

## Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау қағидаларын бекіту туралы

### *Күші жойғал*

Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2011 жылғы 1 желтоқсандағы № 1421 Қаулысы. Күші жойылды - Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2015 жылғы 23 желтоқсандағы № 1034 қаулысымен

Ескерту. Күші жойылды - ҚР Үкіметінің 23.12.2015 № 1034 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) қаулысымен.

### Р Қ А О - н ы ң е с к е р т п е с і !

ҚР мемлекеттік басқару деңгейлері арасындағы өкілеттіктердің аражігін ажырату мәселелері бойынша 2014 жылғы 29 қыркүйектегі № 239-V ҚРЗ Заңына сәйкес ҚР Ұлттық экономика министрінің 2015 жылғы 19 ақпандағы № 108 б ұ й р ы ғ ы .

"Тұрғын үй қатынастары туралы" Қазақстан Республикасының 1997 жылғы 16 сәуірдегі Заңының 10-1-бабының 2) тармақшасын іске асыру мақсатында Қазақстан Республикасының Үкіметі **ҚАУЛЫ ЕТЕДІ:**

1. Қоса беріліп отырған Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау қағидалары бекітілсін.

2. Осы қаулы алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі.

Қ а з а қ с т а н

Р е с п у б л и к а с ы

Ү к і м е т і н і ң

2011

ж ы л ғ ы

1

ж е л т о қ с а н д а ғ ы

№

1 4 2 1

қ а у л ы с ы м е н

бекітілген

## Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау қағидалары

1. Осы Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау қағидалары (бұдан әрі – Қағидалар) "Тұрғын үй қатынастары туралы" Қазақстан Республикасының 1997 жылғы 16 сәуірдегі Заңына (бұдан әрі – Заң) сәйкес әзірленген және Қазақстан Республикасының тұрғын үй қорына кіретін тұрғын үйлерде кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау үдерісінде туындайтын қатынастарды реттейді.

2. Қағидаларда мынадай негізгі ұғымдар пайдаланылады:

сервистік қызмет субъектісі – кондоминиум объектісін күтіп-ұстау жөніндегі қызметті жүзеге асыратын жеке немесе заңды тұлға;

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

жер учаскесі – тұрғын үйге (тұрғын ғимаратқа) Қазақстан Республикасының заңнамасында белгіленген тәртіппен бекітіліп берілген жер аумағы;

ғимаратты (құрылысты, жабдықты, коммуникацияны, тұрғын үй-коммуналдық мақсаттағы объектілерді) ағымдағы жөндеу – ғимараттың (құрылыстың, жабдықтың, коммуникацияның, тұрғын үй-коммуналдық мақсаттағы объектілердің) жарамдылығы мен жұмыс қабілетін қалпына келтіру, нормативтік және техникалық құжаттамаларда белгіленген көлемде шектелген номенклатураның құрамдас бөліктерін ауыстыра немесе қалпына келтіре отырып, оның ресурстарын ішінара қалпына келтіру үшін орындалатын жұмыс;

ғимаратты (құрылысты, жабдықты, коммуникацияны, тұрғын үй-коммуналдық мақсаттағы объектілерді) күрделі жөндеу – ғимаратты (құрылысты, жабдықты, коммуникацияны, тұрғын үй-коммуналдық мақсаттағы объектілерді) қажет болған жағдайда конструктивтік элементтері мен инженерлік жабдықтар жүйелерін ауыстыра отырып, оның ресурсын қалпына келтіру, сондай-ақ пайдалану көрсеткіштерін жақсарту мақсатында жөндеу;

кондоминиум объектісін күтіп-ұстау – кондоминиум объектісін басқару органымен жасасқан шартқа сәйкес сервистік қызмет субъектісі іске асыратын ұйымдастырушылық және техникалық іс-шаралар жиынтығы;

кондоминиум объектісін басқару органы – кондоминиум объектісін басқару жөніндегі функцияларды жүзеге асыратын жеке немесе заңды тұлға.

3. Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауды сервистік қызмет субъектісі кондоминиум объектісін басқару органымен жасасқан шартқа сәйкес жүзеге асырады. Шарт жасасар алдында үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелері сервистік қызмет субъектілерінің кандидатураларын жалпы жиналыста қарайды және сервистік қызмет субъектісін анықтау туралы хаттама жасайды.

