Жоба

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ

ЗАҢЫ

**Қазақстан Республикасының кейбір заңнамалық актілеріне тұрғын**

**үй-коммуналдық шаруашылық мәселелері бойынша өзгерістер мен толықтырулар енгізу туралы**

1-бап. Қазақстан Республикасының мына заңнамалық актілеріне өзгерістер мен толықтырулар енгізілсін:

1. «Тұрғын үй қатынастары туралы» 1997 жылғы 16 сәуірдегі Қазақстан Республикасының Заңына:
2. Осы Заңның бүкіл мәтіні бойынша «немесе жай серіктестіктің сенім білдірілген адамымен»; «немесе жай серіктестік»; «жай серіктестіктің»; «жай серіктестік пен»; «жай серіктестіктер,»; «немесе жай серіктестікке»; «жай серіктестік нысанындағы», «жай серіктестіктің сенім білдірілген адамы», «немесе жай серіктестіктің сенім білдірілген адамы», «жай серіктестіктің сенім білдірілген адамына», «немесе жай серіктестіктің төрағасы не сенім білдірілген адамы», «жай серіктестік шартында және», «немесе жай серіктестіктің ағымдағы шотына», «немесе жай серіктестіктің ағымдағы шотын», «жай серіктестіктің сенім білдірілген адамын,», «немесе жай серіктестік шартын жасасу», «, жай серіктестіктің сенім білдірілген адамына», «не жай серіктестіктің сенім білдірілген адамы», «не жай серіктестіктің сенім білдірілген адамының», «немесе жай серіктестіктің сенім білдірілген адамында», «, жай серіктестіктің сенім білдірілген адамының», «жай серіктестіктің,», «, жай серіктестіктің сенім білдірілген адамы», «немесе жай серіктестіктің сенім білдірілген адамымен», «не жай серіктестіктің сенім білдірілген адамына», «, жай серіктестікте» деген сөздер алып тасталсын;
3. 2-бапта:

1-3) және 16-2) тармақшалар мынадай редакцияда жазылсын:

«1-3) басқарушы компания – жасалған шарт негізінде кондоминиум объектісін басқару және/немесе күтіп-ұстау жөнінде қызметтер көрсететін, дара кәсіпкер ретінде тіркелген заңды немесе жеке тұлға;»;

«16-2) көппәтерлі тұрғын үйді басқарушы – көппәтерлі тұрғын үйді басқару субъектісінің құрамында қызмет көрсететін Қазақстан Республикасының азаматы;»;

мынадай мазмұндағы 51), 53) және 54) тармақшалармен толықтырылсын:

«51) пәтерлер (үй-жайлар) меншік иелерінің кооперативі – кондоминиум объектілерін басқару үшін пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері құрған, кондоминиум объектілерін басқару және күтіп-ұстау бойынша қызметтер көрсететін коммерциялық емес ұйым;

52) үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелері кооперативінің басқарма мүшесі – үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелері кооперативінің басқармасында көппәтерлі тұрғын үйдің мүдделерін білдіру үшін көппәтерлі тұрғын үй меншік иелерінің жалпы жиналысында сайланатын кондоминиум өкілі;

53) үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелері кооперативінің басқармасы – үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелерінің кооперативінде осы үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелерінің кооперативін құрған көппәтерлі тұрғын үйлердің өкілдерінен тұратын алқалы өкілді орган.»;

1. 6-бап мынадай редакцияда жазылсын:

«6-бап. Кондоминиум объектісін басқару және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау

1. Пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері кондоминиум объектісін басқаруды және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауды жиналысқа қатысу, кондоминиум объектісін басқару нысанын таңдау, үй кеңесін және тексеру комиссиясын сайлау, сондай-ақ кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған шығыстарды төлеу арқылы жүзеге асырады.

2. Кондоминиум объектісін басқару және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауды мүліктің меншік иелерінің бірлестігі, тікелей бірлескен басқару немесе көппәтерлі тұрғын үйді басқару субъектілері олармен шарт жасасу арқылы жүзеге асыра алады.

3. Көппәтерлі тұрғын үйді басқару субъектілері кондоминиум объектісін басқару және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау жөніндегі шартты мүліктің меншік иелерінің бірлестігімен немесе пәтерлердің, тікелей бірлескен басқару жанындағы тұрғын емес үй-жайлардың барлық меншік иелерімен, тұрғын үй инспекциясымен немесе көппәтерлі тұрғын үйдің тапсырыс берушісімен (құрылыс салушымен) шарт жасасады.

4. Кондоминиум объектісін басқару және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау жөніндегі функцияларды жүзеге асыратын жеке, заңды тұлғалардың пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың, орынтұрақ орындарының, қоймалардың меншік иелеріне келтірілген залалдары Қазақстан Республикасының азаматтық заңнамасына сәйкес өтелуге жатады.

5. Үй кеңесінің төрағасы, көппәтерлі тұрғын үйді басқару субъектілері ауысым кезінде қабылдау-тапсыру актісі негізінде үйдің сайланған кеңесіне:

қаржылық құжаттаманы (бастапқы есепке алу құжаттары, қаржылық есептілік, ағымдағы шот бойынша операцияларға байланысты құжаттар), сондай-ақ қаржылық құжаттаманың көшірмелерін;

көппәтерлі тұрғын үйге арналған техникалық құжаттаманы;

жиналыстың хаттамаларын;

сервистік қызмет субъектілерімен және коммуналдық қызмет көрсететін ұйымдармен жасалған қызметтер көрсету туралы шарттардың көшірмелерін;

кондоминиум объектісін басқару және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау бойынша көрсетілген қызметтерді қабылдау актілерінің көшірмелерін;

кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға байланысты өзге де құжаттарды;

кондоминиум объектісінің ортақ мүлкінің құрамына кіретін   
үй-жайлардың кілттерін, кондоминиум объектісінің ортақ мүлкінің құрамына кіретін жабдыққа қол жеткізудің электрондық кодтарын;

кондоминиум объектісін басқару және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін пайдалану үшін қажетті өзге де техникалық құралдар мен жабдықтарды беруге міндетті.»;

1. 10-2-бап мынадай мазмұндағы 10-31), 10-32) және 10-33) тармақшалармен толықтырылсын:

