

## Мүліктің меншік иелері бірлестігінің үлгілік жарғысын бекіту туралы

Қазақстан Республикасы Индустрия және инфрақұрылымдық даму министрінің 2020 жылғы 15 сәуірдегі № 205 бұйрығы. Қазақстан Республикасының Әділет министрлігінде 2020 жылғы 16 сәуірде № 20412 болып тіркелді.

"Тұрғын үй қатынастары туралы" Қазақстан Республикасының Заңының 10-2-бабының 10-17) 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. Қоса беріліп отырылған Мүліктің меншік иелері бірлестігінің үлгілік жарғысы бекітілсін.

2. Қазақстан Республикасы Индустрия және инфрақұрылымдық даму министрлігінің Құрылыс және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық істері комитеті заңнамада белгіленген 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 Республикасының Индустрия және инфрақұрылымдық даму вице-министріне жүктелсін.

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

*Қазақстан Республикасының  
Индустрия және инфрақұрылымдық даму министрі*

*Б. Атамкулов*

Қазақстан Республикасы  
Индустрия және  
инфрақұрылымдық даму  
министрінің  
2020 жылғы 15 сәуірдегі  
№ 205 бұйрығымен  
бекітілген

## Мүліктің меншік иелері бірлестігінің үлгілік жарғысы

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

## 1-тарау. Жалпы ережелер

1. \_\_\_\_\_ мекенжайы (заңды мекенжайы) бойынша орналасқан осы Мүлік меншік иелері бірлестігінің үлгілік жарғысы (бұдан әрі – Жарғы) Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексіне, Қазақстан Республикасының "Тұрғын үй қатынастары туралы", "Коммерциялық емес ұйымдар туралы" заңдарына сәйкес әзірленген және пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері жиналысының 20\_\_ жылғы \_\_\_\_\_ №\_\_ шешімімен (№\_\_ хаттама) бекітілген.

2. Мүлік меншік иелерінің бірлестігі (бұдан әрі – Бірлестік) 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 коммерциялық емес ұйым нысанындағы заңды тұлға болып табылады.

3. Кондоминиум объектісін басқару, оны күтіп-ұстауды қаржыландыру және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін сақтауды қамтамасыз ету мақсатында бір көппәтерлі тұрғын үй пәтерлерінің, тұрғын емес үй-жайларының меншік иелері бірлестік құрады.

3-1) Бірыңғай іргетаста орналасқан не үйге ортақ бірыңғай инженерлік жүйелері немесе көппәтерлі тұрғын үйде және (немесе) үй жанындағы жер учаскесінде бірыңғай бөлінбейтін жер учаскесі бар көппәтерлі тұрғын үйлердегі пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері әрбір көппәтерлі тұрғын үйдің пәтерлерінің, тұрғын емес үй-жайларының меншік иелерінің көпшілігінің келісімімен бір қарапайым серіктестік құрады.

4. Бірлестіктің толық атауы: мемлекеттік тілде – \_\_\_\_\_

—;  
орыс тілінде – \_\_\_\_\_.  
мемлекеттік тілдегі қысқартылған атауы – \_\_\_\_\_

—;  
орыс тілінде – \_\_\_\_\_

—  
5. Бірлестік өз қызметін \_\_\_\_\_ аумағында жүзеге асырады, бірлестіктің қызмет мерзімі шектелмеген.

6. Бірлестіктің орналасқан жері: \_\_\_\_\_

—

## 2-тарау. Бірлестік қызметінің нысанасы мен мақсаттары

7. Бірлестік қызметінің нысанасы:

1) кондоминиум объектісін басқару, оны күтіп-ұстауды қаржыландыру;

2) пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелерінің кондоминиум объектісінің ортақ мүлкінің сақталуын қамтамасыз ету;

3) барлық соттарда, мемлекеттік органдар мен ұйымдарда өз мүшелерінің мүдделерін білдіру;

4) көппәтерлі тұрғын үйді басқару, күтіп-ұстау және қауіпсіз пайдалануды қамтамасыз ету мәселелері бойынша мемлекеттік органдарға ұсыныстар енгізу;

5) пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелеріне ұсынылған төлемге үйге ортақ есепке алу аспаптары бойынша алынған коммуналдық көрсетілетін қызметтердің саны мен сапасын тексеру;

6) көппәтерлі тұрғын үйде жоспарлы (ағымдағы) және күрделі жөндеу мерзімдерін айқындау және жөндеу жұмыстарын жүргізуге бақылауды ұйымдастыру;

7) "Тұрғын үй қатынастары туралы" Қазақстан Республикасының Заңында, Қазақстан Республикасының заңнамасында және осы Жарғыда белгіленген өзге де функцияларды жүзеге асырады.

8. Бірлестік қызметінің мақсаты кондоминиум объектісін басқару, оны күтіп-ұстауды қаржыландыру және пәтерлердің, бір көппәтерлі тұрғын үйдің тұрғын емес үй-жайларының меншік иелерінің кондоминиум объектісінің ортақ мүлкінің сақталуын қамтамасыз ету болып табылады.

### **3-тарау. Бірлестіктің құқықтары мен міндеттері**

9. Бірлестік:

1) өз қызметі туралы ақпаратты таратуға;

2) заңнамада белгіленген тәртіппен банктерде шоттар ашуға;

3) мемлекеттік және орыс тілдерінде ұйымның толық атауы бар мөрі, мөртабандары және бланкілері, сондай-ақ белгіленген тәртіппен тіркелген эмблемасы (нышаны) болуға;

4) меншігінде немесе жедел басқаруында оқшауланған мүлкі, сондай-ақ дербес балансы немесе сметасы болуға;

5) мүліктік және жеке мүліктік емес құқықтарды иеленуге және жүзеге асыруға;

6) Жарғыда көзделген мақсаттарды жүзеге асыруға қаражатты пайдалануға;

7) сотта талапкер және жауапкер болуға;

8) өз қатысушыларына құқықтары мен мүдделерін қозғайтын құжаттармен және шешімдермен танысу мүмкіндігін қамтамасыз етуге;

9) Қазақстан Республикасының заңнамасына қайшы келмейтін өзге де құқықтарды жүзеге асыруға құқылы.

10. Бірлестік:

1) Қазақстан Республикасының заңнамасын сақтауға;

2) белгіленген тәртіппен салық және бюджетке төленетін басқа да міндетті төлемдерді төлеуге;

3) өз міндеттемелері бойынша өздеріне тиесілі барлық мүлікпен (мекемелерді қоспағанда) жауап беруге;

4) уәкілетті орган бекіткен кондоминиум объектісін басқару және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау жөніндегі ай сайынғы және жылдық есептер нысанына сәйкес ақшалай қаражаттың түсуі мен жұмсалуды туралы өз қатысушыларын хабардар етуге;

5) Қазақстан Республикасының заңнамалық актілеріне сәйкес жауапкершілік алуға міндетті.

#### **4-тарау. Бірлестіктің құрылымы**

11. Бірлестіктің басқару органдары мыналар болып табылады:

1) Жоғарғы органы – Бірлестік қатысушыларының жиналысы (бұдан әрі - жиналыс)

;

2) Атқарушы орган – Бірлестіктің төрағасы;

3) Алқалы басқару органы – көппәтерлі тұрғын үй кеңесі (бұдан әрі – үй кеңесі);

4) Бақылау органы - ревизиялық комиссия.

12. Бірлестіктің басқару органдарының функциялары Қазақстан Республикасының тұрғын үй заңнамасымен сәйкес белгіленген.

#### **5-тарау. Бірлестік қатысушыларының жиналысы**

13. Жиналыс жылына бір реттен сиретпей өткізіледі. Жиналыс үй кеңесінің не мүліктің меншік иелері бірлестігі төрағасының не жай серіктестіктің сенім білдірілген адамының бастамасы бойынша не ревизиялық комиссияның (ревизордың) талап етуі бойынша не пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің кемінде он пайызының талап етуі бойынша не тұрғын үй инспекциясының бастамасы бойынша шақырылады немесе жазбаша сұрау жүргізу белгіленеді. Жиналыс өткізілген кезде осы адамдар электрондық дауыс беруді өткізу үшін тұрғын үй қатынастары және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық саласындағы ақпараттандыру объектісін таңдау туралы шешім қабылдайды.

