

**"Тұрғын үй-коммуналдық сала мәселелері жөніндегі Қазақстан Республикасының кейбір заң актілеріне өзгерістер мен толықтырулар енгізу туралы" Қазақстан Республикасы Заңының жобасы туралы**

Қазақстан Республикасы Үкіметінің қаулысы 2002 жылғы 12 шілде N 766

**Ескерту. Жоба Қазақстан Республикасы Парламентінің Мәжілісінен қайтарып алынды - ҚР Үкіметінің 2004.03.19. N 353 қаулысымен .**

Қазақстан Республикасының Үкіметі қаулы етеді:  
"Тұрғын үй-коммуналдық сала мәселелері жөніндегі Қазақстан Республикасының кейбір заң актілеріне өзгерістер мен толықтырулар енгізу туралы" Қазақстан Республикасы Заңының жобасы Қазақстан Республикасының Парламенті Мәжілісінің қарауына енгізілсін.

*Қ а з а қ с т а н                      Р е с п у б л и к а с ы н ы ң*

*Премьер-Министрі*

**Жоба**

**Қазақстан Республикасының Заңы**

**Тұрғын үй-коммуналдық сала мәселелері жөніндегі  
Қазақстан Республикасының кейбір заң актілеріне  
өзгерістер мен толықтырулар енгізу туралы**

1-бап. "Тұрғын үй қатынастары туралы" Қазақстан Республикасының 1997 жылғы 16 сәуірдегі Заңына (Қазақстан Республикасы Парламентінің Жаршысы, 1997 ж., N 8, 84-құжат; 1999 ж., N 13, 431-құжат; N 23, 921-құжат; 2001 ж., N 15-16, 228-құжат) өзгерістер мен толықтырулар енгізілсін:

1 )                      2 - б а п т а :

жиырманшы абзац мынадай редакцияда жазылсын:

"үй-жайлар (пәтерлер) иелерінің кооперативі - кондоминиумға қатысушылардың ортақ үлестік меншігін бірлесіп басқару, ұстау және пайдалану үшін үй-жайлардың иелері құратын коммерциялық емес ұйымның ұйымдық-құқықтық нысаны;"

мынадай мазмұндағы абзацтармен толықтырылсын:

"жазбаша сұрау салу - кондоминиумды басқаруға, ұстауға және пайдалануға байланысты шешімдер қабылдау үшін барлық кондоминиумға қатысушылардың  
п і к і р і н                      а н ы қ т а у ;

үй-жайлар (пәтерлер) иелері кооперативінің мүшесі - үй-жайлар (пәтерлер) иелері кооперативінің құрылтайшысы болып табылатын немесе берген өтінішінің негізінде үй-жайлар (пәтерлер) иелері кооперативінің мүшелігіне қабылданған кондоминиумға

қ а т ы с у ш ы ;

кондоминиумға қатысушылардың жиналысы - кондоминиумға қатысушылардың кондоминиумды басқаруға, ұстауға және пайдалануға байланысты шешімдерді ұжымды түрде талқылау және қабылдау үшін алдын ала айқындалған орын мен уақытта бірлесе отырып қатысуы;

кондоминиум объектісін тиісінше ұстау - қызметі кондоминиум объектісімен тікелей және (немесе) жанама байланысты үй-жайлар иелерінің, сондай-ақ жеке және (немесе) заңды тұлғалардың ғимараттың мерзімінен бұрын тозуының алдын алу мақсатында жүргізілетін бақылау, қызмет көрсету және жөндеу жөнінде қолданылатын ұйымдастыру және техникалық іс-шараларының жиынтығы.";

2) 18-баптың 3-тармағындағы екінші сөйлем мынадай редакцияда жазылсын:

"Әрбір меншік иесінің тұрғын үйді ұстау жөніндегі шығыстарының мөлшері осы Заңның 35-бабына сәйкес айқындалады.";

3 ) 3 1 - б а п т а :

2-тармақтың үшінші бөлігіндегі "тиесілі болуы мүмкін" деген сөздер "тиесілі" деген сөзбен ауыстырылсын;

5-тармақ мынадай мазмұндағы сөйлеммен толықтырылсын:

"Меншік құқығы мәміле жасалған сәттегі барлық ауыртпалықтармен бірге басқатұлғаға беріледі.";

