

### **1. Сұрақ: Үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелері ПИК құрамынан шыққысы келеді. Алайда, ПИК төрағасы бұған барынша кедергі жасауда. Мұндай жағдайда қандай әрекет жасаған дұрыс болады?**

Қазақстан Республикасының «Тұрғын үй қатынастары туралы» заңының 42-бабы, 7-тармағына сәйкес, басқа үйлермен бірге үй-жайлар иелерінің бір кооперативі басқаратын тұрғын үй-жайдың иелері көпшілік болып қабылданған шешім бойынша осы кооперативтің құрамынан шығып, өзінің жеке кооперативін құруға, басқа кооперативке ауысуға не кондоминиум объектісін басқарудың өзге нысанын қолдануға құқылы.

Тұрғын үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелерінің басым көпшілігінің шешімі бойынша кондоминиум объектісін басқарудың нысаны өзгеруі мүмкін.

Осылайша, жұмыс істеп тұрған ПИК шығу үшін, бәрінен бұрын тұрғындар арасынан бастамашы топ құру керек. Бастамашы топ өкілдігі тұрғындардың қарапайым басым даусымен бекітіледі де, хаттамада рәсімделеді.

Бастамашы топ жұмыс істеп тұрған ПИК басқармасына пәтер иелері құрамынан шығу туралы үй тұрғындарының өтінішін табыстауы тиіс. ПИК Жарғысына сәйкес, өтінішке 20%-дан кем емес тұрғындар қол қоюы тиіс.

Бастамашы топ үй тұрғындарының жиналысын дайындау бойынша жұмыстар жүргізеді, жұмыс істеп тұрған кооператив басқармасына оның өткізілетін мерзімі мен орны туралы 10 күннен кешіктірмей хабарлайды. Аталған жиналысқа Төраға және ПИК басқарма мүшелері шақырылады.

ПИК құрамынан шығу туралы заңды шешім қабылдау үшін, жиналыс жұмысында 51% кем емес пәтер иелері немесе олардың сенімді тұлғалары қатысуы тиіс. Тұрғындар өз шешімін хаттамалық тәртіптегі қойылған сәйкес қолдарымен рәсімдеуі тиіс. Егер қабылданған шешім үшін жиналысқа қатысқан тұрғындардың 2/3 кем емес ашық дауыс беруі арқылы дауыс берілген болса, онда ол жарамды болып есептеледі.

### **2. Сұрақ: Егер пәтер иелері жұмыс істеп тұрған ПИК құрамынан шығу шешімін қабылдаған болса, жаңа ПИК қалай тіркеуге болады?**

Жаңа ПИК тіркеу үшін, Қазақстан Республикасының «Тұрғын-үй қатынастары туралы» Заңының 44-бабының талаптарын орындап, ХҚКО-на тұрғылықты жері бойынша өтініш, кондоминиум объектісіндегі пәтер меншік иелерінің құрылтай жиналысы хаттамасы, үй-жайлар (пәтер) меншік иелері кооперативінің Жарғысы, кондоминиум объектісін тіркеу туралы мемлекеттік акті талаптарын орындау керек.

Басқарудың жаңа формасын тіркеу фактісі бойынша үй-жайлар (пәтерлер) иелері жалпы жиналыста Қазақстан Республикасының «Тұрғын үй қатынастары туралы» Заңының 42-бабы, 7-тармағына сәйкес («басқа үйлермен бірге үй-жайлар иелерінің бір кооперативі басқаратын тұрғын үй-жайдың иелері көпшілік болып қабылданған шешім бойынша осы кооперативтің құрамынан шығып, өзінің жеке кооперативін құруға, басқа кооперативке ауысуға не кондоминиум объектісін басқарудың өзге нысанын қолдануға құқылы»), басқару формасының ауысуы туралы шешім қабылдап, өздері шыққан ПИК үйдің қабылдау-тапсыру актісін рәсімдеу қажеттілігі туралы жазбаша хабардар ету керек.

### **3. Сұрақ: ПИК негізгі шығындар бойынша борышкерге өсімді есептеу заңды ма? Егер заңды болса, қандай сомадан бастап өсімді есептейді?**

Төлем мерзімінде жүргізілмегені үшін өсімді есептеу - заңды. Қазақстан Республикасының «Тұрғын үй қатынастары туралы» Заңының 50-бабына сәйкес, үй-жайлардың иелері жалпы шығыстар шотына міндетті төлемдерді кешіктірген ретте мерзімінен асқан әрбір күн үшін келесі айдың алғашқы күнінен бастап қарыз сомасына заңдарда белгіленген мөлшерде өсім есептеледі.

Үй-жайлар (пәтерлер) иелері кооперативінің мүшесі берешегін белгіленген төлем уақытынан кейінгі үш айдың ішінде орынды себепсіз өтемеген ретте кооператив қарызды күштеп өндіріп алу туралы сотқа жүгінуге құқылы.

#### **4. Сұрақ: Егер кондоминимум объектісі тіркелмеген болса, тұрғындар пайдалану шығынын төлеуі тиіс пе?**

Қазақстан Республикасының «Тұрғын үй қатынастары туралы» Заңының 32- бабына сәйкес, Кондоминимум объектісі жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу туралы Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес біртұтас кешен ретінде тіркелуге тиіс.

Кондоминимум объектісін тіркегенге дейін ортақ меншіктегі үлесі бар мәміле дара (бөлек) меншіктегі (өзге заттай құқықтағы) мүлікпен мәміле жасау кезінде жасалған деп саналатын жағдайларды қоспағанда, ортақ мүлікпен жасалатын мәмілелер заңдық күшке ие болмайды.

Осылайша кондоминимум объектісі тіркелгенге дейін кондоминимум, немесе кондоминимум объектісін басқаратын, ортақ меншік иелігімен байланысты орган қатысушыларының келісімдерінің заңды күші болмайды.

Осымен қатар, кондоминимумның тіркелу фактісінің болуы немесе болмауы тұрғын үйді күтіп-ұстау шығындарын төлеу міндеттемесіне қатысты емес. Үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелері Қазақстан Республикасының «Тұрғын үй қатынастары туралы» Заңының 50-бабына сәйкес, үйлердің ортақ мүлкін кондоминимумды тіркеу фактісінен тыс күтіп-ұстауы тиіс, себебі олардың мүлкі және оларды бұзылу қаупі ПИК және мемлекетте емес, меншік иелерінде жатыр.

#### **5. Сұрақ: Үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелерімен шарт жасалмаса, ПИК көрсеткен қызметі үшін ақы төлеу керек пе? ПИК осы шарт жасауға бастамашылық етуге міндетті ме? Егер ПИК шарт жасалмаса, үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелері үйді ұстауға жұмсалатын ақшалай қаражат төлемін жасауға құқылы ма?**

Қазақстан Республикасы «Тұрғын үй қатынастары туралы» Заңының 50-бабы меншік иелері тарапынан міндетті төлемдерді төлеу бойынша міндетті шарттың болуына тәуелді қоймайды. Онда үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелері олардың үлесіне шамаластыра отырып, жалпы мүлікті ұстау және қолдану бойынша жалпы шығындарға қатысуға міндетті екендіктері айтылған. Шарт жасау бойынша міндеттемелер тараптардың бірде-біріне көрсетілмеген және жүктелмеген.

Мұнда осы Заңның 47-бабында жалпы кооператив жұмысының кез келген сұрақтарын өзінің қарауында қабылдауға құқылы екендігі айтылады. Осылайша шарт жасау бастамашылығы бойынша міндеттеме кооператив хаттамасы немесе жарғысында кооперативке жүктеледі.

Егер кооператив Жарғысында басқасы қарастырылмаған болса, міндетті төлемдер ай сайын жүргізіледі. Үйді пайдалануға қажетті міндетті және қамтамасыз ету санатына жатпайтын қосымша шығындар, тұтас алғанда, үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелеріне олардың келісімінсіз жүктелмейді.

#### **6. Сұрақ: Көппәтерлі тұрғын үйдегі жөтелені жалдауға төлем мөлшерін кім бекітеді?**

Қазақстан Республикасының «Тұрғын үй қатынастары туралы» заңының 42-1 бабына сәйкес үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелері жиналыстарында қарастырылады және кондоминимум объектісін басқару және ұстауға байланысты мәселелер бойынша шешім қабылданады.

Осыған байланысты жалдау төлемін үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелерінің жалпы жиналысында бекіту керек.

**7. Сұрақ: Біздің үйдің ауласында өздерінің көліктерін тек тұрғындар ғана емес, сонымен қатар жақын маңда орналасқан кафе қызметкерлері де қояды. Жақын уақытта кафе иесі өзінің автокөлігіне қоршау жасап қойды. Оның осы әрекеті заңды ма?**

Жоқ, бұл заңсыз әрекет. Үй жанындағы ауладағы кез келген қоршаулар заңсыз. Жер инспекциясына тез арада жүгіну керек. Үй маңындағы аумаққа басымдылық жақын маңда орналасқан үйлердің тұрғындарына берілуі тиіс.

**8. Сұрақ: Тұрғын үйден жертөлелік үй-жайды жалдап отырмын, алайда үйдің тұрғындары бұған қарсы. ПИК жалдау шартын бұзу жағдайында жалдауға және жертөледе жүргізілген жөндеу жұмыстарына жұмсалған ақшаны қайтарып беруін талап ете аламын ба?**

Сіздің жағдайыңызда жалдау шарты қандай талаптармен жасасуына байланысты болып отыр. Егер тұрғындар жертөлелік жалдау туралы оң шешім қабылдаған болса, ал кейін оны алмастырып, сізге материалды шығын келтірсе, әрі шартта атаулы залалдың орнын толтыруға сіздің құқығыңыз бар екендігі жазылса, онда сіз өтемақы талап етуге құқылысыз.

Алайда, егер сіз жасаған барлық жақсартулардың өтемақысы туралы мәселе шартта бекітілмеген болса, бұл жағдайда сізбен арада жасалған шартты тез арада бұзып, қандай да бір қосымша төлемсіз жалдау төлемін қайтарып береді.

**9. Сұрақ: Үйдің жертөлесінде бірнеше үй-жайлар (пәтерлер) иелері шана, велосипед, үстелдер, орындықтар және тағы басқалар сақтау қоймасына айналдырған. Жертөледе қойма орналастырып, жертөледен орын сатып алу мүмкін бе?**

Қазақстан Республикасының «Тұрғын үй қатынастары туралы» заңының 2-бабына сәйкес жалпы мүлікке дербес (жеке-дара) меншік иелері болатын үй-жайдан өзге кондоминимум объектісінің бөліктері (кіреберістер, сатылар, лифтілер, шатыр, шатыр асты, жертөлелер, пәтерден тыс, немесе жалпы үй инженерлік жүйелері және жабдықтар, абоненттік пошта жәшіктері, абаттандыру элементтерін қоса алғандағы жер телімі мен жалпы қолданыстағы басқа да мүліктер) жатады.

Кез келген үйдің жертөлесі жалпы үй коммуникациясын пайдалану үшін арналған. Заң бойынша жертөледе жалпы үй желісіне қатысы бойынша олардың орналасуынан тәуелсіз ешкімнің қоймалары мүлдем орналастырылмауы керек. Бұдан өзге өртті қадағалау бөлімі барлық жертөлелік босатуға бұйрық шығарып, оларға айыппұл салатын болады.

Сондықтан атаулы үйдің басқа үй-жайлар (пәтерлер) иелері жертөледегі барлық қойманы қарау туралы талап арызымен сотқа жүгінуіне болады.

Меншік иелігі құқығын үйдің барлық қалған үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелерінің жазбаша келісімен алу фактісі бойынша рәсімдеуге болады.

**10. Сұрақ: Көппәтерлі үйдің жертөлесінің иесі кім екенін айтып жіберіңізші? Жертөлеге қандай да бір құжат болады ма? Жертөлеге тұрақты құқық алу үшін не керек?**

Егер көппәтерлі тұрғын үйдің жертөлелік жайлары мемлекеттік немесе үшінші тұлғаның жеке меншік иелігінде болмаса, осы жайлардың иелері олардың тұрғындары болып табылады. Ережеге сай жертөле жайларының құжаттары осы жайдың барлық сипаттамасы келтірілген тұрғын үйдің қосалқы ісі болып табылады.

Жертөлелік сатып алу жағдайында мұндай құжаттарға жер теліміне меншік иелігі құқығына акті мен жылжымайтын мүлікке құқықты тіркеу туралы куәлікті жатқызуға болады.

Кондоминимумды тіркеу жағдайында мұндай құжат кондоминимумды тіркеу куәлігі болып табылады. Жертөле жайларына қандай да бір заңды құқық алу үшін,

жоғарыда аталып кеткен барлық азаматтар мен заңды тұлғалардың жағдайларына байланысты болатын меншік иелерінің келісімі барлық уақытта болуы тиіс.

**11. Сұрақ: Тұрғындар жертөле жайларын жалдауға келісімдерін бермейтін болса, ПИК оны жалға бере ала ма?**

Қазақстан Республикасы «Тұрғын үй қатынастары туралы» Заңының 31-бабына сәйкес кондоминимум объектісінің жалпы мүлігі жалпы үлестік меншік иелігі құқығында үй-жай (пәтер) меншік иелеріне тиесілі.

