

Сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі, тұрғын үй қатынастары және коммуналдық шаруашылық саласындағы мемлекеттік нормативтік құжаттар

Государственные нормативные документы в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, жилищных отношений и коммунального хозяйства

**КӨП ПӘТЕРЛІ ТҰРҒЫН ҮЙЛЕРДІҢ ҮЙ МАҢЫНДАҒЫ
АУМАҒЫННЫҢ АЛАҢЫН АНЫҚТАУ ЖӨНІНДЕГІ
НҰСКАУЛЫҚ**

**ИНСТРУКЦИЯ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ ПЛОЩАДИ
ПРИДОВОМОЙ ТЕРРИТОРИИ МНОГОКВАРТИРНЫХ
ЖИЛЫХ ДОМОВ**

**Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика министрлігінің
Құрылыс, тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық істері және
жер ресурстарын басқару комитеті**

**Комитет по делам строительства, жилищно-коммунального
хозяйства и управления земельными ресурсами Министерства
национальной экономики Республики Казахстан**

Астана 2014

Алғы сөз

- 1 ӘЗІРЛЕГЕН** «Тұрғын-үй-коммуналдық шаруашылығын жаңғырту мен дамытудың қазақстандық орталығы» акционерлік қоғамы
- 2 ҰСЫНЫЛҒАН** Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика министрлігінің Құрылыс, тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық істері және жер ресурстарын басқару комитетінің Техникалық реттеу және нормативтік басқармасы
- 3 БЕКІТІЛГЕН ЖӘНЕ ҚОЛДАНЫСҚА ЕНГІЗІЛГЕН** Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика министрлігінің Құрылыс, тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық істері және жер ресурстарын басқару комитетінің 2014 жылғы 29 желтақсандағы № 155-НҚ бұйрығымен 2015 жылғы 1 мамырдан бастап енгізілді
- 4 ОРНЫНА** алғаш рет

Осы мемлекеттік норматив сәулет, қала құрылысы және құрылыс істері, тұрғын үй қатынастары және коммуналдық шаруашылық саласындағы ҚР Үкілетті мемлекеттік органының рұқсатынсыз ресми басылым ретінде толық немесе ішінара қайта басуға, көбейтуге және таратуға болмайды.

Предисловие

- 1 РАЗРАБОТАН** Акционерным обществом «Казахстанский центр модернизации и развития жилищно-коммунального хозяйства»
- 2 ПРЕДСТАВЛЕН** Управление технического регулирования и нормирования Комитета по делам строительства, жилищно-коммунального хозяйства и управления земельными ресурсами Министерства национальной экономики Республики Казахстан
- 3 УТВЕРЖДЕН И ВВЕДЕН В ДЕЙСТВИЕ** Приказом Комитета по делам строительства, жилищно-коммунального хозяйства и управления земельными ресурсами Министерства национальной экономики Республики Казахстан от 29 декабря 2014 года № 155-НҚ с 1 мая 2015 года
- 4 ВЗАМЕН** впервые

Настоящий государственный норматив не может быть полностью или частично воспроизведен, тиражирован и распространен в качестве официального издания без разрешения Уполномоченного государственного органа РК в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, жилищных отношений и коммунального хозяйства.

Содержание

Кіріспе	
1 Қолдану саласы	1
2 Нормативтік сілтемелер	1
3 Терминдер, айқындамалар мен қысқартулар	2
4 Белгілер мен қысқартулар	4
5 Жалпы ережелер.....	4
6 Көп пәтірлі тұрғын үйлердің үй маңындағы аумағының алаңын анықтау тәртібі.....	6
7 Көп пәтірлі тұрғын үйлердің үй маңындағы ұсынылған аумағының алаңын анықтау жөніндегі ұсынымдар.....	10
8 Көп пәтірлі тұрғын үйлердің үй маңындағы аумағын ресімдеудің құқықтық мәселелер жөніндегі ұсынымдар.....	12
9 Көп пәтірлі тұрғын үйлердің үй маңындағы аумағының алаңын есептеу үлгісі	13
Қосымша А.....	16
Қосымша Б.....	17
Қосымша В.....	19
Қосымша Г.....	20
Қосымша Д.....	21
Қосымша Е.....	22
Қосымша Ж.....	23
Қосымша К.....	24
Қосымша Л.....	25
Қосымша М.....	27
Қосымша Н.....	29
Библиография.....	31

Кіріспе

«Тұрғын үй қатынастары туралы» Қазақстан Республикасының Заңына сәйкес кондоминиум объектісі – бұл жеке және заңды тұлғалардың, мемлекеттің жеке (бөлек) меншігіндегі және ортақ үлестік меншік құқығындағы оларға тиесілі ортақ мүліктер, тұрғын және тұрғын емес үй-жайлардан тұратын бір ғана дара мүліктік кешен.

Ортақ мүлікке құқықтардың туындауын зерттей отырып, көппәтерлі тұрғын үйді ортақ пайдалану құрамына орын кіріп қана қоймайды, ол орналасқан жердегі жер учаскелерінің де кіретінін ұмытпаған жөн.

Жер учаскелері– бұл кондоминиум объектісінің негізгі құрамдас бөлігі болып табылады, ол болмаған жағдайда, кондоминиум құру мүмкін емес және ортақ үлестік меншік құқығындағы үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелеріне тиесілі.

Бүгінде көппәтерлі тұрғын үйге жанасып жатқан жер учаскесін (үй жанындағы аумақ) ұстауға қатысты көптеген проблемалар, тұрғын үйлердің меншік иелерінде түрлі мәселелерді туындатып отыр. Бұл үй маңындағы аумаққа қатысты, оның шекаралары қандай, үй маңындағы аумақтың жай-күйіне кім жауап береді?

Осылайша, жер қатынастарының реттелмегендігі бүгінде көптеген дауларға әкеп соғады, өйткені Қазақстан Республикасының Жер кодексінде және Қазақстан Республикасының Заңында айқындалған әртүрлі үйлерге арналған көлеміне белгіленген нұсқаулар жоқ.

Үй маңындағы аумақ көппәтерлі тұрғын үйге (немесе бірнеше үйлерге) бекітілген жер учаскесі деп аталады. Үй маңындағы аумақтың ортақ алаңы және оның шекаралары Қазақстан Республикасының жер заңнамасында көзделген құрылыс активтерінің ережелеріне және Қазақстан Республикасының қала құрылысының қызметі туралы заңнамасына сәйкес айқындалады. Бұл ретте үй маңындағы жер бөлудің негізгі өлшемдері үйдің (немесе үйлердің) нақты көлеміне, сондай-ақ шағын ауданның жалпы пайдалы алаңына байланысты.

Ортақ мүліктің құрамына көппәтерлі үй орналасқан жер учаскесі және осы мемлекеттік кадастрлық есептің негізінде белгіленген, көгалдандыру мен абаттандыру элементтері бар шекараларыенгізіледі, сондай-ақ бір көппәтерлі үйге қызмет көрсетуге, пайдалану мен абаттандыруға арналған өзге де объектілер, трансформаторлық кіші станцияларды, жылу пункттерін, ұжымдық автотұрақтарды, өртке арналған өтпе жолдарды, кір кептіргіштерді, гараждарды, балалар және спорт алаңдарын қоса, жер учаскесінің шекараларында орналасқан көппәтерлі тұрғын үй иелік етеді.

КӨП ПӘТЕРЛІ ТҰРҒЫН ҮЙЛЕРДІҢ МАҢЫНДАҒЫ АУМАҚТАРДЫҢ АЛАҢЫН АНЫҚТАУ ЖӨНІНДЕГІ НҰСҚАУЛЫҚ

Енгізілген күн – 2015-05-01

1 Қолдану саласы

1.1 Көппәтерлі тұрғын үйлердің үй маңындағы аумағының алаңын айқындау жөніндегі осы Нұсқаулық (бұдан әрі - Нұсқаулық) тұрғын үй қатынастарын реттейтін нормативтік құқықтық актілерді іске асыру мақсатында әзірленді және кондоминиум объектісінің қазіргі бар жер учаскесінің шекараларын белгілеу, кондоминиум объектісінің жылжымайтын мүлкіне құқық ресімдеу тәртібін айқындайды.

1.2 Осы Нұсқаулықтың негізінде кондоминиум объектісін басқару органдары көппәтерлі тұрғын үйлердегі жер учаскелерінің ұсынылған көлемдері айқындалады.

1.3 Нұсқаулық жергілікті атқарушы органдарға арналған (жер қатынастары жөніндегі уәкілетті органдар, тұрғын үй инспекциялары, сәулет және қала құрылысының жергілікті органдары) кондоминиум объектісін, кондоминиум учаскелерін басқару органдарына арналған.

2 Нормативтік сілтемелер

Осы Нұсқаулықты қолдану үшін мынадай сілтемелік нормативтік құжаттар қажет:

2003 жылғы 20 маусымдағы № 442 Қазақстан Республикасының Жер кодексі.

«Қазақстан Республикасындағы Сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі» 2001 жылғы 16 шілдедегі 242-ІІ Қазақстан Республикасының Заңы.

«Тұрғын үй қатынастары туралы» 1997 жылғы 16 сәуірдегі № 94 Қазақстан Республикасының Заңы.

«Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу туралы» 2007 жылғы 26 шілдедегі № 310 Қазақстан Республикасының Заңы.

Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін ұстау ережесі//Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2011 жылғы 1 желтоқсандағы № 1421 қаулысымен бекітілген.

Кондоминиум үй-жайларының меншікиелеріне (қатысушыларына) жер учаскесін берудің тәртібі // Қазақстан Республикасы Үкіметінің 1997 жылғы 22 желтоқсандағы № 1813 Қаулысымен бекітілген.

«Тұрғын үйді және басқа да үй-жайларды, қоғамдық ғимараттарды күтіп-ұстауға және пайдалануға қойылатын санитариялық-эпидемиологиялық талаптар» санитариялық қағидалары // Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2011 жылғы 1 желтоқсандағы № 1431 Қаулысымен бекітілген.

Кондоминиум объектісін мемлекеттік тіркеу ережесі // Қазақстан Республикасы Әділет министрінің м.а. 2007 жылғы 24 тамыздағы № 241 бұйрығымен бекітілген.

Тұрғын қорын техникалық пайдалану // Қазақстан Республикасының құрылыс және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық істері жөніндегі агенттігінің 2010 жылғы 29 желтоқсандағы № 606 бұйрығымен бекітілген.

Үй маңындағы аумақты күтіп-ұстау кезінде жұмыстар ұйымдастыру мен жүргізу жөніндегі Нұсқаулық // Қазақстан Республикасының құрылыс және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық істері жөніндегі агенттігінің 2012 жылғы 10 қаңтардағы № 5 бұйрығымен бекітілген.

ҚР ҚНЖЕ 3.01.-01- 2008* Қала құрылысы. Қалалық және ауылдық елді мекендерді жоспарлау және салу.

ҚР ҚНЖЕ 3.02.-43- 2007* Тұрғын үйлер.

ЕСКЕРТПЕ – Құрылыс нормаларын орындау кезінде «Стандарттау жөніндегі нормативтік құжаттардың көрсеткіші» жыл сайын басып шығарылған ақпараттық көрсеткіштің сілтемелік стандарттары мен топтастырғыштардың сілтемелік іс-әрекетін тексерген орынды, ағымдағы жылы жарияланған, жыл сайын басып шығарылатын ақпараттық көрсеткіштерге сәйкес ағымдағы жылдың жай-күйі жөніндегі «Стандарттау жөніндегі нормативтік құжаттардың көрсеткішін», сондай-ақ ағымдағы жылы жарияланған СҚҚК «Қазақстан Республикасының аумағында қолданылатын сәулет, қала құрылысы және құрылыс саласындағы Нормативтік құқықтық актілер және нормативтік-техникалық құжаттардың тізбесін» тексерген жөн. Егер сілтемелік құжаттар ауыстырылса (өзгертілсе), онда осы нормативтік құжатты пайдалану кезінде ауыстырылса (өзгертілген) құжат басшылыққа алынады. Егер сілтемелік құжаттар ауыстырылған болса, онда сілтеме жасалған ереженің осы сілтемені қозғамайтын бөлігі қолданылады.

3 Терминдер мен айқындамалар

Осы Нұсқаулықта тиісті айқындамаларымен мынадай терминдер қолданылады:

3.1 Жылжымайтын қайталама объекті: Тұрғын және тұрғын емес үй-жайларды, меншік құқықтарын (өзге де заттық құқығын) тіркеу мақсатында оларға жеке (бөлек) объектілер сияқты кадастрлық нөмір беріледі.

3.2 **Жер учаскесі:** Қазақстан Республикасының Жер кодексімен белгіленген тәртіппен жер қатынастарының субъектілеріне бөлінген тұйық шекаралардағы жер бөлігі.

3.3 **Жер учаскесіне арналған сәйкестендіру құжаты:** Жер, құқықтық және қала құрылысы кадастрларын жүргізу мақсаттарына қажетті, жер учаскесінің сәйкестендіру сипатын қамтитын құжат.

3.4 **Кворум:** Осы жиналысты тану үшін және оның күн тәртібі бойынша шешім қабылдауға құқылы жиналысқа (отырысқа) қатысушылардың саны.

3.5 **Қызыл сызық:** Кварталдардың, шағын аудандардың, елді мекендерді жоспарлау құрылымындағы өзге де элементтердің аумақтарын көшелерден (өтпе жолдардан, алаңдардан) бөліп тұратын шекаралар. Қызыл сызықтар, әдеттегідей, құрылыс салу шекарасын реттеу үшін қолданылады.

3.6 **Кондоминиум объектісі:** Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес белгіленген жер учаскесінен, бастапқы және қайталама объектілерінен кондоминиум нысанындағы жылжымайтын мүліктен тұратын мүліктік кешен.

3.7 **Шекті пайдаланудағы ортақ мүлік:** Белгіленген тәртіппен пайдалануға жекелеген меншік иесіне (меншік иелеріне) беріліп отырған ортақ мүліктің жекелеген бөлігі.

3.8 **Тұрғын үйдің (тұрғын үй-жайдың) ортақ мүлкі:** Барлық тұрғын және тұрғын емес алаңдардың сомасы, сондай-ақ ортақ мүлік болып табылатын тұрғын үйдің бір бөлігінің алаңдары.

3.9 **Бірінші жылжымайтын объекті:** Әртүрлі функционалдық мақсаттағы үйлер мен ғимараттар, сондай-ақ ерекше реттелетін және қала құрылысындық регламенттелетін объектілер.

3.10 **Тұрғын үйдің (тұрғын үй-жайдың) пайдалы алаңы:** Тұрғын үйдің тұрғын және тұрғын емес алаңдарының сомасы.

3.11 **Жерді пайдалану құқығы:** Мемлекеттің меншігінде тұрған жер учаскелерін мерзімсіз иеленген және пайдаланған (жерді мерзімсіз пайдаланған) немесе белгілі бір мерзімге (жерді уақытша пайдалану) қайтару және (немесе) қайтармау негізінде пайдаланған адамның құқығы.

3.12 **Сервитут:** Бөтен жер учаскесін және (немесе) басқа жылжымайтын объектіні шектелген мақсатты пайдалану құқығы, оның ішінде поездың өтуі үшін, қажетті коммуникациялар мен өзге де қажеттіліктерді төсеу және пайдалану.

3.13 **Кондоминиум объектісіне қатысушылардың жиналысы:** Кондоминиум объектісін басқаруға және күтіп-ұстауға байланысты ұжымдық талқылау мен шешімдер қабылдау үшін үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелерінің алдын ала белгіленген орынға және белгіленген уақытта бірлесіп келуі.

3.14 **Техникалық төлқұжат:** Жылжымайтын мүлікті мемлекеттік техникалық зерттеудің нәтижелері бойынша белгіленген нысанда жасалған

құжат, техникалық, теңестірілген құқықтық кадастрды жүргізуге қажетті объектінің бастапқы және екінші сипаттамасы.

3.15 Жер қатынастары жөніндегі өкілетті орган: Облыстың, республикалық маңызы бар қаланың астананың, ауданның, облыстық маңызы бар қаланың жергілікті атқарушы органдарының жер қатынастары саласындағы функцияларын жүзеге асыратын құрылымдық бөлімше.