14. Жиналыстың құзыретіне мынадай мәселелер жатады:

1) мүліктің меншік иелері бірлестігінің төрағасын, жай серіктестіктің сенім білдірілген адамын, үй кеңесінің мүшелерін сайлау, қайта сайлау, сондай-ақ олардың өкілеттіктерін мерзімінен бұрын тоқтату;

2) ревизиялық комиссияны (ревизорды) сайлау, қайта сайлау, сондай-ақ оның өкілеттігін мерзімінен бұрын тоқтату;

3) кондоминиум объектісін басқару нысанын таңдау не үй кеңесіне басқару нысанын таңдау туралы өкілеттіктерді беру туралы шешім қабылдау;

- 4) көппәтерлі тұрғын үйді басқарушыны немесе басқарушы компанияны таңдау не үй кеңесіне осындай өкілеттіктерді беру туралы шешім қабылдау;
- 5) мүліктің меншік иелері бірлестігінің жарғысын бекіту немесе жай серіктестік шартын жасасу;
- 6) көппәтерлі тұрғын үйдің лифтілерін ауыстыру (жөндеу) туралы шешім қабылдау;
- 7) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне күрделі жөндеу жүргізуге ақша жинақтау үшін осы Заңда көзделген жарналардың мөлшерінен асатын жарналардың мөлшерін бекіту;
- 8) кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған шығыстардың жылдық сметасының орындалуы туралы кондоминиум объектісін басқару және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау жөніндегі жылдық есепті бекіту;
- 9) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін айқындау, сондай-ақ оның құрамын өзгерту;
- 10) кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған шығыстардың жылдық сметасын бекіту, оған өзгерістер мен толықтырулар енгізу, сондай-ақ кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған шығыстардың мөлшерін бекіту;
- 11) 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 орынтұрақ орнын, қойманы күтіп-ұстау үшін ақы төлеу мөлшерін бекіту;
- 12) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне күрделі жөндеу жүргізу (жаңғырту, реконструкциялау, реставрациялау) туралы, кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне күрделі жөндеу жүргізуге арналған шығыстардың жылдық сметасын бекіту туралы шешім қабылдау;
- 13) нысаналы жарналар жинау және олардың мөлшері туралы шешім қабылдау;
- 14) орынтұрақ орындарының, қоймалардың меншік иелерінің нысаналы жарналар жинау және олардың мөлшері туралы шешім қабылдауы;
- 15) жинақ шотында жинақталған ақшаны жұмсау туралы шешім қабылдау;
- 16) пәтердің, тұрғын емес үй-жайдың меншік иесіне немесе үшінші тұлғаларға кондоминиум объектісі ортақ мүлкінің бір бөлігін мүліктік жалдауға (жалға алуға) беру туралы шешім қабылдау не мұндай өкілеттікті үй кеңесіне беру;
- 17) сервистік қызмет субъектілерін таңдау туралы шешім қабылдау не мұндай өкілеттікті үй кеңесіне беру;
- 18) қажет болған кезде, есепті кезеңдегі қызметінің қорытындысы бойынша үй кеңесіне және ревизиялық комиссияға (ревизорға) сыйақы мөлшерін келісу;

19) мүліктің меншік иелері бірлестігінің төрағасына, жай серіктестіктің сенім білдірілген адамына еңбекақы төлеу мөлшерін келісу;

20) тұрғын үй қатынастары және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық саласындағы ақпараттандыру объектісін таңдау туралы шешім қабылдау не мұндай өкілеттікті үй кеңесіне беру;

21) кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға байланысты өзге де мәселелер.

