

Қазақстан Республикасының Өнеркәсіп және
құрылыс министрлігіҚазақстан Республикасы
Өнеркәсіп және құрылыс
министрінің 2023 жылғы 10
қарашадағы № 70 бұйрығы.
Қазақстан Республикасының
Әділет министрлігінде 2023
жылғы 10 қарашада № 33627
болып тіркелдіМинистерство промышленности и строительства
Республики Казахстан

**«Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне күрделі жөндеу жүргізу тәртібін
бекіту туралы» Қазақстан Республикасы Индустрия және
инфрақұрылымдық даму министрінің 2020 жылғы 29 сәуірдегі № 246
бұйрығына өзгеріс енгізу туралы**

БҰЙЫРАМЫН:

1. «Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне күрделі жөндеу жүргізу тәртібін бекіту туралы» Қазақстан Республикасы Индустрия және инфрақұрылымдық даму министрінің 2020 жылғы 29 сәуірдегі № 246 бұйрығына (Нормативтік құқықтық актілерді мемлекеттік тіркеу тізілімінде № 20536 болып тіркелген) мынадай өзгеріс енгізілсін:

көрсетілген бұйрықпен бекітілген Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне күрделі жөндеу жүргізу тәртібі осы бұйрыққа қосымшаға сәйкес жаңа редакцияда жазылсын.

2. Қазақстан Республикасы Өнеркәсіп және құрылыс министрлігінің Құрылыс және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық істері комитетіне заңнамада белгіленген тәртіппен:

1) осы бірлескен бұйрықты Қазақстан Республикасы Әділет министрлігінде мемлекеттік тіркеуді;

2) осы бірлескен бұйрықты Қазақстан Республикасы Өнеркәсіп және құрылыс министрлігінің интернет-ресурсында орналастыруды қамтамасыз етсін.



3. Осы бірлескен бұйрықтың орындалуын бақылау жетекшілік ететін
Қазақстан Республикасының Өнеркәсіп және құрылыс вице-министріне жүктелсін.

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

Қазақстан Республикасы Өнеркәсіп және құрылыс министрі К. Шарлапаев

«КЕЛІСІЛДІ»

Қазақстан Республикасы

Қаржы министрлігі

Қазақстан Республикасы Өнеркәсіп
және құрылыс министрінің
2023 жылғы 10 қарашадағы
№ 70 Бұйрыққа
қосымша

Қазақстан Республикасы
Индустрия және инфрақұрылымдық
даму министрінің
2020 жылғы 29 сәуірдегі
№ 246 бұйрығымен
бекітілген

**Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне күрделі жөндеу жүргізу
тәртібі**

1-тарау. Жалпы ережелер

1. Осы Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне күрделі жөндеу жүргізу тәртібі (бұдан әрі – Тәртіп) «Тұрғын үй қатынастары туралы» Қазақстан Республикасы Заңының (бұдан әрі – Заң) 10-2-бабының 10-23) тармақшасына сәйкес әзірленді.

Тәртіпте мынадай ұғымдар пайдаланылады:

1) жай серіктестік – Қазақстан Республикасының азаматтық заңнамасына сәйкес жасалатын бірлескен қызмет туралы шарт негізінде әрекет ететін заңды емес тұлға;

2) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге қаражат жинақтайтын салымшы – екінші деңгейдегі банкпен кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге қаражат жинақтау туралы шарт жасасқан, пәтерлердің, көппәтерлі тұрғын үйдің тұрғын емес үй-жайларының меншік иелері атынан әрекет ететін көппәтерлі тұрғын үй мүлкі иелерінің бірлестігі немесе көппәтерлі тұрғын үйдің жай серіктестігі;

3) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге қаражат жинақтау туралы шарт – мүліктің меншік иелерінің бірлестігі/жай серіктестік

және екінші деңгейдегі банк арасында жасалатын кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге қаражат жинақтау туралы шарт;

4) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеу - көппәтерлі тұрғын үйдің ресурсын қалпына келтіру мақсатында жүргізілетін, жөнделетін объектілердің пайдалану көрсеткіштерін жақсартатын, көппәтерлі тұрғын үйдің тозған конструкцияларын, бөлшектері мен инженерлік жабдықтарын жаңасына немесе неғұрлым берік және үнемдісіне ауыстыру жөніндегі іс-шаралар мен жұмыстар кешені;

5) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге жұмсалатын шығыстар - кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін немесе оның жекелеген бөліктерін күрделі жөндеуге пәтер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің ай сайынғы жарналары;

6) көппәтерлі тұрғын үй мүлкі иелерінің бірлестігі – (бұдан әрі - мүліктің меншік иелерінің бірлестігі) – коммерциялық емес ұйым болып табылатын, пәтерлердің, бір көппәтерлі тұрғын үйдің тұрғын емес үй-жайларының меншік иелері құрған, кондоминиум объектісін басқаруды жүзеге асыратын, оны күтіп-ұстауды қаржыландыратын және оның сақталуын қамтамасыз ететін заңды тұлға;

7) қайтарылатын қаражат – пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері Операторға күрделі жөндеу жүргізгені және лифттерді ауыстырғаны үшін аударатын ақшалай қаражаты;

8) мемлекеттік бюджет – республикалық және жергілікті бюджеттердің жиынтығы;

9) оператор – мамандандырылған уәкілетті ұйым;

10) тұрғын үй қатынастары және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық саласындағы электрондық ақпараттық ресурстарды орталықтандырылған түрде жинау және сақтаудың ақпараттық жүйесі (бұдан әрі – Орталықтандырылған түрде жинаудың АЖ-сы) – бұл мемлекеттік-жекешелік әріптестік шеңберінде іске асырылған, тұрғын үй қорын және тұрғын үй - коммуналдық шаруашылықты талдау үшін тұрғын үй – коммуналдық шаруашылықты ақпараттандыру объектілерінен электрондық ақпараттық ресурстарды шоғырландыруды қамтамасыз ететін, тұрғын үй қатынастары және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық саласында мемлекеттік реттеуді жүзеге асыруды қамтамасыз ететін мемлекеттік ақпараттық жүйе;

11) уәкілетті орган – тұрғын үй қатынастары және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық саласында басшылықты және салааралық үйлестіруді жүзеге асыратын орталық атқарушы орган.

2. Тұрғын үй заңнамасына сәйкес кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне күрделі жөндеу жүргізу (жаңғырту, реконструкциялау, реставрациялау) туралы шешім пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің жалпы санының жартысынан астамы қатысатын жиналыста қабылданады. Шешім пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің жалпы санының көпшілігі келіскен жағдайда қабылданады.

Жиналыс қабылдаған, хаттамамен ресімделген шешімдер сотта даулы және өзге де мәселелерді қарау кезінде құжат болып табылады.

3. Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне немесе оның жекелеген бөліктеріне күрделі жөндеу (жаңғырту, реконструкциялау, реставрациялау) жүргізу туралы шешім қабылдау кезінде көппәтерлі тұрғын үйдегі пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері жиналыста мынадай:

1) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне немесе оның жекелеген бөліктеріне күрделі жөндеу жүргізуге арналған шығыстар сметасын бекіту туралы;

2) жинақ шотында жинақталған ақшаны жұмсау туралы шешім қабылдау туралы;

3) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін жөндеуге жобалау-сметалық құжаттаманы келісу туралы;

4) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне күрделі жөндеу жүргізу мерзімі туралы шешімдер қабылдайды.

4. Жергілікті атқарушы органдар жергілікті бюджет қаражаты болған кезде жиналыс шешімінің негізінде пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелерінің қаражатты қайтаруын қамтамасыз ету шартымен көппәтерлі тұрғын үйлерді күрделі жөндеуді және лифтілерді жөндеуді (ауыстыруды) ұйымдастыруды және қаржыландыруды жүзеге асырады.

5. Жергілікті атқарушы органдар жергілікті бюджет қаражаты болған жағдайда елді мекенге бірыңғай сәулеттік келбетін беруге бағытталған көппәтерлі тұрғын үйлердің қасбеттерін, шатырларын күрделі жөндеу бойынша ұйымдастыруды және қаржыландыруды жүзеге асырады.

6. Оператор пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелерінің қайтарған сомаларын қайтарымдылықты қамтамасыз ету шартымен кондоминиумның басқа объектілеріндегі ортақ мүлікке күрделі жөндеу жүргізу және лифттерді жөндеу (ауыстыру) үшін пайдаланады.