4) 32-баптың 3-тармағы алынып тасталсын;

5 ) 3 4 - б а п т а :

2-тармақтың екінші бөлігі алынып тасталсын;

3-тармақта "кондоминиум объектісін басқару жөніндегі меншік иелерінің келісімімен немесе меншік иелері бірлестігінің Жарғысымен" деген сөздер алынып тасталсын ;

4-тармақта "не кондоминиум объектісін басқару органының шешімінде" деген сөздер алынып тасталсын ;

б) 35-баптың 3-тармағында "егер меншік иелерінің келісімінде өзгеше көзделмесе" деген сөздер "және кондоминиумға қатысушылар жиналысының шешімімен бекітіледі" деген сөздермен ауыстырылсын ;

7) 36-баптың 1-тармағында "ортақ" деген сөзден кейін "уәкілетті мемлекеттік орган бекітетін" деген сөздермен толықтырылсын";

8) 37-баптың 3-тармағының екінші бөлігі "қатыса алмайды" деген сөздерден кейін ", ал ортақ мүлікті пайдалануға қатысты мәселелер ерекшелік болып табылады." деген сөздермен толықтырылсын ;

9) 41-баптың 3-тармағындағы "немесе" деген сөз "және" деген сөзбен ауыстырылсын ;

10) мынадай мазмұндағы 41-1 баппен толықтырылсын:

"41-1. Кондоминиум объектісінің тиісінше ұсталуын бақылау

Кондоминиум объектісінің тиісінше ұсталуын бақылауды жергілікті атқарушы органдар жүзеге асырады." ;

1 1 ) 4 2 - б а п т а :

3-тармақ мынадай редакцияда жазылсын:

"Шарт бойынша жеке немесе заңды тұлғаға берілетін кондоминиум объектісін басқару жөніндегі берілетін құқықтық өкілеттік көлемі шартпен айқындалады." ;

4-тармақ мынадай мазмұндағы екінші бөлікпен толықтырылсын:

"Кондоминиум объектісін басқару нысаны үй-жайлар (пәтерлер) иелерінің кооперативі болып табылған жағдайда, үй-жайлар иелері кооператив басқармасымен тұрғын үй-пайдалану қызметтерін көрсету туралы жеке шарттар жасасуға құқылы." ;

5-тармақ мынадай редакцияда жазылсын:

Меншік иелерінің арасында кондоминиум объектісін басқару нысаны туралы келісімге қол жетпеген ретте, егер басқару нысандарының бірде-біреуі үй-жайлар иелері жалпы санының елу пайызынан астам дауыс алмаған жағдайда, онда жергілікті атқарушы органдар үй-жайлар (пәтерлер) иелерінің кооперативін құру туралы мәселені қ о ю ғ а қ ұ қ ы л ы . " ;

мынадай мазмұндағы 8, 9-тармақтармен толықтырылсын:

"8. Тұрғын үй үй-жайлар (пәтерлер) иелері кооперативінің құрамынан шыққан кезде бөлу теңгерімі жасалады, онда бөлек шығатын кондоминиум объектісінің үй-жайлары иелерінің төлемдері мен ортақ мүлікті ұстауға жұмсалған үй-жайлар (пәтерлер) иелері кооперативінің шығындары көрсетіледі.

Шыққан тұрғын үйдің міндеттемелері жөніндегі құқықтар мен міндеттердің құқықтық мұрагері, егер тараптардың келісімінде өзгеше көзделмесе, кондоминиум объектісін басқарудың жаңадан құрылған нысаны болып танылады.

9. Үй-жайлар (пәтерлер) иелерінің кооперативтерін құруға, қайта ұйымдастыруға және таратуға, олардың қызметін бақылауға және оларды ревизиялық (және/немесе аудиторлық) тексеруге байланысты қатынастар осы Заңмен реттеледі." ;

1 2 ) 4 3 - б а п т а :

1-тармақ мынадай редакцияда жазылсын:

"1. Кондоминиум объектісін басқару үшін үй-жайлар (пәтерлер) иелерінің кооперативтері құрылуы мүмкін." ;

5 - т а р м а қ т ы ң 2 - б ө л і г і н д е :

"бес" деген сөз "он" деген сөзбен ауыстырылсын;  
екінші сөйлем мынадай редакцияда жазылсын:

"Қайта өткізілген жиналыста кворум болмаған жағдайда, жазбаша сұрау салу жүргізіледі." ;

13) мынадай мазмұндағы 43-1-баппен толықтырылсын:

"43-1-бап. Жазбаша сұрау салуды жүргізу

1. Жазбаша сұрау салу кондоминиумды басқаруға, пайдалануға және ұстауға

байланысты шешімдер қабылдау үшін кондоминиумға барлық қатысушылардың пікірін анықтау мақсатында, қандай да бір мән-жайлардың салдарынан кондоминиумға қатысушылардың жалпы жиналысын өткізу кезінде кворумды қамтамасыз ету мүмкін болмаған жағдайда өткізіледі.

2. Әрбір кондоминиумға қатысушы жазбаша сұрау салуды жүргізу кезінде бір дауысқа ие болады.

3. Жазбаша сұрау салуды жүргізуді ұйымдастыру үшін басқарма үй-жайлар (пәтерлер) иелері кооперативінің басқармасы мүшелерінің ішінен жауапты тұлғаларды тағайындайды.

4. Дауыс берудің әрбір парағы рет нөмірін, талқылауға енгізілген мәселелерді, кондоминиумға қатысушының мекен-жайын, аты-жөнін, әкесінің атын, қол қоятын орнын, үй-жайлар (пәтерлер) иелері кооперативі төрағасының қолын қамтуға тиіс.

5. Жазбаша сұрау салуды жүргізуге шығарылған мәселелер жөнінде дауыс беру парағы үй-жайлар (пәтерлер) иелерінің кооперативіне кіретін кондоминиум объектілерінің әрбір үй-жай иесіне жеткізіледі.

6. Жазбаша сұрау салу, егер дауыс беруге үй-жайлар иелерінің кемінде үштен екісі қатысса, өткізілген болып есептеледі.

7. Дауысқа салу қорытындысы үй-жайлар (пәтерлер) иелерінің кооперативі басқармасының отырысында шығарылады. Шешім, егер ол үшін осы Заңның 47-бабының 8-тармағына сәйкес айқындалған кондоминиумға қатысушылардың қажетті саны дауыс берсе, қабылданды деп есептеледі.

8. Жазбаша сұрау салу қорытындысы жөніндегі хаттамада дауыс беру парақтары бойынша жиынтық деректер келтіріледі. Дауыс беру парақтары хаттамаға міндетті қосымша болып табылады және бірге сақталады. Дауыс беру қорытындылары кондоминиумның әрбір объектісі бойынша жеке шығарылады.

9. Жазбаша сұрау салу жолымен қабылданған шешімнің үй-жайлардың барлық иелері үшін міндетті күші бар.";

1 4 )                    4 4 - б а п т а :

2-тармақтың 2) тармақшасы "хаттамасы" деген сөзден кейін "немесе жазбаша сұрау салуды жүргізу нәтижелері" деген сөздермен толықтырылсын;

3 - тармақ алынып тасталсын;

4-тармақ мынадай редакцияда жазылсын:

"4. Құжаттардың толық емес пакеті ұсынылған, оларда кемшіліктер болған жағдайда, сондай-ақ олар бойынша Қазақстан Республикасының заң актілерінде көзделген өзге де негіздер бойынша мемлекеттік тіркеу және қайта тіркеу мерзімі үзіледі." ;

5 - т а р м а қ т а :

2) тармақша алынып тасталсын;

3) тармақша мынадай редакцияда жазылсын:

"3) кооперативті тіркеуден бас тарту туралы шешімі қабылданады.";

6-тармақ мынадай редакцияда жазылсын:

"6. Заңды тұлға құрудың заңда белгіленген тәртібін бұзған немесе оның құрылтайшы құжаттары заң талаптарына сәйкес келмеген жағдайда үй-жайлар (пәтерлер) иелерінің кооперативін тіркеуден бас тартылуға тиіс.";

15) 46-баптың 1-тармағында "Қазақстан Республикасы Азаматтық кодексінің 42 және 108-баптарында" деген сөздер "Қазақстан Республикасының заңнамасында" деген сөздермен

ауыстырылсын;

16) 47 - бапта :

1 - тармақта :

"қатысуға" деген сөзден кейін "немесе жазбаша сұрау салуға қатысуға" деген сөздермен толықтырылсын;

