

## **Көппәтерлі тұрғын үйдің ортақ мүлкін күтіп-ұстау қағидалары**

### **I. Жалпы ереже**

1. Көппәтерлі тұрғын үйдің ортақ мүлкін күтіп-ұстаудың осы қағидалары (бұдан әрі - Қағидалар) «Тұрғын үй қатынастары туралы» Қазақстан Республикасының 1997 жылғы 16 сәуірдегі Заңы (бұдан әрі - Заң) 10-2-бабының 10-10) тармақшасына сәйкес әзірленді және Қазақстан Республикасының тұрғын үй қорына кіретін көппәтерлі тұрғын үйдің (бұдан әрі - КТҮ) ортақ мүлкін күтіп-ұстау процесінде туындайтын қатынастарды реттейді.

2. Қағидаларда мынадай негізгі ұғымдар пайдаланылады:

ғимаратты (құрылысты, жабдықты, коммуникацияны, тұрғын үй-коммуналдық мақсаттағы объектілерді) ағымдағы жөндеу – ғимараттың (құрылыстың, жабдықтың, коммуникацияның, тұрғын үй-коммуналдық мақсаттағы объектілердің) жарамдылығы мен жұмыс қабілетін қалпына келтіру, нормативтік және техникалық құжаттамаларда белгіленген көлемде шектелген номенклатураның құрамдас бөліктерін ауыстыра немесе қалпына келтіре отырып, оның ресурстарын ішінара қалпына келтіру үшін орындалатын жұмыс;

ғимаратты (құрылысты, жабдықты, коммуникацияны, тұрғын үй-коммуналдық мақсаттағы объектілерді) күрделі жөндеу – ғимаратты (құрылысты, жабдықты, коммуникацияны, тұрғын үй-коммуналдық мақсаттағы объектілерді) қажет болған жағдайда конструктивтік элементтері мен инженерлік жабдықтар жүйелерін ауыстыра отырып, оның ресурсын қалпына келтіру, сондай-ақ пайдалану көрсеткіштерін жақсарту мақсатында жөндеу;

жер учаскесі – тұрғын үйге (тұрғын ғимаратқа) Қазақстан Республикасының Жер кодексінде белгіленген тәртіппен бекітіліп берілген жер аумағы;

көппәтерлі тұрғын үйдің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған пайдалану шығыстары – уәкілетті орган бекіткен тізбеге сәйкес КТҮ ортақ мүлкін пайдалануға және ағымдағы жөндеуге және қауіпсіздігін қамтамасыз етуге, жер учаскесін ұстауға, КТҮ ортақ мүлкін күтіп-ұстауға қолданылған тұрғын үй-коммуналдық қызметтерді төлеуге, сондай-ақ пәтерлер мен тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелерімен жалпы жиналыстың шешімімен белгіленген және меншік иелерінің ай сайынғы міндетті төлемдерімен өтелетін жоғары қолайлылықтағы қосымша қызметтерге

арналған пәтерлер мен тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің міндетті шығындары;

кондоминиум объектісін күтіп-ұстау – мүліктің меншік иелері бірлестігінің (бұдан әрі - ММБ) атқарушы органымен немесе жай серіктестікпен жасалатын шартқа сәйкес сервистік қызмет субъектісі және/немесе басқарушы компания іске асыратын ұйымдық және техникалық іс-шаралардың жиынтығы;

КТҮ пәтерлер мен тұрғын емес үй-жайлары меншік иелерінің жиналысы – КТҮ басқарумен және күтіп-ұстаумен байланысты шешімдерді ұжымдық талқылау мен қабылдауды қамтамасыз ететін КТҮ пәтерлер мен тұрғын емес үй-жайлары меншік иелерінің, келу ретімен – алдын ала белгілі бір жерге және белгілі бір уақытта бірге келу жолымен, сондай-ақ сырттай – дауыс беру арқылы жүзеге асырылатын пәтерлер мен тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелерінің іс-шарасы;

мүліктің меншік иелері бірлестігінің жоғары органы – көппәтерлі тұрғын үйдің пәтерлері мен тұрғын емес үй-жайлары меншік иелерінің, мүліктің меншік иелері бірлестігі қатысушыларының жиналысы;

ММБ – заңды тұлға болып табылатын және пәтерлердің меншік иелерінен және тұрғын емес үй-жайлардың бір көп пәтерлі тұрғын үйінен тұратын, оларды басқаруды жүзеге асыратын, оның күтіп-ұсталуын қаржыландыратын және оның сақталуын қамтамасыз ететін коммерциялық емес ұйым нысаны.

энергия тиімді КТҮ – энергияны, ресурс үнемдейтін және энергия тиімді технологиялар мен материалдарды пайдалана отырып салынған КТҮ;

ортақ мүлік – жеке (бөлек) меншікте тұрған үй-жайлардан басқа, көппәтерлі тұрғын үйдің бөліктері (қасбеттер, кіреберістер, вестибюльдер, холлдар, дәліздер, баспалдақ марштары және баспалдақ алаңдары, лифттер, төбелер, шатырлар, техникалық қабаттар, жертөлелер, пәтерден тыс не ортақ үйлік инженерлік жүйелер мен жабдық, абоненттік пошталық жәшіктер, абаттандыру элементтерін қоса алғанда, жер учаскесі және жалпы пайдаланудағы басқа да мүлік);

шектеулі пайдаланылатын ортақ мүлік - мүліктің меншік иелері бірлестігінің жеке қатысушысына немесе үшінші тұлғаға пайдалануға осы Заңда белгіленген тәртіппен берілген көппәтерлі тұрғын үйдің ортақ мүліктің бөлігі;

сервистік қызмет субъектісі - мүліктің меншік иелері бірлестігінің атқарушы органымен, жай серіктестікпен немесе басқарушы компаниямен шарттар негізінде көппәтерлі тұрғын үйді күтіп-ұстау бойынша қызметті жүзеге асыратын жеке немесе заңды тұлға;

басқарушы компания – көппәтерлі тұрғын үйлерді басқару және/немесе пайдалану, техникалық, санитарлық және өрт қауіпсіздігінен күтіп-ұстау, сондай-ақ меншік иелерімен ақылы шарт негізінде, оның мақсаты бойынша кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін пайдалану мүмкіндігін қамтамасыз ету үшін құрылған ұйым;

мердігер - мердігердің шарты және (немесе) мемлекеттік келісімшарт бойынша жұмыстар немесе қызметтерді орындайтын жеке немесе заңды тұлға.

