**«Қазақстан Республикасының кейбір заңнамалық актілеріне тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық**

**мәселелері бойынша өзгерістер мен толықтырулар енгізу туралы» Қазақстан Республикасы Заңының жобасына**

**САЛЫСТЫРМАЛЫ КЕСТЕ**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Р/с****№** | **Құры-лым-****дық элемент** | **Қолданыстағы редакция** | **Ұсынылған редакция** | **Негіздеме** |
| **1. «Тұрғын үй қатынастары туралы» 1997 жылғы 16 сәуірдегі Қазақстан Республикасының Заңы** |
|  |  |  | **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.** | «Жай серіктестік» көппәтерлі тұрғын үйді басқару нысаны әділет органдарында тіркеу талаптарынсыз мүліктік кешенді басқару рәсімін жеңілдету үшін қарастырылған. Сонымен бірге, басқарудың бұл нысаны тек жергілікті атқарушы органдардың есептерінде «құрылды» және келесі себептер бойынша іс жүзінде өзінің таралуын таппады: 1. Жай серіктестікті ұйымдастыру үшін сенім білдірілген адамға КТК мүлкінің барлық иелерінен нотариалды куәландырылған сенімхат қажет. Іс жүзінде сенімхат беру проблемалы болып табылады, оның ішінде тұрғындардың бүкіл үйдің қаржысы үшін жауапкершілікті өз мойнына алғысы келмеуі және КТК ортақ мүлкін ұстауға жарналарды төлемеушілермен проблемалар. 2. Салық кодексінің нормаларына қайшылық, соның салдарынан жай серіктестіктер БСН ала алмайды. Жоғарыда айтылғандарға байланысты «жай серіктестік» ұғымын алып тастау ұсынылады. |
|  | 2-бап | 2-бап. Осы Заңда пайдаланылатын негізгі ұғымдар...«1-3) басқарушы компания – жасалған шарт негізінде кондоминиум объектісін басқару жөніндегі қызметтерді көрсететін жеке немесе заңды тұлға;»; | 2-бап. Осы Заңда пайдаланылатын негізгі ұғымдар...**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;** | Басқарушы компания анықтамасында ұғымдық аппаратын өзгерту және кондоминиум объектісін басқару үшін кәсіби біліктілік бойынша басқарушы персоналға қойылатын талаптарды енгізу. |
|  | 2-бап | 2-бап. Осы Заңда пайдаланылатын негізгі ұғымдар...16-2) көппәтерлі тұрғын үйді басқарушы – басқаратын көппәтерлі тұрғын үйдегі пәтердің, тұрғын емес үй-жайдың, орынтұрақ орнының, қойманың меншік иесі болып табылмайтын, уәкілетті орган бекіткен біліктілік талаптарына сай келетін Қазақстан Республикасының азаматы; | 2-бап. Осы Заңда пайдаланылатын негізгі ұғымдар...**16-2) көппәтерлі тұрғын үйді басқарушы – көппәтерлі тұрғын үйді басқару субъектісінің құрамында қызмет көрсететін Қазақстан Республикасының азаматы;**  | Көппәтерлі тұрғын үйді басқарушының анықтамасында ұғымдық аппаратын өзгерту және кондоминиум объектісін басқару үшін кәсіби біліктілік бойынша басқарушы персоналға қойылатын талаптарды енгізу. |
|  | 2-бап | 2-бап. Осы Заңда пайдаланылатын негізгі ұғымдар...**51) жоқ;** | 2-бап. Осы Заңда пайдаланылатын негізгі ұғымдар...**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;** | Ұғымдық аппаратты Ү(П)МК бойынша анықтамалармен толықтыру. |
|  | 2-бап | 2-бап. Осы Заңда пайдаланылатын негізгі ұғымдар...**52) жоқ;** | 2-бап. Осы Заңда пайдаланылатын негізгі ұғымдар...**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;** | Ұғымдық аппаратты Ү(П)МК басқармасындағы өкілдік жөніндегі анықтамалармен толықтыру. |
|  | 2-бап | 2-бап. Осы Заңда пайдаланылатын негізгі ұғымдар...**53) жоқ;** | 2-бап. Осы Заңда пайдаланылатын негізгі ұғымдар... **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.** | Ұғымдық аппаратты Ү(П)МК бойынша анықтамалармен толықтыру. |
|  | 6-бап | 6-бап. Кондоминиум объектісін басқару және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауПәтерлердің, 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 сайлау, сондай-ақ кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған шығыстарды төлеу арқылы жүзеге асырады.Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау бойынша қызметтер көрсетуді сервистік қызмет субъектісі мүліктің меншік иелері бірлестігінің төрағасымен немесе жай серіктестіктің сенім білдірілген адамымен не көппәтерлі тұрғын үйді басқарушымен немесе басқарушы компаниямен не уақытша басқарушы компаниямен жасалатын шарт негізінде жүзеге асырады.Кондоминиум объектісін басқару және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау функцияларын жүзеге асыратын жеке, заңды тұлғалардың пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың, орынтұрақ орындарының, қоймалардың меншік иелеріне келтірген шығындары Қазақстан Республикасының азаматтық заңнамасына сәйкес өтелуге жатады.Егер осы Заңда өзгеше көзделмесе, пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері мен сервистік қызмет субъектісі арасында жеке-дара шарт жасасу арқылы кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау бойынша қызметтер көрсетуге жол берілмейді. | 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.** | Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін басқару және күтіп-ұстау бойынша қызметтер көрсетуді нақтылау мақсатында. |
|  | 10-2-бап | 10-2-бап. Уәкілетті органның құзыреті...**10-31) жоқ** | 10-2-бап. Уәкілетті органның құзыреті...**10-31) көппәтерлі тұрғын үйді басқарушыға қойылатын біліктілік талаптарын әзірлейді және бекітеді;** | Көппәтерлі тұрғын үйді басқарушыға қойылатын біліктілік талаптар бойынша уәкілетті органның құзыретін толықтыру. |
