

БАСҚАРУ НЫСАНДАРЫ МЕН БАСҚАРУ СУБЪЕКТІЛЕРІ ЖҰМЫСЫНЫҢ АЛГОРИТМДЕРІ

АСТАНА | 2 0 2 5



ҚОЛДАНЫСТАҒЫ МҮЛІК ИЕЛЕРІ БІРЛЕСТІГІНІҢ (МИБ) ЖҰМЫС АЛГОРИТМІ

2



ЖАҢА МҮЛІК ИЕЛЕРІНІҢ БІРЛЕСТІГІНІҢ (МИБ) ЖҰМЫС АЛГОРИТМІ

3



36-ДАН АЗ ПӘТЕР САНЫ КЕЗІНДЕ ТББ

- ✓ **ЗАҢДЫ ТҰЛҒА БОЛЫП ТАБЫЛМАЙДЫ ЖӘНЕ ӘДІЛЕТ МИНИСТРЛІГІНДЕ ТІРКЕУДІ ТАЛАП ЕТПЕЙДІ**
- ✓ **КПТУ-ДЕ ШЕШІМ ҚАБЫЛДАУ ҮШІН БАРЛЫҚ ПӘТЕР ИЕЛЕРІНІҢ, ТҰРҒЫН ЕМЕС ҮЙ-ЖАЙЛАРДЫҢ ЖАЛПЫ САНЫНЫҢ 50% -ДАН АСТАМЫНЫҢ КВОРУМЫ БОЛУЫ ҚАЖЕТ. ШЕШІМ ТІКЕЛЕЙ ДАУЫС БЕРУГЕ ҚАТЫСҚАН ПӘТЕР, ТҰРҒЫН ЕМЕС ҮЙ-ЖАЙЛАР МЕНШІК ИЕЛЕРІНІҢ ЖАЛПЫ САНЫНЫҢ КӨПШІЛІГІ КЕЛІСКЕН КЕЗДЕ ҚАБЫЛДАНАДЫ**
- ✓ **ЖИНАЛЫС ӨТКІЗУ, «ТІКЕЛЕЙ БІРЛЕСКЕН БАСҚАРУ» БАСҚАРУ НЫСАНЫН ТАҢДАУ**
- ✓ **БАСҚАРУМЕН ЖӘНЕ КҮТІП - ҰСТАУМЕН АЙНАЛЫСУҒА ҚҰҚЫЛЫ**
- ✓ **ОТЫЗ АЛТЫДАН АЗ ПӘТЕРЛЕРДІҢ САНЫ КЕЗІНДЕ ЕДБ-ҒА АҒЫМДАҒЫ ЖӘНЕ ЖИНАҚ ШОТТАРЫН АШПАЙ ЖӘНЕ КОНДОМИНИУМ ОБЪЕКТІСІН БАСҚАРУ СУБЪЕКТІСІН ТАРТПАЙ ЖҮЗЕГЕ АСЫРЫЛУЫ МҮМКІН**