2. ММБ немесе жай серіктестік құрылған күннен бастап он бес жұмыс күні ішінде көппәтерлі тұрғын үйдің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған пайдалану шығыстары бойынша төлемді және нысаналы жарналарды аудару үшін екінші деңгейдегі банктен ағымдағы шотты ашуға міндетті.

II. Ағымдағы және жинақ шоттарға пәтерлер мен тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелерімен қаражаттарды жинақтау және КТҮ ортақ мүлкін күтіп-ұстауға шығыстарды атқару.

3. ММБ немесе жай серіктестік құрылған күннен бастап он бес жұмыс күні ішінде КТҮ ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған пайдалану шығыстары бойынша төлемді және нысаналы жарналарды аудару үшін екінші деңгейдегі банктен ағымдағы шотты ашуға міндетті.

Көппәтерлі тұрғын үйдің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге арналған қаражаттарды жинақтау үшін пәтерлер мен тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері пәтердің немесе тұрғын емес үй-жайдың пайдалы алаңының бір шаршы метріне есептегендегі республикалық бюджет туралы заңмен тиісті қаржы жылына белгіленген 0,02 есе айлық есептік көрсеткіш мөлшерінде тұрғын үй құрылыс жинақ банктерінің бірінде ашылған мүліктің меншік иелері бірлестігінің немесе жай серіктестіктің жинақ шотына ай сайын енгізуге міндетті.

ММБ Атқарушы органы немесе жай серіктестіктің сенімді тұлғасы КТҮ барлық тұрғындарына ағымдағы шот бойынша ақшаның қозғалысы немесе Тұрғын үй қоры және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылықтың бірыңғай ақпараттық жүйесі (ТҚ және ТКШ БАЖ) арқылы дербес хабарлау жолымен не кондоминиум қатысушыларының жиналысында айқындалған қолжетімді жерге тиісті ақпаратты шығару жолымен КТҮ күтіп-ұстауға қаражаттардың жұмсалғаны туралы ақпаратты ай сайын ұсынуға міндетті.

4. Көппәтерлі тұрғын үйдің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге арналған қаражаттарды жинақтау үшін мүліктің меншік иелері бірлестігі немесе жай серіктестік құрылған күннен бастап бір ай ішінде тұрғын үй құрылыс жинақ банктерінің бірінде жинақ шотын ашады.

Көппәтерлі тұрғын үйдің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге арналған қаражаттарды жинақтау үшін пәтерлер мен тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері пәтердің немесе тұрғын емес үй-жайдың пайдалы алаңының бір шаршы метріне есептегендегі республикалық бюджет туралы заңмен тиісті қаржы жылына белгіленген 0,02 есе айлық есептік көрсеткіш мөлшерінде тұрғын үй құрылыс жинақ банктерінің бірінде ашылған мүліктің меншік иелері бірлестігінің немесе жай серіктестіктің жинақ шотына ай сайын енгізуге міндетті.

Көппәтерлі тұрғын үйлердің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге арналған жинақтар мүліктің меншік иелері бірлестігімен, жай серіктестікпен талап етілмейді, әйтпегенде, көппәтерлі тұрғын үйдің ортақ мүлкін күрделі жөндеу,

оның ішінде көппәтерлі тұрғын үйдің ортақ мүлкіне күрделі жөндеу жүргізуге алған қарызды өтеу мақсаттарына да көппәтерлі тұрғын үйдің ортақ мүлкін күрделі жөндеуін қамтамасыз ету бойынша шарттарды қоспағанда, пәтерлер мен тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелерінің, мүліктің меншік иелері бірлестігінің, жай серіктестіктің немесе басқа да тұлғалардың міндеттемелері бойынша кепіл заты бола алмайды.

Мүліктің меншік иелерінің бірлестігі немесе жай серіктестік көппәтерлі тұрғын үйдің ортақ мүлкін сақтау және оны қауіпсіз пайдалануды қамтамасыз ету бойынша шаралар қабылдауға міндетті.

Жинақ шотында жинақталған ақшаны жұмсау осы кондоминиум объектісінің пәтерлер мен тұрғын емес үй-жайлары меншік иелерінің жалпы санының дауыс көпшілігімен қабылдаған және жиналыс хаттамасымен бекітілген жалпы жиналыстың шешімі бойынша ғана жүзеге асырылады.

5. КТҮ заңды тұлғаны құрмай, басқарған жағдайда банк шоттарын ашу нотариат растаған сенімхаттың негізінде уәкілетті жеке тұлғамен жүзеге асырылады, осыған сәйкес аталған жеке тұлға пәтерлер мен тұрғын емес үй-жайлардың барлық меншік иелерімен банк шоттарын ашуға уәкілетті. Уәкілетті жеке тұлға Заңда белгіленген мақсатта ғана ағымдағы және жинақ шоттарды ашады.

Көппәтерлі тұрғын үйдің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге қаражаттарды жинақтайтын жинақ шоттары бойынша банк әрбір пәтерге және тұрғын емес үй-жайға бөле отырып, түсетін ақшаның автоматтандырылған есепке алуын жүргізеді, сондай-ақ банктік және заңмен қорғалатын өзге құпияны ашу тәртібіне Қазақстан Республикасы заңнамалық актілерінің талаптарын сақтап және Тұрғын үй қорының және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылықтың бірыңғай ақпараттық жүйесінде (ТҚ және ТКШ БАЖ) көрсетіп, Қазақстан Республикасы заңнамасында белгіленген тәртіппен жинақ шоты бойынша шығыстар туралы ақпарат тұрақты негізде орналастырылады.

5. Жинақ шотында жинақталған ақшаны жұмсау осы кондоминиум объектісінің пәтерлер мен тұрғын емес үй-жайлары меншік иелерінің жалпы санының дауыс көпшілігімен қабылдаған және жиналыс хаттамасымен бекітілген жалпы жиналыстың шешімі бойынша ғана жүзеге асырылады.

ММБ қатысушылары мыналарды енгізу жолымен ортақ мүліктегі олардың үлестеріне мөлшерлес КТҮ ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған шығыстардың ауыртпалығын көтеруге міндетті:

а) басқарушы компания немесе пәтерлер мен тұрғын үй-жайлардың тікелей меншік иелері КТҮ басқарған жағдайда – КТҮ-дегі пәтерді және тұрғын емес үй-жайды күтіп-ұстағаны үшін төлемді;

б) ММБ қатысушылары немесе тұрғын үй-құрылыс кооперативінің мүшелері болып табылатын пәтерлер мен тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелерінің міндетті төлемдерін және жарналарын.