2-тарау. Мүліктің меншік иелері бірлестігі төрағасының, жай серіктестіктің сенімді тұлғасының кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне күрделі жөндеуді ұйымдастыру тәртібі

7. Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге ақша жинақтау үшін мүліктің меншік иелері бірлестігінің төрағасы не жай серіктестіктің сенімді тұлғасы екінші деңгейдегі банктердің бірінде кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге ақша жинақтау үшін жинақ шотын ашады.

8. Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне күрделі жөндеу жүргізуге ақша жинақтау үшін пәтердің, тұрғын емес үй-жайдың меншік иесі өзіне тиесілі пәтердің, тұрғын емес үй-жайдың пайдалы алаңының бір шаршы метріне есептегенде республикалық бюджет туралы заңда тиісті қаржы жылына белгіленген айлық есептік көрсеткіштің кемінде 0,005 еселенген мөлшеріндегі ақшаны ай сайын жинақ шотына аударады.

9. Пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері жиналыста тұрғын үй заңнамасында көзделген кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге арналған жарнаның мөлшерінен асатын мөлшерде күрделі жөндеуге жарна белгілеу туралы шешім қабылдайды.

Бұл ретте, жиналыс пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің жалпы санының жартысынан астамы болған кезде шешім қабылдауға құқылы.

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

10. Мүліктің меншік иелерінің бірлестігі немесе жай серіктестік жинақ шоты ашылған екінші деңгейдегі банкке нөмірі мен пайдалы алаңы, сондай-ақ әрбір пәтер, тұрғын емес үй-жай бойынша ай сайынғы жарна мөлшері көрсетілген әрбір пәтер, тұрғын емес үй-жай бойынша ақпарат береді.

11. Көппәтерлі тұрғын үйдегі пәтерге, тұрғын емес үй-жайға меншік құқығы ауысқан кезде пәтердің, тұрғын емес үй-жайдың бұрынғы меншік иесі жинақтаған ақшалай қаражаты пәтердің, тұрғын емес үй-жайдың жаңа меншік иесіне есептеледі.

12. Пәтер, тұрғын емес үй-жай меншік иесінің екінші деңгейдегі банктердегі жинақ шотындағы ақшалай қаражат түріндегі өз үлесін қайтаруды/бөлуді талап етпейді.

13. Көппәтерлі тұрғын үйдегі пәтерге, тұрғын емес үй-жайға меншік құқығы ауысқан кезде сатушы күрделі жөндеуге (бар болса) жарналар бойынша берешектің барлық сомасын өтейді.

14. Пәтердің, тұрғын емес үй-жайдың меншік иесі белгіленген төлем күнінен кейін берешекті өтемеген кезде мүліктің меншік иелері бірлестігінің жарғысына, жай серіктестік шартына немесе жиналыс шешіміне сәйкес мүліктің меншік иелері бірлестігінің төрағасы немесе жай серіктестіктің сенімді тұлғасы берешекті мәжбүрлеп өндіріп алу туралы нотариусқа немесе сотқа жүгінеді.

Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге жарналарды төлейтін пәтердің, тұрғын емес үй-жайдың әрбір меншік иесінің өзіне тиесілі пәтерге, тұрғын емес үй-жайға жинақталған ақша туралы ақпарат алады.

15. Жинақ шоттары бойынша ақшаның автоматтандырылған есебі әрбір пәтерге, тұрғын емес үй-жайға бөлінуімен жүргізіледі, ал жинақ шотындағы ақпарат «Кондоминиум объектісін басқару және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау жөніндегі ай сайынғы есептердің үлгілік нысандарын бекіту туралы» Қазақстан Республикасы Индустрия және инфрақұрылымдық даму министрі міндетін атқарушының 2020 жылғы 30 наурыздағы № 164 бұйрығында (Нормативтік құқықтық актілерді мемлекеттік тіркеу тізілімінде № 20247 болып тіркелген) белгіленген тәртіппен тұрақты негізде жарияланады.