36-ДАН АСТАМ ПӘТЕР САНЫ КЕЗІНДЕ ТББ

- ✓ ЗАҢДЫ ТҰЛҒА БОЛЫП ТАБЫЛМАЙДЫ ЖӘНЕ ӘДІЛЕТ МИНИСТРЛІГІНДЕ ТІРКЕУДІ ТАЛАП ЕТПЕЙДІ
- ✓ ЖИНАЛЫС ӨТКІЗУ, БАСҚАРУ НЫСАНЫН ТАҢДАУ ТІКЕЛЕЙ БІРЛЕСКЕН БАСҚАРУ
- ✓ КПТУ-ДЕ ШЕШІМ ҚАБЫЛДАУ ҮШІН БАРЛЫҚ ПӘТЕР ИЕЛЕРІНІҢ, ТҰРҒЫН ЕМЕС ҮЙ-ЖАЙЛАРДЫҢ ЖАЛПЫ САНЫНЫҢ 50% -ДАН АСТАМЫНЫҢ КВОРУМЫ БОЛУЫ ҚАЖЕТ. ШЕШІМ ТІКЕЛЕЙ ДАУЫС БЕРУГЕ ҚАТЫСҚАН ПӘТЕР, ТҰРҒЫН ЕМЕС ҮЙ-ЖАЙЛАР МЕНШІК ИЕЛЕРІНІҢ ЖАЛПЫ САНЫНЫҢ КӨПШІЛІГІ КЕЛІСКЕН КЕЗДЕ ҚАБЫЛДАНАДЫ
- ✓ ПӘТЕРЛЕР САНЫ ОТЫЗ АЛТЫДАН АСТАМ КЕЗІНДЕ, ТББ БАСҚАРУ СУБЪЕКТІЛЕРІН ТАРТУҒА МІНДЕТТІ
- ✓ ЖИНАЛЫС ШЕШІМІ ХАТТАМАМЕН БЕКІТІЛЕДІ :
 - 1) БАСҚАРУ НЫСАНЫН ТАҢДАУ;
 - 2) БАСҚАРУ СУБЪЕКТІСІНІҢ АТАУЫН, ОНЫҢ ЗАҢДЫ МЕКЕНЖАЙЫН ЖӘНЕ БАЙЛАНЫС ДЕРЕКТЕРІН КӨРСЕТЕ ОТЫРЫП, БК НЕМЕСЕ ПИК (ЕГЕР ОСЫ КПТУ ПИК-КЕ ҚАТЫСУШЫ БОЛМАСА) БАСҚАРУ СУБЪЕКТІСІН ТАҢДАУ ТУРАЛЫ ШЕШІМ
 - 3) ТАРИФ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ СУБЪЕКТОМ УПРАВЛЕНИЯ.
- ✓ ЖИНАЛЫС ХАТТАМАСЫ НЕГІЗІНДЕ БАСҚАРУ СУБЪЕКТІЛЕРІ ТАРТЫЛАДЫ:
 - ПӘТЕР (ТҰРҒЫН ЕМЕС ҮЙ-ЖАЙЛАР) МЕНШІК ИЕЛЕРІНІҢ КООПЕРАТИВІ
 - БАСҚАРУШЫ КОМПАНИЯ

Пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері арасында кондоминиум объектісін басқару нысанын не кондоминиум объектісін басқару субъектісін таңдау туралы келісімге қол жеткізілмеген кезде тұрғын үй инспекциясы екі және одан астам ай ішінде немесе жиналыс хаттамасының негізінде пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің өтініші бойынша тұрғын үй инспекциясының кондоминиум объектісін басқару жөніндегі уақытша басқарушы компанияны айқындау және тағайындау қағидаларына сәйкес **уақытша басқарушы компанияны** айқындайды және тағайындайды.

1

Осы Заң қолданысқа енгізілгенге дейін тіркелген және қызметін жүзеге асыратын үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелерінің кооперативтері, пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің тұтыну кооперативтері өз қызметін осы Заңның талаптарына сәйкес келтіруге және ол алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін бір жыл ішінде қайта тіркеу рәсімінен өтуге міндетті

2

Уәкілетті орган пәтер (тұрғын емес үй-жайлар) меншік иелері кооперативінің үлгілік жарғысын бекітті.

3



Кооператив құрамына кіретін әрбір көп пәтерлі тұрғын үйде (КПТҮ) пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері «Кондоминиум объектісін басқару бойынша шешім қабылдау ережесінің» талаптарына сәйкес жиналыс өткізуді ұйымдастыруы тиіс.

4



Жиналыс келу форматында немесе сырттай форматта (жазбаша сауалнама жүргізу жолымен және (немесе) тұрғын үй қатынастары және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық саласындағы ақпараттандыру объектісі арқылы) өткізілуі мүмкін.

5



Әрбір КПТҮ-де пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың барлық меншік иелерінің жалпы санының 50% -дан астамының кворумы болуы қажет. Жиналыстың төрағасы мен хатшысы тұрғындар арасынан сайланады.

6



Әрбір КПТУ-де шешім дауыс беруге тікелей қатысқан пәтер иелерінің, тұрғын емес үй-жайлардың жалпы санының көпшілігі келіскен жағдайда қабылданады.

