

Тұрғын емес үй-жайлар иелерінің құқықтары мен міндеттерінің ерекшеліктері:

- Тұрғын емес үй-жайдың иесі ортақ мүліктің тұрғын үй-жайларды пайдалануға ғана байланысты бөліктеріне қатысты ортақ шығыстарға 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 қатысы жоқ кондоминиум мәселелерін шешуге қатыса алмайды.
- Ортақ мүлікті пайдалануға қатысты мәселесін қоспағанда, тұрғын емес үй-жайдың меншік иелерінің мүдделеріне қатысты шешімді қабылдауға меншік иелері қатыса алмайды.



Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика министрлігі Құрылыс және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық істері комитеті



«Тұрғын үй-коммуналдық шаруашылығын жаңғырту мен дамытудың қазақстандық орталығы» АҚ

ҚҰҚЫҚ ЖӘНЕ ПӘТЕРДІҢ МЕНШІК ИЕСІНІҢ МІНДЕТТЕРІ

«Тұрғын үй-коммуналдық шаруашылығын жаңғырту мен дамытудың қазақстандық орталығы» АҚ

Қазақстан Республикасы,
Астана қ., Тұран даңғылы, 75
Тел.: 8(7172) 999-471
www.zhkh.kz
www.zhkh.com.kz

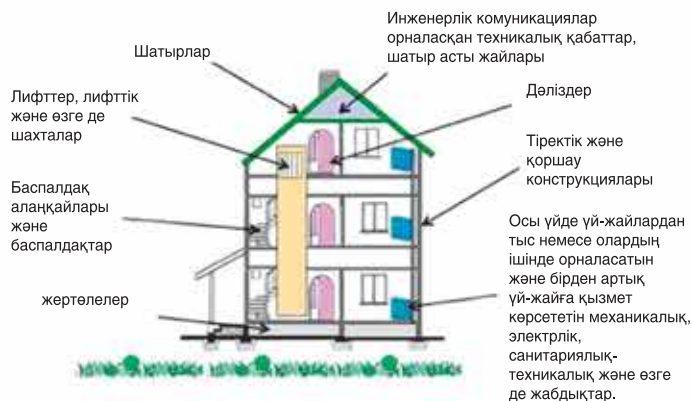


Кондоминиум объектісі – жеке және заңды тұлғалардың, мемлекеттің дара (бөлек) меншігіндегі тұрғын және тұрғын емес үй-жайлардан және оларға ортақ үлестік меншік құқығымен тиесілі ортақ мүліктен тұратын біртұтас мүліктік кешен.

Дара (бөлек) меншік – тұрғын үй (тұрғын ғимарат) құрамындағы үй-жайға азаматтардың, заңды тұлғалардың немесе мемлекеттің меншігі.

Ортақ мүлік – дара (бөлек) меншіктегі үй-жайлардан басқа, кондоминиум объектісінің бөліктері (абаттандыру элементтерін және ортақ пайдаланылатын басқа да мүліктерді қоса алғанда, кіреберістер, баспалдақтар, лифтілер, төбелер, шатырлар, подвалдар, пәтерден тыс не үйге ортақ инженерлік жүйелер мен жабдықтар, абоненттік пошта жәшіктері, жер учаскесі).

Үйдегі ортақ мүлік құрамы



Кондоминиум объектісіндегі үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелерінің құқықтары:

- Әрбір үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелері өзінің дара (бөлек) иелігіне тиісті меншікті үй-жайын өз еркі бойынша пайдалануға және иелік етуге құқығы бар;
- Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін басқару және күтіп-ұстау жарнасының мөлшерін бекіту;
- Кондоминиум объектісін басқару формасын таңдау немесе өзгертумен байланысты, кондоминиум объектісін басқарудың шартын жасасу, өзгеріс енгізу немесе бұзу туралы шешім қабылдауға;
- Барлық үй-жай (пәтер) иелері -кондоминиум қатысушылар ортақ мүлікті басқаруға тең құқығы бар;
- Үй-жайдың (пәтердің) меншік иесі кондоминиумда ортақ мүлікті, сондай-ақ жер учаскесін басқа меншік иелерімен қатар пайдалануға құқығы бар;
- Үй-жайлардың (пәтерлердің) иелері, үй-жайлар (пәтерлердің) меншік иелерінің жалпы жиналысының хаттамасымен орнатылған шарттарда ортақ мүліктің кондоминиум объектісінің ортақ мүлкінің өздеріне бекітіліп берілген бөлігін пайдалануға құқылы. Үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелері өз атынан үй-жай (пәтер) иесінің пайдаланылуы шектеулі қандай да болсын ортақ мүлікті өз атынан иеліктен шығаруға құқығы жоқ;
- Заң органдарының құқықтық кадастрына өзгерістер енгізуге;
- Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне күрделі жөндеу жұмысын жасау туралы шешімді қабылдаумен және (немесе) жинақ есеп-шотына ай сайынғы жарналардың сомасын анықтаумен байланысты тұрғын үйді (тұрғын ғимаратты) өзгерту (кеңейтуге, жаңғыртуға, техникалық қайта жарақтандыруға, реконструкциялауға, қалпына келтіруге, күрделі жөндеуге);
- Жинақ шотта жиналған қаржыны жұмсау;
- Сервистік қызмет көрсететін субъектінің қызмет көрсетуін таңдау және (немесе) бас тарту;
- Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі

жөндеу жұмысын жүргізудің шығыстар сметасын бекіту құқықтары бар.

Кондоминиум объектісіндегі үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелерінің міндеттері:

- Үй-жайлардың (пәтерлердің меншік иелері) жеке (бөлек) меншіктегі жалпы мүлікті және үй-жайларды сақтауға және қауіпсіз қолдануға қатысуға міндетті.
- Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге қаражат жинақтау үшін үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелері ай сайын кондоминиум объектісін басқару органының жинақ шотына үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелерінің жиналысында айқындалатын мөлшерде, бірақ қаржы жылына белгіленген айлық есептік көрсеткіштің 0,02 еселенген мөлшерінен кем болмайтын соманы енгізуге міндетті.
- Үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелері кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстаудың шығыстарын жұмсауға қатысуға міндетті. Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау шығыстары ай сайын жүргізіледі.
- 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. Авариялық жағдайларда немесе адамның денсаулығына немесе өміріне қауіп төндіретін өзге де төтенше жағдайларда кіруге алдын ала хабарлаусыз рұқсат етілуге тиіс.
- Егер үй-жайдың (пәтердің) меншік иесі ортақ мүліктің кез келген бөлігіне немесе кез келген басқа үй-жайға залал келтірсе, ол залалды өз есебінен жоюға, не оны жою жөніндегі шығындарды өтеуге міндетті.