

## Тұрғын үй қорын күтіп-ұстау ережелерін бекіту туралы

### *Күші жойған*

VI сайланған Алматы қаласы мәслихатының XXI сессиясының 2017 жылғы 15 қыркүйектегі № 151 шешімі. Алматы қаласы Әділет департаментінде 2017 жылғы 2 қазанда № 1408 болып тіркелді. Күші жойылды - Алматы қаласы мәслихатының 2021 жылғы 29 қаңтардағы № 12 шешімімен

**Ескерту. Күші жойылды - Алматы қаласы мәслихатының 29.01.2021 № 12 ( алғаш ресми жарияланған кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) шешімімен.**

Қазақстан Республикасының 2001 жылғы 16 шілдедегі "Қазақстан Республикасындағы сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі туралы" Заңының 22 бабының 1 тармағының 3) тармақшасына, Қазақстан Республикасының 2001 жылғы 23 қаңтардағы "Қазақстан Республикасындағы жергілікті мемлекеттік басқару және өзін-өзі басқару туралы" Заңының 6 бабының 1 тармағының 15) тармақшасына сәйкес, VI сайланған Алматы қаласының мәслихаты ШЕШІМ ҚАБЫЛДАДЫ:

1. Осы шешімнің қосымшасына сәйкес Тұрғын үй қорын күтіп-ұстау ережелері бекітілсін.

2. Алматы қаласы мәслихатының аппараты осы шешімді әділет органдарында мемлекеттік тіркеуді, оны кейіннен ресми мерзімді баспа басылымдарында, сондай-ақ Қазақстан Республикасы нормативтік құқықтық актілерінің эталондық бақылау банкінде және ресми интернет-ресурста жариялауды қамтамасыз етсін.

3. Осы шешімнің орындалуын бақылау Алматы қаласы мәслихатының жергілікті мемлекеттік басқару және тұрғын үй саясаты мәселелері жөніндегі тұрақты комиссиясының төрағасы Е.М. Еркінбаевқа жүктелсін.

5. Осы шешім әділет органдарында мемлекеттік тіркелген күннен бастап күшіне енеді және ол алғаш ресми жарияланғаннан кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі.

*VI сайланған Алматы қаласы  
мәслихатының XXI сессиясының  
төрағасы*

*М. Абдуллаев*

*VI сайланған Алматы қаласы  
мәслихатының хатшысы*

*Қ. Қазанбаев*

*VI сайланған Алматы қаласы  
мәслихатының XXI сессиясының*

## **Тұрғын үй қорын күтіп – ұстау ережелері 1 бөлім. Жалпы ережелер**

1. Осы Тұрғын үй қорын күтіп – ұстау ережелері (бұдан әрі – Ережелер) Қазақстан Республикасының "Тұрғын үй қатынастары туралы", "Қазақстан Республикасындағы сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі туралы" заңдарына және басқа да нормативтік құқықтық актілерге сәйкес әзірленген және тұрғын үй қорын күтіп-ұстау тәртібін реттейді.

2. Тұрғын үй қорын (кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін) күтіп-ұстау меншік иесі тұрғын үй қорын және кондоминиум объектісін тікелей немесе ол құратын (тағайындайтын, сайлайтын) органдар арқылы басқару жолымен жүзеге асырылады.

3. Кондоминиум объектісін басқару органы – кондоминиум объектісін басқару бойынша қызметтерді жүзеге асыратын жеке немесе заңды тұлға.

4. Уәкілетті орган - тұрғын үй қатынастары саласында басшылықты және салааралық үйлестіруді жүзеге асыратын орталық атқарушы орган.

5. Тұрғын үй инспекциясы – тексеру жүргізу арқылы тұрғын үй қорын басқару саласында мемлекеттік бақылауды жүзеге асыратын жергілікті атқарушы орган.

6. Осы Ережелердің сақталуына жауапкершілік Қазақстан Республикасының заңнамасымен қарастырылған тәртіпте ғимараттарды, үйге қарасты аумақты басқару және күтіп-ұстаумен айналысатын заңды және жеке тұлғаларға жүктеледі. Осы Ережелердің сақталуын бақылауды өз құзыреті шегінде уәкілетті органдар жүзеге асырады.

## **2 бөлім. Тұрғын үй қорын күтіп-ұстау 1 тарау. Кондоминиум**

7. Үй-жайлардың (пәтерлердің) екі және одан да көп меншік иелеріне тиесілі тұрғын үйлерде кондоминиум құрылады.

Кондоминиум заңды және жеке тұлғаларға, мемлекетке екі және одан да көп тұрғын және тұрғын емес үй-жайларға меншік құқығын және оларға ортақ үлестік меншік құқығымен тиесілі ортақ мүлікті беру кезінен бастап құрылады.

8. Кондоминиум объектісі кондоминиум объектісін басқару органы құрылған күннен бастап 15 күн ішінде жылжымайтын мүлікке құқықтарды тіркеу туралы Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес бірыңғай кешен ретінде тіркелуі тиіс.

Кондоминиум объектісін тіркеу кондоминиум қатысушысының не басқару органының өтініші бойынша, ортақ мүліктің құрамын және әрбір үй-жайдың

құқық иелерінің үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелерінің ортақ меншігіндегі үлесінің мөлшерін айқындайтын құжаттарды тіркей отырып жүзеге асырылады.

Кондоминиумге меншік құқығы оны мемлекеттік тіркегеннен кейін пайда болады.

Әділет органдарында тіркелмеген кондоминиумдерге осы Ережелердің талаптары қолданылады. Кондоминиум объектісін тіркеудің болмауы осы Ережелердің талаптарын орындамауға негіз болып табылмайды.

## **2 тарау. Тұрғын үй қорын басқару**

9. Тұрғын үй қорын басқару үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелерінің жалпы жиналысының негізінде жүзеге асырылады. Жиналыс кондоминиум объектісін басқару органының бастамасы бойынша, сондай-ақ үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелерінің талап етуі бойынша өткізіледі.

Жергілікті атқарушы органдар тұрғын үйді басқару органын сайлау туралы мәселені шеше отырып, үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелерінің жиналысын өткізуге бастама жасауға құқылы.

10. Үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелерінің жиналыстарында кондоминиум объектісін басқарумен және күтіп-ұстаумен байланысты мәселелер қаралады және олар бойынша шешімдер қабылданады.

11. Үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелерінің жиналыстарын ұйымдастыру рәсімі кондоминиумның әрбір объектісі бойынша жеке жүзеге асырылады.

12. Үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелерінің жиналыстары аудио-бейне жазып алуды қолданумен өткізілуі мүмкін.

13. Үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелерінің жиналысында:

1) кондоминиум объектісін басқару нысанын таңдауға немесе өзгертуге байланысты;

2) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін басқаруға және күтіп-ұстауға арналған жарналардың мөлшерін бекіту;

3) жылдық жоспарды және кірістер мен шығыстардың жылдық сметасын бекіту, сондай-ақ оларға өзгерістер мен толықтырулар енгізу;

4) кондоминиум объектісін басқару шартын жасасу, өзгерту немесе бұзу туралы шешімдер қабылдау;

5) әділет органдарындағы құқықтық кадастрға өзгерістер енгізу;

6) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне ағымдағы және күрделі жөндеу жүргізу туралы шешім қабылдауға байланысты;

7) жинақ шотында жиналған ақшаны жұмсау;

8) сервистік қызмет субъектісінің көрсететін қызметтерін таңдау және (немесе) олардан бас тарту;

9) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне күрделі жөндеу, жаңғырту, жөндеу жүргізуге арналған шығыстар сметасын бекіту;

10) үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелерінің тексеру комиссиясын сайлау;

11) жинақ шотында қаражат жинақтау үшін ай сайынғы жарналар сомасын тұрғын (тұрғын емес) үй-жайдың пайдалы алаңының бір шаршы метріне арналған есеппен, республикалық бюджет туралы заңда тиісті қаржы жылына белгіленген 0,02 еселенген айлық есептік көрсеткіштен асатын мөлшерге ұлғайту ;

12) басқару органының тиісті жалға алу шартын ресімдеумен, кондоминиум объектісінің ортақ пайдаланудағы орындарын (пайдалануы шектеулі орындары) пайдаланумен, сонымен бірге пайдалануға берумен байланысты мәселелер міндетті түрде қарауды және мақұлдауды талап етеді.

14. Үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелері жиналысының бастамашылары алдағы жиналыстың өтетін күні, орны және күн тәртібі туралы барлық үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелерін кемінде он күн бұрын хабардар етеді.

15. Үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелеріне жиналыстың өтетіні туралы хабарлау интернет-ресурстарда болған жағдайда, подъездерде, лифтілерде және басқа да көрінетін жерлерде мемлекеттік және орыс тілдерінде хабарландыру орналастыру арқылы жүргізіледі.

16. Белгіленген күні және уақытта үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелері белгіленген жерде жиналады.

17. Үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелерінен жиналысты жүргізу үшін төраға, хатшы және дауыстарды есептеуге жауапты тұлға сайланады.

18. Жиналыстың төрағасы мен хатшысы үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелерінің жиналысына келген адамдарды олардың қолдарын жинау арқылы тіркеуді жүргізеді.

Тіркеу парағында жиналыстың тәртібі, жиналысты өткізу күні, сауалнама мәліметтерін (меншік иесінің тегі, аты, әкесінің аты) көрсете отырып, үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелерінің мекенжайы, сондай-ақ үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелерінің қолын қоятын баған болуы тиіс.

19. Жиналыстың төрағасы өткізілетін жиналыстың тәртібін жариялайды.

20. Жиналыстың күн тәртібін бекіту үшін төраға үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелеріне дауыс беруді ұсынады.

21. Дауыстарды есептеуге жауапты тұлға дауыстарды санау арқылы дауыс беру қорытындысын шығарады.

22. Егер жиналған үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелерінің жартысынан көбі дауыс берсе, жиналыстың тәртібі бекітілген болып есептеледі.

23. Дауыстарды есептеу қорытындысы бойынша күн тәртібі өзгерген жағдайда, төраға жиналыстың жаңа күн тәртібін жариялайды.

24. Төраға жиналған адамдарға жиналыстың күн тәртібінің әрбір мәселесі бойынша талқылауды ұсынады.

25. Төраға талқылау нәтижелері бойынша жиналған адамдарға жиналыстың күн тәртібіндегі әрбір мәселе бойынша дауыс беруді ұсынады.

26. Егер жиналысқа қатысқандардың үштен екісінен көбі дауыс берсе, шешім қабылданған болып есептеледі.

27. Үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелерінің жиналысы үй-жайлардың (пәтерлердің) жалпы санынан, оның ішінде салушы меншік иелеріне берген өздері тұрып жатқан үй-жайлардың (пәтерлердің) жалпы санынан меншік иелерінің кемінде үштен екісі болған кезде заңды болып табылады.

Егер үй-жайдың (пәтердің) меншік иесіне бірнеше үй-жайлар (пәтерлер) тиесілі болса, ол тиісінше дауыс санына ие болады.

Егер пәтер бірнеше меншік иелеріне тиесілі болса, онда дауыстарды санаған кезде "бір пәтер-бір дауыс" принципі қолданылады.

28. Үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелері жиналысының шешімін уәкілетті орган бекітетін нысан бойынша хаттама түрінде хатшы ресімдейді.

Үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелері жиналысының хаттамасы тіркеу парақтарымен бірге тігіледі және нөмірленеді.

Жиналыстың хаттамасына төрағасы, хатшы және дауыстарды есептеуге жауапты тұлға қол қояды, сондай-ақ барлық меншік иелерінің назарына жеткізіледі.

Егер жиналыс тоқсан сайынғы және жыл сайынғы есептер бойынша өткізілетін болса, жиналыстың хаттамасына тексеру комиссиясының мүшелері қосымша қол қояды.

29. Жиналыстың хаттамалары тіркеу парақтарымен, тоқсан сайынғы есептермен бірге болған жағдайда интернет-ресурстарда орналастырылады.

30. Үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелерінің жалпы жиналысын өткізу кезінде кворум жиналмаған жағдайда, қайта жиналыс өткізу немесе жазбаша сауалнама жүргізу туралы шешім қабылданады.

31. Қайта жиналыс өткізу немесе жазбаша сауалнама жүргізу туралы шешім жиналыста қабылданады және хаттамада көрсетіледі.

32. Жазбаша сауалнама кондоминиумның әрбір объектісі бойынша жеке жүргізіледі.

33. Жазбаша сауалнама жүргізуді ұйымдастыру үшін үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелері арасынан жауапты тұлғалар тағайындалады, олар

әрбір пәтерді аралап, үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелеріне дауыс беру парағын табыстайды.

34. Егер үй-жайдың (пәтердің) меншік иесіне бірнеше үй-жайлар (пәтерлер) тиесілі болса, онда ол жазабаша сауалнаманы жүргізген кезде, тиісінше дауыс санына ие болады.

Егер пәтер бірнеше меншік иелеріне тиесілі болса, онда дауыстарды санаған кезде "бір пәтер-бір дауыс" принципі қолданылады.

35. Әрбір дауыс беру парағында реттік нөмірі, талқылауға енгізілген мәселелер, үй-жайлар (пәтерлер) меншік иесінің мекенжайы, тегі, аты, әкесінің аты (ол болған кезде), қол қойылатын орын, сауалнама жүргізуге жауапты тұлғалардың қолы болуға тиіс. Дауыс беру парағы орталық уәкілетті орган бекіткен нысанға сәйкес келуі тиіс.

