



«ТҰРҒЫН-ҮЙ КОММУНАЛДЫҚ ШАРУАШЫЛЫҒЫН
ЖАҒЫРТУ МЕН ДАМУДЫҢ ҚАЗАҚСТАНДЫҚ ОРТАЛЫҒЫ» АҚ



КӨППӘТЕРЛІ ТҰРҒЫН ҮЙЛЕРДІ БАСҚАРУДЫҢ ЖАҢА НЫСАНДАРЫ



📍 Қазақстан Республикасы, Нур-Сұлтан қ., Тұран даңғ., 75
📱 @KazCenterZhkh | 📧 info@zhkh.kz | 🌐 zhkh.com.kz

2020 жыл

«Көппәтерлі тұрғын үйлерді басқарудың жаңа нысандары» брошюрасы

- үйдің ортақ мүлкін күтіп-ұстау және басқару сапасын бақылауды жүзеге асыра алады;

- үй кеңесі құрамына кіре алады;

- тексеру комиссиясының құрамында бола алады;

- үйдің ортақ мүлкін күрделі жөндеу кезінде жұмыстарды қабылдауға қатыса алады;

- ақша қаражатының жұмсалуды бақылауға қатыса алады;

- үйдің ортақ мүлкінің сақталуына және қалыпты жұмыс істеуіне қолдан келген үлесін қоса алады.

Жоғарыда айтылғандардың бәрін қорытындылай келе, жаңа Заң ең алдымен көппәтерлі тұрғын үйдің ортақ мүлкін басқару және күтіп-ұстау процесінде пәтер иелерінің, тұрғын емес үй-жайлардың өкілеттіктерін күшейтуге бағытталғанын атап өткен жөн.

«Көппәтерлі тұрғын үйлерді басқарудың жаңа нысандары» брошюрасы

Бұл брошюрада көппәтерлі тұрғын үйлерді басқарудың жаңа нысандары қарастырылған.

Брошюра «Қазақстан Республикасының кейбір заңнамалық актілеріне тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық мәселелері бойынша өзгерістер мен толықтырулар енгізу туралы» 2019 жылғы 26 желтоқсандағы № 284-VI ҚРЗ Қазақстан Республикасы Заңының негізінде дайындалды.

Ұсынылып отырған брошюра оқырмандардың кең ауқымына, соның ішінде пәтер, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелеріне, мүлік иелері бірлестіктерінің төрағаларына, жай серіктестіктің сенімді тұлғаларына, көппәтерлі тұрғын үйді басқарушыларға, басқарушы компанияларға, тұрғын үй шаруашылығы саласындағы мамандарға, мемлекеттік органдар мен басқа да ұйымдардың қызметкерлеріне арналған.

1. Жалпы ережелер

Қазақстан Республикасының тұрғын үй қатынастары саласындағы заңнамасы ең қажетті, сонымен бірге қоғамдық қатынастардың ең күрделі және өзекті бағыттарының бірі – елдің тұрғын үй қорын басқару және күтіп-ұстау саласын реттеуге арналған.

Күрделі, өйткені көппәтерлі тұрғын үйлерге және оларға қызмет көрсетуге байланысты қызмет адамдардың жеке кеңістігіне – олардың тұрғын үйлеріне, сондай-ақ үйдегі ортақ мүлікке – қасбеттерге, кіреберістерге, вестибюльдерге, холлдарға, дәліздерге, баспалдақтар мен баспалдақ алаңдарына, лифтілерге, төберлерге, шатырларға, техникалық қабаттарға, жертөлелерге, үйге ортақ инженерлік жүйелер мен жабдықтарға, абоненттік пошта жәшіктеріне, көппәтерлі тұрғын үйдің астындағы жер учаскесіне және (немесе) үй маңындағы жер учаскесіне, абаттандыру элементтеріне және басқа да жалпы пайдалану мүліктеріне әсер етеді.

Мемлекет қоғамның негізгі саяси ұйымы ретінде адамның өмір сүруі үшін тұрғын үйлерге қойылатын оңтайлы талаптарды белгілеу, тұрғын үй қорларының сақталуы мен жөнделуін қамтамасыз ету, сондай-ақ мемлекеттік органдардың азаматтардың тұрғын үй саласындағы құқықтарының сақталуына және тұрғын үй қорын пайдалануға құзыретін белгілеу жөнінде шаралар қабылдайды.

Тұрғын үй қатынастары субъектілерінің (пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері, мүлік меншік иелері бірлестіктері төрағаларының, жай серіктестіктің сенімді тұлғаларының, көп пәтерлі тұрғын үйді басқарушылардың, басқарушы компаниялардың, сервистік қызмет субъектілерінің, тұрғын үй инспекцияларының және осы саладағы өзге де мемлекеттік органдардың, басқа да ұйымдардың және т.б.) жоғарыда көрсетілген қызметі заңнамалық реттеуді талап етеді.

Бұл міндет Қазақстан республикасының тұрғын үй қатынастары саласындағы қолданыстағы заңнамасына жүктелген.

Ол реттейтін мәселелер өзекті, олардың бірі көппәтерлі тұрғын үйлерді басқарудың оңтайлы нысаны болып табылады.

11) қауіпсіз және энергия тиімді технологиялық жабдық (энергияны есепке алу аспаптары, автоматты жылу пункті және т.б.);

12) мамандандырылған күзет және қауіпсіздік жүйелері (шлагбаумдар, бейнебақылау камералары, домофондар және т.б.);

13) аулалардағы сапалы тротуарлар мен жолдар қажет.

Азаматтардың қолайлы өмір сүру жағдайларына қол жеткізу үшін қажетті жабдықты сатып алу және орнату жеткіліксіз.

Ақылды, сапалы және ұқыпты басқару, сондай-ақ көппәтерлі тұрғын үйдің ортақ мүлкін күтіп-ұстау да маңызды.

Бұдан басқа, халықтың жайлы және қауіпсіз өмір сүру жағдайларын қамтамасыз ету үшін өз құзыреті шегінде тұрғын үй қатынастарының барлық субъектілерінің, ең алдымен пәтер, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелерінің белсенді қатысуы қажет.

Пәтер, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері арасында көппәтерлі тұрғын үйді күтіп-ұстауға жауапкершілік тек кондоминиум объектісін басқаратын және үйге қызмет көрсететін қызмет субъектісінің құзыретіне жатады деген пікір бар.

Айта кету керек, тек үйді және сервистік компанияны басқаратындардың күш-жігері жеткіліксіз.

Көппәтерлі тұрғын үйді күтіп-ұстауға оның тұрғындарының қатысуы ай сайынғы пайдалану шығыстарын, сондай-ақ үйді немесе оның құрылымдық бөліктерін ағымдағы және күрделі жөндеу үшін көзделген қаражатты уақтылы және толық төлеумен ғана шектелмеуі тиіс.

