігін тексеретін әрекеттер мен іс-шаралар рәсімі болып табылады.

Басқа сөзбен айтқанда, техникалық қадағалауды өткізу сапа талаптарына, алға қойылған соңғы мақсаттар мен реттемелеуші құжаттамаға құрылыс жұмыстарының сәйкестігін қамтамасыз ету үшін қажет. Осындай бақылау салынатын қаражатты тиімді жұмсауға ғана емес, сонымен қатар салынып жатқан, жөнделетін немесе қайта жаңғыртылатын объектінің сенімді қызмет етуіне әкеледі.

Мердігерлік ұйымның тарапынан қадағалау тәртібі.

Жөнделетін объектіні операциялық күнделікті тексеру кезінде мердігер келесі бақылау әрекеттерін орындайды: объектіні күрделі жөндеу үшін құрылыс алаңына жеткізетін құрылыс, ілеспе және шығыс материалдарының, құралдар мен жабдықтардың сапасын, сипаттамаларын тексеру (осы әрекет кірме бақылау деп аталады); құрылыс, шығыс материалдарының, құралдар мен жабдықтардың орналастыру және қауіпсіз сақтау нормаларымен келісілгенін тексереді; объекті құрылысының белгіленген технологиясы операцияларының, авторлық қадағалаудың сәйкестігін, жасырын жұмыстардың тексерілгенін тексереді, жұмыстардың аяқталған түрлерін қабылдауды жүзеге асырады; тапсырыс берушімен немесе оның өкілімен бірге күрделі жөндеу объектісінің жобалау (қажет болған кезде, жұмыс) құжаттамасының шешімдеріне, жүзеге асырылған инженерлік жұмыстардың қорытындыларына, өзге құжаттардың ұйғарымдарына сәйкестігін тексереді.

Меншік иелері тапсырыс берушілердің тарапынан қадағалау тәртібі. Меншік иелері немесе оның өкілдері техникалық қадағалауды өткізу кезінде келесі бақылау әрекеттерін орындайды:

1) бекітілген жұмыстарды жүргізу кестесімен белгіленген мерзімдердің қаншалықты дәл сақталатынын тексереді,

2) мердігер ұйымның құрылыс және шығын материалдарын орналастыру мен сақтау талаптарының ұйғарымдарын сақтауын бақылау бойынша сапалы әрекеттердің, іс-шаралардың уақытылы қабылдауын, құжатталған нәтижелерге шынайы сәйкес келуін тексереді;

3) күрделі жөндеу технологиясына бағытталған мердігердің жұмыстың мерзімі мен көлеміне қаншалықты сақтау отырып жасағандығына, тиісті журналдарда толтырылған нәтижелердің қаншалықты шындыққа жанасымды екендігіне бақылау жасайды;

4) мердігердің өкілімен және жобаны әзірлеушімен жасырын жұмыстарды комиссиялық куәландыруды ұйымдастырады, салынып жатқан ғимараттың қауіпсіздігіне әсер ететін тұрғызылған құрылыстардың аралық қабылдануын орындайды;

5) мердігермен немесе оның өкілімен бірлесіп, жобалау шешімдерімен, жүзеге асырылған инженерлік іздестірулердің қорытындыларымен, өзге құжаттардың ұйғарымдарымен орындалған жөндеудің келісілуін тексеруді ұйымдастырады;

6) Қазақстан Республикасы заңдарымен, нормативтік актілерімен және жасалған шартпен көзделген, жұмыстарды жүргізуді бақылау үшін басқа іс-шаралар өткізеді.

Кірме бақылау.

Объектіге жеткізілген материалдар жобалық шешіммен көзделген талаптарға жауап беруі тиіс.

Тәжірибеде «тексерілген шешімдер» жиірек пайдаланылады. Алайда бұл, мердігерлерден құрылыс және өзге материалдардың сапасын, оның төлқұжат деректері мен беріктілік талаптарына сәйкестілігін растайтын құжаттарды тексеру міндетін алып тастамайды.