«10-31) көппәтерлі тұрғын үйді басқарушыға қойылатын біліктілік талаптарын әзірлейді және бекітеді;

10-32) үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелері кооперативінің үлгілік жарғысын әзірлейді және бекітеді;

10-33) кондоминиум объектісін басқару нысандары мен көппәтерлі тұрғын үйді басқару субъектілері арасында көппәтерлі тұрғын үйді басқарудың үлгілік шартын әзірлейді және бекітеді.»;

1. 32-бапта:

4 және 6-тармақтар алып тасталсын;

8-тармақтың екінші абзацы мынадай редакцияда жазылсын:

«Басқару субъектілері тұрғын үй қатынастары және тұрғын   
үй-коммуналдық шаруашылық саласындағы ақпараттандыру объектілері арқылы кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге ақшаның жинақталуы туралы ақпарат беруге және оны жалпыға қолжетімді орындарға орналастыруға міндетті.»;

1. 34-баптың 6-тармағы мынадай редакцияда жазылсын:

«6. Пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері жиналыста көппәтерлі тұрғын үйді басқару субъектісіне мынадай функцияларды беру туралы шешім қабылдауға құқылы:

мүліктің меншік иелері бірлестігінің ағымдағы шотын басқару;

пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің ағымдағы шотқа ақшаны уақтылы енгізуіне мониторингті жүзеге асыру;

Қазақстан Республикасының заңнамасында айқындалған тәртіпке сәйкес берешекті өндіріп алу.»;

1. 41-2-баптың 1-тармағы мынадай редакцияда жазылсын:

«1. Тұрғын үй инспекциясы:

1) көппәтерлі тұрғын үйді мемлекеттік техникалық зерттеп-қарауды ұйымдастыру;

2) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне күрделі жөндеу жүргізу тізбесін, кезеңдері мен кезектілігін айқындау;

3) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне күрделі жөндеу жүргізуге арналған шығыстар сметасын келісу;

4) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеу бойынша орындалған жұмыстарды қабылдау жөніндегі комиссияларға қатысу;

5) осы Заңды және кондоминиум объектісін басқару және кондоминиум объектісін басқару және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау жөніндегі қағидаларды бұзушылықтарды жою жөнінде орындалуы міндетті нұсқамалар (ұсынулар) шығару және әкімшілік құқық бұзушылықтар туралы хаттамалар жасау;

6) пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелерi өтініш жасаған кезде кондоминиум объектісін басқару және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау жөніндегі есептің бар-жоғына тексеру жүргізу;

7) басқарушы компанияны айқындау және тағайындау;

8) көппәтерлі тұрғын үйді басқару субъектісін таңдау тұрғысынан тексеру жүргізу;

9) көппәтерлі тұрғын үйді басқару субъектілерінде кондоминиум объектісін басқаруға арналған сертификаттың болуына тексеру жүргізу;

10) тапсырыс берушінің (құрылыс салушының) кондоминиум объектісін тіркеуіне тексеру жүргізу;

11) кондоминиум объектісін басқару және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау жөніндегі басқару субъектілерінің кіруі туралы куәлік беру жөніндегі өкілеттіктерді жүзеге асырады.»;

1. 42-бапта:

1-тармақтың 2) тармақшасы алып тасталсын;

3-тармақ мынадай редакцияда жазылсын:

«3. Көппәтерлі тұрғын үйдің тапсырыс берушісі (құрылыс салушысы) көппәтерлі тұрғын үйді тіркегеннен кейін осы көппәтерлі тұрғын үйде «Қазақстан Республикасындағы сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі туралы» Қазақстан Республикасы Заңының 69-бабы 1-тармағының екінші бөлігінде айқындалған кепілдік мерзімі ішінде осы баптың 1-тармағында айқындалған кондоминиум объектісін басқару нысандарының бірі құрылғанға дейінгі кезеңге көппәтерлі тұрғын үйді басқару үшін басқарушы компанияны тартуға құқылы.»;

1. 42-1-бап мынадай редакцияда жазылсын:

«42-1-бап. Жиналыс

1. Пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері жиналыста кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға байланысты мәселелерді қарайды және шешімдер қабылдайды.

Орынтұрақ орындарының, қоймалардың меншік иелері жиналыста орынтұрақ орындарын, қоймаларды күтіп-ұстауға байланысты мәселелерді қарайды және шешімдер қабылдайды.

Жиналыста қабылданған шешімдер пәтерлердің, тұрғын емес   
үй-жайлардың, орынтұрақ орындарының, қоймалардың барлық меншік иесі үшін міндетті болып табылады.

Жиналыс шешімі хаттамамен ресімделеді.

2. Жиналыстың құзыретіне мынадай мәселелер жатады:

1) үй кеңесінің мүшелерін және үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелерінің кооператив басқармасы 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 басқару субъектісін таңдау не үй кеңесіне осындай өкілеттіктерді беру туралы шешім қабылдау;

5) мүліктің меншік иелері бірлестігінің немесе үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелері кооперативінің жарғысын бекіту;

6) көппәтерлі тұрғын үйдің лифтілерін ауыстыру (жөндеу) туралы шешім қабылдау;

6-1) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне күрделі жөндеу жүргізуге ақша жинақтау үшін осы Заңда көзделген жарналардың мөлшерінен асатын жарналардың мөлшерін бекіту;

7) 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;

8) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін айқындау, сондай-ақ оның құрамын өзгерту;

9) 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;

10) 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;

11) 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;

12) нысаналы жарналар жинау және олардың мөлшері туралы шешім қабылдау;

12-1) орынтұрақ орындарының, қоймалардың меншік иелерінің нысаналы жарналар жинау және олардың мөлшері туралы шешім қабылдауы;

13) жинақ шотында жинақталған ақшаны жұмсау туралы шешім қабылдау;

14) 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;

14-1) сервистік қызмет субъектілерін таңдау туралы шешім қабылдау не мұндай өкілеттікті үй кеңесіне беру;

15) қажет болған кезде, есепті кезеңдегі қызметінің қорытындысы бойынша үй кеңесіне және ревизиялық комиссияға (ревизорға) сыйақы мөлшерін келісу;

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

16-1) алып тасталсын;

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

3. Пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелерін үй кеңесі не үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелері кооперативінің басқарма төрағасы не ревизиялық комиссия (ревизор) не пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің кемінде он пайызы не тұрғын үй инспекциясы жиналыстың өткізілетін күні туралы кемінде күнтізбелік он күн бұрын жалпыға қолжетімді орындарда хабарландыру орналастыру арқылы, сондай-ақ электрондық пошта немесе ұялы байланыстың абоненттік құрылғысының абоненттік нөмірі арқылы жеке-дара хабардар етеді.

