

МАЗМҰНЫ:

1. КІРІСПЕ	2
2. ПӘТЕРЛЕРДІҢ МЕНШІК ИЕЛЕРІН БІРІКТІРУДІ ЖҮЗЕГЕ АСЫРУ МҰМКІН БЕ?	4
3. КОНДОМИНИУМ ОБЪЕКТІСІН БАСҚАРУ ЖӘНЕ КҮТП-ҰСТАУДЫҢ АЙҚЫНДЫЛЫҒЫ МЕН ТИІМДІЛІГІНЕ КЕДЕРГІ КЕЛТІРЕТІН КҮРДЕЛІ МӘСЕЛЕЛЕР	7
4. ШЕТЕЛДЕРДЕ ПӘТЕРЛЕРДІҢ МЕНШІК ИЕЛЕРІ КӨППӘТЕРЛІ ТҰРҒЫН ҮЙЛЕРДІ БАСҚАРУҒА ҚАЛАЙ ҚАТЫСАДЫ?	15
5. ҚОРЫТЫНДЫ ЕРЕЖЕЛЕР	19

1. КІРІСПЕ

Әр пәтердің меншік иесі өз үйін түзеуге, оны жайлы және қолайлы етуге тырысады.

Мұндай әрекетке таңғалудың қажеті жоқ, өйткені өз пәтерінде жайлы тұру, ондағы тәртіп пен қолайлылық әр пәтердің меншік иесінің бірінші кезектегі тілегі болып табылады.

Сонымен бірге, кондоминиум объектісіндегі үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелеріне олар үшін тұрғын үй қатынастары саласындағы заңдармен көзделген құқықтар мен міндеттердің өздерінің үйімен немесе кондоминиум объектісіндегі жеке меншік құқығымен тиесілі үй-жайымен шектелмейтіндігін есте сақтауы және түсінуі қажет.

Қазақстан Республикасының «Тұрғын үй қатынастары туралы» 1997 жылғы 16 сәуірдегі № 94 Заңының (бұдан әрі – Заң) 6-бабына сәйкес тұрғын үй қорын және кондоминиум объектісін басқаруды меншік иесі тікелей, не өзі құратын (тағайындайтын, сайлайтын) органдар арқылы, сондай-ақ сенім білдірілген адамдар арқылы жүзеге асырады.

Осылайша, кондоминиум объектісін басқаруды ұйымдастыру Заңмен үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелерінің өздеріне берілген.

Сонымен қатар, кондоминиум объектісіндегі үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелерінің кондоминиум объектісіндегі ортақ мүлікке (кіреберістер, жертөлелер, лифтілер және т.б.) немқұрайлы қарайтын және кондоминиум объектісінің конструкциялық элементтерін күтіп-ұстауды мемлекеттік органдар – әкімдіктер жүзеге асыруы тиіс деп есептейтін жағдайлар әлі де жиі кездеседі.

Сөзсіз, кондоминиум объектісін басқару саласы ең әлеуметтік маңызы барлардың және, сонымен бірге, мемлекет қызметінің көптеген шешілмеген және дау туғызатын өзекті мәселелері бар проблемалық бағыттарының бірі болып табылады.

Тәжірибе көрсеткендей, Заң кондоминиум объектісін басқарудың тек бір нысанына – пәтерлердің меншік иелерінің кооперативіне (әрі қарай – ПИК) көп дәрежеде бағдарланған.

Уақыт өте келе және проблемалардың туындауына орай осы Заң өзгерді (Заңға барлығы 52 рет өзгертулер мен толықтырулар

енгізілген), бірақ ол басты мақсатына - кондоминиум объектісін тиімді және сапалы басқаруға тұтастай жеткен жоқ.

Қазіргі уақытта Заң бар, алайда мұнымен бірге проблемалар ылғи шешіле қоймай, көптеген жағдайларда одан да қиындайтын жайлар қалыптасты.

Көп жағдайда, бүкіл ел үшін бірыңғай болатын кондоминиум объектісін басқарудың тиімді үлгісі әлі табылған жоқ.

Үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелері кондоминиум объектісін басқару органдарына (ПИК, басқарушы ұйымдарға және т.б.) жиналатын ақша қаражаттарының жұмсалыуының ашықтығының жоқтығына, сондай-ақ басқару органдарының жұмысының көрінетін нәтижелерінің іс жүзінде жоқтығына (үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелерінің ойы бойынша) байланысты сенбейтіндей жағдай қалыптасты.

Сонымен бірге, көптеген жағдайларда кондоминиум объектісін басқару және күтіп-ұстау мәселелері жөнінде шешімдер қабылдау күрделі болып табылады, өйткені үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелері әр түрлі себептермен жиналыстарға бармайды.

Сондай-ақ, басқару органдарының адал емес басшылары (ПИК төрағалары, басқарушы ұйымдардың жетекшілері және т.б.) үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелерінің қаражаттарын өздерінің пайдакүнемдік мақсаттарында пайдаланатын оқиғалар кездеседі.

Үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелері өздерінің сұрақтарына жауап іздеу кезінде әр түрлі деңгейдегі мемлекеттік органдарды – әкімдіктерді, тұрғын үй инспекцияларын, прокуратураны, соттарды, депутаттарды және т.б. өздерінің кондоминиум объектілерін басқару және күтіп-ұстау мәселелері жөнінде арыздар және өтініштермен, турасын айтқанда, көміп тастайды.

Қазіргі күні проблемалардың бүтін қабаты қалыптасты және оларды шешудің, Қазақстан Республикасында тұрғын үй қатынастарының қалыптасқан жүйесін реформалауға дейінгі жаңа, тиімді заңнамалық құралдарды қабылдаудың және енгізудің өткір қажеттілігі бар деп айтуға болады.

Осы проблемаларды шешудің мерзімі жеткен қажеттілігін кондоминиум объектісін басқару және күтіп-ұстаумен

байланысты сол немесе өзге деңгейде өз құзыреті шегінде әр түрлі деңгейдегі мемлекеттік құрылымдарда да жете түсінеді.

Сөзсіз, тұрғын үй қатынастарының барлық мәселелері бір реформа шеңберінде толықтай шешілмейді және жойылмайды, алайда, тұрғын үй қатынастары субъектілері үшін көптеген өзекті мәселелер реттеледі және өзінің шешімін табады деп есептейміз.

Осы брошюрада ең күрделі проблемалардың бірі – пәтерлердің меншік иелерін біріктіру арқылы кондоминиум объектісін басқарудың айқындылығы және тиімділігі қаралады.

2. ПӘТЕРЛЕРДІҢ МЕНШІК ИЕЛЕРІН БІРІКТІРУДІ ЖҮЗЕГЕ АСЫРУ МҮМКІН БЕ?

Ең алдымен, Заң талаптарын қарайық.

Заңның 5-бабына сәйкес, үй-жайлардың иелері (азаматтар, заңды тұлғалар, мемлекет) тұрғын үйді бірлесіп пайдалану үшін Қазақстан Республикасының заңнамасында тыйым салынбаған кез келген бірлестікке бірігуге құқылы.

Үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелерінің «Бір үй – бір бірлестік» қағидасы бойынша бірігуінің болжамды сценарийі – әрбір жеке кондоминиум объектісінде үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелерінің бірлестігі (әрі қарай – ПМБ) құрылады, ол әрбір кондоминиум объектісінде бақылау-қадағалау функцияларын жүзеге асырады, үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелерінің мүдделеріне өкілдік етеді және қорғайды, кондоминиум объектісі жөнінде құжаттаманы (құқық белгілейтін, қаржылық, бухгалтерлік құжаттарды) сақтайды.

ПМБ құру туралы шешім үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелерінің жиналысында қабылданады және хаттамамен бекітіледі.

Сондай-ақ, жиналыста ПМБ төрағасын және ПМБ Кеңесін сайлау туралы шешім қабылданады, ол тиісті хаттамада көрсетіледі.



ПМБ Кеңесінің құрамына кіреберістер жетекшілері кіреді.

ПМБ төрағасы және кіреберіс жетекшілері осы кондоминиум объектісінің үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелерінің ішінен ғана сайланады (олар осы кондоминиум объектісінің үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелерінің ішінен шыққан кезде – қайта сайланады).

Кондоминиум объектісі жөнінде ПМБ құзыретіндегі шешімдер ПМБ төрағасымен қабылданады.

ПМБ басқару және күтіп-ұстау жөнінде келісім-шарт жасағанға дейін ықтимал басқарушы ұйымның өкілдерімен бірге кондоминиум объектісінің конструкциясының және инженерлік жабдығының (оларға тиісті ұйымдармен бөлек келісім-шарт жасалатын газ, лифті жабдығын және қоқыс құбырын қоспағанда) техникалық жай-күйін қарап-тексеруді жүргізеді.

Қарап-тексерудің қорытындысы бойынша үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелерінің жиналысында қарау үшін кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға жұмсалатын шығындар сметасының жобасы жасалады.

Басқарушы ұйыммен (жеткілікті материалдық-техникалық базасы және бейінді мамандары бар) басқару және күтіп-ұстау жөнінде келісім-шарт жасау туралы шешім үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелерінің жиналысымен қабылданады.

ПМБ төрағасы басқарушы ұйыммен басқару және күтіп-ұстау жөнінде келісім-шарт жасайды, соңғы бір жыл мерзімде кондоминиум объектісін кәсіби күтіп-ұстау, ағымды және күрделі жөндеу бойынша барлық жұмыстарды ұйымдастыру және іске асырумен айналысады.

Аталған келісім-шартты ұзарту жыл сайынғы негізде үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелерінің елеулі наразылығы жоқ болған және олар басқарушы ұйыммен көрсетілетін қызметтердің сапасына қанағаттанған жағдайда жүзеге асырылады.

Осы келісім-шарт бойынша ПМБ басқарушы ұйымға кондоминиум объектісінің ағымдағы шотын басқаруды сенімхат арқылы береді.