36. Үй-жайлар (пәтерлер) меншік иесінің мәселелерді қосымша қарауына қажеттілік болған кезде, жауапты тұлғалар дауыс парағын қалдырып кете алады.

37. Жазбаша сауалнама қырық бес күн ішінде жүргізіледі.

38. Дауыс беру қорытындылары үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелерінің жиналысында жүргізіледі. Егер үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелерінің жартысынан дауыс көбі дауыс берсе, шешім қабылданған болып саналады.

39. Егер салушы үй-жайды (пәтерді) меншік иесіне бермесе, онда сол жерде тұрып жатқан адамдар дауыс беруге қатыспайды.

40. Егер жазбаша сауалнамаға қатысқан үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелерінің үштен екісінен көбі дауыс берсе, шешім қабылданған болып саналады.

41. Жазбаша сауалнама арқылы қабылданған шешім үй-жайлардың (пәтерлердің) барлық меншік иелері үшін міндетті болып табылады.

42. Егер жазбаша сауалнама қырық бес күн ішінде аяқталмаса, сондай-ақ жазбаша сауалнаманың аяқталуы бойынша оң нәтиже қабылданбаған жағдайда, жиналыс бастамашылары үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелеріне кемінде он күн бұрын хабарлау арқылы үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелерінің қайта жиналысы өтеді.

43. Қайта жиналыс осы 2 Тарауда анықталатын тәртіпте өткізіледі.

44. Жиналыста тәртіпті сақтау үшін жиналыс бастамашылары ішкі істер органдарына жүгіне алады.

### **3 тарау. Тұрғын үй қорын басқару органы**

45. Кондоминиум объектісін басқару органы оның қатысушыларының келісімімен анықталады.

Кондоминиум объектісін басқару органын сайлау туралы мәселені осы Ережелердің 2 тарауына сәйкес өткізілетін жалпы жиналыста үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелері шешеді.

Басқару органы келесі нысандарда болуы мүмкін:

кондоминиум объектісін басқарушы – кондоминиум объектісін басқару тегін не ақылы негізде және күтіп-ұстау бойынша қызметті жүзеге асыратын жеке тұлға;

компанияны басқарушылар – жауапкершілігі шектеулі серіктестіктер, акционерлік қоғамдар немесе жеке кәсіпкерлер;

үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелерінің кооперативі;

егер саны жиырмадан аспайтын болса, барлық меншік иелерінің тікелей бірлесіп басқаруы;

Қазақстан Республикасының заңнамасына қайшы келмейтін басқа да нысандар.

Басқару органы жоқ, сондай-ақ осы Ережелер қабылданған соң пайдалануға берілген тұрғын үйлерде басқару органы үш ай ішінде құрылуы қажет.

Мұндай шешімге дейін біртұтас кешен ретінде кондоминиум объектісімен, сондай-ақ тұрғын үйді коммуналдық қызметтермен бір орталықтан қамтамасыз етумен байланысты міндеттемелер бойынша меншік иелері бірлесіп жауап береді.

Біртұтас инженерлік және коммуналдық қамтамасыз ету жүйесі бар және біртұтас тұрғын үй-коммуналдық кешенді құрайтын көппәтерлі тұрғын үйде (немесе оның бір бөлігінде) кондоминиум объектісін басқару нысандарының бірі ғана қолданылуы мүмкін.

46. Басқару нысанына қарамастан әрбір кондоминиум объектісіне міндетті түрде кондоминиум объектісін басқарушысы (үйдің үлкені) және ол болмаған жағдайда үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелерінен оны алмастыратын адам сайланады.

47. Басқару органын сайлау, құру, бір басқару органынан екіншісіне ауысу, сайлау/қайта сайлау, сондай-ақ пәтерлердің меншік иелері кооперативінің төрағасын ауыстыру бойынша мәселелер осы Ережелердің 2 тарауына сәйкес өткізілетін үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелерінің жалпы жиналысына енгізіледі.

48. Үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелерінің жаңа кооперативін құру туралы оң шешім қабылданған жағдайда, үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелері жиналысының хаттамасы және басқару органының құрылтай құжаттары әділет органдарына жолданады.

49. Басқару органын сайлау, ауыстыру немесе тұрғын үйдің басқа басқару органына өтуі кезінде үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелерінің хаттамасы

негізінде коммуналдық қызметтердің жеткізушілерімен, сервистік қызмет субъектілерімен және өзге де қызметтер түрлерімен тиісті шарттар жасалады

50. Жаңадан сайланған басқару органы негізгі қаражаттар мен құжаттарды тапсыру қажеттігі туралы алдыңғы басқару органына хат жолдайды.

Хатқа басқару органы куәландырған үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелері жалпы жиналысының хаттамасының көшірмесі қоса беріледі.

Бір басқару органынан екінші басқару органына өту негізгі қаражаттарды және қаржы-шаруашылық қызметтің құжаттарын қабылдап алу-беру актісін жасау арқылы он күн ішінде жүзеге асырылады.

Негізгі қаражаттарды және қаржы-шаруашылық қызметтің құжаттарын қабылдап алу-беру актісі келесі ақпаратты қамтиды:

берілетін тұрғын үйлер туралы мәліметтер (пәтерлер саны, тұрғын үйдің жалпы алаңы, тұрғын үйдің теңгерімдік құны, тұрғын үйдің ескіруі, ағымдағы және күрделі жөндеу жүргізілген жыл, кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін жөндеу, кондоминиум объектісінің ортақ мүлкінің техникалық жағдайы);

берілетін жабдықтың тізбесі (үйлерге ортақ есептеуіш құралдары, лифтілер, мүгедектерге арналған көтергіштер автоматтандырылған жылу пунктері және т.б.);

тұрғын үйді берген кезде ағымдағы және жинақ шоттардағы ақша қаражаттарының қалдығы;

тұрғын үйді күтіп-ұстауға кеткен шығыстар бойынша және коммуналдық қызметтер бойынша қарызы бар тұлғалар туралы деректер;

берілетін тұрғын үйлерге жүргізілетін түгендеу істері;

әр пәтердің карточкалары;

коммуналдық қызметті көрсетушілермен жасалатын шарттар;

ортақ пайдаланудағы орындарды жалға беру бойынша шарттар;

қаржы құжаттары (банктік шарттар, жалақы туралы тізімдемелер);

үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелері жиналысының хаттамалары, соңғы үш жылдағы тоқсан сайынғы, жыл сайынғы есептер;

шығыстарды растайтын құжаттары бар атқарылған жұмыстар туралы есептер;

үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелерінің талабы бойынша басқа да құжаттар.