Өзінің көппәтерлі тұрғын үйінің тыныс-тіршілігіне – жай серіктестікте әрекет ету жолымен немесе меншік иелерін біріктіруде белсенді азаматтық ұстаным арқылы белсенділік таныту және қатысу өте маңызды.

Пәтердің, тұрғын емес үй-жайдың әрбір иесі белсенді меншік иесі бола алады және мүмкіндігіне қарай:

- меншік иелерінің жиналысына қатыса алады;

- өз үйінің жайлылығын жақсарту үшін сындарлы шешімдер ұсына алады;

- көрсетілетін коммуналдық қызметтердің сапасын бақылауды жүзеге асыра алады;

олардың кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіндегі үлестеріне мөлшерлес бөлінеді.

Мүлік иелері бірлестігін қайта ұйымдастыру немесе тарату «Заңды тұлғаларды мемлекеттік тіркеу және филиалдар мен өкілдіктерді есептік тіркеу туралы» Қазақстан Республикасының Заңына сәйкес мемлекеттік тіркелуге жатады.

Мүлік иелері бірлестігінің мүлкі

Мүлік иелерінің бірлестігіне меншік құқығында өзі сатып алған, ол өз міндеттемелері бойынша жауап беретін мүлік тиесілі болады.

Мүлік иелерінің бірлестігі өз қатысушыларының міндеттемелері бойынша жауап бермейді.

Мүлік иелері бірлестігінің қатысушылары мүлік иелері бірлестігінің борыштары бойынша жауап бермейді.

6. Қорытынды

Көппәтерлі тұрғын үй пәтерінің әрбір меншік иесі тиісті жайлылық деңгейімен оңтайлы жағдайда өмір сүргісі келеді.

Бұл тек өзінің пәтеріне ғана қатысты емес, онда ол жайлылық пен тәртіпті қамтамасыз етеді.

Пәтер иелеріне жайлы тұру үшін ең алдымен:

- 1) көппәтерлі тұрғын үйдің әдемі және көрнекті қасбеті;
- 2) таза және күтілген кіреберістер, лифтілер, баспалдақтар;
- 3) пошта жәшіктері;
- 4) тазартылған және жақсы жарықтандырылған аула;
- 5) гүлзарлар;
- 6) ағаштар мен бұталардың екпелері;
- 7) арнайы жабдықталған және қауіпсіз балалар ойын алаңқайлары;
- 8) автомобильдерге арналған тұрақ орындары;
- 9) ыңғайлы орындықтар;
- 10) қоқысты және люминесцентті шамдарды кәдеге жаратуға арналған арнайы жәшіктер;

Елдің тұрғын үй қорын қалай басқаруға болады?

Қандай модель ең қолайлы және ең алдымен пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері үшін оңтайлы?

Көппәтерлі тұрғын үйлерді қалай сақтауға және жөндеуге болады?

Оларды қалай басқаруға болады және оларды қалай дұрыс күтіп-ұстау керек?

Көппәтерлі тұрғын үйлерде тұратын азаматтар үшін жайлылықтың ең жоғары деңгейін қалай қамтамасыз етуге болады?

Осы және басқа да көптеген проблемалық мәселелер туындады және шексіз туындай береді де.

Бұл немен байланысты?

Кез келген мемлекеттің заңнамасы бір орында тұрмайды, әртүрлі бағыттардағы қоғамдық қатынастарды реттеуші бола отырып, ол ел өмірінде болып жатқан саяси, экономикалық және әлеуметтік оқиғалармен қатар дамып, өзгереді.

Уақыт өте келе және проблемалық мәселелердің туындауына қарай «Тұрғын үй қатынастары туралы» Қазақстан Республикасының Заңы (тұрғын үй қатынастарын реттейтін, Қазақстан Республикасының Конституциясында көзделген негіз қалаушы қағидаттар мен нормаларды белгілейтін нормативтік құқықтық акт) түрін өзгертті (Заңға барлық өзгерістер мен толықтырулар 62 рет енгізілді), бірақ оның басты мақсаты – көппәтерлі тұрғын үйлерді тиімді және сапалы басқару, сондай-ақ оларды күтіп-ұстау тұтастай алғанда әлі де проблемалық және қол жетімді болмай тұр.

Осы саладағы ең маңызды сәттер мен проблемаларды анықтауға тырысайық:

1) Көппәтерлі тұрғын үйлерді басқару органдарына қатысты пәтер иелерінің, тұрғын емес үй-жайлардың сенім деңгейінің төмендігі (пәтер иелері кооперативтері (ПИК), МИТК, ТК, басқарушы компаниялар, басқармалар және т.б.).

- Пәтер, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелерінен жиналатын ақшалай қаражатты жұмсау айқындылығының болмауы;

«Көппәтерлі тұрғын үйлерді басқарудың жаңа нысандары» брошюрасы

- Басқару органдарының жосықсыз басшылары пәтер, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелерінің қаражатын өз пайдакүнемдік мақсаттарда заңсыз жасыру және пайдалану үшін әртүрлі тәсілдерді қолданатын жағдайлар бар;

- Басқару органдары қызметінің көрінетін нәтижелерінің (пәтер иелерінің пікірі бойынша) іс жүзінде жоқтығына шағымдар жиі кездеседі;

- тұрғын үй қатынастары саласында бұрын қолданыста болған Қазақстан Республикасының заңнамасымен пәтер, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелеріне үйді басқару мен күтіп-ұстауды ұйымдастырудың басым мәселелері бойынша өкілеттіктер берілген, алайда іс жүзінде жылжымайтын мүлік иелері жалпыүйлік мүлікті иелену және оған билік ету өкілеттіктерінен іс жүзінде шеттетілген және негізінен ай сайынғы жарналарды төлеу ауыртпалығын ғана көтереді;

- Пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелеріне атқарылған жұмыс туралы тоқсан сайынғы есептік ақпаратты ұсынудың жеткіліксіздігі және жүйесіздігі.

2) Көппәтерлі тұрғын үйлерді басқару және күтіп-ұстау мәселелері бойынша шешімдер қабылдау проблемалы болып табылады.

Пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері әртүрлі себептер бойынша көппәтерлі тұрғын үйдің тыныс-тіршілігінің негізгі мәселелері бойынша хаттамалық шешімдер қабылданатын жиналыстарға қатыспайды.

3) Көппәтерлі тұрғын үйлерді басқару және күтіп-ұстау үшін білікті кадрлардың жетіспеушілігі (ПИК төрағалары, басқарушы ұйымдардың, басқармалардың басшылары мен қызметкерлері және тұрғын үй қатынастары субъектілерінің басқа да өкілдері).