Меншік иесіне тиесілі әр пәтерге немесе тұрғын емес үй-жайға есептелетін ортақ мүліктегі үлес оған тиесілі пәтердің немесе тұрғын емес үй-жайдың меншік құқығынан бөлінбейді.

Үлестің мөлшері кондоминиумның осы объектісінде тұрған және ортақ мүлік болып табылмайтын барлық тұрғын емес үй-жайлар алаңдарының және барлық пәтерлердің пайдалы алаңдарының сомасына жеке (бөлек) меншікте тұрған пәтерлер мен тұрғын емес үй-жайлардың пайдалы алаңдарының қатынасымен анықталады.

Мұндай үлес егер осы Кодексте өзгеше көзделмесе, заттай (идеалды үлесі) бөлінбеуі мүмкін.

Кондоминиум объектісі қатысушылары жиналысының шешімімен кондоминиумның ортақ мүлкінің бір бөлігі осы Заңда белгіленген тәртіппен әрекет ететін ММБ-мен немесе басқарушы компаниямен жалдау шарты бойынша шектеулі пайдалануға берілуі мүмкін.

Пәтерлер мен тұрғын емес үй-жайлардың барлық меншік иелері санитарлық-гигиеналық, экологиялық, өртке қарсы, қала құрылысы және басқа да нормаларды сақтаған жағдайда, егер осы Кодексте немесе өзге де заңнамалық актілерде басқаша белгіленбесе, жер учаскесін қоса алғанда, ортақ мүлікті пайдалануға тең құқықтары болады.

6. Пәтерді және тұрғын емес үй-жайды күтіп-ұстауға арналған шығыстар республикалық маңызы бар қалалардың, астананың, облыстық маңызы бар аудандар, қалалардың жергілікті билік органдары бекіткен Пайдалану шығыстарының ең аз мөлшерін есептеу әдістемесін қоса алғанда, уәкілетті орган бекіткен КТҮ ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған шығыстар сметасын есептеудің әдістемесіне сәйкес ортақ мүліктің күтіп-ұсталуын қамтамасыз ететін мөлшермен айқындалады.

7. Егер КТҮ ортақ мүлкін күтіп-ұстау бойынша жұмыстардың тізбесі ең төменгі тізбеден асқан жағдайда, КТҮ-дегі пәтерлер мен тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелерінің жалпы жиналысы КТҮ-де ортақ мүлікті күтіп-ұстау мақсатында коммуналдық ресурстардың тиісті түрлерін тұтыну нормативтерінен асып кетуін ескере отырып, КТҮ-дегі ортақ мүлікті күтіп-ұстау кезінде тұтынатын коммуналдық ресурстарды сатып алуға арналған шығыстарды тұрғын үй-жайды күтіп-ұстағаны үшін төлемге қосу туралы шешім қабылдауға құқылы.

КТҮ-дегі ортақ мүлікті күтіп-ұстау кезінде қолданылатын коммуналдық ресурстарды төлеу бөлігінде пәтер мен тұрғын емес үй-жайды күтіп-ұстағаны үшін төлем мөлшері ресурстардың әрбір түрі бойынша жеке жолмен төлем құжатында көрсетіледі.

8. Ортақ мүлікті күтіп-ұстау:

а) пәтерлер мен тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелерімен - өз қаражаты есебінен;

б) пәтерлер мен тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелерімен – тұрғын үйді (тұрғын ғимаратты) күтіп-ұстауға ай сайынғы және нысаналы жарналар мөлшерін айқындайтын сметаға сәйкес тұрғын үйді (тұрғын ғимаратты) күтіп-ұстауға арналған коммуналдық қызметтерге ақы төлеуге Қазақстан Республикасының Үкіметі бекіткен тұрғын үй көмегін беру қағидаларының негізінде Қазақстан Республикасының заңнамасына және республикалық маңызы бар қалалардың, астананың, облыстық маңызы бар аудандар,

қалалардың жергілікті өкілдік органдарының нормативтік құқықтық актілеріне сәйкес тұрғын үй көмегін алған (алатын) жеке тұлғалармен, сондай-ақ жекешелендірілген тұрғын үй-жайларда (пәтерлерде), жеке тұрғын үйде пайдалануда тұрған 2,5 дәлдік класымен электр энергиясының бір фазалы есептеуішінің орнына орнатылатын тәулік бойы электр энергиясының шығысын сараланған есепке алуымен және бақылауымен 1 төмен емес дәлдік класпен электр энергиясының бір фазалы есептеуішінің құнын төлеуге өнім беруші көрсеткен шот бойынша – тұрғын үй көмегін пайдалана отырып, өз қаражаты, пәтерлер мен тұрғын емес үй-жайларды және коммуналдық қызметтерді төлеуге арналған шығыстар есебінен.

9. Тұрғын емес үй-жайдың меншік иесі ортақ мүлікті күтіп-ұстауға жатқызылатын барлық жалпы шығыстарға қатысуға міндетті.

Пәтерлер мен тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелерінің жиналысы тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері үшін ұлғайтылған ай сайынғы міндетті төлемдерді белгілеуге құқылы, алайда олардың мөлшеріндегі айырмашылық пәтерлердің меншік иелері үшін белгіленген төлемнен жүзден артық пайызға аспауы тиіс.

Егер тұрғын емес үй-жайды пайдалану үшін тұрғын емес үй-жайды (жеке кіруге әкелетін гүлзар арқылы жол, жазғы жол, қоршау және т.с.с.) пайдаланумен ғана байланысты ортақ мүліктің бір бөлігі пайдаланылса, онда ортақ мүліктің осы бөлігін күтіп-ұстауға арналған шығыстарды осындай үй-жайлардың меншік иелері дербес көтереді.

10. ММБ не ТҚК құрылмаған КТҮ-де ортақ мүлікті күтіп-ұстауға төлем мөлшері тұрғын үй инспекциясының ұсыныстарын ескере отырып, кондоминиумды тіркеген күннен бастап кемінде екі ай бұрын мерзімде бірінші жиналыста айқындалады.

