

Кондоминиум объектісін басқару және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп ұстау 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 құрылыс 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 Индустрия 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 ұстау қағидаларды бекітілсін.

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

2. Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика министрлігінің Құрылыс, 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-құқықтық 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 ұстау қағидалары

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

1-тарау. Жалпы ережелер

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

2. Қағидаларда мынадай негізгі ұғымдар пайдаланылады:

1) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкі – дара (бөлек) меншіктегі пәтерлерден, тұрғын емес үй-жайлардан, орынтұрақ орындарынан, қоймалардан "және ұялы байланыс операторларының меншігі болып табылатын телекоммуникациялық жабдықтан басқа, кондоминиум объектісінің бөліктері (қасбеттер, кіреберістер, вестибюльдер, холдар, дәліздер, баспалдақ марштары мен баспалдақ алаңдары, лифтілер, шатырлар, шатырастылар, техникалық қабаттар, жертөлелер, үйге ортақ инженерлік жүйелер мен жабдықтар, абоненттік пошта жәшіктері, көппәтерлі тұрғын үй тұрған 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 алаңдарын, кірме жолдарды, орынтұрақтарды, тротуарларды, шағын сәулет 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 әдістемесіне, сондай-ақ кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған шығыстардың ең төмен мөлшерін есептеу әдістемесіне 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, орынтұрақ 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 пәтердің, тұрғын емес үй-жайдың, орынтұрақ 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, орынтұрақ орындары, қоймалар дара (бөлек)

меншікте болады, ал дара (бөлек) меншікте емес бөліктер пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың, орынтұрақ 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 ұйым 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 заңды 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) - уәкілетті 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 органы;

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

Ескерту. 2-тармаққа өзгеріс енгізілді - ҚР Өнеркәсіп және құрылыс министрінің м.а. 22.07.2024 № 276 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

2-тарау. 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 учаскесінің астындағы бірыңғай бөлінбейтін жер учаскесі 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 мүлік иелерінің бір бірлестігін құрады.

5. Кондоминиум объектісін басқару:

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

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

3) орынтұрақ орындарын, қоймаларды ұстауға арналған шығыстардың жылдық сметасын есептеу;

4) жиналыстарды ұйымдастыру және өткізу;

5) сервистік қызмет субъектілерімен және коммуналдық қызмет көрсететін ұйымдармен 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 міндетті төлемдер (салықтар, жарналар, аударымдар және басқалар);

банктік қызметтер;

есеп айырысу-кассалық қызмет көрсету үшін төлем;

офисті ұстауға (жалға алу, байланыс, интернет, кеңсе тауарлары, ұйымдастыру техникасы және оны ұстау) арналған шығыстар қамтылады;

қызметкерлерді жазатайым оқиғалардан міндетті сақтандыру;

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

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

7. Мүлік 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, Заңда айқындалған басқару функцияларын жүзеге асырады.

8. Көппәтерлі тұрғын үйді басқарушы немесе басқарушы компания өз құрамында оқудан 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 түрде жүзеге асырады, онда жиналыста пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың иелері ТКШ ақпараттандыру объектісін таңдау туралы шешім қабылдайды немесе мұндай өкілеттіктерді үй кеңесіне береді.

11. Мүліктің 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 уәкілеттік берген қарапайым жазбаша сенімхат негізінде жүзеге асырады. Жай серіктестіктің сенім білдірілген адамы ағымдағы және жинақ шоттарын осы Заңда 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. Мүліктің 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.

Мүліктің 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, өңдеу, сондай-ақ орталықтандырылған түрде жинау және сақтау, 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 сақтаудың ақпараттық жүйесіне Қағидалардың 1, 2-қосымшаларына және Қазақстан Республикасы Индустрия 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 мүліктің 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 Индустрия 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 орынтұрақ орындарын, қоймаларды ұстауға арналған жылдық сметаны жасайды және шығыстар мөлшерін айқындайды.

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

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

17. Кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға 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 объектілерінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау жөніндегі қосымша жөндеу жұмыстарын және өзге де іс-шараларды жүргізу қажет болған жағдайда, жиналыстарда пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың, орынтұрақ орындарының, қоймалардың меншік иелері нысаналы жарналарды жинау және олардың мөлшері туралы шешім қабылдайды, ол хаттамамен ресімделеді.

