

Кондоминиум объектісін басқару және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп ұстau қағидаларды бекіту туралы

Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика министрінің 2015 жылғы 19 ақпандағы № 108 бұйрығы. Қазақстан Республикасының Әділет министрлігінде 2015 жылы 26 наурызда № 10528 тіркелді.

Ескерту. Бұйрықтың тақырыбы жаңа редакцияда – ҚР Өнеркәсіп және құрылымдар министрінің 20.01.2024 № 29 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

"Тұрғын үй қатынастары туралы" 1997 жылғы 16 сәуірдегі Қазақстан Республикасы Заңының 10-2-бабының 10-10) тармақшасына сәйкес **БҰЙЫРАМЫН:**

Ескерту. Кіріспе жаңа редакцияда - ҚР Индустрія және инфрақұрылымдық даму министрінің 14.04.2020 № 202 бұйрығымен (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі).

1. Қоса беріліп отырған Кондоминиум объектісін басқару және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп ұстau қағидаларды бекітілсін.

Ескерту. 1-тармақ жаңа редакцияда – ҚР Өнеркәсіп және құрылымдар министрінің 20.01.2024 № 29 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

2. Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика министрлігінің Құрылым, тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық істері және жер ресурстарын басқару комитеті заңнамада белгіленген тәртіппен:

1) осы бұйрықтың Қазақстан Республикасы Әділет министрлігінде мемлекеттік тіркелуін;

2) осы бұйрықтың Қазақстан Республикасы Әділет министрлігінде мемлекеттік тіркелген соң күнтізбелік он күн ішінде мерзімдік баспасөз басылымдарында және "Әділет" ақпараттық-қызықтық жүйесінде ресми жариялануын;

3) осы бұйрықтың Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика министрлігінің интернет-ресурсында орналастырылуын қамтамасыз етсін.

3. Осы бұйрықтың орындалуын бақылау салаға жетекшілік ететін Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика вице-министріне жүктелсін.

4. Осы бұйрық алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі.

Министр

Е. Досаев

Кондоминиум объектісін басқару және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп ұстau қағидалары

Ескеरту. Қағидалары жаңа редакцияда – ҚР Өнеркәсіп және құрылым министрінің 20.01.2024 № 29 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он құн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

1-тарау. Жалпы ережелер

1. Осы Кондоминиум объектісін басқару және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп ұстau қағидалары (бұдан әрі - Қағидалар) "Тұрғын үй қатынастары туралы" Қазақстан Республикасы Заңының (бұдан әрі - Зан) 10-2-бабының 10-10 тармақшасына сәйкес әзірленді және Қазақстан Республикасының үй қорына кіретін кондоминиум объектісін басқару және тұрғын кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстau процесінде туындайтын қатынастарды реттейді.

2. Қағидаларда мынадай негізгі ұфымдар пайдаланылады:

1) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкі – дара (бөлек) меншіктегі пәтерлерден, тұрғын емес үй-жайлардан, орынтарап орындарынан, қоймалардан басқа, кондоминиум объектісінің бөліктері (қасбеттер, кіреберістер, вестибюльдер, холдар, дәліздер, баспалдақ марштары мен баспалдақ аландары, лифтілер, шатырлар, шатырастылар, техникалық қабаттар, жертөлелер, үйге ортақ инженерлік жүйелер мен жабдықтар, абоненттік пошта жәшіктері, көппәтерлі тұрғын үй тұрган жер учаскесі және (немесе) үй жанындағы жер учаскесі, абаттандыру элементтері және ортақ пайдаланылатын басқа да мүлік);

2) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін ағымдағы жөндеу – мерзімінен бұрын тозуын болғызбау және ақауларын жою мақсатында жүргізілетін, көппәтерлі тұрғын үйдің нормативтік және техникалық құжаттамада белгіленген құрама бөліктері мен инженерлік жабдықтарын ауыстыру немесе қалпына келтіру жөніндегі уақтылы техникалық іс-шаралар мен жұмыстар кешені;

3) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеу – көппәтерлі тұрғын үйдің ресурсын қалпына келтіру мақсатында жүргізілетін, көппәтерлі тұрғын үйдің тозған конструкцияларын, бөлшектерін және инженерлік жабдықтарын жаңа немесе анағұрлым мықты және үнемді, жөнделетін объектілердің пайдалану көрсеткіштерін жақсартатын түрлеріне ауыстыру жөніндегі іс-шаралар мен жұмыстар кешені;

4) көппәтерлі тұрғын үйдің үй жанындағы жер учаскесі (бұдан әрі – үй жанындағы жер учаскесі) – көппәтерлі тұрғын үйге іргелес жатқан және абаттандыруға,

көгалдандыруға, спорт, ойын аландарын, кірме жолдарды, орынтурақтарды, тротуарларды, шағын сәulet нысандарын орналастыруға арналған жер учаскесі;

5) кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған шығыстар – кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған шығыстар сметасын есептеу әдіstemесіне, сондай-ақ кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған шығыстардың ең төмен мөлшерін есептеу әдіstemесіне сәйкес жиналыс шешімімен белгіленген пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің міндетті шығындары;

6) кондоминиум объектісін басқару – пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің қауіпсіз және жайлы тұруына (болуына) жағдайлар жасауға, кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін тиісінше күтіп-ұстауға, кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін пайдалану мәселелерін шешуге және коммуналдық көрсетілетін қызметтерді ұсынуға бағытталған іс-шаралар кешені;

7) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау – кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін техникалық пайдалану, санитариялық күтіп-ұстау және ағымдағы жөндеу бойынша жұмыстар немесе көрсетілетін қызметтер кешені;

8) сервистік қызмет субъектісі – жасалған шарт негізінде кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау жөніндегі қызметтерді көрсететін жеке немесе заңды тұлға;

9) кондоминиум объектісінің шектеулі пайдаланылатын ортақ мүлкі – кондоминиум объектісі ортақ мүлкінің осы Заңда айқындалатын тәртіппен пәтер, тұрғын емес үй-жайдың, орынтурақ орнының, қойманың меншік иесінің немесе үшінші тұлғаның пайдалануына берілген бір бөлігі;

10) көппәтерлі тұрғын үй – ортақ үлестік меншік болып табылатын кондоминиум объектісінің ортақ мүлкінен және көппәтерлі тұрғын үйге іргелес жатқан жер учаскесіне не кондоминиум объектісі ортақ мүлкінің өзге де бөліктеріне дербес шығатын жерлері бар екі және одан көп пәтерлерден, тұрғын емес үй-жайлардан тұратын, біртұтас бөлінбейтін жер учаскесінде біртұтас іргетасы бар жеке тұрған ғимарат;

11) көппәтерлі тұрғын үйді басқарушы – басқаратын көппәтерлі тұрғын үйдегі пәтердердің, тұрғын емес үй-жайдың, орынтурақ орнының, қойманың меншік иесі болып табылмайтын, уәкілетті орган бекіткен біліктілік талаптарына сай келетін Қазақстан Республикасының азаматы;

12) көппәтерлі тұрғын үй кеңесі (бұдан әрі – үй кеңесі) – пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері қатарынан сайланатын кондоминиум объектісін басқарудың алқалы органы;