4. Пәтердің, тұрғын емес үй-жайдың әрбір меншік иесі дауыс беру кезінде бір дауысқа ие болады. Егер пәтердің, тұрғын емес үй-жайдың меншік иесіне бірнеше пәтер, тұрғын емес үй-жай тиесілі болса, ол тиісінше дауыс санына ие болады.

Екі және одан көп адамның бірлескен меншігіндегі пәтер, тұрғын емес үй-жай дауыс беру кезінде бір дауысқа ие болады.

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

Шешім, осы баптың 2-тармағының 6-1), 8), 9), 10), 11), 12), 12-1) және 13) тармақшаларында көрсетілген, олар бойынша шешім пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің жалпы санының көпшілігі келіскен кезде қабылданатын мәселелерді қоспағанда, 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 құқығы бар.

5-1. Орынтұрақ орындарының, қоймалардың меншік иелері жиналыста осы баптың 2-тармағының 10) және 12-1) тармақшаларында көрсетілген мәселелер бойынша шешім қабылдайды.

Егер орынтұрақ орындары, қоймалар меншік иелерінің жалпы санының көпшілігі дауыс берсе, орынтұрақ орындары мен қоймалардың меншік иелерінің шешімі қабылданды деп есептеледі.

6. Алып тасталды – ҚР 15.03.2023 [№ 207-VII](https://adilet.zan.kz/kaz/docs/Z2300000207" \l "z150) (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алпыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңымен.

6-1. Егер көппәтерлі тұрғын үйдің кіреберістерінің біріндегі лифтіні ауыстыруды (жөндеуді) ұйымдастыру және қаржыландыру пәтерлер мен тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелерінің қаражатты қайтаруын қамтамасыз ету шартымен бюджет қаражаты есебінен жүзеге асырылса, онда көппәтерлі тұрғын үйдің осы кіреберісіндегі пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері көппәтерлі тұрғын үйдің осы кіреберісіндегі пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелерінің жалпы санының үштен екісінен астамының келісімі болған кезде тиісті хаттама ресімдей отырып, көппәтерлі тұрғын үйдің осы кіреберісіндегі лифтіні ауыстыру (жөндеу) туралы шешім қабылдай алады.

Осы тармақтың бірінші бөлігінде көзделген жағдайда лифтіні ауыстыру (жөндеу) бойынша шығыстарды төлеуді көппәтерлі тұрғын үйдің осы кіреберісіндегі пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері жүзеге асырады.

6-2. Кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған шығыстардың ең төмен мөлшері пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған шығыстардың мөлшерін бекіту туралы шешім қабылдамаған немесе пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері бұрын кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған шығыстар мөлшерін жергілікті өкілді орган белгілеген кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған шығыстардың ең төмен мөлшерінен төмен етіп бекіту туралы шешім қабылдаған көппәтерлі тұрғын үйлерде қолданылады.

7. Тегі, аты, әкесінің аты (егер ол жеке басты куәландыратын құжатта көрсетілсе), пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың нөмірлері көрсетіле отырып, дауыс берген пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің тізімі жиналыс хаттамасының ажырамас бөлігі болып табылады, тігіледі және нөмірленеді.

8. Жиналыс хаттамасында мыналар көрсетіледі:

1) көппәтерлі тұрғын үйдің орналасқан жері;

2) дауыс беруге шығарылған мәселелер;

3) жиналыстың өткізілетін күні, нысаны, уақыты (дауыс беру мерзімдері);

4) пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің жалпы саны;

5) тегі, аты, әкесінің аты (егер ол жеке басты куәландыратын құжатта көрсетілсе), пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың нөмірлері көрсетіле отырып, жиналысқа қатысып отырған пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің саны;

6) шақырылған адамдардың (болған кезде) тегі, аты және әкесінің аты (егер ол жеке басты куәландыратын құжатта көрсетілсе);

7) жиналыс төрағасының, хатшысының, үй кеңесі мүшелерінің тегі, аты және әкесінің аты (егер ол жеке басты куәландыратын құжатта көрсетілсе);

8) дауыс беру нысаны мен қорытындысы;

9) жиналыста қабылданған шешім;

10) жиналыс хаттамасына қосымша.

9. Жиналыс хаттамасына жиналыстың төрағасы, хатшысы, үй кеңесінің мүшелері қол қояды.

10. Жиналыс жылына бір реттен сиретпей өткізіледі. Жиналыс үй кеңесінің не үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелері кооперативінің басқарма төрағасының 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 не көппәтерлі тұрғын үйді басқару субъектісінің талап етуі 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 қабылдауға құқылы.

11. Пәтер, тұрғын емес үй-жай меншік иесінің дауыс беруі пәтердің, тұрғын емес үй-жайдың меншік иесі міндетті түрде сәйкестендіріле отырып, тұрғын үй қатынастары және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық саласындағы ақпараттандыру объектілері, ұялы байланыстың абоненттік құрылғысы арқылы және Қазақстан Республикасының заңнамасында тыйым салынбаған өзге де тәсілдер пайдаланылып жүзеге асырылуы мүмкін.

Электрондық дауыс беру қорытындысы тұрғын үй қатынастары және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық саласындағы ақпараттандыру объектілері арқылы тіркеледі.

Дауыс беруді қорытындылау кезінде келу тәртібімен өткізілетін жиналыста және тұрғын үй қатынастары және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық саласындағы ақпараттандыру объектісі арқылы, жазбаша сұрау жүргізу жолымен және тұрғын үй қатынастары және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық саласындағы ақпараттандыру объектісі арқылы пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелері берген дауыстар есепке алынады.