|  | 10-2-бап | 10-2-бап. Уәкілетті органның құзыреті...**10-32) жоқ** | 10-2-бап. Уәкілетті органның құзыреті...**10-32) үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелері кооперативінің үлгілік жарғысын әзірлейді және бекітеді;** | Ү(П)МК бойынша уәкілетті органның құзыретін толықтыру. |
|  | 10-2-бап | 10-2-бап. Уәкілетті органның құзыреті...**10-33) жоқ** | 10-2-бап. Уәкілетті органның құзыреті...**10-33) кондоминиум объектісін басқару нысандары мен көппәтерлі тұрғын үйді басқару субъектілері арасында көппәтерлі тұрғын үйді басқарудың үлгілік шартын әзірлейді және бекітеді.** | КМБ мен КТҮ-ні басқару субъектілері арасында шарт жасау жөніндегі уәкілетті органның құзыретін толықтыру |
|  | 32-бап | 32-бап. Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-үстау...4. Егер кондоминиум объектісін басқаруды пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері жай серіктестік нысанындағы заңды тұлғаны құрмай, өздері дербес жүзеге асырған жағдайда, екінші деңгейдегі банктерде шоттар ашуды жай серіктестіктің сенім білдірілген адамы жай жазбаша сенімхат негізінде жүзеге асырады, ол бойынша жай серіктестіктің сенім білдірілген адамына пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың барлық меншік иелері екінші деңгейдегі банктерде шоттар ашуға уәкілеттік береді. Жай серіктестіктің сенім білдірілген адамы ағымдағы шот пен жинақ шотын осы Заңда айқындалған мақсаттарда ғана, жай серіктестік шартына қол қойылған күннен бастап он бес жұмыс күні ішінде ашады. | 32-бап. Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-үстау...**4. Алып тасталсын.** | Басқарудың бұл нысанын көппәтерлі тұрғын үйлер пәтерлерінің меншік иелері қабылдамауына байланысты. Себебі барлық тұрғындардың қатысуы және олардың бір тұрғынның пайдасына нотариалдық сенімхаты талап етіледі. Сондай-ақ, ҚС-ке ағымдағы және жинақ шоттарын ашудың қиындығына байланысты. |
|  | 32-бап | 32-бап. Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-үстау...6. Мүліктің меншік иелері бірлестігінің төрағасы немесе жай серіктестіктің сенім білдірілген адамы пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың барлық меншік иесіне жиналыста айқындалған жалпыға қолжетімді орында ақпаратты орналастыру арқылы ағымдағы шот бойынша ақша қозғалысы және кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған ақшаның жұмсалуы туралы ақпаратты ай сайын беруге міндетті. | 32-бап. Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау...**6. Алып тасталсын.** | Заңның ай сайын есепті ұсыну жөніндегі 50-2-бабының қайталануына байланысты алып тасталсын. |
|  | 32-бап 8-тармағының екінші абзацы | 32-бап. Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-үстау...Мүліктің меншік иелері бірлестігінің төрағасы, жай серіктестіктің сенім білдірілген адамы пәтер, тұрғын емес үй-жай меншік иесінің сұрау салуы бойынша кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге ақшаның жинақталуы туралы ақпарат беруге міндетті. | 32-бап. Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-үстау...**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.** | Жинақ шоты кондоминиум меншік иелері бірлестігінің пайдасына ашылады, сонымен қатар кондоминиум объектісін басқару және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау бойынша қызметтер көрсету кезінде КТҮ-ні басқару субъектілері ақпарат ұсынуы тиіс. |
|  | 34-бап | 34-бап. Пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар, орынтұрақ орындары, қоймалар меншік иелерінің құқықтары мен міндеттері...6. Пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері жиналыста **көппәтерлі тұрғын үйді басқарушыға немесе басқарушы компанияға** мынадай функцияларын беру туралы шешім қабылдауға құқылы:**сенімхат негізінде** мүліктіңменшік иелері бірлестігінің **немесе жай серіктестіктің** 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. | 34-бап. Пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар, орынтұрақ орындары, қоймалар меншік иелерінің құқықтары мен міндеттері...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. | 41-2-бапқа өзгерістерге байланысты редакциялық түзету. |
|  | 41-2-бап | 41-2-бап. Тұрғын үй инспекциясының елді мекендер шекаралары шегінде тұрғын үй қорын басқару, газ және газбен жабдықтау салаларындағы әлеуметтік инфрақұрылым объектілерінде мемлекеттік бақылауды және елді мекендер шекаралары шегінде өнеркәсіптік қауіпсіздік саласындағы әлеуметтік инфрақұрылым объектілерінде қауіпті техникалық құрылғыларды қауіпсіз пайдалану талаптарының сақталуына мемлекеттік қадағалауды жүзеге асыратын лауазымды адамдарының өкілеттіктері1. 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 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) **уақытша** басқарушы компанияны айқындау және тағайындау жөніндегі өкілеттіктерді жүзеге асырады.... | 41-2-бап. Тұрғын үй инспекциясының елді мекендер шекаралары шегінде тұрғын үй қорын басқару, газ және газбен жабдықтау салаларындағы әлеуметтік инфрақұрылым объектілерінде мемлекеттік бақылауды және елді мекендер шекаралары шегінде өнеркәсіптік қауіпсіздік саласындағы әлеуметтік инфрақұрылым объектілерінде қауіпті техникалық құрылғыларды қауіпсіз пайдалану талаптарының сақталуына мемлекеттік қадағалауды жүзеге асыратын лауазымды адамдарының өкілеттіктері1. 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.** | Тұрғын үй инспекциясының көппәтерлі тұрғын үйдегі мүлік иелерінің құқықтарын қамтамасыз ету жөніндегі өкілеттіктерін кеңейту мақсатында. |