Қабылдап алу-беру актісі жасау үшін, қабылдаушы тарап құрамына басқару органының өкілдері, техникалық комиссия өкілдері, беруші және қабылдаушы тараптардың тексеру комиссиясының өкілдері, тұрғын үйге қызмет көрсететін сервистік компания өкілдері кіретін жұмыс тобын құрады.

Жұмыс тобы кондоминиум объектісінің ортақ мүлкінің және берілетін жабдықтың техникалық жағдайына тексеру жүргізеді.

Тексеру аяқталған соң ақау актісі жасалады.



Қаржы құжаттарын беру үшін ағымдағы және жинақ шоттардағы қалдық туралы екінші деңгейлі банктен үзінді көшірме талап етіледі.

Қабылдап алу-беру актісі тігілуі және нөмірленуі тиіс.

Қабылдап алу-беру актісіне басқару органының басшысы, беруші және қабылдаушы тараптардың бухгалтерлері қол қояды.

Осы тармақ кондоминиум объектісін басқару нысанын өзгертудің және үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелері кооперативінің төрағасын ауыстырудың барлық жағдайларында қолданылады.

51. Кондоминиум объектілерін беру даулары сот тәртібінде шешіледі.

52. Кондоминиум объектісінің үй-жайларының (пәтерлерінің) меншік иелері жалпы жиналыста оң шешім қабылдаған жағдайда басқару органы кондоминиум объектісін басқару шартын жасайды.

53. Үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелері арасында кондоминиум объектісін басқару нысанын таңдау туралы келісімге қол жеткізілмеген жағдайда , тұрғын үй инспекциясы басқару органын үш айлық мерзімге бегілейді.

54. Басқару органына үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелері беретін кондоминиум объектісін басқару жөніндегі өкілеттіктердің көлемі осы Ережелердің 53 тармағымен қарастырылған тұрғын үй инспекциясының басқару органын анықтауды қоспағанда, кондоминиум объектісін басқарудың үлгілік шартына сәйкес міндетті тәртіпте бекітілетін кондоминиум объектісін басқару шартымен айқындалады.

55. Кондоминиум объектісін басқару органының осы кондоминиум объектісінде сервистік және кондоминиум объектісіне жатпайтын өзге де қызметті жүзеге асыруына тыйым салынады.

56. Оң шешім қабылдаған жағдайда, кондоминиум объектісін басқарушы сервистік компаниялармен және тұрғын үй-коммуналдық және басқа да қызмет түрлеріне төлем құжаттарын өңдеу, басып шығару бойынша ақпараттық–есептеу қызметтерін көрсететін ұйыммен тиісті шарттар жасасады.

57. Егер кондоминиум объектісін басқарушы тұрғын үйді басқару және күтіп-ұстау бойынша міндеттерді орындамаған немесе тиісті түрде орындамаған жағдайда, үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелері жалпы жиналыста оны ауыстыру туралы мәселе қозғайды.

58. Басқару органы үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелерінің жалпы жиналысына төмендегі мәселелерді келісу үшін енгізеді:

1) егер ұсынылып отырған сома 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 соманы құраса, басқару органының тиісті жалға алу шарттарын ресімдеумен, кондоминиум объектісінің ортақ

пайдаланудағы орындарын (пайдаланудың шектеулі орындары) пайдалануға берумен бірдей соманы құраған жағдайда; кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге жарналар сомасының мөлшерін бекіту;

2) кондоминиум объектісін басқару органының штаттық санын бекіту.

59. Кондоминиум объектісін басқарушы, үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелері кооперативінің төрағасы екі айдан көп мерзімге кете алмайды.

Егер олар екі айдан көп болмаса, үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелері немесе тұрғын үй инспекциясы кондоминиум объектісін басқарушыны, үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелері кооперативінің төрағасын ауыстыру туралы мәселе көтереді.

60. Басқару органы жалпы жиналыста мәселені келісу бойынша кондоминиум объектісінің ортақ пайдаланудағы орындарын (пайдаланудың шектеулі орындары) пайдалануға беру бойынша жалдау (тегін пайдалану) шартын жасасады.

Жалға берушілер шатырға, жертөледегі үй-жайға және түрлі коммуникацияларға қолжетімділікті қамтамасыз етуге міндетті.

61. Басқару органы танысу үшін үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелеріне, тұрғын үй инспекциясының лауазымды тұлғаларына және тексеру комиссиясына кондоминиум объектісінің құжаттарына қолжетімділікті қамтамасыз етуге міндетті.

62. Басқару органы үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелері үшін веб-сайт құруға құқылы.

63. Басқару органы аптасына кемінде екі рет бекітілген кестеге сәйкес үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелерін (меншік емес иелерін) қабылдауды жүргізеді.

Мемлекеттік және орыс тілдерінде бекітілген үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелерін қабылдаудың кестесі подъездерде, лифтілерде және басқа да көрінетін қолжетімді орындарда, болған жағдайда интернет-ресурстарда, сондай-ақ тұрғын үй инспекциясының сайтында орналастырылуы тиіс.

Үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелерін (меншік емес иелерін) қабылдауды (пәтерлердің) меншік иелері кооперативінің төрағасы, басқару компаниясының басшысы немесе оны алмастыратын тұлға күніне кемінде үш сағат қатарынан жүзеге асырады.

Үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелерін (меншік емес иелерін) қабылдау уақытында қабылдауды жүргізетін адам жұмыс орнында отыруға міндетті.

Үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелерін (меншік емес иелерін) қабылдаудан бас тартуға, сондай-ақ басқа адамдардың меншік иелерін (меншік емес иелерді) қабылдауды жүргізуіне жол берілмейді және бұл ПИК немесе басқару компаниясының басшысын қайта сайлау үшін негіз болуы мүмкін.

Басқару органы үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелерін (меншік емес иелерін) қабылдау журналын жүргізеді, онда үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелерінің (меншік емес иелерінің) анкеталық деректері (тегі, аты-жөні, меншік иесінің мекенжайы), оның мәселесінің мәні, сондай-ақ мәселені шешу нәтижесі көрсетіледі.

Өтінішке жауап қабылдау жүргізу барысында ауызша немесе жазбаша берілуі мүмкін, ол туралы азаматтарды қабылдау журналында жазба жүргізіледі.

Өтініштердің саны және олардың орындалуы туралы ақпаратты тоқсан сайынғы есеппен бірге үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелеріне басқару органы ұсынады.

Тоқсан сайынғы есепті басқару органы есепті кезеңнен кейінгі айдың онына дейін уәкілетті орган бекіткен нысан бойынша әрбір тоқсанды жазбаша нысанда немесе электрондық құжат нысанында әрбір үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелеріне жеке ұсынады.