3.16 Кондоминиумның қатысушылары: Жеке және заңды тұлға, жылжымайтын мүліктің жекелеген бөлігі дара (жеке) меншік иесінің (өзге құқыққа) тиесілі, ал жылжымайтын мүліктің дара меншікте тұрмайтын сол бөлігі, оның ішінде жер учаскесі, жылжымайтын мүліктің бөлігіне деген құқығынан ажырамас жалпы үлестік құқығына дара (жеке) меншік иесінің (өзге құқыққа) тиесілі.

4 Белгілеу және қысқарту

Құрылыс нормалары мен ережелері: ҚНЖП

«Тұрғын үйді және басқа да үй-жайларды, қоғамдық ғимараттарды күтіп-ұстауға және пайдалануға қойылатын санитариялық-эпидемиологиялық талаптар» Санитарлық ереже: СЕ

5 Жалпы ережелер

5.1 Көппәтерлі тұрғын үйлер маңындағы аумақтың алаңын айқындау және кондоминиум объектісін бірыңғай мүліктік кешен, жылжымайтын мүлік ретінде қалыптастыру мақсатында олардың шекараларын белгілеу, кондоминиум объектісіндегі үй-жайлардың (пәтерлердің) әрбір меншік иесіне келетін ортақ меншіктегі жер үлесін белгілеу, оның меншігінде тұрған үй-жайлардың алаңына сүйене отырып жүргізіледі, қалалық және селолық елдендіру жерін тиімді пайдалану және оларды абаттандыру деңгейін арттыру, салық салу, жылжымайтын мүлікті есепке алу мен оны мемлекеттік тіркеу құқықтарын және олармен кондоминиумдардағы мәміле жасау жүзеге асырылады.

5.2 Үй іргесіндегі аумақтың құрамына:

1) көппәтерлі тұрғын үйлер маңындағы және тұрғын көппәтерлі тұрғын үй маңындағы аумақтың жер учаскесі;

2) кондоминиум объектісіне апаратын жолдар, жаяу жүргінші жолдар мен өтпе жолдар, көгалдандырылған аумақ, жеңіл автомобильдерді қоюға арналған алаңдар, шаруашылық мақсаттарға арналған алаңдар, ойын және спорт алаңдары кіреді.

5.3 Үй маңындағы аумақ жалпы талаптарға:

1) санитариялық-эпидемиологиялық;

2) қала құрылысы;

3) өртке қарсы тәрізді талаптарға сай келуге тиіс.

5.4 Кондоминиум объектісінің жалпы үлестік меншігіндегі жер учаскесі кондоминиум объектісінің бөлінбейтін және ажыратылмайтын бөлігі болып табылады.

5.5 Тұрғын үйдің және (немесе) тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері – кондоминиум қатысушылары жер учаскелеріне орналастыру, пайдалану үшін қажетті, бастапқы объектіні күтіп-ұстауға, жалпы үлестік меншік құқығын алады.

5.6 Кондоминиум қатысушыларының біреуінің кондоминиум объектісінің құрамына кіретін бөлінбейтін жер бөлігіне дара (жеке) меншік құқығын алуға жол берілмейді.

5.7 Жалпы үлестік меншік құқығына тиесілі ортақ мүліктің құрамына көппәтерлі тұрғын үйдегі үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелері «Тұрғын үй қатынастары туралы» Қазақстан Республикасының Заңына сәйкес белгіленеді.

5.8 Жер учаскесіне арналған кондоминиум қатысушыларының жалпы үлестік меншік құқығы (жерді үлестік ортақ пайдалану құқығы) Қазақстан Республикасының жылжымайтын мүлікке арналған құқықтарды мемлекеттік тіркеу туралы заңнамасында көзделген тәртіппен тіркеуге жатады.

5.9 Бірнеше кондоминиумдардың (балалардың ойын алаңы, шаруашылшық-тұрмыстық алаңдар, жасыл көшеттер, демалуға арналған алаңдар, жеңіл автомобильдерді қоюға арналған алаңдар, инженерлік желілер имараттары мен коммуникациялары (жерге орналастыру жобасындағы инженерлік желілердің контуры көрсетіледі) және басқа объектілер) бірнеше кондоминиумдардың ортақ пайдалануындағы объектілер орналасқан жердің ережесімұндай жерді ортақ үлестік меншік құқығындағы не болмаса ортақ жер және (немесе) сервитут пайдалануға мүдделі кондоминиумдардың қатысушыларына беру кезінде определяется айқындалады.

5.10 Ортақ үлестік меншікте (ортақ үлестік жер пайдалану) тұрған жер учаскесін пайдалану тәртібі кондоминиум қатысушыларының арасында жасалған шартпен белгіленеді.

5.11 Қалалар мен басқа елді мекендердің жаңадан игерілген аумақтары үйге іргелес жатқан аумақта жаңа үй салу кезінде Қазақстан Республикасының Жер кодексіне және «Қазақстан Республикасының сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі туралы» Қазақстан Республикасының Заңына сәйкес учаскені кейінен үй-жай салу үшін қалыптастыру кезеңінде айқындалады.

6 Көппәтерлі тұрғын үйлер маңындағы аумақтарды айқындау тәртібі

6.1 Кондоминиум объектілерінің жер көлемдерін айқындау және жер учаскелерінің шекараларын белгілеу жөніндегі жұмыстарды ұйымдастыру Қазақстан Республикасының Жер кодексіне сәйкес айқындайды.

6.2 Кондоминиум объектілері жер учаскесінің көлемі нақты қалыптасқан құрылыстарды және жобада белгіленген құрылыстардың талаптарын ескере отырып айқындалады.

6.3 Бірнеше көппәтерлі тұрғын үйлердің пайдалануына берілген жер учаскесі бөлінетін және бөлінбейтін болуы мүмкін. Бөлінетін жер учаскесі мақсатты орнын өзгертпестен және өртке қарсы, санитарлық-эпидемиологиялық, экологиялық тәртіп бұзушылықтарсыз болып табылады, Қазақстан Республикасының қала құрылысы заңы бойынша жер бөлінгеннен кейін әрқайсысы дербес жер учаскесінің әрбір бөлігі дербес жер учаскесі болып қалуы мүмкін, олай болмаған жағдайда ол бөлінбейтін болып қала береді.

6.4 Кондоминиум объектілерінің ортақ бірлескен меншігіндегі (ортақ бірлескен жер пайдалану) жер учаскесін бірнеше жер учаскелеріне бөлуге осы учаскеге бөлу жүргізуді қалайтын, санитарлық-эпидемиологиялық, экологиялық, өртке қарсы, Қазақстан Республикасының қала құрылысы заңнамалары сақталған жағдайда, кондоминиумның барлық қатысушыларының жазбаша келісімімен жол беріледі.

6.5 Кондоминиум объектісі жер учаскесінің шекараларын бір көппәтерлі тұрғын үйді орналастыру мен пайдалану қажеттігіне орай белгілеген жөн.

6.6 Кондоминиум объектісі жер учаскесінің шекараларын белгілеу кезінде жер учаскесінде функционалдық элементтердің бар болуы ескеріледі (шаруашылық, дене тәрбиелік, балалардың ойын алаңдары, дем алуға арналған алаң, өтпе алаңдары, жеңіл автомобильдерді қоюға арналған алаң, инженерлік желілер мен басқа да имараттар.).

6.7 Жер учаскесінің шекарасына көппәтерлі тұрғын үйді, кондоминиум құрамына кіретін өзге де жылжымайтын объектілер, сондай-ақ олардың жұмыс істеуін (қызмет етуін) қамтамасыз етуге қажетті оларға іргелес жатқан аумақ, қала құрылысы нормативтерін, өртке қарсы қауіпсіздікті, үй-жайлар арасындағы санитарлық алшақтықтарды және көппәтерлі тұрғын үйде тұратын және келген азаматтардың арасындағы қалыпты жағдайларды қамтамасыз ететін талаптардың сақталуын ескере отырып, кондоминиум құрамына кіретін тұрғын үй-жайлар мен өзге де мүліктерге қызмет көрсететін, сондай-ақ көппәтерлі тұрғын үйдің барлық объектілеріне қол жеткізу.

6.8 Кондоминиум объектісі жер учаскесінің шекаралары жер учаскесінің және жер пайдаланушылардың аралас меншік иелерінің мүдделері ескеріле отырып белгіленеді.

6.9 Кондоминиум қатысушыларына берілген кондоминиум объектісі жер учаскесінің шекаралары қызыл сызық бойынша сызықтың сыртқы жағынан, кварталдың ішкі жағынан – өтпе жолдың желілері арқылы емес, аралас жер учаскелері арқылы жүріп-тұру желілері өту көзделген.

6.10 Қазіргі бар үй мен ғимарат белгіленген көшенің қызыл сызығынан, кондоминиум объектісі жер учаскесінің шекарасынан шығып кеткен жағдайда, көше жағының оның сыртқы шекарасынан бір метр қашықтықтағы үйдің контуры бойынша орналастыруға жол беріледі.

6.11 Тар жерге орналасқан қалалық құрылыс жағдайында, қалыптасқан аулалық кеңістікті жеке жер учаскелеріне бөлу кезінде қалыптасқан құрылыстың осы кварталында халық тіршілігінің функционалдық, технологиялық, көліктік және өзге де әлеуметтік-тұрмыстық жағдайларында кондоминиум объектілерінің жер учаскелерін ең аз деңгейіне дейін, тіпті кондоминиум объектілері ұсынған қорғаныштың әрқайсысы бойынша олардың шекараларын белгілеуге дейін ең аз көлемге дейін азайтуға жол беріледі.

Бұл ретте аулалық кеңістіктің жер учаскелері осы аулалық кеңістікке қатысы бар кондоминиум қатысушыларына ортақ үлестік меншікке немесе ортақ жер пайдалануға беріледі. Мұндай жер учаскесіне жер учаскесіне арналған дербес сәйкестендіру құжаты жер заңнамасына сәйкес беріледі.

6.12 Тұрғын кварталдарда (шағын аудандарда) ортақ пайдаланылатын алаңдарды (негізгі өтпе жолдар, балаларға арналған, дене тәрбиесі мен спорт алаңдары және ғимараттар, көгалдандырылған массивтер, жеңіл автомобильдерді қоюға арналған алаңдар, ортақ пайдаланудағы өзге объектілер) орналастыруды көздеу қажет, халықтың демографиялық құрамы ескерілген өзге де әртүрлі белгілеулер, құрылыс үлгілері, табиғи-климаттық және басқа жергілікті жағдайлар.

6.13 Кварталдың (шағын ауданның) шекараларындағы ортақ пайдаланылатын аумақ немесе жоспарлау құрылымының басқа элементтері қалыптастырылуға тиіс, және үйге ортақ меншікке немесе кондоминиум қатысушыларына шектеулер мен сервитуттар бойынша талап белгілеумен ғана берілуі мүмкін.

6.14 Үйдің қорғанышынан тыс (шегінен тыс) орналасқан жер учаскесін пайдалану тәртібі кондоминиум қатысушыларының қоғамдық, санитарлық-эпидемиологиялық, экологиялық, өртке қарсы мүдделерді сақтай отырып, Қазақстан Республикасының қала құрылысы заңнамасына сәйкес айқындалады.

6.15 Кондоминиум қатысушылары жер учаскесін беру не жер учаскелерінің шекараларын өзгерту туралы мәселе бойынша шешім

қабылдайтын болса, «Тұрғын үй қатынастары туралы» Қазақстан Республикасының Заңына сәйкес жиналыс өткізу қамтамасыз етіледі.

6.16 Жиналыс кондоминиум объектісін басқару органының бастамасы, сондай-ақ үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелерінің кем дегенде оннан бір бөлігінің талап етуі бойынша өткізіледі.

6.17 Кондоминиум объектісі қатысушыларының жиналысы кондоминиум қатысушыларының жалпы санының кем дегенде үштен екісі қатысқан жағдайда (кворум болса) құқылы болмақ.

6.18 Кондоминиум объектісі қатысушылары жиналысының шешімі кондоминиум қатысушыларының жалпы санының көпшілік дауысымен қабылданады.

6.19 Кондоминиум объектісі қатысушыларының жиналысы облыс, республикалық маңызы бар қала, астана, аудан, облыстық маңызы бар қала, аудандық маңызы бар қаланың әкімі, кенттің, ауыл, жер учаскесі орналасқан орын бойынша ауылдық округтердің жергілікті атқарушы органдарына өтінішпен жүгінуге өкілеттік берілуге тиіс.

6.20 Өтініш осы Нұсқаулықтың А қосымшасына сәйкес екі данада ресімделеді және кондоминиум объектісі қатысушыларының жиналысы өкілеттік берген адам немесе кондоминиум объектісін басқару органының басшысы қол қояды.

6.21 Өтініште кондоминиум объектісінің қысқаша сәйкестендіру сипаттамасы (кондоминиум объектісінің атауы, почта мекенжайы, тұрғын және тұрғын емес үй-жайларының, дара (жеке) тұратын кондоминиум қатысушылары меншік иелерінің саны, қабаттылығы, үйдің жалпы алаңы, құрылыс пенғимарат), өкілетті тұлғаның деректемелері және басқа да қажетті мәліметтер көрсетіледі.

6.22 Өтінішке:

1) жылжымайтын қайталама объектіге арналған құқық санатын көрсете отырып, кондоминиумның объектісі барлық қатысушыларының тізімі;

2) осы Нұсқаулыққа берілген Б қосымшасына сәйкес кондоминиум объектісі қатысушылары жиналысының хаттамасы;

3) кондоминиум қатысушыларын немесе олардың кондоминиум қатысушыларының жалпы жиналысына жер учаскесін беру мәселесі бойынша, осы Нұсқаулыққа берілген В қосымшасына сәйкес жалпы жиналысына қатысқан өкілдерінің тіркей парағы;

4) осы Нұсқаулыққа берілген Г қосымшасына сәйкес көппәтерлі тұрғын үй жанындағы жер учаскесі шекарасының сызбасы;

5) кондоминиум объектісі қатысушыларының жер учаскесін беру мәселесі жөнінде жиналысын өткізу туралы не жер учаскесінің шекараларын өзгерту туралы хабарламаның көшірмесі;

б) кондоминиум қатысушыларының ашық немесе жабық дауыс беру кезіндегі, сондай-ақ жазбаша сауалнама өткізу кезінде осы Нұсқаулыққа берілген Д қосымшасына сәйкес дауыс беру парағы;

7) кондоминиум қатысушылары өкілінің нотариалдық расталған, осы Нұсқаулыққа берілген Е қосымшасына сәйкессенімхаты;

8) объектінің техникалық, сәйкестендіру сипатын қамтитын және жылжымайтын мүлікті техникалық зерттеулерінің нәтижелері бойынша жасалған және жылжымайтын мүлік бойынша облыстардың, Астана мен Алматы қалаларының, олардың филиалдарының жылжымайтын мүлікжөніндегі Орталығы, сондай-ақ ХҚО — халыққа қызмет көрсету орталығы берген техникалық паспорты;

9) жер учаскесін бөліп беру туралы құжаттардың көшірмелері (бар болса) қоса тіркеледі.

6.23 Өтініштің құжаттарды қабылдағаны туралы белгі соғылған бір данасы (өтінішті қабылдаған күні мен тіркелген нөмірі) кондоминиум объектісі қатысушыларының өкілетті жиналасымен өкілеттік берілген тұлғаға немесе кондоминиум объектісін басқару органының жетекшісіне беріледі.

6.24 Жер учаскесіне құқық беру туралы өтініш үш күннің ішінде жер учаскесінің тұрған орны бойынша облыстардың, республикалық маңызы бар қалалардың, астаналардың, аудандардың, облыстық маңызы бар қалалардың өкілетті органдарына түседі, (сәулет және қала құрылысының органдарымен бірлесіп елді мекендерде) мәлімделген мақсатты белгілеу бойынша аумақтық аймақтарға бөлуге сәйкес сұратылып отырған жер учаскесін пайдалану мүмкіндігін айқындау.

Жер учаскелеріне құқық беру туралы өтінішті қараудың жалпы мерзімі ол түскен сәттен бастап екі айды құрайды.