Қазақстан Республикасы «Тұрғын үй қатынастары туралы» Заңының 34-бабына сәйкес үй-жай (пәтер) меншік иелері оларға үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелерінің келісімімен бекітілген жағдайларда шектеулі қолдануға жалпы мүлктің өздеріне бекітіліп берген бөлігін қолдануға құқылы.

Атаулы жағдайда ПИК меншік иелерінің жалпы жиналысының келісімінсіз және сәйкес шешім қабылдауынсыз жалпы мүлік бөлігін жалға беруге құқықсыз.

**12. Сұрақ: 1-қабат кіреберісіндегі саты астын қолдануға кімнің құқығы бар? Басқа сатылар тұрғындары өздерінің велосипедтерін мұнда қоюға (осы кезде кіреберіс жолдарына бөгет қоюға) құқығы бар ма?**

Қазақстан Республикасының «Тұрғын үй қатынастары туралы» Заңына сәйкес ешбір қабатқа байланыссыз жалпы қолданыстағы барлық орындар үйдің тұрғындарының жалпы меншік иеліктерінде болады. Алайда, осы кезде ешкім кіреберіс жолдарына велосипед қойып, бөгеп тастауына құқығы бар екендігін білдірмейді. Жағдайды түсіндіру үшін, кондоминимум объектісін басқару органына жүгіну керек.

**13. Сұрақ: Кіреберіске домофон орнатқан компания тұрғындардан домофон қызметі үшін ай сайын төлем алуға құқығы бар ма? Домофон үйге орнатылғаннан кейін, ізінше ПИК шығынына жатқызылмай ма?**

Ережеге сай, домофонды орнату кезінде тұрғындарды сол немесе басқа мөлшерде техникалық қызмет көрсету үшін, кезекті төлемі алынатындығын ескертеді, мұнда күтпеген жерден қосымша есеп қойылмайды.

Кондоминимум объектісін басқару органдарында атаулы жабдықты күтім жасауға қажетті біліктілігі бар мамандар болмауына байланысты тұрғындармен жалпы жиналыс барысында атаулы жабдықта ары қарай пайдалану туралы мәселені бірлесе шешу керек. Шартқа сәйкес қажетті мамандарды жалдау және домофондарға техникалық күтім жасау бойынша жұмыстарды орындауға келісім жағдайларында сонымен қатар атаулы қызмет көрсету тұрғындар төлейтін мақсатты жарналар есебінен болады.

**14. Сұрақ: Біздің үйімізге ЖШС – басқарушы компаниясы қызмет көрсетеді. Наурыз айында ол тарифті, арнаулы жарналарды арттыруды ұсынды, алайда үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелері бұған қарсы дауыс берді. ЖШС директоры біздің үйге қызмет көрсетуін тоқтату туралы шешім қабылдады. Осы шешім заңды ма?**

Егер басқарушы компания сіздің үйіңізге қызмет көрсеткісі келмейтін болса, онда бұл – оның құқығы. Қазақстан Республикасының «Тұрғын үй қатынастары туралы» 42-бабына сәйкес, Сіз үйді басқарудың жаңа формасын таңдап, ПИК ұйымдастыра аласыз және өз үйіңізді өзіңіз ұстай аласыз.

**15. Сұрақ: Арнаулы жарналарды жұмсау туралы құжаттармен танысуымызға бола ма?**

Тұрғындар ПИК өтініш жаза отырып, кез келген уақытта үй бойынша ақшалай қаражаттың жұмсалыуының заңдылығын растайтын құжаттармен танысуына құқылы.

Бұдан өзге Қазақстан Республикасының «Тұрғын үй қатынастары туралы» заңының 43-бабына сәйкес ревизиялық комиссия құрылуы керек.

Қазақстан Республикасының «Тұрғын үй қатынастары туралы» Заңының 49-бабының негізінде ПИК ревизиялық комиссиясы кооператив қызметінің әр теліміне қаржылық тексерулер жүргізуге міндетті. Ревизиялық комиссиясы кіріс және шығындардың жылдық сметасының ұсынылған басқаруы бойынша және кооперативті басқарудың жыл сайынғы есебі бойынша қорытынды береді.

Ақшалай қаражаттарды жұмсау бойынша құқық бұзулар байқалған жағдайда тұрғындар құқық қорғау органдарына жүгініп, ПИК төрағасын жауапқа тартуды талап етеді.

Сонымен қатар, Қазақстан Республикасының «Тұрғын үй қатынастары туралы» заңының 50-2 бабына сәйкес кондоминимум объектісінің жалпы мүлкін ұстауға жұмсалатын шығындар кезекті есептілік кезеңіндегі айдың онына дейін уәкілетті орган бекіткен формада әр тоқсанға жазбаша түрде немесе электронды құжат түрінде үй-жай (пәтер) меншік иелеріне жекелей ұсынылатын кондоминимум объектісін басқару бойынша есепте көрсетілуі тиіс.

Кондоминимум объектісін басқару бойынша есепте сонымен қатар, олардың болуына қарай кондоминимум объектісінің жалпы мүлкін ұстауға жұмсалатын шығынға жатпайтын қосымша шығындар көрсетілуі керек.

**16. Сұрақ: Біздің үйдің тұрғындары жалпы жиналыста нысаналы жарнаның мөлшерін өзгерткісі келеді: 2-пәтерлі үйге – 200 теңге, 3-пәтерлі үйге – 300 теңге, ал жөндеу жұмыстарына қосымша жинауды ұсынуда. Осылай жасауға бола ма?**

Қазақстан Республикасының «Тұрғын үй қатынастары туралы» Заңының 50-бабына сәйкес, кондоминимум объектісінің жалпы мүлкін ұстауға жұмсалатын шығындар мөлшері жалпы мүлікте үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелерінің үлесіне шамаластыра отырып белгіленеді.

Әрбір үй-жай меншік иесінің (басқа құқық қолданушының) үлесі - жалпы мүлікте оған тиесілі жайға дербес (жеке дара) меншік иелігінің (басқа заттық құқықтың) ажырамас бөлшегі.

Үлес мөлшері дербес (жеке дара) меншік иелігінде (басқа заттық құқық) тұрған тұрғындық және (немесе) тұрғындық емес жайлардың пайдалы алаңы атаулы кондоминимум объектісінде тұрған барлық тұрғындық және тұрғындық емес жайлардың пайдалы алаңының сомасына қатынасымен белгіленеді. Мұндай үлес табиғи күйде бөлінбейді.

Кондоминимум объектісінің жалпы мүлкін басқару және ұстауға төленетін жарна мөлдері пәтер иелерінің жалпы жиынында белгіленеді және жалпы мүлікте үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелерінің үлесіне сәйкестендіріліп бөлінуі керек.

Кондоминимум объектісінің жалпы мүлкін ұстауға жұмсалатын шығынға қатысы жоқ қосымша шығындар үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелеріне олардың жазбаша келісімінсіз жүктелмейді.

**17. Сұрақ: ПИК қаржыландыру қала бюджетінен қарастырылған ба немесе барлық үйді ұстауға байланысты барлық шығындар тұрғындарға жүктеле ме?**

ПИК қаржыландыру қала бюджетінен қарастырылмаған. Үйді ұстау сонда тұратын тұрғындарға жүктеледі. Бұл үшін үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелері кондоминимумның атаулы объектісінің жалпы мүлкін ұстау және оған ағымдағы жөндеу жұмыстарын жүргізу үшін, жарналарды (төлемдер) ай сайын төлеп тұруы тиіс.

Осылайша міндетті ай сайынғы жарналар (төлемдер) тек осындай жайларда орналасқан жалпы қолданыстағы жайлар мен жабдықтарды ұстауға және оларға жөндеу жұмыстарын жүргізуге ғана жұмсалады.

Тұрғындардың меншік иелігіндегі үй-жайларға (пәтерлерге) жөндеу жұмыстарын сол үйдің иелерінің өздері жүргізеді.

**18. Сұрақ: ПИК басқармасы және пәтер иелері қай уақыттан бастап заңды қарым-қатынас жасауға кіріседі?**

ПИК және пәтер меншік иелері арасындағы заңды қатынастар жылжымайтын мүлікке тіркеу сәтінен, ал Басқарма тарапынан ПИК тіркеу сәтінен бастап орын алады.

**19. Сұрақ: Егер ПИК пәтер радиаторын айырбастау үшін, тікқұбырға су жіберуден бас тартқан болса, не істеу керек? Жылыту маусымында мұны жасауға мүлдем жасауға болмайды ма немесе басқа тағы нұсқалар мен ерекшеліктері бар ма?**

Егер радиаторды жөндеу қажеттілігі орын алатын болса, онда ол авария туындауына себеп болады, тұрғындар денсаулығы мен олардың мүлкіне залал келтіруі мүмкін, сондықтан да жөндеу және су ағызу жұмыстарын жүргізу бойынша ешқандай дәлелдер мен бас тартулар қабылданбайды. Егер су ағатын жай орын алса, суды бәрібір тоқтатып, оған жөндеу жұмыстарын жүргізуге тура келеді. Бас тартуды ұялы телефонға белгілеп алу керек немесе акті жасау керек.

Нормадан ауытқыған сұрапыл аяздарда жылыту жүйесін ағытуға мүмкіндік бермейтін жағдайлар болады, алайда дербес жұмыс істеуге тура келеді: радиаторға қамыт салады немесе пәтерді жүйеден ағытады, қысымды төмендетеді, жалпы алғанда, жағдайға қарай қимыл жасайды, бірақ сәл жылыған уақытта бәрібір айырбастау керек.

**20. Сұрақ: 9-қабаттағы көршілеріміз жамылғы саты жасап, сол жерге қосымша бөлмелер салып алды. Оларды пенопластпен қаптады, ал оған жеңіл тұтанғыш қасиетіне байланысты тиым салынған болатын. Пәтер жайын қайта жоспарлау және пенопластты қолдану заңдылығын қалай тексеруге болады?**

МАҚБ өтініш жазып, жазбаша жауап бере отырып, көршінің пәтеріне тексеру жұмыстарын жүргізуді талап ету керек. 30 күн ішінде Сізге өздерінің тұрғындық жайларын жақсартып алуы заңды немесе заңсыз екендігі туралы жауап береді.

Егер өрт қауіптілігі мазасыздандыратын болса, онда осындай өтінішті қаланың Төтенше Жағдайлар органына жазу керек.

**21. Сұрақ: 1-қабаттың тұрғын емес жайында жылытудың жобалық сызбасы бұзылды. Меншік иесі диаметрі 15 мм. болатын құбырлармен алғанған металлпластикті радиаторлар орнатты, осының нәтижесінде бес пәтер (тікқұбырмен) барлық жылыту кезеңінде жылуды толық көлемде ала алмады. Көрші сөйлесуге келмейді. Оған қандай әрекет жасауға болады?**

Қазақстан Республикасы «Тұрғын үй қатынастары туралы» Заңының 38-бабына сәйкес, егер меншік иесінің үй-жайынан ғана жүргізілуі мүмкін ортақ мүліктің жай-күйін тексеру, ортақ мүлікті жөндеу немесе алмастыру қажет болса, алдын ала жазбаша хабар алу бойынша меншік иесі не басқа бір тұрушы үй-жайлардың (пәтерлердің) басқа меншік иелерінің немесе кондоминиум объектісінің басқару органының өкілін үй-жайға кіргізуге міндетті. Кіруге рұқсат етуден бас тарту фактісінде бірден қолжетімділік ұсынуға мәжбүрлеу туралы талап арызбен сотқа жүгініп, құқық бұзушылық әрекетті бірден актіге енгізу керек.

Сонымен қатар, жылу энергиясын жеткізушіге жүгіну керек, олардың қызметкерлері пәтер ішіне кіріп, жабдықты қарауға құқылы. Олар акт жасап, ескі жылу жүйесін қалпына келтіру туралы бұйрық шығаруға құқылы. Егер қолда пәтердегі жылыту жүйесінің нормативіне сәйкес келмейтігі туралы құжат болатын болса, онда сотта жылыту жүйесін қайта қалпына келтіруге мәжбүрлеу туралы мәселені қоюға болады. Сондай-ақ, сапасыз жылу беру нәтижесінде сіздің зардап шеккеніңізге өтемақы талап етуге болады.

**22. Сұрақ: Менің пәтерімнің үстінде сызбасы қайта жоспарланған пәтер бар, жақында онда қабырғаның қуысына салынған қораптағы ыстық сумен қамтамасыз ету тікқұбыры жарылды. Көрші қорапты ашудан бас тартты, оны ашу жағдайда жөндеуді талап етіп отыр. Оның осы талаптары қаншалықты заңды және маған қандай әрекет жасау керек?**

Оны су ағызғандығы туралы талаппен сотқа жүгіну керек. Көршінің әрекеті заңды болып табылмайды, себебі үй коммуникациясына қорапты бұзу туралы талаптар қоюна болмайды – коммуникацияларда қораптар болмауы қажет.

**23. Сұрақ: Біз жаңадан тұрғызылған үйге қоныс тептік. Үйді қабылдау туралы мемлекеттік акт әлі жоқ. Осы құжатқа қол қойылғанға дейін ПИК тіркелуден бас тарту құқығым бар ма?**

Үйді қабылдау туралы акті болмаған уақытқа дейін, сіздің үй құрылысыңыз тұрғын үй мәртебесін ала алмайды. Осылайша, осы аяқталмаған құрылыс базасында ПИК көрінбейді, себебі егер үй пайдалануға берілмесе, жалпыүйлік иелік ретінде туындамауы да мүмкін.

