КӨППӘТЕРЛІ ТҰРҒЫН ҮЙ МҮЛКІНІҢ МЕНШІК ИЕЛЕРІ БІРЛЕСТІГІНІҢ ҮЛГІЛІК ЖАРҒЫСЫ

№ 205 бұйрыққа 1-қосымша, 2020 жылғы 15 сәуір, 2025 жылғы 29 қыркүйектегі № 403 бұйрықпен жаңа редакцияда

Заңды мекенжай: көппәтерлі тұрғын үйдің мекенжайы (1-тармақ)

Пәтерлер мен тұрғын емес үй-жайлар меншік иелері жиналысы шешімінің күні және хаттама нөмірі (1-тармақ)

Бірлестіктің толық атауы мемлекеттік тілде (4-тармақ)

Бірлестіктің толық атауы орыс тілінде (4-тармақ)

Қысқартылған атауы мемлекеттік тілде (4-тармақ)

Қысқартылған атауы орыс тілінде (4-тармақ)

Бірлестіктің қызмет аумағы (5-тармақ)

Бірлестіктің орналасқан жері (6-тармақ)

1-тарау. Жалпы ережелер

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

2. Мүлік меншік иелерінің бірлестігі (бұдан әрі – Бірлестік) бір көппәтерлі тұрғын үй пәтерлерінің, тұрғын емес үй-жайларының меншік иелері құрған, кондоминиум объектісін басқаруды жүзеге асыратын, оны күтіп-ұстауды қаржыландыратын және оның сақталуын қамтамасыз ететін коммерциялық емес ұйым нысанындағы заңды тұлға болып табылады.

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

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

4. Бірлестіктің толық атауы: мемлекеттік тілде – _____ _____; орыс тілінде – _____. мемлекеттік тілдегі қысқартылған атауы – _____ _____; орыс тілінде –_____.

5. Бірлестік өз қызметін _____ аумағында жүзеге асырады, бірлестіктің қызмет мерзімі шектелмеген.

6. Бірлестіктің орналасқан жері:_____ _____.

2-тарау. Бірлестік қызметінің нысанасы мен мақсаттары

7. Бірлестік қызметінің нысанасы:

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

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

мүдделерін білдіру;

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

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

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

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

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

3-тарау. Бірлестіктің құқықтары мен міндеттері

9. Бірлестік:

1) өз қызметі туралы ақпаратты таратуға;

2) заңнамада белгіленген тәртіппен банктерде шоттар ашуға;

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

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

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

6) Жарғыда көзделген мақсаттарды жүзеге асыруға қаражатты пайдалануға;

7) сотта талапкер және жауапкер болуға;

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

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

10. Бірлестік:

1) Қазақстан Республикасының заңнамасын сақтауға;

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

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

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

5) Қазақстан Республикасының заңнамалық актілеріне сәйкес жауапкершілік алуға міндетті.

4-тарау. Бірлестіктің құрылымы

11. Бірлестіктің басқару органдары мыналар болып табылады:

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

2) Атқарушы орган – Бірлестіктің төрағасы;

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

4) Бақылау органы - ревизиялық комиссия.

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

5-тарау. Бірлестік қатысушыларының жиналысы

13. Жиналыс үй кеңесінің не мүлік иелері бірлестігі төрағасының не кондоминиум объектісін басқару субъектісінің бастамасы бойынша не тексеру комиссиясының (тексерушінің) талап етуі бойынша не пәтер иелерінің, тұрғын емес үй-жайлардың кемінде он пайызының талап етуі бойынша не тұрақ орындары, қоймалар иелерінің кемінде он пайызының талап етуі бойынша не тұрғын үй инспекциясының бастамасы бойынша шақырылады немесе жазбаша сауалнама тағайындалады

14. Жиналыстың құзыретіне:

1) кондоминиум объектісін басқару нысанын таңдау туралы шешім қабылдау;

2) кондоминиум объектісін басқару субъектісін таңдау туралы шешім қабылдау;

3) мүлік иелері бірлестігінің төрағасы, үй кеңесінің мүшелері, тексеру комиссиясы (ревизор) сайланған, олардың өкілеттіктері қайта сайланған немесе мерзімінен бұрын тоқтатылған;

4) көп пәтерлі тұрғын үйдің басқарушысын жалдау туралы шешім қабылдау;