6.25 Кондоминиум объектілеріндегі жер учаскелерінің көлемін айқындау және оның шекараларын белгілеу үшін жергілікті атқарушы орган Қазақстан Республикасының Жер кодексіне сәйкес жасақталған комиссия құрылады, оның құрамына жер қатынастары, сәулет және қала құрылысы жөніндегі органдардың және басқа өкілетті органдардың мамандары, сондай-ақ бұйрықтың негізінде кондоминиум объектісін басқару органдарының өкілдері кіреді.

6.26 Комиссия есептегі әрбір квартал бойынша техникалық түгендеу деректерін, жобалау-жоспарлау және қала құрылысы құжаттамасын, инженерлік-көліктік инфрақұрылымдар жоспарларын, бұрын жүргізілген жер бөлу құжаттарын жинау жүргізіледі және осы материалдардың негізінде әзірленеді:

1) қазіргі бар кондоминиумдер объектілерінің жер учаскелері шекараларының жобалық жоспарлары;

2) осы жер учаскелерін бөлу жөнінде іс-шаралар жоспары әзірленеді.

6.27 Қазіргі бар кондоминиум объектілеріне жер бөлу бойынша іс-шаралар Жоспары жергілікті атқарушы органының қарауына ұсынылады.

6.28 Жер қатынастары жөніндегі уәкілетті орган құрған комиссияның негізінде жергілікті сәулет және қала құрылысы органдарымен жер учаскелеріне құқық беру туралы жерге орналастыру жобасын әзірлеу ұйымдастырылады.

6.29 Жерге орналастыру жобасының құрамында ұсынылған жер учаскесінің алаңы, оның шекаралары мен орналасқан орны, жер учаскесі мен жер пайдаланудың аралас меншік иелері, сондай-ақ ұсынылған жер учаскесінің ауыртпалық түсіру мен сервитуттар нақтыланады.

6.30 Бекітілген жерге орналастыру жобасының негізінде жер учаскелерінің орналасқан орны бойынша уәкілетті орган жергілікті атқарушы органның жер учаскелеріне тиісті құқық беру туралы шешімінің жобасы дайындалады.

6.31 Аудандық маңызы бар қалалардың, кенттердің, ауылдардың, ауылдық округтары әкімдерінің жер учаскесін беру туралы шешімі комиссиялар мен жерге орналастыру жобасының оң қорытындысының негізінде қабылданады.

6.32 Кондоминиум қатысушыларына жер учаскесіне құқық беру туралы жергілікті атқарушы орган шешімінің жобасы мыналарды:

- 1) жерге құқық беретін заңды немесе жеке тұлғалардың атауын;
- 2) жер учаскесінің мақсатты белгілерін;
- 3) жер учаскесінің алаңын;
- 4) жерге берілетін құқықтардың түрлері, ауыртпалық түсіру, сервитуттар; сатып алынған жер учаскесінің бағасы немесе жер пайдалану құқықтары учаске ақшаға берілген жағдайда, жер учаскесін сатып алу-сату шарттарын жасаудың мерзімдері мен талаптары;
- 5) жеке тұлғаның тегі, аты, әкесінің аты (олар бар болса) немесе заңды тұлғаның атауы, одан жер учаскелерін олардың көлемдерін көрсете отырып, мемлекеттік мұқтаждарға алып қою, мәжбүрлеп иеліктен айыруды;

6) өзге талаптарды қамтиды.

6.33 Кондоминиум объектісінің жер учаскесінің шекарасын белгілеу нақты кондоминиум үй-жайларының (қатысушыларының) меншік иелерінің не олардың өкілетті адамының өтініші бойынша заңда белгіленген тәртіппен жүзеге асырылады.

7 Көппәтерлі тұрғын үйлер маңындағы аумақтың ұсынылып отырған алаңын айқындау жөніндегі есеп

7.1 Егер кондоминиум объектісінің жерге орналастыру жұмыстары жүргізілген жоқ және оның жер учаскесінің алаңы іргетас бойынша ғана есептеледі, онда кондоминиум үй-жайларының (қатысушыларының) меншік иелері облыстың, республикалық маңызы бар

қаланың, астананың, ауданның, облыстық маңызы бар қаланың, облыстық маңызы бар қала әкімінің, кенттің, ауылдың, жер учаскесі орналасқан ауылдық округтің жергілікті атқарушы органға жүгіне алады, қажетті объектілер көрсетілген үйді пайдаланбастан, үй іргесіндегі аумақтың жоспарымен орналасқан орны бойынша мүмкін емес.

7.2 Жер учаскесін беру туралы жергілікті атқарушы органға жүгіну алдында кондоминиум оргманчын басқару органына немесе кондоминиум үй-жайларының (қатысушылардың) меншік иелеріне ұсынылып отырған үй іргесіндегі аумақты осы Нұсқаулықтың 7.5-7.6-тармағына сәйкес есептеуі мүмкін.

7.3 Ортақ үлестік меншіктегі үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелеріне берілетін көппәтерлі тұрғын үйлердің іргесіндегі аумақтың ұсынылып отырған алаңы есептік әдіспен айқындалады түрлі қабаттылықтағы үйлерге арналған жер үлесінің үлестік көрсеткіштері шамасының негізіндегі, жаппай тұрғын үй құрылысының түрлі кезеңдеріндегі қала құрылысындық нормативтер.

7.4 Кондоминиум құрамына кіретін тұрғын үй-жайлардың 1м² алаңына келетін жер үлесінің үлестік көрсеткіштері, қабаттылыққа және құрылыс кезеңіне байланысты осы Нұсқаулықтың Ж Ережесінде келтірілген.

7.5 Кондоминиумдағы жер учаскесінің ұсынылып отырған көлемі осы кондоминиум объектісінің тұрғын үй-жайларының жалпы алаңын жер үлесінің үлестік көрсеткішіне көбейту жолымен мынадай формула (1) бойынша есептелдеді:

$$S_{\text{реком}} = S_{\text{к}} * \text{Уз.д. (1)}$$

мұнда,

$S_{\text{норм.к}}$ - кондоминиумдағы жер учаскесінің ұсынылып отырған көлемі, м²;

$S_{\text{к}}$ – кондоминиум объектісінің тұрғын және тұрғын емнес үй-жайларының жалпы алаңы, м²;

Уз.д – түрлі қабаттылықтағы үйлер үшін үй үлесінің үлестік көрсеткіштері.

7.6 Кондоминиум объектісі жер учаскесінің көлемдерін айқындау кезінде кварталдың құрамындағы жеке үйдің негізінде есептік формула(2) қолданылады:

$$S_{\text{к}} = \frac{S_{\text{кв}} - S_{\text{нж}} - S_{\text{застр}}}{S_{\text{обиц,здан}}} \times S_{\text{общ. к(2)}}$$

мұнда,

$S_{\text{к}}$ - кондоминиумдағы жер учаскесінің көлемі;

$S_{\text{кв}}$ - кварталдың, шағын ауданның жалпы алаңы;

Снж–кондоминиумға беруге жатпайтын барлық тұрғын емес аумақтардың жиынтықты алаңы;

Сзастр - кварталдың, шағын ауданның шекараларындағы барлық тұрғын үйлерді салудың жиынтықты алаңы;

Собщ.зд - осы кварталдың, шағын ауданның шекараларындағы барлық тұрғын үйлердің жалпы алаңы;

Собщ.к –кондоминиум тұрғын үй-жайлардың жалпы алаңы, ол жер учаскесінің ұсынылып ротырған көлемі есептеледі.

7.7 Кондоминиум құрамына кіретін тұрғын емес үй-жайлар үшін жер учаскелерінің көлемдерін (сауда-саттық кәсіпорындары, тұрмыстық қызмет көрсету және т.б.) айқындау осы үй-жайларды пайдалану жөніндегі талаптарды қамтамасыз етуді ескере отырып, (кіреберістерді ұйымдастыру, кіреберістер, көлікке арналған айналу алаңдары, жеңіл автомобильдерді қоюға арналған алаңдар және т.б.) қала құрылысы нормативтерінің негізінде жүзеге асырыладыжәнекондоминиумға кіретін жер учаскесінің шекараларын әзірлеу кезінде нақтыланады.

8 Көппәтерлі тұрғын үйдің іргесіндегі аумақты ресімдеудің құқықтық мәселелері жөніндегі ұсынымдар

8.1 Кондоминиум объектісін мемлекеттік тіркеу «Жылжымайтын мүлікке арналған құқықтарды мемлекеттік тіркеу туралы» Қазақстан Республикасы Заңының 39-бабына сәйкес, сондай-ақҚазақстан Республикасы Әділет министрінің міндетін атқарушының 2007 жылғы 24 тамыздағы № 241 бұйрығымен бекітілген кондоминиум объектісін мемлекеттік тіркеуережелеріне сәйкес жүзеге асырылады.

8.2 Кондоминиум объектісінің жер учаскесін мемлекеттік тіркеу үшін кондоминиум қатысушылары немесе олардың өкілетті өкілітіркеуші органға мынадай құжаттар ұсынады:

1) осы Нұсқаулыққа берілген К қосымшасында көрсетілген нысан бойынша өтініш;

2) мемлекеттік кәсіпорын бекіткен, жылжымайтын мүлікті мемлекеттік зерттеуді жүзеге асыратын әрбір қайталама объектінің алпаңын көрсете отырып, бастапқы объектінің техникалық паспорты;

3) жер учаскесіне құқық белгілейтін және сәйкестендіру құжаттары, егер кондоминиум объектісінің тіркеу сәтіне дейін жер учаскесіне арналған құқық тіркелмеген;

4) кондоминиум қатысушыларының келісімімен айқындалған не тұрғын үй қатынастары заңнамалық актіде көзделген ортақ мүліктегі үлес көлемі;

5) өкілдің жеке басы мен өкілдігін растайтын құжаттар.

8.3 Кондоминиум қатысушысы кондоминиум объектісін тіркеу туралы өтініш берген жағдайда, оның кондоминиум объектісін тіркеуге деген өкілдігі жылжымайтын қайталама объектісінің меншік иесі құқығындағы оған тиесілі құқық белгілейтін құжаттың нотпариалды расталған көшірмесімен айқындалады.

8.4 Кондоминиум объектісін тіркеу кезінде ортақ мүліктің құрамы (жер учаскесін қоса) мен ортақ меншіктегі әрбір үй-жайдың құқық иеленетін үлесінің көлемі айқындалады.

8.5 Үй-жайдың (пәтердің) әрбір меншік иесінің ортақ мүліктегі үлесіне (жер учаскесін қоса) құқығына оған тиесілі жылжымайтын мүлік объектісіне меншік иесінің бөлінген (жеке) меншік иесінен бөлінбейді.

8.6 Үлестің көлемі, егер кондоминиум қатысушыларының келісімімен өзгедей белгіленбесе, бөлек (жеке) меншік иесінде (өзге меншік құқығында) тұратын тұрғын үй-жайдың және тұрғын емес үй-жайдың пайдалы алаңдарына қатысты, кондоминиумның осы объектісінде тұратын барлық тұрғын үй-жайдың және барлық тұрғын емес үй-жайдың пайдалы алаңдарының солмасына қатысты айқындалады. Мұндай үлес шын мәнінде бөлінуге тиісті емес (нақты үлес).

Ортақ мүліктегі қайталама объектілерінің меншік иелерінің үлестерін есептеу формуласы осы Нұсқаулықтың Л қосымшасында келтірілген.

8.7 Кондоминиумның екі және одан көп объектілері қатысушыларының меншік иелерінің (ортақ жер пайдалану) ортақ үлесінде тұратын жер учаскесіндегі үлестің көлемі, егер кондоминиум қатысушыларының келісімімен өзгедей көзделмесе, екі кезеңмен айқындалады:

а) кондоминиум жеке объектісінің үлесіндегі бастапқы объектінің (бастапқы объектілердің) жалпы алаңының барлық бастапқы объектілердің кондоминиумдер барлық объектілерінің жалпы алаңдарының сомасына қатыстымен айқындалады. Жер учаскесіндегі кондоминиум жеке объектісінің үлесін есептеу формуласы осы Нұсқаулықтың М қосымшасында келтірілген.

б) кондоминиумның жеке объектісінің үлесіндегі қайталама объектісінің меншік иелерінің үлесі айқындалады. Мұндай үлес шын мәнінде (тамаша үлестен) бөліне алмайды. Жер учаскесіндегі кондоминиум жеке объектісінің үлесін есептеу формуласы осы Нұсқаулықтың Н қосымшасында келтірілген.

9. Көппәтерлі тұрғын үйлердің үй жанындағы аумағының алаңын айқындау есебінің үлгісі

Мысалы - 1) 1960 жылы салынған 5 қабатты 80 пәтерлі, пәтердің орташа алаңы (50 м²) -4000 м² болатын үйге арналған ұсынылып отырған жер учаскесінің көлемін айқындау

Осы Нұсқаулықтың Д қосымшасындағы кестеге сәйкес 5 қабатты үйлерге арналған жер үлесінің үлестік көрсеткіші- 1,34 тең.

Өйткені, ұсынылып отырған жер учаскесінің көлемі (1) формулаға сәйкес мынаны құрайды:

$$S_K = 4000 \text{ м}^2 \times 1,34 = 5360 \text{ м}^2$$

Мысалы - 2) Жер учаскесінің және нормативтен асатын аумақтың ұсынылып отырған көлемін айқындау, егер кондоминиум объектісінің мүлкі 9 қабатты үш үйдің үш тобынан тұрады, ол берілген аумақта орналасқан, әрқайсысының жалпы алаңы 5400 м² құрайды. 80-ші жылдардың құрылысы.

Берілген аумақтың алаңы 2,5 гектарды құрайды. Осы аумақта бала бақша орналасқан, оның жер учаскесі 3400 м²-ге тең. Тұрғын аумақтың нақты алаңы (бала бақшаны қоспағанда) 25000 — 3400 = 21600 м².-ге тең.

Бір тұрғын үй учаскесінің ұсынылып отырған көлемі (1) формулаға сәйкес мыналарға тең:

$$S_K = 5400 \times 0,98 = 5292 \text{ м}^2.$$

Үш тұрғын үйдің жер учаскелерінің жиынтықты ұсынылып отырған алаңы мыналарға тең:

$$S_K = 5292 \times 3 = 15876 \text{ м}^2.$$

Аумақтың нормативтен артық алаңы мыналарға тең:

$$21600 - 15876 = 5724 \text{ м}^2.$$

Әрбір тұрғын үй учаскесінің нормативтен артық көлемі мыналарға тең:

$$\frac{5724 \text{ м}^2}{3} = 1908 \text{ м}^2$$

Мысалы - 3) Квартал құрамындағы жеке үйдің базасында кондоминиум объектісі жер учаскесінің көлемін айқындау (2) формула бойынша есептеледі.

Шағын ауданның жалпы алаңы 5,0 гектарды құрайды. Бұл аумақта бала бақша, мектеп орналасқан, жер учаскесінің көлемі 7500 м²-ге тең. Шағын ауданның шекараларындағы барлық тұрғын үйлерді салудың жиынтықты алаңы – 3500 м² * 5 = 17 500 м², олардың тұрғын үй-жайларының жалпы алаңы 1500 м²-ді құрайды. Кондоминиум объектісінің тұрғын үйлерді салудың жиынтықты алаңы жер учаскесінің есептеліп отырған көлемі - 3500 м² құрайды.

$$S_K = \frac{50\,000 - 7500 - 17500}{15000} \times 3500 \text{ м}^2 \quad (2)$$

(2) формулаға сәйкес кондоминиум объектісінің нормативтік көлемі мыналарға тең: $S_k = 5600\text{м}^2$.

А қосымша
(ақпараттық)

Қаланың /облыстың/ауданның Әкімдігі

тегі, аты, әкесінің аты

(жеке басын куәландыратын құжаты туралы мәлімет) тұрақты тұратын мекенжайы:

Байланыс телефоны:

**Көппәтерлі тұрғын үй орналасқан жерден
жер учаскесін беру туралы өтініш**

Шамамен алаңы _____ га болатын,

(көше, үйдің номері)

мекенжайында орналасқан жер учаскесін беруіңізді сұраймын.