|  | 42-бап | 42-бап. Кондоминиум объектісін басқару нысандары1. Пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері кондоминиум объектісін басқару, оны күтіп-ұстауды қаржыландыру және кондоминиум объектісі ортақ мүлкінің сақталуын қамтамасыз ету үшін мына кондоминиум объектісін басқару нысандарының біреуін таңдауға міндетті:...**2) егер пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің саны отыздан аспаса, көппәтерлі тұрғын үйдің жай серіктестігі (жай серіктестік);** | 42-бап. Кондоминиум объектісін басқару нысандары1. Пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері кондоминиум объектісін басқару, оны күтіп-ұстауды қаржыландыру және кондоминиум объектісі ортақ мүлкінің сақталуын қамтамасыз ету үшін мына кондоминиум объектісін басқару нысандарының біреуін таңдауға міндетті:...**2) алып тасталсын.** | «Жай серіктестік» басқару нысанын көппәтерлі тұрғын үйлердің пәтер иелері қабылдамағандықтан, барлық тұрғындардың қатысуы және олардың бір тұрғынның пайдасына нотариаттық сенімхаты талап етіледі. Сондай-ақ, ПТ-да ағымдағы және жинақ шоттарын ашу мүмкін еместігіне байланысты. |
|  | 42-бап | 42-бап. Кондоминиум объектісін басқару нысандары…3. Көппәтерлі тұрғын үйдің тапсырыс берушісі (құрылыс салушысы) көппәтерлі тұрғын үйді тіркегеннен кейін осы көппәтерлі тұрғын үйде осы баптың 1-тармағында айқындалған кондоминиум объектісін басқару нысандарының бірі құрылған кезге дейінгі кезеңге көппәтерлі тұрғын үйді басқару үшін **алты айға дейінгі мерзімге** басқарушы компанияны тартуға құқылы. | 42-бап. Кондоминиум объектісін басқару нысандары…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. | Кондоминиум меншік иелері бірлестігінің кеңесі құрылғанға дейінгі кезеңге тапсырыс берушіден (құрылыс салушыдан) басқарушы компанияны тарту үшін мүмкіндік жасау мақсатында. |
|  | 42-1-бап | 42-1-бап. Жиналыс1. 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) **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;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) мүліктің меншік иелері бірлестігінің төрағасына, жай серіктестіктің сенім білдірілген адамына еңбекақы төлеу мөлшерін келісу;**16-1) тұрғын үй қатынастары және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық саласындағы ақпараттандыру объектісін таңдау туралы шешім қабылдау не мұндай өкілеттікті үй кеңесіне беру;**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 мүліктің меншік иелері бірлестігінің төрағасы не жай серіктестіктің сенім білдірілген адамы** 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 жолымен, 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 дауыс беруге тікелей қатысқан пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің жалпы санының көпшілігі келіскен кезде қабылданады, бұған осы баптың 2-тармағының 6-1), 8), 9), 10), 11), 12), 12-1) және 13) тармақшаларында көрсетілген мәселелер кірмейді, олар бойынша шешім 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.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%22%20%5Cl%20%22z150) (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 хаттаманы 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 жағдайда) 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 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 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 беру қорытындысын шығару 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 **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. | 42-1-бап. Жиналыс1. 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%22%20%5Cl%20%22z150) (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. | КТҮ-ні басқару нысанын және басқару субъектісін таңдау бойынша көппәтерлі тұрғын үй пәтерлері меншік иелерінің құқықтарын іске асыруды қамтамасыз ету үшін нақтылайтын түзету |
|  | 42-2-бап | 42-2-бап. Жазбаша сауалнама жүргізу1. Егер бұрын жарияланған келу тәртібімен өткізілетін жиналыс кворум болмағандықтан өтпесе, жиналыс жазбаша сұрау жүргізу арқылы өткізіледі. Жиналыс үй кеңесінің**,** **мүліктің меншік иелері бірлестігі төрағасының, жай серіктестіктің сенім білдірілген адамының** бастамасы бойынша не ревизиялық комиссияның (ревизордың) талап етуі бойынша не тұрғын үй инспекциясының бастамасы бойынша не пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің кемінде он пайызының талап етуі бойынша өткізіледі. | 42-2-бап. Жазбаша сауалнама жүргізу1. 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. | Көппәтерлі тұрғын үйдің пәтер иелерінің құқықтарын іске асыруды қамтамасыз ету үшін нақтылау анықтамасы. |
|  | 42-2-бап | 42-2-бап. Жазбаша сауалнама жүргізу...7. Жазбаша сұрау жүргізу арқылы дауыс берудің қорытындысын шығару үй кеңесінің мүшелері, пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері арасынан құрылған бастамашы топ, мүліктің меншік иелері бірлестігінің төрағасы немесе жай серіктестіктің сенім білдірілген адамы не басқарушы компанияның өкілі не көппәтерлі тұрғын үйдің басқарушысы (олар болған кезде) құрамында алқалы түрде жүзеге асырылады. | 42-2-бап. Жазбаша сауалнама жүргізу...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. | Көппәтерлі тұрғын үйдің пәтер иелерінің құқықтарын іске асыруды қамтамасыз ету үшін нақтылау анықтамасы. |