16. Мүлік иелерінің бірлестігі немесе жай серіктестік түскен ақшаның есебін әрбір пәтерге, тұрғын емес үй-жайға бөлу арқылы өз бетінше жүргізеді және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге ақшаның жинақталғаны туралы ақпаратты пәтер, тұрғын емес үй-жай иесінің өтініші бойынша қағаз түрінде береді немесе банктік және заңмен қорғалатын басқа да

құпияларды ашу тәртібі бойынша Қазақстан Республикасы заңнамалық актілерінің жария ету тәртібі туралы талаптарын сақтай отырып, электрондық құжат түрінде жалпыға қолжетімді интернет-ресурста жариялайды.

17. Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне күрделі жөндеу жүргізу үшін мердігер ұйымды таңдауды үй кеңесі жүзеге асырады.

18. Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге арналған ақшалай қаражат кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеу мақсаттарына ғана және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге арналған шарттарды қоспағанда, пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің міндеттемелері бойынша кепіл нысанасы бола алмайды. Жинақ шотында жинақталған ақшаны жұмсау жиналыстың шешімі бойынша ғана жүзеге асырылады.

19. Үй кеңесі кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге арналған ақшаның нысаналы жұмсалыуына мониторингтеуді жүзеге асырады.

20. Мүліктің меншік иелері бірлестігінің, жай серіктестіктің жинақ шотынан ақшаны жұмсауы тауарларды/жұмыстарды/қызметтерді сатып алуға арналған тиісті түрде ресімделген шарттардың/келісімшарттардың/келісімдердің/шот-фактуралардың/инвойстардың/шоттардың негізінде қолма-қол ақшасыз тәртіппен ғана жүзеге асырылады.

Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеу аяқталғаннан кейін мүліктің меншік иелері бірлестігінің төрағасы, жай серіктестіктің сенімді тұлғасы, үй кеңесінің мүшелері қол қойған, жинақ шотында жинақталған ақшаны мақсатты пайдалану актісі ресімделеді, оған кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеу бойынша орындалған жұмыстардың актісі, төлем сомасы мен күні, бастапқы бухгалтерлік құжаттардың атауы мен деректемелері көрсетілген төлемдер тізілімі (шетел валютасындағы аударуға өтініштер, кассалық кіріс ордеріне түбіртектер, фискалдық чектер, тауар чектері, қабылдау-беру актілері, жүкқұжаттары, жүк кеден декларациялары) қоса беріледі.

21. Жүргізілген күрделі жөндеуге жұмсалған нақты шығындарды пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың барлық меншік иелері кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіндегі олардың үлестеріне мөлшерлес өтейді.

22. Көппәтерлі тұрғын үй авариялық деп танылған және бұзылуға жататын кезінде осы көппәтерлі тұрғын үйде тұратын пәтерлердің, тұрғын емес үй-

жайлардың меншік иелері пәтердің, тұрғын емес үй-жайдың иелерінің шешімі бойынша күрделі жөндеуге жинақ шотында ақша қаражатын жинақтамайды.

3-тарау. Мемлекеттік бюджет қаражаты есебінен, оның ішінде бюджеттік кредит түрінде бөлінген кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне күрделі жөндеу жүргізуді ұйымдастыру тәртібі

23. Азаматтардың қауіпсіз тұру жағдайларын қамтамасыз ету үшін аудандардың, облыстық маңызы бар қалалардың, республикалық маңызы бар қалалардың және астананың жергілікті атқарушы органдары бұзуға немесе күрделі жөндеуге жататын авариялық тұрғын үйді анықтау мақсатында кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне техникалық тексеру жүргізуді ұйымдастырады.

Қолданыстағы көппәтерлі тұрғын үйлерді есепке алу үшін аудандардың, облыстық маңызы бар қалалардың, республикалық маңызы бар қалалардың және астананың жергілікті атқарушы органдары тұрғын үй қорына түгендеу жүргізеді және орталықтандырылған жинақ ақпараттық жүйесінде қорытынды ақпаратты толтырады.

Мемлекеттік бюджет есебінен күрделі жөндеуге жататын көппәтерлі тұрғын үйлердің тізбесін қалыптастыру үшін аудандардың, облыстық маңызы бар қалалардың, республикалық маңызы бар қалалардың және астананың жергілікті атқарушы органдары пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелерінің жиналысына бастамашылық жасайды.