11. Тұрғын үй инспекциясы осындай үйдегі пәтерлер мен тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелеріне көппәтерлі үйдің барлық кіреберістерінде немесе КТҮ орналасқан жер учаскесінің шегінде орналасқан хабарландыру тақталарына осындай ұсынысты орналастыру арқылы КТҮ ортақ мүлкін күтіп-ұстауға төлем мөлшерін белгілеу туралы мәселе бойынша шешім қабылдау мақсатында осы үйге пәтерлер мен тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелерінің жалпы жиналысын өткізген күнге дейін 30 күннен кешіктірмей КТҮ ортақ мүлкін күтіп-ұстауға ақы төлеу мөлшері туралы ұсынысты беруге міндетті. КТҮ ортақ мүлкін күтіп-ұстауға төлем мөлшері туралы тұрғын үй инспекциясының ұсынысында ортақ мүлікті күтіп-ұстауға арналған есеп (смета) және төлем мөлшерінің негіздемесі қамтылуы тиіс.

Егер мұндай төлемнің мөлшері жергілікті атқарушы орган белгілеген КТҮ басқару тәсілін таңдау туралы шешім қабылдамаған пәтерлер мен тұрғын үй-жайлардың меншік иелері үшін ортақ мүлікті күтіп-ұстауға төлем мөлшерінен асқан жағдайда, тұрғын үй инспекциясы оларды орындау кезеңділігі көрсетілген КТҮ-дегі ортақ мүлікті күтіп-ұстау және жөндеу бойынша жұмыстар мен қызметтердің әрбір түрінің жылдық құнының есебін көрсетіп, төлеу мөлшерін нақтылауды көздейтін осындай асырудың

негіздемесін ұсынуы тиіс. Көрсетілген төлем мөлшері пәтерлер мен тұрғын емес үй-жайлардың барлық меншік иелері үшін бірдей белгіленеді.

12. Пәтерлер мен тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері КТҮ тікелей бірлесіп басқару кезінде ортақ мүлікті күтіп-ұстауға арналған төлемақы мөлшері пәтерлер мен тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелерінің жалпы жиналысының шешімі (шешімдері) негізінде қызметтерді көрсететін және (немесе) жұмыстарды орындайтын тұлғалармен бірге пәтерлер мен тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелерімен жасалған шарттарға сәйкес қызметтер мен жұмыстар үшін төлемақы мөлшеріне сәйкес келеді.

13. ММБ қатысушылары не ТҚК мүшелері болып табылатын пәтерлер мен тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері үшін ортақ мүлікті күтіп-ұстауға жұмсалған шығыстарды төлеумен байланысты міндетті төлемдер және (немесе) жарналардың мөлшері тиісті жылға ортақ мүлікті күтіп-ұстауға арналған кірістер мен шығыстардың бекітілген сметасы негізінде ММБ атқарушы органдарымен не ТҚК басқару органдарымен айқындалады.

14. Егер пәтерлер мен тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері КТҮ басқару тәсілі туралы шешім қабылдамаған жағдайда, ортақ мүлікті күтіп-ұстауға арналған төлемақы мөлшері көппәтерлі тұрғын үйді басқару шартының бағасына тең белгіленген тәртіппен жүргізілетін (КТҮ қызмет көрсетуге және пайдалануға ММБ атынан тендер жеңімпазымен шарт жасау және ММБ басқару құқығында тұрғын үйлердің басқарушы-жалдамалы жеке тұлғалары арасында) ашық конкурстың нәтижелері бойынша ЖАО белгіленеді.

Көппәтерлі тұрғын үйді басқару шартының бағасы конкурстық құжаттамада көрсетілген тұрғын үйді күтіп-ұстағаны үшін төлем мөлшеріне тең белгіленеді.

15. Пәтерлер мен тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері басқарушы компаниямен, ММБ, ТҚК-мен ортақ мүлікті пайдалану кезінде коммуналдық ресурстарды тұтыну тиімділігін арттыруға және (немесе) үнемдеуге бағытталған энергия сервистік шартты (келісімшартты) (бұдан әрі – ортақ үйлік мұқтаждықтарға арналған энергия сервистік шарт) жасасу туралы, не энергия сервистік қызметтерді көрсететін ұйыммен ортақ үйлік мұқтаждықтарға өз атынан немесе меншік иелерінің атынан пәтерлер мен тұрғын емес үй-жайлардың мүдделерінде энергия сервистік шартты жасасу бойынша өкілеттіктерді көрсетілген ұйымдарға бөлу туралы шешім қабылдауға құқылы.

16. Басқарушы компаниямен ортақ үйлік мұқтаждықтарға арналған энергия сервистік шарт КТҮ басқару және күтіп-ұстау шартынан бөлек жасалады.

КТҮ тікелей бірлесіп басқару кезінде КТҮ-дегі пәтерлер мен тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері ресурспен жабдықтайтын ұйыммен немесе энергия сервистік қызметтерді көрсететін өзге ұйыммен ортақ үйлік мұқтаждықтарға арналған энергия сервистік шартты жасасу туралы шешім қабылдауға құқылы.

17. КТҮ ортақ мүлкін күтіп-ұстау жай серіктестік немесе сервистік қызмет субъектілерімен және/немесе басқарушы компаниямен мүліктің меншік иелері бірлестігін басқару органы арасындағы шарттардың үлгі нысандары, сондай-ақ ММБ басқару органы ретінде жалдамалы жеке тұлғамен үлгі келісімшарт негізінде жүзеге асырылады.

### III. КТҮ ортақ мүлкін күтіп-ұстауға қойылатын талаптар.

18. КТҮ ортақ мүлкі мыналарды қамтамасыз ететін жағдайда Қазақстан Республикасы заңнамасының талаптарына (оның ішінде халықтың санитарлық-эпидемиологиялық әл-ауқаты, техникалық реттеу, техникалық талап, тұтынушылардың құқықтарын қорғау туралы) сәйкес қамтылуы тиіс:

а) КТҮ сенімділігі мен қауіпсіздігі сипаттамаларын сақтау;

б) азаматтардың өмірі мен денсаулығының қауіпсіздігі, жеке немесе заңды тұлғалар мүлкінің, мемлекеттік және өзге мүліктің сақталуы;

в) пәтерлермен және (немесе) тұрғын емес үй-жайлармен, жалпы пайдаланудағы үй-жайлармен, сондай-ақ КТҮ орналасқан, оның ішінде мүгедектерге және халықтың қозғалысы шектеулі өзге де топтарына арналған жер учаскесін пайдалану қолжетімділігі;

г) пәтерлер мен тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелерінің, сондай-ақ өзге де тұлғалардың құқықтары мен заңды мүдделерін сақтау;

д) КТҮ және тұрғын үйлердегі үй-жайлардың меншік иелері мен пайдаланушыларына коммуналдық қызметтерді көрсету қағидаларына сәйкес КТҮ тұратын азаматтарға коммуналдық қызметтерді (коммуналдық ресурстарды беру) көрсету үшін ортақ мүліктің құрамына кіретін инженерлік коммуникациялар, есепке алу приборлары мен басқа да жабдықтардың тұрақты дайындығы;

е) КТҮ салу немесе реконструкциялау үшін жобалау құжаттамасына сәйкес КТҮ сәулеттік көрінісін қолдау;

ж) энергия үнемдеу және энергия тиімділігін арттыру туралы Қазақстан Республикасы заңнамасының талаптарын сақтау.