Көппәтерлі тұрғын үйді үйге әіргелес аумақтарымен пайдалану мақсатында:

1. көппәтерлі тұрғын үйдегі үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелерінің жалпы жиналысының _____ жылғы шешімі, № _____ хаттама

2.

3.

4.

5.

(күні)

(қолы)

Б қосымшасы
(ақпараттық)

**Үй-жайлардың (пәтердің) меншік иелерінің
жиналысы хаттамасының Үлгі нысаны**

ХАТТАМА № _____

"__" _____ 200__ г. бастамасы бойынша
уақыты _____

Кондоминиум объектісінің орналасқан жері: _____

Үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелерінің жалпы саны: _____

Қатысқандардың саны (хаттаманың қосымшасына сәйкес): _____*

1. Үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелері жиналысының төрағасын
сайлау туралы мәселе: _____

Жиналыс төрағасының кандидатурасы жөнінде:

Жақтағандар _____ Қарсы _____

2. Үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелері жиналысының
хатшысын сайлау туралы мәселе _____

Жиналыс төрағасының кандидатурасы жөнінде:

Жақтағандар _____ Қарсы _____

3. Жиналыстың күн тәртібін бекіту: _____

Дауыс беру нәтижелері:

Жиналыстың күн тәртібі жөнінде:

Жақтағандар _____ Қарсы _____

Жиналыстың күн тәртібі:

1.

2.

Сөз сөйлеген тұлғалар:

Дауыс беру нысаны:

(ашық ждауыс беру немесе жабық дауыс беру)

Жиналыстағы дауыс берудің нәтижесі (жазбаша сауалнама жүргізу кезінде,
дауыс беру парақтары бойынша жиынтық деректер):

**

Дауыс бергенде қабылданған шешім***:

1. _____

2. _____

Хатшы: _____ Жиналыстың төрағасы: _____

(қолы) (қолы)

** Үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелерінің жиналысы кем дегенде Үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелері жалпы санының үштен екісі қатысқанда құқылы болмақ. Үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелерінің жиналысын өткізу кезінде кворум қамтамасыз етілмеген жағдайда, жазбаша сауалнама жүргізіледі.*

*** Үй-жайлардың (пәтерлердің) әрбір меншік иесі дауыс беру кезінде бір дауыты иеленеді. Егер меншік иесіне бірнеше үй-жайлар (пәтерлер) тиесілі болса, , оның тиісті санға лайық дауысы болады.*

**** Қабылданған шешім үй-жайлардың (пәтерлердің) барлық меншік иелеріне міндетті болып табылады, даулы және өзге де мәселелерді соттарда және мемлекеттік мекемелерде қарау үшін үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелерінің көңілін білдіру ретінде құжат болып табылады, сондай-ақ тұрғын иүй көмегін есептеу үшін негіз қызметін атқарады.*

В қосымшасы
(ақпараттық)

**Жиналысқа қатысып отырған үй-жайлардың (пәтердің) меншік иелерін
тіркеу парағы «__» _____ ж.**

Кондоминиум объектісін басқару органының атауы:

Кондоминиум объектісінің мекенжайы :

№	Т.А.Ә.	Үй-жайдың (пәтердің) №	Қолы

Жиналыстың төрағасы: _____
(Т.А.Ә. қолы)

Хатшы: _____
(Т.А.Ә. қолы)

Г қосымшасы
(ақпараттық)

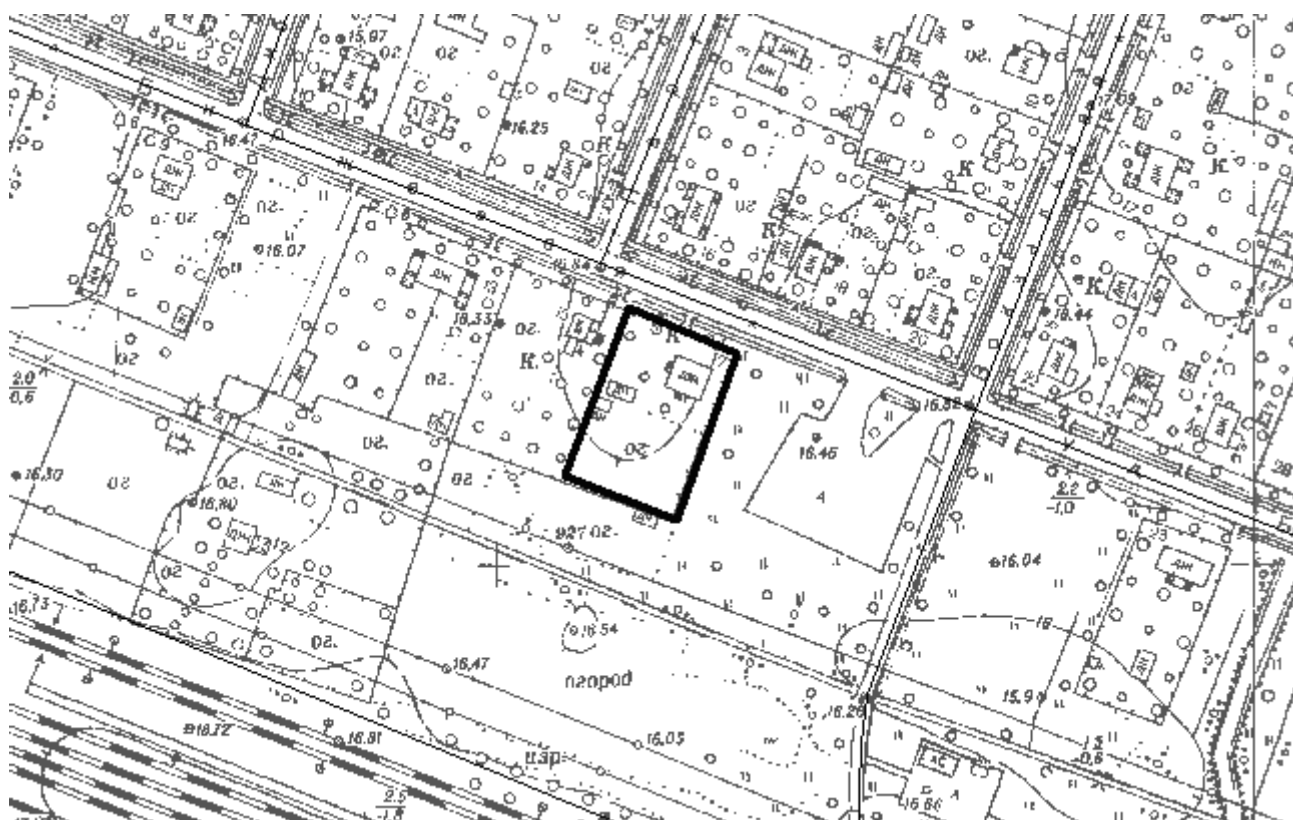
СХЕМА
Көппәтерлі үй орналасқан жер учаскесінің шекаралары

Орналасқан жері: _____

Шамамен алғандағы алаңы: _____ кв. м.

Шифр: _____

Дайындалған күні: _____ ж.



===== - жер учаскесінің шекарасы

М 1:2000

Басшы _____ аудандық бөлім _____

М.О.

Д қосымшасы
(ақпараттық)

Жазбаша сауалнама жүргізу кезінде дауыс беру парағы № ____

«__» _____ 200__ г.
уақыты _____

Кондоминиумобъектісін басқару органының атауы: _____

Жауапты тұлға: _____

(үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелесінің арасынан)

Талқылауға енгізілген мәселелер:	Дауыс беремін *			
	"Жақтаған"	"Қарсы"	"Қалыс қалған"	
1				
2				
3				
4				
5				
6				

Т.А.Ә. үй-жайдың (пәтердің) меншік иесі _____

Үй-жайдың (пәтердің) меншік иесінің мекенжайы

Қолы _____

(үй-жайдың (пәтердің) меншік иесі)

Қолы _____

(жауапты тұлға)

Қолы _____

М.О. (кондоминиум объектісінг басқару органының басшысы)

* "Жақтаймын", "Қарсы" немесе "Қалыс қаламын" бағандарына үй-жайдың (пәтердің) меншік иесінің қолы қойылады.

* Дауыс беру парағы хаттамаға міндеті түрде қоса беріледі және бірге сақталады.

Е қосымшасы
(ақпараттық)

Сенімхаттың үлгісі

Сенімхат

Көппәтерлі тұрғын үйдің үй-жайлардың (пәтердің) меншік иелерінің жиналысы, мекенжайына орналасқан: _____, бұдан әрі Сенім білдіруші, жоғарыда көрсетілген үйдің көппәтерлі тұрғын үйдің үй-жайлардың (пәтердің) меншік иелерінің атынан (кем дегенде 3 бөлмелі), «__» _____ 20__ г. № __ хаттамаға сәйкес жиналысқа сайланған, _____ Т.А.Ә. (жеке басының куәлігі № _____, берілген (мемлекеттік органның атауы) __, берген күні _____, пәтер №), бұдан әрі Сенім білдіруші адам, мемлекеттік органдарда және Қазақстан Республикасының ұйымдарында жер учаскесін мемлекеттік тіркеу бойынша рәсімдерді орындау үшін Сенім білдірушінің мүддесін білдіреді, көппәтерлі тұрғын үйдің жер учаскесін (үй іргесіндегі аумақты) мемлекеттік тіркеу жөнінде өлілеттік етеді.

Өкілдің функцияларын орындау үшін Сенім білдіруші Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамасына сәйкес Сенім тапсырылған барлық құқықтарды береді: Сенім білдірушінің мүдделерін білдіруге байланысты барлық іс-қимылдарды жасау, істің материалдарымен танысу, көшірмелерді жасау, үзінді алу, дәлелдерді білдіру, процеске қатысушыларға сұрақтар қою, өтініштерді мәлімдеу, сотқа ауызша және жазбаша түсініктеме беру, сот процесінің барысында туындаған барлық мәселелер бойынша өзінің айғақтары мен пікірлерін ұсыну, бейбіт келісімдер жасау, сондай-ақ барлық іс жүргізу құқықтарды Қазақстан Республикасының Азаматтық іс жүргізу кодексінің 47-бабына сәйкес пайдалану қажет.

Бұдан басқа, Сенім білдірілген адамға Сенім білдірушіге қатысты атқарушылық және басқа құжаттар ұсынылады.

Осы сенімхат бойынша өкілеттілікті басқа адамдарға беруге болмайды.

Қолдар:

- 1) Т.А.Ә. (жеке басының куәлігі № _____, берілген (мемлекеттік органның атауы) __ берілген күні __ пәтердің №);
- 2) Т.А.Ә. (жеке басының куәлігі № _____, берілген (мемлекеттік органның атауы) __ берілген күні __ пәтердің №);
- 3) Т.А.Ә. (жеке басының куәлігі № _____, берілген (мемлекеттік органның атауы) __ берілген күні __ пәтердің №).

Ж қосымшаысы
(міндетті)

**Әртүрлі қабаттылықтағы тұрғын үйлердің ортақ алаңының
1 м²келетін жер үлесінің үлестік көрсеткіштері**

Жылдар	Қабаттылық															
	2	3	4	5	6	7	8	9	12	14	16	17	18	20	22	22 ж. аса
1957 жылға дейін	2,84	2,00	1,57	1,34	1,23	1,19	1,14									
1957 ж. мен 1967 ж. арас. **	2,72	1,97	1,81	1,52	1,39	1,30	1,21	1,04								
1967 ж. по 1975ж.арас***	2,30	1,80	1,59	1,36	1,21	1,15	1,10	0,98	0,94							
1975ж.- 1985ж.арасын да****	-	1,85	1,47	1,32	1,16	1,05	0,96	0,85	0,80	0,74	0,69	0,67	0,66	0,65	0,64	
1985ж.1994 ж.арасын.***** * 1994 ж.-дан баст.*****	3,57	1,85	1,33	1,31	1,16	1,05	0,96	0,85	0,80	0,74	0,69	0,67	0,66	0,65	0,64	
Кем дегенде 0,92																
*- СН 41-58 **- СНиП II-К.2-62 *** СНиП II-60-75 ****ВСН 2-85 *****МГСН-1.01-94, *****СНиП 2.07.01-89																

К қосымшасы
(міндетті)

(Қазақстан Республикасы Әділет министрлігінің аумақтық органы)

ӨТІНІШ № _____
кондоминиум объектісін мемлекеттік тіреу туралы

Өтініш беруші _____
(кондоминиум қатысушылары)

_____ атынан әрекет ететін:
(өкілетті өкілдің атауы мен деректемелері)

_____ негізінде
(өкілеттігін растайтын құжаттың деректемелері)

Тіркеуіңізді сұраймын _____
(мемлекеттік тіркеу объектісінің түрлері)

Кондоминиум объектісі туралы мәлімет:

Кондоминиум объектісінің мекенжайы: _____

Жылжымайтын мүліктің түрлері: _____

Қайталама объектілердің саны _____ Жер учаскесінің жалпы алаңы _____

Үйдің жалпы алаңы _____ Ортақ пайдаланудағы орынның жалпы алаңы _____

Өтінішке мынадай құжаттар ұсынамын (мыз):

1. Төлем туралы құжат: түрі _____ № _____ сомасы _____ теңге

2. Негізінде мемлекеттік тіркеу жүзеге асырылатын құжаттар

_____ (атауы, сериясы, номері, қашан және кім берді)

_____/_____/_____

(күні)

(өтініш берушінің қолы)

(өтініш берушінің Т. А. Ә.)

(өтінішті қабылдаған маманның Т.А.Ә. және қолы)

Өтініш берілген күн: _____ 200__ ж. Уақыты _____ сағ _____ мин

Өтінішті орындау/қарау нәтижелері _____

Тексерілді: күні _____ 200__ ж.

(Т. А. Ә. және тіркеуші маманның қолы)

Л қосымшасы

**Ортақ мүліктегі кондоминиумның қайталама объектілерінің
үй-жайлардың (пәтердің) меншік иелері үлестерінің есебі
(ортақ жер учаскесінде бір алғашқы объектісі болған жағдайда)**

1-кесте

Қайталама объектілердің үлгі құрамы

Қайталама объектінің түрлері	Бастапқы объектінің құрамындағы қайталама объектілердің осы түрінің саны	Қайталама объектінің пайдалы алаңы	Ортақ мүліктегі (бастапқы объектіде және жер учаскесінде) қайталама объектісі меншік иелерінің үлесі, %	Жер учаскесіндегі қайталама объектісі меншік иелерінің үлесі м ²
1	2	3	4	5
1 бөлмелі пәтер				
2 бөлмелі пәтер				
3 бөлмелі пәтер				
4 бөлмелі пәтер				
Тұрғын емес				
Тұрғын емес				
Тұрғын емес				
		Бастапқы объектінің құрамындағы жылжымайтын барлық қайталама объектісінің жалпы	Жиыны: ____% (үлестер сомасы 100%) құрауға тиіс	Жиыны: ____ м ² (үлестер сомасы жер учаскесінің алаңына теңестірілуге тиіс м ²)

		пайдалы алаңы м ²		
--	--	---------------------------------	--	--

Мысалы - Ортақ мүліктегі қайталама объектілері (үй-жайлардың) пәтер меншік иелерінің үлесін есептеу пайызбен (1) формула бойынша айқындалады:

$$A\% = \left(\frac{B}{C}\right) \times 100 \quad (1)$$

мұнда,

A%- ортақ мүліктегі үлес, пайызбен;

B- жылжымайтын жеке қайталама объектісінің пайдалы алаңы, м²;

C- жылжымайтын барлық қайталама объектісінің жалпы пайдалы алаңы, м².

Мысалы – ортақ жер учаскесіндегі м² қайталама объектісі(үй-жайлар) пәтердің меншік иелерінің үлестерін (2)формула бойынша айқындалады:

$$Z = \frac{(A\% \times S)}{100} \quad (2)$$

мұндағы,

Z- ортақ жер учаскесіндегі м² үлесі;

A% - ортақ мүліктегі үлесі, пайыздармен;

S-жер учаскесінің алаңы м².

