

## Жай серіктестіктің бірлескен қызмет туралы үлгілік шартын бекіту туралы

Қазақстан Республикасы Индустрия және инфрақұрылымдық даму министрінің м.а. 2020 жылғы 3 сәуірдегі № 184 бұйрығы. Қазақстан Республикасының Әділет министрлігінде 2020 жылғы 6 сәуірде № 20306 болып тіркелді.

"Тұрғын үй қатынастары туралы" Қазақстан Республикасы Заңының 10-2-бабының 10-20) тармақшасына сәйкес **БҰЙЫРАМЫН:**

**Ескерту. Кіріспе жаңа редакцияда - ҚР Өнеркәсіп және құрылыс министрінің 02.02.2024 № 42 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.**

1. Жай серіктестіктің бірлескен қызмет туралы үлгілік шарты осы бұйрыққа қосымшаға сәйкес бекітілсін.

2. Қазақстан Республикасы Индустрия және инфрақұрылымдық даму министрлігінің Құрылыс және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық істері комитеті заңнамамен бекітілген тәртіппен:

1) осы бұйрықты Қазақстан Республикасы Әділет министрлігінде мемлекеттік тіркеуді;

2) осы бұйрықты Қазақстан Республикасы Индустрия және инфрақұрылымдық даму министрлігінің интернет-ресурсында орналастыруды қамтамасыз етсін.

3. Осы бұйрықтың орындалуын бақылау жетекшілік ететін Қазақстан Республикасы Индустрия және инфрақұрылымдық даму вице-министріне жүктелсін.

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

Қазақстан Республикасы  
Индустрия және инфрақұрылымдық  
даму министрінің міндетін атқарушы

К. Ускенбаев

Қазақстан Республикасы  
Индустрия және  
инфрақұрылымдық даму  
министрінің  
2020 жылғы 3 сәуірдегі № 184  
бұйрығына қосымша

## Жай серіктестіктің бірлескен қызмет туралы шарты

**Ескерту. Қосымшаға өзгеріс енгізілді - ҚР Өнеркәсіп және құрылыс министрінің 02.02.2024 № 42 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.**

\_\_\_\_\_ қ. № \_\_\_\_\_ 20\_\_ ж " \_\_\_\_ "

Біз \_\_\_\_\_ мекенжай бойынша орналасқан көппәтерлі тұрғын үйдегі пәтер, тұрғын емес үй-жай меншік иелері, бұдан әрі "Қатысушылар" деп аталатындар мына төмендегілер туралы осы Шартты жасастық.

## **1. Шарттың мәні**

1.1. Шарттың мәні бір көппәтерлі тұрғын үй пәтерлерінің, тұрғын емес үй-жайларының меншік иелерінің кондоминиум объектісін басқару, оны күтіп-ұстауды қаржыландыру және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкінің сақталуын қамтамасыз ету мақсатында Қатысушылардың заңды тұлға құрмай бірлескен қызметі болып табылады.

1.2. Кондоминиум объектісін басқару және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау бойынша қызметтер көрсету үшін Қатысушылар жеке шарт негізінде осындай қызметтердің түрлерін көрсететін ұйымдарды тарта алады.

1.3. Қатысушылар өз қызметін Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексіне және "Тұрғын үй қатынастары туралы" Қазақстан Республикасының Заңына (бұдан әрі - Заң) сәйкес, Қатысушылардың тең құқылығы, өзін-өзі басқару, заңдылық, қызметтің жариялығы қағидаттарында жүзеге асырады.

1.4. Қатысушылар шешімдерді бірлесіп қабылдау және пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелеріне жүктелген міндеттерді орындау жөніндегі барлық міндеттемені өзіне қабылдайды.

1.5. Қатысушылар кондоминиум объектісін басқару және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау мақсатында, сондай-ақ табыс алу немесе заңға қайшы келмейтін өзге де мақсаттарға қол жеткізу үшін бірлесіп әрекет етуге міндеттенеді. Жай серіктестік заңды тұлға болып табылмайды.

## **2. Кондоминиум объектісін басқару және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау**

2.1. Кондоминиум объектісін басқару және Қатысушылардың ортақ істерін жүргізу бірлескен қызмет туралы шарт негізінде олардың ортақ келісімі бойынша жүзеге асырылады.