5) кондоминиум объектісін басқаруға арналған шығыстардың жылдық сметасын есептеу әдістемесіне сәйкес кондоминиум объектісін басқаруға арналған шығыстардың жылдық сметасын бекіту, оған өзгерістер мен толықтырулар енгізу;

6) кондоминиум объектісін басқаруға арналған жарналардың ең аз мөлшерін есептеу әдістемесіне сәйкес ағымдағы жарналардың мөлшерін бекіту;

7) жинақтаушы жарналар осы Заңда көзделген мөлшерден асып кеткен жағдайда олардың мөлшерін бекіту;

8) кондоминиум объектісін басқаруға арналған жарналардың ең аз мөлшерін есептеу әдістемесіне сәйкес меншік иелерінің тұрақ орындарын, қоймалардың тұрақ орындарын ұстауға арналған ағымдағы жарналар мөлшерін бекітуі;

9) нысаналы жарналарды жинау, олардың мөлшері, төлеу мерзімдері мен өзге де шарттары туралы шешім қабылдау;

10) тұрақ орындарының, қоймалардың меншік иелері нысаналы жарналарды жинау, олардың мөлшері, төлеу мерзімдері және өзге де шарттары туралы шешім қабылдаған;

11) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне күрделі жөндеу жүргізу (жаңғырту, реконструкциялау, қалпына келтіру) туралы, кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне күрделі жөндеу жүргізуге арналған шығыстар сметасын бекіту туралы шешім қабылдау;

12) жинақ шотында жинақталған ақшаны жұмсау туралы шешім қабылдау;

13) көп пәтерлі тұрғын үйдің лифтілерін ауыстыру (жөндеу) туралы шешім қабылдау;

14) кондоминиум объектісін басқару жөніндегі жылдық есепті бекіту;

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

16) пәтердің, тұрғын емес үй-жайдың, тұрақ орнының, қойманың меншік иесіне немесе үшінші тұлғаларға кондоминиум объектісінің ортақ мүлкінің бір бөлігін мүліктік жалдауға (жалға алуға) беру туралы шешім қабылдау;

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

18) есепті кезеңдегі қызмет қорытындылары бойынша үй кеңесінің, тексеру комиссиясының (ревизорға) мүшелеріне сыйақы төлеу және оның мөлшері туралы шешім қабылдау;

19) мүлік иелері бірлестігінің төрағасына еңбекақы мөлшерін белгілеу;

20) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне күрделі жөндеу жүргізу үшін мердігерді таңдау туралы шешім қабылдау;

21) кондоминиум объектісін басқаруға байланысты өзге де мәселелер.

15. Жиналысты өткізу тәртібі:

1) Жиналыс, егер оған пәтер иелерінің, тұрғын емес үй-жайлардың жалпы санының жартысынан астамы қатысса, шешім қабылдауға құқылы.

Шешім дауыс беруге тікелей қатысқан пәтер иелерінің, тұрғын емес үй-жайлардың жалпы санының көпшілігі келіскен кезде қабылданады.

Қазақстан Республикасының дербес деректер және оларды қорғау туралы заңнамасында белгіленген талаптарды сақтай отырып, пәтердің, тұрғын емес үй-жайдың, тұрақ орнының, қойманың әрбір меншік иесінің пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың, тұрақ орындарының, қоймалардың басқа меншік иелерінің қалай дауыс бергенін білуге құқығы бар.

2) Жиналысты жүргізу үшін Жиналысқа қатысушылар арасынан төраға сайланады;

3) хаттаманы толтыру үшін Жиналысқа қатысушылар қатарынан хатшы сайланады;

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

5) жиналыстың хаттамасы ресми құжат болып табылады және оған жиналыстың төрағасы, хатшысы және жиналыстың бастамашысы қол қояды.

Егер жиналыстың бастамашысы пәтер иелерінің, тұрғын емес үй-жайлардың не тұрақ орындарының, қоймалардың меншік иелерінің кемінде он пайызы болып табылса, жиналыстың хаттамасына бастамашылар қатарынан кемінде үш пәтер иелері, тұрғын емес үй-жайлар не тұрақ орындарының, қоймалардың меншік иелері қол қояды;

6) Жиналыс хаттамалары пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері тікелей бірлескен басқару түрінде кондоминиум объектісін басқару нысанын таңдаған кезде мүлік иелері бірлестігінің төрағасында немесе кондоминиум объектісін басқару субъектісінде сақталады.