15. Жиналысты өткізу тәртібі:

1) егер жиналысқа пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің жалпы санының жартысынан астамы қатысса, жиналыс шешім қабылдауға құқылы.

Шешім дауыс беруге тікелей қатысқан пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің жалпы санының көпшілігі келіскен кезде қабылданады.

Пәтердің, тұрғын емес үй-жайдың әрбір меншік иесінің басқа пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің қалай дауыс бергенін білуге құқылы;

2) жиналысты жүргізу үшін Бірлестіктің қатысушылары арасынан төраға сайланады. Жиналыс келу тәртібімен өткізілген кезде хаттамаға дауыс беруге қатысқан Бірлестіктің барлық қатысушылары қол қояды;

3) хаттаманы толтыру үшін пәтер, тұрғын емес үй-жайлар иелерінің жиналысына қатысушылар арасынан хатшы сайланады;

4) дауыс берген пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелерінің тегі, аты, әкесінің аты (егер ол жеке басын куәландыратын құжатта көрсетілсе), пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың нөмірлері көрсетілген тізімі жиналыс хаттамасының ажырамас бөлігі болып табылады, тігіледі және нөмірленеді;

5) жиналыс хаттамасына жиналыстың төрағасы, хатшысы, үй кеңесінің мүшелері қол қояды;

6) жиналыс хаттамалары мүліктің меншік иелері бірлестігінің төрағасында немесе жай серіктестіктің сенім білдірілген адамында сақталады. Электрондық құжат қалыптастырылған кезде жиналыс хаттамаларын сақтау "Электрондық құжат және электрондық цифрлық қолтаңба туралы" Қазақстан Республикасының Заңына сәйкес жүргізіледі. Жиналыс хаттамаларының көшірмелері пәтер, тұрғын емес үй-жай меншік иесінің не тұрғын үй инспекциясының талап етуі бойынша бес жұмыс күні ішінде ұсынылады.

16. Жиналыс үй кеңесіне қатысушыларға сыйақы төлеу туралы шешім қабылдауға құқылы. Мұндай шешім көрсетілген сыйақыны төлеу шарттары мен тәртібін, сондай-ақ есепті кезеңдегі қызмет қорытындылары бойынша оның мөлшерін айқындау тәртібін қамтиды.

**6-тарау. Бірлестік төрағасы**

17. Мүліктің меншік иелері бірлестігінің төрағасы жиналыста пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері арасынан бір жыл мерзімге сайланады. Пәтердің, тұрғын емес үй-жайдың меншік иесімен тұрақты тұратын пәтер, тұрғын емес үй-жай меншік иесінің отбасы мүшелері (жұбайы (зайыбы), ерлі-зайыптылардың ортақ немесе біреуінің балалары (оның ішінде асырап алған балалары), ата-анасы және жұбайының (зайыбының) ата-анасы) мүліктің меншік иелері бірлестігінің төрағасы болып сайлана алады.

18. Бірлестік төрағасы мынадай функцияларды:

- 1) Бірлестік қызметіне жалпы басшылық жасауды;
- 2) Бірлестіктің алдына қойылған міндеттерді орындау жұмысын ұйымдастыруды;
- 3) бірлестіктің қаржы-шаруашылық қызметін ұйымдастыруды;
- 4) бірлестіктің жұмыс режимін белгілеуді;
- 5) мүліктің меншік иелері бірлестігін әділет органдарында мемлекеттік тіркеуді;
- 6) пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар, орынтұрақтар орындары, қоймалардың меншік иелерінің тізімін қалыптастыруды;
- 7) жиналыс пен үй кеңесі шешімдерінің орындалуын ұйымдастыруды;
- 8) жиналыс пен үй кеңесі қабылдаған шешімдер туралы ақпаратты және Қазақстан Республикасының дербес деректер және оларды қорғау туралы заңнамасында белгіленген талаптарды ескере отырып, өзге де ақпаратты жалпыға қолжетімді орындарда орналастыру;
- 9) екінші деңгейдегі банктерде ағымдағы және жинақ шоттарын ашуды;
- 10) үй кеңесінің шешімі бойынша сервистік қызмет субъектілерімен қызметтер көрсету туралы шарттар жасасуды және оларды орындауды;
- 11) коммуналдық қызметтерді ұсынатын ұйымдармен кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған коммуналдық қызметтерді көрсету және олардың ақысын төлеу жөнінде шарттар жасасуды;
- 12) пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған ақшаны енгізуін мониторингтеуді;
- 13) үй кеңесіне кондоминиум объектісін басқару және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау жөніндегі ай сайынғы және жылдық есептер ұсынуды;
- 14) пәтердің, тұрғын емес үй-жайдың меншік иесіне, үй кеңесі мүшелерінің біріне немесе ревизиялық комиссия мүшелерінің біріне (ревизорға) жазбаша талап ету бойынша 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 және жинақ шоттары бойынша операцияларға байланысты құжаттар) көшірмелерін күнтізбелік он бес күн ішінде қағаз және (немесе) электрондық түрде ұсыну;