12. Жиналыста қабылданған, хаттамамен ресімделген шешімдер сотта, өзге де мемлекеттік органдар мен ұйымдарда даулы және өзге де мәселелерді қараған кезде пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің еркін білдіруі түріндегі құжат болып табылады, сондай-ақ тұрғын үй көмегін есептеу үшін негіз болады.

13. Жиналыс хаттамалары үй кеңесінің төрағасында немесе көппәтерлі тұрғын үйді басқару субъектісінде 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.»;

1. 42-2-баптың 1 және 7-тармақтары мынадай редакцияда жазылсын:

«1. Егер бұрын жарияланған, келу тәртібімен өткізілетін жиналыс кворум болмағандықтан өтпесе, жиналыс жазбаша сұрау жүргізу арқылы өткізіледі. Жиналыс үй кеңесінің бастамасы бойынша не ревизиялық комиссияның (ревизордың) талабы бойынша не тұрғын үй инспекциясының бастамасы бойынша не пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің кемінде он пайызының талап етуі бойынша не көппәтерлі тұрғын үйді басқару субъектісінің талап етуі бойынша өткізіледі.»;

«7. Жазбаша сұрау жүргізу арқылы дауыс беруді қорытындылау үй кеңесі мүшелерінің немесе ревизиялық комиссия (ревизор), пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың, тұрғын үй инспекциясының меншік иелері қатарындағы бастамашыл топтың не көппәтерлі тұрғын үйді басқару субъектісі өкілінің (олар болған жағдайда) құрамымен алқалы түрде жүзеге асырылады.»;

1. 42-3-бап мынадай редакцияда жазылсын:

«42-3-бап. Көппәтерлі тұрғын үйдің кондоминиумы меншік иелері бірлестігінің кеңесі

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

Меншік иелері бірлестігі кеңесінің төрағасын кеңес мүшелері құрамынан меншік иелері бірлестігі кеңесінің мүшелері сайлайды.

Көппәтерлі тұрғын үй басқарушысының отбасы мүшелері немесе ревизиялық комиссия мүшелері (ревизор) үй кеңесінің мүшелері болып сайлана алмайды.

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

3. Үй кеңесі мынадай функцияларды жүзеге асырады:

1) жиналыс мұндай өкілеттіктерді үй кеңесіне берген жағдайда кондоминиум объектісін басқару нысанын таңдау және ауыстыру;

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

3) көппәтерлі тұрғын үй басқарушысымен немесе басқарушы компаниямен шарт жасасу;

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 қарау және шығыстардың жылдық сметасының жобасын жиналыстың бекітуіне беру;

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

6) мыналарды:

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

сервистік қызмет субъектілерімен жасалған шарттар талаптарының орындалуын мониторингтеу;

7) алып тасталды – ҚР 15.03.2023 [№ 207-VII](https://adilet.zan.kz/kaz/docs/Z2300000207#z203) (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алпыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңымен;

7-1) жиналыс мұндай өкілеттікті үй кеңесіне берген жағдайда сервистік қызмет субъектілерін таңдау туралы шешім қабылдау;

7-2) жиналыс мұндай өкілеттікті үй кеңесіне берген жағдайда, пәтердің, тұрғын емес үй-жайдың меншік иесіне немесе үшінші тұлғаларға кондоминиум объектісі ортақ мүлкінің бір бөлігін мүліктік жалдауға (жалға алуға) беру туралы шешім қабылдау;

7-3) жиналыс мұндай өкілеттікті үй кеңесіне берген жағдайда, тұрғын үй қатынастары және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық саласындағы ақпараттандыру объектісін таңдау туралы шешім қабылдау;

8) ағымдағы және жинақ шоттарындағы ақшаның жұмсалуын мониторингтеу;

9) кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға байланысты өзге де функцияларды орындау.

Үй кеңесі кондоминиум объектісін басқару жөніндегі функцияларды көппәтерлі тұрғын үйді басқарушыға немесе басқарушы компанияға берген жағдайда, осы тармақтың бірінші бөлігінің 5) және 6) тармақшаларында айқындалған функцияларды орындау көппәтерлі тұрғын үйді басқарушыға немесе басқарушы компанияға жүктеледі.

4. Үй кеңесі үш жыл мерзімге сайланады. Үй кеңесінің мүшесі ревизиялық комиссия мүшесі (ревизор) болып сайлана алмайды.

5. 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 көппәтерлі тұрғын үйді басқарушының немесе басқарушы компанияның, пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар, орынтұрақ орындары, қоймалар меншік иелерінің орындауы үшін міндетті болып табылады.

Ескерту. 7-тарау 42-3-баппен толықтырылды – ҚР 26.12.2019 № 284-VS (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңымен; өзгерістер енгізілді – ҚР 15.03.2023 № 207-VII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алпыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңымен.»;

1. мынадай мазмұндағы 42-4-баппен толықтырылсын:

«42-4-бап. Көппәтерлі тұрғын үйді басқару субъектілері

1. Мынадай заңды тұлғалар көппәтерлі тұрғын үйді басқару субъектілері болып табылады:

1) басқарушы компания;

2) үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелерінің кооперативі.

3) мүлік меншік иелерінің бірлестігі;

2. Көппәтерлі тұрғын үйді басқару субъектілері тұрғын үй қатынастары және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық саласындағы ақпараттық жүйеде Электрондық нысанда ақпаратты қалыптастыру, өңдеу, сондай-ақ орталықтандырылған жинау және сақтау, оның ішінде тұрғын үй қатынастары және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық саласындағы ақпараттандыру объектілерінің жұмыс істеуі қағидаларында көзделген талаптарға сәйкес тіркелуге міндетті;

3. Көппәтерлі тұрғын үйді басқару субъектілері кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау жөнінде қызметтер көрсетуге құқылы.

4. Бір көппәтерлі тұрғын үй пәтерлерінің, тұрғын емес үй-жайларының меншік иелерінің саны он алтыдан аспаса, олар кондоминиум объектісін басқаруды, оны күтіп-ұстауды қаржыландыруды және заңды тұлға құрмай және көппәтерлі тұрғын үйді басқару субъектілерін тартпай кондоминиум объектісінің ортақ мүлкінің сақталуын қамтамасыз етуді дербес жүзеге асыруға құқылы.»;

1. 43-бап мынадай редакцияда жазылсын:

«43-бап. Мүліктің меншік иелері бірлестігі

1. Кондоминиум объектісін басқару, оны күтіп-ұстауды қаржыландыру және кондоминиум объектісі ортақ мүлкінің сақталуын қамтамасыз ету үшін бір көппәтерлі тұрғын үй пәтерлерінің, тұрғын емес үй-жайларының меншік иелері мүліктің меншік иелері бірлестігін құрады.