Сонымен бірге, шоттағы қаражаттарды жұмсау ПМБ төрағасының жазбаша келісімі болған кезде ғана жүзеге асырылады.

Осы шара:

1) ағымдағы шоттағы қаражаттарды басқару басқарушы ұйымның билігінде болғандықтан, үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелерінің ай сайынғы пайдалану шығыстары бойынша қарызы жөнінде ПМБ және басқарушы ұйым арасындағы наразылықтар және сотта іс қарау;

2) кондоминиум объектісін басқару және күтіп-ұстау бойынша жұмыстар басқарушы ұйымның құзыретіне жатқызылатындықтан, ПМБ қызметшілерінің (басқарушы ұйым басқаратын кондоминиум объектісінің ағымдағы шотынан ПМБ төрағасының жалақысын қоспағанда, бухгалтер, заңгер, инженер және т.б.) жалақысының шығыстарын алып тастау сияқты проблемаларды жоюға мүмкіндік береді.

Басқарушы ұйым үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелеріне тоқсан сайын кондоминиум объектісін басқару туралы есеп береді.

Жұмыс көлемі ПМБ мен басқарушы ұйым арасындағы атқарылған жұмыстар туралы тиісті оның негізінде есептесу жүргізілетін актіде көрсетіледі.

Кондоминиум объектісін күтіп-ұстау бойынша қаражаттарды жұмсаудың ашықтығын қамтамасыз ету үшін ПМБ ағымдағы шотта жиналған қаражатты бақылайтын болады.

Басқарушы ұйым кондоминиум объектісін басқару функциясы мен күтіп-ұстауды жүзеге асырады.

Басқарушы ұйым тарапынан кондоминиум объектісінің инфрақұрылымына инвестиция тарту және салу тәртібі (кондоминиум объектісін күрделі жөндеу, инженерлік жүйелердің кейбір бөліктерін ауыстыру, лифтілерді ауыстыру және т.б.) жеке келісім-шартпен реттеледі.

Осындай келісім-шартты жасау туралы шешім үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелерінің жиналысында қабылданады.

Келісім-шарт үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелері үшін қисынды болатын қайтарымды негізде жасалады.

Сол себепті кондоминиум объектісін басқару және күтіп-ұстаудың проблемаларының негізгі бағыттарын белгілеу қажет деп есептейміз.



3. КОНДОМИНИУМ ОБЪЕКТИСІН БАСҚАРУ ЖӘНЕ КҮТІП-ҰСТАУДЫҢ АШЫҚТЫҒЫ МЕН ТИІМДІЛІГІНЕ КЕДЕРГІ КЕЛТІРЕТІН ПРОБЛЕМАЛАР

Кондоминиум объектісін басқару және күтіп-ұстаудың ашықтығы мен тиімділігіне тікелей немесе жанама кедергі келтіретін ең күрделі проблемаларды белгілеуге тырысайық.

1) Кондоминиум объектісін кондоминиум объектісінде тіркеудің проблемасы.

Заңға сәйкес, кондоминиум объектісін басқару нысанын (ПИК-ін, басқару ұйымын немесе үй басқарушысын) таңдаудан бұрын, үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелері Қазақстан Республикасының заңнамасымен белгіленген тәртіпте КТҮ-ді кондоминиум объектісі ретінде тіркеуі тиіс.

Заңның 2-бабының 11) тармақшасына сәйкес кондоминиум - үй-жай азаматтардың, заңды тұлғалардың, мемлекеттің дара (бөлек) меншігінде болатын, ал ортақ мүлік оларға ортақ үлестік меншік құқығымен тиесілі болатын жағдайда, жылжымайтын мүлікке меншіктің нысаны.

Заңның жоғарыда аталған бабының 24) тармағымен дара (бөлек) меншіктегі үй-жайлардан басқа, кондоминиум объектісінің бөліктері (абаттандыру элементтерін және ортақ пайдаланылатын басқа да мүліктерді қоса алғанда, кіреберістер, баспалдақтар, лифтілер, төбелер, шатырлар, жертөлелер,

пәтерден тыс не үйге ортақ инженерлік жүйелер мен жабдықтар, абоненттік почта жәшіктері, жер учаскесі) ортақ мүлік деп көрсетілген.

Сонымен, кондоминиум объектісін тіркеу үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелеріне кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін басқару құқығын береді.

Кондоминиум объектісін тіркеу рәсімі қиын емес, сонда да көп үйлерде кондоминиум объектісін тіркеу жүргізілмеген.

Оның себебі көбінесе ПИК адал емес төрағаларының мұны жер учаскелерінің құқық белгілейтін және сәйкестендіру құжаттарын дайындау бағасының қымбат екенін сылтауратып, кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелерінің басқаруына бергісі келмегенімен түсіндіріледі.

Сонымен бірге, Заң нормаларына сәйкес, кондоминиумды тіркеместен, үйдің ортақ мүлкін басқару заңсыз болып табылады.

2) Үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелерінің жиналысында қворумның болмау проблемасы.