19. Мүліктің меншік иелері бірлестігінің төрағасы немесе жай серіктестіктің сенімді адамы не көппәтерлі тұрғын үйді басқарушы не басқарушы компания Үй кеңесіне кондоминиум объектісін басқару және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау жөніндегі ай сайынғы және жылдық есептерді қарау үшін ТКШ ақпараттандыру объектілері 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. Мүліктің меншік иелері бірлестігінің төрағасы немесе жай серіктестіктің сенім білдірілген адамы не пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың барлық меншік иелері, тікелей бірлескен басқару кезінде заңды 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 заңды тұлғаларға осы Қағидаларға 3-қосымшаға 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 мүліктің 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 атауы 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 мүліктің 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 (құрылыс салушының) кепілдік міндеттемелері;

кондоминиум объектісінің сеніп тапсырылған ортақ мүлкін бүлдіруге және (немесе) иемденуге және (немесе) ысырап етуге әкеп соққан кондоминиум объектісін басқарудың қолданыстағы (бұрын қолданыста болған) нысанының әрекеттері (әрекетсіздігі) бойынша жауапкершіліктен босатпайды.

27. Беруге жататын кондоминиум 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 кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін, орынтұрақ орнын, қойманы күтіп-ұстауға көзделген қаражатты шығыстардың жылдық сметаларында көрсетілмеген өзге де мақсаттарға пайдалануға жол берілмейді.

4-тарау. Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау

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

1) пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелерінің, сондай-ақ кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға қатысатын адамдардың құқықтары мен заңды мүдделерін сақтау;

2) азаматтардың өмірі мен денсаулығы үшін қауіпсіздікті, жеке немесе заңды тұлғалар мүлкінің және мемлекеттік мүліктің 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 мүлкін күтіп-ұстауды мүліктің 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.

Мүліктің 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-ұстау 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 алаңдарын, лифт кабиналарын ылғалды жинау, сыпыру және жуу және басқа да санитариялық іс-шаралар);

5) кондоминиум объектісінің үй маңындағы аумағының жер учаскесінің тиісті санитариялық жағдайын қамтамасыз ету (көгалдандыру (жасыл желектер мен көгалдарды отырғызу, күту, бұзу, кесу), қоқыс құбырын санитариялық тазалау, қазылған шұңқырларды тазалау, аула дәретханаларын жинау және ақтау, жапырақтарды, қар мен мұздақтарды, 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 (лифтiлерге қызмет көрсету) ;

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

9) газдану, түтіндеу 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 жүйелерінен тұратын төмен тоқты инженерлік жүйелерді күтіп-ұстау 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-ұстауға тұтынылған коммуналдық қызметтерге ақы төлеу;

12) домофон жабдығын орнату (қажет болған жағдайда);

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

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

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

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

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

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

35. Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне ағымдағы жөндеу жүргізу қажет болған жағдайда мүліктің 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 Үй кеңесінің қатысуымен ақау актісін жасайды.

Ағымдағы жөндеу аяқталғаннан кейін кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне ағымдағы жөндеу жүргізген ұйым орындалған жұмыстарды қабылдау үшін орындалған жұмыстардың актісін Үй кеңесіне жібереді және мүліктің меншік иелері бірлестігінің төрағасына немесе жай серіктестіктің 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 объектісі арқылы қол қоюға ұсынады.

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

Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне күрделі жөндеу (жаңғырту, 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 пәтерді 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 күрделі жөндеу жүргізуді қоса алғанда, оның қауіпсіз пайдаланылуын қамтамасыз ету жөнінде шаралар қабылдайды.

39. Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкі құрамына кірмейтін пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың, орынтұрақ орындарының, қоймалардың меншік иесі болып табылатын көппәтерлі тұрғын үйдің тапсырыс берушісі (құрылыс салушысы)

кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған шығыстарды, кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге, орынтұрақ орнын, қойманы күтіп-ұстауға арналған шығыстарды, сондай-ақ жарналарды 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 есептегенде республикалық бюджет туралы заңда тиісті қаржы жылына белгіленген айлық есептік көрсеткіштің кемінде 0,0005 еселенген мөлшеріндегі ақшаны ай сайын жинақ шотына аударады.