Көбінесе көппәтерлі тұрғын үйлерді басқаруды тиісті білімі мен жұмыс тәжірибесі жоқ адамдар өздігінен таңдайды.

Тұрғын үй инспекциясы ұсынған үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелері кооперативі Басқармасы төрағасының кандидатурасына қойылатын қолданыстағы біліктілік талаптары (Қазақстан Республикасы Құрылыс және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық істері агенттігі төрағасының 2012 жылғы 29 мамырдағы № 215 бұйрығымен бекітілген) үйлерді басқару саласындағы басшы кадрлардың біліктілігі мәселелерін толық көлемде шешуге мүмкіндік бермеді.

«Көппәтерлі тұрғын үйлерді басқарудың жаңа нысандары» брошюрасы

5) қаржылық құжаттаманы (бастапқы есепке алу құжаттары, қаржылық есептілік, ағымдағы шот бойынша операцияларға байланысты құжаттар), сондай-ақ қаржылық құжаттаманың көшірмелері;

6) көппәтерлі тұрғын үйге техникалық құжаттама;

7) жиналыс хаттамалары;

8) сервистік қызмет субъектілерімен және коммуналдық қызметтер көрсететін ұйымдармен қызметтер көрсету туралы жасалған шарттардың көшірмелері;

9) кондоминиум объектісін басқару және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау бойынша көрсетілген қызметтерді қабылдау актілерінің көшірмелері;

10) кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға байланысты өзге де құжаттар;

11) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкінің құрамына кіретін үй-жайлардың кілттері, кондоминиум объектісінің ортақ мүлкінің құрамына кіретін жабдыққа қол жеткізудің электрондық кодтары;

12) кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін пайдалануға қажетті өзге де техникалық құралдар мен жабдықтар.

Бір нысаннан екіншісіне ауысқан кезде беруге қажетті құжаттардың толық тізбесі Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика министрлігінің 2015 жылғы 19 ақпандағы №108 бұйрығымен бекітілген Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау қағидаларының 3-қосымшасында көзделген.

6. Мүлік иелері бірлестігін қайта ұйымдастыру және тарату

Жиналыстың шешімі бойынша мүлік иелерінің бірлестігі мынадай жағдайларда қайта құрылуы немесе таратылуы мүмкін:

1) Қазақстан Республикасы Азаматтық Кодексінің 249-бабында белгіленген меншік құқығын тоқтату негіздері туындаған жағдайларда;

2) заңда көзделген жағдайларда кондоминиум тоқтатылғанда;

3) кондоминиум объектісін басқару нысаны өзгерген жағдайларда.

Мүлік иелерінің бірлестігі таратылғаннан кейін қалған мүлік борыштарды өтегеннен кейін пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері арасында

2) мүлік иелерінің бірлестігін тіркеуден дәлелді бас тарту туралы шешімі қабылданады.

Мүлік иелерінің бірлестігі тіркеуден Заңда көзделген негіздер бойынша ғана бас тартылуы мүмкін.

Мүлік иелерінің тіркелген бірлестігіне заңды тұлғаларды мемлекеттік тіркеу және филиалдар мен өкілдіктерді есептік тіркеу туралы Қазақстан Республикасының заңнамасында белгіленген мерзімде заңды тұлғаны мемлекеттік тіркеу туралы анықтама беріледі.

Тіркеуші органның шешіміне сотқа шағым жасалуы мүмкін.

4а қадам. Жай серіктестіктің бірлескен қызметі туралы шарт жасасу.

Жай серіктестік құрылған кезде пәтер, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелерінің қарапайым жазбаша сенімхат беруі (100%).

Жай серіктестіктің бірлескен қызметі туралы шарт тізілімге енгізу үшін тұрғын үй инспекциясына жіберіледі.

5. Басқарудың бір нысанынан басқа нысанына көшу кезінде техникалық және қаржылық құжаттаманы беру

Мүлік иелерінің бірлестігін тіркегеннен немесе жай серіктестік құрғаннан кейін тапсырыс беруші (құрылыс салушы), көппәтерлі тұрғын үйді басқарушы, басқарушы компания, бұрын жұмыс істеген басқару органдары (ПИК, МИТК, ТК және басқалары) үш жұмыс күні ішінде қағаз және (немесе) электрондық тасығыштарда қабылдау-тапсыру актісі бойынша мыналарды беруге міндетті:

1) ведомстводан тыс кешенді сараптаманың оң қорытындысын алған, жобалау ұйымы куәландырған көппәтерлі тұрғын үйдің жобалау құжаттамасының көшірмелері (сметалық бөлімсіз);

2) атқарушылық техникалық құжаттаманың көшірмелері;

3) міндетті қосымшалары бар объектіні пайдалануға қабылдау актісінің көшірмесі;

4) көппәтерлі тұрғын үйдің технологиялық жабдығының паспорты (Пайдалану бойынша нұсқаулық).

4) Пәтер, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелерінің құқықтары мен міндеттері көзделген, бірақ олардың құқықтық жауапкершілігі жеткілікті дәрежеде көзделмеген;

Нақты теңдестірілген жүйесіз тұрғын үй қатынастарын құру мүмкін емес.

Заңнамада пәтер иелерінің, тұрғын емес үй-жайлардың, сондай-ақ тұрғын үй қатынастарының басқа да субъектілерінің (басқару органдарының, сервистік қызмет субъектілерінің, мемлекеттік органдардың және т.б.) құқықтары, міндеттері мен жауапкершілігі регламенттелуі тиіс.

5) Бүгінгі таңда Қазақстанда көппәтерлі тұрғын үйдің ортақ мүлкіне масылдық көзқарас басым, тұрғындар көбінесе ортақ мүліктің сақталуына немқұрайлы қарайды – кіреберістердегі есіктерді, домофондарды, лифт жабдықтары мен терезелерді сындырады, үйдің қабырғаларын бүлдіреді және бояйды, кіреберістер мен үй маңындағы аумақты қоқыстайды және т.б.

Пәтер иелерінің арасында мемлекет оларға жайлы тұруды қамтамасыз етуі керек деген пікірді жиі естисіз.

Өз кезегінде, кондоминиум объектісін басқару органы (ПИК, МИТК, ТК, басқарушы компания) әртүрлі себептерге байланысты (ақша қаражатының жетіспеушілігі, басшының жауапсыздығы немесе жауапсыздығы және т.б.) ортақ мүлікті тиісті жағдайда күтіп-ұстау бойынша тиісті шаралар қабылдамайды.

Мұндай жағдай өзара айыптаулар мен сенімсіздікке әкеледі – пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері ПИК төрағасын, басқарушы компанияны әрекетсіздік және ақша қаражатын тиімсіз жинау үшін айыптайды, өз кезегінде ПИК төрағасы, басқарушы компания тұрғындарға төлем жасамады және үйдің ортақ мүлкіне ұқыпсыз қарады және т. б. деп кінә тағады.