2.2. Қатысушылар өз құрамынан бірлескен қызметке басшылық жасау үшін сенім білдірілген адамды айқындай алады, ол Қатысушылар берген қарапайым жазбаша сенімхат негізінде әрекет етеді.

2.3 Қатысушылар Жай серіктестіктің міндеттемелері бойынша жауап бермейді, сол сияқты Жай серіктестік өз Қатысушыларының міндеттемелері бойынша жауап бермейді.

## **3. Қатысушылардың ортақ мүлкі**

3.1. Қатысушылар кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін пайдалануды олардың ортақ келісімі бойынша жүзеге асырады.

3.2. Қатысушылардың кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау бойынша міндеттемесі және осы міндеттемені орындауға байланысты шығыстарды өтеу тәртібі дара меншіктегі үлеске мөлшерлес бөлінеді.

3.3. Қатысушылардың ортақ меншіктегі үлесі дара меншіктегі мүліктің үлесіне мөлшерлес.

#### **4. Ортақ мүлікті қалыптастыру көздері**

4.1. Ортақ мүлікті мыналар құрайды: материалдық құндылықтар және қаржылық ресурстар, сондай-ақ дара (бөлек) меншіктегі мүлікті қоспағанда, осы Шартта көзделген бірлескен қызметті қамтамасыз ету үшін қажет өзгекті қоспа.

4.2. Кондоминиум объектісін басқару, оны күтіп-ұстауды қаржыландыру және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкінің сақталуын қамтамасыз ету мақсатына қол жеткізу үшін Қатысушылардың бірлескен қызмет туралы шартқа қатысушылар жарналарын ақшалай немесе басқа мүлікпен не еңбек үлесі арқылы енгізеді.

4.3. Ортақ мүлікті қалыптастыру көздері мыналар болып табылады:

1) пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған ай сайынғы жарналар (төлемдер), сондай-ақ тұрақ орындары, қоймалар иелерінің ай сайынғы жарналары (төлемдері);

2) мүліктік жалдауға (жалға) берілген ортақ мүлік үшін төлем;

3) кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған шығыстар сметасында көзделген пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелері енгізетін нысаналы жарна;

4) қайырымдылық акцияларын және басқа да іс-шаралар өткізуден түсетін түсімдер;

5) Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамасы тыйым салмаған өзге де ақшалай қаражаттар және түсімдер (ерікті жеке инвестициялар).

4.4. Жинақ шотында жинақталған ақшаны жұмсау Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес жүзеге асырылады.

4.5. Қатысушылардың кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға түскен ай сайынғы барлық жарналары Қатысушылардың ортақ үлестік меншік құқығына тиесілі.

#### **5. Қатысушылардың құқықтары мен міндеттері**

5.1. Қатысушылар:

1) көппәтерлі тұрғын үй кеңесі (бұдан әрі – үй кеңесі) сайлануға;

2) кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға жататын мәселелері бойынша ұсыныстар енгізуге;

3) ақпарат алуға, Қатысушылардың алдында тұрған міндеттерді шешуге белсенді жәрдем көрсетуге;

4) жасалған шарттар бойынша коммуналдық қызметтер алуға;

5) көппәтерлі тұрғын үйге қатысты барлық құжаттамамен танысуға, сондай-ақ бірлескен қызмет бойынша кез келген басқа ақпаратты алуға;

6) осы Шартқа қатысушылардың келісімімен бірлескен қызметке қатысу құқығын беруге;

7) өз қалауы бойынша бірлескен қызмет қатысудан бас тартуға;

8) көппәтерлі тұрғын үйге қатысты бірлескен іс-шараларға қатысуға құқылы.

5.2. Қатысушылар:

1) кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған барлық шығыстарға қатысуға;

2) кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған ай сайынғы жарналарды уақтылы енгізуге;

3) ортақ мүліктің және үй жанындағы жер учаскесінің тазалығын сақтауға және сақтауға, қоғамдық тәртіпті сақтауға;

4) меншіктегі үй-жайды тек мақсаты бойынша пайдалануға;

5) Қатысушылар жиналысының шешімдерін орындауға;

6) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне материалдық зиян келтіретін іс-әрекеттерге жол бермеуге міндеттенеді.