Егер қабылдау барысында көтерілген мәселелер басқару органының құзыретіне кірмейтіні анықталса, басқару органы қабылдауға келген адамға қай органға және оған қандай тәртіпте жүгіну керек екендігін түсіндіреді.

Үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелерін (меншік емес иелерін) қабылдаудың журналы тігілуі және нөмірленуі тиіс.

Тұрғын үй инспекциясы үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелерін (меншік емес иелерін) қабылдау журналын басқару органының немесе үйді басқарушының жүргізуін тексереді.

Басқару органы әрбір кіреберісте/ кіреберістің алдына төраға, ПИК аты, мекенжайы, байланыс телефондары, төрағаның жеке нөмірі, қабылдау сағаттары туралы ақпаратты орналастыруға міндетті.

64. Басқару органы кондоминиум объектісінің ортақ мүлкінің (барлық мемлекеттік және мемлекеттік емес органдарда үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелерінің келісімінсіз қайта жоспарлау, ортақ мүлікті басып алу, дүкендер, қоғамдық тамақтану орындарын, ойын залдарын, сұлулық салондарын ашу) мәселелері бойынша үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелерінің мүдделерін білдіруді қамтамасыз етеді.

65. Тұрғын үйді күтіп-ұстауға кеткен шығыстар бойынша және/немесе кем дегенде үш айға күрделі жөндеу жүргізу бойынша жинақ шотына жарналарды енгізу бойынша қарыз болған жағдайда, басқару органы белгіленген мерзімде бар қарызды өтеу қажеттілігі туралы үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иесіне және меншік емес иесіне наразылық талабын жолдайды.

Наразылық талап үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иесінің (меншік емес иесінің) өзіне және отбасы мүшесіне қол қойғызып табысталуы, сондай-ақ тапсырыс хатпен почта арқылы жіберілуі мүмкін.

66. Егер үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иесі қарыздың болуы туралы наразылық талапты алғаннан кейін оны өтеу бойынша шаралар қабылдаса, басқару органы Қазақстан Республикасының Азаматтық іс жүргізу кодексіне сәйкес қарызды өндіріп алу туралы талаппен сотқа жүгінеді.

67. Басқару органы кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін сақтау және оны қауіпсіз пайдалануды қамтамасыз ету бойынша шаралар қабылдайды.

68. Кондоминиум объектісінің басқару органы лауазымды тұлғалар сияқты Қазақстан Республикасының "Тұрғын үй қатынастары туралы" Заңымен және Қазақстан Республикасының басқа да нормативтік құқықтық актілерімен қарастырылған тәртіпте міндеттерді орындамағаны немесе тиісті түрде орындамағаны үшін жауапты болады.

#### **4 тарау. Үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелері және меншік емес иелері**

69. Үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелері және меншік емес иелері:

1) жалпы жиналыста кондоминиум объектісін басқару органын сайлау туралы мәселені шешеді;

2) басқару органымен уәкілетті орган бекіткен кондоминиум объектісін басқарудың үлгілік шартына сәйкес міндетті тәртіпте жасалған кондоминиум объектісін басқару шартын жасасу туралы мәселені жалпы жиналыста қарайды;

3) оң шешім қабылданған жағдайда, басқару органымен кондоминиум объектісін басқару шартын жасасады;

4) үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелерінің жалпы жиналысында белгіленген мөлшерде осы кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға және ағымдағы жөндеуге екінші деңгейлі банкте ағымдағы шотқа ай сайын жарналар (төлемдер) салады;

5) егер ұсынылып отырған сома 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 соманы құраса, жалпы жиналыста кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге кететін сома мөлшері қаралады және бекітіледі.

Сонымен бірге, егер күрделі жөндеуге ұсынылып отырған сома мөлшері айлық есептік көрсеткіштің 0,02 еселенген мөлшеріне тең болса, осы мәселені жалпы жиналыста қарау қажет емес.

6) үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелерінің жалпы жиналысында белгіленген мөлшердегі немесе кем дегенде айлық есептік көрсеткіштің 0,02

еселенген мөлшеріндегі кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге арналған соманы ай сайын жинақ шотына салады;

7) дара (бөлек) меншіктегі орта мүлікті және үй-жайды сақтауға және қауіпсіз пайдалануға көмек көрсетеді.

70. Үй-жайды жалдаушы (жалға алушы), сондай-ақ оның меншік иелері (өзге де құқық иелері) болып табылмайтын басқа тұлғалар немесе олардың өкілдері:

1) дара (бөлек) меншіктегі ортақ мүлікті және үй-жайларды сақтауға және қауіпсіз пайдалануға көмек көрсетеді;

2) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға және ағымдағы жөндеу үшін екінші деңгейлі банктегі ағымдағы шотына үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелерінің келісімі бойынша ай сайын жарналар (төлемдер) төлейді;

3) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге арналған соманы үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелерінің келісімі бойынша жинақ шотына ай сайын жарналар (төлемдер) салады;

4) кондоминиум объектісі үй-жайларының барлық тұрғындары және жалдаушылары (жалға алушылары) үшін ортақ ережелерді сақтайды.

Үй-жайды жалдаушының (жалға алушы), сондай-ақ оның меншік иелерінің (өзге де құқық иелері) болып табылмайтын басқа тұлғалардың немесе олардың өкілдерінің кондоминиум объектісін басқарумен байланысты мәселелерді қарау кезінде дауыс беруге құқығы жоқ.

## **5 тарау. Басқару органының қаржы-шаруашылық қызметі**

71. Кондоминиумның әр объектісіне басқару органы кондоминиум құрылған сәттен бастап он бес жұмыс күні ішінде екінші деңгейлі банкте бір ағымдағы шот ашады, оған үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелерінің осы кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға және ағымдағы жөндеуге жұмсалатын жарналары (төлемдері) аударылады, сондай-ақ осы кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге сома жинақтау үшін екінші деңгейлі банкте бір жинақ шотын ашады.

Аталған талап осы Ережелерді қабылдағанға дейін пайдалануға берілген тұрғын үйлерге де қолданылады. Сонымен бірге, ағымдағы және жинақ шоттарын ашу мерзімі осы Ережелерді қабылдаған кезден бастап есептеледі.

Қаражатты жұмсаудың есебі, осы шоттардағы ақша айналымы туралы есеп үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелерімен келісу бойынша бөлек жүргізіледі

72. Үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелерінің жалпы жиналысында мыналар қаралады және бекітіледі:

1) ортақ мүлікті күтіп-ұстауға және жөндеуге үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелері төлейтін ай сайынғы жарналары;

2) табиғи монополия субъектілерінің тарифтері, минималды жалақы, құрылыс материалдарының бағалары, ортақ мүлікті күтіп-ұстаумен байланысты тауарлар мен қызметтердің бағалары көтерілген жағдайда, ай сайынғы жарналарды көтету ;

3) ортақ мүлікті күрделі жөндеуге жаңғыртуға, жөндеуге сомаларды жинақтау үшін үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелерінің жарналарын көбейту (жинақ шот);

4) жалға берілген (жалға алған) ортақ мүлік үшін төлем мөлшері;

5) өзге де түсімдер (өз еркімен жеке инвестициялар және басқалар).