Заңның 42-1-бабының 2-тармағына сәйкес мынадай:

1) кондоминиум объектісінің басқару нысанын таңдауға немесе өзгертуге байланысты;

2) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін басқаруға және күтіп-ұстауға арналған жарналардың мөлшерін бекітуге;

3) кондоминиум объектісін басқару шартын жасасу, өзгерту немесе бұзу туралы шешімдер қабылдауға;

4) әділет органдарындағы құқықтық кадастрға өзгерістер енгізуге;

5) тұрғын үйді (тұрғын ғимаратты) өзгертуге (кеңейтуге, жаңғыртуға, техникалық қайта жарақтандыруға, реконструкциялауға, қалпына келтіруге, күрделі жөндеуге);

6) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне күрделі жөндеу жүргізу туралы шешім қабылдауға және (немесе) жинақ шотында ақша жинақтауға арналған ай сайынғы жарналардың сомасын айқындауға байланысты;

7) жинақ шотында жинақталған ақшаны жұмсауға;

8) сервистік қызмет субъектісінің көрсететін қызметтерін таңдауға және (немесе) олардан бас тартуға;

9) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне күрделі жөндеу жүргізуге арналған шығыстар сметасын бекітуге қатысты

мәселелер үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелерінің жиналысында міндетті түрде қарауды және мақұлдауды талап етеді.

Үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелерінің жиналысы үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелері жалпы санының кемінде үштен екісі болған кезде заңды болып табылады. Үй-жайдың (пәтердің) әрбір меншік иесі дауыс беру кезінде бір дауысқа ие болады.

Кондоминиум объектісін басқару және күтіп-ұстау жөнінде қандай да бір шешімдерді қабылдау үшін үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелерінің жиналысында кворумның үнемі дерлік болмауы (жиналыстың қатысушыларының осы жиналысты оның күн тәртібінің мәселелері бойынша шешім қабылдауға құқығы бар деп тану үшін жеткілікті болатындай, Заңмен, жарғымен белгіленген саны) басты проблемалардың бірі болып табылады.

Кворумның болмауының негізгі себептері – үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелерінің қолының бос болмаушылығы, халықтың Қазақстан Республикасының тұрғын үй қатынастары саласындағы заңнамасын білмеуіне байланысты құқықтық мәдениетінің төмен деңгейі, сондай-ақ кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне немқұрайлы қарауы.

3) Кондоминиум объектісін басқару нысанының алуан түрлілігі.





Заңның 42-бабына сәйкес кондоминиум объектісін басқару нысаны оған қатысушылардың келісімімен белгіленеді. Ондай нысандар:

1) егер барлық меншік иелерінің саны жиырма адамнан аспаса, олардың тікелей бірлесіп басқаруы;

2) үй-жайлар (пәтерлер) иелерінің кооперативі;

3) кондоминиум объектісін үшінші (бөгде) тұлғалардың: сайланбалы немесе жалдамалы жеке тұлғалардың - тұрғын үйлерді басқарушылардың (менеджерлердің) немесе заңды тұлғалардың басқаруы;

4) Қазақстан Республикасының заңдарына қайшы келмейтін өзге де нысандар болуы мүмкін.

Осы нысандардың алуан түрлілігі кезінде, әрбірінің өзінің артықшылықтары мен кемшіліктері бар.

Басқарудың бірінші нысанында – егер барлық меншік иелерінің саны жиырма адамнан аспаса, олардың тікелей бірлесіп басқаруында кондоминиум объектісін үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелерінің толықтай өздері басқаруы, штатты ұстау үшін шығыстардың болмауы басты артықшылығы болып табылады, ал меншік иелерінің өз бетінше заңнамалық актілерде бекітілген нормаларды орындауы, өз үйлерін тиісті жай-күйде күтіп-ұстауы және, тиісінше, жауаптылықтың оларға жүктелетіні басты кемшілік болып табылады.

Осы нысанда басқару және күтіп-ұстаудың тиімділігіне кішігірім және техникалық қиын емес үйді басқару кезінде ғана қол жеткізіледі.

Екінші басқару нысанында – пәтерлер меншік иелерінің кооперативінде ПИК коммерциялық емес ұйым болып табылатындығы, оның салық төлеуден босатылғандығы, ПИК ағымдағы қызметін басқаруды ПИК Басқармасымен жүзеге асыру қажеттігі, ПИК қаржылық қызметін тексеру үшін үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелерінің ішінен тексеру комиссияларын құру керектігі басты артықшылығы болып табылады.

Шын мәнінде, тәжірибеде ПИК Басқарманың жұмысы көбінесе ресми болатындығы, үйді басқару жөніндегі барлық мәселелер ПИК төрағасының қолында болатыны негізгі кемшілік болып табылады, ол үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелерінің қаражаттарын жұмсаудың ашықтығына жиі теріс әсерін тигізеді.

Сондай-ақ, қазіргі күні ПИК ондаған кондоминиум объектілеріне қызмет көрсетеді, сол себепті үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелерінің басқару процесіндегі рөлі жоғалып қалады.

Бұл кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін басқару және күтіп-ұстау бойынша қызметтердің төмен сапасы факторларының бірі болып табылады.