М қосымшасы
(мәіндетті)

**Ортақ мүліктегі кондоминиумның қайталама объектілерінің
үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелері үлестерінің есебі
(ортақ жер учаскелері бар кондоминиумдарының бірнеше объектілер)**

1-кесте

Кадастр №/ кондоминиумның жеке объектісінің мекенжайы	Кондоминиумның осы объектісінің құрамындағы бастапқы объектілердің жалпы алаңы, м2	Ортақ жер учаскесіндегі жеке кондоминиум нің үлесі, %	Ортақ жер учаскесіндегі жеке кондоминиумның үлесі, м2
1	2	3	4
	Ортақ жер учаскесі бар кондоминиумдардың барлық объектілерінің барлық бастапқы объектілерінің жалпы алаңдарының сомасы, м2		

Мысал - Ортақ жер учаскесіндегі кондоминиумдар жеке объектілерінің үлесін есептеуіне формула бойынша (1) айқындалады:

$$A\% = \left(\frac{B_k}{C}\right) \times 100 \quad (1)$$

мұнда,

A% - ортақ жер учаскесіндегі үлес, пайызбен;

B_k-кондоминиумның жеке объектілерінің жалпы алаңы, м²;

C-жалпы жер учаскесі бар кондоминиумның барлық объектілері барлық бастапқы объектілерінің жалпы алаңдарының сомасы, м².

Мысал - Ортақ жер учаскесіндегі кондоминиумдар жекелеген объектілерінің үлесін есептеуіне формула бойынша (2) айқындалады:

$$Z_k = \frac{(A\% \times S)}{100} \quad (2)$$

мұндағы,

Z-ортақ жер учаскесіндегі үлес,м²;
A% -ортақ жер учаскесіндегі үлес,пайызбен;
S- жер учаскесінің алаңы,м².

Кондоминиумның бірнеше ортақ объектілеріне арналған жер учаскесіндегі жылжымайтын қайталама объектілердің меншік иелерінің үлесі осы Нұсқаулықтың Н қосымшасында келтірілген формулалар бойынша айқындалады. Бұл ретте ортақ жер учаскесі алаңының есептік көрсеткіштері (пайыздағы және м²) ортақ жер учаскесіндегі кондоминиумның жеке объектісі үлесінің көрсеткіштеріне сәйкес келуге тиіс.

Н қосымшасы
(міндетті)

Ортақ мүліктегі кондоминиумның қайталама объектілері үй-жайларының (пәтерлердің) меншік иелерінің үлесін есептеу (ортақ жер учаскесі бар кондоминиумдардың бірнеше объектілері)

1-кесте

Бастапқы объектінің мепкенжайы _____

Қайталама объектілердің №	Жылжымайтын қайталама объектілердің жалпы пайдалы алаңы, м ²	Осы бастапқы объектінің құрамында барлық қайталама объектілер меншік иелерінің үлесі, %	Ортақ жер учаскесіндегі қайталама объектілер меншік иелерінің үлесі, %	Ортақ жер учаскесіндегі қайталама объектілер меншік иелерінің үлесі, м ²
1	2	3	4	5
	Бастапқы объектінің құрамындағы барлық жылжымайтын қайталама объектілердің жалпы пайдалы алаңы, м ²	Жиыны 100%	Ортақ жер учаскесіндегі осы бастапқы объектінің құрамындағы барлық қайталама объектілердің меншік иелерінің үлес сомасы, %	Ортақ жер учаскесінің осы бастапқы объектінің құрамындағы барлық қайталама объектілердің меншік иелерінің үлес сомасы, м ²
			Жиыны 100%	Жер учаскесінің алаңы, м ²

Үлгі - Ортақ жер учаскесіндегі осы бастапқы объектінің құрамындағы барлық қайталама объектілердің меншік иелері үлестерінің пайыздағы есебімынадай формула (1) бойынша айқындалады:

$$Z\% = \frac{(B)}{(C_1 + C_2 + C_{3...} + C_n)} \times 100 \quad (1)$$

мұндағы,

$Z\%$ - ортақ жер учаскесіндегі үлес пайызбен;

B – бастапқы объектідегі жылжымайтын жеке қайталама объектілердің жалпы (пайдалы) алаңы, m^2 ;

$C_1+C_2+C_3...+C_n$ –кондоминиумде тұратын барлық бастапқы объектілердің құрамындағы жылжымайтын барлық бастапқы қайталама объектілердің жалпы (пайдалы) алаңдарының сомасы, m^2 .

Мысалы–Ортақ жер учаскесіндегі қайталама объектілері меншік иелерінің үлесін есептеу m^2 мына формула бойынша айқындалады (2):

$$Z_{M.KB} = \frac{(Z\% \times S)}{100} \quad (2)$$

мұнда,

$Z_{M.KB}$ – ортақ жер учаскесіндегі үлес, m^2 ;

$Z\%$ - ортақ мүліктегі үлес, пайызбен;

S – жер учаскесінің алаңы, m^2 .

Библиография

[1] СН РК 3.02-06-2011 Көппәтерлі тұрғын үйлер №

[2] Кондоминиумдардағы жер учаскелерінің көлемдерін айқындау және шекараларын белгілеу туралы Ереже, Ресей Федерациясы Үкіметінің 1997 жылғы 26 қыркүйектегі №1223 қаулысымен бекітілген.

[3] Довжик Г. А., Азаматтық үйлердің Конструкциясы, М. 1968.

[4] Вильчик Н. П., Үйлердің Архитектурасы. Баспахана: Инфа-М, 2008..

[5] Неелов В. А. Азаматтық үйлер. Баспахана: Стройиздат, 1974.

[6] Савиовский В. В., Болотских В. Н. Азаматтық үйлерді жөндеу және қайта құру Баспахана: Изд. Дом, Ватерпас, Харьков, 1999.

[7] Маклакова С. М., Нанасова В. Г., Шарапенко Г. Архитектура. Баспахана: АСВ., 2004.

[8] ГОСТ 30494-96 Тұрғын және қоғамдық үйлер. Үй-жайлардағы микроклиматтың параметрлері.

[9] ҚН 41-58 Қалаларды жобалау және салу ережелері мен нормалары

[10] ҚНжЕ II-К.2-62 Елді мекендерді жоспарлау және салу. Жобалау нормалары.

[11] ҚНжЕ II-60-75 Қалаларды, кенттер мен елді мекендерді жобалау және салу.

[12] ВСН 2-85 Жоспарлау мен салуды жобалау нормалары. Мәскеу.

[13] МГСН-1.01-94, Жоспарлау мен салуды жобалау нормалары. Мәскеу.

[14] СНиП 2.07.01-89 Құрылыс нормалары мен ережелері ҚНжЕ 2.07.01-89* «Қала құрылысы. Қалалық және селолық қоныстандыруды жоспарлау және салу».

ДЛЯ ЗАМЕТОК

Нормативті техникалық құжат «Тұрғын үй-коммуналдық шаруашылығын жаңғырту мен дамытудың қазақстандық орталығы» акционерлік қоғамымен басып шығарылған

Нормативно-технический документ разработан Акционерным обществом «Казахстанский центр модернизации и развития жилищно-коммунального хозяйства»

УДК

Түйінді сөз: үй жанындағы аумақ, жер үлесінің үлестік көрсеткіші, кондоминиум, жер учаскесінің ұсынылып отырған көлемі

Ресми басылым

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ ҰЛТТЫҚ ЭКОНОМИКА
МИНИСТРЛІГІ ҚҰРЫЛЫС, ТҰРҒЫН ҮЙ-КОММУНАЛДЫҚ
ШАРУАШЫЛЫҚ ІСТЕРІ ЖӘНЕ ЖЕР РЕСУРСТАРЫН БАСҚАРУ
КОМИТЕТІ

КӨП ПӘТЕРЛІ ТҰРҒЫН ҮЙЛЕРДІҢ МАҢЫНДАҒЫ
АУМАҚТАРДЫҢ АЛАҢЫН АНЫҚТАУ ЖӨНІНДЕГІ
НҰСКАУЛЫҚ

Басылымға жауаптылар:

Компьютерлік беттеу:

Басуға _____ 2014 ж. қол қойылды. Пішімі 60 x 84 1/8.

Қарпі: Times New Roman. Шартты баспа табағы 2,1.

Тараламы _____ дана. Тапсырыс № _____.

«Тұрғын үй-коммуналдық шаруашылығын жаңғырту мен дамытудың
казакстандық орталығы» акционерлік қоғамы
010000, Астана қаласы, Сығанақ көшесі, 29
Тел./факс: +7 (7172) 999471 – қабылдау бөлмесі

Официальное издание
КОМИТЕТ ПО ДЕЛАМ СТРОИТЕЛЬСТВА, ЖИЛИЩНО-
КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА И УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ
РЕСУРСАМИ МИНИСТЕРСТВА НАЦИОНАЛЬНОЙ ЭКОНОМИКИ
РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН

ИНСТРУКЦИЯ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ ПЛОЩАДИ ПРИДОМОВОЙ
ТЕРРИТОРИИ МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ

Ответственные за выпуск:

Набор и компьютерная верстка:

Подписано в печать _____ 2014 г. Формат 60 x 84 1/8

Гарнитура: Times New Roman. Усл. печ. л. 2,1

Тираж _____ экз. Заказ № _____

АО «Казакстанский центр модернизации и развития жилищно-
коммунального хозяйства»
01000, г. Астана, ул. Сығанақ, 29
Тел./факс: +7 (7172) 999471 – приемная

Сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі, тұрғын үй қатынастары және коммуналдық шаруашылық саласындағы мемлекеттік нормативтік құжаттар

Государственные нормативные документы в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, жилищных отношений и коммунального хозяйства

**КӨП ПӘТЕРЛІ ТҰРҒЫН ҮЙЛЕРДІҢ ҮЙ МАҢЫНДАҒЫ
АУМАҒЫННЫҢ АЛАҢЫН АНЫҚТАУ ЖӨНІНДЕГІ
НҰСКАУЛЫҚ**

**ИНСТРУКЦИЯ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ ПЛОЩАДИ
ПРИДОВОМОЙ ТЕРРИТОРИИ МНОГОКВАРТИРНЫХ
ЖИЛЫХ ДОМОВ**

**Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика министрлігінің
Құрылыс, тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық істері және
жер ресурстарын басқару комитеті**

**Комитет по делам строительства, жилищно-коммунального
хозяйства и управления земельными ресурсами Министерства
национальной экономики Республики Казахстан**

Астана 2014

АЛҒЫ СӨЗ

- 1 ӘЗІРЛЕГЕН** «Тұрғын-үй-коммуналдық шаруашылығын жаңғырту мен дамытудың қазақстандық орталығы» акционерлік қоғамы
- 2 ҰСЫНҒАН** Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика министрлігінің Құрылыс, тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық істері және жер ресурстарын басқару комитетінің Техникалық реттеу және нормативтік басқармасы
- 3 БЕКІТІЛГЕН ЖӘНЕ ІСКЕ ЕНГІЗІЛГЕН** Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика министрлігінің Құрылыс, тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық істері және жер ресурстарын басқару комитетінің 2014 жылғы 29 желтоқсандағы № 155-НҚ бұйрығымен 2015 жылғы 1 мамырдан бастап енгізілді
- 4 ОРНЫНА** Алғашқы рет

Осы мемлекеттік нормативті ҚР сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі, тұрғын үй қатынастары және коммуналдық шаруашылық саласындағы Уәкілетті органының рұқсатынсыз ресми басылым ретінде толық немесе ішінара қайта басуға, көбейтуге және таратуға болмайды.

Предисловие

- 1 РАЗРАБОТАН** Акционерным обществом «Казахстанский центр модернизации и развития жилищно-коммунального хозяйства»
- 2 ПРЕДСТАВЛЕН** Управление технического регулирования и нормирования Комитета по делам строительства, жилищно-коммунального хозяйства и управления земельными ресурсами Министерства национальной экономики Республики Казахстан
- 3 УТВЕРЖДЕН И ВВЕДЕН В ДЕЙСТВИЕ** Приказом Комитета по делам строительства, жилищно-коммунального хозяйства и управления земельными ресурсами Министерства национальной экономики Республики Казахстан от 29 декабря 2014 года № 155-НҚ с 1 мая 2015 года
- 4 ВЗАМЕН** впервые

Настоящий государственный норматив не может быть полностью или частично воспроизведен, тиражирован и распространен в качестве официального издания без разрешения Уполномоченного государственного органа РК в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, жилищных отношений и коммунального хозяйства.

Содержание

Введение	
1 Область применения.....	1
2 Нормативные ссылки.....	1
3 Термины, определения и сокращения.....	2
4 Обозначения и сокращения	4
5 Общие положения.....	4
6 Порядок определения площади придомовой территории многоквартирных жилых домов	6
7 Расчет по определению рекомендуемой площади придомовой территории многоквартирных жилых домов	11
8 Рекомендации по правовым вопросам оформления придомовой территории многоквартирного жилого дома.....	12
9 Пример расчета определения площади придомовой территории многоквартирных жилых домов.....	14
Приложение А.....	16
Приложение Б.....	17
Приложение В.....	19
Приложение Г.....	20
Приложение Д.....	21
Приложение Е.....	22
Приложение Ж.....	23
Приложение К.....	24
Приложение Л.....	25
Приложение М.....	27
Приложение Н.....	29
Библиография.....	31

Введение

Согласно Закону Республики Казахстан «О жилищных отношениях» объект кондоминиума – это единый имущественный комплекс, состоящий из жилых и нежилых помещений, находящихся в индивидуальной (раздельной) собственности физических и юридических лиц, государства, и общего имущества, которое принадлежит им на праве общей долевой собственности.

Исследуя возникновение прав на общее имущество, не следует забывать о том, что в него входят не только места общего пользования в многоквартирном жилом доме, но и земельный участок, на котором он расположен.

Земельный участок - это основная составляющая объекта кондоминиума, без наличия которого невозможно создание кондоминиума и принадлежит собственникам помещений (квартир) на праве общей долевой собственности.

Сегодня многочисленные проблемы, касающиеся содержания земельного участка, прилегающего к многоквартирному жилому дому (придомовой территории), вызывают различные вопросы у собственников жилья. Что относится к придомовой территории, каковы ее границы, кто отвечает за надлежащее состояние придомовой территории?

Таким образом, неурегулированность земельных отношений сегодня приводит к многочисленным конфликтам, так как в Земельном Кодексе Республики Казахстан и в Законе Республики Казахстан нет определенных указаний на размеры участка для различных домов.

Придомовой территорией называется земельный участок, который закреплен за многоквартирным жилым домом (или несколькими домами). Общая площадь придомовой территории и ее границы определяются в соответствии с положениями строительных актов, предусмотренными земельным законодательством и законодательством о градостроительной деятельности Республики Казахстан. При этом основными критериями вычисления площади придомовой земли служат фактические размеры дома (или домов), а также общая полезная площадь микрорайона.

В состав общего имущества включается земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства одного многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, коллективные автостоянки, пожарные проезды, сушилки для белья, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором располагается многоквартирный жилой дом.

КӨП ПӘТЕРЛІ ТҰРҒЫН ҮЙЛЕРДІҢ ҮЙ МАҢЫНДАҒЫ АУМАҒЫННЫҢ АЛАҒЫН АНЫҚТАУ ЖӨНІНДЕГІ НҮСКАУЛЫҚ

ИНСТРУКЦИЯ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ ПЛОЩАДИ ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ

Дата введения – 2015-05-01

1 Область применения

1.1 Настоящая Инструкция по определению площади придомовой территории многоквартирных жилых домов (далее – Инструкция) разработана в целях реализации нормативных правовых актов, регулирующих жилищные отношения, и определяет порядок установления границ земельного участка существующего объекта condominium, оформления прав на недвижимое имущество объекта condominium.

1.2 На основе настоящей Инструкции органами управления объектом condominium определяются рекомендуемые размеры земельных участков в многоквартирных жилых домах.

1.3 Инструкция предназначена для местных исполнительных органов (уполномоченных органов по земельным отношениям, жилищных инспекций, местных органов архитектуры и градостроительства) органов управления объектом condominium, участников condominium.