7



Әрбір КПТУ-де жиналысты талқылауға келесі мәселелерді шығару қажет:

- а) басқару нысанын таңдау - ТББ
- б) жұмыс істеп тұрған Кооперативтің құрамында КПТУ-дің болуы туралы шешім қабылдау;
- в) бастамашы топтың құрамына әрбір КПТУ-ден өкілді сайлау.

8



Әрбір КПТУ-де тиісті тіркеу парақтарымен жиналыс хаттамасы, дауыс беру парақтары, жазбаша сұрау парақтары және т.б. ресімделеді.

9

Нәтижесінде: барлық 10 көппәтерлі тұрғын үй әр КПТУ-ден бір-бірден 10 жиналыс хаттамасын ресімдеп, қол қоюы тиіс.



10

Әрбір КПТУ-ден берілген 10 адамнан тұратын өкілдер кооператив Кеңесінің жеке жиналысын өткізуді ұйымдастырып, оның қарауына мынадай мәселелерді енгізуі тиіс:

- а) Кооператив құрамына кіретін барлық КПТУ-дің мекен-жайларын көрсете отырып, жұмыс істеп тұрған Кооперативті қайта тіркеу;
- б) Кооперативтің атауын бекіту;
- в) жиналыста Кооперативтің Үлгілік жарғысымен танысу;
- г) Кооператив Кеңесінің құрамын үш жыл мерзімге бекіту;
- д) Кооператив Кеңесінің Төрағасын үш жыл мерзімге сайлау;



11



Бастамашыл топ (Кооператив Кеңесі) жиналысының тиісті жеке хаттамасы ресімделеді.

12



Кооператив Кеңесінің сайланған төрағасы жеке куәлігімен келу тәртібімен тіркеуші органға («Азаматтарға арналған үкімет» КЕАҚ) Қазақстан Республикасының Әділет министрлігі белгілеген нысан бойынша өтініш беруі тиіс.

13



Өтінішке мынадай құжаттардың түпнұсқаларын қоса беру қажет:

- әрбір үйдің пәтер иелері, тұрғын емес үй-жайлары жиналыстарының өкілдерін жіберу туралы барлық 10 КПТУ жиналыстарының хаттамалары;
- ПИК-ті, ПИТК-ті қайта тіркеу туралы бастамашыл топ жиналысының хаттамасы;
- заңды тұлғаны мемлекеттік тіркегені үшін бюджетке 0,5 АЕК мөлшерінде тіркеу алымының төленгенін растайтын түбіртек немесе өзге де құжат.

14



Мемлекеттік қайта тіркеу өтініш берілген сәттен бастап 5 жұмыс күні ішінде жүргізіледі.

15



ПИК күнтізбелік 15 күн ішінде 10 көппәтерлі тұрғын үйдің әрқайсысына ағымдағы және жинақ шоттарын ашады.

16



ПИК 3 жұмыс күні ішінде тұрғын үй инспекциясына кондоминиум объектісін көрсете отырып, кондоминиум объектісін басқару жөніндегі қызметтің басталғаны немесе осындай қызметтің тоқтатылғаны туралы ақпарат жіберуге міндетті.



Басқарушы компания:



Басқарушы қызметінің алгоритмі

Тапсырыс берушіден (құрылыс салушыдан)

13



Тапсырыс берушіден (құрылыс салушыдан) басқарушы компания:

1

Тапсырыс беруші (құрылыс салушы) кондоминиум объектісін басқару үшін екі жылдан аспайтын мерзімге КТЖ тіркегеннен кейін тартылады

2

Тұрғын үй инспекциясын үш жұмыс күні ішінде КПТУ басқару бойынша өз қызметінің басталғаны туралы хабардар етеді және басқару субъектілерінің тізіліміне кіруі тиіс

3

Өз құрамында кондоминиум объектісін басқару жөніндегі функцияларды жүзеге асыруға кәсіптік біліктілігін тану туралы құжаты бар жұмыскерлердің болуы міндетті

4

Кондоминиум объектісін басқаруға арналған шығыстардың жылдық сметасын әзірлейді және оны Үй кеңесінің қарауына ұсынады

5

Күntізбелік он бес күн ішінде әрбір кондоминиум объектісіне ағымдағы және жинақ шотын ашады