19. Құрамына, сындарлы ерекшеліктеріне, физикалық тозу және техникалық жай-күйі дәрежесіне байланысты, сондай-ақ КТҮ орналасуының геодезиялық және табиғи-климаттық жағдайларына байланысты КТҮ ортақ мүлкін күтіп-ұстау өзінде мыналарды қамтиды:

а) ортақ мүліктің жай-күйінің Қазақстан Республикасы заңнамасының талаптарына сәйкессіздігін, сондай-ақ азаматтардың өмірі мен денсаулығы қауіпсіздігінің қауіп-қатерін уақтылы анықтауды қамтамасыз ететін пәтерлер мен тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері жүзеге асыратын ортақ мүлікті тексеру;

б) электрмен жабдықтау бойынша коммуналдық қызметті көрсетуге ортақ мүліктің құрамына кіретін үй ішіндегі электрмен жабдықтаудың инженерлік жүйелерін және электр жабдықтарының дайындығын қамтамасыз ету;



в) ортақ мүліктің құрамына кіретін үй-жайларды Қазақстан Республикасының заңнамасында белгіленген осындай үй-жайларда қамтамасыз етілетін температура мен ылғалдылық жағдайында қолдау;

г) жалпы пайдаланудағы үй-жайларды, сондай-ақ ортақ мүліктің құрамына кіретін жер учаскесін жинау және санитарлық-гигиеналық тазалау;

д) КТҮ-дегі тұрғын емес (жапсарлас және жалғастыра салынған) үй-жайларды пайдаланатын ұйымдар мен жеке кәсіпкерлердің қызметі нәтижесінде пайда болатын қалдықтарды қоса алғанда, сұйық тұрмыстық қалдықтарды жинау және шығару;

е) жинақтауға және қауіптілігі I-IV кластағы қалдықтарды жинау, пайдалану, зарарсыздандыру, тасымалдау, орналастыру бойынша қызметті жүзеге асыруға лицензиялары бар мамандандырылған ұйымдарға пайдаланылған құрамында сынабы бар шамдарды жинақтауға арналған орындарды және олардың берілуін ұйымдастыру;

ж) белгіленген талаптарға сәйкес қатты коммуналдық қалдықтардың жиналу орындарын күтіп-ұстау;

з) өрт қауіпсіздігі туралы Ресей Федерациясының заңнамасына сәйкес өрт қауіпсіздігі шаралары;

л) көгалдандыру және абаттандыру, сондай-ақ ортақ мүліктің құрамына кіретін жер учаскесінде орналасқан объектілермен осы көппәтерлі үйге өзге де қызмет көрсетуге, пайдалануға және абаттандыруға арналған элементтерді күтіп-ұстау және күтім жасау;

м) ортақ мүлікті, сондай-ақ ортақ мүліктің құрамына кіретін жер учаскесінде орналасқан объектілердің осы КТҮ өзге де қызмет көрсетуге, пайдалануға және абаттандыруға арналған элементтерді маусымдық пайдалануға және күтіп-ұстауға дайындау, ағымдағы және күрделі жөндеу;

н) суық және ыстық суды, жылу және электр энергиясын, табиғи газды есепке алудың ортақ үйлік приборларын орнату мен пайдалануға енгізуді, сондай-ақ оларды тиісінше пайдалануды (тексерулер, техникалық қызмет көрсету, есепке алу приборларын тексеру және т.с.с.) қамтамасыз ету;

о) КТҮ-дегі ортақ мүлікті күтіп-ұстау кезінде тұтынатын суық су, ыстық су, электр энергиясын сатып алу, сондай-ақ КТҮ сындарлы ерекшеліктері осындай тұтыну, бұрып жіберу мүмкіндігін көздеген жағдайда (КТҮ-дегі осындай коммуналдық ресурстардың құны КТҮ-дегі ортақ мүлікті күтіп-ұстау кезінде тұтынатын коммуналдық қызметтер үшін ақы төлеудің құрамына енгізілетін жағдайларды қоспағанда) осындай үйде ортақ мүлікті күтіп-ұстау мақсатында ағынды суларды бұру.

20. КТҮ басқару тәсіліне байланысты КТҮ ортақ мүліктерін тексеру пәтерлер мен тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелерімен, құрылыс-техникалық сараптама жүргізу үшін шарттың негізінде пәтерлер мен тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелерімен тартылатын тұлғалармен немесе ММБ, ТҚК немесе басқарушы компанияның басқару органдарының лауазымды тұлғалары болып табылатын жауапты тұлғалармен, ал КТҮ тікелей бірлесіп басқару кезінде – қызметтерді көрсететін және (немесе) жұмыстарды орындайтын тұлғалармен жүргізіледі.

Тексеру, ортақ мүлікті КПТҮ тәсіліне қарай КПТҮ басқару өткізіліп, пәтер иелері және тұрғын емес үй-жайларды, тартылатын тұлғалармен пәтер иелері және тұрғын емес үй-жайларды шарт негізінде өткізу үшін құрылыс-техникалық сараптама, немесе жауапты тұлғалары болып табылатын лауазымды тұлғалар басқару органдарының ОСІ, ЖСК немесе басқарушы компания, тікелей бірлесіп басқару КПТҮ - тұлғалар көрсететін қызметтер және (немесе) жұмыстарды орындайты

21. Ортақ мүліктің тексерулері ағымдағы, маусымдық және кезектен тыс болуы мүмкін.

Ағымдағы тексерулер жалпы болуы мүмкін, оның барысында ортақ мүліктің бәріне тексеру жүргізіледі және ішінара оның барысында ортақ мүліктің элементтеріне тексеру жүзеге асырылады. Ортақ және ішінара тексерулер КТҮ-ге арналған техникалық құжаттамада ұсынылатын және ортақ мүлікті тиісінше күтіп-ұсталуын қамтамасыз ететін, оның ішінде ортақ мүліктің элементтерін дайындау материалдарына байланысты мерзімдерде өткізіледі.