Мердігер мамандарды тартуға немесе оның иелігінде болатын қызметтермен жөндеу үшін қажет құрылыс материалдарының параметрлерін сынау мен өлшеуді өткізуге құқылы.

Егер кірме бақылау кезінде белгіленген нормаларға материалдардың сәйкес келмейтіні анықталса, онда осындай материалдарды пайдалануға тыйым салынады және оларды қолданудан алып тастау керек.

Материалдарды сақтау қағидаларының сақталуын бақылау

Зауытта жасалған құрылыс және шығыс материалдары, құралдары, бұйымдары мен конструкциялар белгілі бір жағдайларда сақталуы тиіс. Оларды бұзу оның сапасының нашарлауына, өнімнің қасиеттерінен айырылуына әкеп соқтырады.

Құрылыс материалдарының бастапқы сапаларын сақтау мақсатында тиісті жағдайларда олардың құрамын қадағалау жүргізіледі. Егер тексеру барысында қойма талаптары бұзылғаны анықталса, онда қайтара зертханалық сынақта және материалдар сапасын растайтын мәліметтер алғанға дейін құрылыс өнімін қолдануға тыйым салынады.

Құрылыс технологиясының сақталуын бақылау.

Алға қойылан мақсатқа сәтті қол жеткізу үшін құрылыс процесінде белгіленген технологияны ұстану қажет. Ол объектілердің кеңістік пен уақытта табиғи күйін бұзбай, олардың нақты күйінде жұмыс әрекеттерін орындауға мүмкіндік береді. Басқа сөзбен, мысалы, іргетастар мен қабырғалардың тірек конструкциялары болмаған жағдайда ғимараттың төбесін салуға жол бермейді.

Құрылыс технологиясын бұзу алаңда жағымсыз салдарға немесе неғұрлым қолайсыз салдарға әкеп соқтыра алады. Бұл құрылыс операцияларын орындау тәртібінің сақталуын мұқият инспекциялау қажеттілігіне негізделеді.

Технологиялық қадағалау тарапынан құрылыс технологиясын сақтау мәніне осындай жұмыстарды өткізу кезінде мыналар тексеріледі: құрылыс операцияларының тәртібі мен құрамының сақталуы, олардың белгіленген қағидалар талаптарымен келісуі; құрылыс операцияларының белгіленген талаптарға сәйкес орындаудың кезектілігі.

Сонымен қатар, жасырын жұмыстар сапасын тексеру мен бағалауды өткізу маңызды, себебі оларға кіру не мүмкін болмайтындай етіп, не қиын болатындай кейін олар келесі конструкциялармен бітелетін болады. Жасырын жұмыстарды куәландырудың оң нәтижелерінсіз келесі операцияларға жол берілмейді.

Қадағалаудың қорытынды нәтижелері.

Комиссияның тексеру нәтижелері бойынша акт жасалады. Онда өткізілген бақылау іс шаралары, анықталған бұзушылықтар көрсетіледі. Акт төрт данада жасалады, ал кейбір жағдайларда және көп жағдайда, тапсырыс берушінің, қадағалаудың уәкілетті өкілдері мен тапсырыс берушінің өкілі қол қояды.

5. КҮРДЕЛІ ЖӨНДЕУМЕН ОРЫНДАЛҒАН ЖҰМЫСТАРДЫ ҚАБЫЛДАУ

Құрылыс және жөндеу-құрылыс жұмыстарының сапасы – жобалаушылар, тапсырыс берушілер мен мердігерлер сияқты құрылыс процесінің барлық қатысушысының құрылыс нормалары мен қағидаларының, мемлекеттік стандарттардың талаптарын сақтаудан тұратын кешенді мәселе, бұл тұрғызылған ғимараттар мен құрылыстардың ұзақтылығы мен пайдалану сенімділігінің, олардың экологиялық тазалығының, адамдар үшін қауіпсіздіктің және соңғы кезеңте пайдалану кезінде үнемділіктің кепілі болып табылады.