мынадай мазмұндағы екінші бөлікпен толықтырылсын:

"Жиналысты жүргізу үшін төралқа сайланады, оған әрбір кондоминиум объектісінен бір өкілден кіреді. Төралқа мүшелері өз құрамынан төралқа төрағасы мен хатшысын сайлайды.";

8) тармақшада "сомаға" деген сөздің алдындағы "асатын" деген сөз "аспайтын" деген сөзбен ауыстырылсын;

8-тармақ "жиналысқа қатысқан" деген сөздерден кейін "немесе жазбаша сұрау салуға қатысқан" деген сөздермен толықтырылсын;

17) 48 - бапта :

мынадай мазмұндағы 2-1) тармақшамен толықтырылсын:

"2-1) үй-жайлар иелерінің талабы бойынша жарты жылда бір реттен сирек емес кезеңділікпен кондоминиумның әрбір объектісі бойынша ақшалай қаражатын пайдалану жөнінде есеп беру;"

3) тармақша мынадай редакцияда жазылсын:

"3) мердігерлік шарттар жасасу жөнінде тендерлік рәсімдер ұйымдастыру және өткізу, өзге де шарттар жасасу;"

7) тармақша "немесе жазбаша сұрау салуды" деген сөздермен толықтырылсын;

8-тармақ "жалпы жиналысында" деген сөздерден кейін ", сондай-ақ қолданылып жүрген заңнамаға сәйкес өзге де тәртіппен" деген сөздермен толықтырылсын;

18) 49 - бапта :

1 - тармақта :

"құқылы" деген сөз "міндетті" деген сөзбен ауыстырылсын;

"кез келген" деген сөз "әрбір" деген сөзбен ауыстырылсын;

мынадай мазмұндағы 1-1-тармақпен толықтырылсын:

"1-1. Тексеру комиссиясының үй-жайлар (пәтерлер) иелері кооперативінің қаржылық-шаруашылық қызметін тексеру актісі белгіленген нысандағы ресми құжат болып табылады. Бұл ретте мемлекеттік органдар қайта тексеру жүргізу құқығын

с а қ т а й д ы . " ;

19) мынадай мазмұндағы 50-1-баппен толықтырылсын:

"50-1-бап. Үй-жайлар (пәтерлер) иелері кооперативтерінің құқықтары

1. Үй-жайлар (пәтерлер) иелерінің кооперативтері:

1) ерікті негізде Қазақстан Республикасының заңнамасында белгіленген тәртіппен бірлестіктерге бірігуге;

2) нормативтік құқықтық актілерді әзірлеу жөнінде ұсыныстар енгізуге немесе осы актілердің бастамашылық жобаларын уәкілетті органның қарауына беруге;

3) уәкілетті мемлекеттік органға тұрғын үй-коммуналдық қатынастарды жетілдіру жөнінде ұсыныстар енгізуге;

4) өздерінің құқықтары мен үй-жайлар иелерінің құқықтарын қорғау үшін талап-арызбен сот органдарына жүгінуге;

5) Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес өзге де іс-әрекеттерді жасауға құқылы.

2. "Қазақстан Республикасындағы жергілікті мемлекеттік басқару туралы" Қазақстан Республикасының 2001 жылғы 23 қаңтардағы Заңына (Қазақстан Республикасы Парламентінің Жаршысы, 2001 ж., N 3, 17-құжат; N 9, 86-құжат; N 24, 338 - құжат) :

1) 6-бап мынадай мазмұндағы 5-тармақпен толықтырылсын:

"5. Астана мен Алматы қалаларының мәслихаттары, қалалық және аудандық мәслихаттар тиісті әкімияттардың ұсыныстары бойынша және уәкілетті органмен келісім бойынша халық үшін коммуналдық қызметтерді тұтыну нормаларын бекітуге құқылы." ;

2) 27-баптың 1-тармағының 7) тармақшасы "ұйымдастырады" деген сөзден кейін ", кондоминиум объектілерінің тиісінше ұсталуын бақылауды қамтамасыз етеді;" деген сөздермен толықтырылсын.

2-бап. Осы Заң ресми жарияланған күнінен бастап қолданысқа енгізіледі.

*Қ а з а қ с т а н                      Р е с п у б л и к а с ы н ы ң*

*Президенті*