Электрондық құжатты қалыптастыру кезінде жиналыстардың хаттамаларын сақтау "Электрондық құжат және электрондық цифрлық қолтаңба туралы" Қазақстан Республикасының Заңына сәйкес жүргізіледі.

Жиналыс хаттамаларының көшірмелері пәтер, тұрғын емес үй-жай, тұрақ орны, қойма меншік иесінің не тұрғын үй инспекциясының жазбаша талабы бойынша бес жұмыс күні ішінде ұсынылады.

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

6-тарау. Бірлестік төрағасы

17. Мүлік иелері бірлестігінің төрағасы жиналыста пәтер иелері, тұрғын емес үй-жайлар арасынан үш жыл мерзімге сайланады және үй кеңесінің мүшесі болып табылады.

Мүлік иелері бірлестігінің төрағасы ретінде пәтер, тұрғын емес үй-жай меншік иесінің отбасы мүшелері (жұбайы (зайыбы), бірлескен немесе ерлі-зайыптылардың біреуінің балалары (оның ішінде асырап алынған балалары), жұбайының (зайыбының) ата-аналары мен ата-аналары, пәтер, тұрғын емес үй-жай меншік иесімен тұрақты тұратын балалардың отбасылары сайлана алады.

18. Бірлестік Төрағасы мынадай функцияларды жүзеге асырады:

1) мүлік иелерінің бірлестігін мемлекеттік тіркеу және қайта тіркеу;

2) пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың, тұрақ орындарының, қоймалардың меншік иелерінің тізімін қалыптастыру;

3) пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың, тұрақ орындарының, қоймалардың меншік иелерінің тұруы (болуы) үшін қауіпсіз және қолайлы жағдайларды қамтамасыз етуге бағытталған іс-шаралар кешенін жүзеге асыру;

4) жиналысты өткізуді ұйымдастыру;

5) коммуналдық қызметтер көрсететін ұйымдармен кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға коммуналдық қызметтер көрсету туралы шарттар жасасу;

6) еңбек шарттарын жасасу;

7) жиналыс және үй кеңесінің шешімдерін орындау;

8) кондоминиум объектісін басқаруға арналған шығыстардың жылдық сметасының және кондоминиум объектісін басқару жөніндегі жылдық есептің жобаларын жасау және оларды үй кеңесінің қарауына ұсыну;

9) үй кеңесіне кондоминиум объектісін басқару бойынша ай сайынғы есепті ұсыну;

10) күнтізбелік он бес күн ішінде екінші деңгейдегі банктерде ағымдағы және жинақ шоттарын ашу;

11) пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың, тұрақ орындарының, қоймалардың меншік иелерінің ағымдағы, жинақтау, нысаналы жарналардың және тұрақ орындарын, қоймаларды күтіп-ұстауға арналған ағымдағы жарналарды енгізу мониторингін жүзеге асыру;

12) жазбаша талап ету бойынша пәтердің, тұрғын емес үй-жайдың, тұрақ орнының, қоймалардың меншік иесіне ағымдағы және жинақ шоттары (үзінді көшірмелері) бойынша операцияларға байланысты қаржылық құжаттаманың, кондоминиум объектісін басқару жөніндегі ай сайынғы және жылдық есептердің көшірмелерін, жиналыс шешімдерін заңнамада белгіленген талаптарды ескере отырып, қағаз жеткізгіште және (немесе) электрондық нысанда бір ай ішінде ұсыну Қазақстан Республикасының дербес деректер және оларды қорғау туралы;

13) коммуналдық қызметтердің сапасына және оларды пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың, тұрақ орындарының, қоймалардың меншік иелеріне дейін берудің үздіксіздігіне мониторингті жүзеге асыру;

14) жалпыға қолжетімді орындарда және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық саласындағы ақпараттандыру объектілерінде кондоминиум объектісін басқару жөніндегі ай сайынғы және жылдық есептерді, жиналыс және үй кеңесі қабылдаған шешімдер туралы ақпаратты және Қазақстан Республикасының дербес деректер және оларды қорғау туралы заңнамасында белгіленген талаптарды ескере отырып, өзге де ақпаратты (бар болса) орналастыру;

15) инженерлік желілер мен жабдықтарды жылыту маусымына дайындау, халықтың қозғалысы шектеулі топтары үшін лифтілер мен көтергіштерді, түтінді жою жүйелерін, өрт сигнализациясын, ішкі өртке қарсы су құбырын тиісінше пайдалану жөніндегі іс-шараларды жүзеге асыру;

16) ақпаратты электрондық нысанда қалыптастыру, өңдеу, сондай-ақ орталықтандырылған жинау және сақтау, оның ішінде тұрғын үй қатынастары және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық саласындағы ақпараттандыру объектілерінің жұмыс істеу қағидаларында көрсетілген талаптарға сәйкес ақпарат беру;

17) кондоминиум объектісін басқаруға байланысты өзге де функцияларды жүзеге асыру.