|  | 42-3-бап | 42-3-бап. Үй кеңесі1. 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.2. Үй кеңесі пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің кондоминиум объектісін басқару және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау мәселелері бойынша мүдделерін білдіреді.3. Үй кеңесі мынадай функцияларды: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;6) 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) 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 қабылдауды;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 қабылдауды;7-3) жиналыс мұндай өкілеттікті үй кеңесіне берген жағдайда, тұрғын үй қатынастары және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық саласындағы ақпараттандыру объектісін таңдау туралы шешім қабылдауды;8) ағымдағы және жинақ шоттарындағы ақшаның жұмсалуын мониторингтеуді;9) кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға байланысты өзге де функцияларды орындауды жүзеге асырады.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 мүліктің меншік иелері бірлестігінің төрағасы, жай серіктестіктің сенім білдірілген адамы немесе ревизиялық комиссияның 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 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 иелерінің орындауы үшін міндетті болып табылады. | 42-3-бап. Көппәтерлі тұрғын үйдің кондоминиумы меншік иелері бірлестігінің кеңесі1. 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. | КТҮ басқару нысанын және басқару субъектісін таңдау бойынша көппәтерлі тұрғын үйдің пәтер иелерінің құқықтарын іске асыруды қамтамасыз ету үшін нақтылаушы түзету.КТҮ басқару органдарының қызметін нақтылау. |
|  | 42-4-бап | **42-4-бап. Жоқ.** | **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.** | Көппәтерлі тұрғын үйді басқару субъектілері жөніндегі ұғымдарды нақтылау. |
|  | Статья 43 | 43-бап. Мүліктің меншік иелері бірлестігі1. 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 да көп меншік иесінен тұрады.4. 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.5. Мүліктің меншік иелері бірлестігінің төрағасы барлық сотта, мемлекеттік орган мен ұйымда мүліктің меншік иелері бірлестігінің атынан сенімхатсыз өкілдік етуге құқылы.6. Мүліктің меншік иелері бірлестігінің төрағасы 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 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:1) мүліктің меншік иелері бірлестігін әділет органдарында мемлекеттік тіркеуді;2) пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар, орынтұрақ орындары, қоймалар меншік иелерінің тізімін қалыптастыруды;3) жиналыс пен үй кеңесі шешімдерінің орындалуын ұйымдастыруды;4) 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;5) екінші деңгейдегі банктерде ағымдағы және жинақ шоттарын ашуды;6) үй кеңесінің шешімі бойынша сервистік қызмет субъектілерімен қызметтер көрсету туралы шарттарды жасасуды және орындауды;7) коммуналдық қызметтерді ұсынатын ұйымдармен кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған коммуналдық қызметтерді көрсету және олардың ақысын төлеу жөнінде шарттар жасасуды;8) пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған ақшаны енгізуін мониторингтеуді;9) үй кеңесіне кондоминиум объектісін басқару және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау жөніндегі ай сайынғы және жылдық есептер ұсынуды;9-1) 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 қағаздағы және (немесе) электрондық түрінде ұсынуды;9-2) 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 беруді;10) кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға байланысты өзге де функцияларды орындауды жүзеге асырады. | 43-бап. Мүліктің меншік иелері бірлестігі1. 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. | Заңды тұлғаның ерекше нысаны – КМБ-нің енгізілуіне және КТҮ басқару органдарының функцияларын нақтылауға байланысты нақтылаушы түзету. |
|  | Статья 43-1 |  43-1-бап. Көппәтерлі тұрғын үйдің жай серіктестігі1. Кондоминиум объектісін басқару, оны күтіп-ұстауды қаржыландыру және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкінің сақталуын қамтамасыз ету үшін бір көппәтерлі тұрғын үй пәтерлерінің, тұрғын емес үй-жайларының барлық меншік иесі жай серіктестік құрады, ол Қазақстан Республикасының азаматтық заңнамасына сәйкес пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың барлық меншік иесі жасасатын бірлескен қызмет туралы шарт негізінде әрекет етеді.Пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері осы Заңда көзделген шешімдерді бірлесіп қабылдау және міндеттерді орындау жөніндегі барлық міндеттемені өзіне қабылдайды. 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 бір жай серіктестік құрады.2. Бірлескен қызмет туралы шарт бойынша (жай серіктестік) пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері кондоминиум объектісін басқару және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау мақсатында бірлесіп әрекет етуге міндеттенеді. Пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері өз құрамынан бірлескен қызметке басшылық жасау үшін жеке тұлға болып табылатын, жай серіктестіктің бірлескен қызмет туралы шарты және пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың барлық меншік иесі берген жай жазбаша сенімхат негізінде әрекет ететін сенім білдірілген адамды айқындай алады.