Көппәтерлі тұрғын үйдегі пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері жиналыста мемлекеттік, оның ішінде бюджеттік кредит түрінде бөлінген бюджет есебінен кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне күрделі жөндеу жүргізуге, лифттерді жөндеуге (ауыстыруға) қатысу туралы мынадай мәселелер бойынша:

1) мемлекеттік, оның ішінде бюджеттік кредит түрінде бөлінген бюджет есебінен кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне күрделі жөндеу жүргізуге, лифттерді жөндеуге (ауыстыруға) қатысу туралы;

2) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге, кондоминиум объектісінің ортақ мүлкінің лифттерін жөндеуге (ауыстыруға) арналған, жеке (бөлек) меншіктегі тұрғын және (немесе) тұрғын емес алаңдардың пайдалы алаңдардың осы кондоминиум объектісінде орналасқан барлық тұрғын және тұрғын емес үй-жайлардың пайдалы алаңдарының сомасына қатынасымен айқындалатын, әрбір пәтерге, тұрғын емес үй-жайға жүктелетін шығыстар сомасын бекіту туралы;

3) пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері қаражатты 7 жылдан 15 жылға дейін қайтару мерзімі туралы шешім қабылдайды.

Бұл ретте, жиналыс пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің жалпы санының жартысынан астамы болған кезде шешім қабылдауға құқылы. Шешім пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің жалпы санының көпшілігі келіскен кезде қабылданады.

Тегі, аты, әкесінің аты (бар болса) және өзге де дербес деректер, пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың нөмірлері көрсетілген дауыс беру парағы (пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың дауыс берген меншік иелерінің тізімі) тұрғын үй заңнамасына сәйкес ресімделеді, сондай-ақ жиналыс хаттамасының ажырамас бөлігі болып табылатын және осы Тәртіпке қосымшаға сәйкес ресімделетін әрбір пәтерге, тұрғын емес үй-жайға жүктелетін кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге арналған шығыстар сомасының есебі тігіліп, нөмірленеді.

24. Пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері келіскен кезде аудандардың, облыстық маңызы бар қалалардың, республикалық маңызы бар қалалардың және астананың жергілікті атқарушы органдары бюджет қаражаты есебінен күрделі жөндеу жүргізуді талап ететін көппәтерлі тұрғын үйлердің тізбесіне енгізеді, кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне техникалық зерттеп-қарауды ұйымдастыруды қамтамасыз етеді және жобалау ұйымын айқындау мен жергілікті бюджет қаражаты есебінен кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге жобалау-сметалық құжаттама дайындауға конкурс өткізеді.

Бұл ретте конкурс өткізбестен Оператордың қайтарымды қаражат есебінен күрделі жөндеу жүргізу үшін жобалық-сметалық құжаттаманы әзірлеу жөніндегі жобалау ұйымының пәтерлерінің, тұрғын емес үй-жайларының меншік иелерінің айқындауына жол беріледі.

Бұл ретте пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері конкурc өткізбестен Оператордың қайтарымды қаражаты есебінен күрделі жөндеу жүргізу үшін жобалау-сметалық құжаттаманы әзірлеу жөніндегі жобалау ұйымын айқындауға жол беріледі.

Бюджеттік кредит есебінен күрделі жөндеу жүргізу үшін жобалау-сметалық құжаттаманы әзірлеу кезінде тапсырыс беруші елді мекенге бірыңғай сәулеттік келбет беруге бағытталған көппәтерлі тұрғын үйлердің қасбеттерін, шатырларын күрделі жөндеуге шығыстарды көздемейді.

25. Жергілікті атқарушы органдар кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне мемлекеттік бюджет не бюджеттік кредит есебінен күрделі жөндеу жүргізеді.

26. Облыстардың, республикалық маңызы бар қалалардың, астананың жергілікті атқарушы органдары бюджеттік кредит алу үшін бюджеттік кредит беретін бюджетті атқару жөніндегі орталық уәкілетті органмен және бюджеттік бағдарлама әкімшісімен кредиттік шартқа қол қояды.