4. Кондоминиум объектісін басқару органы үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелерінің кондоминиумның осы объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға және ағымдағы жөндеуге жұмсалатын жарналары (төлемдері) аударылатын кондоминиумның әрбір объектісіне екінші деңгейдегі банкте ағымдағы шот және кондоминиумның осы объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге жұмсалатын сомаларды жинақтау үшін жинақ шотын ашады.

5. Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау:

1) ағымдағы және күрделі жөндеуді сәулет-құрылыс нормаларына, экологиялық талаптар мен нормативтерге, санитарлық-техникалық қызмет көрсету жөніндегі іс-шараларға сәйкес жүргізу;

2) коммуналдық қалдықтарды жинау орындарында экологиялық қауіпсіздік нормаларын сақтау;

3) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін, үйге ортақ инженерлік жүйелер мен жабдықтарды, жер учаскесін ағымдағы техникалық, санитарлық күтіп-ұстау;

4) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған шығыстар сметасын есептеу;

5) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін не оның жекелеген құрылыс конструкцияларын, үйге ортақ инженерлік жүйелер мен жабдықтарын күрделі жөндеу арқылы жүзеге асырылады.

6. Кондоминиум объектісін басқару органы мен сервистік қызмет субъектісінің арасында шарт жасалған кезде қызметтердің тізбесіне мынадай жұмыстарды кешенді орындау қамтылады:

1) кондоминиум объектісінің конструкциялары мен инженерлік жабдықтарының техникалық жай-күйін жоспарлы және жоспардан тыс тексеріп қарау (газ, лифт жабдықтары мен қоқыс жинағыштарды қоспағанда, оларға тиісті ұйымдармен жеке шарттар жасалады);

2) қоқыс жинағыштарды, үй маңындағы аумақтарды санитарлық тазарту, қоқысты әкету (кәрізі жоқ үйлерде – ауладағы дәретхананың қазылған шұңқырларын тазарту, жинау және әктеу);

3) көгалдандыру;

4) жертөлелік үй-жайлар мен ортақ пайдаланылатын басқа да орындарды дезинфекциялау, дератизациялау, дезинсекциялау;

5) көктемгі-жазғы және қысқы маусымдарға дайындық;

6) аварияларды жою;

7) желдеткіш арналары мен түтіндіктерді тазарту;

8) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін ағымдағы жөндеу;

9) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеу;

10) ортақ пайдаланылатын орындарда орталық жылыту, сумен жабдықтау, су бұру, электрмен жабдықтау, желдету жүйелеріне қызмет көрсету.

7. Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған ай сайынғы жарналардың мөлшерін үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелерінің жиналысында бекітіледі.

8. Үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелері:

1) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін, сондай-ақ жер учаскесін пайдаланады және басқарады;

2) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкінің сақталуы мен қауіпсіз

пайдаланылуын қамтамасыз етеді;

3) тұрғын үйді (тұрғын ғимаратты) күтіп-ұстауға жұмсалатын шығыстарға қ а т ы с а д ы ;

4) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеу жүргізу үшін ай сайын жинақ шотқа үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелерінің жиналысында айқындалатын, бірақ тұрғын (тұрғын емес) үй-жайдың пайдалы алаңының бір шаршы метріне арналған есеппен республикалық бюджет туралы заңда тиісті қаржы жылына арналып белгіленген айлық есептік көрсеткіштің 0,02 еселенген мөлшерінен кем болмайтын сомада ақша қаражатын төлейді;

5) кондоминиум объектісінің жер учаскелеріндегі жасыл екпелердің сақталуын және өздерінің күштерімен не шарт негізінде мамандандырылған кәсіпорындарды жалдау арқылы оларға тиісті күтім жасауды қамтамасыз етеді;

6) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін қайта жаңартуды, қайта жоспарлауды, қайта жабдықтауды және конструктивтік шешімін өзгертуді оған рұқсат беру құжаттары болған жағдайда ғана жүргізеді;

7) кондоминиум объектісін басқару органына жеке және заңды тұлғалармен кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне қызмет көрсету және жөндеу жұмыстарын орындау жөнінде шарттар жасасуды тапсырады;

8) үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелерінің тексеру комиссиясына кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау және жөндеу жөнінде орындалған жұмыстардың сапасын бағалауды тапсырады.

9. Үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелері ай сайынғы жинақ сомасын белгілеудің алдында кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеу немесе оның жеке түрлерін жүргізу туралы шешімді жиналыста қабылдайды. Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеу немесе оның жеке түрлерін жүргізуге қажетті сомалар жинақталғаннан кейін меншік иелері жиналыста жинақталған қаражатты жұмсау туралы шешім қабылдайды.

10. Жергілікті атқарушы органдардың тұрғын үй инспекциялары кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеудің жекелеген түрлерінің тізбесін, кезеңін және кезектілігін анықтайды.

11. Үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелерінің жиналысында кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне күрделі жөндеу жүргізуге арналған шығыстар сметасы бекітілгеннен кейін сервистік қызмет субъектілері кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеу немесе оның жеке түрлерін жүргізуге кіріседі.

Тұрғын үй инспекциялары кондоминиум объектісін басқару органы ұсынған, тұрғын үй көмегінің қатысуымен қаржыландырылатын кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеудің жекелеген түрлерін жүргізуге арналған шығыстар сметасына келісім береді.

12. Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеу бойынша орындалған жұмыстарды қабылдау үшін кондоминиум объектісін басқару органы мен тұрғын үй инспекциясы өкілдерінің қатысуымен комиссия құрылады.

13. Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстаған кезде жалпы жиналыста үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелерінің көпшілік дауысының шешімі бойынша тұрғын үйге (тұрғын ғимаратқа) іргелес жатқан аумақты мақсаты бойынша пайдаланбауға және ағаштар мен бұтақтарды қайта отырғызуға немесе шабуға рұқсат етіледі.

Тұрғын үйдегі тұрғын үй-жайлар мен тұрғын емес үй-жайларды қайта жабдықтау мен қайта жоспарлауды үй-жай иесінің келісімімен және жобаның құрылыс нормалары мен ережелеріне сәйкес келуіне жауап беретін жеке немесе заңды тұлға орындаған жоба болған жағдайда жүзеге асыруға болады. Жобаның міндетті талаптарға сәйкестігін сәулет, қала құрылысы және құрылыс істері жөніндегі уәкілетті орган растайды.

Үй-жайларды (пәтерлерді) өзгерткен (қайта жабдықтаған, қайта жоспарлаған) кезде тұрғын үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелерінің жалпы санының кемінде үштен екісінің міндетті жазбаша келісімі, мынадай: өзгерістер тіреуіш конструкцияларын қозғаған; өзгерістер ортақ мүлікті қозғаған жағдайларда талап етіледі.

Жоғарыда аталған өзгерістер өзгертілетін үй-жайлармен (үй бөліктерімен) жапсарлас басқа да үй-жайлар (үй бөліктері) меншік иелерінің ғана мүдделерін қозғаған жағдайда, тек аталған адамдардың ғана жазбаша келісімін алу талап етіледі.

14. Қайта жоспарлауды және қайта жабдықтауды қоса алғанда, меншік иесінің үй-жайды ортақ мүлікке қауіп төндіретін немесе оны нашарлататын жұмыстар жүргізумен байланысты өзгертуіне тыйым салынады.

15. Үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелері тікелей қызмет көрсетушімен не кондоминиум объектісін басқару органымен жасалған шарттың негізінде үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелерінің жалпы жиналысы кондоминиум объектісін басқару органы қызмет көрсетушімен мұндай шарт жасасуы туралы шешім қабылдаған жағдайда, үйге ортақ мұқтаждарға пайдаланылатын коммуналдық қызметтер үшін шығыстарды көтереді.

16. Үйге ортақ мұқтаждарға жұмсалатын коммуналдық қызметтер саны үйге ортақ есепке алу құралдары көрсеткіштерінің негізінде, ал олар болмаған жағдайда – белгіленген қуат бойынша не табиғи монополиялар және реттелетін нарықтар саласында басшылықты жүзеге асырушы мемлекеттік орган бекіткен тұтыну нормалары бойынша анықталады.