Қазақстандағы бірнеше кондоминиум объектілерін қамтитын кондоминиум объектілерін құрудың орын алған тәжірибесі жеке үйдің үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелерінің бөлек болғысы, жұмыс істеп тұрған ПИК құрамынан шыққысы келетіндігімен байланысты шиеленіс үшін негіз тудырады.

Ортақ мүлкі бар (шатыры, коммуникациялары бар подвалы, кіреберісі, жер учаскесі және т.б.) жеке кондоминиум объектісінің әрбіреуінің ПИК-і өзінің жеке ПИК-ін құруы тиіс деп есептейміз, яғни бір үй – бір ПИК. Сонда әр кондоминиум объектісі бойынша мақсатты алымдарды пайдалану үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелерінің бақылауында болады.

Қазіргі күні ПИК бір шот ашады, онда барлық үйлерден ақша қаражаттары бір шотқа (мәселен, ПИК «жалпы шоты» деп айтайық) түседі, сондықтан бір үйдің қаражаттары өзге үйді күтіп-ұстау үшін жұмсалады, бұған жол беруге болмайды деп есептейміз.

Басқарудың үшінші нысаны – кондоминиум объектісін үшінші (бөгде) тұлғалардың: сайланбалы немесе жалдамалы жеке тұлғалардың - тұрғын үйлерді басқарушылардың (менеджерлердің) немесе заңды тұлғалардың басқаруы.

Осы нысанның болуы заңды тұлғалардың Қазақстан Республикасының заңнамасымен көзделген кез келген нысандарымен, сондай-ақ барлық жеке тұлғалармен дерлік кондоминиум объектісін басқарумен айналысуға нақты мүмкіндік береді.

Кондоминиум объектісін басқаруды тиімді ұйымдастыру үшін бұл жағдайға да жол беруге болмайды деп есептейміз.

Басқарудың төртінші нысаны – Қазақстан Республикасының заңдарына қайшы келмейтін өзге де нысандар.

Заңда «өзге нысандар» ұғымының болуы және олардың басқарудың үшінші нысанымен нақты араласуы кондоминиум объектісін басқаруды жүзеге асыратын ұйымдардың нысандарының алуан түрлілігіне әкеледі – өндірістік және тұтынушылар кооперативтері, қоғамдық бірлестіктер, ассоциациялар және тағы сол сияқтылар. Олар көбінесе осы қызметке тікелей қатысты болмайды және осы саладағы нормативтік құқықтық актілердің талаптарына сай келмейді.

Тұрғын үй қатынастары туралы заңнамаға сәйкес үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелерінің ортақ мүліктегі өз үлесін өзіне дара (бөлек) меншік құқығымен тиесілі үй-жайдан (пәтерден) жеке бөліп алуға құқығы жоқ.

Кондоминиумде үй-жайлар азаматтардың, заңды тұлғалардың, мемлекеттің дара (бөлек) меншігінде болады, ал ортақ мүлік оларға ортақ үлестік меншік құқығында тиесілі болады.

Үй-жай (пәтер) меншік иелерінің ортақ мүліктегі өз үлесін өзіне дара (бөлек) меншік құқығымен тиесілі үй-жайдан (пәтерден) жеке бөліп алуға құқығының жоқтығы кондоминиумдағы негізгі қағидалардың бірі болып табылады.

Сонымен бірге, Қазақстан Республикасының «Тұтыну кооперативі туралы» Заңының 14-бабына сәйкес тұтыну кооперативінің мүшелері тұтыну кооперативінің мүлкіндегі өз үлесін бөлуге және кооперативтен шыққан жағдайда оның құнын немесе тұтыну кооперативі мүшесінің келісімі бойынша мүлікті өзінің мүліктік (пайлық) жарнасына бара-бар заттай түрде алуға құқылы, бұл Заңның кондоминиум объектісінің ортақ мүлкі туралы талаптарына қайшы келеді.

4) Кондоминиум объектісінде басқару органдарын ауыстырудың нақты мүмкін еместігі.

Үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелерінің арыздарын талдау кондоминиум объектісінде басқару органдарын ауыстырудың нақты мүмкін еместігінің ең маңызды проблемаларының бірі болып табылатынын көрсетті.

Кондоминиум объектісін басқару және күтіп-ұстау тұрғындардан ақша қаражаттарын жинаудан ғана нақты тұратын кезде, ПИК немесе басқарушы ұйым көрсететін қызметтердің сапасы үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелерінің көңілінен шықпайтын оқиғалар сирек емес.

Басқару органын ауыстыру туралы шешім қабылдау үшін қажетті кворум жиналыста жиналмағанын ескере отырып, осы процесс өте ұзақ уақыт алуы мүмкін, сонымен бірге жаңа басқару органына кондоминиум объектісінің құқық белгілейтін, қаржылық және бухгалтерлік құжаттары толық көлемде жиі берілмейді.