15) 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 беру ;

16) жиналыс шешімінің негізінде және (немесе) үй кеңесі шешімінің негізінде көппәтерлі тұрғын үй басқарушысымен немесе кондоминиум объектісін басқару жөніндегі басқарушы компаниялармен шарт жасасуды;

17) Бірлестікке қатысушылардың шағымдары мен өтініштерін қарауды және олардың шешімін ұйымдастыруды, қажет болған жағдайда – басқарушы ұйымның алдында осы мәселелерді қоюға бастамашылық жасауды;

18) Бірлестіктің қатысушыларымен түсіндіру жұмыстарын жүргізуді;

19) Бірлестік қатысушыларының мониторингі мен тізілімін жүргізуді;

20) Бірлестік қызметінің жариялылығы мен ашықтығын қамтамасыз етуді;

21) өз өкілеттіктерін тоқтатқан жағдайда, жаңа сайланған Бірлестік төрағасына көппәтерлі тұрғын үй құжаттамасының (құқық белгілейтін, қаржылық, бухгалтерлік және өзге де құжаттар) сақталуын және берілуін қамтамасыз етуді;

22) барлық соттарда, мемлекеттік органдар мен ұйымдарда мүліктің меншік иелері бірлестігін сенімхатсыз ұсынуды;

23) көппәтерлі тұрғын үйдің ортақ мүлкін жалға беру туралы шарттар жасасуды, олардың орындалуын қамтамасыз етуді және көппәтерлі тұрғын үйдің мұқтаждарына жалға беруден түскен кірістерді бағыттауды;

24) пәтердің, тұрғын емес үй-жайдың, тұрақ орнының, қойманың меншік иелері осы Үлгілік жарғының 14-тармағының 6-1), 9), 10) және 12) тармақшаларында айқындалған төлемдер бойынша берешекті өтемеген кезде мүліктің меншік иелері бірлестігінің төрағасы не сенімхат негізінде көппәтерлі тұрғын үйді басқарушы не басқарушы компания белгіленген төлем күнінен кейін үш ай өткен соң берешекті мәжбүрлеп өндіріп алу туралы нотариусқа немесе сотқа жүгінуге құқылы;

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

26) кондоминиум объектісінде пәтер иелерінің тұруына (болуына) қауіпсіз жағдайлар жасауға бағытталған іс-шаралар кешенін қамтамасыз ету.

**Ескерту. 18-тармаққа өзгеріс енгізілді – ҚР Өнеркәсіп және құрылыс министрінің 29.06.2024 № 235 (алғашқы ресми жариялаған күнінен бастап күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.**



## **7-тарау. Ревизиялық комиссия (ревизор)**

19. Пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері жиналыста ревизиялық комиссияны сайлауға құқылы, оның құрамы кондоминиум объектісін басқару және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау жөніндегі қызметке бақылауды жүзеге асыратын пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері арасынан кемінде үш адамнан не ревизордан тұрады.