18) Бірлестіктің қызметіне жалпы басшылық жасау;

19) Бірлестіктің алдына қойылған міндеттерді орындауға арналған жұмысын ұйымдастырады;

20) Бірлестіктің қаржы-шаруашылық қызметін ұйымдастырады;

21) Бірлестіктің жұмыс режимін белгілейді;

22) Жиналыс шешімінің негізінде және (немесе) көппәтерлі тұрғын үй кеңесі шешімінің негізінде кондоминиум объектісін басқару субъектісімен шарт жасасады;

23) Бірлестікке қатысушылардың шағымдары мен өтініштерін қарайды және олардың шешілуін ұйымдастырады, қажет болған жағдайда - осы мәселелерді басқарушы ұйымның алдына қоюға бастамашылық жасайды;

24) Бірлестікке қатысушылармен түсіндіру жұмысын жүргізеді;

25) Бірлестікке қатысушылардың мониторингі мен тізілімін жүргізеді;

26) Бірлестік қызметінің жариялылығы мен ашықтығын қамтамасыз етеді;

27) "Тұрғын үй қатынастары туралы" Қазақстан Республикасы Заңының 3-бабының 51-1-тармағында көрсетілген құжаттаманы, техникалық құралдар мен жабдықтарды пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері тікелей бірлескен басқару түрінде кондоминиум объектісін басқару нысанын таңдаған кезде қабылдау-тапсыру актісі негізінде мүлік иелері бірлестігінің жаңа төрағасына немесе кондоминиум объектісін басқару субъектісіне беру ";

28) сенімхатсыз және жиналыс шешімінсіз барлық соттарда, мемлекеттік органдарда және өзге де ұйымдарда мүлік иелерінің бірлестігі атынан өкілдік етеді;

29) көп пәтерлі тұрғын үйдің ортақ мүлкін жалға беру туралы шарттар жасасады, олардың орындалуын және жалға беруден түсетін кірістердің көп пәтерлі тұрғын үйдің мұқтаждарына бағытталуын қамтамасыз етеді;

30) меншік иесі осы Мүлік иелері бірлестігінің үлгі жарғысының 14-тармағының 7), 11), 12), 14) және 15) тармақшаларында айқындалған төлемдер бойынша берешекті өтемеген кезде, мүлік иелері бірлестігінің төрағасы немесе кондоминиум объектісін басқару субъектісі нотариусқа немесе сотқа өтініш жасауға құқылы төлемнің белгіленген күнінен кейін екі ай өткен соң берешекті өндіріп алу.

7-тарау. Ревизиялық комиссия (ревизор)

19. Жиналыстағы пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері құрамында кемінде үш адам бар тексеру комиссиясын не пәтер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің қатарынан үш жыл мерзімге ревизор сайлауға құқылы.

Тексеру комиссиясының мүшелері (ревизор) кондоминиум объектісін басқару жөніндегі өзге де функцияларды орындай алмайды.

Мүлік иелері бірлестігі төрағасының немесе үй кеңесі мүшелерінің отбасы мүшелері тексеру комиссиясының мүшелері (тексеруші) болып сайлана алмайды.

20. Тексеру комиссиясы (ревизор) Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика министрінің 2015 жылғы 19 ақпандағы № 108 бұйрығымен (Нормативтік құқықтық актілерді мемлекеттік тіркеу тізілімінде № 10528 болып тіркелген) бекітілген Кондоминиум объектісін басқару жөніндегі қағидаларға сәйкес жылына кемінде бір рет кондоминиум объектісін басқару жөніндегі қаржылық құжаттаманы тексеруді жүзеге асырады.

Тексеру комиссиясының (тексерушінің) кондоминиум объектісін басқару жөніндегі қаржылық құжаттаманы тексеру нәтижелері бойынша есебі жиналыста қаралады.