41. Отыртұрақ 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) орынтұрақ 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 үштен 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 құрылысы және құрылыс қызметі туралы заңнамасына сәйкес жүзеге асырылады.

44. Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкінің құрамына кіретін паркингтің немесе орынтұрақ 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-
ұстау қағидаларына
I-қосымша

Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін түгендеу тізбесі

Кондоминиум объектісінің орналасқан жері:

№	Атауы	Өлшем бірлігі	С а н д ы қ сипаттамасы	С а п а л ы қ 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 учаскесінің 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-қарау 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 құрылыс блоктары)			
	басқа....			
4.	Жертөле қабырғалары (жалпы алаңы):	(метр ²		
	материал:			
	ІҚБ (іргетастық құрылыс 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.	Кіре-берістер	бірлік		
	сатылар			
	таяныштар			
	күнқағарлар			
	кіру есіктері			
	энергия үнемдейтін шамдардың болуы:	бірлік		
11.	Кіреберіс терезелері	бірлік		
	материал:			
	ағаш			
	пластик			
12.	Лифтілер	бірлік		
	төлем түрі:			
13.	Жылу мен жабдықтау	кума метр		

	дербес			
	орталық			
	пеш арқылы			
	Жылу кіре берістерінің саны			
	Автоматтандырылған жылу пунктiнiң болуы:			
	жылуды есепке алу аспаптары			
14.	Сумен жабдықтау	қума 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	қума метр		
	үйге ортақ есепке алу аспабының болуы:			
	Иә			
	Жоқ			
17.	Электрмен жабдықтау	қума 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			

	күш беретін тарату шкафы (КТШ)	бірлік		
18.	Басқа мүлік			

мүліктің меншік иелері бірлестігі төрағасы, жай серіктестік сенімді тұлғасы (КТҮ 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-
ұстау қағидаларына
2-қосымша

Кондоминиум объектісін қарау 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 (сүкөтергіш 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 қарау жүргізді.

Қарау кезінде, мыналар анықталды:

1. Ғимараттың конструктивтік элементтерінің техникалық жай-күйі мынадай:

Ғимараттың бөлшектері және конструкциялары	Техникалық жай-күйді бағалау	Қарау кезінде анықталған ақаулардың атауы	Қажетті жұмыс көлемі		
			Түрі	Өлшем бірлігі	Саны
1	2	3	4	5	6
Іргетастар					
Цоколь					
С ы р т қ ы қабырғалар					
Ішкі қабырғалар					
Қасбет					
Балкондар және карниздер					
С у а ғ а р 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					
Ж ы л у энергиясын беруді реттейтін және есепке алатын жүйе					
Кәріз жүйесі					

Электрмен жабдықтау жүйесі және жарықтандыру					
Лифттер					
Қоқыс құбыры					
Қоқыс жинағыш контейнер алаңы					
Түтін 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 қоқыс құбырлары инженерлік жабдықтар					

2. Тексеру нәтижелері негізінде комиссия:

2.1 Ғимарат қанағаттанарлық жағдайда және тек ағымдағы жөндеуді қажет етеді.

2.2 Ғимарат 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 "Мүліктің 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.

1.1.1	- техникалық паспорттар						
1.1.2	- экспликациялар						
1.1.3	- әр қабаттың жоспары						
1.2	Инженерлік коммуникациялардың сызбалары мен схемалары						
1.3	Механикалық жабдықтардың схемалары						
1.4	Электр жабдықтарының схемалары						
1.5	Санитариялық-техникалық жабдықтардың схемалары						
1.6	Үйдегі бір үй-жайға қызмет көрсететін өзге де жабдықтардың схемалары						
1.7	Ресурстарды есепке алудың үйге ортақ аспаптарын орнату және пайдалануға қабылдау схемалары мен актілері						
	Инженерлік, электрлік, механикалы						

1.8	қ , санитариял ық-техника л ы қ жабдықтарғ а паспорттар және						
1.9	Инженерлік электрмен жабдықтау, суық және ыстық сумен жабдықтау, су бұру, жылумен жабдықтау, газбен жабдықтау желілерінің ресурсты жабдықтау ш ы ұйымдарме н пайдалану жауапкерші лігін шектеу актілері						
1.10	Қуаттарды энергиямен жабдықтау ш ы ұйымның желісіне қосуға рұқсат беру						
1.11	Ү й құрылысы жүзеге асырылған қабылдау комиссиясы н а ұсынылаты н атқарушы және жобалау құжаттамас ы						
	Жекелеген конструктив т і к						