6) әкімшілік шығыстар, оларға:

кондоминиум объектісін басқару органы қызметкерлерінің еңбек ақысын төлеуге шығыстар;

басқару органы қызметкерлерінің еңбек ақысына төлемдер (әлеуметтік салық және әлеуметтік аударымдар);

кеңсе тауарларына, ұйымдастыру техникасына және оған қызмет көрсетуге шығыстар.

өндірістік шығыстар:

жертөле үй-жайларын және ортақ пайдаланудағы басқа да орындарды дезинфекциялау, дератизациялау, дезинсекциялау бойынша қызметтер;

өртке қарсы құрылғыларды күтіп-ұстау, өрт сөндіргіштерді сатып алу және зарядтау, арнайы жазуларды, белгілерді жүзеге асыру, эвакуация жоспарлары мен сызбаларын ресімдеу және сол сияқтыларды қоса алғандағы өртке қарсы іс-шараларға қызметтер;

көгалдандыру бойынша қызметтер (жасыл желектер мен газондарды отырғызу, қарау, қию);

қоқыс құбырларын, үйге қарасты аумақтарды санитарлық тазалау, қоқыс (кәрізі жоқ үйлерде – қазылған шұңқырларды тазалау, ауладағы дәретханаларды тазалау және ақтау), қар және жапырақтарды шығару;

ортақ пайдалану орындарында орталық жылыту, сумен қамту, су тарту, электрмен жабдықтау жүйелеріне, вентиляцияға және жылу маусымына дайындыққа қызмет көрсету бойынша қызметтер;

авариялық жағдайларды жою бойынша қызметтер;

кіші сәулет нысандары мен қоршауларды ағымдағы жөндеу және бояу;

интернет-ресурсқа қызмет көрсету.

Жоғарыда аталған өндірістік шығыстар сервистік қызмет субъектілеріне берілуі тиіс.

73. Шығыстар сметасын бекіткен кезде шығыстардың базалық үлесі уәкілетті орган бекіткен Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған шығыстар сметасын есептеу әдістемесіне сәйкес анықталады.

74. Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға жұмсалатын шығыстар ай сайын жүргізіледі.

75. Егер меншік иелерінің келісімінде өзгеше көзделмесе, кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға жұмсалатын шығыстарды үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелері олардың ортақ мүліктегі үлесіне мөлшерлес аланда ( шаршыда) көтереді.

Тұрғын емес үй-жайлардың иелері ортақ мүлікті пайдалану жөнінде өздері жүзеге асыратын өндірістік, сауда және ұқсас қызметке байланысты белгіленген сметадан тыс шығыстарды жабуға міндетті.

76. Кондоминиумның ортақ мүлкін күтіп-ұстауға кеткен шығыстар тізбесі тұрғын үйлердің типтеріне, қабаттылығына, кіреберістер санына, конструктивті ерекшеліктеріне, үйге қарасты аумақтың және басқа да құрылыстың жеке ерекшеліктерінің алаңына және абаттандырылуына, олардың техникалық жағдайына және физикалық тозуына байланысты әртүрлі болуы мүмкін.

77. Ортақ мүлікті күтіп-ұстауға кеткен шығыстарға үй-жайлардың ( пәтерлердің) меншік иелерінің жалпы жиналысында қаралмаған қосымша шығыстарды қосуға рұқсат етілмейді. Кондоминиум объектісін күтіп-ұстаумен байланысты шығындар, оның ішінде қосымша қызметтер (өз еркімен) Қазақстан Республикасының "Тұрғын үй қатынастары туралы" Заңына сәйкес қаралуы және тұрғындардың ең көп дауыс беруімен қабылдануы тиіс.

78. Басқару органы жалпы жиналыстың шешімі бойынша ғана ағымдағы және жинақ шотында жиналған ақшаны тұрғын үйді күтіп-ұстауға арналған қаражатты шығыстау бойынша шаралар қабылдайды.

79. Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін жалға беруден түсетін табыстар кондоминиум объектісінің ағымдағы шотына есептеледі.

80. Басқару органы келесі күнтізбелік жылдың үшінші айының соңғы күнінен кешіктірмей, жыл сайын үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелерінің жалпы жиналысына әр кондоминиум объектісіне жеке кондоминиум объектісін басқару мәселелеріне (қаражатты жұмсау, сервистік компанияның атқарған жұмысы, үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелерінен келіп түскен өтініштер саны және оларды шешу нәтижелері мен басқа да ақпаратты) байланысты есепті, сондай-ақ 4 тоқсанға арналған есеппен бірге жылдың қорытындылары бойынша есеп береді

81. Кондоминиум объектісін басқару бойынша тоқсан сайынғы есептер нысан бойынша уәкілетті органның бұйрығымен бекітілген нысанға сай болуы тиіс

және кондоминиумның әр объектісіне басқару органы интернет – ресурстарда орналастыру тиіс.

82. Жыл сайынғы есептер үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелерінің жалпы жиналысының хаттамасымен бекітілуі тиіс және оның міндетті қосымшасы болып табылады.

83. Кондоминиум объектісін басқару бойынша тоқсан сайынғы және жыл сайынғы есептер үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелерінің кооперативі төрағасының, басқарушы компания басшысының немесе кондоминиум объектісін басқарушысының қолдары болуы, бухгалтерлер басқару органының мөрімен расталуы тиіс.

Тоқсан сайынғы есептерде тексеру комиссиясы мүшелерінің қолдары және тексеру комиссиясының қорытындысы болуы тиіс.

84. Басқару органы немесе кондоминиум объектісін басқарушы кондоминиум объектісі меншік иелерінің талабы бойынша банк шоттарындағы ақша қаражаттарының жағдайы және айналымы туралы, тұрғын үйді (тұрғын ғимаратты) күтіп-ұстауға және кондоминиумның осы объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге, тұрғын үйді (тұрғын ғимаратты) күтіп-ұстауға арналған қаражаттар бойынша қағаз және электронды түрде, соңғысын тиісті интернет – ресурста орналастырумен, ақпарат береді.

85. Кондоминиум объектісін басқару органы мен үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелері арасында басқару органын немесе оның басшылығын ауыстыру мәселелері бойынша даулар сот тәртібінде шешілген жағдайларда, кондоминиум объектісін басқару органы үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелерінің ақша қаражаттарына сот шығындарын жатқызуға құқығы жоқ.