«Құрылыс объектілерін пайдалануға қабылдау» туралы шешімнің 73-бабы, 11-тармағына сәйкес, құрылысы аяқталған объектіні тапсырыс беруші объект бекітілген жобаға толық сәйкес келген және сәйкестік туралы декларация, құрылыс - монтаждау жұмыстарының сапасы туралы қорытынды жасалған, орындалған жұмыстар бекітілген жобаға сай болғанда ғана қабылдап алады.

Сонымен қатар, атаулы ереже біздің жағдайымызда ұзақ жылдарға созылуын ескере отырып, үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелерін өз үйінің мүлкін лайықты түрде ұстауына мүдделі және төлем болмаған жағдайда одан айрылып қалу қаупі бар.

Үйдің пайдалануға қабылданғанға дейін, осы уақытты жақсы өткізуге мүмкіндік беретін жағдайды табу керек (яки үй тұрғындардың жалпы жиналысын өткізіп, жалпы мүлікті ұстау туралы шешім қабылдаған дұрыс).

**24. Сұрақ: ПИК коммуналдық қызметін төлем жүргізген кезде, кассалық чек бермейді, оның орнына қолдан жазылған шығыс жөнелтпе құжатын табыстайды. Осы қаншалықты заңды?**

Мұндай жұмыстар заңсыз болып табылады. Қазақстан Республикасының Салық кодексі меншік иелерінен қолма қол ақшалай қаражат жинайтын ПИК басқармасында фикстік жадысы бар аппаратының міндетті болуын алдын ала қарастырады. Аталған жағдайда сіз тұрғылықты мекенжайыңыз бойынша салық комитетіне жүгінуге құқылысыз.

**25. Сұрақ: Біз тұрғын үй қорынан пәтерді шығардық. Бізге үйді күтіп-ұстауға жұмсалатын шығынды төлемеуге бола ма?**

Қазақстан Республикасының «Тұрғын үй қатынастары туралы» Заңының 37-бабына сәйкес, тұрғын емес жайдың меншік иесі тұрғын үй-жайларды қолданумен ғана байланысты жалпы мүлік бөлшектеріне жататын жалпы шығындарға қатысуға міндетті емес.

Ортақ мүліктің тұрғын емес үй-жайларды пайдалануға ғана байланысты бөліктеріне қатысты шығыстарды осындай үй-жайлардың меншік иелері көтереді.

Тұрғын емес үй-жайдың иесі өз мүдделеріне қатысты жоқ кондоминиум мәселелерін шешуге қатыса алмайды.

Тұрғындық емес жайдың меншік иесінің ғана мүдделерін қозғайтын мәселелерді шешуге басқа меншік иелері қатыса алмайды. Ерекшелігі жалпы мүлікті қолдануға қатысты мәселелер болып табылады.

Осылайша тұрғындық қордан шығарылған пәтер иелері басқа тұрғындармен тең дәрежеде үйді ұстауға жұмсалатын шығынды, ішінара ыстық, салқын, су құбыры,

кәріз жолдары, жылыту, газ жабдыктарына техникалық күтім жасауына төлеуді көтеруге тиіс.

**26. Сұрақ: Кеңсе жайларының қызметкерлері кіреберістен шығатын жолдарды пайдалануға құқылы ма? Кеңсе жайларының қызметкерлері кіреберісті ластан, темекі шегетінін қалай дәлелдеуге болады, себебі ескерту жазағанды олар елеітін емес?**

Біріншіден, құқық бұзушылардың мінез-құлқы туралы көршілермен акті жасау керек, полиция жасағын шақыртып, өтініш жазу керек. Үй кіреберісі кеңсе қызметкерлерінің темекі шегуіне арналған бөлме емес, орын алған жағдайдың барлығын ұялы телефон камерасына түсіріп алыңыз да полиция шақырыңыз.

Қазақстан Республикасының 4-бабына сәйкес тұрғын емес үй-жайлар тұрғын жайларынан оқшаулануы тиіс және олардың ортақ кіру (шығу) жолдары болмауы тиіс.

Осылайша, кеңсе иелері кіреберіске кіру жолдарын жабу міндеттемелерін алып, өздерінің жеке қолданатын кіру орнын қолдануы керектігін білуі маңызды. Егер бұл орындалмайтын болса, МАҚБ орнына шағым арыз жазу керек.

**27. Сұрақ: Кондоминимум объектісіндегі жалпы мүлікте пәтер иесінің үлесі қалай белгіленеді?**

«Тұрғын үй қатынастары туралы» Заңының 31-бабы 3-тармағына сәйкес, үй-жайдың әрбір меншік иесінің (өзге құқық иеленушінің) ортақ мүліктегі үлесі оған тиесілі үй-жайға дара (бөлек) меншіктен (өзге заттай құқықтан) бөлінбейді. Үлестің мөлшері дара (бөлек) меншіктегі (өзге заттай құқықтағы) тұрғын үй-жайлардың және (немесе) тұрғын емес үй-жайлардың пайдалы алаңының кондоминимумның осы объектісіндегі бүкіл тұрғын үй-жайлардың және бүкіл тұрғын емес үй-жайлардың пайдалы алаңының сомасына қатынасымен анықталады. Мұндай үлесті заттай бөліп бөруге болмайды.

**28. Сұрақ: Тұрғын үй көмегін ұсынудың талаптары қандай?**

Қазақстан Республикасы Үкіметінің «Тұрғын үй көмегін көрсету ережесін бекіту туралы» Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2009 жылғы 30 желтоқсандағы № 2314 қаулысына сәйкес, отбасының ортақ үй табысындағы коммуналдық шығындардың дейгейі тұрғын үй көмегін алудың негізгі критерийі болып табылады.

Егер тұрғындардың коммуналдық қызметке жиынтық шығындары, телефонның абоненттік ақысының төлеміне, жөндеу жүргізу мен пайдалану жұмыстарын жүргізуге жұмсалатын шығындары тұрғындар кірісінің жалпы жиынтық сомасында шекті жол берілетін шығын үлесін асып кететін болса, онда осы айырмашылыққа тұрғын үй көмегі төленеді.

**29. Сұрақ: Пәтер иесіне өзінің пәтеріне үйдің вентиляциялық шахтасы бұзылатын жөндеу жұмысын жүргізуге тиым салуға бола ма?**

Иә, болады.

Қазақстан Республикасы «Тұрғын үй қатынастары туралы» Заңының 40-бабына сәйкес, меншік иесінің үй-жайды ортақ мүлікке қауіп төндіретін немесе оны нашарлататын жұмыстар жүргізумен байланысты өзгертуіне, соның ішінде қайта жоспарлауына және қайта жабдықтауына тыйым салынады.

Көппәтерлі тұрғын үйлердің желдеткіш жүйелерінің зақымдануы немесе өзгертілуінен осы үйдің басқа да тұрғындары зардап шегетін мүлікке жатады.



### **30. Сұрақ: Пәтер иелері өздерінің пәтерлерінің көлемін кіреберістің бөлігін қамти отырып арттыруға немесе кіреберіс бөлігін жеке мақсаттарға қолдануына құқылы ма?**

Қазақстан Республикасы «Тұрғын үй қатынастары туралы» Заңының 41-бабына сәйкес, үй-жайлар арасындағы, сондай-ақ үй-жайлар мен ортақ мүлік арасындағы шекараларды өзгертуге құрылыс нормалары мен ережелері, сондай-ақ өзге де міндетті қауіпсіздік талаптары сақталған жағдайда жол беріледі.

Мұнда көршілес (аралас) үй-жайлар арасындағы шекараны өзгерту осы жайлардың меншік иелерінің өзара келісімімен жүргізілуі тиіс.

Үй-жай мен жалпы мүлік арасындағы шекара өзгертілуі басқа меншік иеліктері мен кондоминимум объектісін басқару органымен ғана жүргізіледі.

### **31. Сұрақ: Энергоаудит деген не, әрі ол неден тұрады?**

Қазақстан Республикасы «Энергияны үнемдеу және тиімділігін арттыру туралы» Заңының 1-бабы 9-тармағына сәйкес, энергетикалық аудит (энергоаудит) энергияны үнемдеу және қорытынды даярлау мүмкіндігі мен әлеуетін бағалау мақсатында энергетикалық ресурстарды қолдану туралды деректерін жинау, өңдеу және талдауды көрсетеді.

Энергоаудит бойынша есеп ғимараттың кешенді энергетикалық тексерулер нәтижелерін, соның ішінде аса маңызды параметрлерді аспаптық өлшеу нәтижелерінен тұрады: (температура, үй-жай ауасы мен ылғалдылығы, жарықтылығы, ауа желдеткішке жұмсалатын шығын мен ғимараттың энергияны тұтынуына ықпал ететін басқа да параметрлер)

### **32. Сұрақ: Көппәтерлі тұрғын үйге техникалық тексерулер қалай жүргізіледі?**

41-2 бабы, 1-тармағына сәйкес, кондоминимум объектісінің жалпы мүлкін техникалық тексеруді тұрғын үй инспекциясы жүргізеді.

Техникалық тексерудің мақсаты ғимарат пен оның техникалық күйін анықтауда, объектіде күрделі жөндеу, немесе қайта құрылымдау жұмыстарының құрамы мен көлемін орнату үшін, белгілі бір мезірде орын алатын өзгерістерді ескере отырып, құрылым сапасының нақты көрсеткішін (бекемділігі, жылу берілісіндегі кедергі және басқалары) сандық бағалауын алуында жатыр.

Техникалық тексеруге сәйкес, техникалық тапсырыс алғаннан кейін, көрсетілген қызметті жүзеге асыру құқығына сәйкес лицензиясы (аккредитациясы) бар мамандандырылған ғылыми-зерттеу немесе жобалық-іздеу ұйымы жүргізеді.

### **33. Сұрақ: Жылу есептегіштер ғимаратқа берілетін жылу энергиясын үнемдеуге мүмкіндік бере ме?**

Жылу есептегіштердің негізгі міндеті – ғимараттың жылуды тұтыну жүйесінің белгілі бір уақытына тұтынатын нақты жылылық энергия көлемін көрсетеді. Осындай құралдарды бар тұрғындар, қазіргідей нормативпен емес, жылу энергиясын нақты тұтынғаны үшін төлей бастайды.

Есепке алу құралын орнату – үйдің энергиятиімділікті арттырудың бірінші кезеңі ғана болып табылады.

Жылу есебінен өзге тұрғындар жылумен қамтамасыз етудегі және жылу тұтынатын бар жүйелерді жетілдіру және жөндеуге, автоматты жылу пунктін (АЖП) орнатуға, жылу тұтынудағы ішкі жүйелерді гидравликалық және температуралық реттеуге баптау, жылу жүйесіне оқшаулау жүргізу, және жоғалтуларға жол бермеуге (терезеге әйнек салу, кіре берісті жылылау, жер төлені жабу) бағытталған бірнеше іс-шараларды орындаулары тиіс.

### **34. Сұрақ: АЖП орнатудан қандай пайда болады?**

Автоматты жылу пунктін немесе қысқартылып алынған АЖП, қоршаған орта температурасына байланысты үйге жылу беруді автоматты түрде реттеуге мүмкіндік бермеді. Осылайша, мысалы, жылыту кезеңі, ережеге сай 15 қазаннан басталып 15 сәуірде аяқталады. Ал берілетін жылу көлемі далада төмен температура көрсетіп тұрдағыдай беріледі.

Осылайша, сыртқы ауаның температурасының төмендеуі кезінде үйге берілетін жылу көлемі автоматты түрде артады да, ал температура артқан кезде, сәйкесінше төмендейтін болады.

АЖП қондырғысы жалпы орташа есеппен алғанда 30 пайызға жылу энергиясын төлеу шығынын үнемдеу мүмкіндігін береді.

### **35. Сұрақ: Күрделі жөндеу деген не?**

Күрделі жөндеу – тозып қалған құрылыс, ғимарат пен конструкциялардың ауыстыруда жүргізіледі немесе жөнделетін объектілердің пайдалану мүмкіндіктерін жақсарту, мықтырақ және үнемдірек түріне айырбастау бойынша жүргізілетін жұмыстар кешені. Күрделі жөндеу қажет болған жағдайда конструктивтік элементтерін және инженерлік жабдықтар жүйелерін ауыстыра отырып, сонымен бірге пайдалану көрсеткіштерін жақсарту үшін ғимараттың ресурсын қалпына келтіру мақсатында жүргізіледі.

### **36. Сұрақ: Ғимаратты реконструкциялау деген не?**

Ғимаратты реконструкциялау – негізгі техникалық-экономикалық көрсеткіштерінің (пәтерлер саны мен көлемі, құрылыс көлемі мен ғимараттың жалпы көлемі, сымдылығы мен өткізу қабілеттілігі) өзгеруімен байланысты, жекелеген конструкцияларды немесе олардың элементтерін ауыстыру, ғимараттың негізгі техника-экономикалық көрсеткіштерін өзгертумен байланысты емес барынша физикалық және моральдық тозған функциялық мақсатын, өмір сүру жағдайларын, қызмет көрсету сапасын жақсарту, қызмет көрсету көлемін арттыру үшін жүзеге асырылатын құрылыс және ұйымдастырушылық-техникалық жұмыстарының кешені.