1.12	элементтерді (шатырлар, коршау конструкциялары және) қарау актілері)						
1.13	Жер учаскесіне мемлекеттік акт						
1.14	Міндетті қосымшалары бар объектіні пайдалануға қабылдау актісі						
1.15	Жылжымайтын мүлік объектілерінен мемлекеттік есепке алу жөніндегі тиісті ұйым (орган) куәландырган жер учаскесінің бөлігіне жататын сервитуттың қолданылу саласы (шекарасы) белгіленген жоспармен қоса берілген сервитуттың мазмұны мен саласы көрсетілетін құжаттар						
1.16	көппәтерлі тұрғын үйдің технологиялық жабдықтарының						

	паспорттар ы (пайдалану жөніндегі нұсқаулықт ар)						
1.17	Ортақ мүлікті күрделі жөндеу бойынша жұмыстард ы н нәтижелерін қабылдау туралы құжаттар (актілер) (болған кезде)						
1.18	Жалпы мүлікті ағымдағы жөндеу бойынша жұмыстард ы н нәтижелерін қабылдау туралы құжаттар (актілер)						
1.19	Жасырын жұмыстард ы куәландыру актілері						
1.20	Шу мен дірілді өлшеу хаттамасы						
2.	Өзге құжаттама						
	Үйдегі ортақ мүлікті күтіп-ұстау және коммуналд ы қ қызметтерді көрсету сапасы						

2.1	мәселелері бойынша жазбаша өтініштердің, шағымдардың және ұсыныстардың көшірмелері, берілген күнге өзекті						
2.2	Беру күнгі өзекті, үйдегі ортақ мүлікті ұстау және коммуналдық қызметтерді ұсыну сапасы мәселелері бойынша өтініштерді, шағымдар мен ұсыныстарды есепке алу журналы (кітабы)						
2.3	Еңбек жалдау шарты						
2.4	Үйді маусымдық пайдалануға дайындау актілері, паспорттар						
2.5	Үйді басқаруға берген сәтке дейін бар тұрғын үй инспекциясынан ескертулер мен бұзушылықтарды жою актілері						

2.6	Үйдің ортақ мүлкіне жататын материалдық құндылықтарды беру жөніндегі актілер (өрт шлангтары, шырақтар, қаптамалар, 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	Басқарушы немесе басқарушы компаниямен шарттар						

2.10	Қаржылық құжаттама (бастапқы есепке алу құжаттары, қаржылық есептілік, ағымдағы ш о т бойынша операцияла р ғ а байланысты құжаттар), сондай-ақ қаржылық құжаттаман ы ң көшірмелері						
2.11	Жинақ шотында болған кезде, сондай-ақ нысаналы жарналарды жинау кезінде а қ ш а қаражаты (жиналысты ң шешімі бойынша)						
2.12	Жиналыс хаттамалар ы, дауыс беру парақтары						
2.13	Кондомини у м объектісін басқару және кондоминиу м объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау бойынша көрсетілген қызметтерді қабылдау						

	актілерінің көшірмелері						
2.14	Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкінің құрамына кіретін үй-жайлардың кілттері						
2.15	Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкінің құрамына кіретін жабдықтарға қол жеткізудің электрондық кодтары						
2.16	Кондоминиум объектісін басқару және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін пайдалану үшін қажетті өзге де техникалық құралдар мен жабдықтар						
2.17	Ведомстводан тыс кешенді сараптаманың оң қорытындысын алған көп пәтерлі тұрғын үйдің жобалау құжаттамасы						

	ының (сметалық бөлімсіз) жобалау ұйымы куәландырған көшірмелері						
2.18	Жобалау-сметалық ұжаттаманың ведомстводан тыс сараптамасының оң қорытындысының және оның барлық түзетулерінің көшірмелері						
Тарап _____ (атауы) Мекенжайы: _____ тегі, аты, әкесінің аты (бар болса) Қолы _____				Тарап _____ (атауы) Мекенжайы: _____ тегі, аты, әкесінің аты (бар болса) Қолы _____			