86. Басқару органы үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелерінің жалпы жиналысында келісілмеген мақсаттарға жұмсалған ақша қаражаттарын қайтаруға міндетті.

## **6 тарау. Тексеру комиссиясы.**

87. Тексеру комиссиясы кемінде үш жыл мерзіммен жалпы жиналыста үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелері қатарынан сайланады.

88. Тексеру комиссиясы мүшелерінің саны үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелерінің жалпы жиналысында анықталады.

Жалпы жиналыс белгілі міндеттерді орындау үшін тексеру комиссиясы мүшелерінің санын көбейте алады және қосымша мүшелерді сайлай алады, ал қажеттілік болған жағдайда, шеттен адамдарды тарта алады.



89. Жалпы жиналыс жүктелген міндеттерді орындамаған немесе оған берілген құқықтарды асыра пайдаланған жағдайларда оның құзыретінің мерзімі аяқталғанға дейін тексеру комиссиясының мүшесін кері шақыруға құқығы бар.

90. Тексеру комиссиясы төрағадан, мүшелерден және хатшыдан тұрады.

91. Үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелерінің тексеру комиссиясы кондоминиумның әр объектісі бойынша қаржылық тексеруді жүргізеді.

92. Өз қызметі барысында тексеру комиссиясы сонымен қатар:

қызметтер үшін төлемдердің;

атқарылған жұмыстардың актілерін және тауарлы-материалдық

құндылықтар актілерін ресімдеудің;

бюджетке төлемдердің;

әр үй бойынша тоқсан сайынғы есептердің;

еңбек шарттарын ресімдеудің;

басқару органдары мүшелері міндетті төлемдерді енгізудің;

қаржылық қаражат есебіне алынған ақша қаражаттарды

шығыстаудың және ресімдеудің;

басқару органының немесе үйді басқарушының ақшалай

міндеттемелерін өтеудің уақтылығын және дұрыстылығын тексереді.

93. Тексеру комиссиясы басқару органының тоқсан сайынғы және жыл сайынғы есептері бойынша, сондай-ақ ол ұсынған кірістер мен шығыстар сметасы бойынша қорытынды береді.

94. Тексеру комиссиясы басқару органының қаржы-шаруашылық қызметін тексеру актісін үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелерінің жалпы жиналысында үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелерінің назарына тоқсан сайынғы есепті ұсынған кезде жеткізеді.

95. Басқару органының лауазымды тұлғалары мен олардың отбасы мүшелері, не олармен бір пәтерде тұратын меншік иелері бір мезгілде тексеру комиссиясының мүшелері бола алмайды.

### **3 бөлім. Тұрғын үй қорын және оған қарасты аумақты күтіп-ұстау және жөндеу 1 тарау. Тұрғын үй қорын ағымдағы күтіп-ұстау**

96. Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауды және ағымдағы жөндеу жүргізуді тиісті шарттар жасау арқылы үй-жайлардың меншік иелерінің жалпы жиналысында бекітілген сервистік компания жүзеге асырады.

97. Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін ағымдағы күтіп-ұстауға келесі жұмыс түрлерін жүргізу кіреді:

1) орталық жылыту жүйелерін жуу, қысыммен тексеру, реттеу және жөндеу;

2) баспалдақ алаңдарында, кіреберістерде және кіру топтарында техникалық үй асты қоймаларында, лифтілер шахталарында және машиналық үй-жайларында, шатырларда жанып кеткен ләмпішкелерді ауыстыру;

3) терезе жақтауларын және есіктердің бір жағын, терезелерді, терезенің және есіктің торларын жуу, кіру есіктеріне жеткізгіштерді орнату және алып тастау;

4) баспалдақ марштарын, алаңдарды және холдарды, лифт кабиналарының едендерін сыпыру және жуу;

5) қабырғаларды, есіктерді, пошта жәшіктерін, терезе алды тақтайларын, жарықтандыру құрылғыларын, жылыту құрылғыларын, сүйеніш тетіктерді, баспалдақтардың металл элементтерін, электр санауыштары үшін шкафтарды ылғалды сүрту;

6) қабырғаларды, есіктерді, лифт кабиналарының төбесін ылғалды сүрту;

7) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін қоқыстан тазарту, дезинфекциялау, дератизациялау және дезинсекциялау.

Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін ағымдағы күтіп-ұстауға бақылау басқару органына жүктеледі.

98. Басқару органы қызмет көрсету бойынша сервистік компанияларды таңдау жалпы жиналысқа енгізіледі.

99. Сервистік компанияларға келесі қызметтер көрсету бойынша ұйымдар жатады:

1) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін техникалық күтіп-ұстау;

2) ыстық және суық сумен қамту, кәріз, бір орталықтан жылыту, электрмен жабдықтаудың құбырларына техникалық қызмет көрсету;

3) авариялық жағдайларды болдырмау бойынша;

4) дәнекерлеу және сантехникалық жұмыстар жүргізу бойынша;

5) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін санитарлық күтіп-ұстау және пайдалану бойынша;

6) шектесетін аумақты тазалау бойынша;

7) жасыл желектерді кесу бойынша;

8) домофонды орнату және қызмет көрсету бойынша;

9) бейнебақылауды орнату және қызмет көрсету бойынша;

10) бухгалтерлік;

11) заңгерлік;

12) интернет-ресурсқа қызмет көрсету бойынша;

13) лифтілерге және мүгедектерге арналған көтергіштерге техникалық қызмет көрсету.

100. Лифтілерге техникалық қызмет көрсету:

1) Лифтілерді монтаждау, пайдалануға енгізу, сервистік қызмет көрсету Пайдалану, құрылғыға қауіпсіздік, сервистік қызмет көрсету және орнату

талаптарының ережелеріне және Жүк көтергіш механизмдерді пайдалану кезінде өнеркәсіптік қауіпсіздікті қамтамасыз ету қағидаларына сәйкес жүргізіледі.

2) Лифт тұрғын ғимараттың инженерлік құрылғысы болып табылады, оны күтіп-ұстауға кететін шығыстарға тұрғын үйдің барлық тұрғындары қатысуы тиіс. Лифтіні күтіп-ұстауға кеткен шығыстар тұтынушы тұрып жатқан тұрғын үй-жайдың жалпы алаңының бір шаршы метрі есебінен анықталады.

3) Лифтіге техникалық қызмет көрсету үшін төлем 1 және 2 қабатта тұратын тұрғындардан басқа барлық тұрғындардан алынады.

4) Тұтынушы лифтілер толық бір тәуліктен көп уақыт тұрып қалған жағдайда, лифтілерге қызмет көрсетуге төлемді мөлшерлеп төмендетуге құқылы.

- жолаушылар және жүк-жолаушылар лифтілерімен жабдықталған үйлерде (подъезде бір лифтіден көп) лифтілер толық бір тәуліктен көп уақыт тұрып қалған жағдайда, тұтынушыларға қайта есептеу жүргізілмейді.