6

Басқаруды және сервисті біріктіруге, БЕО-мен, коммуналдық ұйымдармен шарттар жасасуға құқылы

7

Үй кеңесін басқару бойынша ай сайынғы және жылдық есептерді ұсынады

8

Ағымдағы, жинақтаушы, нысаналы жарналардың түсуіне мониторинг жүргізеді

9

ӘҚБТК-ге сәйкес кондоминиум объектісін басқаруға жауапты

10

Басқару нысанын, басқару субъектісін таңдау немесе мерзімі аяқталған кезде КПТУ басқару бойынша өз қызметін тоқтатады (инспекцияны хабардар етеді)

Тапсырыс берушіден
(құрылыс салушыдан)
басқарушы
компания:

**1**

Тұрғын үй инспекциясы басқару нысанын, басқару субъектісін таңдау туралы келісімге қол жеткізбеген кезде немесе тұрғындардың өтініші бойынша тартылады

2

Тұрғын үй инспекциясы мен уақытша басқарушы компания арасында Үлгілік шарт нысаны бойынша тұрғын үй инспекциясымен шарт жасасады

3

Өз құрамында кондоминиум объектісін басқару жөніндегі функцияларды жүзеге асыруға кәсіптік біліктілігін тану туралы құжаты бар жұмыскерлердің болуы міндетті

4

Мәслихат бекіткен кондоминиум объектісін басқаруға арналған жарналардың ең аз мөлшері бойынша кондоминиум объектісін басқару жөнінде қызметтер көрсетеді

5

Күнтізбелік он бес күн ішінде әрбір кондоминиум объектісіне ағымдағы және жинақ шотын ашады

6

Басқаруды және сервисті біріктіруге, БЕО-мен, коммуналдық ұйымдармен шарттар жасасуға құқылы

7

Пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелеріне кондоминиум объектісін басқару бойынша ай сайынғы және жылдық есепті ұсынады

8

Коммуналдық қызметтердің сапасына және оларды пәтер иелеріне, тұрғын емес үй-жайларға берудің үздіксіздігіне мониторингті жүзеге асырады

9

ӘҚБТК-ге сәйкес кондоминиум объектісін басқаруға жауапты

10

Басқару нысанын немесе басқару субъектісін таңдау кезінде КПТҮ басқару бойынша өз қызметін тоқтатады

- ❑ Әр үй бойынша ағымдағы және жинақ шоттарының ЕДБ-да ашылуын белгіленген мерзімде бақылау
- ❑ Инженерлік желілер мен жабдықтарды жылыту маусымына дайындау бойынша іс-шаралардың жүргізілуін бақылау
- ❑ Мүмкіндігі шектеулі адамдарға арналған лифтілер мен көтергіштердің, сондай-ақ өртке қарсы жүйелердің дұрыс пайдаланылуын бақылау
- ❑ Кондоминиум объектілерінің басқару формалары және басқарушы субъектілер бойынша тұрғынүйлердің тізілімін жүргізу
- ❑ Басқарушы субъектілердің атауы, байланыс деректері туралы мәліметтерді орналастыра отырып, ЖАО интернет-ресурсында басқару субъектілерінің тізімін жүргізу
- ❑ Кондоминиум объектісіне қатысты шарттардың, инвентарлық тізімдердің, тіркеу және жылсайынғы тексеру актілерін растайтын құжаттардың болуын талап ету
- ❑ Мүліктің меншік иелері бірлестігінің төрағасы, үй кеңесі және ревизиялық комиссиясы (тексеруші) өкілеттік мерзімдерін сақтау
- ❑ Жиналыс хаттамаларының пәтерлер мен тұрғын емес үй-жайлар иелерінің жиналыс хаттамаларының үлгі нысандарына сәйкестігін тексеру
- ❑ Кондоминиум объектісін басқаратын басқарушы субъектінің басқару функцияларын орындау біліктілігін растайтын құжаттың болуын тексеру

The background features a stylized illustration of a modern building with a large circular cutout. The building is composed of various colored rectangular blocks in shades of green, yellow, and blue. The circular cutout is a large, light yellow circle that frames the text. The overall style is clean and modern.

НАЗАРЛАРЫҢЫЗҒА РАХМЕТ.