27. Облыстардың, республикалық маңызы бар қалалардың, астананың жергілікті атқарушы органының тиісті құрылымдық бөлімшелері бюджеттік кредит алған кезде көппәтерлі тұрғын үйлерге күрделі жөндеу жүргізу үшін аудандардың, облыстық маңызы бар қалалардың жергілікті атқарушы органдарымен және Оператормен кредиттік шарт жасасады.

28. Жергілікті атқарушы орган Операторды күтіп-ұстауды жергілікті бюджет қаражаты есебінен қаржыландыруды қамтамасыз етеді.

29. Бюджеттік кредит беру тетігі арқылы бюджет қаражаты есебінен көппәтерлі тұрғын үйлерге күрделі жөндеу жүргізуге қаражат бөлінген жағдайда жергілікті атқарушы органдар қарыз алушылар болып айқындалатын болады, түпкілікті қарыз алушылар пәтер, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері болып табылатын болады.

30. Көппәтерлі тұрғын үйге күрделі жөндеу жүргізуді Оператор осы Тәртіпке сәйкес Үй кеңесі таңдаған мердігер ұйымды тарта отырып, жүзеге асырылады.

Мердігер ұйымды тарту Орталықтандырылған түрде жинаудың АЖ-сы арқылы жүзеге асырылады.

Мердігер ұйым Орталықтандырылған түрде жинаудың АЖ-н пайдаланғаны үшін шығыстарды көтереді.

31. Күрделі жөндеу жүргізу үшін мердігер ұйымға мынадай біліктілік талаптары қойылады:

1) күрделі жөндеу бойынша жұмыстарды жүргізуге III санаттан төмен емес, ал лифт жабдығын ауыстыру үшін лифт жабдығын ауыстыру және орнату бойынша жұмыстарды жүргізу құқығына заңды тұлғаларды тиісті аттестаттаудан өткен лицензияның болуы;

2) салық берешегінің болмауы;

3) борышкерлердің бірыңғай тізілімінде борышкер мәртебесінің болмауы.

32. Күрделі жөндеу жұмыстары басталғанға дейін оператор орталықтандырылған жинау жүйесінде жылжымайтын мүлік иелері бірлестігінің төрағасымен немесе жай серіктестіктің сенімді басқарушысымен және мердігермен күрделі жөндеу жұмыстарын жүргізу бойынша үш жақты шарт жасайды.

Мердігер кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеу, лифттерді жөндеу (ауыстыру) бойынша жұмыстарды шартқа қатаң сәйкестікте жүргізеді.

33. Жүргізілген күрделі жөндеу, лифттерді жөндеу (ауыстыру) үшін қаражатты қайтару сомасын есептеу кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіндегі олардың үлесіне сәйкес пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың техникалық сипаттамалары негізінде айқындалады.

34. Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеу «Қазақстан Республикасындағы сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі туралы» Қазақстан Республикасы Заңының 28-бабына сәйкес бекітілген сәулет, қала құрылысы және құрылыс саласындағы мемлекеттік нормативтердің талаптарына сәйкес жүргізіледі.

35. Ортақ мүлікті күрделі жөндеу бойынша жұмыстар:

1) жұмыстың ең аз түрі – бұл жылу тұтынуды реттеудің автоматтандырылған жүйесін және үйге ортақ жылу энергиясын есепке алу

аспаптарын түрде орната отырып, тұрғын үйдің шатырын, кіреберісін және жертөлесін жөндеу, сондай-ақ ғимараттың техникалық мүмкіндігін ескере отырып, халықтың жүріп-тұруы шектеулі топтары үшін қолжетімді орта құру;

2) жұмыстың ең көп түрі – бұл жылу тұтынуды реттеудің автоматтандырылған жүйесін және үйге ортақ жылу энергиясын есепке алу аспаптарын, үйге ортақ инженерлік желілер мен өрт қауіпсіздігі жүйелерін міндетті түрде орната /қайта жабдықтай отырып, шатыр, кіреберіс, жертөле, қасбетті жөндеу, лифт жабдықтарын (бар болса) жөндеу (ауыстыру), сондай-ақ ғимараттың техникалық мүмкіндігін ескере отырып, халықтың жүріп-тұруы шектеулі топтары үшін қолжетімді орта құру.