5) Тұрғын үй қатынастары субъектілерінің (үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелерінің, кондоминиум объектісін басқару органдарының, сервистік қызмет субъектілерінің, мемлекеттік органдардың және т.б.) құқықтары, міндеттері және жауаптылығы толық реттелмеген.

Заңнамада басқару органының негізгі міндеттері мен жауаптылығы жоқ, соған байланысты ПИК немесе басқарушы ұйымға кондоминиум объектісін тиісті түрде басқармауы немесе күтіп-ұстамауы үшін наразылықтар келтіру проблема болып табылады.

Үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелерінің жауаптылығымен де жағдай осындай.

6) Кондоминиум объектісіндегі шектеулі пайдаланылатын ортақ мүліктің анықталмаған мәртебесі.

Кондоминиум объектісіндегі шектеулі пайдаланылатын ортақ мүліктің – кәсіпкерлік мақсатта жалға берілетін тұрғын емес үй-жайлардың және үйдің конструкциялық элементтерінің (дүкендер, ательелер, шаштараздар және т.б.) анықталмаған мәртебесі кондоминиум объектісін басқару және күтіп-ұстаудағы ең өткір проблемалардың бірі болып табылады.

Көп жағдайларда шектеулі пайдаланылатын ортақ мүлік үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелеріне айтылмастан жалға беріледі, ал табылған пайда ПИК адал емес төрағаларымен өз мүдделерінде пайдаланылады.

Сонымен бірге, осындай объектілерде (кафе, бар) тыныштықты бұзу түріндегі әкімшілік құқық бұзушылықтарды жасау оқиғалары жиі кездеседі.

7) Кондоминиум объектісін басқарушылардың (ПИК төрағалары, басқарушы ұйымдардың басшылары, тұрғын үй қатынастары субъектілерінің өзге өкілдері) біліктілігі де күрделі проблемалардың бірі болып табылады.

Көбінесе кондоминиум объектісін басқарумен тиісті білімі мен жұмыс тәжірибесі жоқ, аяқасты сайланған адамдар айналысады.

Қолданыстағы тұрғын үй инспекциясы ұсынып отырған үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелері кооперативі басқармасының төрағасы кандидатурасына қойылатын біліктілік талаптары (Қазақстан Республикасы Құрылыс және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық істері агенттігі төрағасының 2012 жылғы 29 мамырдағы № 215 бұйрығымен бекітілген) кондоминиум объектісін басқару саласында басшы кадрлардың біліктілігі мәселесін толық көлемде шешуге мүмкіндік бермейді.

8) Кондоминиум объектісіндегі ағымдағы және жинақ шоттар бойынша проблемалар.

Заңның 31-бабының 8-тармағына сәйкес, кондоминиум объектісін басқару органы құрылған күнінен бастап он бес жұмыс күні ішінде әрбір кондоминиум объектісіне екінші деңгейдегі банкте ағымдағы шот ашуға міндетті, оған үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелерінің осы кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға және ағымдағы жөндеуге жұмсалатын жарналары (төлемдері) аударылады.

Үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелері кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге қаражат жинақтау үшін ай сайын кондоминиум объектісін басқару органының жинақ шотына үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелерінің жиналысында айқындалатын мөлшердегі, бірақ тұрғын (тұрғын емес) үй-жайдың пайдалы алаңының бір шаршы метріне



арналған есеппен республикалық бюджет туралы заңда тиісті қаржы жылына арналып белгіленген айлық есептік көрсеткіштің 0,02 еселенген мөлшерінен кем болмайтын соманы енгізуге міндетті.

Сонымен бірге, тұрғын үй қатынастары саласындағы Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамасында кондоминиум

объектісі үшін ағымдағы және жинақ шоттарын ашу, жүргізу және жабудың қандай да бір тәртібі көзделмеген, жиналған қаражаттарды сақтау шарттары реттелмеген.

9) Кондоминиум объектісін күтіп-ұстауға жұмсалатын ай сайынғы тарифті құрудағы біркелкіліктің жоқтығы да проблемалардың бірі болып табылады.

Көптеген ПИК үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелерінің жиналыстарында белгіленген шаршы метрге 15-20 теңгеден тарифтері кондоминиум объектісін күтіп-ұстаудың бірінші кезектегі шығыстарын да жаппайды деп шағымданады, мұнымен бірге үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелері тарифті көтеруден үзілді-кесілді бас тартады.

4. ШЕТЕЛДЕРДЕ ПӘТЕРЛЕРДІҢ МЕНШІК ИЕЛЕРІ КӨШПӘТЕРЛІ ТҰРҒЫН ҮЙЛЕРДІ БАСҚАРУҒА ҚАЛАЙ ҚАТЫСАДЫ?

Жоғарыда көрсетілген проблемалар Қазақстан Республикасындағы тұрғын үй қатынастарының жаңа үлгісін жасау және енгізу қажеттілігі жөнінде дәлелдейді, сондықтан осы саладағы халықаралық тәжірибені қарау керек.

Көппәтерлі тұрғын үйлерді (әрі қарай – КТҮ) басқару тәжірибесін қарау кезінде Қазақстанда сияқты бұрын мемлекеттік меншікте болған тұрғын үйлерді жекешелендірудің проценті жоғары елдердің тәжірибесіне басты назар бөлінді.