13) көппәтерлі тұрғын үй кондоминиумы (бұдан әрі – кондоминиум) – Қазақстан Республикасының заңнамасында айқындалған тәртіппен тіркелген меншік нысаны, бұл ретте пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар, орынтурақ орындары, қоймалар дара (бөлек)

меншікте болады, ал дара (бөлек) меншікте емес бөліктер пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың, орынтақ орнының, қоймалардың меншік иелеріне көппәтерлі тұрғын үй тұрған біртұтас бөлінбейтін жер учаскесін және (немесе) үй жанындағы жер учаскесін қоса алғанда, ортақ үлестік меншік құқығымен тиесілі болады;

14) көппәтерлі тұрғын үй мүлкінің меншік иелері бірлестігі (бұдан әрі – мүліктің меншік иелері бірлестігі) – коммерциялық емес үйім болып табылатын, бір көппәтерлі тұрғын үй пәтерлерінің, тұрғын емес үй-жайларының меншік иелері құрған, кондоминиум объектісін басқаруды жүзеге асыратын, оны күтіп-ұстауды қаржыландыратын және оның сақталуын қамтамасыз ететін занды тұлға;

15) тұрғын үй қатынастары және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық саласындағы ақпараттандыру объектілері (бұдан әрі – ТКШ ақпараттандыру объектілері) – тұрғын үй қатынастары және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық саласындағы электрондық ақпараттық ресурстар мен ақпараттық жүйелер;

16) тұрғын үй қатынастары және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық саласындағы ақпараттандыру субъектілері (бұдан әрі – ТКШ ақпараттандыру субъектілері) - уәкілдепті орган, жергілікті атқарушы органдар, тұрғын үй-коммуналдық шаруашылықты дамыту орталығы, табиғи монополиялар субъектілері, мүліктің меншік иелерінің бірлестіктері, көппәтерлі тұрғын үйді басқаратын жай серіктестіктер, басқарушы компаниялар, сервистік қызмет субъектілері, пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері және өзге де субъектілер;

17) көппәтерлі тұрғын үй пәтерлері, тұрғын емес үй-жайлары меншік иелерінің жиналысы (бұдан әрі – жиналыс) – пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға байланысты шешімдерді ұжымдық талқылауын және дауыс беру арқылы қабылдауын қамтамасыз ететін кондоминиум объектісін басқарудың жоғарғы органды;

18) қойма – көппәтерлі тұрғын үйдің жобалау-сметалық құжаттамасында көзделген, тұрғын емес үй-жай болып табылмайтын, өрт қауіпсіздігінің нормалары мен өзге де талаптарды сақтай отырып мүлікті сақтауға арналған, пәтерден тыс орналасқан, жиынтығында үйге ортақ инженерлік жүйелер, сондай-ақ жеке кіретін жері жоқ және дара (бөлек) меншіктегі орын;

19) орынтақ орны – паркингте автокөлік құралын қоюға арналған, тұрғын емес үй-жай болып табылмайтын және дара (бөлек) меншіктегі орын.

2-тaraу. Кондоминиум объектісін басқару

3. Кондоминиум объектісін басқару, оны күтіп-ұстауды қаржыландыру және кондоминиум объектісі ортақ мүлкінің сақталуын қамтамасыз ету үшін бір көппәтерлі тұрғын үй пәтерлерінің, егер пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің саны отыздан аспаса, көппәтерлі тұрғын үйдің жай серіктестігі (жай серіктестік) егер пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің саны он алтыдан аспаса,

пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың барлық меншік иелерінің тікелей бірлесіп басқаруы жүзеге асырылады.

4. Бір іргетаста орналасқан не үйге ортақ бірыңғай инженерлік жүйелері немесе көппәтерлі тұрғын үйдің және (немесе) үй жанындағы жер участекесінің астындағы бірыңғай бөлінбейтін жер участекесі бар көппәтерлі тұрғын үйлерде пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың иелері әрбір көппәтерлі тұрғын үйдің пәтерлері, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің көпшілігінің келісімімен бір қарапайым серіктестік не мұлік иелерінің бір бірлестігін құрады.

5. Кондоминиум объектісін басқару:

1) кондоминиум объектісінің ортақ мұлкін күтіп-ұстай үшін ағымдағы және перспективалық жоспарларды жоспарлау, жасау;

2) кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мұлкін күтіп-ұстаяуға арналған шығыстардың жылдық сметасын есептеу;

3) орындырақ орындарын, қоймаларды ұстаяуға арналған шығыстардың жылдық сметасын есептеу;

4) жиналыстарды үйимдастыру және өткізу;

5) сервистік қызмет субъектілерімен және коммуналдық қызмет көрсететін үйимдармен жасалған шарттардың орындалуын бақылау арқылы жүзеге асырылады.

6. Кондоминиум объектісін басқаруда мынадай шығыстар:

кондоминиум объектісін басқару үшін еңбекақы (қызметтер) төлемі;

бухгалтерлік есепті, статистикалық және салық есептілігін жүргізу үшін еңбекақы (қызметтер) төлемі;

бюджетке төленетін міндettі төлемдер (салықтар, жарналар, аударымдар және басқалар);

банктік қызметтер;

есеп айырысу-кассалық қызмет көрсету үшін төлем;

офистві ұстаяуға (жалға алу, байланыс, интернет, кеңсе тауарлары, үйимдастыру техникасы және оны ұстай) арналған шығыстар қамтылады;

қызметкерлерді жазатайым оқиғалардан міндettі сақтандыру;

кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мұлкін күтіп-ұстаяуға арналған шығыстар бойынша төлемдерді басып шығару және өндеу, сондай-ақ күрделі жөндеу үшін жинақтау, нысаналы жарна қызметтері үшін ақы төлеу;

берешекті мәжбүрлеп өндіріп алуға байланысты шығыстар (нотариаттық қызметтер, пошта қызметтері, мемлекеттік баж және басқалар).

7. Мұлік иелері бірлестігінің төрағасы немесе жай серіктестіктің сенім білдірілген тұлғасы не көппәтерлі тұрғын үйді басқарушы не басқарушы компания не пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың барлық меншік иелері тікелей бірлескен басқару кезінде меншік иелерімен шарт жасаспай, Занда айқындалған басқару функцияларын жүзеге асырады.

8. Көппәтерлі тұрғын үйді басқарушы немесе басқарушы компания өз құрамында окудан өткен және кондоминиум объектісін басқару жөніндегі функцияларды жүзеге асыру біліктілігін растайтын құжаты бар мамандар болған кезде кондоминиум объектісін басқару бойынша қызметтер көрсетеді.

9. Электрондық дауыс беруді өткізу мақсатында жиналысты өткізу кезінде үй кеңесінің не мүлік иелері бірлестігі төрағасының не жай серіктестіктің сенім білдірілген тұлғасының бастамасы бойынша не тексеру комиссиясының (тексерушінің) талабы бойынша не пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің кемінде он процентінің талабы бойынша не тұрғын үй инспекциясының бастамасы бойынша бұл адамдар тұрғын үй қатынастары және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық саласында ақпараттандыру объектісін таңдау туралы шешім қабылдайды.

10. Кондоминиум объектісін басқаруды ТКШ ақпараттандыру субъектілері ТКШ ақпараттандыру объектілері арқылы электрондық тұрде жүзеге асырады, онда жиналыста пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың иелері ТКШ ақпараттандыру объектісін таңдау туралы шешім қабылдайды немесе мұндай өкілеттіктерді үй кеңесіне береді.