## **6. Жай серіктестік органдарының құрылымы, қалыптастыру тәртібі және құзыреті**

6.1. Жай серіктестік органдары мыналар болып табылады:

1) Жоғарғы орган - Жай серіктестік жиналысына қатысушылар;

2) Атқарушы орган - Жай серіктестіктің сенімді тұлғасы;

3) Алқалы басқару органы – үй кеңесі;

4) Бақылаушы орган - ревизия комиссиясы.

6.2. Жай серіктестіктің сенімді тұлғасы функцияларды орындайды:

1) пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар, орынтұрақ орындары, қоймалар меншік иелерінің тізімін қалыптастыруды;

2) жиналыс пен үй кеңесі шешімдерінің орындалуын ұйымдастыруды;

3) жиналыс және үй кеңесі қабылдаған шешімдер туралы ақпаратты және өзге де ақпаратты Қазақстан Республикасының дербес деректер және оларды қорғау туралы заңнамасында белгіленген талаптарды ескере отырып, жалпыға қолжетімді орындарда орналастыруды;

4) екінші деңгейдегі банктерде ағымдағы және жинақ шоттарын ашуды;

5) үй кеңесінің шешімі бойынша сервистік қызмет субъектілерімен қызметтер көрсету туралы шарттарды жасасуды және орындауды;

6) коммуналдық қызметтерді ұсынатын ұйымдармен кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған коммуналдық қызметтер көрсету және олардың ақысын төлеу жөнінде шарттар жасасуды;

7) пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған ақшаны енгізуін мониторингтеуді;

8) үй кеңесіне кондоминиум объектісін басқару және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау жөніндегі ай сайынғы және жылдық есептер ұсынуды;

9) жазбаша талап ету бойынша күнтізбелік он бес күн ішінде пәтердің, тұрғын емес үй-жайдың меншік иесіне, үй кеңесі мүшелерінің біреуіне немесе ревизиялық комиссия мүшелерінің біреуіне (ревизорға) кондоминиум объектісін басқару және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау жөніндегі ай сайынғы және жылдық есептер бойынша қаржылық құжаттаманың (бастапқы есепке алу құжаттары, қаржылық есептілік, ағымдағы шот пен жинақ шоты бойынша операцияларға байланысты құжаттар) көшірмелерін қағаздағы және (немесе) электрондық түрінде беруді;

10) Қазақстан Республикасы Индустрия және инфрақұрылымдық даму министрінің міндетін атқарушының 2020 жылғы 31 наурыздағы № 172 бұйрығымен бекітілген ( Нормативтік құқықтық актілерді мемлекеттік тіркеу тізілімінде № 20245 болып тіркелген) 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 қағидаларында көрсетілген талаптарға сәйкес ақпарат беруді;

11) кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға байланысты өзге де функцияларды орындауды жүзеге асырады.

6.3. Жай серіктестік органдарының функциялары Заңына сәйкес белгіленген.

## **7. Шарттың қолданылу мерзімі**

7.1. Осы Шарт оның Қатысушылары қол қойылған сәттен бастап күшіне енеді және мерзімсіз сипатқа ие.

7.2. Осы Шартты тоқтатудың негіздері мен тәртібі Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамасымен белгіленеді.

## **8. Дауларды шешу тәртібі**

8.1. Осы Шартты орындау кезінде туындаған даулар мен келіспеушіліктер Қатысушылардың арасындағы келіссөздер жолымен шешіледі.

8.2. Дауларды келіссөздер жолымен шешу мүмкін болмаған жағдайда, Қатысушылар кондоминиум объектісі орналасқан жер бойынша оларды сот тәртібімен шешуге құқылы.

## 9. Қорытынды ережелер

9.1. Осы Шартпен реттелмеген өзге де қатынастарда Қатысушылар Қазақстан Республикасының қолданыстағы азаматтық және тұрғын үй заңнамасының ережелерін басшылыққа алатын болады.

9.2. Шарт әрбір Қатысушы үшін бір-бір данада жасалады.

9.3. Осы Шартқа барлық қосымшалар оның ажырамас бөлігі болып табылады.

Қатысушылар:

P/c №	Тегі, аты, әкесінің аты (бар болса)	Жеке сәйкестендіру нөмірі	Пәтер, тұрғын емес үй-жай №	Меншік құқығы пайда болуының негізі	Байланыс деректері ( телефон номері, электронды пошта мекен-жайы және т. б.)	Нақты тұрғылықты мекенжайы	Қолы
1.							
2.							
3.							
4.							
5.							
6.							
7.							