Бұл жағдайда ортақ мүлікті тиісті түрде басқару және күтіп-ұстау пәтер, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелерінің кондоминиум объектісін басқару органымен жеткілікті түрде тиімді өзара іс-қимылы кезінде ғана мүмкін болатынын түсіну қажет.

Жоғарыда айтылғандарды қорытындылай келе, жоғарыда аталған проблемалық мәселелердің жоғары әлеуметтік маңыздылығы тұрғын үй қатынастары саласын реформалаудың катализаторына айналғанын және қалыптасқан жағдайды жақсарту бойынша заңнамалық шаралар қабылдауға ықпал еткенін атап өткен жөн.

Сөз жоқ, «Қазақстан Республикасының кейбір заңнамалық актілеріне тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық мәселелері бойынша өзгерістер мен толықтырулар енгізу туралы» Қазақстан Республикасы Заңының жобасын әзірлеу тұрғын үй қатынастарының көптеген аспектілерін қозғады, алайда біз осы кітапшада жоғарыда аталған заң жобасында ұсынылған көппәтерлі тұрғын үйлерді басқарудың жаңа нысандарын қарастыруға тоқталамыз.

2. «Қазақстан Республикасының кейбір заңнамалық актілеріне тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық мәселелері бойынша өзгерістер мен толықтырулар енгізу туралы» Қазақстан Республикасының Заңында көппәтерлі тұрғын үйлерді басқарудың жаңа нысандары

Обязательства участников простого товарищества, связанные с договором о совместной деятельности, перед третьими лицами являются солидарными, если договором о совместной деятельности не предусмотрено иное.

Қазіргі уақытта көппәтерлі тұрғын үйдің пәтерлерінің, тұрғын емес үй-жайларының меншік иелері үйдің ортақ мүлкіне билік ету, үйді күтіп-ұстау және коммуналдық қызметтер бойынша сапалы қызметтер алу, сондай-ақ басқаруға және күтіп-ұстауға арналған ай сайынғы жарналардың жұмсалуды туралы ақпарат алу бойынша өз құқықтарын іске асыруға нақты қатысуға ниет білдіруде.

Меншік иелерінің мұндай тілегі жоғарыда аталған мәселелер бойынша мемлекеттік органдарға көптеген өтініштерде жүзеге асырылады.

Осыған байланысты, заң шығарушы (оң халықаралық тәжірибені ескере отырып) әрбір көппәтерлі тұрғын үйдің объектілік принципі бойынша жүрді.

Бұл не деген сөз?

Бұл әрбір көппәтерлі тұрғын үйдің өзінің басқару органы – үй кеңесі, пәтер иелерінің, тұрғын емес үй-жайлардың арасынан үйдің мүдделерін білдіретін және қорғайтын бақылау органы болады деп болжайды. Мүлік иелері бірлестігінің төрағасы не жай серіктестіктің сенім білдірілген тұлғасы атқарушы орган болып табылады.

Осылайша, «Қазақстан Республикасының кейбір заңнамалық актілеріне тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық мәселелері бойынша өзгерістер мен

Сондықтан, мүлік иелері бірлестігінің заңды тұлғасының атауын таңдағанда, көппәтерлі тұрғын үйдің мекенжайына немесе тұрғын үй кешенінің атауына байланған дұрыс

4 қадам. Мүлік иелері бірлестігін ХҚКО-ға мемлекеттік тіркеуге құжаттарды тапсыру.

Мүлік иелерінің бірлестігі мемлекеттік тіркелген кезден бастап құрылған болып есептеледі және заңды тұлға құқығына ие болады.

Мүлік иелерінің бірлестігін мемлекеттік тіркеу үшін әділет органдарына мыналар ұсынылады:

1) Қазақстан Республикасы Әділет министрлігі белгілеген нысан бойынша өтініш;

2) дауыс беру парағын қоса бере отырып, пәтерлердің, көппәтерлі тұрғын үйдегі тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері жиналысының хаттамасы не жазбаша сауалнама парақтарын қоса бере отырып, жазбаша сауалнама жүргізу хаттамасы қоса беріледі.

3) мүлік иелері бірлестігінің жарғысы немесе мемлекеттік және орыс тілдеріндегі екі тілдегі үлгілік жарғысы және үлгілік жарғы бойынша қызметті жүзеге асыру туралы өтініш;

4) мемлекеттік тіркеу үшін бюджетке тіркеу алымының төленгенін растайтын түбіртек немесе өзге де құжат (заңды тұлға) қоса беріледі.

Аудандардың, облыстық маңызы бар қалалардың, республикалық маңызы бар қалалардың, астананың жергілікті атқарушы органдары мүлік иелерінің бірлестігін құруға жан-жақты көмек көрсетуге және жәрдемдесуге тиіс.

Құжаттар топтамасы толық ұсынылмаған жағдайда, сондай-ақ Қазақстан Республикасының заңдарында көзделген өзге де негіздер бойынша мемлекеттік тіркеу немесе қайта тіркеу мерзімі анықталған кемшіліктер жойылғанға дейін үзіледі.

Тіркеу немесе қайта тіркеу үшін ұсынылған құжаттар Қазақстан Республикасының заңды тұлғаларды мемлекеттік тіркеу және филиалдар мен өкілдіктерді есептік тіркеу туралы заңнамасында белгіленген мерзімде қаралады.

Қарау нәтижелері бойынша тіркеуші органның:

1) мүлік иелерінің бірлестігін тіркеу туралы;

режимде өткізілетін жиналыс кворумның болуын анықтаудың күрделілігіне байланысты өткізілмеді деп есептелетін болады.

Жиналыстарды тұрғын үй қатынастары және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық саласындағы қолданыстағы ақпарат объектілері арқылы да өткізуге болады, тиісінше тұрғын үй қатынастары және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық саласындағы ақпараттандыру объектілері арқылы дауыс беру өткізілген кезде пәтердің, тұрғын емес үй-жайдың меншік иесі дауыс беруге шығарылған мәселе бойынша электрондық цифрлық қолтаңбаны пайдалана отырып дауыс береді немесе қағаз хаттамаға жеке қол қояды. Электрондық дауыс беру қорытындылары тұрғын үй қатынастары және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық саласындағы ақпараттандыру объектілері арқылы тіркеледі.

Сондай-ақ карантиндік шаралар кезеңінде барлық пәтер иелерін, тұрғын емес үй-жайларды қосумен өз үйінде жалпы чат құруға және мүлік иелерінің бірлестігін немесе жай серіктестікті құруға қатысты мәселелерді талқылауға шығаруға болады. Көптеген меншік иелерінің пікірін білгеннен кейін жазбаша сауалнама және оның мерзімі туралы белгіленген жиналыстың тиісті хаттамасын рәсімдеу қажет.