Мұндай елдерге, ең алдымен, Орталық және Шығыс Еуропа, Балтық және ТМД елдері жатады.

Тұрғын үй көппәтерлі қорын басқарудың халықаралық тәжірибесін қарауға кіріспестен бұрын, осы елдерде өткен ғасырдың сексенінші жылдарының аяғы – тоқсаныншы жылдарының басында Қазақстанда сияқты мемлекеттік (муниципалдық) тұрғын үй қорын жекешелендіру процесі өткенін атап өту қажет. Тұрғын үй қорын басқару тиімділігін жоғарылату мақсатында азаматтарға тұрғын үйге меншік құқығын беруден басқа, осы елдерде жүргізілетін реформалар тұрғын үй қорын басқару, күту және жөндеу бойынша қызмет көрсетулер мен жұмыстардың нарығын құру үшін қажетті нормативтік құқықтық базаны құруды да мақсат етті.

Тұрғын үй қорын жекешелендіру процесінің нәтижесінде бұрынғы социалистік елдердің барлығында тұрғын үйдің жеке меншік иелерінің тобы пайда болды. Оларға мемлекет КТҮ-дегі өздеріне тиесілі ортақ мүлікке қатысты шешімдер қабылдау және өздерінің үй-жайларын және ортақ мүлкін күтіп-ұстау



және жөндеу бойынша шығыстар ауыртпалығын көтеру бойынша белгілі бір міндеттемелерді жүктеді.

Орталық Еуропа және Балтық елдерінде меншік иелерінің бірлестігі, әдетте, жеке КТҮ-де құрылады, өйткені пәтерлер меншік иелерінің ортақ үлестік мүлкінің (жер учаскесі де әр үй үшін бөлек бөлінеді және ортақ мүліктің құрамына енгізіледі) болуы бірлестікті құрудың негізі болып табылады.

Барлық елдерге тән ортақ ерекшелік КТҮ басқарусыз қала алмайды және басқару тәсілі туралы шешімді пәтерлер иелері қабылдауы тиіс деген талап болды.

ТМД елдерінде КТҮ басқару саласындағы реформалардың ерекшелігі осы елдердің заңнамасы КТҮ-дегі ортақ мүліктің құқықтық тәртіптемесіне қатысты мәселелерді ұзақ уақыт бойы реттемеуінен тұрады. КТҮ басқару жүйесі кешігіп және жиі кезексіз реформаланды.

Жеке меншік пәтерлер бар үйлерді басқару тәсілін таңдау туралы заңнамалық нормалар және пәтерлердің меншік иелерінің

бірлестіктері туралы арнайы заңдар жекешелендіру туралы заңдарға қарағанда кешірек пайда болды. Осымен бірге көптеген құқықтық нормалар КТҮ-ді басқаруда билік органдарының бақылау жүйесін (ал жиі – тікелей кірісуін де) құрайды.

Сонымен бірге бірде бір КТҮ күнделікті басқарусыз қалмауы тиіс деген жалпы заңнамалық қағида болды. Сондықтан, егер меншік иелері өзінің заңды тұлғасы – серіктестікті құрмаса, олар өздеріне басқарушыны таңдауға міндетті болды.

КТҮ-де тұрғын үй меншік иелерінің бірлестігін құру Норвегия, Германия, Нидерланды, Швейцария, Дания сияқты еуропалық елдерде де заңнама бойынша міндетті болып табылады.

Әрбір КТҮ-де КТҮ басқару және күтіп-ұстау бойынша қызмет көрсетулер мен жұмыстарға ықтимал тапсырыс беруші ретінде болатын меншік иелерінің бірлестігінің пайда болуы көппәтерлі тұрғын үй қорын басқару және күтіп-ұстау қызметтерін көрсету нарығының дамуына әкелді.

Шығыс Еуропа елдерінің тәжірибесін түйіндей келе, мемлекеттік басқарушы ұйымдар жоқ дерлік, ал КТҮ тұрғындары не кооперативтерге, серіктестіктерге, қоғамдастықтарға немесе тұрғындардың бірлестіктеріне бірігетінін ескере кету керек.

Халықаралық тәжірибе әр КТҮ-де міндетті түрде пәтерлер меншік иелерінің бірлестігінің құрылуын, оларға мүшелік заңнамаға сәйкес пәтер жеке меншікке көшкен кезде автоматты және міндетті болатынын көрсетеді.

Мұндай бірлестік бақылау-қадағалау функцияларын атқарады және пәтерлер меншік иелерінің мүдделерін ұсынады,



сонымен бірге негізгі мәселелер пәтерлер меншік иелерінің жиналысында шешіледі. Әрбір бірлестіктің үйді ағымдағы күту және болашақта жүргізілетін күрделі жөндеуге қаражат жинау үшін шот ашатынын, басқарушы ұйыммен келісім-шарт жасасатынын айта кету керек.

Сонымен бірге, мемлекеттің КТҮ басқаруға қатысуы мейлінше төмендетілген, осы салада арнайы мемлекеттік органдар жоқ.