Маусымдық тексерулер жылына 2 рет ортақ мүлікке қатысты өткізіледі:

көктемгі тексеру қыс мезгілі ішінде болған ортақ мүліктің бүлінулерін анықтау мақсатында қар ерігеннен немесе жылыту кезеңі аяқталғаннан кейін өткізіледі. Бұл ретте ағымдағы жөндеу жұмыстардың көлемдері нақтыланады;

күзгі тексеру жылыту кезеңінде пайдалануға КТҮ әзірлігін тексеру мақсатында жылыту кезеңі басталғанға дейін жүргізіледі.

Кезектен тыс тексерулер болған авариялар, қауіпті табиғи процесс немесе құбылыстар, қираулар, дүлей немесе өзге де апаттардан кейін бір тәулік ішінде өткізіледі.

22. Ортақ мүлікті қарау нәтижелері пәтерлер мен тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері немесе жауапты тұлғалар тексерілетін ортақ мүліктің (ортақ мүлік элементтерінің) Қазақстан Республикасы заңнамасының талаптарына, азаматтардың қауіпсіздігін қамтамасыз ету талаптарына, сәйкестігі немесе сәйкессіздігі туралы, сондай-ақ анықталған ақауларды (кемшіліктерді, бүлінулерді) жоюға қажетті шаралар (іс-шаралар) туралы шешімді қабылдау үшін негіз болып табылатын тексеру актісімен (бұдан әрі – тексеру актісі) ресімделеді.

Ортақ мүлік элементтерінің техникалық жай-күйі, сондай-ақ күзгі тексеру барысында анықталған ақаулар мен бүлінулер КТҮ техникалық жай-күйін есепке алу құжатында (тексеру журналында) көрсетіледі.

23. Қызметтер мен жұмыстардың құрамына мыналар кірмейді:

а) пәтерлердің есіктерін, жалпы пайдаланудағы үй-жай болып табылмайтын тұрғын немесе тұрғын емес үй-жайдың ішіне орналастырылған есіктер мен терезелерді күтіп-ұстау және жөндеу;

б) жалпы пайдаланудағы үй-жайлар болып табылмайтын пәтерлер мен тұрғын емес үй-жайлардағы терезе мен балкон ойықтарын жылыту, терезе

және балкон есіктерінің сынған әйнектерін алмастыру, кіру есіктерін жылыту;

в) ортақ мүліктің құрамына кірмейтін жер учаскелерін жинау және тазалау, сондай-ақ аумақты көгалдандыру және ортақ мүліктің құрамына кірмейтін жер учаскелерінде орналасқан көгалдандыру элементтерін (оның ішінде гүлзарлар, гүлбақтар, ағаштар мен бұталарды) күту. Көрсетілген іс-әрекеттерді тиісті жер учаскелерінің меншік иелерімен жүзеге асырылады.

24. КТҮ басқару тәсіліне байланысты ортақ мүлікті тиісінше күтіп-ұстау мыналармен қамтамасыз етіледі:

а) пәтерлердің және тұрғын үй-жайлардың меншік иелерімен:

ММБ атқарушы органы және басқарушы компания арасындағы Үлгі шартқа сәйкес басқарушы компаниямен КТҮ басқару және күтіп-ұстау шарттарын жасау жолымен;

ММБ атқарушы органы мен сервистік қызмет субъектісі немесе қызметтерді көрсететін және (немесе) жұмыстарды орындайтын тұлғалар арасындағы үлгі шартқа сәйкес сервистік қызмет субъектісімен КТҮ ортақ мүлкін күтіп-ұстау және жөндеу туралы шартты жасау жолымен;

мүліктің меншік иелері бірлестігінің басқару органы ретінде жалдамалы жеке тұлғамен үлгі келісімшартты жасасу жолымен.

б) ММБ, ТҚК (КТҮ басқару кезінде):

көрсетілген ұйымдардағы пәтерлер мен тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің мүшелігі жолымен;

в) құрылыс салушымен (КТҮ салуды қамтамасыз ететін тұлға) - КТҮ пайдалануға енгізуге оған рұқсат берген сәттен бастап тапсыру актісі немесе беру туралы өзге құжат бойынша басқа тұлғаларға берілмеген осы үйдегі үй-жайларға қатысты:

дербес (құрылыс салушы басқарушы компаниямен осындай үйді басқару шартын жасамай-ақ КТҮ басқаруды жүзеге асырған кезде);

басқарушы компаниямен КТҮ басқару шартын жасасу жолымен.

г) тапсыру актісі немесе беру туралы өзге құжат бойынша осы үйдегі үй-жайды пайдалануға КТҮ беруге рұқсатты оған бергеннен кейін құрылыс салушыдан (КТҮ салуды қамтамасыз ететін адам) қабылдаған адам:

басқарушы ұйыммен КТҮ басқару және күтіп-ұстау шартын жасасу жолымен.

25. Үй-жайлардың меншік иелері жалпы жиналыста қызметтер мен жұмыстардың тізбесін, оларды көрсету және орындау шарттарын, сондай-ақ оларды қаржыландыру мөлшерін бекітуге міндетті.

26. Ортақ мүлікті ағымдағы жөндеу пайдалану көрсеткіштерінің мерзімінен бұрын тозуы мен қолдауды және жұмыс қабілетін ескерту, ортақ мүліктің немесе оның жекелеген элементтерінің (қоршайтын көтеруші құрылмаларды, лифттерді ауыстырмай) бүлінулері мен ақауларын жою үшін пәтерлер мен тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелерінің жалпы жиналысының шешімі бойынша жүргізіледі.

27. Егер ортақ мүліктің физикалық тозуы техникалық реттеу туралы Қазақстан Республикасының заңнамасында белгіленген сенімділік пен

қауіпсіздіктің шекті жол берілетін сипаттамалар деңгейіне жетсе және азаматтардың өмірі мен денсаулығының қауіпсіздігін, жеке немесе заңды тұлғалар мүлкінің сақталуын қамтамасыз етсе, бұл оның меншік нысанына қарамастан, тұрғын қорын пайдаланғаны және сақтағаны үшін мемлекеттік бақылауды жүзеге асыратын уәкілетті орган тиісінше берген ұйғарыммен расталады, үй-жайлардың меншік иелері анықталған ақауларды жою бойынша шараларды дереу қабылдауға міндетті.