### **37. Сұрақ: Ғимараттың ағымдағы жөндеу жұмысы дегеніміз не?**

Ғимараттың ағымдағы жөндеу жұмысы – ғимарат бөлшектері мен инженерлік жабдықтарының уақытынан бұрын тозуының алдын алу шаралары мен ұсақ зақымданулар мен ақаулықтарды жою жолымен жүйелі және уақытылы сақтауға бағытталған техникалық шаралар кешені. Ғимарат пен инженерлік жабдық құрылымының ақауланған тұстарын (жұмыс қабілеттерін) қайта қалпына келтіру, сонымен қатар барлық пайдалану көрсеткіштерін қолдау мақсатында жүргізіледі.

### **38. Сұрақ: Жылу энергиясын есептеу не үшін қажет?**

Жылу энергиясы есебінің міндеті – үй-жайды жылытуға жұмсалған ыстық сумен және жылумен қамтамасыз ету есебі.

Жылыту жүйесіне қаншалықты ыстық су ағып өтетін болса, ондағы су соншалықты салқындайды, әрі үй-жай жылуды барынша алады.

Осылайша, жылу энергиясы есебінің құралы үздіксіз ыстық су шығыны мен температурасын (кейде тіпті қысымды да) үздіксіз өлшеп отырады және кейін осы деректер негізінде тұтынылған жылуды есептейді.

### **39. Сұрақ: Есеп құралын тексеру дегеніміз не?**

Қазақстан Республикасының «Өлшем бірлігін қамтамасыз ету туралы» Заңының 1-бабы, 18-тармағына сәйкес өлшеу құралын тексеру деп техникалық және метрологиялық талаптармен бекітілген өлшеу құралдарына сәйкес анықтау және

растау мақсатында мемлекеттік метрологиялық қызмет немесе басқа да аккредиттелген тұлғалар орындайтын операциялардың жиынтығы түсіндіріледі.

**40. Сұрақ: Жылу энергиясын коммерциялық есептеу құралдарын кезектен тыс тексеру қандай жағдайларда жүргізіледі?**

Қазақстан Республикасы Энергетика министрінің 2014 жылдың 18 желтоқсандағы бұйрығымен бекітілген Жылу энергиясын пайдалану ережелерінің 25-тармағына сәйкес, коммерциялық есептеу құралдарын тексеру (кезектен тыс) мына жағдайларда жүзеге асырылады:

- 1) тексеру интервалы аралығының өтіп кетуі;
- 2) тұтынушы немесе энергия беретін (энергия өндіретін) ұйымның өтініші бойынша олардың көрсеткіштерінің анықтылығына күмән туған жағдайда;
- 3) тұтынушы немесе энергия беретін (энергия өндіретін) ұйым өндірілетін өлшеу дәлдігіне ықпал ететін коммерциялық есептеу құралдарының ақауларын байқаған жағдайда.

**41. Сұрақ: Орнатылған есептеу құралдарына кепілдікті қызмет көрсетуді кім қамтамасыз етеді?**

Құралдар мен қызметтерді көрсетуді жеткізушілермен жасалған, жылу есептеу құралдарын сатып алу және қондыру бойынша жұмыстарды жүргізу тендерінің жеңімпаздарымен жасаған шарттың талаптарына сәйкес, құралды пайдаланудың кепілдік мерзімі беріледі және оны орнатқан сәттен бастап 12 ай бойына жұмысына кепілдік мерзіміне дейін әрекет етеді.

**42. Сұрақ: Жылу энергиясы есебінің теңгерім ұстаушысы кім болып табылады?**

Табиғи монополияларды реттеу жөніндегі агенттігі Төрағасының 2006 жылдың 07 тамыздағы №192-ОД бұйрығымен бекітілген реттелетін коммуналдық қызметтерді (тауар, жұмыс) реттейтін есептеу құралдарын сатып алу және орнатуға алынатын төлем мөлшері және механизм келісу Қағидаларына (бұдан әрі - Қағида) сәйкес, тұрғындардың толық төлеуінен кейін тұрғын үйде орнатылған жылу энергиясын есептеу құралының сол құралға және оны орнату жұмыс құны тұрғындар иелерінің жалпы үлесі болып табылады, сондықтан да оны орнату жүргізілген тұрғын үйде тұрған техникалық және пайдалану қызметті көрсететін ПИК теңгеріміне беріледі. Жылу есептегіш құралын ПИК теңгеріміне тапсырылғаннан кейін олар техникалық қызмет көрсетуді өздері жүргізеді.

**43. Сұрақ: Үй маңындағы аумақ шекарасын қалай білуге болады?**

Жер телімінің заң жүзінде бекітіліп берілген өлшемдері мен шекараларын кондоминимум объектісінің қызмет көрсетуге арналған жер теліміне берілетін актісі бойынша анықтауға болады. Бұл акті әдетте кондоминимум объектісін басқару орнында болады. Егер оны табу мүмкін болса, жер телімінің алаңы көрсетілетін жылжымайтын мүлік бойынша ерлікті Орталықтағы тіркелген құқықтар туралы ақпараттық анықтама алуға болады.

**44. Сұрақ: Үй маңындағы аумақта құрылыс салуға бола ма?**

Кондоминимум объектісіне қызмет көрсетуге арналған жер телімі үйдегі сәйкес жайларының барлық меншік иелерінің жеке иелігінің құқығына жатады.

Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексінің 188-бабының 2-тармағына сәйкес, тек меншік иесіне ғана өзінің мүлкін иелену, пайдалану және иелік ету құқығы жатады. Осы кодекстің 264- бабына сәйкес, меншік иесі өзінің құқығы бұзылғанда, оны жоюды талап етуге құқылы. Демек, барлық меншік иелерінің келісімінсіз,

кондоминиумге қызмет көрсету үшін ұсынылған жер телімін өзгеше пайдалану және ешқандай құрылыс заңсыз.

#### **45. Сұрақ: Пәтерде орналасқан есеп құралдарының меншік иесі кім?**

Табиғи монополияларды реттеу агенттігі Төрағасының 07.08.2006 №192-ОД бұйрығымен бекітілген Реттелетін коммуналдық қызметтерді (тауарларды, жұмыстарды) есептеу құралдарын сатып алу және орнату үшін төлем алу мөлшері мен механизмін келісу ережелерінің (әрі қарай Ереже) 15-тармағына сәйкес Реттелетін коммуналдық қызметтерді (тауарларды, жұмыстарды) есептеу құралдары тұтынушы Субъектіге Реттелетін коммуналдық қызметтерді (тауарларды, жұмыстарды) есептеу құралдарын сатып алудың және орнатудың бүкіл құнын төлегеннен кейін тұтынушының меншігіне өтеді.

Сөйтіп орнатқаннан және өзіндік құнын төлегеннен кейін прибордың меншік иесі пәтер иесі болып табылады.

#### **46. Сұрақ: Тұрғын үй көмегін көрсету қандай шығыстарға есептелген?**

Қазақстан Республикасының 2009 жылғы 30 желтоқсандағы №2314 қаулысымен бекітілген Тұрғын үй көмегін беру ережелеріне сәйкес (әрі қарай – Ереже) тұрғын күй көмегі жергілікті бюджет есебінен осы жерде тұрақты тұратын аз қамтылған отбасыларға (азаматтарға) келесілерді төлеуге беріледі:

1) Жекешелендірілген тұрғылықты жайларда (пәтерлерде) тұратын немесе мемлекеттік тұрғын үй қорынан жалдаушылар (қосымша жалдаушылар) болып табылатын отбасыларына тұрғын үйін (тұрғылықты ғимаратты) ұстау шығындарын;

2) Меншік иесі немесе жалдаушылар (қосымша жалдаушылар) болып табылатын отбасыларына коммуналдық қызметті және телекоммуникация желісіне жалғанған телефонның абоненттік төлемінің ұлғаюына қатысты байланыс қызметін тұтынуға;

3) Меншік тұрғын үй қорында жергілікті атқарушы орган жалдаған баспананы пайдаланғаны үшін жалдау ақысы.

#### **47. Сұрақ: Тұрғын үй көмегін алу үшін қандай құжаттар қажет?**

Қазақстан Республикасының 2009 жылғы 30 желтоқсандағы №2314 қаулысымен бекітілген Тұрғын үй көмегін беру ережелеріне сәйкес тұрғын үй көмегін тағайындау үшін азамат (отбасы) уәкілетті органға өтінішпен бірге келесі құжаттарды тапсырады:

1) өтініш берушінің жеке тұлғасын растайтын құжаттың көшірмесі;

2) тұрғын үйдің құқық белгілеуші құжаттарының көшірмесі;

3) мекенжай анықтамасы;

4) отбасы табысын растайтын құжат;

5) тұрғын үйді (ғимаратты) ұстау үшін ай сайынғы жарна мөлшері туралы есеп;

6) коммуналдық қызметті тұтыну шоты;

7) телекоммуникация қызметі үшін түбіртек-шоттың немесе байланыс қызметін көрсету шартының көшірмелері;

8) жергілікті атқарушы орган тапсырған жеке тұрғын үй қорынан жергілікті атқарушы орган жалдаған баспананы пайдаланғаны үшін, жалдау ақысының мөлшері туралы шот.

#### **48. Сұрақ: Термомодернизация деген не және ол неден тұрады?**

Термомодернизация – бұл еденді, қабырғаны, үй төбесін жылылау есебінен ғимараттың қоршау конструкциясының жылу техникалық сипаттамаларын жақсарту бойынша шаралар кешені, яғни:

Жылу және электр энергиясын есептеу құралын ауыстыру;

Автоматтандырылған жылу пунктерін (АЖП) орнату;

Төбені жөндеу және жылылау;

Кіреберістерді жөндеу және жылылау;  
Қасбетті (фасад) жөндеу және жылу оқшаулау;  
Ағаш терезелерді жылу үнемдегіш терезелерге ауыстыру;  
Жүртөле жайларын күрделі жөндеу;  
Осы кешеннің барлығы Сізге коммуналдық төлем мен үйді ұстауға төлем жасауға кететін ақшалай қаражатыңызды елеулі үнемдеуге мүмкіндік береді.

**49. Сұрақ: Қазақстан Республикасының «Тұрғын үй қатынастары туралы» Заңына сәйкес, үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелері жалпы мүлікті күрделі жөндеуге қаражат жинақтау үшін ай сайын ПИК жинақ шотына үй-жайдың пайдалы алаңының 1 шаршы метріне есептеп белгілі бір соманы енгізуге міндетті. Пайдалы алаңға не кіреді?**

Қазақстан Республикасының «Тұрғын үй қатынастары туралы» Заңының 2-бабында негізгі ұғымдар көрсетілген:

**пайдалы алаң**- баспананың тұрғын және тұрғын емес алаңдары жиынтығы;

баспананың тұрғын алаңы –баспанадағы шаршы метрмен есептелетін тұрғын бөлмелер (жатын бөлме, қонақ бөлмесі, балалар бөлмесі, үй кабинеті және т.с.с.) алаңдарының жиынтығы;

**баспананың тұрғын емес алаңы** –баспанадағы (пәтердегі) шаршы метрмен есептелетін ішкі қосалқы үй-жайлар (асүй, ванна бөлмесі, дәретхана, кіреберіс, дәліз, пәтер қойма бөлмесі және т.с.с.) алаңдары жиынтығы;

**баспананың жалпы алаңы**–нормативтік-техникалық актілерге сәйкес төменде-ту коэффициенттерін қолдана отырып, есептелетін баспананың пайдалы алаңы мен балконның алаңдарының (лоджия, дәліз, терраса) жиынтығы.

Осылайша, күрделі жөндеу үшін төлем балкондардың, лоджиялардың, дәліздер мен террасалардың алаңдарын есепке алмай пәтердің алаңынан жүргізілетін болады.

**50. Сұрақ: Кондоминиум ұғымы нені білдіреді?**

Кондоминиум – жылжымайтын мүлікке меншік түрі, онда үй-жайлар азаматтардың, заңды тұлғалардың, мемлекеттің жеке (бөлек) меншігінде болады, ал ортақ мүлік оларға ортақ үлестік меншік құқығымен тиесілі болады.

**51. Сұрақ: Кондоминиум объектісі ұғымы нені білдіреді?**

Кондоминиум объектісі - азаматтардың, заңды тұлғалардың, мемлекеттің жеке (бөлек) меншігінде болатын тұрғын және тұрғын емес үй-жайлардан, сондай-ақ оларға ортақ үлестік меншік құқығымен тиесілі ортақ мүліктен құралатын бірыңғай меншік жиынтығы.

Кондоминиум объектісін мемлекеттік тіркеу Қағидаларының 3-тармағына сай кондоминиум объектісі болып Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес онда кондоминиум түрінде жылжымайтын мүлікке меншік белгіленетін жер телімінен, бастапқы және қайталама объектілерден құралатын меншік жиынтығы танылады.

Осылайша, кондоминиум объектілеріне біздің үйімізбен қабат жүретін нәрселердің барлығы – лифтілер, шахталар, қоймалар, шатыр, лоджия, балкондар және т.т. жатады.