Мүліктің меншік иелері бірлестігі төрағасының, жай серіктестіктің сенім білдірілген адамының отбасы мүшелері немесе үй кеңесінің мүшелері ревизиялық комиссияның мүшелері (ревизор) болып сайлана алмайды.

Ревизиялық комиссия (ревизор) кондоминиум объектісін басқару және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау жөніндегі қаржылық құжаттаманы тексеруді жүзеге асырады.

20. Ревизиялық комиссия (ревизор) өз құзыреті шегінде жиналысқа кондоминиум объектісін басқару және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау жөнінде ұсыныстар шығарады.

21. Ревизиялық комиссия (ревизор) үш жыл мерзімге сайланады және кондоминиум объектісін басқару және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау жөніндегі өзге де функцияларды орындай алмайды.

22. Пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері жиналыс шешімінің негізінде кондоминиум объектісін басқару және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау жөніндегі қызмет нәтижелерін тексеру бойынша аудиторлық қызметтер көрсету туралы шарт жасасуға құқылы.

## **8-тарау. Үй кеңесі**

23. Пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері жиналыста пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері арасынан үй кеңесін сайлайды, ол пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың кемінде үш меншік иесінен тұрады.

Мүліктің меншік иелері бірлестігі төрағасының, жай серіктестіктің сенім білдірілген адамының отбасы мүшелері немесе ревизиялық комиссия мүшелері (ревизор) үй кеңесінің мүшелері болып сайлана алмайды.

24. Үй кеңесі пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің кондоминиум объектісін басқару және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау мәселелері бойынша мүдделерін білдіреді.

25. Үй кеңесі мынадай функцияларды жүзеге асырады:

1) жиналыс мұндай өкілеттіктерді үй кеңесіне берген жағдайда кондоминиум объектісін басқару нысанын таңдауды және ауыстыруды;

2) жиналыс мұндай өкілеттікті үй кеңесіне берген жағдайда көппәтерлі тұрғын үйді басқарушыны немесе басқарушы компанияны таңдау туралы шешім қабылдауды;

3) мүліктің меншік иелері бірлестігінің, жай серіктестіктің, көппәтерлі тұрғын үйді басқарушының немесе басқарушы компанияның қызметін үйлестіруді;

4) егер осы Заңда өзгеше көзделмесе, кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған шығыстардың жылдық сметасының жобаларын, кондоминиум объектісін басқару және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау жөніндегі ай сайынғы және жылдық есептерді қарауды және шығыстардың жылдық сметасының жобасын жиналыстың бекітуіне беруді;

5) жиналысты немесе жиналыстың құзыретіне жатқызылған мәселелер бойынша жазбаша сауалнаманы жүргізуді ұйымдастыруды, жиналыстар хаттамаларын және дауыс беру парақтарын ресімдеуді;

б) мыналарды:

коммуналдық көрсетілетін қызметтердің сапасын және пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелеріне дейін олардың үзіліссіз берілуін;

сервистік қызмет субъектілерімен жасалған шарттар талаптарының орындалуын мониторингтеуді;

7) жиналыс мұндай өкілеттікті үй кеңесіне берген жағдайда сервистік қызмет субъектілерін таңдау туралы шешім қабылдауды;

8) жиналыс мұндай өкілеттікті үй кеңесіне берген жағдайда, пәтердің, тұрғын емес үй-жайдың меншік иесіне немесе үшінші тұлғаларға кондоминиум объектісі ортақ мүлкінің бір бөлігін мүлктік жалдауға (жалға алуға) беру туралы шешім қабылдауды;

9) жиналыс мұндай өкілеттікті үй кеңесіне берген жағдайда, тұрғын үй қатынастары және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық саласындағы ақпараттандыру объектісін таңдау туралы шешім қабылдауды;

10) ағымдағы және жинақ шоттарындағы ақшаның жұмсалуды мониторингтеуді;

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

26. Үй кеңесі үш жыл мерзімге сайланады. Үй кеңесінің мүшесі мүліктің меншік иелері бірлестігінің төрағасы, жай серіктестіктің сенім білдірілген адамы немесе ревизиялық комиссияның мүшесі (ревизор) болып сайлана алмайды. Өз міндеттерін тиісінше орындамаған жағдайда, оны жиналыс кондоминиум объектісінің пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің қатарынан мерзімінен бұрын қайта сайлауы мүмкін.