28. Ортақ мүлікті күрделі жөндеу сенімділік пен қауіпсіздіктің белгіленген шекті жол берілетін сипаттамаларын (бұзу қауіптілігі) бұзған жағдайда ақауларды және пайдалану көрсеткіштерінің физикалық тозу немесе бұзу, қолдау және қалпына келтірілуін жою, сондай-ақ қажет болған кезде (КТҮ қоршалатын көтеруші құрылмалар, лифттер мен басқа жабдықты) ортақ мүліктің тиісті элементтерін ауыстыру үшін пәтерлер мен тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелерінің жалпы жиналысының шешімі арқылы өткізіледі.

29. Ортақ мүліктің сенімділік пен қауіпсіздіктің шекті қолжетімді сипаттамаларында белгіленген деңгейге қол жеткізу фактісі тексеру актісінде осы фактіні көрсете отырып пәтерлер мен тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелерімен немесе жауапты тұлғаларымен, сондай-ақ Қазақстан Республикасының заңдарына және өзге нормативтік құқықтық актілеріне сәйкес тұрғын үй қорын пайдаланғаны және сақтағаны үшін мемлекеттік бақылауды жүзеге асыратын уәкілетті органдармен белгіленеді.

30. Пәтерлер мен тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері күрделі жөндеуді жүргізу туралы шешімде ортақ мүлік элементтерінің ауыстырылуын, қажет болған кезде олардың моральдық тозуының жойылуын көздеуге құқылы.

31. Ортақ мүліктің құрамы және жай-күйі туралы мәліметтер КТҮ-ге арналған техникалық құжаттамада көрсетіледі. КТҮ-ге техникалық құжаттама мыналарды қамтиды;

а) ортақ мүліктің жай-күйі туралы мәліметтерді қамтитын тұрғын үй қорын техникалық есепке алудың құжаттарын;

б) орнатылған ортақ үйлік есепке алу приборларына арналған құжаттарды және оларды жөндеу, ауыстыру, тексеру туралы мәліметтерді, КТҮ-дегі пәтерлер мен тұрғын емес үй-жайларды жеке, ортақ (пәтерлік) есепке алу приборларымен жарақтандыру туралы ақпаратты, оның ішінде әрбір орнатылған жеке, ортақ (пәтерлік) есепке алу приборы (техникалық сипаттамалары, орнатылған жылы, ауыстыру немесе тексеру фактісі) туралы ақпаратты, техникалық жай-күйін соңғы тексеру және көрсеткіштердің соңғы бақылауын алу күнін;

б) жұмыстардың нәтижелерін қабылдау туралы құжаттар (актілер), сметалар, КТҮ-дегі пәтерлер мен тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелерінің ортақ мүлкіне ағымдағы жөндеуді жүргізу, күтіп-ұстау қызметтерін көрсету бойынша жұмыстардың тізімдемесін;

в) инженерлік коммуникацияларды, есепке алу приборларын, механикалық, электрлік, санитарлық-техникалық және өзге де жабдықтың,

оның ішінде КТҮ-дегі бір үй-жайдан көп қызмет көрсететін мүгедектер және халықтың қозғалысы шектеулі топтарына арналған жабдықтардың, КТҮ сындарлы бөліктерінің (КТҮ көтеруші және көтермеуші құрылмаларын, жер учаскесінде орналасқан объектілерді және ортақ мүліктің басқа бөліктерін қоршайтын төбелердің) жай-күйін (сынауын) белгіленген талаптарға олардың пайдалану сапаларының сәйкестігін қарау, тексеру актілерін, қарап тексеру журналын;

г) жылыту кезеңіне КТҮ әзірлігіне берілген паспорттар және жылыту кезеңіне әзірлігіне тексеру актілерін;

32. КТҮ салуды, күрделі жөндеуді немесе реконструкциялауды жүзеге асыратын құрылыс салушы КТҮ пайдалану бойынша нұсқаулықтың (әрқайсысы қағаз және электрондық тасығыштарда) даналарын объектіні пайдалануға енгізуге рұқсат алғаннан соң бір айдың ішінде қолхатпен беруге міндетті:

бірінші данасы - тұлғаларына салынып жатқан КТҮ пәтерлер мен тұрғын емес үй жайларына меншік құқығы тиесілі болатын «Тұрғын үй қатынастары туралы» Қазақстан Республикасы Заңының 42-бабына сәйкес құрылған ММБ;

екінші данасы – осындай үйге пәтердің және тұрғын емес үй-жайдың меншік иесі болып табылатын бірінші өтініш білдірген адамның (егер ММБ құрылмаса), не мыналарды беру туралы тапсыру актісі немесе өзге құжат бойынша осы үйдегі тұрғынжайды пайдалануға КТҮ енгізуге оған рұқсат бергеннен кейін құрылыс салушыдан қабылдаған адамның талап етуі бойынша;

үшінші дана - КТҮ орналасқан аумақтағы ауданның ЖАО архивіне.

33. КТҮ басқаруға байланысты өзге де құжаттардың құрамына:

а) мемлекеттік жер кадастрын жүргізу бойынша қызметті жүзеге асыратын органмен куәландырылған жер учаскесінің кадастрлық жоспарының (картасының) көшірмесі;

б) ортақ мүлік болып табылатын жылжымайтын мүлік объектілерінде тіркелген құқықтары туралы мәліметтерді қамтитын Тізілімнен үзінді көшірме;

в) ЖАО уәкілетті органымен расталған белгіленген нысан бойынша жер учаскесінің қала құрылысы жоспарының көшірмесі;

г) жер учаскесінің бөлігіне (сервитут болған кезде) жатқызылатын сервитуттың қолданылу аясы мен шекарасы немесе өзге де ауыртпалықтар көрсетілген жоспардың жылжымайтын мүлік объектілерін мемлекеттік есепке алу бойынша тиісті ұйыммен (органмен) расталған қосымшасы бар сервитуттың мазмұны және қолданылу аясы немесе өзге де ауыртпалықтар көрсетілген құжаттар;

д) осыған сәйкес КТҮ (бар болған жағдайда) салу (реконструкциялау) жүзеге асырылған КТҮ-ге жобалау құжаттамасы (жобалау құжаттамасының көшірмесі);

е) дербес деректерді қорғау туралы Қазақстан Республикасы заңнамасының талаптарын ескере отырып жасалған шарттардың (КТҮ-дегі

пәтерлер мен тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелерінің жалпы жиналысының шешімі бойынша) негізінде КТҮ-дегі пәтерлер мен тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелерінің және жалдаушыларының, сондай-ақ КТҮ-дегі ортақ мүлікті пайдаланатын адамдардың тізімдері;

ж) КТҮ-дегі пәтерлер мен тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелерінің ортақ мүлкін пайдалану туралы шарттар;

з) КТҮ-дегі үй-жайлардың меншік иелерінің жалпы жиналыстар шешімдерінің және хаттамаларының түпнұсқалары;

е) тізбесі пәтерлер мен тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелерінің ортақ жиналысының шешімімен белгіленген КТҮ басқаруға байланысты өзге де құжаттар жатады.