**52. Сұрақ: Кондоминиум объектісін қалай тіркеуге болады?**

Кондоминиум объектісін басқару органы құрылған күннен бастап он бес жұмыс күні ішінде кондоминиум объектісін тіркеуге байланысты функцияларды атқаруға міндетті.

Кондоминиум объектісін тіркегенге дейін ортақ меншіктегі үлеспен мәміле жеке (бөлек) меншікте (өзге заттық құқықта) болған мүлікпен мәмілелер жасаған кезде жасалған болып есептелетін жағдайларды қоспағанда, ортақ мүлікпен мәмілелердің заңды күші болмайды.

Кондоминиумды бастапқы тіркегенде кондоминиум объектісіне техникалық паспортты дайындау бюджет қаражаты есебінен жүргізілетінін атап көрсету қажет.

### **53. Сұрақ: Кондоминиум объектісін не үшін тіркеуіміз қажет?**

Кондоминиум объектісі Қазақстан Республикасының жылжымайтын мүлікке құқықты мемлекеттік тіркеу туралы заңнамасына сәйкес бірыңғай кешен ретінде тіркелуі тиіс.

Меншіктің мұндай түрін тіркеудің өзектілігі біріншіден, азаматтардың сыртқы мән-жайларға тәуелді болмауға дайындығы мен ниетіне және өзінің жылжымайтын мүлік объектісін өз бетінше қадағалауына байланысты.

Кондоминиум объектілеріне құқықтарды мемлекеттік тіркеудің тағы бір себебі жапсарлас жер учаскесі болып табылады. Егер кондоминиум объектілері құқықты тіркелсе, онда соның ішінде үй маңындағы жерге ұжымдық құқық тіркеледі (өйткені жылжымайтын мүлік пен ол тұрған жерге құқық ажырамайды) және оған басқа тұрғындармен келісім бойынша өз еркімен иелік етеді.

### **54. Сұрақ: Кондоминиумның қатысушысы болып кімдер танылады?**

Кондоминиумның қатысушылары болып кондоминиум объектілерінің тұрғын және (немесе) тұрғын емес үй-жайлары жеке меншік құқығымен, шаруашылық жүргізу құқығымен, жедел басқару құқығымен немесе өзге де заттық құқықпен тиесілі жеке және заңды тұлғалар танылады.

### **55. Сұрақ: Мемлекеттік тіркеу кезінде кондоминиум қатысушыларының уәкілетті өкілі кімдер бола алады?**

Кондоминиум объектісін тіркеу кондоминиум қатысушысының не болмаса меншік иелерінің өкілінің өтініші бойынша іске асырылады.

Кондоминиум объектісін тіркеген кезде кондоминиум қатысушыларының уәкілетті өкілдері болып мыналар танылады:

- 1) кондоминиум қатысушыларының жалпы жиналысында сайланған тұлға;
- 2) егер ортақ мүліктегі үлестерінің мөлшері Тұрғын үй қағынастары заңнамалық актісінде көзделген тәртіппен белгіленсе, кондоминиумның кез келген қатысушысы.

Кондоминиум объектісін тіркеу туралы өтінішті кондоминиум қатысушыларының жалпы жиналысында сайланған тұлға берген жағдайда, оның өкілеттіктері үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелері жиналысының хаттамасымен белгіленеді.

### **56. Сұрақ: Кондоминиум объектісін басқарудың қандай түрлері бар?**

Кондоминиум объектісін басқару түрі оның қатысушыларының келісімімен анықталады. Мұндай түрлерге мыналар жатады:

- 1) егер барлық меншік иелерінің саны жиырмадан асса, оларды тікелей бірлесіп басқару;
- 2) үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелерінің кооперативі;
- 3) кондоминиум объектісін үш (бөгде) тұлғаның: сайланбалы немесе жалдамалы жеке тұлғалар–тұрғын үйлерді басқарушылардың (менеджерлер) немесе заңды тұлғалардың басқаруы;
- 4) Қазақстан Республикасының заңнамасымен қайшы келмейтін өзге де түрлері.

Көппәтерлі үйді тікелей басқарған кезде тұрғын үй-жайлардың меншік иелері басқаруды өз бетінше іске асырады, ал ортақ мүлікті күтіп ұстау немесе жалпы жиналыстың шешімдері негізінде оны жөндеу жұмыстарын атқарған кезде тиісті сервистік ұйымдармен шарттар жасайды.

Көппәтерлі үйді басқаруды пәтер иелері кооперативі (ПИК) тікелей іске асырады, бірақ бұл ретте үйге сервистік қызмет көрсету үшін ПИК сервистік ұйымдарды қатыстыруы тиіс.

Көппәтерлі тұрғын үйді (КТҮ) басқаруды тұрғын үйдің меншік иелерінің жалпы жиналысының шешімі негізінде жасалатын шартқа сәйкес басқарушы (жеке кәсіпкер) не болмаса басқарушы компания іске асырады. Ал КТҮ қызмет көрсетуді тиісті сервистік ұйымдарды жалдау арқылы басқарушы компания қамтамасыз етеді.

**57. Сұрақ: Кондоминиум объектісін басқару органы қандай қызметтерді жүзеге асырады?**

Кондоминиум объектісін басқару органы:

- 1) үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелерінің жи-налыстарын, жазбаша сауалнама жүргізуді ұйымдастыру;
- 2) үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелері жина-лыстарының хаттамаларын және жазбаша сауалнама жүргізген кезде дауыс беру парақтарын ресімдеу;
- 3) үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелерінің жалпы жиналысында бұрын қабылданған шешімдері туралы ақпаратты үй-жайлардың (пәтерлердің) жаңа меншік иелеріне жазбаша түрде жеткізу;
- 4) үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелері жиналыстары шешімдерінің орындалуын ұйымдастыру;
- 5) сервистік қызмет субъектілерімен шарттар жасасу және олардың орындалуын бақылау;
- 6) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкі мәселелері бойынша үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелерінің мүдделерін таңыту;
- 7) Қазақстан Республикасының заңнамасымен анықталған өзге де қызметтерді жүзеге асырады.

**58. Сұрақ: Кондоминиум объектісін басқару кезінде жеке немесе заңды тұлғалардың өкілеттік мерзімі қалай анықталады?**

Үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелерінің жеке немесе заңды тұлғаларға берілетін кондоминиум объектісін басқару жөніндегі өкілеттіктерінің мерзімдері мен көлемі кондоминиум объектісін басқарудың үлгілік шарты негізінде анықталады.

**59. Сұрақ: Кондоминиум объектісін басқару органы (ПИК) кондоминиум объектісіне жатпайтын өзге қызметтерді жүзеге асыра ала ма?**

Кондоминиум объектісін басқару органына (ПИК) кондоминиум объектісінде кондоминиум объектісіне жатпайтын сервистік және өзге де қызметтерді жүзеге асыруға тыйым салынады.

**60. Сұрақ: Егер үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелері кондоминиум құрылған күннен бастап кондоминиум объектісін басқару нысандарын таңдау туралы бір келісімге келе алмаған жағдайда не істеу қажет?**

Үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелері кондоминиум құрылған күннен бастап жалпы жиналыста кондоминиум объектісін басқару нысаны туралы мәселені шешуі тиіс. Мұндай шешім қабылдағанға дейін кондоминиум объектісіне байланысты бірыңғай кешенді міндеттемелер бойынша да, сондай-ақ тұрғын үйді коммуналдық қызметтермен орталықтандырылған қамтамасыз ету бойынша да меншік иелері ортақ жауап береді.

Үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелері арасында кондоминиум объектісін басқару нысаны туралы келісімге жоғарыда көрсетілген мерзімде қол жеткізілмеген жағдайда, тұрғын үй инспекциясы тұрғын үйді (тұрғын үй ғимаратын) пайдалануға енгізу кезінде кондоминиум объектісін басқару функцияларын жүзеге асыратын қызмет көрсетуші ұйымға үш айлық мерзім белгілейді.

**61. Сұрақ: Кондоминиум объектісін басқару органының екінші деңгейдегі банктерде кондоминиум объектісіне арналған ағымдағы және (немесе) жинақ шоттарын ашу мерзімдерін бұзуы қандай жауапкершілікті қарастырады?**

Әкімшілік құқықбұзушылық туралы кодекстің 320-бабына сәйкес, кондоминиум объектісін басқару органының тұрғын үй заңнамасында көзделген жағдайларда, екінші деңгейдегі банктерде кондоминиум объектісіне арналған ағымдағы және (немесе) жинақ шоттарын ашу мерзімдерін бұзуы ескерту жасауға алып келеді. Әкімшілік жаза қолданылғаннан кейін, бір жыл ішінде қайталап жасалған әрекеттер (әрекетсіздік) – жеке тұлғаларға – он, заңды тұлғаларға жиырма айлық есептік көрсеткіш мөлшерінде айыппұл салуға алып келеді.

**62. Сұрақ: Кондоминиум объектісін күтіп-ұстау дегеніміз не?**

Кондоминиум объектісін күтіп-ұстау – кондоминиум объектісін басқару органымен жасасқан шартқа сәйкес сервистік қызмет субъектісі іске асыратын ұйымдастырушылық және техникалық іс-шаралардың жиынтығы.

**63. Сұрақ: Үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелерінің құқықтары мен міндеттері қандай?**

Үй-жайлардың (пәтерлердің) барлық меншік иелері – кондоминиумның қатысушылары, ортақ мүлікті басқарудың тең құқықтарына ие болады.

Кондоминиумдағы үй-жайлардың (пәтерлердің) барлық меншік иелері өзге де меншік иелерімен қатар ортақ мүлікті, сондай-ақ жер телімін пайдалану құқығына ие болады.

Меншік иелерінің басқа жерде тұруы, сондай-ақ үй-жайды пайдалану құқығын өзге тұлғаларға беруі үшін үй-жайдың меншік иесіне шектеу қойылмайтынын атап өту қажет және меншік иесін заңнамада, меншік иелерінің келісімінде немесе Кондоминиум объектісін басқару жөніндегі меншік иелері бірлестігінің Жарғысында жүктелген міндеттерден босатпайды.

Үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелері жеке (бөлек) меншікте болып табылатын ортақ мүлік пен үй-жайлардың сақталуына және қауіпсіз пайдалануына ықпал етуге міндетті.

**64. Сұрақ: Үй-жайды жалдаушы (меншік иесі емес) кондоминиум объектісін басқаруға қатыса ала ма?**

Үй-жайды жалға алушы (жалгер), сондай-ақ оның меншік иелері (өзге де құқық иегерлері) немесе олардың өкілдері болып табылмайтын басқа тұлғалар кондоминиум объектісін басқаруға қатыса алмайды, бірақ кондоминиум объектісінің барлық тұрғындары мен жалға алушыларына (жалгерлеріне) ортақ қағидаларды сақтауға міндетті.

**65. Сұрақ: Кондоминиум объектісін құру**

Екі немесе одан артық үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелеріне тиесілі тұрғын үйлерден кондоминиум құрылады.

Әрбір үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иесінің өз қалауы бойынша оған жеке (бөлек) меншік құқығына тиесілі үй-жайды иеленуге, пайдалануға және билік жасауға құқылы екенін атап көрсеткен жөн.

Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкі ортақ үлестік меншік құқығындағы үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелеріне тиесілі.



**66. Сұрақ: Кооператив істерін басқаруға қатыспайтын меншік үй-жайлар (пәтерлер) иелері кондоминиум объектісін күтіп-ұстау үшін қандай да бір ақша шығындарын беруге міндетті ме?**

Кооператив істерін басқаруға қатыспайтын меншік үй-жай иелері кооперативтің барлық мүшелерімен қатар кондоминиум объектісін күтіп-ұстауға ақшамен қатар және (немесе) еңбекке қатысуға қабылдаумен шамалас, үйді пайдалану бекемдігін және қауіпсіздігін қамтамасыз етуші әрі жалпы мүлікті күтіп-ұстауға және пайдалануға қатысты кондоминиум объектісін басқару органдарының барлық шешімдерін орындауға міндетті.

**67. Сұрақ: Кондоминиум объектісінің жалпы мүлкін күтіп-ұстауға арналған шығындар түсінігі?**

Кондоминиум объектісінің жалпы мүлкін күтіп-ұстауға арналған шығындар дегеніміз бұл кондоминиум объектісінің жалпы мүлкін пайдалануға және жөндеуге, жер учаскесін күтіп-ұстауға, коммуналдық қызметтерді тұтынудың үйге ортақ есептеу құралдарын сатып алуға, орнатуға, пайдалануға және тексеруге, кондоминиум объектісінің жалпы мүлкін күтіп-ұстау үшін тұтынылған коммуналдық қызмет төлеміне, сондай-ақ алдағы болашақта кондоминиум объектісінің жалпы мүлкіне немесе оның жекелеген түрлеріне күрделі жөндеуге арналған ақшаны жинауға арналған, жалпы жиналыстың шешімімен белгіленген ай сайынғы жарналар арқылы меншік үй-жай (пәтер) шығындарының міндетті сомасы.