11. Мұліктің меншік иелері бірлестігінің төрағасы мүлік иелері бірлестігі мемлекеттік тіркеуден өткен күннен бастап он бес жұмыс күні ішінде екінші деңгейдегі банкте:

кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған шығыстар бойынша ақшаны есепке жатқызуға арналған ағымдағы шотты (ағымдағы шот);

кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге ақша жинақтауға арналған жинақ шотын (жинақ шоты) ашады.

12. Кондоминиум объектісін басқаруды пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері заңды тұлға құрмай-ақ жай серіктестік нысанында дербес жүзеге асырған жағдайда, екінші деңгейдегі банктерде шоттар ашуды жай серіктестіктің сенім білдірілген адамы жай серіктестіктің сенім білдірілген адамына пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың барлық меншік иелері екінші деңгейдегі банктерде шоттар ашуға үәкілеттік берген қарапайым жазбаша сенімхат негізінде жүзеге асырады. Жай серіктестіктің сенім білдірілген адамы ағымдағы және жинақ шоттарын осы Занда айқындалған мақсаттарда ғана, жай серіктестік шартына қол қойылған күннен бастап он бес жұмыс күні ішінде ашады.

Пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың барлық меншік иелерін тікелей бірлесіп басқару екінші деңгейдегі банктерде ағымдағы және жинақ шоттарын ашпай-ақ жүзеге асырылуы мүмкін.

13. Мұліктің меншік иелері бірлестігінің төрағасы немесе жай серіктестіктің сенім білдірілген адамы не көппәтерлі тұрғын үйді басқарушы не басқарушы компания не пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың барлық иелері тікелей бірлескен басқару

кезінде үй кеңесі мүшелерінің құрамында комиссиялық түрде осы Қағидаларға 1-қосымшаға сәйкес кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне тексеріп қарау жүргізеді және түгендеу тізбесін және осы Қағидаларға 2-қосымшаға сәйкес кондоминиум объектісін қарау актісін жасайды.

Мұліктің меншік иелері бірлестігінің төрағасы немесе жай серіктестіктің сенім білдірілген адамы не көппәтерлі тұрғын үйді басқарушы не басқарушы компания не пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың барлық меншік иелері тікелей бірлескен басқару кезінде кондоминиум объектісін қарау нәтижелері бойынша ақпаратты электрондық нысанда қалыптастыру, өндөу, сондай-ақ орталықтандырылған түрде жинау және сактау, оның ішінде тұрғын үй қатынастары және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық саласындағы ақпараттандыру объектілерінің жұмыс істеу қағидаларына сәйкес ТКШ ақпараттандыру объектісіне не тұрғын үй қатынастары және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық саласындағы электрондық ақпараттық ресурстарды орталықтандырылған жинау мен сактаудың ақпараттық жүйесіне Қағидалардың 1, 2-қосымшаларына және Қазақстан Республикасы Индустрія және инфрақұрылымдық даму министрінің міндетін атқарушы 2020 жылғы 31 наурыздағы № 172 бұйрығына сәйкес (Нормативтік құқықтық актілерді мемлекеттік тіркеу тізілімінде № 20245 болып тіркелген) көппәтерлі тұрғын үй туралы ақпарат береді.

14. Түгендеу тізбесі мен кондоминиум объектісін қарау актілері негізінде мұліктің меншік иелері бірлестігінің төрағасы немесе жай серіктестіктің сенім білдірілген адамы не көппәтерлі тұрғын үйді басқарушы не басқарушы компания немесе пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың барлық иелері, тікелей бірлескен басқару кезінде "Кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған шығыстар сметасын есептеу әдістемесін, сондай-ақ кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған шығыстардың ең төмен мөлшерін есептеу әдістемесін бекіту туралы" Қазақстан Республикасы Индустрія және инфрақұрылымдық даму министрінің міндетін атқарушының 2020 жылғы 30 наурыздағы № 166 бұйрығымен бекітілген (Нормативтік құқықтық актілерді мемлекеттік тіркеу тізілімінде № 20284 болып тіркелген) Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған шығыстар сметасын есептеу әдістемесіне сәйкес кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған шығыстардың жылдық сметасын және орынтурал өрындарын, қоймаларды ұстауға арналған жылдық сметаны жасайды және шығыстар мөлшерін айқындаиды.

15. Мұліктің меншік иелері бірлестігінің төрағасы немесе жай серіктестіктің сенімді адамы не көппәтерлі тұрғын үйді басқарушы не басқарушы компания не тікелей бірлескен басқару кезінде пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың барлық меншік иелері Үй кеңесінің қарауына шығыстардың жылдық сметасы жобасы мен кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін

күтіп-ұстаяуға, сондай-ақ орынтурақ орындарын, қоймаларды күтіп-ұстаяуға арналған ай сайынғы жарналардың мөлшерін ұсынады, ол пәтердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелерінің жиналысында, және орынтурақ орындарының, қоймалардың меншік иелерінің жиналысында оның ішінде жиналыста не ұсыну шартымен Үй кеңесі таңдаған ТКШ ақпараттандыру обьектілері арқылы дауыс беру жолымен бекітіледі.

16. Кондоминиум обьектісін басқаруға және кондоминиум обьектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстаяуға арналған шығыстардың мөлшері, сондай-ақ орынтурақ орнын, қойманы күтіп-ұстаяуға арналған төлем мөлшері пәтердің, тұрғын емес үй-жайдың, орынтурақ орнының, қойманың меншік иесінің ортақ мүліктегі үлесіне мөлшерлес белгіленеді.

17. Кондоминиум обьектісін басқаруға және кондоминиум обьектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстаяуға арналған шығыстарға жатпайтын қосымша шығыстар пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелеріне олардың жазбаша келісімінсіз және (немесе) жиналыстың шешімінсіз жүктелмейді.

18. Шығыстардың жылдық сметасында көзделмеген кондоминиум обьектілерінің ортақ мүлкін күтіп-ұстай жөніндегі қосымша жөндеу жұмыстарын және өзге де іс-шараларды жүргізу қажет болған жағдайда, жиналыстарда пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың, орынтурақ орындарының, қоймалардың меншік иелері нысаналы жарналарды жинау және олардың мөлшері туралы шешім қабылдайды, ол хаттамамен ресімделеді.

19. Мүліктің меншік иелері бірлестігінің төрағасы немесе жай серікtestіктің сенімді адамы не көппәтерлі тұрғын үйді басқарушы не басқарушы компания Үй кеңесіне кондоминиум обьектісін басқару және кондоминиум обьектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстай жөніндегі ай сайынғы және жылдық есептерді қарау үшін ТКШ ақпараттандыру обьектілері арқылы электрондық және/немесе қағаз түрінде береді және есептік кезеңнен кейінгі айдың оныншы күніне дейін пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелеріне ұсынады және жалпыға қолжетімді орындарда орналастырады.

20. Үйге ортақ мұқтаждарға жұмсалатын коммуналдық қызметтер үйге ортақ есепке алу аспаптарының көрсеткіштері негізінде, ал олар болмаған кезде - белгіленген қуат бойынша не табиғи монополиялар салаларындағы және реттелетін нарықтардағы басшылықты жүзеге асыратын мемлекеттік орган бекіткен тұтыну нормалары бойынша айқындалады.

21. Пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелеріне үйге ортақ есептегіштердің көрсеткіштерін және ақылы кезең үшін тұтыну санын көрсетпей, үйге ортақ мұқтаждарға жұмсалатын коммуналдық қызметтер үшін ақы төлеуге шоттар (түбіртектер) ұсынуға жол берілмейді.

22. Жасалған шарттар негізінде электрмен жабдықтау, сумен жабдықтау коммуналдық қызметтерін ұсынатын ұйымдарға ақы төлеуден басқа мақсаттарға үйге

ортақ мұқтаждарға жұмсалатын коммуналдық қызметтерге көзделген қаражатты пайдалануға жол берілмейді.

3-тарау. Кондоминиум объектісі бойынша қаржылық, техникалық құжаттаманы және өзге де техникалық құралдарды беру тәртібі

23. Мұліктің меншік иелері бірлестігінің төрағасы немесе жай серіктестіктің сенім білдірілген адамы не пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың барлық меншік иелері, тікелей бірлескен басқару кезінде занды тұлға құрылған не жай серіктестік құрылған кезден бастап немесе кондоминиум объектісін басқару нысаны өзгерген кезде 3 жұмыс күні ішінде үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелерінің кооперативіне, пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің тұтыну кооперативіне, тұтыну кооперативіне, сайланбалы немесе жалдамалы жеке тұлғаларға – тұрғын үйлерді басқарушыларға (менеджерлерге) не осындай үйді басқаратын занды тұлғаларға осы Қағидаларға 3-қосымшага сәйкес нысан бойынша хабарлама жібереді.

24. Заңның 42-1-бабында көзделген басқарудың бір нысанынан басқарудың басқа нысанына ауысқан жағдайда 3 жұмыс күні ішінде тұрғын үй инспекциясына мұліктің меншік иелерінің бірлестігін құру туралы немесе жай серіктестік құру туралы не пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың барлық меншік иелерін тікелей бірлесіп басқару туралы не кондоминиум объектісін басқару нысанын өзгерту туралы хабарлама жіберіледі.

25. Осы Қағидалардың 24-тармағында көзделген хабарламада пәтерлердің, көппәтерлі тұрғын үйдің тұрғын емес үй-жайларының меншік иелері құрған кондоминиум объектісін басқару нысанының атавы және кондоминиум объектісінің орналасқан жері қамтылады.

26. Хабарламаны алған сәттен бастап, сондай-ақ осы Қағидалардың 23-тармағында көзделген хабарламаны жіберген адам 3 жұмыс күні ішінде бірлесіп осы Қағидалардың 4-қосымшасына сәйкес нысан бойынша бекітілген кондоминиум объектісі бойынша қаржылық, техникалық құжаттаманы және өзге де техникалық құралдарды қабылдау-беру актісін жасайды.

Үй кеңесіне немесе мұліктің меншік иелері бірлестігінің төрағасына не жай серіктестіктің сенім білдірілген тұлғасына кондоминиум объектісі бойынша қаржылық, техникалық құжаттаманы және өзге де техникалық құралдарды беру және қабылдау-беру актісіне қол қою осы Қағидалардың 23-тармағында көзделген хабарламаны алған сәттен бастап 3 жұмыс күнінен кешіктірілмей жүзеге асырылады.

Кондоминиум объектісін басқарудың жаңа нысанын кондоминиум объектісі бойынша қаржылық, техникалық құжаттаманы және өзге де техникалық құралдарды беру және (немесе) бермеу:

Тапсырыс берушінің (құрылыш салушының) кепілдік міндеттемелері;

кondominium объектісінің сеніп тапсырылған ортақ мұлкін бұлдіруге және (немесе) иемденуге және (немесе) ысырап етуге әкеп соққан kondominium объектісін басқарудың қолданыстағы (бұрын қолданыста болған) нысанының әрекеттері (әрекетсіздігі) бойынша жауапкершіліктен босатпайды.

27. Беруге жататын kondominium объектісі бойынша қаржылық, техникалық құжаттаманың және өзге де техникалық құралдардың сандық және (немесе) сапалық құрамы бойынша орын алған келіспеушіліктер осы Қағидаларға 4-қосымшаға сәйкес қабылдау-беру актісінде көрсетіледі.

28. Осы Қағидалардың 23-тармағында көрсетілген тұлғаларға ағымдағы шоттан kondominium объектісін басқаруға және kondominium объектісінің ортақ мұлкін, орынтақ орнын, қойманы күтіп-ұстауға көзделген қаражатты шығыстардың жылдық сметаларында көрсетілмеген өзге де мақсаттарға пайдалануға жол берілмейді.

4-тaraу. Кондоминиум объектісінің ортақ мұлкін күтіп-ұстау

29. Кондоминиум объектісінің ортақ мұлкі Заңның, құрылыш, санитариялық, экологиялық, өртке қарсы және басқа да нормалар мен қағидалардың талаптарына сәйкес:

1) пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелерінің, сондай-ақ kondominium объектісінің ортақ мұлкін күтіп-ұстауга қатысатын адамдардың құқықтары мен занды мүдделерін сақтау;

2) азаматтардың өмірі мен денсаулығы үшін қауіпсіздікті, жеке немесе занды тұлғалар мұлкінің және мемлекеттік мұліктің сақталуын;

3) "Тұрғын үй қатынастары туралы" Қазақстан Республикасы Заңының 10-3-бабына сәйкес республикалық маңызы бар қалалардың, астананың, аудандардың, облыстық маңызы бар қалалардың жергілікті атқарушы органдары бекітетін Коммуналдық қызметтер көрсету қағидаларына сәйкес пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелеріне коммуналдық қызметтер көрсету бойынша үйге ортақ инженерлік жүйелер мен жабдықтардың тұрақты дайындығын;

4) Қазақстан Республикасының энергия үнемдеу және энергетикалық тиімділікті арттыру туралы заңнамасының талаптарын сақтауды қамтамасыз ететін жай-күйде ұсталады.

30. Кондоминиум объектісінің ортақ мұлкін күтіп-ұстауды мұліктің меншік иелері бірлестігінің төрағасы немесе жай серіктестіктің сенім білдірілген адамы не көппәтерлі тұрғын үйді басқарушы не басқарушы компания не уақытша басқарушы компания және сервистік қызмет субъектілері арасында бір жылдан аспайтын мерзімге жасалған шарттарға сәйкес сервистік қызмет субъектісі жүзеге асырады.

Сервистік қызмет субъектілерін таңдауды пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері жиналыста не үй кеңесі осындай өкілеттіктерді берген жағдайда жүзеге асырады.

Муліктің меншік иелері бірлестігінің төрағасы немесе жай серіктестіктің сенімді адамы не көппәтерлі тұрғын үйді басқарушы не басқарушы компания жыл сайын қолданыстағы шарт аяқталғанға дейін бір ай бұрын ТКШ ақпараттандыру объектісі немесе қағаз түрінде электрондық дауыс беру жолымен не осындай өкілеттіліктерді берген жағдайда үй кеңесі арқылы сервистік қызметтің қолданыстағы субъектісімен қайта шарт жасасу немесе сервистік қызметтің жаңа субъектісін таңдау туралы мәселелерді қояды.

31. Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстай құрамына, конструктивтік ерекшеліктеріне, физикалық тозу дәрежесіне және техникалық жай-күйіне байланысты, сондай-ақ орналасудың геодезиялық және табиғи-климаттық жағдайларына байланысты мыналар қамтылады:

1) кондоминиум объектісінің жертөле үй-жайларын, паркингтерін және басқа да ортақ пайдалану орындарын дератизациялау, дезинсекциялау, дезинфекциялау;

2) кондоминиум объектісінің үйге ортақ инженерлік жүйелеріне (жылу беру, ыстық және суық сумен жабдықтау, су бұру, электрмен жабдықтау, газбен жабдықтау, желдету) және жабдықтарына техникалық қызмет көрсету, авариялық жағдайларды оқшаулау;

3) үйге ортақ инженерлік жүйелер мен жабдықтарды маусымдық пайдалануға дайындау (жуу, престеу, реттеу, баптау және басқалар);

4) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін ортақ пайдалану орындарының тиісті санитариялық жағдайын қамтамасыз ету (кіреберістерді, залдарды, баспалдақтарды, баспалдақ аландарын, лифт кабиналарын ылғалды жинау, сыпыру және жуу және басқа да санитариялық іс-шаралар);

5) кондоминиум объектісінің үй маңындағы аумағының жер участесінің тиісті санитариялық жағдайын қамтамасыз ету (көгалданыру (жасыл желектер мен көгалдарды отырғызу, күту, бұзу, кесу), қоқыс құбырын санитариялық тазалау, қазылған шұңқырларды тазалау, аула дәретханаларын жинау және ақтау, жапырақтарды, қар мен мұздактарды, оның ішінде шатырдан тазалау);

6) үйге ортақ есепке алу аспаптарын сатып алу, орнату, сервистік қызмет көрсету және тексеру, сондай-ақ жылу тұтынуды есепке алу жүйелері мен автоматтандырылған реттеу жүйелерінің элементтері (қажет болған жағдайда);

7) қауіпті техникалық құрылғыларды қауіпсіз пайдалануды қамтамасыз ету, авариялық жағдайларды ағымдағы жөндеу және оқшаулау (лифтілерге қызмет көрсету);

8) Өрт сөндіру жүйелерін сатып алушы және орнатуды қоспағанда, өртке қарсы жабдықты ұстайды, өрт сөндіргіштерді, өрт жендерін сатып алушы және зарядтауды, қайта зарядтауды, арнайы жазуларды, көрсеткіштерді жүзеге асыруды, эвакуациялау жоспарлары мен схемаларын ресімдеуді қоса алғанда, өртке қарсы іс-шаралар;

9) газдану, тұтіндеу және су басу дабылы құрылғыларынан, автоматты өрт дабылы жүйелерінен, кондоминиум объектісінің ортақ мүлкінің құрамына кіретін көппәтерлі тұрғын үйдің инженерлік жабдықтарын автоматтандыру және диспетчерлеу жүйелерінен (домофон жүйелері мен жабдықтары, бейнебақылау), телефон байланысы, теледидар және интернет қызметтерін көрсету жүйелерін тұратын төмен токты инженерлік жүйелерді күтіп-ұсташа және оларға техникалық қызмет көрсету, пәтерде, тұрғын емес үй-жайда, қоймада орналасқан жабдық пен кабельді қоспағанда;

10) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін ағымдағы жөндеу (ақау актісі негізінде);

11) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұсташаға тұтынылған коммуналдық қызметтерге ақы төлеу;

12) домофон жабдығын орнату (қажет болған жағдайда);

13) шаруашылық шығыстар (кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұсташаға үшін қажетті мүкеммал, жабдықтар мен материалдарды сатып алу);

14) ірі көлемді қоқысты шығару (қажет болған жағдайда).

32. Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұсташа жөніндегі қызметтердің әрбір түріне сервистік қызмет субъектілерімен жеке шарт жасалады.

Егер Занда өзгеше көзделмесе, пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың, орынтурақ орындарының, қоймалардың меншік иелері мен сервистік қызмет субъектісі арасында жеке шарт жасасу жолымен кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұсташа бойынша қызметтер көрсетуге жол берілмейді.

33. Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұсташа және орынтурақ орындарын, қоймаларды күтіп-ұсташа бойынша қызмет көрсету туралы шарттың сомасы жылдық сметалармен бекітілген сомадан аспайды.

34. Көппәтерлі тұрғын үйді ағымдағы жөндеу "Қазақстан Республикасындағы сәулет, қала құрылышы және құрылыш қызметі туралы" Қазақстан Республикасы Заңының 28-бабына сәйкес бекітілген сәулет, қала құрылышы және құрылыш саласындағы мемлекеттік нормативтердің талаптарына сәйкес жүргізіледі.

35. Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне ағымдағы жөндеу жүргізу қажет болған жағдайда мүліктің меншік иелері бірлестігінің төрағасы немесе жай серікtestіktің сенім білдірілген адамы не көппәтерлі тұрғын үйді басқарушы не басқарушы компания не пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың барлық меншік иелері тікелей бірлескен басқару кезінде Үй кеңесінің қатысуымен ақау актісін жасайды.

Ағымдағы жөндеу аяқталғаннан кейін кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне ағымдағы жөндеу жүргізген үйім орындалған жұмыстарды қабылдау үшін орындалған жұмыстардың актісін Үй кеңесіне жібереді және мүліктің меншік иелері бірлестігінің төрағасына немесе жай серікtestіktің сенім білдірілген адамына не көппәтерлі тұрғын

үйді басқарушыға не басқарушы компанияға не тікелей бірлескен басқару кезінде пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері қатарындағы жауапты адамдарға немесе ақпараттандыру объектісінде арқылы қол қоюға ұсынады.

36. Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін немесе оның жекелеген бөліктерін курделі жөндеу Заның 50-3-бабына сәйкес, сондай-ақ уәкілетті орган бекіткен кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне курделі жөндеу жүргізу тәртібіне сәйкес жүргізіледі.

Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне курделі жөндеу (жанғырту, реконструкциялау, қалпына келтіру) жүргізу туралы, жинақ шотында жинақталған шығыстар сметасын бекіту және ақшаны жұмсау туралы шешім қабылдау пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелерінің жалпы санының көпшілігінің келісімімен қабылданған және жиналыс хаттамасымен бекітілген жиналыстың шешімі бойынша ғана жүзеге асырылады.

37. Сервистік қызмет субъектісі мүліктің меншік иелері бірлестігінің төрағасымен немесе жай серіктестіктің сенім білдірілген адамымен не көппәтерлі тұрғын үйді басқарушымен не басқарушы компаниямен үлгілік шарт жасасқан кезде кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау жөнінде сапалы қызмет көрсетуді қамтамасыз етеді.

Сервистік қызмет субъектісіне кондоминиум объектісін басқару бойынша қызметтер көрсетуге тыйым салынады.

5-тарау. Пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелерінің және пәтердің жалдаушылардың (қосымша жалдаушылардың), тұрғын емес үй-жайды жалға алушылардың кондоминиум объектісін басқару және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау шығындарына қатысуы

38. Пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне ағымдағы және курделі жөндеу жүргізуді қоса алғанда, оның қауіпсіз пайдаланылуын қамтамасыз ету жөнінде шаралар қабылдайды.

39. Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкі құрамына кірмейтін пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың, орынтарап орындарының, қоймалардың меншік иесі болып табылатын көппәтерлі тұрғын үйдің тапсырыс берушісі (құрылыш салушысы) кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған шығыстарды, кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін курделі жөндеуге, орынтарап орнын, қойманы күтіп-ұстауға арналған шығыстарды, сондай-ақ журналарды төлейді.

40. Пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері:

1) кондоминиум объектісінің шектеулі пайдаланылатын ортақ мүлкінің өздеріне бекітіліп берілген бөліктерін мүліктің меншік иелері бірлестігінің немесе жай

серіктестіктің ағымдағы шотына жалға алу ақысын есепке жатқыза отырып, мүлікті шектеулі пайдалануға беру туралы мүліктік жалдау (жалға беру) шартында белгіленген талаптарда пайдаланады;

2) кондоминиум объектісін басқаруға, сондай-ақ нысаналы жарналарға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған барлық шығыстарға қатысады;

3) көрсетілетін коммуналдық қызметтің әрбір түріне жеткізушілермен жеке шарттар жасайды;

4) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкінің сақталуын қамтамасыз етеді;

5) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне күрделі жөндеу жүргізуге ақша жинақтау үшін өзіне тиесілі пәтердің, тұрғын емес үй-жайдың пайдалы алаңының бір шаршы метріне есептегендеге республикалық бюджет туралы заңда тиісті қаржы жылына белгіленген айлық есептік көрсеткіштіктің кемінде 0,0005 еселенген мөлшеріндегі ақшаны ай сайын жинақ шотына аударады.

41. Отыртурақ орындарының, қоймалардың меншік иелері:

1) кондоминиум объектісінің шектеулі пайдаланылатын ортақ мүлкінің өздеріне бекітіліп берілген бөліктерін мүліктің меншік иелері бірлестігінің немесе жай серіктестіктің ағымдағы шотына жалға алу ақысын есепке жатқыза отырып, мүлікті шектеулі пайдалануға беру туралы мүліктік жалдау (жалға беру) шартында белгіленген талаптарда пайдаланады;

2) орынтурақ орындарын, қоймаларды күтіп-ұстауға арналған барлық шығыстарға, сондай-ақ нысаналы жарналарға қатысады;

3) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкінің сақталуын қамтамасыз етеді.

42. Пәтерлерді, тұрғын емес үй-жайларды қайта жабдықтау және (немесе) қайта жоспарлау кезінде, егер өзгерістер:

тіреуіш және (немесе) қоршау конструкцияларын;

үйге ортақ инженерлік жүйелерді;

кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін;

пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың функционалдық мақсатын қозғайтын жағдайларда, пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің жалпы санының кемінде уштен екісінің жазбаша келісімі талап етіледі.

Осы тармақтың бірінші бөлігінде көрсетілген өзгерістер мүгедектігі бар адамдардың тұрғынжайға кіруін қамтамасыз етуге байланысты болған жағдайда, пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің жазбаша келісімі талап етілмейді.

43. Пәтер, тұрғын емес үй-жай меншік иесінің пәтерді, тұрғын емес үй-жайды қайта жабдықтауды және (немесе) қайта жоспарлауды қоса алғанда, конструкциялық бөлігін және (немесе) үйге ортақ инженерлік желілерді өзгертуі Қазақстан Республикасының сәулет, қала құрылышы және құрылыш қызметі туралы заңнамасына сәйкес жүзеге асырылады.

44. Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкінің құрамына кіретін паркингтің немесе орындурақ орнының не қойманың конструктивтік бөлігін және функционалдық мақсатын өзгертуге тыйым салынады.

45. Пәтерді жалдаушы (қосымша жалдаушы), жеке тұрғын үй қорынан тұрғын емес үй-жайды жалдаушы жиналыста дауыс бермейді және кондоминиум объектісін басқаруға өзгеше түрде қатыспайды.

Кондоминиум объектісін
басқару және кондоминиум
объектісінің ортақ мүлкін күтіп-
ұстай қағидаларына
1-қосымша

Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін түгендеу тізбесі

Кондоминиум объектісінің орналасқан жері:

№	Атауы	Өлшем бірлігі	Сандық сипаттамасы	Сапалық сипаттамасы
	Салынған жылы	жыл		
	Пайдалануға берілген күні			
	Кондоминиумды тіркеу			
	Жалпы алаңы	метр ²		
	Тұрғын алаңы	метр ²		
	Тұрғын емес үй-жайлардың алаңы	метр ²		
	жертөле	метр ²		
	шатырасты	метр ²		
	техникалық қабат	метр ²		
	Жер участкесінің жалпы алаңы	метр ²		
	Қабаттар саны	бірлік		
	Кіреберіс саны	бірлік		
	Секциялар саны	бірлік		
	Мансард	метр ²		
	Паркинг	метр ²		
	Энергия аудитін өткізу күні			
	Энергия тиімділігі сыныбы			
	Соңғы күрделі жөндеу күні			
	Баланстық тиістілігі			

	Кондоминиум объектісіне техникалық зерттеп-карау жүргізген ұйымның қорытындысы			
1.	Сыртқы қабырғалар (жалпы алаңы):	метр ²		
	кірпіш	метр ²		
	блоктар			
	панельдер			
	басқа....			
2.	Қасбет:	метр ²		
	қамтама материал:			
	кірпіш			
	силикатты кірпіш			
	керамогранит			
	алюкобонд			
	ұлутас			
	басқа			
3.	Іргетас (жалпы алаңы):	метр ²		
	материал:			
	қадалық			
	таспалы			
	монолит			
	ІҚБ (іргетастық құрылыш блоктары)			
	басқа....			
4.	Жер төле қабырғалары (жалпы алаңы):	(метр ²		
	материал:			
	ІҚБ (іргетастық құрылыш блоктары)			
	монолит			
	басқа....			
5.	Аражабын:	метр ²		
	материал:			
	монолит			
	темір бетон			
	ағаш			
	басқа....			
6.	Баспалдақтар:			

	Таяныш:		
	Саты:		
7.	Төбе (шатырасты)	метр ²	
	Түрі:		
	қатарлы		
	жалпақ		
	басқа....		
	Материал:		
	ағаш		
	басқа		
8.	Шатыр		
	Материал:		
	металл		
	жабынқыш		
	шифер		
	рубероид		
	басқа...		
9.	Қоқыс құбыры	бірлік	
10.	Kіре-берістер	бірлік	
	сатылар		
	таяныштар		
	күнқағарлар		
	кіру есіктері		
	энергия үнемдейтін шамдардың болуы:	бірлік	
11.	Kіреберіс терезелері	бірлік	
	материал:		
	ағаш		
	пластик		
12.	Лифтілер	бірлік	
	төлем түрі:		
13.	Жылу мен жабдықтау	құма метр	
	дербес		
	орталық		
	пеш арқылы		
	Жылу кіре берістерінің саны		
	Автоматтандырылған жылу пунктінің болуы:		
	жылуды есепке алу аспаптары		