Кондоминиум объектісін немесе кондоминиум объектісін басқару субъектісін басқару нысаны өзгерген жағдайда тексеру комиссиясы (ревизор) бір ай ішінде кондоминиум объектісін басқару жөніндегі қаржылық құжаттамаға тексеру жүргізеді.

21. Тексеру комиссиясының өз құзыретіне кіретін мәселелер бойынша шешімі жай көпшілік дауыспен қабылданады және оған тексеру комиссиясының мүшелері қол қояды.

Тексерушінің шешімі тексерушімен ресімделеді және қол қойылады.

22. Пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың, тұрақ орындарының, қоймалардың меншік иелері жиналыстың шешімі бойынша кондоминиум объектісін басқару жөніндегі қаржылық құжаттаманың нәтижелеріне аудит жүргізуге құқылы.

Аудиторлық қызметтерге арналған шығыстар пәтер иелерінің, тұрғын емес үй-жайлардың, тұрақ орындарының, қоймалардың жеке қаражаты есебінен төленген жағдайда жиналыстың шешімі талап етілмейді.

8-тарау. Үй кеңесі

23. Үй кеңесінің мүшелері жиналыста кемінде үш пәтер иесінен, тұрғын емес үй-жайлардан сайланады. Егер көппәтерлі тұрғын үйде үштен артық кіреберіс болса, онда кеңеске, мүмкіндігінше, әрбір кіреберістен бір өкілден сайланады.

Пәтер, тұрғын емес үй-жай иесінің отбасы мүшелері (жұбайы (зайыбы), бірлескен немесе ерлі-зайыптылардың біреуінің балалары (оның ішінде асырап алынған балалары), жұбайының (зайыбының) ата-аналары мен ата-аналары, пәтердің, тұрғын емес үй-жайдың меншік иесімен тұрақты тұратын балалардың отбасылары үй кеңесінің мүшесі ретінде сайлануы мүмкін.

Үй кеңесінің мүшелері болып мүлік иелері бірлестігі төрағасының отбасы мүшелері және тексеру комиссиясының мүшелері (тексеруші) сайлана алмайды.

24. Үй кеңесі кондоминиум объектісін басқару мәселелері бойынша пәтер иелерінің, тұрғын емес үй-жайлардың, тұрақ орындарының, қоймалардың мүдделерін білдіреді және жиналысқа есеп береді.

25. Үй кеңесі мынадай функцияларды жүзеге асырады:

1) жиналыс осындай өкілеттіктерді берген жағдайда, Қазақстан Республикасының "Тұрғын үй қатынастары туралы" 42-бабы 5-тармағының 1), 2), 3), 4), 5), 17), 18), 19), 20) және 22) тармақшаларында көзделген;

2) кондоминиум объектісін басқаруға арналған шығыстардың жылдық сметасының, кондоминиум объектісін басқару жөніндегі жылдық есептің жобаларын қарау және оларды жиналыстың қарауына және бекітуіне беру;

3) жиналысты өткізуді ұйымдастыру, жазбаша сұрау парақтары мен жиналыс хаттамасын ресімдеу;

4) кондоминиум объектісін басқару субъектісімен шарт талаптарының орындалуына мониторинг;

5) ағымдағы және жинақ шоттарындағы пәтер иелерінің, тұрғын емес үй-жайлардың, тұрақ орындарының, қоймалардың ақшасын жұмсау мониторингі;

6) көп пәтерлі тұрғын үй басқарушысының кандидатурасын келісу;

7) үй кеңесі мүшелерінің арасынан мүлік иелері бірлестігі төрағасының міндетін уақытша атқарушыны тағайындау;

8) жиналыс берген кондоминиум объектісін басқаруға байланысты өзге де функцияларды орындайды.

26. Үй кеңесі үш жыл мерзімге сайланады.

27. Өз құзыретіне кіретін мәселелер бойынша үй кеңесінің шешімі қарапайым көпшілік дауыспен қабылданады, хаттамамен ресімделеді, оған үй кеңесінің мүшелері қол қояды. Үй кеңесінің шешімі мүлік иелері бірлестігінің төрағасы, кондоминиум объектісін басқару субъектісі, пәтер иелері, тұрғын емес үй-жайлар, тұрақ орындары, қоймалар үшін міндетті болып табылады.