Жай серіктестіктің сенім білдірілген адамы мынадай функцияларды: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;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 қағаздағы және (немесе) электрондық түрінде беруді;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 беруді;9) кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға байланысты өзге де функцияларды орындауды жүзеге асырады.3. Жай серіктестік заңды тұлға болып табылмайды.4. Жай серіктестіктің бірлескен қызмет туралы шартқа байланысты үшінші тұлғалар алдындағы міндеттемелері, егер бірлескен қызмет туралы шартта өзгеше көзделмесе, ортақ болып табылады. Кондоминиум объектісін басқару және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау үшін пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері жарналарды ақшалай не еңбек үлесі арқылы енгізеді. Кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған жалпы шығыстарды жабу үшін жарналар жеткіліксіз болған және нәтижесінде залалдар туындаған кезде жалпы шығыстар мен залалдар кондоминиум объектісінің ортақ мүлкі есебінен жабылады, ал жетіспейтін сомалар жай серіктестікке қатысушылар арасында кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіндегі олардың үлестеріне пропорционалды түрде бөлінеді.5. Кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға, сондай-ақ жай серіктестік қызметіне байланысты мәселелер осы Заңның [42-1-бабында](https://adilet.zan.kz/kaz/docs/Z970000094_%22%20%5Cl%20%22z159) айқындалған тәртіппен жиналыста қаралады. | **43-1-бап алып тасталсын.** | «Жай серіктестік» басқару нысанын көппәтерлі тұрғын үйлердің пәтер иелері қабылдамағандықтан, барлық тұрғындардың қатысуы және олардың бір тұрғынның пайдасына нотариаттық сенімхаты талап етіледі. Сондай-ақ, ҚС-те ағымдағы және жинақ шоттарын ашудың қиындығына байланысты. |
|  | 43-2-бап | 43-2-бап. Тікелей бірлесіп басқару...      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 **басқарушы компанияны** жалдауға құқылы.4. **Басқарушы компания** бір тұрғын үй алабында орналасқан, кондоминиум объектісін басқару нысаны ретінде тікелей бірлесіп басқаруды таңдаған бірнеше көппәтерлі тұрғын үйді өз басқаруына біріктіруге құқылы. | 43-**2**-бап. Тікелей бірлесіп басқару...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. |  |
|  | 43-3-бап | **43-3-бап. Жоқ.** | **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.** | Ү(П)МК-нің қызметін регламенттеу қажеттігіне байланысты. |
|  | Жаңа 45-1-бап | **45-1-бап. Жоқ.** | **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.** | «Тұрғын үй қатынастары туралы» Заңға енгізілген өзгерістер мен толықтыруларға байланысты Ү(П)МК тарату мерзімдерін алып тастау бөлігінде. |
|  | 46-бап |  46-бап. Үй-жайлар (пәтерлер) иелерi кооперативiнiң Жарғысы ... 2. Үй-жайлар (пәтерлер) иелерi кооперативi құрылтай жиналысының шешiмi бойынша Жарғыға Қазақстан Республикасының заңнамасына қайшы келмейтiн басқа ережелер де енгiзiлуi мүмкiн. |  46-бап. Үй-жайлар (пәтерлер) иелерi кооперативiнiң Жарғысы ...**2. Үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелері кооперативтері үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелері кооперативінің үлгілік жарғысына сәйкес әзірленген жарғы негізінде әрекет етеді.** | Ү(П)МК-ні тарату мерзімін алып тастау алып тастау бөлігінде Заңға өзгерістер мен толықтырулар енгізуге байланысты. |
|  | 47-бап | 47-бап. Үй-жайлар (пәтерлер) иелерi кооперативiнiң жоғары органы 1. Үй-жайлар (пәтерлер) иелерi кооперативiнiң жоғары органы кооператив мүшелерiнiң жалпы жиналысы болып табылады. Кооператив мүшелерi жиналысқа сенiм бiлдiрiлген адамдар арқылы қатысуға немесе жазбаша сауалнамаға атсалысуға құқылы. Кооператив мүшелерi жалпы жиналысының ерекше құзыретiне: 1) Жарғыға өзгерiстер енгiзу қажеттiгiн белгiлеу, басқа ережелер мен қағидаларды өзгерту және қабылдау; 2) кооператив басқармасының төрағасын, басқарма мен тексеру комиссиясының мүшелерiн сайлау және босату, оларға сыйақылар төлеудi шешу;3) кооперативтiң жыл сайынғы есебiн бекiту;4) кiрiстер мен шығыстардың жылдық бюджетi мен жылдық сметасын бекiту, сондай-ақ оларға өзгерістер мен толықтырулар енгізу;5) кооперативтiң резерв және басқа да арнаулы қорларын құру;6) тұрғын үй-пайдалану және коммуналдық қызмет көрсету орнымен кооперативтiң шарт жасасуы туралы мәселенi шешу;7) заңды тұлғаны қоса алғанда, тұрғын үй басқарушысын шарт бойынша сырттан шақыру;8) осы жылға арналған сметаның шығыс бөлiгiнiң жиырма бес процентiнен асатын сомаға несие алуға келiсiм беру;9) үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелерінің кооперативін тарату немесе қайта ұйымдастыру жатады.Кооператив мүшелерiнiң жалпы жиналысы үй-жайлар (пәтерлер) иелерi кооперативi қызметiнiң кез-келген басқа да мәселелерiн өзiнiң қарауына қабылдай алады.2. Үй-жайлар (пәтерлер) иелерi кооператив мүшелерiнiң жалпы жиналысы жылына кемiнде бiр рет өткiзiледi. Кезектен тыс жиналыс басқарманың шешiмi бойынша не тексеру комиссиясының талап етуi бойынша не кооператив мүшелерiнiң кемiнде жиырма процентiнiң талап етуi бойынша шақырылады.3. Алдағы жалпы жиналыс туралы кооператив мүшелерi кемiнде он күн бұрын құлақтандырылуға тиiс.4. Кооператив мүшелерiнiң не олардың сенiм бiлдiрілген адамдарының кемiнде елу пайызы қатысқан кезде кооператив мүшелерi жалпы жиналысының құқықтық күші болады. 