5) Егер лифт кем дегенде 24 сағат жұмыс істемесе, халыққа қызметтің уақытша болмауы үшін төлемді қайта есептеу жүргізілмейді.

6) Техникалық қызмет көрсету техникалық процеске сәйкес жұмыстардың келесі түрлерін қамтиды:

- Лифтілерге тәулік бойы техникалық қадағалау;
- Лифтілерге тәулік бойы авариялық қызмет көрсету;
- лифтілерді ай сайынғы техникалық байқау;
- Лифтілерді жыл сайынғы жоспарлы жөндеу, екі жұмыс күні ішінде;
- Лифтілік диспетчерлік байланысқа және дабылдамаға техникалық қызмет көрсету;
- Жыл сайынғы мерзімді техникалық куәландыру.

## **2 тарау. Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін ағымдағы жөндеу**

101. Ағымдағы жөндеуді жүргізу туралы шешімді осы Ережелерге сәйкес жүргізілетін жалпы жиналыста үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелері қабылдайды.

102. Басқару органы ортақ мүліктің ақау актісін жасайды.

103. Ақау актісі үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелерінің жалпы жиналысында бекітіледі.

104. Ортақ мүліктің ағымдағы жөндеуін жүргізу бойынша ұйымды анықтаған соң, басқару органы онымен тиісті шарттар жасасады.

105. Қызмет түріне тиісті рұқсаттары, лицензиялары және сертификаттары бар ұйымды анықтаған соң, ортақ мүлікті ағымдағы жөндеуді жүргізу бойынша ұйым тиісті жұмыстарды жүргізе бастайды.

106. Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне ағымдағы жөндеу қажеттілік болған жағдайда жүргізіледі және оған келесі жұмыс түрлерін жүргізу кіреді:

1) жергілікті деформацияларды жою, фундаметтердің, желдеткіштердегі жел тесіктердің, жертөлелерге кіреберістердің зақымданған учаскелерін күшейту, қалпына келтіру;

2) түйістерді герметизациялау, сәулет элементтерін бітеу және қалпына келтіру, қасбеттерді және іргелерді жөндеу, бояу, шаю;

3) шатыр жабындарын жөндеу, ішкі және сыртқа суағардың, жақтаулы толардың элементтерін ауыстыру, жарықтандыруды, желдеткіштерді жөндеу;

4) қабырғалардың, төбелердің бөліктерін қалпына келтіру, баспалдақ алаңдарын, техникалық үй-жайларды және қосымша үй-жайларды жөндеу;

5) ыстық және суық сумен қамту жүйелерінің жекелеген элементтерін ауыстыру және қалпына келтіру, қажеттілік болған жағдайда тікқұбырларды өшіру және қосу;

6) өрт сөндірудің жекелеген элементтерін (құбыр желілерін, өрт құбырдарына қосуды және тікқұбырларды қоса алғанда) ауыстыру және қалпына келтіру;

7) кәріз жүйесінің жеке элементтерін ауыстыру және қалпына келтіру, оның ішінде пәтер ішіндегі сантехникалық құрылғыларды қоспағанда, қоқым-соқымдардан шаю;

8) үйдің ішіндегі электр құрылғысының жұмыс қабілеттілігін: баспалдақ алаңын, жертөлелерді, лифтілердің шахталарын және машиналық үй-жайларын, шатырдың астын, холлдарды, электрқалқанын; кабель желілерін қалпына келтіру ;

9) желдеткіш және жуып-шаятын құрылғыларды, қоқыс қабылдайтын орындағы қақпақшалар мен жапқыштарды қалпына келтіру;

10) эмальмен боялған темір жәшіктерді жөндеу, бекіткіштерді қалпына келтіру;

11) төсеніштердің, жаяужолдардың, жүргін жолдардың, жолдардың, демалуға арналған алаңдардың қоршауларын және жабдықтарын жөндеу және қалпына келтіру. Контейнерлерді, кіші сәулет нысандарын бояу;

12) лифтілерді, эскалаторларды, мүгедектерге арналған көтергіштерді ағымдағы жөндеу және ұалпына келтіру.

107. Ағымдағы жөндеуді аяқтаған соң, жөндеу жүргізген ұйым қол қою үшін атқарылған жұмыстардың актісін бастамашыл топқа береді.

108. Бастамашыл топ ағымдағы жөндеу бойынша ескертулерді анықтаған жағдайда, жөндеу жүргізген ұйымға оларды жою үшін уақыт беріледі. Ескертулерді жойған соң, тараптар арасында атқарылған жұмыстардың актісіне қол қойылады, оның негізінде Ұйымға жасаған жұмыс үшін төлем жүргізіледі.

### **3 тарау. Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеу**

109. Күрделі жөндеу жүргізу туралы шешім үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелерінің жалпы жиналысында қабылданады.

110. Басқару органы ортақ мүліктің ақау актісін жасайды.

111. Ақау актісі үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелерінің жалпы жиналысында бекітіледі, онда сондай-ақ жобалау-сметалық құжаттаманы дайындау және ортақ мүлікке күрделі жөндеу жүргізу бойынша ұйым (мердігерлер) анықталады.

112. Жобалау-сметалық құжаттаманы дайындау және ортақ мүлікке күрделі жөндеу жүргізу бойынша ұйым (мердігерлер) анықталған соң, басқару органы олармен тиісті шарттар жасасады.

113. Күрделі жөндеуді үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелерінің жалпы жиналысында бекітілген сервистік компаниялар жүзеге асырады.

114. Күрделі жөндеу қызмет түріне тиісті лицензиялары мен сертификаттары бар, үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелерінің жалпы жиналысында бекітілген сервистік компаниялар жүзеге асырылуы мүмкін.

115. Тұрғын үй-коммуналдық шаруашылығын жаңғырту бағыты бойынша күрделі жөндеу жүргізу кезінде оператор (бас мердігер) болып табылатын мамандандырылған уәкілетті ұйымның кондоминиум объектісін басқару органы және үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелерінің арасында кондоминиум объектілерінің ортақ мүліктеріне жөндеу жүргізуге шарт жасалады.

116. Үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелері ұйымдарды таңдаған жағдайда, күрделі жөндеуді бітірген соң, жөндеу жүргізген ұйым қол қою үшін жасалған жұмыстарының актісін бастамашыл топқа ұсынады.

117. Бастамашыл топ күрделі жөндеу бойынша ескертулерді анықтаған жағдайда, жөндеу жүргізген ұйымға оларды жою үшін мерзім беріледі. Ескертулерді жойған соң, тараптар арасында атқарылған жұмыстардың актісіне қол қойылады, оның негізінде ұйымға жасаған жұмыс үшін төлем жүргізіледі.