27. Үй кеңесінің өз құзыретіне кіретін мәселелер бойынша шешімі үй кеңесі мүшелерінің қарапайым көпшілік даусымен қабылданады, үй кеңесінің мүшелері қол қоятын хаттамамен ресімделеді. Үй кеңесінің шешімі мүліктің меншік иелері бірлестігі төрағасының, жай серіктестіктің сенім білдірілген адамының, көппәтерлі тұрғын үйді басқарушының немесе басқарушы компанияның, пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар, орынтұрақ орындары, қоймалар меншік иелері орындайды.

## **9-тарау. Бірлестіктің мүлкін қалыптастыру көздері**

28. Бірлестіктің мүлкін Бірлестіктің активтері құрайды, олардың құны оның балансында көрсетіледі.

Бірлестіктің мүлкі бөлінбейтін болып табылады және Бірлестіктің пәтерлерінің, тұрғын емес үй-жайларының меншік иелері арасында бөлуге болмайды.

29. Бірлестіктің мүлкі:

1) Бірлестік қатысушыларының жарналары мен жеке және заңды тұлғалардың қаржылық көмегі;

2) Бірлестік өткізетін қайырымдылық акциялары мен басқа да іс-шараларды өткізуден түсетін түсімдер;

3) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін басқаруға және күтіп-ұстауға байланысты кірістер;

4) Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамасымен тыйым салынбаған өзге де ақшалай қаражат және түсімдер есебінен қалыптасады.

30. Бірлестік қатысушыларының жинақ шотындағы ай сайынғы жарналары көппәтерлі тұрғын үйге күрделі жөндеу жүргізуге (оның жекелеген жұмыс түрлеріне) ғана арналады және басқа мақсаттарға пайдалануға болмайды.

31. Бірлестікке келіп түскен барлық ақшалай қаражат, оның ішінде Бірлестік қатысушыларының жарналары, сондай-ақ қызметтен түскен таза табыс Бірлестікке меншік құқығымен тиесілі және жарғылық мақсаттарға жұмсалады.

32. Мүлікті басқару жөніндегі Бірлестіктің құқықтары Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамасымен реттеледі.

## **10-тарау. Қаржылық жыл және есептілік**

33. Бірлестіктің қаржы жылы күнтізбелік жылдың 1 қаңтарынан 31 желтоқсанына дейін белгіленеді.

## **11-тарау. Жарғыға өзгерістер мен толықтырулар енгізу тәртібі**

34. Осы Жарғыға өзгерістер мен толықтырулар тек жиналыстың шешімімен ғана енгізілуі мүмкін.

35. Бірлестік Жарғысына өзгерістер мен толықтырулар, егер олар үшін жиналысқа қатысушылардың жалпы санының жартысынан астамы дауыс берсе, енгізіледі. Бірлестіктің Жарғысына енгізілген өзгерістер мен толықтырулар Қазақстан Республикасының заңнамасында белгіленген тәртіппен тіркелуге жатады.

## **12-тарау. Бірлестікті қайта ұйымдастыру мен тоқтату және таратылған жағдайда мүлікті пайдалану тәртібі**

36. Бірлестік жиналыстың шешімімен немесе Қазақстан Республикасының Заңдарымен көзделген басқа да негіздер бойынша қайта ұйымдастырылуы немесе таратылуы мүмкін.

37. Бірлестікті қайта ұйымдастыру немесе тарату тәртібі Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексімен және Қазақстан Республикасының басқа да нормативтік құқықтық актілерімен реттеледі.

38. Таратылған Бірлестіктің мүлкі мен қаражаты кредиторлармен есеп айырысудан кейін қалған мүлкін Бірлестіктің қатысушылары арасында бөлуге болмайды, осы Жарғыда көрсетілген мақсаттарға беріледі.