34. Жауапты тұлғалар Ресей Федерациясының заңнамасында белгіленген тәртіппен көппәтерлі тұрғын үйге техникалық құжаттаманы және өзге де құжаттарды қабылдауға, сақтауға және беруге, ортақ мүлікті басқаруға байланысты оларға қажетті өзгерістерді енгізуге міндетті.

#### IV. КТҮ ортақ мүлкін күтіп-ұстағаны үшін бақылауды жүзеге асыру.

35. Ортақ мүліктің күтіп-ұсталуына мемлекеттік бақылау ЖАО тұрғын үй инспекциясының лауазымды тұлғаларымен тексеру және профилактикалық бақылауды жүргізуі арқылы жүзеге асырылады.

Кәсіпкерлік субъектілерін тексеру және профилактикалық бақылау Қазақстан Республикасы Кәсіпкерлік кодексіне сәйкес, ал азаматтардың меншігінде тұрған көппәтерлі тұрғын үйлерді тексеру осы Заңға сәйкес жүзеге асырылады.

Тұрғын үй инспекциясы мыналар:

1) КТҮ ортақ мүлкіне техникалық тексеруді ұйымдастыру;

2) КТҮ ортақ мүлкіне күрделі жөндеудің жекелеген түрлерін жүргізу тізбесін, кезеңдері мен кезектілігін айқындау;

3) КТҮ ортақ мүлкін күрделі жөндеудің жекелеген түрлерін жүргізуге арналған шығыстар сметасын келісу;

4) КТҮ күрделі жөндеудің жекелеген түрлері бойынша орындалған жұмыстарды қабылдау жөніндегі комиссияларға қатысу;

5) орындау үшін міндетті осы Заңның және КТҮ ортақ мүлкін күтіп-ұстау қағидаларының бұзушылықтарын жою бойынша ұйғарымдар мен ұсыныстарды шығару және ұйғарымдар немесе ұсыныстарды орындамаған немесе тиісінше орындамаған жағдайда әкімшілік құқық бұзушылықтар туралы хаттамаларды жасау;

6) осы Заңның 42-бабының 5-тармағында көзделген жағдайда ММБ атқарушы органын айқындау;

7) пәтерлер мен тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері өтініш жасаған кезде КТҮ ортақ мүлкін басқару жөніндегі есептің бар-жоғына тексеру жүргізу.

8) КТҮ ортақ мүлкін күтіп-ұстау қағидаларының бұзушылықтарын жою бойынша ұйғарымды орындамаған кезде егер бұл КТҮ-де тұратын

адамдардың денсаулығына немесе өміріне қауіп төндіретін авариялық жағдайға алып келсе – КТҮ-ден адамдарды көшіру және тұру қауіпсіздігін қалпына келтіру бойынша әрекеттерді орындауға меншік иелерін мәжбүрлеу туралы өтінішпен сотқа жүгінеді.

ММБ атқарушы органы сервистік қызмет субъектісімен немесе басқарушы компаниямен бірге шарттардың орындалуын бақылауды жүзеге асырады.

Басқарушы компаниямен атқарушы органнан оған басқару функцияларын беру туралы шарт жасасқан кезде шарт талаптарының орындалуын бақылау Үй кеңесіне жүктеледі.

Үй кеңесі:

1) КТҮ күтіп-ұстау үшін көрсетілетін қызметтердің және (немесе) орындалатын жұмыстардың барлық түрлерінің сапасына бақылауды жүзеге асырады;

2) КТҮ ортақ мүлкін басқару, күтіп-ұстау және пайдалану туралы ұсыныстарды КТҮ пәтерлер мен тұрғын емес үй-жайларының меншік иелерінің жалпы жиналысына шығарады.

Төраға (Басқарма) функцияларды жүзеге асырады және ММБ қатысушылары жиналысының айрықша құзыретіне жатқызылғандарды қоспағанда, КТҮ күтіп-ұстауға байланысты кез келген мәселелер бойынша шешімдерді қабылдайды.

Төрағаның (Басқарма) құзыретіне атап айтқанда мыналар кіреді:

1) ММБ қатысушыларымен белгіленген міндетті төлемдер мен жарналардың уақтылы енгізілуін бақылау;

2) ММБ жылдық бюджетінің жобалары, сметалар мен есептерді жасау, оларды жиналысқа бекітуге ұсыну;

2-1) КТҮ басқару бойынша есептерді ай сайын ұсыну;

3) ММБ атынан шарттар жасасу;

4) КТҮ басқару, оның ішінде КТҮ қызмет көрсетуге арналған шарттарын жасау.

ММБ шартының және құрылтай құжаттарының талаптарына сәйкес пәтерлер мен тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері ТҚК:

а) көрсетілген қызметтердің және (немесе) орындалған жұмыстардың тізбелері, көлемдері, сапасы мен кезеңділігі туралы ақпаратты өтініш берген күннен бастап 5 жұмыс күнінен кешіктірмей жауапты тұлғалардан алуға. Шартта көрсетілген мерзімде азайтылуы мүмкін;

б) қызметтерді көрсету (оның ішінде тиісті сараптама жүргізу жолымен) және жұмыстарды орындау көлемдерін, сапасы мен кезеңділігін тексеруге;

в) жауапты тұлғалардан анықталған ақауларды жоюды талап етуге және оларды жоюдың толықтығы мен уақтылылығын тексеруге құқылы.

36. Пәтерлер мен тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес КТҮ ортақ мүлкін тиісінше күтіп-ұстағаны үшін жауапты болады.

37. Сервистік қызметтің субъектілері, басқарушы компаниялар және КТҮ тікелей басқару кезінде қызметтерді көрсететін және жұмыстарды орындайтын тұлғалар өз міндеттемелерін бұзғаны үшін пәтерлер мен тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелерінің алдында жауап береді және Қазақстан Республикасының заңнамасына және шартқа сәйкес ортақ мүліктің тиісінше күтіп-ұсталуына жауапты болады.