14.	Сүмен жабдықтау	құма метр		
	материал:			
	металл			
	пластик			
	құбыр диаметрі			
	үйге ортақ есепке алу аспабы бар			
	үйге ортақ есепке алу аспабының маркасы			
15.	Су бұру			
	құбыр диаметрі			
	материал:			
	металл			
	пластик			
16.	Газбен жабдықтау	құма метр		
	үйге ортақ есепке алу аспабының болуы:			
	Иә			
	Жоқ			
17.	Электрмен жабдықтау	құма метр		
	үйге ортақ есепке алу аспабының болуы			
	есепке алу аспабының саны			
	үйге ортақ есепке алу аспабының маркасы			
	Кабельдер мен сымдардың ток өткізгіш желілері:			
	мыс			
	алюминий			
	куш беретін тарату шкафы (КТШ)	бірлік		
18.	Басқа мүлік			

мұліктің меншік иелері бірлестігі төрағасы, жай серікtestіk сенімді тұлғасы (КТУ басқарушы немесе басқарушы компания):

(тегі, аты, әкесінің аты (бар болса), қолы) Үй кеңесі

(тегі, аты, әкесінің аты (бар болса), қолы Үй кеңесі

(тегі, аты, әкесінің аты (бар болса), қолы) Үй кеңесі

(тегі, аты, әкесінің аты (бар болса), қолы,)

Кондоминиум объектісін
басқару және кондоминиум
объектісінің ортақ мүлкін күтіп-
ұстая қағидаларына
2-қосымша

Кондоминиум объектісін қарau актісі

қала _____ 20 жылғы "—" _____

Кондоминиум объектісінің орналасқан жері: _____

1 Жалпы мәліметтер:

1.1 Салынған жылы _____

1.2 Қабырғалар материалы _____

1.3 Қабаттар саны _____

1.4 Техникалық еденастының (қабат) _____, электр
қалқандары _____, бойлер (сукөтергіш құрылғы) _____
жылу торабы _____ болуы

1.5 Ғимарат көлемі _____ метр³

1.6 Ғимаратты қалпына келтіру бағасы _____ мың теңге

Баланстық бағасы _____ мың теңге

1.7 Ғимараттың жалпы алаңы _____ метр²

1.8 Пәтерлердің жалпы алаңы _____ метр²

1.9 Пәтерлер тұрғын емес үй-жайлар саны _____

1.10 Тұрғын емес үй-жай алаңы _____ метр²

Комиссия құрамы: _____

_____ лауазымы, тегі, аты-жөнінің бірінші әріптері
ғимаратқа жалпы қарau жүргізді.

Қарau кезінде, мыналар анықталды:

1. Ғимараттың конструктивтік элементтерінің техникалық жай-қуйі мынадай:

Ғимараттың бөлшектері және конструкциялар ы	Техникалық жай-қүйді бағалау	Қарau кезінде анықталған ақаулардың атауы	Қажетті жұмыс көлемі		
			Түрі	Өлшем бірлігі	Саны
1	2	3	4	5	6
Іргетастар					
Цоколь					

Сыртқы қабырғалар				
Ішкі қабырғалар				
Касбет				
Балкондар және карниздер				
Суағар құбырлар				
Ішкі суағарлар				
Аражабындылар				
Едендер				
Арақабырғалар				
Шатыр				
Терезе				
Есіктер				
Баспалдақ торлары				
Еденасты және тротуарлар				
Жылыту жүйесі				
Ыстық сумен жабдықтау жүйесі				
Суық сумен жабдықтау жүйесі				
Жылуды, суық және ыстық суды есепке алатын топтық аспаптар				
Жылу энергиясын беруді реттейтін және есепке алатын жүйе				
Кәріз жүйесі				
Электрмен жабдықтау жүйесі және жарықтандыру				
Лифттер				
Қоқыс құбыры				
Қоқыс жинағыш контейнер алаңы				
Тұтін айдағыш жүйе				

Желдету жүйесі					
Сукөтергіш және циркуляциялық кондырғылар					
Төбеде орналасқан антенналар					
Қазандық үй-жайлар, жабдықтар					
Жылу элеваторлық тораптар					
Бойлер, су жылытқыш					
Жылыту пештері мен газ қазандары, газды су жылыту колонкалары, оның ішінде: мұржалар, газ жабдықтары шығатын орындар (пештерді пайдалануға беру актілері жасалған күні)					
Жалпы жылыту, оның ішінде: шатырлар жертөлелер терезелер есіктер қокыс құбырлары инженерлік жабдықтар					

2. Тексеру нәтижелері негізінде комиссия:

2.1 Фимарат қанағаттанарлық жағдайда және тек ағымдағы жөндеуді қажет етеді.

2.2 Фимарат күрделі жөндеуді қажет етеді.

Керегінің астын сызу керек.

3. Жылу желілері мен энергия қадағалау өкілдерінің қолы қойылған актілердің болуы

актілердің нөмірі және қол қойылған күні

Қорытындылар мен ұсыныстар _____

Комиссия төрағасы _____ қолы, аты-жөні,
тегі Комиссия мүшелері: _____ қолы, аты-жөні, тегі
_____ қолы, аты-жөні, тегі

Ескертпе - Ғимараттың мақсатына байланысты элементтер тізбесі нақтылануы
мүмкін.

Кондоминиум объектісін
басқару және кондоминиум
объектісінің ортақ мүлкін
күтіп-ұстау қағидаларына
3-қосымша

ХАБАРЛАМА

қала _____

20 ____ жылғы "___"

Кімге: _____

(кондоминиум объектісін
басқару нысанының атауы,
тегі, аты, әкесінің аты (бор
болса) мекенжайы

Осы арқылы Сізге көппәтерлі тұрғын үйдің пәтерлері, тұрғын емес үй-жайлары
меншік иелерінің 20 ____ жылғы "___" мынадай мекенжай бойынша: _____
_____ өткен жиналысында (№____ хаттама) көппәтерлі
тұрғын үйді басқару үшін "Мұліктің меншік иелерінің бірлестігі/жай серіктестік"
құрылғанын, ол заңда белгіленген тәртіппен қаланың/ауданның аумақтық әділет
органында тіркелгенін (тіркеу құжатының көшірмесі қоса беріліп отыр) не тұрғын үй
инспекциясының тізілімінде тіркелгенін хабарлаймыз.

Жоғарыда баяндалғанға сәйкес, Сізден қабылдан алу-беру актісі жасалған сәттен
бастап 3 жұмыс күні ішінде Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика министрінің
2015 жылғы 19 ақпандағы № 108 бүйрығымен бекітілген (Нормативтік құқықтық
актілерді мемлекеттік тіркеу тізілімінде № 10528 болып тіркелген) Кондоминиум
объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау қағидаларының 4-қосымшасына сәйкес
қаржылық, техникалық құжаттаманы және өзге де техникалық құралдарды беруді
қамтамасыз етуді сұраймыз.