2 Нормативные ссылки

Для применения настоящей Инструкции необходимы следующие ссылочные нормативные документы:

Земельный кодекс Республики Казахстан от 20 июня 2003 года № 442.

Закон Республики Казахстан от 16 июля 2001 года № 242-III «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан».

Закон Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года № 94 «О жилищных отношениях».

Закон Республики Казахстан от 26 июля 2007 года № 310 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество».

Правила содержания общего имущества объекта condominium// Утверждены постановлением Правительства Республики Казахстан от 1 декабря 2011 года № 1421.

Порядок предоставления земельного участка собственникам помещений (участникам) кондоминиума// Утвержден постановлением Правительства Республики Казахстан от 22 декабря 1997 года № 1813.

СП «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию и эксплуатации жилых и других помещений, общественных зданий»// Утверждены постановлением Правительства Республики Казахстан от 1 декабря 2011 года № 1431.

Правила государственной регистрации объекта кондоминиума// Утверждены приказом и.о. Министра юстиции Республики Казахстан от 24 августа 2007 года № 241.

Правила технической эксплуатации жилищного фонда// Утверждены приказом Агентства Республики Казахстан по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства от 29 декабря 2010 года № 606.

Инструкция по организации и проведению работ при содержании придомовых территорий// Утверждена приказом Агентства Республики Казахстан по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства от 10 января 2012 года № 5.

СНиП РК 3.01-01-2008* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских населенных пунктов.

СНиП РК 3.02-43-2007* Жилые здания.

ПРИМЕЧАНИЕ – При использовании Инструкции целесообразно проверить действие ссылочных стандартов и классификаторов по ежегодно издаваемому информационному указателю «Указатель нормативные документы по стандартизации» по состоянию на текущий год и соответствующим ежемесячно издаваемым информационным указателям, опубликованным в текущем году, а также АГСК «Перечень нормативных правовых актов и нормативно-технических документов в области архитектуры, градостроительства и строительства, действующих на территории Республики Казахстан». Если ссылочный документ заменен (изменен), то при пользовании настоящего нормативного документа следует руководствоваться замененным (измененным) документом. Если ссылочный документ отменен без замены, то положение, в котором дана ссылка на него, применяется в части, не затрагивающей эту ссылку.

3 Термины и определения

В настоящей Инструкции применяются следующие термины с соответствующими определениями:

3.1 Вторичный объект недвижимости: Жилые и нежилые помещения, которым в целях регистрации прав на них присваиваются кадастровые номера как объектам индивидуального (раздельного) права собственности (иного вещного права).

3.2 Земельный участок: Выделенная в замкнутых границах часть земли, закрепляемая в установленном Земельным кодексом Республики Казахстан порядке за субъектами земельных отношений.

3.3 Идентификационный документ на земельный участок: Документ, содержащий идентификационные характеристики земельного участка, необходимые для целей ведения земельного, правового и градостроительного кадастров.

3.4 Кворум: Число участников собраний (заседаний), достаточное для признания данного собрания правомочным принимать решение по вопросам его повестки дня.

3.5 Красные линии: Границы, отделяющие территории кварталов, микрорайонов, иных элементов в планировочной структуре населенных пунктов от улиц (проездов, площадей). Красные линии, как правило, применяются для регулирования границ застройки.

3.6 Объект кондоминиума: Имущественный комплекс, состоящий из земельного участка (земельных участков), первичных и вторичных объектов, на который устанавливается в соответствии с законодательством Республики Казахстан собственность на недвижимое имущество в форме кондоминиума;

3.7 Общее имущество ограниченного пользования: Передаваемые в установленном порядке в пользование отдельные части общего имущества отдельному собственнику (собственникам).

3.8 Общая площадь жилого дома (жилого здания): Сумма общих площадей всех жилищ и площадей всех нежилых помещений, а также площадей частей жилого дома, являющихся общим имуществом.

3.9 Первичный объект недвижимости: Здания и сооружения различного функционального назначения, а также объекты особого регулирования и градостроительной регламентации.

3.10 Полезная площадь жилого дома (жилого здания): Сумма жилой и нежилой площадей жилища.

3.11 Право землепользования: Право лица владеть и пользоваться земельным участком, находящимся в государственной собственности, бессрочно (постоянное землепользование) или в течение определенного срока (временное землепользование) на возмездной и (или) безвозмездной основе.

3.12 Сервитут: Право ограниченного целевого пользования чужим земельным участком и (или) другим объектом недвижимости, в том числе для прохода, проезда, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд.

3.13 Собрание участников объекта кондоминиума: Совместное присутствие собственников помещений (квартир) в заранее определенном месте и определенное время для коллективного обсуждения и принятия решений, связанных с управлением и содержанием объекта кондоминиума.

3.14 Технический паспорт: Составленный по результатам государственного технического обследования недвижимого имущества документ установленной формы, содержащий технические,

идентификационные характеристики первичного или вторичного объекта, необходимые для ведения правового кадастра.

3.15 Уполномоченный орган по земельным отношениям: Структурное подразделение местных исполнительных органов области, города республиканского значения, столицы, района, города областного значения, осуществляющие функции в области земельных отношений.

3.16 Участники кондоминиума: Физические и юридические лица, которым отдельные части недвижимости принадлежат на праве раздельной (индивидуальной) собственности (ином праве), а те части недвижимости, которые не находятся в раздельной собственности, в том числе и земельный участок, принадлежат им на праве общей долевой собственности (ином общем праве) и не отделимы от прав на части недвижимости, находящейся в раздельной (индивидуальной) собственности (ином праве).

4 Обозначения и сокращения

Строительные нормы и правила: СНиП

Санитарные правила «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию и эксплуатации жилых и других помещений общественных зданий»: СП

5 Общие положения

5.1 Определение площади придомовой территории в многоквартирных жилых домах и установление их границ проводятся с целью формирования объекта кондоминиума как единого имущественного комплекса, недвижимого имущества, установления земельной доли в общей собственности, приходящейся на каждого собственника помещений (квартир) в объекте кондоминиума исходя из площади помещений, находящихся в его собственности, эффективного использования земель городских и сельских поселений и повышения уровня их благоустройства, налогообложения, учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в кондоминиумах.

5.2 В состав придомовой территории входят:

1) участки земли под многоквартирными жилыми домами или одним жилым многоквартирным домом;

2) отмостка, тротуары и проезды, ведущие к объектам кондоминиума, озелененные территории, площадки для парковки легковых автомобилей, площадки хозяйственного назначения, игровые и спортивные площадки.

5.3 Придомовая территория должна соответствовать общим требованиям:

1) санитарно-эпидемиологическим;

2) градостроительным;

3) противопожарным.

5.4 Земельный участок, находящейся в общей долевой собственности объекта кондоминиума является неделимой и неотъемлемой частью объекта кондоминиума.

5.5 Собственники жилых и (или) нежилых помещений - участники кондоминиума приобретают на земельный участок, необходимый для размещения, эксплуатации, содержания первичного объекта, право общей долевой собственности.

5.6 Не допускается предоставление права отдельной (индивидуальной) собственности одному из участников кондоминиума на часть неделимого земельного участка, входящего в состав объекта кондоминиума.

5.7 Состав общего имущества, принадлежащего на праве общей долевой собственности собственникам помещений (квартир) в многоквартирном жилом доме определяется в соответствии с Законом Республики Казахстан «О жилищных отношениях».

5.8 Право общей долевой собственности участников кондоминиума на земельный участок (право общего долевого землепользования) подлежит регистрации в порядке, предусмотренном законодательством Республики Казахстан о государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

5.9 Правовое положение земель, на которых расположены объекты, находящиеся в общем пользовании нескольких кондоминиумов (детские игровые площадки, хозяйственно-бытовые площадки, зеленые насаждения, площадки для отдыха, площадки для парковки легковых автомобилей, сооружения инженерных сетей и коммуникаций (указывается контур инженерных сетей в землеустроительном проекте) и другие объекты), определяется при предоставлении таких земель участникам заинтересованных кондоминиумов на праве общей долевой собственности (общего долевого землепользования) либо предоставления иных, предусмотренных законодательством форм общего землепользования и (или) сервитута.

5.10 Порядок пользования земельным участком, находящимся в общей долевой собственности (общем долевым землепользованием), определяется договором между участниками кондоминиума.

5.11 На вновь осваиваемых территориях городов и других поселений при строительстве нового дома прилегающая территория определяется в период формирования участка для последующего возведения здания в соответствии с Земельным кодексом Республики Казахстан и Законом Республики Казахстан «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан».

6 Порядок определения площади придомовой территории многоквартирных жилых домов

6.1 Организация работы по определению размеров и установлению границ земельных участков объектов кондоминиума определяется в соответствии Земельным кодексом Республики Казахстан.

6.2 Размер земельного участка объекта кондоминиума определяется с учетом фактически сложившейся застройки и требований, установленных проектом застройки.

6.3 Земельный участок, предоставленный в пользование нескольким многоквартирным жилым домам может быть делимым и неделимым. Делимым является земельный участок, который без изменения своего целевого назначения и без нарушения противопожарного, санитарно-эпидемиологического, экологического, градостроительного законодательства Республики Казахстан может быть разделен на части, каждая из которых после раздела образует самостоятельный земельный участок, в противном случае он является неделимым.

6.4 Разделение земельного участка, находящегося в общей совместной собственности объектов кондоминиума (общем совместном землепользовании), на несколько земельных участков, допускается с письменного согласия всех участников кондоминиума, желающих произвести раздел данного участка при условии соблюдения санитарно-эпидемиологических, экологических, противопожарных, градостроительных законодательств Республики Казахстан.

6.5 Границы земельного участка объекта кондоминиума, следует устанавливаются исходя из необходимости размещения и эксплуатации одного многоквартирного жилого дома.

6.6 При определении границ земельного участка объекта кондоминиума учитываются наличие на земельном участке функциональных элементов (хозяйственных, физкультурных, детских игровых площадок, площадок для отдыха, проездов, площадок для парковки легковых автомобилей, инженерных сетей и сооружений и др.).

6.7 В границы земельного участка включаются непосредственно многоквартирный жилой дом, иные объекты недвижимости, входящие в состав кондоминиума, а также прилегающая к ним территория, необходимая для обеспечения их функционирования (обслуживания), с учетом соблюдения требований градостроительных нормативов, противопожарной безопасности, санитарных разрывов между зданиями и иных норм, обеспечивающих нормальные условия проживания и пребывания граждан в многоквартирном жилом доме, обслуживания жилых зданий и другого имущества, входящего в состав кондоминиума, а также доступ ко всем объектам многоквартирного жилого дома.

6.8 Границы земельного участка объекта кондоминиума определяются с учетом интересов смежных собственников земельного участка и землепользователей.

6.9 Границы земельного участка, предоставляемого участникам кондоминиума, могут быть установлены со стороны улицы по красной линии, с внутриквартальной стороны - по осям проездов либо по границе смежных земельных участков.

6.10 В случаях, когда существующее здание и сооружение выходит за установленные красные линии улиц, границы земельного участка объекта кондоминиума со стороны улиц допускается устанавливать по контуру здания на расстоянии одного метра от внешних границ его цоколя.

6.11 В стесненных условиях преимущественно городской застройки, когда разделение сложившегося дворового пространства на отдельные земельные участки невозможно без несоразмерного ущерба сложившимся функциональным, технологическим, транспортным и иным социально-бытовым условиям жизнедеятельности населения в данном квартале застройки, допускается уменьшать размеры земельных участков объектов кондоминиумов до минимальных, вплоть до установления их границ по отмотке каждого, представляющего объекта кондоминиума.

При этом земельный участок сложившегося дворового пространства предоставляется участникам кондоминиума, относящимся к этому дворовому пространству в общую долевую собственность или общее землепользование. Такому земельному участку присваивается самостоятельный идентификационный документ на земельный участок в соответствии с земельным законодательством.

6.12 В жилых кварталах (микрорайонах) необходимо предусматривать размещение площадок общего пользования (основные проезды, детские, физкультурные и спортивные площадки и сооружения, массивы зеленых насаждений, площадок для парковки легковых автомобилей, иные объекты общего пользования), различного назначения с учетом демографического состава населения, типа застройки, природно-климатических и других местных условий.

6.13 Территория общего пользования в границах квартала (микрорайона) или другого элемента планировочной структуры подлежит формированию, и может быть передана в общедолевою собственность или в землепользование участникам кондоминиума только с установлением условия по ограничениям и сервитутам.

6.14 Порядок пользования земельным участком, расположенным вне (за пределами) отмотки здания, определяется соглашением участников кондоминиума с условием соблюдения общественных интересов, санитарно-эпидемиологических, экологических, противопожарных, градостроительных законодательств Республики Казахстан.

6.15 В случаях, когда участники кондоминиума приняли решение по вопросу предоставления земельного участка либо об изменении границ земельных участков обеспечивается проведение собрания согласно Закону Республики Казахстан «О жилищных отношениях».

6.16 Собрание проводится по инициативе органа управления объектом кондоминиума, а также по требованию не менее десятой части собственников помещений (квартир).

6.17 Собрание участников объекта кондоминиума правомочно (имеет кворум) при наличии не менее двух третей от общего числа участников кондоминиума.

6.18 Решение собрания участников объекта кондоминиума принимается большинством голосов от общего числа участников кондоминиума.

6.19 Собрание участников объекта кондоминиума должно уполномочить лицо на обращение с заявлением в местный исполнительный орган области, города республиканского значения, столицы, района, города областного значения, акиму города районного значения, поселка, села, сельского округа по месту нахождения земельного участка.

6.20 Заявление оформляется в соответствии с Приложением А к настоящей Инструкции в двух экземплярах и подписывается лицом, либо руководителем органа управления объектом кондоминиума уполномоченным собранием участников объекта кондоминиума.

6.21 В заявлении указывается краткая идентификационная характеристика объекта кондоминиума (наименование объекта кондоминиума, почтовый адрес, количество жилых и нежилых помещений, находящихся в раздельной (индивидуальной) собственности участников кондоминиума, этажность, общая площадь здания, строения и сооружения), реквизиты уполномоченного лица и другие необходимые сведения.

6.22 К заявлению прилагаются:

1) список всех участников кондоминиума с указанием категории права на вторичный объект недвижимости;

2) протокол собрания участников объекта кондоминиума, согласно Приложению Б к настоящей Инструкции;

3) лист регистрации участников кондоминиума или их представителей, принявших участие в общем собрании участников кондоминиума по вопросу предоставления земельного участка, согласно Приложению В к настоящей Инструкции;

4) схема границ земельного участка при многоквартирном жилом доме, согласно Приложению Г к настоящей Инструкции;

4) копии уведомлений о проведении собрания участников объекта кондоминиума по вопросу предоставления земельного участка либо об изменении границ земельного участка;

б) листы голосования при проведении открытого или закрытого голосования, а также при проведении письменного опроса, согласно Приложению Д к настоящей Инструкции;

7) нотариально заверенная доверенность представителя участников кондоминиума, согласно Приложению Е к настоящей Инструкции;

8) технический паспорт, составленного по результатам технического обследования недвижимого имущества содержащего технические, идентификационные характеристики объекта и выданный Центром по недвижимости областей, городов Астана и Алматы их филиалы, а также ЦОНЫ — центры обслуживания населения;

9) копии документов об отводе земельного участка (при наличии).

6.23 Один экземпляр заявления с отметкой о приеме документов (дата приема и номер регистрации заявления) возвращается лицу, уполномоченному собранием участников объекта кондоминиума, или руководителю органа управления объектом кондоминиума.

6.24 Заявление о предоставлении права на земельный участок в течение трех рабочих дней поступает в уполномоченные органы областей, городов республиканского значения, столицы, районов, городов областного значения по месту нахождения земельного участка для определения (в населенных пунктах совместно с органами архитектуры и градостроительства) возможности использования испрашиваемого земельного участка по заявленному целевому назначению в соответствии с территориальным зонированием.

Общий срок рассмотрения заявления о предоставлении права на земельный участок составляет до двух месяцев с момента его поступления.

6.25 Для определения размеров и установления границ земельных участков в объектах кондоминиума местный исполнительный орган создает комиссию, образованного в соответствии с Земельным кодексом Республики Казахстан в состав которой включаются специалисты органов по земельным отношениям, архитектуры и градостроительства и других уполномоченных органов, а также представителей органов управления объектом кондоминиума на основании приказа.