2. Біртұтас іргетаста орналасқан не үйге ортақ біртұтас инженерлік жүйелері немесе көппәтерлі тұрғын үй тұрған бөлінбейтін біртұтас жер учаскесі және (немесе) үй маңындағы жер учаскесі бар көппәтерлі тұрғын үйлерде пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері әрбір көппәтерлі тұрғын үйдің пәтерлері, тұрғын емес үй-жайлары меншік иелерінің көпшілігі келіскен кезде мүліктің меншік иелерінің бір бірлестігін құрады.

3. Мүліктің меншік иелері бірлестігі пәтерлердің, тұрғын емес   
үй-жайлардың екі немесе одан көп меншік иесінен тұрады.

4. Пәтер, тұрғын емес үй-жай меншік иесінің отбасы мүшелері (жұбайы (зайыбы), пәтер, тұрғын емес үй-жай меншік иесімен тұрақты тұратын, ортақ немесе ерлі-зайыптылардың біреуінің балалары (оның ішінде асырап алынған балалар), жұбайының (зайыбының) ата-аналары мен ата-аналары мүліктің меншік иелері бірлестігі кеңесінің мүшелері болып сайлануы мүмкін.

5. Мүліктің меншік иелері бірлестігі кеңесінің төрағасы барлық соттарда, мемлекеттік органдар мен ұйымдарда мүліктің меншік иелері бірлестігінің сенімхатсыз өкілі болуға құқылы.

6. Көппәтерлі тұрғын үй басқарушысы көппәтерлі тұрғын үйдің жобалау құжаттамасы (сметалық бөлімінсіз), атқарушы техникалық құжаттама, қосымшаларымен бірге объектіні пайдалануға қабылдау актісі, көппәтерлі тұрғын үйді пайдалану жөніндегі нұсқаулықтар және оның технологиялық жабдығының паспорты (түпнұсқалары), көппәтерлі тұрғын үйге арналған қаржылық және техникалық құжаттама мен кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін пайдалануға және күтіп-ұстауға байланысты өзге де құжаттар көшірмелерінің, мөрдің (ол болған кезде), кондоминиум объектісі ортақ мүлкінің құрамына кіретін үй-жайлар кілттерінің, кондоминиум объектісі ортақ мүлкінің құрамына кіретін жабдыққа қол жеткізудің электрондық кодтарының және көппәтерлі тұрғын үйді пайдалану үшін қажетті өзге де техникалық құралдар мен жабдықтардың сақталуын қамтамасыз етуге міндетті.

7. Мүліктің меншік иелері бірлестігінің төрағасы мынадай функцияларды жүзеге асырады:

1) мүліктің меншік иелері бірлестігін әділет органдарында мемлекеттік тіркеу;

1-1) мүліктің меншік иелері бірлестігінің тіркелуі және дербес басқаруды таңдау не шарт бойынша көппәтерлі тұрғын үйді басқару субъектісін тарту туралы тұрғын үй инспекциясын хабардар ету;

8. Көппәтерлі тұрғын үй басқарушысы және басқарушы компания мынадай функцияларды жүзеге асырады:

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

2) жиналыс пен үй кеңесі шешімдерінің орындалуын ұйымдастыру;

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 орналастыру;

4) екінші деңгейдегі банктерде ағымдағы және жинақ шоттарын ашу;

5) үй кеңесінің шешімі бойынша сервистік қызмет субъектілерімен қызметтер көрсету туралы шарттар жасасу және оларды орындау;

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

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

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

8-1) 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 қағазда және (немесе) электрондық түрде ұсыну;

8-2) электрондық нысанда ақпаратты 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;

9) кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға байланысты өзге де функцияларды орындау.»;

1. 43-1-бап алып тасталсын;
2. 43-2-баптың 3 және 4-тармақтары мынадай редакцияда жазылсын:

«3. Көппәтерлі тұрғын үй пәтерлерінің, тұрғын емес үй-жайларының меншік иелері пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың барлық меншік иесі қол қойған қызметтер көрсету шарты бойынша көппәтерлі тұрғын үйді басқару субъектісін және/немесе сервистік қызмет субъектісін жалдауға құқылы.

4. Көппәтерлі тұрғын үйді басқару субъектісі бір тұрғын үй алабында орналасқан, кондоминиум объектісін басқару нысаны ретінде тікелей бірлесіп басқаруды таңдаған бірнеше көппәтерлі тұрғын үйді өз басқаруына біріктіруге құқылы.»;

1. мынадай мазмұндағы 43-3-баппен толықтырылсын:

«43-3-бап. Үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелерінің кооперативі

1. Кондоминиум меншік иелері бірлестігінің жиналысы үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелерінің қолданыстағы немесе құрылатын кооперативке кіруі туралы шешім қабылдауға құқылы.

2. Үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелерінің кооперативі кондоминиум меншік иелерінің бірнеше бірлестігінен тұруы мүмкін.

3. Көппәтерлі тұрғын үйді немесе үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелері кооперативінің құрамына кіретін үйлер тобын басқаруды   
үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелері кооперативінің басқарушысы жүзеге асырады.

4. Үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелерінің кооперативіне өзі сатып алған мүлік меншік құқығымен тиесілі, кооператив оған өз міндеттемелері бойынша жауапты болады.

5. Үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелерінің кооперативі өз мүшелерінің міндеттемелері бойынша жауапты болмайды. Кооператив мүшелері кооперативтің борыштарына жауапты болмайды.»;

1. мынадай мазмұндағы 45-1-баппен толықтырылсын:

«45-1-бап. Үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелерінің кооперативтерін қайта тіркеу

1. Үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелері кооперативін қайта тіркеу үшін тіркеуші органға:

1) өтініш;

2) кондоминиум жиналыстарының үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелерінің кооперативке кіруі туралы хаттамалары;

3) Үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелері кооперативінің жарғысы;

4) кондоминиум объектісін тіркеу немесе қайта тіркеу туралы мемлекеттік акт;

5) заңды тұлғаның орналасқан жерін куәландыратын құжат;

6) заңды тұлғаны мемлекеттік қайта тіркегені үшін бюджетке тіркеу алымы төленгенін растайтын түбіртек немесе өзге құжат ұсынылады.

3. Құжаттар топтамасы толық ұсынылмаған жағдайда, сондай-ақ Қазақстан Республикасының заңдарында көзделген өзге де негіздер бойынша мемлекеттік қайта тіркеу мерзімі үзіледі.

4. Қайта тіркеу үшін ұсынылған құжаттар Қазақстан Республикасының заңды тұлғаларды мемлекеттік тіркеу және филиалдар мен өкілдіктерді есептік тіркеу туралы заңнамасында белгіленген мерзімде қаралады. Қарау нәтижелері бойынша тіркеуші органның:

1) үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелері кооперативін қайта тіркеу туралы;

2) кооперативті қайта тіркеуден дәлелді бас тарту туралы шешімі қабылданады.

5. Қазақстан Республикасының заңдарында белгіленген заңды тұлғаны құру тәртібі бұзылған немесе оның құрылтай құжаттары заңға сәйкес келмеген жағдайда үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелері кооперативін қайта тіркеуден бас тартуға тиіс.

6. Қазақстан Республикасының заңды тұлғаларды мемлекеттік тіркеу және филиалдар мен өкілдіктерді есептік тіркеу туралы заңнамасында белгіленген мерзімде тіркелген кооперативке заңды тұлғаны мемлекеттік қайта тіркеу туралы куәлік беріледі.

7. Тіркеуші органның шешіміне сот тәртібімен шағым жасалуы мүмкін.»;

1. 46-баптың 2-тармағы мынадай редакцияда жазылсын:

«2. Үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелері кооперативтері   
үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелері кооперативінің үлгілік жарғысына сәйкес әзірленген жарғы негізінде әрекет етеді.»;

1. 47-бап алып тасталсын;
2. 48-бап мынадай редакцияда жазылсын:

«48-бап. Үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелерi кооперативiнiң басқармасы және басқармасының төрағасы

1. Үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелерi кооперативi басқармасының сан құрамы мен өкiлеттiк мерзiмi Жарғымен айқындалады.

2. Үй- жайлардың (пәтерлердің) меншік иелері кооперативінің басқарма төрағасы басқарма мүшелерінің құрамынан көпшілік дауыспен сайланады.

3. Үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелері кооперативі басқармасының өз құзыретіне кіретін шешімі басқарма мүшелерінің жай көпшілік даусымен қабылданады, ол басқарма төрағасы қол қоятын хаттамамен ресімделеді. Үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелері кооперативі басқармасының шешімін басқарма төрағасы, үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелері кооперативінің басқарушысы, пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың, орынтұрақ орындарының, қоймалардың меншік иелері орындауға міндетті болып табылады.

4. Үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелерінің кооперативіне кіретін көппәтерлі тұрғын үйдің меншік иелері жиналысының құзыретiне ғана жататын өкілеттіктерді қоспағанда, басқарма кооперативтiң бүкiл өкiлеттiгiн жүзеге асырады. Басқарманың құзыретiне мыналар кіреді:

1) пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың, орынтұрақ орындарының, қоймалардың меншік иелерінің белгіленген міндетті төлемдер мен жарналарды уақтылы төлеп отыруын бақылау;

2) 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 тоқсан сайынғы және жылдық есептерді қарау және шығыстардың жылдық сметасының жобасын және үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелері кооперативінің басқарушысы дайындаған жылдық есепті кондоминиум жиналысының бекітуіне беру;

3) мыналарды:

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

үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелері кооперативі басқарушысының және сервистік қызмет субъектілері функцияларының орындалуын;

кондоминиумдар меншік иелері бірлестіктерінің ағымдағы шотындағы ақшаның жұмсалуын мониторингтеу;

4) кондоминиум меншік иелері бірлестігінің жиналысын шақыру және оны немесе жазбаша сауалнама өткізуді ұйымдастыру;

5) тұрғын үй қатынастары және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық саласындағы ақпараттандыру объектісін таңдау туралы шешім қабылдау;

6) кооператив Жарғысынан туындайтын өзге де мiндеттердi орындау.

5. Басқарма отырысын кооператив Жарғысында белгiленген мерзiмде басқарма төрағасы шақырады.

6. Басқарма отырысы оған басқарма мүшелерiнiң көпшiлiгi қатысқан кезде заңды болып танылады.

7. Кооператив басқармасының төрағасы азаматтық айналымда, мемлекеттiк және сот органдарында кооперативтiң сенiмхатсыз өкiлi болуға құқылы.

8. Үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелері кооперативінің басқарма төрағасы мынадай функцияларды жүзеге асырады:

1) үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелері кооперативін әділет органдарында мемлекеттік тіркеу (қайта тіркеу);

2) үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелері кооперативінің басқарма мүшелерінің тізімін қалыптастыру;

3) үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелері кооперативі басқармасының және кондоминиум меншік иелері бірлестігі жиналысының шешімдерінің орындалуын ұйымдастыру;

4) кондоминиум объектілерін басқаруға арналған үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелері кооперативінің басқарушысымен еңбек шартын жасасу;

5) кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға байланысты өзге де функцияларды орындау.

9. Кооператив басқармасының немесе оның төрағасының, үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелері кооперативі басқарушысының әрекеттеріне кондоминиум меншік иелері бірлестігінің жиналысында шағым жасалуы мүмкін.»;

1. 48-1-бап мынадай редакцияда жазылсын:

«48-1-бап. Көппәтерлі тұрғын үйді басқарушы немесе басқарушы компания

1. Көппәтерлі тұрғын үйді басқарушы немесе басқарушы компания үй кеңесінің төрағасымен, пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың барлық меншік иелерімен тікелей бірлескен басқару, тұрғын үй инспекциясы немесе көппәтерлі тұрғын үйдің тапсырыс берушісімен (құрылыс салушысымен) жасалатын басқару шарты негізінде кондоминиум объектісін басқару бойынша қызметтер көрсетеді.