3 қадам. Жиналыста шешім қабылдау.

Мүлік иелері бірлестігінің төрағасын не пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері қатарынан бір жылға жай серіктестіктің сенімді тұлғасын және үш жылға Үй кеңесін, тексеру комиссиясын (құрамында кемінде үш адам бар) не үш жылға тексерушіні сайлау.

Мүлік иелері бірлестігінің Жарғысын бекіту (үлгілік жарғы негізінде қызметті жүзеге асыру туралы шешім қабылданған жағдайда, мүлік иелері бірлестігін мемлекеттік тіркеу процесінде жарғыны ұсыну талап етілмейді).

Мүлік иелері бірлестігінің Жарғысын әзірлеу кезінде ҚР ИИДМ 2020 жылғы 15 сәуірдегі № 205 бұйрығымен бекітілген Үлгілік Жарғыны басшылыққа алу қажет.

Заңды тұлғаның атауы Қазақстан Республикасында тіркелген заңды тұлғалардың атауын толық немесе оның елеулі бөлігінде қайталамауға тиіс, тиісінше Қазақстан Республикасы Азаматтық Кодексінің 38-бабына сәйкес оны басқалардан ажыратуға мүмкіндік беретін өз атауы болуы тиіс.

толықтырулар енгізу туралы» Қазақстан Республикасының Заңы (бұдан әрі – Заң) көппәтерлі тұрғын үйлерді басқарудың жаңа нысандарын көздейді.

Бұдан басқа, әрбір көппәтерлі тұрғын үйдің өз шоттары болады – бұл шара олардың түсуінің, жинақталуының және жұмсалудың айқындылығына ықпал ететін болады.

Кондоминиум объектісін басқарудың атқарушы органы сайланған күннен бастап он бес жұмыс күні ішінде екінші деңгейдегі банкте ашуға міндетті:

кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға жұмсалатын шығыстар бойынша төлемді есепке алуға арналған ағымдағы шот;

кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге ақша жинақтауға арналған жинақ шоты.

Сонымен, ұсынылған инновациялардың мәні неде?

Заңның 6-бабы «Кондоминиум объектісін басқару және күтіп-ұстау» кондоминиум объектісін басқаруды және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауды пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері жиналысқа қатысу, кондоминиум объектісін басқару нысанын таңдау, үй кеңесін сайлау, сондай-ақ кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған шығыстарды төлеу арқылы жүзеге асыратынын көздейді.

33-бап «Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіндегі пәтер, тұрғын емес үй-жай иесінің үлесі» пәтерге, тұрғын емес үй-жайға меншік құқығының ауысуы кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіндегі тиісті үлестің меншік иесіне, сондай-ақ осы үлесті күтіп-ұстау жөніндегі құқықтар мен міндеттерге ауысуды көздейді.

Бұл ретте меншік иесіне тиесілі кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіндегі үлес оған тиесілі пәтерге, тұрғын емес үй-жайға меншік құқығынан бөлінбейді және пәтерге, тұрғын емес үй-жайға бекітіледі.

«Кондоминиум объектісін басқару нысандары» Заң жобасының 42-бабында мыналар көзделген.

Кондоминиум объектісін басқару, оны күтіп-ұстауды қаржыландыру және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкінің сақталуын қамтамасыз ету үшін пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері кондоминиум объектісін басқару нысандарының бірін таңдауға міндетті:

- 1) мүлік иелерінің бірлестігі;
- 2) көппәтерлі тұрғын үйдің жай серіктестігі.

Көппәтерлі тұрғын үйдің пәтерлерінің, тұрғын емес үй-жайларының меншік иелері Заңның жоғарыда көрсетілген бабында айқындалған көппәтерлі тұрғын үйді басқару нысандарын таңдауда және ауыстыруда еркін, яғни олар мүлік иелерінің бірлестігін не жай серіктестік құруға құқылы.

Мұндай шешім жиналыста барлық пәтер иелерінің, көппәтерлі тұрғын үйдің тұрғын емес үй-жайларының келісімімен қабылданады.

Бұл немен байланысты?

Біріншіден, пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың иелері өз үйлерінің тағдырын өз бетінше анықтайды,

Екіншіден, жай серіктестік құру арқылы басқару формасын таңдауда барлық құқықтар қарастырылған, онда тұрғындар үйдің өміріне белсенді қатысуға дайын немесе пәтер иелері мүлік иелерінің бірлестігін құрғысы келгенде және үйді басқару және бақылау өкілеттіктерін оның басшысына береді.

Бұл нысандары жеке-жеке қарастырайық, дегенмен атап өткен жөн, Заң кейбір нормаларында олар үндесуі мүмкін.

Көппәтерлі тұрғын үйдің жай серіктестігі

Көппәтерлі тұрғын үйде көппәтерлі тұрғын үйді Қазақстан Республикасының азаматтық заңнамасына сәйкес жасалатын жай серіктестіктің бірлескен қызметі туралы шарт негізінде пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың барлық меншік иелерінің бірлесіп басқаруына жол беріледі. Жай серіктестік заңды тұлға болып табылмайды.

Пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелеріне құжаттарды әзірлеуде оңайлату мақсатында заң шеңберінде Қазақстан Республикасы Индустрия және инфрақұрылымдық даму министрінің м.а. 2020 жылғы 3 сәуірдегі №184 бұйрығымен бекітілген бірлескен қызмет туралы жай серіктестіктің Үлгі шарты әзірленді.

Көппәтерлі тұрғын үйдің пәтерлерінің, тұрғын емес үй-жайларының меншік иелері өз құрамынан пәтерлердің, көппәтерлі тұрғын үйдің тұрғын емес үй-жайларының барлық меншік иелері берген қарапайым жазбаша сенімхат негізінде әрекет ететін бірлескен қызметті басқару үшін сенім білдірілген тұлғаны айқындай алады.

Жиналыстың қатысу тәртібі бойынша өткізілетін нәтижелері бойынша хаттама жасалады және дауыс беру парақтары толтырылады (хаттаманың нысандары мен дауыс беру парақтары кондоминиум объектісін басқару және Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау жөнінде шешімдер қабылдау қағидаларында, сондай-ақ ҚР ИИДМ 30.03.2020 ж. №163 бұйрығымен бекітілген жиналыс хаттамаларының үлгілік нысандары көзделген).

Егер бұрын жарияланған жиналыс кворумның болмауына байланысты қатысу тәртібі бойынша өткізілмесе, онда жазбаша сауалнама жүргізіледі.

Сіз жазбаша сауалнамаға жиналыссыз немесе онлайн режимінде, талқылау арқылы бірден кірісе алмайсыз.