6.26 Комиссией по каждому учетному кварталу производится сбор данных технической инвентаризации, проектно-планировочной и градостроительной документации, планов инженерно-транспортной инфраструктуры, документов по ранее произведенным отводам земель и на основании этих материалов готовятся:

1) проектные планы границ земельных участков существующих объектов кондоминиумов;

2) план мероприятий по отводу этих земельных участков.

6.27 План мероприятий по отводу земель для существующих объектов кондоминиума представляется на рассмотрение местного исполнительного органа.

6.28 На основании заключения комиссии уполномоченным органом по земельным отношениям совместно с местными органами архитектуры и градостроительства организовывается разработка землеустроительного проекта о предоставлении права на земельный участок.

6.29 В составе землеустроительного проекта уточняются площадь предоставляемого земельного участка, его границы и местоположение, смежные собственники земельного участка и землепользователи, а также обременения и сервитуты предоставляемого земельного участка.

6.30 На основании утвержденного землеустроительного проекта уполномоченным органом по земельным отношениям по месту нахождения земельных участков подготавливается проект решения местного исполнительного органа о предоставлении соответствующего права на земельный участок.

6.31 Решение акимов городов районного значения, поселков, сел, сельских округов о предоставлении земельного участка принимается на основании положительного заключения комиссией и землеустроительного проекта.

6.32 Проект решения местного исполнительного органа о предоставлении права на земельный участок участникам кондоминиума содержит:

- 1) наименование юридического или физического лица, которому предоставляется право на землю;
- 2) целевое назначение земельного участка;
- 3) площадь земельного участка;
- 4) вид права на землю, обременения, сервитуты; выкупную цену земельного участка или права землепользования в случае предоставления участка за плату, сроки и условия заключения договоров купли-продажи земельного участка;
- 5) фамилию, имя, отчество (при его наличии) физического лица или наименование юридического лица, у которого производится изъятие, принудительное отчуждение для государственных нужд земельных участков с указанием их размеров;
- 6) прочие условия.

6.33 Установление границ земельного участка объекта кондоминиума в натуре осуществляется по заявлению собственников помещений (участников) кондоминиума, либо уполномоченного ими лица в порядке, установленном законодательством.

7 Расчет по определению рекомендуемой площади придомовой территории многоквартирных жилых домов

7.1 Если землеустроительные работы по объекту condominiuma не проводились и площадь его земельного участка числится только по фундаменту, то собственники помещений (участники) condominiuma могут обратиться в местный исполнительный орган области, города республиканского значения, столицы, района, города областного значения, акиму города районного значения, поселка, села, сельского округа по месту нахождения земельного участка с планом придомовой территории, где указаны необходимые объекты, без которых эксплуатация дома невозможна.

7.2 Перед обращением о предоставлении земельного участка в местный исполнительный орган органу управления объектом condominiuma или собственникам помещений (участникам) condominiuma могут рассчитать рекомендуемую площадь придомовой территории в соответствии с пунктом 7.5-7.6 настоящей Инструкции.

7.3 Рекомендуемая площадь придомовой территории многоквартирных жилых домов, передаваемых в общую долевую собственность собственникам помещений (квартир), определяется расчетным методом на основе величины удельных показателей земельной доли для зданий разной этажности, градостроительных нормативов различных периодов массового жилищного строительства.

7.4 Удельные показатели земельной доли, приходящейся на 1м² площади жилых помещений входящих в состав condominiuma, в зависимости от этажности и периода строительства приведены в Приложении Ж к настоящей Инструкции.

7.5 Рекомендуемый размер земельного участка в condominiume, рассчитывается путем умножения общей площади жилых помещений в данном объекте condominiuma на удельный показатель земельной доли по формуле (1):

$$S_{\text{реком}} = S_{\text{к}} * U_{\text{з.д.}} \quad (1)$$

где,

$S_{\text{норм.к}}$ - рекомендуемый размер земельного участка в condominiume, м²;

$S_{\text{к}}$ - общая площадь жилых и нежилых помещений объекта condominiuma, м²;

$U_{\text{з.д}}$ - удельный показатель земельной доли для зданий разной этажности.

7.6 При определении размеров земельного участка объекта condominiuma на базе отдельного здания в составе квартала применяется расчетная формула (2):

$$S_k = \frac{S_{кв} - S_{нж} - S_{застр}}{S_{общ,здан}} \times S_{общ.к} \quad (2)$$

где,

S_k - размер земельного участка в кондоминиуме;

$S_{кв}$ - общая площадь квартала, микрорайона;

$S_{нж}$ - суммарная площадь всех нежилых территорий, не подлежащих передаче в кондоминиумы;

$S_{застр}$ - суммарная площадь застройки всех жилых зданий в границах квартала, микрорайона;

$S_{общ.зд}$ - суммарная общая площадь жилых помещений всех жилых зданий в границах данного квартала, микрорайона;

$S_{общ.к}$ - общая площадь жилых помещений кондоминиума, для которого рассчитывается рекомендуемый размер земельного участка.

7.7 Определение размеров земельных участков для нежилых помещений (предприятия торговли, бытового обслуживания и т.п.), входящих в состав кондоминиума, осуществляется на основании градостроительных нормативов с учетом обеспечения требований по эксплуатации этих помещений (организация подъездов, подходов, разворотных площадок для транспорта, площадок для парковки легковых автомобилей и т.д.) и уточняется при разработке границ земельного участка, входящего в кондоминиум.

8 Рекомендации по правовым вопросам оформления придомовой территории многоквартирного жилого дома

8.1 Государственная регистрация объекта кондоминиума осуществляется в соответствии со статьей 39 Закона Республики Казахстан «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество», а также с Правилами государственной регистрации объекта кондоминиума, утвержденными приказом и.о. Министра юстиции Республики Казахстан от 24 августа 2007 года № 241.

8.2 Для государственной регистрации земельного участка объекта кондоминиума участники кондоминиума или их уполномоченный представитель представляет в регистрирующий орган следующие документы:

1) заявление по форме, указанной в Приложении К к настоящей Инструкции;

2) технический паспорт первичного объекта с указанием площади каждого вторичного объекта, заверенный государственным предприятием, осуществляющим государственное техническое обследование недвижимого имущества;

3) правоустанавливающий и идентификационный документы на земельный участок, если до момента регистрации объекта condominiumа право на земельный участок не было зарегистрировано;

4) размеры долей в общем имуществе, определенных соглашением участников condominiumа либо в порядке, предусмотренном законодательным актом о жилищных отношениях;

5) документы, подтверждающие личность и полномочия представителя.

8.3 В тех случаях, когда заявление о регистрации объекта condominiumа подает участник condominiumа, его полномочия на регистрацию объекта condominiumа определяются нотариально удостоверенной копией правоустанавливающего документа на принадлежащий ему на праве собственности (ином вещном праве) вторичный объект недвижимости.

8.4 При регистрации объекта condominiumа определяется состав общего имущества (включая земельный участок) и размер доли правообладателей каждого помещения в общей собственности.

8.5 Права каждого собственника помещений (квартир) на долю в общем имуществе (включая земельный участок) неотделимы от отдельной (индивидуальной) собственности (иного вещного права) на принадлежащий ему объект недвижимости.

8.6 Размер доли, если иное не установлено соглашением участников condominiumа, определяется отношением полезной площади жилого и площади нежилого помещения, находящегося в отдельной (индивидуальной) собственности (ином вещном праве), к сумме полезных площадей всех жилых и площадей всех нежилых помещений, находящихся в данном объекте condominiumа. Такая доля не может быть выделена в натуре (идеальная доля).

Формула расчета долей собственников вторичных объектов в общем имуществе приведена в Приложении Л к настоящей Инструкции.

8.7 Размер доли в земельном участке, находящемся в общей долевой собственности (общем землепользовании) участников двух и более объектов condominiumа, если иное не предусмотрено соглашением участников condominiumов, определяется в два этапа:

а) определяется доля отдельного объекта condominiumа отношением общей площади первичного объекта (первичных объектов) к сумме общих площадей всех первичных объектов всех объектов condominiumов. Формула расчета долей отдельных объектов condominiumа в общем земельном участке приведена в Приложении М к настоящей Инструкции.

б) определяется доля собственников вторичного объекта в доле отдельного объекта condominiumа. Такая доля не может быть выделена в натуре (идеальная доля). Формула расчета долей отдельных объектов condominiumа в общем земельном участке приведена в Приложении Н к настоящей Инструкции.

9. Пример расчета определения площади придомовой территории многоквартирных жилых домов

Пример - 1) Определение рекомендуемого размера земельного участка для 5-этажного 80-квартирного здания 1960 г. строительства со средней площадью квартиры (50 м^2) - 4000 м^2

В соответствии с таблицей Приложения Д к настоящей Инструкции удельный показатель земельной доли для 5-этажных зданий равен - 1,34.

Следовательно, рекомендуемый размер земельного участка в соответствии с формулой (1) составит:

$$S_K = 4000 \text{ м}^2 \times 1,34 = 5\,360 \text{ м}^2$$

Пример - 2) Определение рекомендуемого размера земельного участка и сверхнормативной территории, если имущество объекта кондоминиума составляет группа из трех 9-этажных зданий по 5400 м^2 общей площади каждый, расположенных на заданной территории. Застройка 80-х годов.

Площадь заданной территории составляет 2,5 га. На данной территории расположен также детский сад, земельный участок которого равен 3400 м^2 . Фактическая площадь жилой территории (за исключением детского сада) равна $25000 - 3400 = 21\,600 \text{ м}^2$.

В соответствии с формулой (1) рекомендуемый размер участка одного жилого дома равен:

$$S_K = 5400 \times 0,98 = 5292 \text{ м}^2.$$

Суммарная рекомендуемая площадь земельных участков трех жилых домов равна:

$$S_K = 5292 \times 3 = 15\,876 \text{ м}^2.$$

Сверхнормативная площадь территории равна:

$$21600 - 15876 = 5724 \text{ м}^2.$$

Сверхнормативный размер участка каждого жилого дома равен:

$$\frac{5724 \text{ м}^2}{3} = 1908 \text{ м}^2$$

Пример - 3) Определение размеров земельного участка объекта кондоминиума на базе отдельного здания в составе квартала рассчитывается по формуле (2).

Общая площадь микрорайона составляет 5,0 га. На данной территории расположены детский сад, школа, земельный участок которого равен 7500 м^2 . Суммарная площадь застройки всех жилых зданий в границах микрорайона

– $3500\text{м}^2 \cdot 5 = 17\,500\text{ м}^2$, где их общая площадь жилых помещений составляет 1500 м^2 . Общая площадь жилых помещений объекта кондоминиума, для которого рассчитывается рекомендуемый размер земельного участка составляет 3500 м^2 .

$$S_{\text{к}} = \frac{50\,000 - 7500 - 17500}{15000} \times 3500\text{ м}^2 \quad (2)$$

В соответствии с формулой (2) нормативный размер объекта кондоминиума равен: $S_{\text{к}} = 5600\text{ м}^2$.

Приложение А
(информационное)

Акимат города/области/района _____
от

фамилия, имя, отчество

сведения о документе, удостоверяющем
личность) адрес постоянного места жительства:

Контактный телефон:

**Заявление о предоставлении земельного участка,
на котором расположен многоквартирный жилой дом**

Прошу предоставить земельный участок ориентировочной площадью
_____ га, расположенный по адресу:

(улица, номер дома)

Для цели эксплуатации многоквартирного жилого дома с придомовой
территорией на основании:

1. решения общего собрания собственников помещений (квартир) в
многоквартирном жилом доме от _____ года, протокол № _____

2.

3.

4.

5.

(дата)

(подпись)

Приложение Б
(информационное)

**Типовая форма протокола собрания
собственников помещений (квартир)**

ПРОТОКОЛ № _____
по инициативе _____

"__" _____ 200__ г.
время _____

Местонахождение объекта кондоминиума: _____

Общее количество собственников помещений (квартир): _____

Количество присутствующих (согласно приложению к протоколу): _____ *

1. Вопрос об избрании председателя собрания собственников помещений (квартир): _____

По кандидатуре председателя собрания:

За _____ Против _____

2. Вопрос об избрании секретаря собрания собственников помещений (квартир): _____

По кандидатуре секретаря собрания:

За _____ Против _____

3. Утверждение повестки дня собрания: _____

Результаты голосования:

По повестке дня собрания:

За _____ Против _____

Повестка дня собрания:

1.

2.

Лица, выступившие: _____

Форма голосования: _____

(открытое голосование или закрытое голосование)

Итоги голосования на собрании *(при проведении письменного опроса, указать сводные данные по листам голосования)*: _____ **

Решение, принятое голосованием ***:

1. _____

2. _____

Секретарь: _____ Председатель собрания: _____

(подпись) (подпись)

** Собрание собственников помещений (квартир) правомочно при наличии не менее двух третей от общего числа собственников помещений (квартир). При невозможности обеспечить кворум при проведении собрания собственников помещений (квартир) проводится письменный опрос.*

*** Каждый собственник помещения (квартиры) при голосовании имеет один голос. Если собственнику принадлежит несколько помещений (квартир), он имеет соответствующее количество голосов.*

**** Принятое решение является обязательным для всех собственников помещений (квартир) и является документом для рассмотрения спорных и иных вопросов в судах и других государственных учреждениях как волеизъявление собственников помещений (квартир), а также служит основанием для расчета жилищной помощи.*

Приложение В
(информационное)

**Лист регистрации собственников помещений (квартир),
участвовавших на собрании «__» _____ г.**

Наименование органа управления объектом кондоминиума:

Адрес объекта кондоминиума:

№	Ф.И.О.	№ помещения (квартиры)	Подпись

Председатель собрания: _____
(Ф.И.О. подпись)

Секретарь: _____
(Ф.И.О. подпись)

Приложение Г
(информационное)

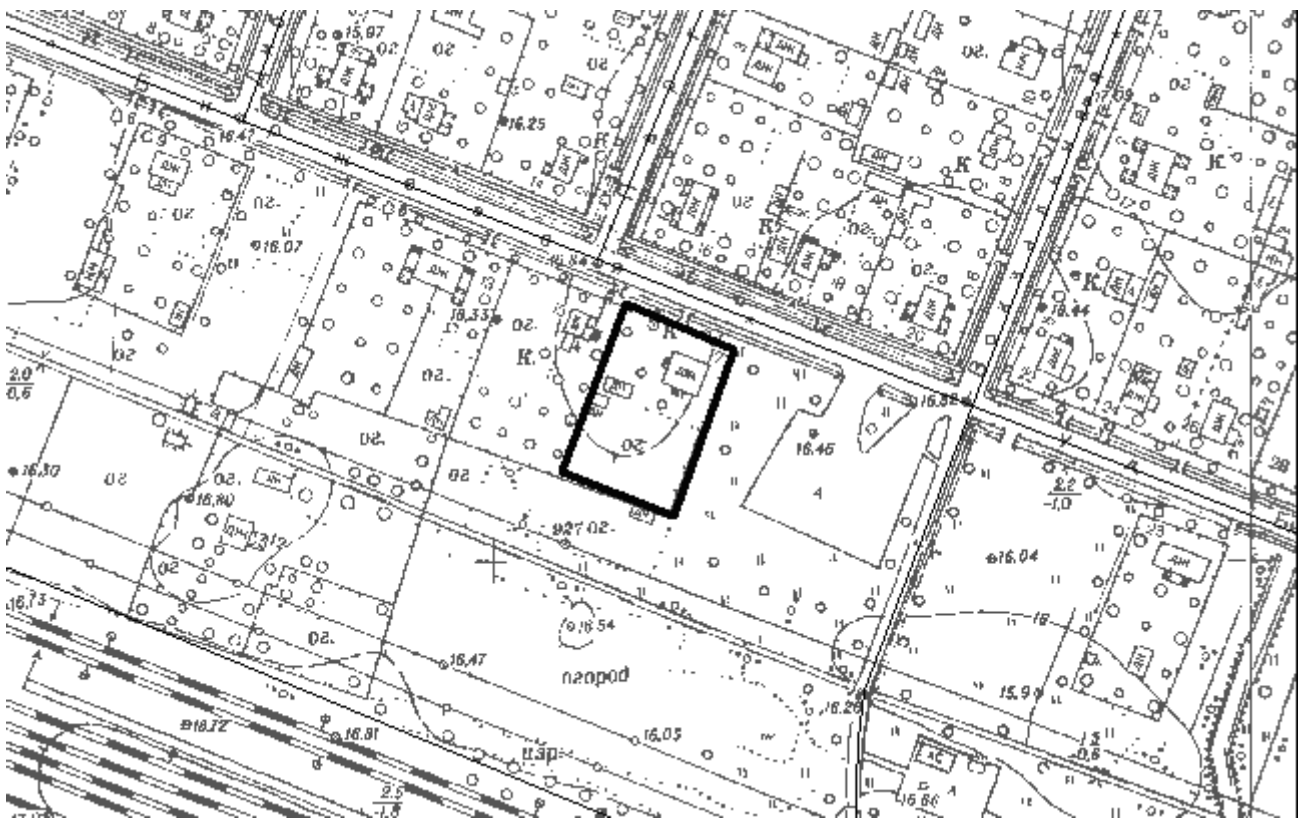
СХЕМА
границ земельного участка
на котором расположен многоквартирный дом

Местоположение: г.,

Ориентировочная площадь: _____ кв. м.