5. Жалпы жиналысқа қатысушы кооператив мүшелерiнiң (олардың сенiм бiлдiрген адамдарының) кемiнде жиырма процентiнiң талап етуi бойынша шешiм қабылдау жасырын дауыс беру арқылы жүргiзiледi.6. Кооператив мүшелерiнiң жалпы жиналысын кооператив басқармасының төрағасы, ал ол жоқта басқарма мүшелерiнiң бiрi жүргiзедi. 7. Егер осы Заңмен немесе кооператив Жарғысымен өзгеше көзделмесе, жиналыс шешiмi жиналысқа қатысушы кооператив мүшелерiнiң көпшiлiк даусымен қабылданады. Кооперативтiң әрбiр мүшесiнiң бiр даусы болады.Егер кооперативтiң бiр мүшесiнiң бiрнеше үй-жайы болса, оның тиiсiнше дауыс саны болады. Дауыстар тең бөлiнген жағдайда жиналыс төрағасының даусы шешушi дауыс болып табылады.8. Осы баптың 1-тармағының 1), 6), 7), 8), 9) тармақшаларында көзделген мәселелер бойынша, сондай-ақ ортақ мүлiктi жақсарту немесе толықтыру мәселесi бойынша шешiм қабылдау үшiн жиналысқа қатысқан немесе жазбаша сауалнамаға атсалысқан кооператив мүшелерiнiң немесе олардың сенiм бiлдiрген өкiлдерi даусының үштен екiсi талап етiледi.9. Әрбiр қаржы жылы үшiн кооператив басқармасы кооператив мүшелерінің жалпы жиналысына қаржылық есептердi, сондай-ақ кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға жұмсалатын күтiлiп отырған шығыстарды жабуға жеткiлiктi жылдық сметалардың жобаларын ұсынады. Смета кооперативтiң резервтік қорын құруды және толықтыруды көздеуге тиiс. | **47-бап алып тасталсын.** | Қолданыстағы құқық қолдану практикасына байланысты, Ү(П)МК-ге кіретін көппәтерлі тұрғын үйлер тұрғындарының жалпы жиналысының кворумын қамтамасыз ету мүмкіндігі болмаған кезде. |
|  | 48-бап | 48-бап. Үй-жайлар (пәтерлер) иелерi кооперативiнiң басқармасы және басқармасының төрағасы 1. Үй-жайлар (пәтерлер) иелерi кооперативi басқармасының сан құрамы мен өкiлеттiк мерзiмi Жарғымен белгiленедi. 2. Үй-жайлар (пәтерлер) иелерi кооперативi мүшелерi жалпы жиналысының құзыретiне ғана жататындарды қоспағанда, басқарма кооперативтiң бүкiл өкiлеттiгiн жүзеге асырады. Басқарманың құзыретiне, атап айтқанда:1) кооператив мүшелерiнiң белгiленген мiндеттi төлемдер мен жарналарды уақытында төлеп отыруына бақылау жасау;2) кооперативтiң бюджетiн, сметалары мен есептерiн жасау, оларды кооперативтiң жалпы жиналысының бекiтуiне ұсыну;2-1) кондоминиум объектісін басқару жөніндегі есепті тоқсанына бір рет кезеңділікпен ұсыну;3) кооператив атынан шарттар жасасу;4) кондоминиум объектiсiн басқару немесе кондоминиум объектiсiн, басқаруға шарттар жасасу;5) кондоминиум объектісінің үй-жайлары (пәтерлері) меншік иелерінің жалпы жиналысында бекітілген штаттық кестеге сәйкес осы кондоминиум объектiсiн басқару үшiн қызметкерлерді жұмысқа қабылдау және оларды жұмыстан шығару;6) кооператив мүшелерiнiң тiзiмiн, iс қағаздарын, бухгалтерлiк есеп пен есеп берудi жүргiзу; 7) жалпы жиналысты шақыру және оны немесе жазбаша сауалнаманы өткiзудi ұйымдастыру; 8) кооператив Жарғысынан туындайтын өзге де мiндеттердi орындау жатады. 3. Басқарма отырысын кооператив Жарғысында белгiленген мерзiмде төраға шақырады. 4. Басқарма отырысы оған басқарма мүшелерiнiң көпшiлiгi қатысқан жағдайда заңды болып танылады. 5. Кооператив басқармасының төрағасы азаматтық айналымда, мемлекеттiк және сот органдарында кооперативтiң сенiмхатсыз өкiлi болуға құқылы.6. Егер үй-жайлар (пәтерлер) иелерiнiң кооперативiн онға жетпейтiн мүше бiрiктiрсе, басқарма мiндеттерi кооператив төрағасына жүктелуi мүмкiн.  7. Кооператив төрағасының құқықтары мен мiндеттерi Жарғымен белгiленедi.   8. Кооператив басқармасының немесе оның төрағасының iс-әрекеттерiне кооператив мүшелерiнiң жалпы жиналысында шағым жасалуы мүмкiн. | 48-бап. Үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелерi кооперативiнiң басқармасы және басқармасының төрағасы1. 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.** | Ү(П)МК-ні тарату мерзімін алып тастау және олардың қызметін жетілдіру, КТҮ тұрғындарының құқықтарын қорғау қажеттігі бөлігінде Заңға өзгерістер мен толықтырулар енгізуге байланысты. |
|  | 48-1-бап | 48-1-бап. Көппәтерлі тұрғын үйді басқарушы немесе басқарушы компания1. Көппәтерлі тұрғын үйді басқарушы немесе басқарушы компания **мүліктің меншік иелері бірлестігінің төрағасымен немесе жай серіктестіктің сенім білдірілген адамымен** жасалатын шарт негізінде кондоминиум объектісін басқару бойынша қызметтер көрсетеді.