Жазбаша сауалнама жиналыс жарияланған күннен бастап бір айдан аспайтын мерзімде жүргізіледі. Егер жазбаша сауалнама жүргізу кезінде мерзімдер бұзылса, онда тиісінше жарамсыз деп есептеледі.

Жазбаша сауалнама жүргізу арқылы жиналысты ұйымдастыру үшін үй кеңесі пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері қатарынан бастамашыл топты айқындауға құқылы.

Егер Үй кеңесі әлі сайланбаған болса, онда жиналысты келіп қатысу бойынша немесе онлайн режимде өткізуге бастамашылық еткен топ жазбаша сауалнама жүргізеді.

Жазбаша сауалнама парағы жазбаша сауалнама жарияланған күннен бастап күнтізбелік жеті күн ішінде пәтердің, тұрғын емес үй-жайдың әрбір меншік иесіне қолма-қол не электрондық пошта арқылы жіберіледі.

Жазбаша сауалнама нәтижелері бойынша хаттама жасалады.

Жиналыстарды өткізу тәртібі Кондоминиум объектісін басқару және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау жөнінде шешімдер қабылдау қағидаларында, сондай-ақ жиналыс хаттамаларының үлгілік нысандарында көзделген (ҚР ИИДМ 30.03.2020 ж. №163 бұйрығымен бекітілген).

Бүгінгі күні республика бойынша енгізілген карантиндік шараларды ескере отырып, ағымдағы жағдайларда пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелеріне Zoom платформасы және басқа да жүйелер арқылы кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға байланысты мәселелерді онлайн режимде талқылауға болады. Алайда, онлайн

Екіншіден, бастамашыл топ құрылғаннан кейін олар барлық пәтер, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелерінің жиналысы туралы жиналыс өткізілетін күн туралы кемінде он күн бұрын жеке, сондай-ақ электрондық пошта немесе ұялы байланыс арқылы және жалпыға қолжетімді орындарда хабарландыру орналастыру арқылы хабардар етуі қажет. Егер жиналысқа тұрғын үй инспекциясы бастамашы болса, тиісінше олар алдағы жиналыс туралы хабардар етеді.

2 қадам. Жиналыс өткізу.

Жиналыс үш тәсілмен өткізіледі:

- 1) қатысу тәртібі бойынша жүргізілетін ашық ерік білдіру жолымен;
- 2) жазбаша сауалнама арқылы;
- 3) ақпараттандыру объектілері арқылы талқылау және дауыс беру арқылы жүзеге асырылады.

Егер жиналыс қатысу тәртібі бойынша өткізілетін болса, онда тиісінше жиналысқа келген пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелеріне тіркелу қажет. Жиналыстың төрағасын, хаттама жасайтын жиналыстың хатшысын анықтаңыз.

Жиналысқа қатысушылардың санын және кворумның болуын анықтағаннан кейін жиналыс заңды болып саналады және шешім қабылдауға құқылы.

Қаржы шығындарына қатысты емес мәселелердің көпшілігі үшін жиналыста олар бойынша шешім қабылдау үшін пәтер иелерінің, тұрғын емес үй-жайлардың жалпы санының жартысынан көбі талап етіледі. Шешім дауыс беруге тікелей қатысқан пәтер, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелерінің жалпы санының көпшілігі келіскен кезде қабылданады.

Осылайша, мүлік иелерінің бірлестігін не жай серіктестікті құру және атқарушы органды таңдау үшін дауыс беруге тікелей қатысқан пәтер, тұрғын емес үй-жайлар иелерінің жалпы санының көпшілігінің келісімі жеткілікті.

Сонымен қатар, егер бір іргетаста орналасқан немесе ортақ жалпы үйлік инженерлік жүйелері бар бірнеше көппәтерлі тұрғын үйлерге мүлік иелерінің бірлестігі не жай серіктестік құрылса, онда әрбір көппәтерлі тұрғын үйдің пәтер, тұрғын емес үй-жайлары иелерінің үштен екісінен астамының келісімі қажет.

Жай серіктестік құрылған кезде банк шоттарын ашуды жай серіктестіктің сенім білдірілген тұлғасы нотариат куәландырған сенімхат негізінде жүзеге асырады, оған сәйкес осы жеке тұлғаға пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың барлық меншік иелері банк шоттарын ашуға уәкілеттік берген.

Жай серіктестіктің сенім білдірілген тұлғасы ағымдағы және жинақ шоттарын басқару, үйді күтіп-ұстау және күрделі жөндеуге жинақтау мақсатында ғана ашады.

Жай серіктестіктің бірлескен қызметі туралы шартқа қатысушылардың ортақ істерін жүргізу олардың жалпы келісімі бойынша жүзеге асырылады.

Көппәтерлі тұрғын үйді басқару, оны күтіп-ұстауды қаржыландыру және оның сақталуын қамтамасыз ету үшін жай серіктестіктің бірлескен қызметі туралы шартқа қатысушылар жарналарды ақшалай немесе еңбек үлесі арқылы енгізеді.

Жай серіктестіктің бірлескен қызметі туралы шарт бойынша тараптар табыс табу немесе «Тұрғын үй қатынастары туралы» Қазақстан Республикасының заңына қайшы келмейтін өзге де мақсатқа қол жеткізу үшін бірлесіп әрекет етуге міндеттенеді.

Егер бірлескен қызмет туралы шартта өзгеше көзделмесе, жай серіктестікке қатысушылардың бірлескен қызмет туралы Шартқа байланысты үшінші тұлғалар алдындағы міндеттемелері ортақ болып табылады.

Пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың барлық меншік иелері Қазақстан Республикасының азаматтық заңнамасына сәйкес жасалатын жай серіктестіктің бірлескен қызметі туралы шарт негізінде пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелеріне жүктелген шешімдерді бірлесіп қабылдау және функцияларды орындау бойынша өздеріне барлық міндеттемелерді қабылдайды.

Бірлескен қызмет бойынша жалпы шығыстарды жабу үшін салымдар жеткіліксіз болған және оның нәтижесінде залалдар туындаған кезде жалпы шығыстар мен залалдар шартқа қатысушылардың ортақ мүлкі есебінен жабылады, ал жетіспейтін сомалар олардың арасында көппәтерлі тұрғын үйдің ортақ мүлкіндегі үлестеріне пропорционалды түрде бөлінеді.

Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін басқаруға және күтіп-ұстауға, сондай-ақ жай серіктестік қызметіне байланысты мәселелер жиналыста Заңда айқындалған тәртіппен қаралады.

Көппәтерлі тұрғын үйдің мүлік иелерінің бірлестігі

Заңның ұғымдық аппараты көппәтерлі тұрғын үй мүлік иелерінің бірлестігі (бұдан әрі – мүлік иелерінің бірлестігі) – коммерциялық емес ұйым болып табылатын, бір көппәтерлі тұрғын үйдің пәтерлерінің, тұрғын емес үй-жайларының меншік иелері құрған, кондоминиум объектісін басқаруды жүзеге асыратын, оны күтіп-ұстауды қаржыландыратын және оның сақталуын қамтамасыз ететін заңды тұлға болып табылатынын көздейді.