Шифр: _____

Дата изготовления: _____ г.



===== - границы земельного участка

М 1:2000

Начальник _____ районного отдела _____

М.П.

Приложение Д
(информационное)

Лист № ____ голосования при проведении письменного опроса

«__» _____ 200__ г.
время _____

Наименование органа управления объекта кондоминиума: _____

Ответственные лица: _____

(назначаемые из числа собственников помещений (квартир))

Вопросы, внесенные для обсуждения:	Голосую *			
	"За"	"Против"	"Воздержусь"	
1				
2				
3				
4				
5				
6				

Ф.И.О. собственника помещения (квартиры) _____

Адрес собственника помещения (квартиры) _____

Подпись _____

(собственника помещения (квартиры))

Подпись _____

(ответственных лиц)

Подпись _____

М.П. (руководителя органа управления объектом кондоминиума)

* Ставится подпись собственника помещения (квартиры в графе "За", "Против" или "Воздержусь".

* Листы голосования являются обязательным приложением к протоколу и хранятся совместно.

Приложение Е
(информационное)

Образец доверенности

Доверенность

Собрание собственников помещений (квартир) многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: _____, далее именуемое Доверитель, в лице собственников помещений (квартир) вышеуказанного дома (не менее 3-х), избранных на собрании в соответствии с протоколом от «__» _____ 20__ г. № ____, уполномочивает _____ Ф.И.О. (удостоверение личности № _____, выданное (наименование государственного органа) ____, дата выдачи _____, № квартиры), далее именуемого Поверенный, представлять интересы Доверителя в государственных органах и организациях Республики Казахстан для выполнения процедур по государственной регистрации земельного участка (придомовой территории) многоквартирного жилого дома.

Для выполнения функций представителя Доверитель наделяет Поверенного всеми правами в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан: совершать все действия, связанные с представлением интересов Доверителя, знакомиться с материалами дел, снимать копии, делать выписки, представлять доказательства, задавать вопросы участникам процесса, заявлять ходатайства, давать устные и письменные объяснения суду, представлять свои доводы и соображения по всем вопросам, возникающим в ходе судебного процесса, заключать мировое соглашение, а также пользоваться всеми процессуальными правами в соответствии со статьей 47 Гражданского процессуального кодекса Республики Казахстан.

Кроме того, Поверенному предоставляется право получения исполнительных и других документов, касающихся Доверителя.

Полномочия по настоящей доверенности не могут быть переданы другим лицам.

Подписи:

- 1) Ф.И.О. (удостоверение личности № _____, выданное (наименование государственного органа) ____ дата выдачи ____, № квартиры);
- 2) Ф.И.О. (удостоверение личности № _____, выданное (наименование государственного органа) ____ дата выдачи ____, № квартиры);
- 3) Ф.И.О. (удостоверение личности № _____, выданное (наименование государственного органа) ____ дата выдачи ____, № квартиры)

Приложение Ж
(обязательное)

Удельные показатели земельной доли, приходящейся на 1 м² общей площади жилых помещений для зданий разной этажности

Годы	Этажность															
	2	3	4	5	6	7	8	9	12	14	16	17	18	20	22	Более 22
до 1957 года	2,84	2,00	1,57	1,34	1,23	1,19	1,14									
с 1957 по 1967 Г. **	2,72	1,97	1,81	1,52	1,39	1,30	1,21	1,04								
с 1967 Г. по 1975 Г.***	2,30	1,80	1,59	1,36	1,21	1,15	1,10	0,98	0,94							
с 1975 Г.-1985 Г.****	-	1,85	1,47	1,32	1,16	1,05	0,96	0,85	0,80	0,74	0,69	0,67	0,66	0,65	0,64	
с 1985 по 1994 Г.*****	3,57	1,85	1,33	1,31	1,16	1,05	0,96	0,85	0,80	0,74	0,69	0,67	0,66	0,65	0,64	
с 1994 *****по	Не менее 0,92															

*- СН 41-58
**- СНиП II-К.2-62
*** СНиП II-60-75
**** ВСН 2-85
***** МГСН-1.01-94,
***** СНиП 2.07.01-89

Приложение К
(обязательное)

(территориальный орган Министерства юстиции Республики Казахстан)

ЗАЯВЛЕНИЕ № _____
о государственной регистрации объекта condominiuma

Заявители _____
(участники condominiuma)

От _____ имени _____ которых _____ действует:

_____ (наименование и реквизиты уполномоченного представителя)

На основании _____
(реквизиты документа, удостоверяющего полномочия)

Прошу зарегистрировать _____
(вид объекта государственной регистрации)

Сведения об объекте condominiuma:

Адрес объекта condominiuma: _____

Вид недвижимости: _____

Количество вторичных объектов _____ Общая площадь земельного участка _____

Общая площадь здания _____ Общая площадь мест общего пользования _____

К заявлению прилагаю(ем) следующие документы:

1. Документ об оплате: вид _____ № _____ на сумму _____ тенге
2. Документы, на основании которых осуществляется государственная регистрация

_____ (наименование, серия, номер, когда и кем выдан)

_____ / _____ / _____
(дата)

_____ / _____ / _____
(подпись заявителя)

_____ / _____ / _____
(Ф. И. О. заявителя)

(Ф. И. О. и подпись специалиста, принявшего заявление)

Дата подачи заявления: _____ 200__ г. Время _____ час _____ мин

Результат выполнения / рассмотрения/ заявления _____

Проверено: дата _____ 200__ г.

(Ф. И. О. и подпись специалиста-регистратора)

Приложение Л

Расчет долей собственников помещений (квартир) вторичных объектов кондоминиума в общем имуществе (в случае одного первичного объекта на земельном участке)

Таблица 1

Типовой состав вторичных объектов

Вид вторичного объекта	Количество вторичных объектов данного вида в составе первичного объекта	Полезная площадь вторичного объекта	Доля собственников вторичного объекта в общем имуществе (в первичном объекте и земельном участке), в %	Доля собственников вторичного объекта в земельном участке в м ²
1	2	3	4	5
Кв-ра 1 комн.				
Кв-ра 2 комн.				
Кв-ра 3 комн.				
Кв-ра 4 комн.				
Нежилое				
Нежилое				
Нежилое				
		Общая полезная площадь всех вторичных объектов недвижимости в составе первичного объекта м ²	Итого: ____ в % (сумма долей должна составлять 100%)	Итого: ____ м ² (сумма долей должна равняться площади земельного участка в м ²)

Пример - Расчет долей собственников (помещений) квартир вторичных объектов в общем имуществе в процентах определяется по формуле (1):

$$A\% = \left(\frac{B}{C}\right) \times 100 \quad (1)$$

где,
A%- доля в общем имуществе в процентах;
B- полезная площадь отдельного вторичного объекта недвижимости в м²;
C- общая полезная площадь всех вторичных объектов недвижимости, м².

Пример – Расчет долей собственников (помещений) квартир вторичных объектов в общем земельном участке в м² определяется по формуле (2):

$$Z = \frac{(A\% \times S)}{100} \quad (2)$$

где,
Z- доля в общем земельном участке в м²;
A% - доля в общем имуществе в процентах;
S-площадь земельного участка в м².

Приложение М *(обязательное)*

Расчет долей собственников помещений (квартир) вторичных объектов кондоминиума в общем имуществе (несколько объектов кондоминиумов, имеют общий земельный участок)

Таблица 1

Кадастровый № /адрес отдельного объекта кондоминиума	Общая площадь первичных объектов, находящихся в составе данного объекта кондоминиума, в м2	Доля отдельного кондоминиума в общем земельном участке в %	Доля отдельного кондоминиума в общем земельном участке, в м2
1	2	3	4
	Сумма общих площадей всех первичных объектов всех объектов кондоминиумов, имеющих общий земельный участок, в м2		

Пример - Расчет долей отдельных объектов кондоминиумов в общем земельном участке в процентах определяется по формуле (1):

$$A\% = \left(\frac{B_k}{C} \right) \times 100 \quad (1)$$

где,

A%- доля в общем земельном участке в процентах;

Bк- общая площадь первичных объектов отдельного объекта кондоминиума в м²;

C- сумма общих площадей всех первичных объектов всех объектов кондоминиумов, имеющих общий земельный участок, в м².

Пример - Расчет долей отдельных объектов кондоминиумов в общем земельном участке определяется в м² по формуле (2):

$$Z_k = \frac{(A\% \times S)}{100} \quad (2)$$

где,

Z- доля в общем земельном участке в м²;

A% - доля в общем земельном участке в процентах;

S-площадь земельного участка в м².

Доли собственников вторичных объектов недвижимости в земельном участке, общем для нескольких объектов кондоминиума, определяются по формулам, приведенным в Приложении Н к настоящей Инструкции. При этом расчетные показатели площади общего земельного участка должны соответствовать (в процентах и в м²) показателям доли отдельного объекта кондоминиума в общем земельном участке.

Приложение Н *(обязательное)*

Расчет долей собственников помещений (квартир) вторичных объектов кондоминиума в общем имуществе (несколько объектов кондоминиумов, имеют общий земельный участок)

Таблица 1

Адрес первичного объекта _____

№ вторичного объекта	Полезная площадь вторичного объекта недвижимости, в м ²	Доля собственников вторичного объекта в общем имуществе данного первичного объекта, в %	Доля собственника в вторичного объекта в общем земельном участке, в %	Доля собственника в вторичного объекта в общем земельном участке, в м ²
1	2	3	4	5
	Общая полезная площадь всех вторичных объектов недвижимости в составе первичного объекта, в м ²	Итого 100%	Сумма долей всех собственников в вторичных объектов в составе данного первичного объекта в общем земельном участке, в %	Сумма долей всех собственников в вторичных объектов в составе данного первичного объекта в земельном участке, в м ²
			Итого 100%	Площадь земельного участка, в м ²

Пример - Расчет долей собственников вторичных объектов в общем земельном участке в процентах определяется по формуле (1):

$$Z\% = \frac{(B)}{(C_1 + C_2 + C_{3...} + C_n)} \times 100 \quad (1)$$

где,

$Z\%$ - доля в общем земельном участке в процентах;

V – общая (полезная) площадь отдельного вторичного объекта недвижимости в первичном объекте, в m^2 ;

$C_1+C_2+C_3...+C_n$ – сумма общих (полезных) площадей всех вторичных объектов недвижимости в составе всех первичных объектов, находящихся в кондоминиуме, в m^2 .

Пример - Расчет долей собственников вторичных объектов в общем земельном участке в m^2 определяется по формуле (2):

$$Z_{M.KB} = \frac{(Z\% \times S)}{100} \quad (2)$$

где,

$Z_{M.KB}$ – доля в общем земельном участке, в m^2 ;

$Z\%$ - доля в общем имуществе в процентах;

S – площадь земельного участка, в m^2 .

Библиография

[1] СН РК 3.02-06-2011 Здания жилые многоквартирные.

- [2] Положение об определении размеров и установлении границ земельных участков в кондоминиумах, утвержденный постановлением Правительства Российской Федерации от 26 сентября 1997 года № 1223.
- [3] Довжик Г. А., Конструкции гражданских зданий, М. 1968.
- [4] Вильчик Н.П, Архитектура зданий. Издательство: Инфа-М, 2008.
- [5] Неелов В.А. Гражданские здания. Издательство: Стройиздат, 1974.
- [6] Савиовский В.В., Болотских В.Н. Ремонт и реконструкция гражданских зданий Издательство: Изд. Дом, Ватерпас, Харьков, 1999.
- [7] Маклакова С.М., Нанасова В.Г., Шарапенко Г. Архитектура. Издательство: АСВ., 2004.
- [8] ГОСТ 30494-96 Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях.
- [9] СН 41-58 Правила и нормы планировки и застройки городов
- [10] СНиП II-К.2-62 Планировка и застройка населенных мест. Нормы проектирования.
- [11] СНиП II-60-75 Планировка и застройка городов, поселков и сельских населенных пунктов.
- [12] ВСН 2-85 Нормы проектирования планировки и застройки Москвы.
- [13] МГСН-1.01-94, Нормы и правила проектирования планировки и застройки г. Москвы.
- [14] СНиП 2.07.01-89 Строительные нормы и правила СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

**БЕЛГІ УШІН
ДЛЯ ЗАМЕТОК**

Нормативті техникалық құжат «Тұрғын үй-коммуналдық шаруашылығын жаңғырту мен дамытудың қазақстандық орталығы» акционерлік қоғамымен басып шығарылған

Нормативно-технический документ разработан Акционерным обществом «Казахстанский центр модернизации и развития жилищно-коммунального хозяйства»

УДК

Ключевые слова: придомовая территория, удельный показатель земельной доли, кондоминиум, рекомендуемый размер земельного участка

Ресми басылым
ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ ҰЛТТЫҚ ЭКОНОМИКА
МИНИСТРЛІГІ ҚҰРЫЛЫС, ТҰРҒЫН ҮЙ-КОММУНАЛДЫҚ

ШАРУАШЫЛЫҚ ІСТЕРІ ЖӘНЕ ЖЕР РЕСУРСТАРЫН БАСҚАРУ
КОМИТЕТІ

КӨП ПӘТЕРЛІ ТҰРҒЫН ҮЙЛЕРДІҢ ҮЙ МАҢЫНДАҒЫ
АУМАҒЫННЫҢ АЛАҒЫН АНЫҚТАУ ЖӨНІНДЕГІ НҰСКАУЛЫҚ

Басылымға жауаптылар:

Компьютерлік беттеу:

Басуға _____ 2014 ж. қол қойылды. Пішімі 60 x 84 1/8.

Қарпі: Times New Roman. Шартты баспа табағы 2,1.

Тараламы _____ дана. Тапсырыс № _____.

«Тұрғын үй-коммуналдық шаруашылығын жаңғырту мен дамытудың
қазақстандық орталығы» акционерлік қоғамы
010000, Астана қаласы, Сығанақ көшесі, 29
Тел./факс: +7 (7172) 999471 – қабылдау бөлмесі

Официальное издание
КОМИТЕТ ПО ДЕЛАМ СТРОИТЕЛЬСТВА, ЖИЛИЩНО-
КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА И УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ
РЕСУРСАМИ МИНИСТЕРСТВА НАЦИОНАЛЬНОЙ ЭКОНОМИКИ
РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН

ИНСТРУКЦИЯ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ ПЛОЩАДИ ПРИДОМОВОЙ
ТЕРРИТОРИИ МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ

Ответственные за выпуск:

Набор и компьютерная верстка:

Подписано в печать _____ 2014 г. Формат 60 x 84 1/8

Гарнитура: Times New Roman. Усл. печ. л. 2,1

Тираж _____ экз. Заказ № _____

АО «Казахстанский центр модернизации и развития жилищно-
коммунального хозяйства»

01000, г. Астана, ул. Сығанақ, 29

Тел./факс: +7 (7172) 999471 – приемная