Көппәтерлі тұрғын үйді басқарушы немесе басқарушы компания өз құрамында оқудан өткен және кондоминиум объектісін басқару жөніндегі функцияларды жүзеге асыру біліктілігін растайтын құжаты бар мамандар болған кезде кондоминиум объектісін басқару бойынша қызметтер көрсетеді.2. Көппәтерлі тұрғын үйді басқарушы немесе басқарушы компания мынадай функцияларды:1) пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар, орынтұрақ орындары, қоймалар меншік иелерінің тізімін қалыптастыруды;2) жиналыс өткізуді ұйымдастыру үшін материалдар дайындауды;3) жиналыс пен үй кеңесі шешімдерінің орындалуын ұйымдастыруды;4) сервистік қызмет субъектілерімен қызметтер көрсету туралы шарттар жасасуды және оларды орындауды;5) коммуналдық қызметтерді ұсынатын ұйымдармен кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған коммуналдық қызметтер көрсету, олардың ақысын төлеу жөнінде шарттар жасасуды, сондай-ақ кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған коммуналдық қызметтер көрсету туралы шарттардың орындалуын мониторингтеуді;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 жасауды, оларды үй кеңесінің қарауына ұсынуды;7) үй кеңесіне кондоминиум объектісін басқару және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау жөніндегі ай сайынғы есепті ұсынуды;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 ағымдағы шот бойынша ақша қозғалысы туралы ақпаратқа еркін қол жеткізуін қамтамасыз етуді;9) коммуналдық көрсетілетін қызметтер сапасын және пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелеріне дейін олардың үзіліссіз берілуін мониторингтеуді;10) 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 жүзеге асырады.**3. Көппәтерлі тұрғын үйді басқарушыға немесе басқарушы компанияға кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау бойынша қызметтер көрсетуге тыйым салынады.****4. Көппәтерлі тұрғын үйді басқарушы немесе басқарушы компания кондоминиум объектісін басқару жөніндегі шарттың қолданысы тоқтатылған күннен бастап үш жұмыс күні ішінде үй кеңесіне немесе мүліктің меншік иелері бірлестігінің төрағасына не жай серіктестіктің сенім білдірілген адамына 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 объектісі ортақ мүлкінің құрамына кіретін үй-жайлардың кілттерін, кондоминиум объектісі 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 жабдықты беруге міндетті.**5. Тұрғын үй инспекциясы **уақытша** басқарушы компанияны тағайындаған кезде кондоминиум объектісін басқару бойынша қызметтер көрсету тұрғын үй инспекциясы мен **уақытша** басқарушы компания арасындағы шарт негізінде жүзеге асырылады.**Уақытша** 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. | 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** шарт**ы** 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.**Б**асқарушы 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. | Заңды тұлғаның ерекше нысаны – КМБ енгізілуіне байланысты редакциялық түзету. |
|  | Жаңа 48-2-бап | **48-2-бап. Жоқ** | **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.** | Үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелерінің басқарушы кооперативінің қызметін регламенттеу үшін енгізіліп отыр. |
|  | Статья 49 | 49-бап. Ревизиялық комиссия (ревизор)1. 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.2. Ревизиялық комиссия (ревизор) өз құзыреті шегінде жиналысқа кондоминиум объектісін басқару және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау жөнінде ұсыныстар шығарады.3. Ревизиялық комиссия (ревизор) үш жыл мерзімге сайланады және кондоминиум объектісін басқару және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау жөніндегі өзге де функцияларды орындай алмайды.4. 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. | 49-бап. Ревизиялық комиссия (ревизор)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.2. Ревизиялық комиссия (ревизор) өз құзыреті шегінде жиналысқа кондоминиум объектісін басқару және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау жөнінде ұсыныстар шығарады.3. Ревизиялық комиссия (ревизор) үш жыл мерзімге сайланады және кондоминиум объектісін басқару және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау жөніндегі өзге де функцияларды орындай алмайды.4. 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. | Нақтылаушы редакция. |
|  | 50-бап | 50-бап. Пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған шығыстарға қатысуы…2. Мүліктің меншік иелері бірлестігінің төрағасы немесе жай серіктестіктің сенім білдірілген адамы не көппәтерлі тұрғын үйді басқарушы немесе басқарушы компания 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 мүліктің меншік иелері бірлестігінің төрағасы немесе жай серіктестіктің сенім білдірілген адамы не сенімхат негізінде көппәтерлі тұрғын үйдің басқарушысы не басқарушы компания не тұрғын үй инспекциясымен жасалған шарт негізінде уақытша басқарушы компания төлем белгіленген күннен кейін үш ай өткен соң берешекті өндіріп алу туралы нотариусқа немесе сотқа жүгінуге құқылы. | 50-бап. Пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған шығыстарға қатысуы…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. | Нақтылаушы редакция. |
|  | 50-2-бап | 50-2-бап. Кондоминиум объектісін басқару және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау жөніндегі ай сайынғы есеп **Мүліктің меншік иелері бірлестігінің төрағасы немесе жай серіктестіктің сенім білдірілген адамы не көппәтерлі тұрғын үйдің басқарушысы немесе басқарушы компания не тұрғын үй инспекциясы тағайындаған уақытша басқарушы компания** 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.... | 50-2-бап. Кондоминиум объектісін басқару және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау жөніндегі ай сайынғы есеп**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.... | Редакциялық түзету. |