Мүлік иелерінің бірлестігін бірнеше көппәтерлі тұрғын үйлердің пәтерлерінің, тұрғын емес үй-жайларының меншік иелері, олар бірыңғай іргетаста орналасқан, бірыңғай жалпы үйлік инженерлік жүйелері болған жағдайда, сондай-ақ әрбір көппәтерлі тұрғын үйдің пәтер, тұрғын емес үй-жайлары иелерінің үштен екісінен астамының келісімімен құра алады.

Мүлік иелерінің бірлестігі екі немесе одан да көп пәтер иелерінен, көппәтерлі тұрғын үйдің тұрғын емес үй-жайларынан тұрады.

Әрекетке қабілетсіз меншік иелерінің мүдделерін білдіруді Қазақстан Республикасының заңдарында айқындалған тәртіппен олардың заңды өкілі жүзеге асырады.

Мүлік иелерінің бірлестігі «Заңды тұлғаларды мемлекеттік тіркеу және филиалдар мен өкілдіктерді есептік тіркеу туралы» Қазақстан Республикасының Заңына сәйкес әділет органдарында мемлекеттік тіркелуге жатады.

Жиналыста пәтер иелері, тұрғын емес үй-жайлар қатарынан бір жыл мерзімге мүлік иелері бірлестігінің төрағасы, үй кеңесі, тексеру комиссиясы не үш жыл мерзімге тексеруші сайланады.

Мүлік иелері бірлестігінің төрағасы мүлік иелерінің бірлестігін барлық соттарда, мемлекеттік органдар мен ұйымдарда сенімхатсыз білдіруге құқылы.

Мүлік иелері бірлестігінің төрағасын таңдаған кезде оның қабілетті болуы, сотталмауы және атқарушылық құжат бойынша борышкер болмауы қажет.

«Заңды тұлғаларды мемлекеттік тіркеу және филиалдар мен өкілдіктерді есептік тіркеу туралы» 1995 жылғы 17 сәуірдегі №2198 ҚР Заңының 11-бабына сәйкес заңды тұлғаларды мемлекеттік тіркеуден (қайта тіркеуден) бас тарту, атап айтқанда:

2) пәтер, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелерінің ағымдағы шотқа ақшаны уақтылы енгізуіне мониторингті жүзеге асыру;

3) Қазақстан Республикасының заңнамасында айқындалған тәртіпке сәйкес берешекті өндіріп алу арқылы жүзеге асырылады.

Басқару функциясын беру туралы шешім қабылдаған кезде көппәтерлі тұрғын үйді басқарушы немесе басқарушы компания мүлік иелері бірлестігінің төрағасымен немесе жай серіктестіктің сенімді тұлғасымен жасалатын шарт негізінде кондоминиум объектісін басқару жөнінде қызметтер көрсетеді.

Көппәтерлі тұрғын үй басқарушысын немесе басқарушы компанияны тарту үшін осы тұлғалардың кондоминиум объектісін басқару жөніндегі функцияларды жүзеге асыруға біліктілігін растайтын құжаты болуы қажет.

4. Мүлік иелерінің бірлестігін қалай тіркеуге немесе жай серіктестік қалай құруға болады?

Мүлік иелерінің бірлестігі – заңды тұлғаны тіркеу және заңды тұлға болып табылмайтын жай серіктестік құру үшін мынадай қадамдарды орындау қажет:

1 қадам. Басқару формасын таңдау туралы жиналысқа бастамашылық жасау:

Бірінші жиналыс құрылтайшы болғандықтан, үй кеңесін, мүлік иелері бірлестігінің төрағасын немесе жай серіктестіктің сенімді тұлғасын, тексеру комиссиясын немесе аудиторды сайлау қажет болғандықтан, бастамашыл топ жиналыстың бастамашысы бола алады, олардың саны пәтер, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелерінің кемінде 10 пайызын құрауы керек. Бастамашыл топтың заңдылығы үшін жиналыстың күн тәртібінің тақырыбын көрсете отырып, Кондоминиум объектісін басқару және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау бойынша шешімдер қабылдау қағидаларында көзделген үлгілік нысанға сәйкес, сондай-ақ жиналыс хаттамаларының үлгілік нысандарына (ҚР ИИДМ 30.03.2020 ж. №163 бұйрығымен бекітілген) сәйкес жиналыс шақыру туралы хабарлама ресімдеу қажет.

Егер пәтер иелері мүлік иелерінің бірлестігін құру және жай серіктестік құру үшін бастамашыл топ құра алмаса, олар жиналысқа бастамашылық ету үшін тұрғын үй инспекциясына жүгінуге құқылы.

объектісін басқару және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау жөніндегі қызметті бақылауды жүзеге асыратын пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері қатарынан тексерушіні сайлауға құқылы.

Тексеру комиссиясы:

1) мүлік иелері бірлестігі төрағасының не жай серіктестіктің сенімді тұлғасының, басқару органының, сервистік қызмет субъектілерінің көппәтерлі тұрғын үйді күтіп-ұстау бойынша көрсететін қызметтерінің сапасын бақылауды жүзеге асырады;

2) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін басқару және күтіп-ұстау жөніндегі ұсыныстарды жиналысқа шығарады.

Жиналыс тексеру комиссиясының мүшелеріне сыйақы төлеу туралы шешім қабылдауға құқылы.

Мұндай шешім көрсетілген сыйақыны төлеу шарттары мен тәртібін, сондай-ақ оның мөлшерін айқындау тәртібін қамтуға тиіс.

Өз міндеттерін тиісінше орындамаған жағдайда, ол жиналыс тарапынан мерзімінен бұрын қайта сайлануы мүмкін.

Пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері жиналыс шешімінің негізінде кондоминиум объектісін басқару және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау жөніндегі қызметтің нәтижелерін тексеру жөнінде аудиторлық қызметтер көрсету туралы шарт жасасуға құқылы.