**68. Сұрақ: Кондоминиум объектісінің жалпы мүлкін күтіп-ұстау қалай жүзеге асырылады?**

Кондоминиум объектісінің жалпы мүлкін күтіп-ұстау мынадай жолдармен жүзеге асырылады:

- 1) санитарлық-техникалық қызмет көрсету бойынша құрылыс нормаларына, экологиялық талаптар мен нормативтерге, іс-шараларға сәйкес, ағымдық және күрделі жөндеу жүргізу;
- 2) коммуналдық қалдықтарды қаттап тастау орындарында экологиялық қауіпсіздік нормаларын сақтау;
- 3) кондоминиум объектісінің жалпы мүлкін, үйге ортақ инженерлік жүйелер мен құрал-жабдықтарды, жер учаскесін ағымдық техникалық, санитарлық күтіп-ұстау;
- 4) кондоминиум объектісінің жалпы мүлкін күтіп-ұстауға арналған шығындар сметасын есептеу;
- 5) кондоминиум объектісінің жалпы мүлкіне болмаса оның жекелеген құрылыс құрастырылымдарын, үйге ортақ инженерлік жүйелер мен құрал-жабдықтарды күрделі жөндеу.

**69. Сұрақ: Кондоминиум объектісінің жалпы мүлкін күтіп-ұстауға арналған шығындар мөлшері қалай белгіленеді?**

Әр үй-жайының (пәтердің) меншік иесі кондоминиум объектісінің жалпы мүлкін күтіп-ұстауға арналған шығындарына қатысуға міндетті.

Кондоминиум объектісінің жалпы мүлкін күтіп-ұстауға арналған шығындары ай сайын жүргізіледі.

Кондоминиум объектісінің жалпы мүлкін күтіп-ұстауға арналған шығындар мөлшері жалпы мүліктегі үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелерінің үлесіне шамалас белгіленеді.

Кондоминиум объектісінің жалпы мүлкін күтіп-ұстауға арналған шығындарға жатпайтын қосымша шығындар, үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелерінің жазбаша келісімінсіз міндеттелмейді.

**70. Сұрақ: Қандай жағдайларда кондоминиум объектісін басқару органдарының өкілдері (ПИК жұмыскерлері) үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелерінің үй-жайларына кіруге рұқсатты талап ете алады?**

Кондоминиум объектісін басқару органдарының өкілдері (мысалы: слесарь, сантехник, электрші және т.б.) тек осы үй-жайына қатысты жүргізілуі мүмкін болатын жалпы мүліктің жай-күйін тексеру, жалпы мүлікті жөндеу немесе ауыстыру қажеттігі жағдайында рұқсат етуді талап ете алады. Бұл ретте, олар үй-жайының (пәтердің) меншік иесін немесе басқа тұратын адамды алдын ала жазбаша хабар етуге міндетті.

Адамның денсаулығына немесе өміріне қауіпті апатты жағдайларда немесе өзге төтенше жағдайларда, рұқсат ету алдын ала хабарламасыз шешілуі қажет.

**71. Сұрақ: Үй-жай (пәтер) меншік иесі кондоминиум объектісінің жалпы мүлкін күтіп-ұстауға арналған шығындарды қалай бақылай алады?**

Кондоминиум объектісінің жалпы мүлкін күтіп-ұстауға арналған шығындар келесі есептік кезең айының оныншы күніне дейін, уәкілетті орган бекіткен нысан бойынша әр тоқсан сайын үй-жайы (пәтер) меншік иесіне жеке жазбаша нұсқада немесе электрондық құжат нұсқасында ұсынылуы тиісті кондоминиум объектісін басқару жөніндегі есепте бейнеленуі қажет.

Кондоминиум объектісін басқару жөніндегі есепте, сонымен бірге, егер бар болса, кондоминиум объектісінің жалпы мүлкін күтіп-ұстауға арналған шығындарға жатпайтын қосымша шығындар бейнеленуі қажет.

**72. Сұрақ: Кондоминиум объектісін басқару жөніндегі есеп қалай қалыптастырылады?**

Кондоминиум объектісін басқару жөніндегі есеп үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелерінің жиналыс хаттамалары мен үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелеріне жазбаша сауалнама жүргізу кезінде дауыс беру парағының, кондоминиум объектісін басқару жөніндегі есептің үлгілік нысанын бекіту туралы» Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика министрінің 2015 жылғы 20 наурыздағы №243 бұйрығымен бекітілген, кондоминиум объектісін басқару жөніндегі есептің үлгілік нысанына сәйкес құрастырылады.

**ПИК** кондоминиум объектісін басқару жөніндегі есепте:

- үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелерінің жалпы мүлікті күтіп-ұстауға және жөндеуге арналған ай сайынғы жарналар;

- үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелерінің жалпы мүлікті күрделі жөндеуге арналған соманы жинауға арналған жарналар (жинақ шоты);

- жалпы мүлікті жалдауға (жалға беруге) тапсырылған төлемдер;

- өзге түсімдер (ерікті жеке инвестициялар және басқалар) бойынша кірістерді көрсетуге міндетті.

Сондай-ақ, егер бар болса, осы есепте кондоминиум объектісінің жалпы мүлкін күтіп-ұстауға арналған шығындарға жатпайтын қосымша шығындар бейнеленуі қажет.

Кондоминиум объектісін басқару органына тоқсандық есепті ұсыну мерзімін бұзғаны үшін Қазақстан Республикасының «Әкімшілік бұзушылықтар туралы» Кодексімен ескерту көзделген, сондай-ақ әкімшілік жаза салынғаннан кейін, бір жылдың ішінде қайталанған болса- әрекеті (әрекетсіздігі) үшін жеке тұлғаларға - он айлық есептік көрсеткіш мөлшерінде, заңды тұлғаларға- жиырма айлық есептік көрсеткіш мөлшерінде айыппұл салынады.

**73. Сұрақ: Ортақ мүліктің кез келген бөлігіне нұқсан келтіргені үшін жауапкершілік кімге жүктеледі?**

Егер үй-жайы (пәтер) меншік иесі жалпы мүліктің кез келген бөлігіне немесе басқа кез келген үй-жайына нұқсан келтіретін болса, ол өз есебінен нұқсанды жоюға немесе жою бойынша шығындарды өтеуге міндетті.

Осындай міндетті меншік иесімен бірге үй-жайында тұратын немесе үй-жайын пайдаланатын тұлғаларға, егер олар тікелей нұқсанды келтірушілер болып табылатын болса, жауапкершілік жүктеледі.

#### **74. Сұрақ: Ортақ мүлік дегеніміз не?**

Ортақ мүлік – бұл кондоминиум объектісінің бөліктері (кірме жолдар, баспалдақтар, лифтілер, шатырлар, шатырдың асты, жертөлелер, пәтерден тыс немесе үйге ортақ инженерлік жүйелер мен құрал-жабдықтар, абоненттік пошта жәшіктері, жер телімі, абаттандыру элементтері мен ортақ пайдаланылатын басқа мүліктерді қоса алғанда), жеке (бөлек) меншіктегі үй-жайынан басқалары жатады.

#### **75. Сұрақ: ПИК-пен шарттар жасаған кезде сервистік қызмет субъектілері (кондоминиум объектісін күтіп ұстау қызметін іске асыратын жеке немесе заңды тұлға) қандай жұмыс атқаруы тиіс?**

Кондоминиум объектісін басқару органы мен сервистік қызмет субъектісі арасында шарттар жасалған кезде қызметтер тізбесіне мына жұмыстарды кешенді атқару енеді:

1) кондоминиум объектісінің конструкциялардың техни-калық жағдайы мен инженерлік жабдықтарының (газ, лифт жабдықтары мен қоқыс құбырын қоспағанда, оларға тиісті ұйымдармен бөлек шарттар жасалады) жай-күйін жоспарлы және жоспарлы емес тексерулер;

2) қоқыс құбырын, үй маңындағы аумақтарды санитариялық тазарту, қоқысты шығару (кәріз жүйесі жоқ үйлерде –қоқыс төгілетін шұңқырларды тазарту, аула дәрет-ханаларын жиыстыру және әктеу);

3) көгалдандыру;

4) жертөле үй-жайларын және ортақ пайдаланылатын басқа да жерлерді дезинфекциялау, дератизациялау, дезинсекциялау;

5) көктемгі-жазғы және қысқы кезеңдерге дайындық;

6) апаттарды жою;

7) желдету арналары мен түтіндіктерді тазарту;

8) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін ағымды жөндеу;

9) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеу;

10) ортақ пайдаланылатын жерлердегі орталық жылыту, сумен жабдықтау, су тарту, электрмен жабдықтау, желдету жүйелеріне қызмет көрсету.

#### **76. Сұрақ: Үй-жайдың (пәтердің) меншік иесі ортақ меншіктегі өз үлесін сата ала ма?**

Үй-жайдың (пәтердің) меншік иесі өзіне жеке (бөлек) меншік құқығымен тиесілі үй-жайдан (пәтерден) бөлек ортақ меншіктегі өз үлесін иеліктен айыруға құқығы жоқ.

#### **77. Сұрақ: Тұрғын үйдің жаныдағы жер телімі кімге тиесілі?**

Тұрғын үйдің (тұрғын ғимараттың) жанындағы жер учаскесі ортақ үлестік меншік құқығымен немесе ортақ жер пайдалану құқығымен үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелеріне тиесілі.

Кондоминиум объектісінің үй-жайларының меншік иелері болып табылмайтын кондоминиум қатысушылары жер учаскелеріне ортақ үлестік жер тұрақты жер пайдалану құқығын сатып алады.

#### **78. Сұрақ: Үй-жайдың меншік иесі өзіне жеке (бөлек) меншік құқығымен тиесілі үй-жайдан (пәтерден) бөлек ортақ меншіктегі өз үлесін иеліктен айыра ала ма?**

Үй-жайдың (пәтердің) меншік иесі өзіне жеке (бөлек) меншік құқығымен тиесілі үй-жайдан (пәтерден) бөлек ортақ меншіктегі өз үлесін иеліктен айыруға.

### **79. Сұрақ: Жекелеген үй-жайдың меншік иелерінің ортақ мүліктегі үлесі қалай анықталады?**

Бірнеше меншік иесіне тиесілі үй-жайға ортақ міндеттемелердегі меншік иелерінің ынтымақты жауапкершілігімен бірге ортақ меншіктегі бір үлес сәйкес келеді. Мұндай меншік иелерінің арасындағы өзара қарым-қатынастар олардың арасындағы келісіммен реттеледі.

Ауызша немесе жазбаша келісім болмаған жағдайда әрбір меншік иелерінің әрқайсысы ортақ мүліктегі көрсетілген үлеске меншікпен байланысты теңдей бөлінбейтін құқықтар мен міндеттерді иеленеді.

### **80. Сұрақ: Үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелерінің жиналысында қандай мәселелер міндетті түрде қарауды қажет етеді?**

Үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелерінің жиналысында мынадай мәселелер міндетті түрде қарауды қажет етеді:

- 1) кондоминиум объектісін басқару түрін таңдаумен және өзгертумен байланысты;
- 2) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін басқаруға және күтіп ұстауға жарналар мөлшерлерін бекіту;
- 3) кондоминиум объектісін басқару шартын жасау, өзгерту немесе бұзу туралы шешім қабылдау;
- 4) әділет органдарында құқықтық кадастрға өзгерістер енгізу;
- 5) тұрғын үйді (тұрғын ғимаратты) өзгерту (кеңейту, жаңғырту, техникалық қайта жарақтандыру, қайта құрылымдау, қалпына келтіру, күрделі жөндеу);
- 6) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне күрделі жөндеу жүргізу туралы шешім қабылдауға және (немесе) жинақ шотында ақша жинақтауға ай сайынғы жарналар сомасын анықтауға байланысты;
- 7) жинақ шотында жинақталған ақшаны жұмсау;
- 8) сервистік қызмет субъектісінің қызметтерін таңдау және (немесе) бас тарту;
- 9) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне күрделі жөндеу жүргізуге шығыстар сметасын бекіту.

### **81. Сұрақ: Үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелерінің жиналысына қандай да бір шешімді қабылдау үшін қанша тұрғын қатысуы тиіс?**

Үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелерінің жиналысы үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелерінің жалпы санының кем дегенде үштен екісі болған жағдайда құқықты.

Егер үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелерінің жиналысында кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін басқаруға және күтіп ұстауға жарналар мөлшерлерін бекітуге туралы мәселелерді, кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне күрделі жөндеу жүргізу туралы шешім қабылдауға және (немесе) жинақ шотында ақша жинақтауға ай сайынғы жарналар сомасын анықтау, жинақ шотында жинақталған ақшаны жұмсау, сервистік қызмет субъектісінің қызметтерін таңдау және (немесе) бас тарту, кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне күрделі жөндеу жүргізуге шығыстар сметасын бекіту туралы шешімдер қабылдауға байланысты мәселелерді қараған кезде ұсынылған шешімге қарсы кондоминиум объектісінің үй-жайлары (пәтерлері) меншік иелерінің жалпы санының кем дегенде бестен бірі қарсы дауыс берсе, шешім қабылданбаған болып есептеледі және жалпы жиналыста қайта қарауды қажет етеді. Аталған мәселе бойынша шешім қабылдау үшін қайта қараған кезде кондоминиум объектісінің үй-жайлары (пәтерлері) меншік иелерінің жалпы санының кем дегенде үштен екісінің келісімі қажет.