ҚР ҚН 1.04-03-2013 «Күрделі жөндеумен аяқталған, тұрғын, қоғамдық ғимараттар мен коммуналдық нысаналы объектілерді пайдалануға қабылдау» талабына сәйкес меншік нысандарына қарамастан жеке және заңды тұлғалар үшін күрделі жөндеумен аяқталған, тұрғын, қоғамдық ғимараттар мен коммуналдық нысаналы объектілерді пайдалануға қабылдаудың тәртібі белгіленген.

Қабылдау және жұмыс комиссияларының құрамы, өкілеттіктері мен міндеттері Қазақстан Республикасындағы сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі туралы заңнамасымен белгіленген.

Күрделі жөндеумен аяқталған, тұрғын, қоғамдық ғимараттар мен коммуналдық нысаналы объектілері (бұдан әрі - объектілер) Қазақстан Республикасындағы сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі туралы заңнама талаптарына сәйкес пайдалануға бекітілген жобамен қабылданады.

Конструкцияларды және (немесе) олардың тораптарын ашу және кейін бітеу бойынша жұмыстар конструкциялар мен жүйелерді сынау бойынша, бас мердігер жұмыс тобының комиссиясы тағайындаған қажет болған жағдайда қосымша мердігер ұйымды тарта отырып жүргізуі тиіс.

Бас мердігер жұмыс комиссиясына келесі құжаттарды береді:

а) орындалған жұмыстардың түрлері көрсетілген, жөндеу-құрылыс (монтаждау) жұмыстарын орындауға қатысатын, тиісті лицензиясы болатын ұйымдардың немесе жеке тұлғалардың тізбесі;

б) жобалау ұйымдары немесе тиісті лицензиясы болатын жеке тұлғалар әзірлеген қабылдауға ұсынылған объектіні күрделі жөндеуге құжаттама жинақтамасы;

в) жөндеу-құрылыс (монтаждау) жұмыстарын жүргізу кезінде қолданылған, материалдардың, конструкциялар және тетіктердің сапасы мен қауіпсіздігін куәландыратын техникалық төлқұжаттар, сертификаттар немесе басқа құжаттар;

г) жасырын жұмыстарды куәландыру актілері мен бөлек жауапты конструкцияларды аралық қабылдау актілері;

д) монтаждалған жабдықты жеке сынау актілері, суық және ыстық сумен жабдықтау, газбен жабдықтаудың, желдеткіштің, жылумен жабдықтаудың, жеделсатылардың, эскалаторлардың, құрғату құрылғыларының ішкі және сыртқы желілерін сынау актілері;

е) электр желілердің ішкі және сыртқы электрқондырғыларын сынау актілері;

ж) телефондау, радиофикация, телевизия, сигнализациялау, автоматтандыру құрылғыларын сынау актілері;

з) жарылыс және өрт қауіпсіздігін, найзағайдан қорғауды қамтамасыз ететін құрылғыларды сынау актілері;

и) сейсмикалық аудандарда орналасқан, кірпіш ғимараттары үшін енді тұрғызылған көтергіш қабырғаларды (немесе олардың учаскелерін) қалау тұтастырғысының беріктілігін сынау актілері;

к) жұмыстарды жүргізу және жобалау ұйымдарының авторлық қадағалау журналдары, мемлекеттік сәулет-құрылыс және басқа қадағалау органдарының жөндеу процесінде тексеру және тексеру материалдары;

л) күрделі жөндеу өткізілгенде дейін жасалған, ғимаратты техникалық тексеру актісі (ақаулық ведомостар).

Қабылдау комиссиясына күрделі жөндеу аяқталған объектілерді ұсыну дайындығы туралы жұмыс комиссиясының қорытындысы Қазақстан Республикасындағы сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі туралы заңнама талаптарына сәйкес ресімделеді.