3. Басқару функцияларын көппәтерлі тұрғын үй менеджеріне, басқарушы компанияға беру

Егер пәтер, тұрғын емес үй-жайлардың мүлік иелері бірлестігінің төрағасы не жай серіктестіктің сенімді тұлғасы көппәтерлі тұрғын үйді басқару жөнінде жауапкершілік алуға дайын болмаса, онда пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері жиналыста көппәтерлі тұрғын үйді басқарушыға немесе басқарушы компанияға функцияларды беру туралы шешім қабылдауға құқылы:

1) мүлік иелері бірлестігінің немесе жай серіктестіктің ағымдағы шотын сенімхат негізінде басқару;

1) егер заңды тұлғаның құрылтайшысы (қатысушысы, мүшесі) және (немесе) басшысы болып табылатын жеке тұлға әрекетке қабілетсіз немесе әрекет қабілеті шектеулі деп танылса;

2) егер заңды тұлғаның құрылтайшысы (қатысушысы, мүшесі) және (немесе) басшысы болып табылатын жеке тұлғаның Қазақстан Республикасы Қылмыстық кодексінің 237, 238-баптары бойынша қылмыстары үшін жойылмаған немесе алынбаған соттылығы болса;

3) егер мемлекеттік қайта тіркеу кезінде мерзімді төлемдерді өндіріп алу туралы атқарушылық іс жүргізу бойынша борышкер болып табылатын және үш айдан астам мерзімді өндіріп алу туралы атқарушылық іс жүргізу бойынша берешегі жоқ адамды қоспағанда, жаңа құрылтайшылар (қатысушылар, мүшелер) және (немесе) үлесті иеліктен шығаратын адамдар атқарушылық құжат бойынша борышкерлер болып табылса, орындалмайды.

Мүлік иелері бірлестігінің төрағасы көппәтерлі тұрғын үйдің жобалау құжаттамасының (сметалық бөлімсіз), атқарушы техникалық құжаттаманың, қосымшаларымен бірге объектіні пайдалануға қабылдау актісінің, пайдалану жөніндегі нұсқаулықтардың және көппәтерлі тұрғын үйдің технологиялық жабдығының паспортының (түпнұсқалары), көппәтерлі тұрғын үйге арналған қаржылық және техникалық құжаттаманың және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін пайдалануға және күтіп-ұстауға байланысты өзге де құжаттардың, мөрдін (ол болған кезде), үй-жайлардың кілттерінің сақталуын қамтамасыз етуге міндетті, кондоминиум объектісінің ортақ мүлкінің құрамына кіретін өзге де техникалық құралдар мен жабдықтарды, кондоминиум объектісінің ортақ мүлкінің құрамына кіретін жабдықтарға қол жеткізудің электрондық кодтарын жібереді.

Мүлік иелері бірлестігінің төрағасы мынадай функцияларды жүзеге асырады:

1) мүлік иелері бірлестігін әділет органдарында мемлекеттік тіркеуді жүзеге асырады;

2) пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелерінің тізімін қалыптастыру және олармен кондоминиум объектісін басқару және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау жөнінде қызметтер көрсету туралы шарттар жасасу;

«Көппәтерлі тұрғын үйлерді басқарудың жаңа нысандары» брошюрасы

- 3) жиналыс пен үй кеңесі шешімдерінің орындалуын ұйымдастыру;
 - 4) жиналыс және үй кеңесі қабылдаған шешімдер туралы ақпаратты көпшілікке қолжетімді жерлерде орналастыру;
 - 5) екінші деңгейдегі банктерде ағымдағы және жинақ шоттарын ашу;
 - 6) сервистік қызмет субъектілерімен қызметтер көрсету туралы шарттар жасасу және оларды орындау;
 - 7) коммуналдық қызметтер көрсететін ұйымдармен кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға коммуналдық қызметтер көрсету туралы және оларға ақы төлеу жөнінде шарттар жасасу;
 - 8) пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелерінің кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға ақша енгізуіне мониторинг жүргізу;
 - 9) үй кеңесіне кондоминиум объектісін басқару және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау жөніндегі ай сайынғы және жылдық есептерді ұсыну болып табылады;
 - 10) кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға байланысты өзге де функцияларды орындау жатады.
- Кондоминиум объектісін басқару және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау жөніндегі функцияларды жүзеге асыратын жеке, заңды тұлғалар пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелеріне келтірген залалдар Қазақстан Республикасының азаматтық заңнамасына сәйкес өтелуге жатады.
- Мүлік иелері бірлестігі атқарушы органының әрекеттеріне (әрекетсіздігіне) сотқа шағым жасалуы мүмкін.

Үй кеңесі

Көппәтерлі тұрғын үйдің пәтерлерінің, тұрғын емес үй-жайларының меншік иелері жиналыстың шешімі бойынша пәтерлердің, көппәтерлі тұрғын үйдің тұрғын емес үй-жайларының меншік иелері қатарынан кемінде үш пәтердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелерінен тұратын үй кеңесін құруға міндетті. Үй кеңесі үш жыл мерзімге сайланады.

Егер көппәтерлі тұрғын үйде үш кіреберістен артық болса, онда үй кеңесіне әрбір кіреберістен бір өкілден сайланады.

Үй кеңесі келесі функцияларды орындайды:

«Көппәтерлі тұрғын үйлерді басқарудың жаңа нысандары» брошюрасы

- 1) жиналыс осындай өкілеттіктерді үй кеңесіне берген жағдайда кондоминиум объектісін басқару нысанын таңдау және өзгерту;
- 2) көппәтерлі тұрғын үйді басқарушыны немесе басқарушы компанияны таңдау туралы, күнтізбелік бір жыл мерзімге кондоминиум объектісін басқару жөнінде қызметтер көрсету туралы шарт жасасу туралы, сондай-ақ жиналыс осындай өкілеттіктерді үйдің кеңесіне берген жағдайда оны өзгерту немесе бұзу туралы шешім қабылдау;
- 3) мүлік иелері бірлестігінің, жай серіктестіктің, көппәтерлі тұрғын үйді басқарушының немесе басқарушы компанияның қызметін үйлестіру және кондоминиум объектісін басқару және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау жөніндегі ай сайынғы және жылдық есептерді қарау;
- 4) кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған күнтізбелік бір жылға арналған шығыстар сметасының және кондоминиум объектісін басқару және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау жөніндегі жылдық есептің жобаларын жиналысқа бекітуге ұсыну үшін қарау;
- 5) жиналыстың құзыретіне жатқызылған мәселелер бойынша жиналыстың немесе жазбаша сауалнама жүргізуді ұйымдастыру, жиналыстардың хаттамаларын және дауыс беру парақтарын ресімдеу;
- 6) мониторинг:
коммуналдық қызметтердің сапасы және оларды пәтер, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелеріне берудің үздіксіздігі;
сервистік қызмет субъектілерімен шарттардың талаптарын орындау;
- 7) пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелеріне кондоминиум объектісін басқару және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау жөнінде ай сайынғы және жылдық есептер беруді қамтамасыз ету;
- 8) ағымдағы және жинақ шоттарындағы ақшаны жұмсау мониторингі;
- 9) кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға байланысты өзге де функцияларды орындау болып табылады.

Тексеру комиссиясы

Пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері жиналыста құрамында кемінде үш адам болатын тексеру комиссиясын не кондоминиум