9-тарау. Бірлестіктің мүлкін қалыптастыру көздері

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

Бірлестікке өзі сатып алған, өзінің міндеттемелері бойынша жауап беретін мүлік меншік құқығымен тиесілі болады.

Бірлестіктің мүлкі бөлінбейді және Бірлестіктің пәтерлерінің, тұрғын емес үй-жайларының меншік иелері арасында бөлінбейді.

Бірлестік пәтер иелерінің, тұрғын емес үй-жайлардың, тұрақ орындарының, қоймалардың міндеттемелері бойынша жауап бермейді.

Пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың, тұрақ орындарының, қоймалардың меншік иелері Бірлестіктің қарыздары бойынша жауап бермейді.

29. Бірлестіктің мүлкі:

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

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

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

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

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

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

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

10-тарау. Қаржылық жыл және есептілік

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

11-тарау. Жарғыға өзгерістер мен толықтырулар енгізу тәртібі

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

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

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

36. Бірлестік пәтер иелерінің, тұрғын емес үй-жайлардың жалпы санының көпшілігінің шешімі бойынша немесе кондоминиум тоқтатылған кезде немесе заңды күшіне енген сот шешімі бойынша таратылуы мүмкін.

37. Егер келісімде өзгеше көзделмесе, мүлік иелерінің бірлестігі таратылған кезде пәтер, тұрғын емес үй-жайлар иелерінің жалпы санының көпшілігінің шешімі бойынша қалған мүлік берешекті өтегеннен кейін пәтер, тұрғын емес үй-жайлар иелері таңдаған кондоминиум объектісін басқару субъектісіне немесе тұрғын үй инспекциясы тағайындаған уақытша басқарушы компанияға қабылдау-беру актісі негізінде беріледі пәтер иелерінің, тұрғын емес үй-жайлардың арасында.

Егер меншік иелері арасындағы келісімде өзгеше көзделмесе, кондоминиум тоқтатылған жағдайда немесе заңды күшіне енген сот шешімі бойынша таратылған кезде қалған мүлік меншік иелері бірлестігінің мүшелері арасында берешек өтелгеннен кейін олардың кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіндегі үлесіне мөлшерлес бөлінеді.

38. Бірлестікті тарату "Заңды тұлғаларды мемлекеттік тіркеу және филиалдар мен өкілдіктерді есептік тіркеу туралы" Қазақстан Республикасының Заңына сәйкес жүзеге асырылады.

Unitify ескертпелері (жарғы мәтініне кірмейді)

Unitify ескертпесі, 15-тармаққа (жарғы мәтіні емес). 1) тармақша шешім дауыс бергендердің көпшілігімен қабылданатынын айтады, бірақ заңдағы ерекшелікті атамайды: «Тұрғын үй қатынастары туралы» Заңның 42-бабының 8-тармағы бойынша сол баптың 5-тармағының 6)–16) және 21) тармақшаларындағы мәселелер бойынша шешім пәтерлер мен тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің жалпы санының көпшілігімен қабылданады. Заңның ережесін қолданыңыз.

Unitify ескертпесі, 36-тармаққа (жарғы мәтіні емес). Заң бұл тармақтан өзгеше айтады: «Тұрғын үй қатынастары туралы» Заңның 51-3-бабы 1-тармағының 1) тармақшасы бойынша (2026 жылғы 14 шілдедегі № 350-VIII Заңымен өзгертілген редакцияда) ОСИ пәтерлер мен тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің жалпы санының кемінде үштен екісінің шешімі бойынша таратылуы мүмкін. Жарғының 36-тармағында әлі де «көпшілік» тұр. Заңның шегін қолданыңыз.

Жарғы мәтіні — 2020 жылғы 15 сәуірдегі № 205 бұйрыққа 1-қосымша, 2025 жылғы 29 қыркүйектегі № 403 бұйрықпен жаңа редакцияда; adilet.zan.kz сайтындағы қазақша мәтіннен сөзбе-сөз алынған, 2026 жылғы 5 қарашада тексерілген; редакция туралы ескерту алынып тасталған. 15 және 36-тармақтарға ескертпелер — Unitify-дікі, бұйрықтың бөлігі емес. Жоғарыдағы парақ — 1, 4, 5 және 6-тармақтардағы бос орындарды толтыруға арналған жадынама. Бұл заң кеңесі емес: қолданыстағы редакцияны беттегі сілтеме бойынша тексеріңіз.