|  | 51-бап | 51-бап. Үй-жайлар (пәтерлер) иелерiнiң кооперативiн тоқтату1. Үй-жайлар (пәтерлер) иелерiнiң кооперативi мынадай жағдайларда:1) жер учаскесi мемлекет мұқтажы үшiн мәжбүрлеп иеліктен шығарылған ретте;2) кондоминиум объектiсiн басқарудың басқа нысанына көшу туралы үй-жайлар иелерiнiң қабылдаған шешiмi бойынша;**3) өрт, жер сiлкiнiсi немесе өзге де зiлзалалар салдарынан үйдiң елу проценттен астамы зақымдалған (қираған) жағдайда тұрғынжайдың зақымдалған (қираған) бөлiгiн қалпына келтiрмеу жөнiнде үй-жайлар иелерiнiң қабылданған шешiмi бойынша;**4) кондоминиумды тоқтатқан ретте тоқтатылуы мүмкiн.... | 51-бап. Үй-жайлар (пәтерлер) иелерiнiң кооперативiн тоқтату1. 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.... | Ү(П)МК-ні тарату мерзімін алып тастау алып тастау бөлігінде Заңға өзгерістер мен толықтырулар енгізуге байланысты. |
| **2. «Коммерциялық емес ұйымдар туралы» 2001 жылғы 16 қаңтардағы Қазақстан Республикасының Заңы** |
|  | 17-бап | 17-бап. Коммерциялық емес ұйымның өзге де ұйымдық-құқықтық нысаны 1. Коммерциялық емес ұйымдар өзге де ұйымдық-құқықтық нысанда құрылуы мүмкін. 2. Дербес білім беру ұйымдары, дербес кластерлік қор, нотариаттық палаталар, адвокаттар алқалары, адвокаттық кеңселер, Республикалық заң консультанттары алқасы, Қазақстан Республикасының Ұлттық кәсіпкерлер палатасы, Қазақстан Республикасының Сот сарапшылары палатасы, Жеке сот орындаушыларының республикалық палатасы, Қазақстанның төрелік палатасы, кәсiби аудиторлық ұйымдар, аудиторлық қызмет жөніндегі кәсіби кеңес, көппәтерлі тұрғын үйлер мүлкінің меншік иелері бірлестігі және басқа да коммерциялық емес ұйымдар өзге ұйымдық-құқықтық нысанда құрылуы мүмкін.3. Өзге де ұйымдық-құқықтық нысандардың құқықтық жағдайының ерекшелiктерi заң актiлерiмен реттеледi. | 17-бап. Коммерциялық емес ұйымның өзге де ұйымдық-құқықтық нысаны1. Коммерциялық емес ұйымдар өзге де ұйымдық-құқықтық нысанда құрылуы мүмкін.2. Дербес білім беру ұйымдары, дербес кластерлік қор, нотариаттық палаталар, адвокаттар алқалары, адвокаттық кеңселер, Республикалық заң консультанттары алқасы, Қазақстан Республикасының Ұлттық кәсіпкерлер палатасы, Қазақстан Республикасының Сот сарапшылары палатасы, Жеке сот орындаушыларының республикалық палатасы, Қазақстанның төрелік палатасы, кәсiби аудиторлық ұйымдар, аудиторлық қызмет жөніндегі кәсіби кеңес, **үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелерінің кооперативі,** көппәтерлі тұрғын үйлер мүлкінің меншік иелері бірлестігі және басқа да коммерциялық емес ұйымдар өзге ұйымдық-құқықтық нысанда құрылуы мүмкін.3. Өзге де ұйымдық-құқықтық нысандардың құқықтық жағдайының ерекшелiктерi заң актiлерiмен реттеледi. | Заңды тұлғаның ерекше нысаны – КМБ-нің енгізілуіне байланысты. |
| **3. «Қазақстан Республикасындағы жергілікті мемлекеттік басқару және өзін-өзі басқару туралы» 2001 жылғы 23 қаңтардағы Қазақстан Республикасының Заңы** |
|  | 27-бап | 27-бап. Облыс, республикалық маңызы бар қала, астана әкімдігінің құзыретi1. Облыс, республикалық маңызы бар қаланың, астананың әкімдігі Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес:...**39) жоқ.** | 27-бап. Облыс, республикалық маңызы бар қала, астана әкімдігінің құзыретi1. Облыс, республикалық маңызы бар қаланың, астананың әкімдігі Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес:...**39) кондоминиум объектісін басқару және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау жөніндегі басқару субъектілеріне рұқсат беру туралы куәлік береді.** |  |
| **4. «Тұтыну кооперативі туралы»** **2001 жылғы 8 мамырдағы Қазақстан Республикасының Заңы** |
|  | 4-бап | 4-бап. Тұтыну кооперативi1. Тұтыну кооперативi коммерциялық емес ұйымдар болып табылады және кәсiпкерлiк қызметпен өздерiнiң жарғылық мақсаттарына сәйкес келетiндей дәрежеде ғана айналыса алады. | 4-бап. Тұтыну кооперативi1. **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.** | Тұтыну кооперативтерінің тұтыну кооперативі туралы заңмен реттелуіне байланысты. |
| **5. «Рұқсаттар және хабарламалар туралы» 2014 жылғы 16 мамырдағы Қазақстан Республикасының Заңы** |
|  |  | «Рұқсаттар және хабарламалартуралы»2014 жылғы 16 мамырдағы№ 202-V ҚРЗҚазақстан РеспубликасыныңЗаңына2-қосымша Екінші санаттағы рұқсаттарТІЗБЕСІ

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №п\п | Рұқсат беру рәсімінің атауы | Рұқсаттың және жүзеге асырылуы үшін рұқсаттың болуы талап етілетін қызметтің (әрекеттің) атауы | Ескертпе |
| 393 | жоқ | жоқ |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

 | «Рұқсаттар және хабарламалартуралы»2014 жылғы 16 мамырдағы№ 202-V ҚРЗҚазақстан РеспубликасыныңЗаңына2-қосымшаЕкінші санаттағы рұқсаттарТІЗБЕСІ

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 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** |  |

 | Басқару субъектілерінің КТҮ-ні басқаруы жөніндегі растауды алу үшін. |
| **Өтпелі ережелер** |
|  | Заң жобасының 2-бабы | **жоқ** | **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.** | Ү(П)МК үшін жаңа талаптардың енгізілуіне және кондоминиум меншік иелері бірлестіктерінің Ү(П)МК-ге қатысуын растау қажеттігіне байланысты. |

|  |  |
| --- | --- |
| **Қазақстан Республикасы****Парламентінің депутаттары** | **А. Рау**  |
|  | **Н. Сабильянов**  |
|  | **Е. Смышляева**  |
|  | **Ю. Кучинская**  |
|  | **Б. Орынбасаров** |