## **82. Сұрақ: Үй-жайлар (пәтерлер) иелеріне қатысты жиналыста шешім шығарылғанда дауыстар қалай есептеледі?**

Үй-жайлар (пәтерлер) иелеріне қатысты шешім жиналысқа міндетті түрде қатысқан не болмаса электрондық сандық қолтанба арқылы дауыс берген жекеменшік үй-жайлар (пәтерлер) иелерінің жалпы санының басым дауысы арқылы шығарылады.

Үй-жайдың (пәтердің) әр иесі дауыс бергенде бір ғана дауысқа ие болады. Егер үй-жай (пәтер) иесіне бірнеше үй-жай (пәтер) тиесілі болса, онда ол соған сәйкес дауысқа ие болады.

## **83. Сұрақ: Үй-жайлар (пәтерлер) иелерінің жиналысында хаттама қалай толтырылады?**

Үй-жайлар (пәтерлер) иелері жиналысының хаттамасы Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика министрінің 2015 жылғы 20 наурыздағы № 243 «Үй-жайлар (пәтерлер) иелері жиналысында хаттаманың және жазбаша түрде үй-жай (пәтер) иелері арасында сауалнама жүргізгенде, кондоминиум нысандарын басқару бойынша есептің дауыс беру парағының типтік үлгісін бекіту туралы» бұйрығының 1 Қосымшасына сәйкес толтырылады.

Үй-жайлар (пәтерлер) иелері жиналысының хаттамасында көрсетіледі:

- 1) кондоминиум нысанының орны;
- 2) жиналыс өткізу күні, уақыты;
- 3) үй-жайлар (пәтерлер) иелерінің жалпы саны;
- 4) жиналысқа қатысқан үй-жайлар (пәтерлер) иелерінің саны;
- 5) жиналыстың төрағасы және хатшысы;
- 6) жиналыстың күн тәртібі;
- 7) жиналыста сөйлеген тұлғалар;
- 8) дауыс беру үлгісі мен шешімі;
- 9) жиналыста қабылданған шешім.

Хаттамаға жиналыс төрағасы мен хатшы қол қояды. Хаттамаға жиналысқа қатысқан үй-жайлар (пәтерлер) иелерінің аты-жөні, әкесінің аты (бар болған жағдайда), үй-жай (пәтер) нөмерінің тіркемесі қоса беріледі.

Қабылданған шешім барлық үй-жай (пәтер) иелеріне міндетті саналады және сотта және басқа да мемлекеттік мекемелерде үй-жай (пәтер) иелерінің даулы және тағы басқа мәселелерін қарастыру үшін олардың еркін білдіруіне, сондай-ақ тұрғын үй көмегін алуына негіз болып саналады.

## **84. Сұрақ: Қандай жағдайда үй-жайлар (пәтерлер) иелерімен жазбаша сауалнама жүргізіледі және үй-жайлар (пәтерлер) иелерімен жазбаша сауалнама жүргізудің реті қандай?**

Жазбаша сауалнама үй-жайлар (пәтерлер) иелерінің жалпы жиналыс өткізуде қворумда қамту мүмкін болмаған жағдайда жүргізіледі.

Мұндайда, сауалнама жүргізгенде үй-жай (пәтер) иесінің әрбірі бір дауысқа ғана ие болады. Егер үй-жай (пәтер) иесіне бірнеше үй-жай (пәтер) тиесілі болса, онда ол соған сәйкес дауысқа ие болады.

Жазбаша сауалнама жүргізуді ұйымдастырғанда үй-жайлар (пәтерлер) иелері арасынан жауапты тұлғалар тағайындалады.

Жазбаша сауалнама жүргізу туралы шешім қабылдау мәселесі бойынша дауыс беру парағы әр үй-жай (пәтер) иесіне жеткізіледі.

Әр дауыс беру парағында реттік нөмір, талқыланатын сұрақтар, мекенжай, үй-жай (пәтер) иесінің аты-жөні, әкесінің аты (бар болған жағдайда), қол қоятын орын, кондоминиум нысанын басқарушы орган жетекшісінің қолы болуы тиіс.

Егер дауыс беруде үй-жай (пәтер) иелерінің үштен екі бөлігінен кем емесі қатысқан болса, жазбаша сауалнама жүргізілген болып саналады.

Дауыс беру шешімі үй-жай (пәтер) иелерінің жиналысында шығарылады. Егер оған үй-жай (пәтер) иелерінің жартысынан көбі дауыс берген болса, шешім қабылданған болып саналады.

Жазбаша дауыс беру шешімі бойынша хаттамаға дауыс беру парағының жиынтық мәліметтері қоса беріледі. Дауыс беру парақтары хаттаманың міндетті қосымшасы саналады және бірге сақталады.

Айта кету керек, жазбаша сауалнама арқылы қабылданған шешім барлық үй-жайлар (пәтерлер) иелеріне міндетті саналады.

### **85. Сұрақ: Үй-жайлар (пәтерлер) иелері кооперативі деген не?**

Үй-жайлар (пәтерлер) иелері кооперативі - бұл кондоминиум нысандарының жалпы мүлкін бірлесіп басқару үшін үй-жайлар (пәтерлер) иелерінің құрған комерциялық емес ұйымы.

Көппәтерлі тұрғын үйді немесе бір топ үйді басқару үшін үй-жай кооперативі, ал кіріктірілген тұрғын жайлары жоқ үйлер үшін пәтер иелері кооперативі құрылады. Пәтер иелері кооперативінің құқықтық жағдайы үй-жай иелерінің кооперативі жағдайына тепе-тең.

Үй-жай (пәтер) иелері кооперативі кондоминиумы екі немесе үш қатысушысынан тұра алады.

### **86. Сұрақ: Үй-жайлар (пәтерлер) иелері кооперативінің құрылтай жиналысын өткізу процедурасы қандай?**

Құрылтай жиналысын өткізу туралы хабарлама кооперативті ұйымдастырушылар тарапынан әр үй-жайлар (пәтерлер) иелерінің әрқайсысына жиналыс өткізуге он күн қалғанда таратылуы тиіс.

Кооперативтің құрылтай жиналысына үй-жайлар (пәтерлер) иелерінің жартысынан көбі, кондоминиум қатысушылары немесе олардың сенімді тұлғалары қатысқан кезде ғана өткізілген болып саналады.

Егер жиналысқа үй-жайлар (пәтерлер) иелері немесе олардың сенімді тұлғаларының жартысынан азы қатысқан болса, жиналыс өткізілмеген деп саналады.

Жиналысты қайта шақыру және үй-жайлар (пәтерлер) иелері арасында сауалнама жүргізу туралы хабарлама ол өткізілетін он күн бұрын құлақтандырылады. Күн тәртібіне байланысты үй-жайлар (пәтерлер) иелерінің үштен екі бөлігінің өз ойын білдіруіне қатысты жазбаша сауалнама кондоминиум нысанын басқарушы органмен немесе үй-жайлар (пәтерлер) иелері кооперативінің қайтадан өткен жиналысын өткізуге ынталылармен жүргізіледі.

Қайтадан жүргізілген жиналыс оған қатысушылар санына қарамай өткізілген болып саналады. Жиналысты жүргізу үшін төраға мен хатшы сайланады. Жазбаша сауалнама нәтижелері қайтадан өткен жиналыс хаттамасына енгізіледі.

Үй-жайдың әр иесі құрылтай жиналысында бір дауысқа ие болады. Бірнеше үй-жайдың иесі соған сәйкес дауысқа ие болады.

Құрылтай жиналысының шешімі жиналысқа қатысушы бір-екі немесе олардың сенімді тұлғаларының дауысымен қабылданады.

### **87. Сұрақ: ПИК тіркеуден немесе қайта тіркеуден өткізу үшін қандай құжаттар талап етіледі?**

ПИК ол мемлекеттік тіркеуден немесе қолданыстағы ережеге сәйкес қайта тіркеуден өткен сәттен бастап заңды тұлға ретінде құрылған және құқығы бар болып саналады.

Үй-жайлар (пәтерлер) иелері кооперативін тіркеу және қайта тіркеу үшін тіркеуші органға тапсырылады:

- 1) өтініш;

2) кондоминиум нысанындағы үй-жайлар (пәтерлер) иелерінің құрылтай жиналысының хаттамасы немесе жазбаша сауалнама нәтижесінің дауыс беру парағының хаттамасы.

3) үй-жайлар (пәтерлер) иелері кооперативінің Жарғысы;

4) кондоминиум нысанының тіркеуден немесе қайта тіркеуден өткені туралы мемлекеттік актісі;

5) заңды тұлғаның тұратын жерін куәләндыратын құжат;

6) заңды тұлғаның тіркелгені (қайта тіркелгені) туралы тіркеу жарнасының бюджетке төлемін мақұлдайтын түбіртегі немесе өзге құжаты;

Құжаттар толық көлемде тапсырылмаған жағдайда, сондай-ақ Қазақстан Республикасы заңында қарастырылған басқа да негіздерге қатысты болса, мемлекеттік тіркеуден және қайта тіркелуден өту мерзімі кесіледі.

### **88. Сұрақ: Үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелері кооперативі басқармасының төрағасы қалай сайланады?**

Кооператив басқармасының төрағасын үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелері кооперативінің құрылтай жиналысы сайлайды.

Тұрғын үй инспекциясы үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелері кооперативінің құрылтай жиналысына кооператив басқармасы төрағасы лауазымына кандидатура ұсынуға құқылы.

Кооператив басқармасы төрағасы лауазымына ұсынылған кандидатура уәкілетті орган бекіткен біліктілік талаптарына сәйкес келуі тиіс.

### **89. Сұрақ: ПИК басқармасының төрағасы қандай біліктілік талаптарға сәйкес келуі тиіс?**

Қазақстан Республикасының Құрылыс және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық істері бойынша агенттігі төрағасының 2012 жылғы 29 мамырдағы «Тұрғын үй инспекциясы ұсынған үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелері кооперативі басқармасы төрағасының кандидатурасына қойылатын біліктілік талаптарын бекіту туралы» № 215 бұйрығына сәйкес, тұрғын үй инспекциясы ұсынған үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелері кооперативі басқармасы төрағасының кандидатурасына келесі талаптар қойылады:

1) тиісті мамандықтар бойынша жоғары білім (немесе жоо кейін);

2) ұйымда басшылық қызметтегі жұмыс өтілі кемінде бес жыл және (немесе) кондоминиум нысандарында қызмет көрсету саласындағы жұмыс тәжірибесі кемінде екі жыл;

3) «Іскерлік әкімшілік магистрі» дәрежесінің немесе басқару саласында (менеджмент) (мүмкіндігінше) қосымша білімінің болуы;

4) Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңдарын білу (Қазақстан Республикасының 1994 жылғы 27 желтоқсандағы Азаматтық Кодексі, Қазақстан Республикасының 1999 жылғы 1 шілдедегі Азаматтық Кодексі (Ерекше бөлім), Қазақстан Республикасының 2001 жылғы 30 қаңтардағы Әкімшілік бұзушылықтар туралы кодексі, Қазақстан Республикасының 2007 жылғы 15 мамырдағы Еңбек кодексі, Қазақстан Республикасының 1997 жылғы 16 сәуірдегі «Тұрғын үй қатынастары туралы», 1998 жылғы 9 шілдедегі «Табиғи монополиялар және реттейтін нарық туралы» және 2001 жылғы 16 шілдедегі «Қазақстан Республикасындағы сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметтері туралы» заңдары, Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2000 жылғы 7 желтоқсандағы № 1822 қаулысымен бекітілген «Коммуналдық қызметтерді ұсыну ережелері», Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2011 жылғы 1 желтоқсандағы № 1421 қаулысымен бекітілген «Кондоминиум нысанының жалпы мүлкін ұстау ережесі», Кондоминиум нысанын басқару саласындағы өзге нормативтік-техникалық құжаттар):

5) басқару шешімдерін шұғыл қабылдау және жүзеге асыру, жұмысты жоспарлау мен бақылау жасау, іскерлік келіссөздерді жүргізу, көпшілік алдында сөз сөйлеу, қабылданған басқару шешімдерінің зардаптарына талдау жасау мен болжау жасау, мемлекеттік органдармен және коммуналдық жеткізіп берушілермен өзара әрекет ету бойынша жұмыстарды ұйымдастыру, нормативтік құқықтық актілерді тәжірибеде қолдану, ұйымдастыру-басқару құжаттарын әзірлеу, қызметтік құжаттармен жұмыс істеу, компьютерлік және басқа ұйымдастыру техникаларын меңгеру дағдылары болуы керек.

### **90. Сұрақ: НИК басқармасының қандай құзыреттілігі бар?**

Басқарма үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелері кооперативінің жалпы жиналысы мүшелерінің ерекше құзыреттілігіне жататындардан басқа кооперативтің барлық өкілеттіктерін жүзеге асырады. Басқарма құзыреттілігіне әсіресе мыналар жатады:

- 1) белгіленген міндетті төлемдер мен жарналарды кооператив мүшелерінің уақытында төлеуіне бақылау жасау;
- 2) кооперативтің жылдық бюджетін, сметалар мен есеп берулерді жасау және оларды жалпы жиналысқа бекітуге ұсыну;
- 3) тоқсанына бір рет мерзімділікпен кондоминиум нысандарын басқару бойынша есеп беруді ұсыну;
- 4) кооператив атынан келісімшарттар жасау;
- 5) кондоминиум нысанын басқару немесе нысанын басқаруға келісімшарт жасау;
- 6) кондоминиум нысанын басқару үшін қызметкерлерді жұмысқа қабылдау және кондоминиумның осы нысанының үй-жай (пәтер) меншік иелері кооперативінің жалпы жиналысында бекітілген штаттық кестеге сәйкес оларды жұмыстан шығару;
- 7) кооператив мүшелерінің тізімін, іс жүргізуді, бухгалтерлік есеп және есеп беруді жүргізу;
- 8) жалпы жиналысты шақыру мен ұйымдастыру немесе жазбаша сауал жүргізу;
- 9) Кооператив Жарғысынан шығатын өзге міндеттерді орындау.