Даулы мәселелер сот тәртібінде шешіледі, ал осындай дауларды қарау тәжірибесі пәтерлердің меншік иелеріне бағдар алған.

Пәтерлердің меншік иелері тарапынан да, басқарушы ұйым тарапынан да бұзушылықтар қатаң тоқтатылады.

Мәселен, басқарушы ұйым алдында пайдалану шығындары бойынша ұзақ мерзімдегі қарызы бар пәтердің меншік иесі осы қарыздарды өтеу есебінде осы тұрғын үйінен айырылуы мүмкін.

КТҮ басқару тиімділігі пәтерлердің меншік иелері тарапынан да (басқарушы ұйым көрсеткен қызметтерді уақтылы төлеу бөлігінде), басқарушы ұйым тарапынан да (үйді басқару және күтіп-ұстау бойынша сапасыз қызмет көрсету бөлігінде) заңнаманы бұзудың болмауынан тұрады.

Шығыс Еуропа тәжірибесі көрсеткендей, әр үйде өз бірлестігін құру – бұл орындаушыларды (ұйымдарды кәсіби басқарушыларды) бәсекелестік негізде таңдай отырып, мүлікті басқару кәсібилігі және оған қызмет көрсетудің жақсы деңгейі бар тұрғын үйдің меншік иелерінің серіктестігі (ТМС), қоғамдастықтар, бірлестіктер арқылы пәтерлердің меншік иелерінің өз бетінше басқаруының артықшылықтарын біріктірудің жақсы тәсілі.

Жалпы, Польшада, Венгрияда және Австрияда КТҮ басқару және күтіп-ұстау бойынша қызметтерді көрсету жүйелері пәтерлердің меншік иелері үшін көрсетілетін қызметтер және жайлылықтың ең көп тізілімін ұсынуға бағдарланған.

Орталық Еуропа, Балтық елдері және Ресейдің тәжірибесіне сүйене отырып, тұрғын үй қызметтерін көрсету саласында тиімді шаруашылық қарым-қатынастарды қамтамасыз ету үшін бір КТҮ

шеңберінде пәтерлердің меншік иелерінің бірлестігін құрудың аса маңыздылығы туралы айтуға болады.

5. ҚОРЫТЫНДЫ ЕРЕЖЕЛЕР

Қазақстандағы бірнеше КТҮ қамтитын кондоминиум объектілерін құрудың қазіргі тәжірибесі жеке үйдің үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелерінің өз бетінше болғысы келетін ниетімен, жұмыс істеп тұрған пәтерлер меншік иелерінің кооперативі құрамынан шыққысы келуімен байланысты наразылықтар үшін негізді құрайды.

Сонымен қатар, үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелерінің көпүйлі кооперативтерінің қызметі шешімдер қабылдауға қатысты да, қаражаттарды жұмсауға қатысты да мүлдем ашық емес.

Сондықтан осындай бірлестіктер басқару және күтіп-ұстау қызмет көрсетулерінің кәсіби нарығының дамуына мүмкіндік бермейді.

Сол себепті, бір үйдің үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелерінің бірлестіктерінде, бірлестіктің барлық қатысушыларында өз үйін сақтау және жақсарту деген жақын мүдделер болған кезде, демократиялық өзін-өзі басқару қағидаларын: негізгі шешімдерді жалпы жиналыста шешуді, басқарма қызметінің және ақша қаражаттарының мақсатты пайдаланылуын таңдауды және бақылауды, сондай-ақ тұрғын үй қорын басқару және күтіп-ұстау бойынша көрсетілетін қызмет және жұмыстың тапсырыс берушісі ретінде болуды шын мәнісінде жақсы сақтауға болады.

Құрастырғандар:

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

Асмиев Бауыржан Бөгембайұлы, «Тұрғын үй-коммуналдық шаруашылығын жаңғырту және дамытудың қазақстандық орталығы» акционерлік қоғамы Тұрғын үй шаруашылығы департаментінің бас менеджері.

Осы брошюрада кондоминиум объектісін пәтерлердің меншік иелерін біріктіру арқылы басқарудың ашықтығы және тиімділігінің өзекті проблемалары ұсынылған, әр түрлі жағдайлар, оның ішінде тұрғын үй қатынастары субъектілерінің (кондоминиум объектілерін басқару органдарының, үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелері, Қазақстан Республикасының мемлекеттік органдарының және үшінші тұлғалардың) өзара қарым-қатынастары кезінде туындайтын проблемалар қаралған.

Брошюра елдегі кондоминиум объектісін басқарудың іс-тәжірибесімен және тиісті халықаралық тәжірибемен қалыптасқан, Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамасын зерделеу негізінде дайындалды.

Ұсынылып отырған брошюра көпшілік оқырман қауымына, оның ішінде үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелеріне, кондоминиум объектісін басқару органдарының өкілдеріне, тұрғын үй шаруашылығы саласындағы мамандарға, мемлекеттік органдар және өзге ұйымдардың жұмысшыларына арналған.