Тапсырыс беруші (салушы) қабылдау комиссиясына мыналарды ұсынады:

а) жұмыс комиссияларының актілері;

б) жұмыс комиссиясының анықтаған ақаулар мен олқылықтарды жою туралы анықтама;

в) белгіленген тәртіпте бекітілген жобалау – сметалық құжаттама;

г) қабылданатын жөндеу объектісін жобалауға қатысатын, тиісті лицензиясы болатын ұйымдардың немесе жеке тұлғалардың тізбесі;

д) суық және ыстық сумен жабдықтаудың, кәріздің, байланыстың, жылу, газбен және электрмен жабдықтаудың сыртқы желілері мен құрылыстар объектісінің қалыпты пайдалануын қамтамасыз ететін және қызмет көрсетуге жөндеуден кейін олардың қабылдағаны туралы пайдалану ұйымдарының қорытындысы (қорытынды ұсынылу тиіс, егер тиісті коммуникацияларды жөндеу жобалау – сметалық құжаттамамен көзделген болса).

Күрделі жөндеу аяқталған объектілерді пайдалануға қабылдау комиссиясының қабылдауы Қазақстан Республикасындағы сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі туралы заңнама талаптарына сәйкес ресімделеді.

Күрделі жөндеу аяқталған тұрғын үй, қоғамдық ғимараттар мен коммуналдық нысаналы объектілерді (олардың бөліктерін, кезектерін) пайдалануға қабылдау олар толық дайын болған кезде жүргізілу тиіс.

6. ҚОРЫТЫНДЫ

Қазақстан Республикасының «Тұрғын үй қатынастары туралы» Заңына сәйкес, ортақ мүліктің күйін жауапкершілік пәтерлердің меншік иелеріне жүктелген. Үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелері оны күтіп-ұстауға, соның ішінде көппәтерлі үйдегі ортақ мүліктегі өз үлестеріне сайма-сай күрделі жөндеуге шығынды өтеу тиіс.

Ортақ мүлікті күрделі жөндеуден өткізу туралы шешім тұрғындардың жалпы жиналысында қабылданады.

Осылайша, күрделі жөндеуді өткізуге жауапкершілік пәтерлердің меншік иелеріне жүктелген.

Бірақ, үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелері күрделі жөндеуді өткізу кезіндегі шешімдерді қабылдауда белсенді рөл атқармайды.

Шешімдер қабылдау мәселелері жиналысқа пәтерлердің меншік иелерінің келуінің төмендігі және кворумның болмауы болып табылады.

Сол кезде, қоғамдық санада күрделі жөндеуді өткізу – бұл жергілікті атқарушы органдардың міндеті деген сенім бар.

Тұрғын үйді тиімді басқару мен күтіп-ұстау, кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін жөндеу бойынша іс-шараларды уақытылы орындау – тұрғын үйді ұзақ пайдалану мен онда өмір сүру үшін қолайлы жағдай жасаудың кепілдігі болып табылады.

Құрастырушылар:

Мурсакина Мадина Оралбекқызы, «Тұрғын үй-коммуналдық шаруашылығын жаңғырту мен дамытудың қазақстандық орталығы» акционерлік қоғамы Тұрғын үй шаруашылығы департаментінің директоры;

Әбенев Асқар Серікұлы, «Тұрғын үй-коммуналдық шаруашылығын жаңғырту мен дамытудың қазақстандық орталығы» акционерлік қоғамы Халықаралық қаржы ұйымдарымен өзара қарым-қатынас және мемлекеттік жеке әріптестікті дамыту департаментінің бас менеджері.

Аталған брошюрада көппәтерлі тұрғын үйді күрделі және ағымдағы жөндеуді ұйымдастыру және өткізу бойынша ақпарат берілген.

Ұсынылып отырған брошюра оқырмандардың кең тобы үшін, соның ішінде үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелеріне, кондоминиум объектісін басқару органдарына, сервистік қызмет субъектілеріне, тұрғын үй шаруашылығы саласындағы мамандарына, тұрғын үй инспекцияларына және басқалар үшін арналған.