МИБ төрағасы/ ЖС-ның сенім білдірілген адамы		(қолы, тегі, аты-жөні)
Үй кеңесінің мүшесі		(қолы, тегі, аты-жөні)

Үй кеңесінің мүшесі	(колы, тегі, аты-жөні)
Үй кеңесінің мүшесі	(колы, тегі, аты-жөні)

Кондоминиум объектісін
басқару және кондоминиум
объектісінің ортақ мүлкін күтіп-
ұстай қағидаларына
4-қосымша

қала _____

20 жылғы " " "

мекенжай бойынша орналасқан
кондоминиум объектісі бойынша қаржылық, техникалық құжаттаманы және өзге де
техникалық құралдарды қабылдау-беру актісі

Үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелерінің кооперативі, пәтерлер, тұрғын емес
үй-жайлар меншік иелерінің тұтыну кооперативі, тұтыну кооперативі, сайланбалы
немесе жалдамалы жеке тұлғалар – тұрғын үйлерді басқарушы (менеджерлер) не заңды
тұлғалар, осындай үйді басқарушы, мүліктің меншік иелері бірлестігінің төрағасы/жай
серіктестіктің сенімді адамы

_____ (тегі, аты, әкесінің аты (бар болса))

атынан _____ негізінде әрекет ететін

береді, ал _____ (меншік иелері уәкілеттік берген тұлға
пәтерлер және тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің жалпы жиналысының
шешіміне сәйкес _____ жылғы _____ № _____ хаттама
бойынша кондоминиум объектісін басқаруға байланысты мынадай құжаттарды
қабылдайды: _____

№	Атауы	Берілетін құжаттардың саны				тапсырды	қабылдады
		тұпнұсқа	нотариалды қ көшірме	тұпнұсқа көшірмесі	ксерокөшір ме		
1.	Техникалық құжаттама						
1.1	Құжаттама:						
1.1.1	- техникалық паспорттар						
1.1.2	- экспликаци ялар						
1.1.3	- ә р қабаттың жоспары						
1.2	Инженерлік коммуникац иялардың						

	сызбалары м е н схемалары					
1.3	Механикал ы қ жабдықтард ы н схемалары					
1.4	Электр жабдықтар ы ның схемалары					
1.5	Санитариял ық-техника лық жабдықтард ы н схемалары					
1.6	Үйдегі бір үй-жайға қызмет көрсететін өзге де жабдықтард ы н схемалары					
1.7	Ресурстард ы есепке алудың үйге ортак аспаптaryн орнату және пайдалануға қабылдау схемалары мен актілері					
1.8	Инженерлік , электрлік, механикалы қ , санитариял ық-техника лық жабдықтарғ а паспорттар және					
	Инженерлік электрмен жабдықтау, сүйк және ыстық					

	сүмен жабдықтау, су бұру, жылумен жабдықтау, газбен жабдықтау желілерінің ресурсты жабдықтау шы ұйымдармен н пайдалану жауапкерші лігін шектеу актілері				
1.9					
1.10	Куаттарды энергиямен жабдықтау шы ұйымның желісіне қосуға рұқсат беру				
1.11	Үй кұрылсы жүзеге асырылған қабылдау комиссиясы на ұсынылаты н атқарушы және жобалау құжаттамас ы				
1.12	Жекелеген конструктив тік элементтерд і (шатырлар , коршау конструкци ялары және) қаралу актілері)				
1.13	Жер учаскесіне мемлекеттік акт				
	Міндепті қосымшала				

	ры бар объектіні пайдалануға қабылдау актісі				
1.15	Жылжымай тын мұлік объектілері н мемлекеттік есепке алу жөніндегі тиісті ұйым (орган) куәландырығ ан жер учаскесінің бөлігіне жататын сервитутты н колданылу саласы (шекарасы) белгіленген жоспармен қоса берілген сервитутты н мазмұны мен саласы көрсетілетін құжаттар				
1.16	көппәтерлі тұрғын үйдің технологиял ы қ жабдықтар ының паспорттар ы (пайдалану жөніндегі нұсқаулықт ар)				
	Ортақ мұлікті күрделі жөндеу бойынша жұмыстард ы н				

1.17	нәтижелерін қабылдау туралы құжаттар (актілер) (болған кезде)					
1.18	Жалпы мұлікті ағымдағы жөндеу бойынша жұмыстардың нәтижелерін қабылдау туралы құжаттар (актілер)					
1.19	Жасырын жұмыстарды куәландыру актілері					
1.20	Шу мен дірілді өлшеу хаттамасы					
2.	Өзге құжаттама					
2.1	Үйдегі ортақ мұлікті күтіп-ұстау және коммуналдық қызметтерді көрсету сапасы мәселелері бойынша жазбаша өтініштердің, шағымдардың және ұсыныстардың көшірмелері, берілген күнге өзекті					

	Беру күнгі өзекті, үйдегі ортақ мұлікті ұстау және коммуналд ы қ қызметтерді ұсыну сапасы мәселелері бойынша өтініштерді, шагымдар мен ұсыныстард ы есепке алу журналы (кітабы)				
2.2	Еңбек жалдау шарты				
2.3	Үйді маусымдық пайдалануға дайындау актілері, паспорттар				
2.4	Үйді басқаруға берген сәтке дейін бар тұрғын үй инспекцияс ынаң ескертулер мен бұзушылық тарды жою актілері				
2.5	Үйдің ортақ мұлкіне жататын материалды қ күндылықта рды беру жөніндегі актілер (өрт шлангтары, шырақтар, қаптамалар,				
2.6					

	аншлагтар, нөмірлік белгілер, пошта жәшіктері және)				
2.7	Коммуналдық қызметтерді ұсынатын ұйымдармен кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған коммуналдық қызметтерді көрсету туралы жасалған шарттардың көшірмелері				
2.8	Сервистік қызмет субъектілері мен қызмет көрсету туралы жасалған шарттардың көшірмелері				
2.9	Басқаруышы немесе басқаруышы компаниямен шарттар				
2.10	Каржылық құжаттама (бастапқы есепке алу құжаттары, қаржылық есептілік, ағымдағы шот бойынша операцияларға				

	байланысты құжаттар), сондай-ақ қаржылық құжаттаман ы ң көшірмелері				
2.11	Жинақ шотында болған кезде, сондай-ақ нысаналы жарналарды жинау кезінде ақша каражаты (жиналысты ң шешімі бойынша)				
2.12	Жиналыс хаттамалар ы, дауыс б е р у параптарты				
2.13	Кондомини у м объектісін басқару және кондоминиу м объектісінің ортак мұлкін күтіп-ұстау бойынша көрсетілген қызметтерді қабылдау актілерінің көшірмелері				
2.14	Кондомини у м объектісінің ортак мұлкінің құрамына кіретін үй-жайлард ың кілттері				

	Кондомини у м объектісінің ортак мұлкінің құрамына кіретін жабдықтарғ а қол жеткізудің электронды қодтары				
2.16	Кондомини у м объектісін басқару және кондоминиу м объектісінің ортак мұлкін пайдалану үшін қажетті өзге де техникалық құралдар мен жабдықтар				
2.17	Ведомствод ан тыс кешенді сараптаман ың оң корытынды сын алған көп пәтерлі тұрғын үйдің жобалау құжаттамас ының (сметалық бөлімсіз) жобалау ұйымы куәландырғ а н көшірмелері				
	Жобалау-сметалық ұжаттаманы				

2.18	<p>н ведомствод ан тыс сараптамас ының оң қорытынды сының және оның барлық түзетулеріні н көшірмелері</p>			
<p>Тарап _____ (атауы) Мекенжайы: _____ тегі, аты, әкесінің аты (бар болса) Қолы _____</p>	<p>Тарап _____ (атауы) Мекенжайы: _____ тегі, аты, әкесінің аты (бор болса) Қолы _____</p>			

© 2012. Қазақстан Республикасы Әділет министрлігінің «Қазақстан Республикасының Заңнама және құқықтық ақпарат институты» ШЖҚ РМК