### **91. Сұрақ: Коммуналдық қызметтердің мөлшерін жалпы үй қажеттіліктеріне қалай белгілейді?**

Жалпы үй қажеттілігіне жұмсалатын коммуналдық қызметтер мөлшері жалпы үйдің есептеу құралдарының көрсеткіштері негізінде анықталады, ал олар болмаған кезде - табиғи монополиялар және реттейтін нарықтағы салаларда басшылықты жүзеге асыратын мемлекеттік органдар бекіткен тұтыну нормалары бойынша немесе белгіленген қуаттылығы бойынша анықталады.

### **92. Сұрақ: Үй-жайлар меншік иелерінің міндетті төлемдерді төлеу мерзімдерін өткізіп алған жағдайда қандай зардаптар болуы мүмкін?**

Үй-жайлар меншік иелерінің міндетті төлемдерді төлеу мерзімдерін өткізіп алған жағдайда келесі айдың бірінші күнінен бастап әр өткізіп алған күні үшін қарыз сомасына заңдармен белгіленген мөлшерде айыппұл жалпы шығындар есебіне есептеледі.

Белгіленген күннен кейін белгілі себептерсіз үш ай мерзім ішінде қарыз төленбеген кезде кооператив қарызды мәжбүрлік түрде төлеткізу туралы сотқа шағым жасауға құқылы.

Төлеткізу туралы шағым жылжымайтын мүліктің ипотекасы туралы Қазақстан Республикасының заңдарымен белгіленген тәртіпте де жүргізіледі.



### **93. Сұрақ: Үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелері кооперативтерінің қандай құқықтары бар?**

Үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелері кооперативтері төмендегілерге құқықты:

- 1) Қазақстан Республикасының заңдарымен белгіленген тәртіпте ассоциацияға (одаққа) ерікті негізде біріге алады;
- 2) нормативті құқықтық актілерді әзірлеу бойынша ұсыныстар енгізуге немесе осындай актілердің бастамашыл жобаларын уәкілетті органдарға қарауға бере алады;
- 3) тұрғын үй-коммуналдық қатынастарды жетілдіру бойынша ұсыныстарды уәкілетті органдарға ұсына алады;
- 4) Қазақстан Республикасының сотында үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелерінің құқықтарын қорғауға талап арыз бере алады;
- 5) Қазақстан Республикасының заңдарына қайшы келмейтін өзге әрекеттерді жасай алады.

### **94. Сұрақ: Қандай жағдайларда үй-жайлар меншік иелері кооперативінің жұмысы тоқтатылады?**

Төмендегі жағдайларда үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелері кооперативінің жұмысы мына жағдайларда тоқтатылады:

- 1) мемлекеттік қажеттілік үшін үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелері кооперативінің жер телімін мәжбүрлік түрде иеліктен айырса;
- 2) кондоминиум нысанын басқарудың басқа түріне ауысу туралы үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелерінің қабылдаған шешімі бойынша;
- 3) үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелері қабылдаған шешім бойынша, өрт болу, жер сілкіну немесе өзге апаттардың салдарынан ғимарат елу пайыздан аса бүлінген (бұзылған) кезде тұрғын үй ғимаратының бүлінген (бұзылған) бөлігін қалпына келтірмеу;
- 4) кондоминиум қызметі тоқтатылған кезде.

### **95. Сұрақ: Кооператив мүшелері жалпы жиналысының қандай құзыреттері бар?**

Заңның 47-бабының 1-тармағына сәйкес кооператив мүшелері жалпы жиналысының ерекше құзыретіне мыналар жатады:

- 1) Жарғыға өзгерістер енгізу қажеттілігін белгілеу, басқа ережелер мен шарттарды өзгерту және қабылдау;
  - 2) кооперативтің басқарма төрағасын, басқарма мүшелерін және тексеру комиссиясын сайлау және босату, оларға сыйақы төлеу туралы шешім;
  - 3) кооперативтің жыл сайынғы есепті бекіту;
  - 4) жылдық бюджетті және кірістер мен шығыстардың жылдық сметасын бекіту, сондай-ақ оларға өзгерістер мен толықтырулар енгізу;
  - 5) кооперативтің резервтік және басқа арнайы қорларын құру;
  - 6) тұрғын үй пайдалану және коммуналдық қызметтер көрсету қызметтерімен келісімшартты кооперативпен жасау туралы мәселелерді шешу;
  - 7) заңды тұлғаларды қоса алғанда сырттан тұрғын үйді басқарушыны келісімшарт бойынша тарту;
  - 8) осы жылға сметаның шығыс бөлігін жиырма бес пайыздан асатын сомаға кредит алуға келісім беру;
  - 9) үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелері кооперативін тарату немесе қайта ұйымдастыру.
- Кооператив мүшелерінің жалпы жиналысы өзінің қарауына үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелері кооперативі қызметтерінің басқа кез келген мәселелерін қабылдай алады.

**96. Сұрақ: Үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелері кооперативінің тексеру комиссиясы қандай міндеттерді жүзеге асырады?**

Үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелері кооперативінің тексеру комиссиясы кооператив қызметінің әрбір учаскесіне қаржылық тексеру жүргізуге міндетті. Тексеру комиссиясы кооператив басқармасының жыл сайынғы есебі бойынша және басқарма ұсынған кірістер мен шығыстардың жылдық сметасы бойынша қорытынды береді. Басқарма мүшелері және олардың отбасы мүшелері немесе басқарма мүшелерімен бір пәтерде тұратын меншік иелері бір мезгілде тексеру комиссиясы мүшелері бола алмайды. Егер кооператив оннан аз мүшелерді біріктірсе, тексеру комиссиясының орнына бір ревизорды сайлауға болады.

Тексеру комиссиясының ережегідей 1 жыл мерзімге ПИК мүшелерінің жалпы жиналысы сайлайды. Осы комиссия тексеруді кемінде тоқсанына 1 рет жүргізеді, сондай-ақ кезектен тыс тексеруді – ПИК мүшелерінің талабы бойынша немесе дербес бастама бойынша жүргізеді. Осы комиссияның жұмыс істеуі кезінде ПИК төрағасы, басқарма мүшелері және бухгалтер тексеру комиссиясына кооперативтің кез келген құжаттарын ұсынуға міндетті. Тексеру комиссиясы өзі жүргізген тексерістің қорытындыларын кооперативтің жалпы жиналысына жібереді. Тексеру комиссиясы жылдық есептер мен баланстар бойынша қорытынды жасайды. Тексеру комиссиясының қорытындысыз жалпы жиналыс кооператив теңгерімін бекітуге құқысы жоқ.

**97. Сұрақ: ПИК үйдің төбесіндегі қарды алуы керек па?**

ПИК пәтер иелерінің жарналары есебінен жалпы үйдің мүлкін ұстауға тиіс. Осындай жарналар көлемі сәйкесінше ауланы, қардың мұздарын, мұздарды жинауды, сондай-ақ осы жұмыстарды орындайтын персоналға лайықты ақы төлеуді қамтамасыз етуі тиіс.

Егер жарна жеткізіліксіз болған жағдайда осы мәселені жалпы жиналыста шешу қажет. Өкінішке орай, меншік иелер өздерінің мүліктерін ұстауға тарифтің нақты көлемін білген кезде ғана олар осындай төлемдерден бас тартады.

Осы жағдайда сіздердің ақшаларыңыздың қайда кеткенін білу және олардың жұмсалыуы туралы есепті талап ету тиімді. Сіздер, қолыңызда есеп болған кезде сіздің үйіңіздің осы жұмыстарды жүргізу мүмкіндігі болатынын көресіздер.

**98. Сұрақ: Тұрғын үй кооперативін үй-жай (пәтер) меншік иелері кооперативі етіп қайта құруға бола ма?**

Егер тұрғын үй кооперативінің барлық мүшелері кооперативтік пәтерлерге (үй-жайлар) меншік құқығын сатып алса, онда осындай кооператив үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелері кооперативіне немесе кондоминиум нысанын басқару бойынша меншік иелерінің өзге бірлестігі болып қайта құрылуы мүмкін.

Бірыңғай жылумен жабдықтау, сумен жабдықтау, энергиямен жабдықтау және кәріз жүйесі бар тұрғын үйде кондоминиум нысанын басқарушы екі және одан көп кооперативтер құруға болмайды.

Тұрғын үй кооперативтерінің, сондай-ақ үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелері кооперативінің қызметіне кооперация туралы [заңдар](#), егер бұл Қазақстан Республикасының «Тұрғын үй қатынастары туралы» заңдарына қайшы келмейтін болса қолданылады.

**99. Сұрақ: Тұрғындар ПИК шығындарына қалай бақылау жасай алады, себебі бұл пәтер иелерінің ақшасы ғой?**

Кондоминиум объектісінің жалпы мүлкін ұстауға жұмсалатын шығындар көппәтерлі тұрғын үйді басқару бойынша есепте көрсетілуі тиіс, ол жазбаша түрде немесе электрондық құжат түрінде тоқсан сайын пәтер иелеріне ұсынылады. Сонымен,

пәтер иелеріне қаражаттың жұмсалуына бақылау жасауды жүзеге асырудың және ПИК толық есепті талап етудің тікелей мүмкіндігі берілген, ал ПИК өз кезегінде барлық қажетті құжаттарды ұсынуға және көрсетуге міндетті.

Пәтер иелерінің бәрі бірдей өздерінің құқықтарын білмейтіндігі және оларды қорғайтындығы басқа іс болып саналады, осыны ПИК адал емес басшылары өз мүдделеріне пайдаланады.

Кооперативтің жалпы жиналысы мүшелерінің ерекше құзыреттілігіне кооперативтің басқарма төрағасын, басқарма мүшелерін және тексеру комиссиясын сайлау және босату жатады. Яғни, егер ПИК тексеру комиссиясының жұмысы пәтер иелеріне ұнамаса, онда жалпы жиналыста тексеру комиссиясының жаңа мүшелерін сайлауға болады.

#### **100. Сұрақ: ПИК жылу беру маусымында пәтердегі радиаторды ауыстыру үшін тік құбырдағы суды ағызудан бас тарта ала ма?**

Егер радиаторды жөндеу қажет болса және тұрғындардың денсаулығы мен олардың мүлкіне апат қаупі туындаса, жөндеу жүргізу және суды ағызудан бас тарту бойынша ешқандай дәлелдер қабылданбайды.

Егер радиатордан су ақса, онда бәрі бір сөндіру қажет және жөндеу жүргізу керек. Осы жағдайда акті жасау арқылы бас тартуды тіркеу керек.

Апат болған жағдайда кім қол қойды барлық шағым соған беріледі. Қатты аяздар болған жағдайларда жылу жүйесін сөндіруге болмайды, бірақ жеке жұмыс істелінеді: радиаторға қамыт кигізіледі немесе пәтерді сөндіріп тастайды, қысымды төмендетеді, жалпы жағдайларға байланысты әрекет етіледі, бірақ күн сәл жылынғаннан кейін бәрібір ауыстырылады.

## Құрастырушылар:

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

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

**Реш Валентина Владимировна**, «Тұрғын-үй-коммуналдық шаруашылығын жаңғырту мен дамытудың қазақстандық орталығы» акционерлік қоғамы Құқықтық қамтамасыз ету департаментінің бас менеджері.

**Әбдірова Эльвира Дүйсенқызы**, «Тұрғын үй-коммуналдық шаруашылығын жаңғырту мен дамытудың қазақстандық орталығы» акционерлік қоғамы Құқықтық қамтамасыз ету департаментінің бас менеджері.

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

Осы кітапша да көппәтерлі тұрғын үйлерді пәтер иелерін біріктіру жолымен басқарудың тиімділігі мен айқындылығы ұсынылды, әр түрлі жағдайлар, сонымен қатар субъектілердің тұрғын үйге қатысты (кондоминимум объектілерімен, үй-жай (пәтер) иелерін басқару органдары, Қазақстан Республикасы мемлекеттік органдары және үшінші тұлғалар) өзара қарым қатынасы кезінде орын алатын проблемалық сауалдар қаралды.

Кітапша елімізде орын алып отырған көппәтерлі тұрғын үйлерді басқару тәжірибесінің Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамасын және сәйкес келетін халықаралық тәжірибені зерделеу негізінде дайындалды.

Ұсынылып отырған кітапша оқырмандардың қалың тобына, соның ішінде үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелеріне, кондоминимум объектілерін басқару органының өкілдеріне, тұрғын үй шаруашылығы саласындағы мамандарына, мемлекеттік органдар мен басқа ұйымдардың қызметкерлеріне арналған.