Көппәтерлі тұрғын үйді басқарушы немесе басқарушы компания өз құрамында кондоминиум объектісін басқару жөніндегі функцияларды жүзеге асыру біліктілігі бойынша оқудан өткен және оны растайтын құжаты бар мамандар болған кезде кондоминиум объектісін басқару бойынша қызметтер көрсетеді.

2. Көппәтерлі тұрғын үйді басқарушы немесе басқарушы компания мынадай функцияларды жүзеге асырады:

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

2) жиналыс өткізуді ұйымдастыру үшін материалдар дайындау;

3) жиналыс пен үй кеңесі шешімдерінің орындалуын ұйымдастыру;

4) сервистік қызмет субъектілерімен (тартылған жағдайда) қызметтер көрсету туралы шарттар жасасуды және оларды орындау;

5) коммуналдық көрсетілетін қызметтерді ұсынатын ұйымдармен кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған коммуналдық қызметтер көрсету, олардың ақысын төлеу жөнінде шарттар жасасу,   
сондай-ақ кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған коммуналдық қызметтер көрсету туралы шарттардың орындалуын мониторингтеу;

6) кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған шығыстардың жылдық сметасының жобаларын және кондоминиум объектісін басқару және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау жөніндегі ай сайынғы және жылдық есептерді жасау, оларды үй кеңесінің қарауына ұсыну;

7) үй кеңесіне кондоминиум объектісін басқару және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау жөніндегі ай сайынғы есепті ұсыну;

8) пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің негізгі қызмет көрсеткіштері туралы, кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау бойынша қызметтерді көрсетуге және жұмыстарды орындауға жасалған шарттар, оларды көрсету (орындау) тәртібі мен талаптары, құны туралы, сондай-ақ осы көппәтерлі тұрғын үй жөніндегі ағымдағы шот бойынша ақша қозғалысы туралы ақпаратқа еркін қол жеткізуін қамтамасыз ету;

9) коммуналдық көрсетілетін қызметтер сапасын және пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелеріне дейін олардың үзіліссіз берілуін мониторингтеу;

10) жиналыс, 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 орналастыру.

3. Тұрғын үй инспекциясы басқарушы компанияны тағайындаған кезде кондоминиум объектісін басқару бойынша көрсетілетін қызметтер тұрғын үй инспекциясы мен басқарушы компания арасындағы шарт негізінде жүзеге асырылады.

Басқарушы компания 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 кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған шығыстардың ең төмен мөлшерін қолдануға тиіс.»;

1. мынадай мазмұндағы 48-2-баппен толықтырылсын:

«48-2-бап. Үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелері кооперативін басқарушы

1. Үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелері кооперативін басқарушы үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелері кооперативінің құрамына кіретін кондоминиум объектілерін басқару жөніндегі ағымдағы қызметті жүзеге асырады.

Үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелерінің кооперативін басқарушы мынадай функцияларды жүзеге асырады:

1) пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың, орынтұрақ орындарының, қоймалардың меншік иелерінің тізімін қалыптастыру;

2) үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелері кооперативі басқармасының отырысын өткізу үшін материалдар дайындау;

3) үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелері кооперативі басқармасының шешімдерінің орындалуын ұйымдастыру;

4) үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелері кооперативі басқармасының шешімімен бекітілген штат кестесіне сәйкес техникалық персоналды жұмысқа қабылдау және оларды жұмыстан шығару;

5) үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелері кооперативі басқармасының шешіміне сәйкес сервистік қызмет субъектілерімен қызметтер көрсету туралы шарттар жасасу және оларды орындау;

6) коммуналдық қызметтер көрсететін ұйымдармен кондоминиум объектілерінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға коммуналдық қызметтер көрсету туралы оларға ақы төлеу жөнінде шарттар жасасу, сондай-ақ кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға коммуналдық қызметтер көрсету туралы шарттардың орындалуын мониторингтеу;

7) кондоминиум меншік иелерінің әрбір бірлестігі бойынша іс жүргізуді, бухгалтерлік есеп пен есептілікті, түсетін қаражат пен жарналардың бөлек есебін жүргізу;

8) кондоминиум меншік иелері бірлестігінің жалпы жиналысына жалпыүйлік мүлікті жөндеу жөніндегі жұмыстардың құрамы және жинақ шотының қаражатын жұмсау тәртібі туралы ұсыныс енгізу;

9) кондоминиум объектілерін басқаруға және кондоминиум объектілерінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған шығыстардың жылдық сметасының жобаларын жасау және оларды үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелері кооперативінің басқармасына бекіту үшін ұсыну;

10) үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелері кооперативінің басқармасына кондоминиум объектісін басқару және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау жөніндегі тоқсан сайынғы есепті ұсыну;

11) пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелерінің қызметтің негізгі көрсеткіштері туралы, кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау бойынша қызметтер көрсетуге және жұмыстарды орындауға жасалған шарттар туралы, оларды көрсету (орындау) тәртібі мен шарттары, құны, сондай-ақ ағымдағы шот бойынша ақша қозғалысы туралы ақпаратқа еркін қол жеткізуін қамтамасыз ету;

12) үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелері кооперативінің басқармасы 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.

3. Үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелері кооперативінің басқарушысы немесе жаңадан тағайындалған басқарушы еңбек шарты тоқтатылған күннен бастап үш жұмыс күні ішінде қабылдау-тапсыру актісінің негізінде:

қаржылық құжаттаманы (бастапқы есепке алу құжаттарын, қаржылық есептілікті, ағымдағы шот бойынша операцияларға байланысты құжаттарды), сондай-ақ қаржылық құжаттаманың көшірмелерін;

көппәтерлі тұрғын үйге арналған техникалық құжаттаманы;

жиналыстардың хаттамаларын;

сервистік қызмет субъектілерімен және коммуналдық қызметтерді ұсынатын ұйымдармен жасалған қызметтер көрсету туралы шарттардың көшірмелерін;

кондоминиум объектісін басқару және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау бойынша көрсетілген қызметтерді қабылдау актілерінің көшірмелерін;

кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға байланысты өзге де құжаттарды;

кондоминиум объектісін басқару және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін пайдалану үшін қажетті өзге де техникалық құралдар мен жабдықты:

ортақ мүліктің құрамына кіретін үй-жайлардың кілттерін, үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелері кооперативінің ортақ мүлкінің құрамына кіретін жабдыққа қол жеткізудің электрондық кодтарын беруге міндетті.»;

1. 49-баптың 1-тармағы мынадай редакцияда жазылсын:

«1. Пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері жиналыста ревизиялық комиссияны сайлауға құқылы, оның құрамы көппәтерлі тұрғын үйде құрылған мүліктің меншік иелері бірлестігінің не үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелері кооперативінің қызметіне бақылауды жүзеге асыратын пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері қатарынан кемінде үш адамнан не ревизордан тұрады.

Мүліктің меншік иелері бірлестігі кеңесінің мүшелері мен олардың отбасы мүшелері ревизиялық комиссияның мүшелері (ревизор) болып сайлана алмайды.

Ревизиялық комиссия (ревизор) мүлікті меншік иелері бірлестігінің не үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелері кооперативінің кондоминиум объектісін басқару және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау жөніндегі қаржылық құжаттаманы тексеруді жүзеге асырады.»;

1. 50-баптың 2 және 6-тармақтары мынадай редакцияда жазылсын:

«2. Көппәтерлі тұрғын үйді басқару субъектілері энергиямен жабдықтау, сумен жабдықтау коммуналдық қызметтерін ұсынатын ұйымдарға жасалған шарттар негізінде пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған ай сайынғы жарналарынан белгіленген тәртіппен бекітілген тарифтер бойынша пайдалану жауапкершілігі шегінде орнатылған есепке алу аспаптары бойынша кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға тұтынылған коммуналдық көрсетілетін қызметтер үшін ақы төлеуді жүргізуге міндетті.»;

«6. Пәтердің, тұрғын емес үй-жайдың, орынтұрақ орнының, қойманың меншік иесі осы Заңның 42-1-бабы 2-тармағының 6-1), 9), 10), 12) және 12-1) тармақшаларында айқындалған төлемдер бойынша берешекті өтемеген кезде көппәтерлі тұрғын үйді басқару субъектілері төлем белгіленген күннен кейін үш ай өткен соң берешекті өндіріп алу туралы нотариусқа немесе сотқа жүгінуге құқылы.»;

1. 50-2-баптың бірінші абзацы мынадай редакцияда жазылсын:

«Көппәтерлі тұрғын үйді басқару субъектілері есепті кезеңнен кейінгі айдың оныншы күніне дейін пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелеріне кондоминиум объектісін басқару және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау жөніндегі ай сайынғы есепті тұрғын үй қатынастары және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық саласындағы ақпараттандыру объектілері арқылы ұсынады және оны жалпыға қолжетімді орындарда орналастырады.»;

1. 51-баптың 1-тармағы мынадай редакцияда жазылсын:

«1. Үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелерiнiң кооперативi мынадай жағдайларда:

1) жер учаскесi мемлекет мұқтажы үшiн мәжбүрлеп иеліктен шығарылған кезде;

2) басқа басқару субъектісін таңдау кезінде пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің қабылдаған шешімі бойынша;

4) кондоминиум тоқтатылған кезде тоқтатылуы мүмкiн.».

1. «Коммерциялық емес ұйымдар туралы» 2001 жылғы 16 қаңтардағы Қазақстан Республикасының Заңына:
2. 17-баптың 2-тармағы «кәсіби кеңес,» деген сөздерден кейін   
   «үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелерінің кооперативі,» деген сөздермен толықтырылсын.
3. «Қазақстан Республикасындағы жергілікті мемлекеттік басқару және өзін-өзі басқару туралы» 2001 жылғы 23 қаңтардағы Қазақстан Республикасының Заңына:
4. 27-баптың 1-тармағы мынадай мазмұндағы 39) тармақшамен толықтырылсын:

«39) кондоминиум объектісін басқару және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау жөніндегі басқару субъектілеріне рұқсат беру туралы куәлік береді.».

1. «Тұтыну кооперативі туралы» 2001 жылғы 8 мамырдағы Қазақстан Республикасының Заңына:
2. 4-баптың 1-тармағы мынадай редакцияда жазылсын:

«1. Тұтыну кооперативінің мүшелері «Тұрғын үй қатынастары туралы» Қазақстан Республикасы Заңының 42-бабының 1-тармағында көрсетілген тұлғалардан басқа, он сегіз жасқа толған азаматтар мен заңды тұлғалар және көппәтерлі тұрғын үйдің кондоминиум объектісін басқаруға және   
күтіп-ұстауға байланысты пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың, орынтұрақ орындарының, көппәтерлі тұрғын үйдің қоймаларының меншік иелері бола алады.».

1. «Рұқсаттар және хабарламалар туралы» 2014 жылғы   
   16 мамырдағы Қазақстан Республикасының Заңына:

**«Рұқсаттар және хабарламалар туралы»**

**Қазақстан Республикасының 2014 жылғы**

**16 мамырдағы № 202-V ҚРЗ Заңына**

**2-ҚОСЫМША**

**Екінші санаттағы рұқсаттар**

**ТІЗБЕСІ**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| р\с  № | Рұқсат беру рәсімінің атауы | Рұқсаттың және жүзеге асырылуы үшін рұқсаттың болуы талап етілетін қызметтің (әрекеттің) атауы | Ескертпе |
| 393 | Көппәтерлі тұрғын үйді басқару субъектілеріне рұқсат беру туралы куәлік беру | Кондоминиум объектісін басқару және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау жөніндегі басқару субъектілеріне рұқсат беру туралы куәлік |  |

2-бап. Осы Заң мынадай:

үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелерінің қолданыстағы тіркелген кооперативтері осы Заң қолданысқа енгізілген күннен бастап бір жыл ішінде жарғыны қайта тіркеуді жүргізуге және өз қызметін осы Заңға сәйкес келтіруге міндетті жағдайды қоспағанда, алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алпыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі.

**Қазақстан Республикасының**

**Президенті**