Лифт жабдығына (бар болса), жертөлеге (инженерлік желілерді қоса алғанда) жөндеу (ауыстыру) жүргізу, сондай-ақ пәтер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің жиналысында қабылданған жекелеген жұмыс түрлері жоғарыда жазылғандарға жатпайды.

36. 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 асырылған кезінде 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 қабылдайды.

Лифтіні ауыстыру (жөндеу) бойынша шығыстарды төлеуді көппәтерлі тұрғын үйдің осы кіреберісіндегі пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері жүзеге асырады.

37. Оператор мердігер ұйымның кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне күрделі жөндеу жүргізуін және лифтіні ауыстыруын (жөндеуін) мониторингілеуді және бақылауды жүзеге асырады, сондай-ақ авторлық, техникалық қадағалауды орындауға және жобалау-сметалық құжаттаманы әзірлеуге шарттар жасасуды қамтамасыз етеді.

38. Оператор, мүліктің меншік иелері бірлестігінің төрағасы, жай серіктестіктің сенімді тұлғасы, үй кеңесі мердігерлік ұйымдардың кондоминиум

объектісінің ортақ мүлкіне күрделі жөндеуді орындау сапасы мен мерзімдерін, сондай-ақ осындай қызметтердің, жұмыстардың жобалық құжаттама талаптарына сәйкестігін бақылайды.

39. Мүліктің меншік иелері бірлестігінің төрағасы, жай серіктестіктің сенімді тұлғасы, үй кеңесі күрделі жөндеу жүргізу барысында жіберілген кемшіліктер анықталған жағдайда анықталған кемшіліктерді жою үшін мердігерлік ұйымға, сондай-ақ Операторға не жергілікті атқарушы органдарға жүгінеді.

40. Күрделі жөндеу бойынша көппәтерлі тұрғын үйді қабылдауға және пайдалануға енгізуге Оператор, мердігер ұйым, техникалық қадағалау, авторлық қадағалау, сондай-ақ үй кеңесі, мүліктің меншік иелері бірлестігінің төрағасы немесе жай серіктестіктің сенімді тұлғасы қатысады.

Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеу бойынша орындалған жұмыстар актісіне (Р – 1, 3 – КС нысандары бойынша) Орталықтандырылған түрде жинаудың АЖ-да қол қойылады.

41. Пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері орындалған жұмыстарды қабылдау актісіне қол қойғаннан кейін бюджет қаражатының, оның ішінде бюджеттік кредит түрінде бөлінген соманың толық өтелуін қамтамасыз етеді.

Бюджет қаражатын, оның ішінде бюджеттік кредит түрінде бөлінген қаражатты қайтаруды пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері жиналыс хаттамасына қоса беріліп отырған есепке сәйкес соманы толық өтеу жолымен қамтамасыз етеді.

42. Көппәтерлі тұрғын үйдегі пәтерге, тұрғын емес үй-жайға меншік құқығы ауысқан кезде сатушы пәтерлерді, тұрғын емес үй-жайларды күрделі жөндеу үшін өткізу сәтінде мемлекеттік бюджеттен бөлінген, оның ішінде бюджеттік кредит түрінде бөлінген ақша қаражаты бойынша ай сайынғы төлемдер берешегінің пайда болған сомасын өтейді.

43. Аз қамтылған отбасыларға (азаматтарға) жергілікті бюджет қаражаты есебінен Заңның 10-2-бабының 9-1) тармақшасына сәйкес бекітілетін Тұрғын үй көмегін көрсету қағидаларына сәйкес кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға, оның ішінде күрделі жөндеуге жұмсалатын шығыстарды төлеу үшін тұрғын үй көмегі көрсетілетін болады.

44. Оператор мемлекеттік бюджет есебінен бөлінген, оның ішінде бюджеттік кредит түрінде бөлінген қаражаттың қайтарылуына мониторинг жүргізуді және бақылауды қамтамасыз етеді.

45. Пәтердің, тұрғын емес үй-жайдың меншік иесі төлемнің белгіленген күнінен кейін күрделі жөндеу, лифтілерді жөндеу (ауыстыру) бойынша берешекті өтемеген жағдайда оператор жүргізілген күрделі жөндеу үшін берешекті мәжбүрлеп өндіріп алу туралы нотариусқа немесе сотқа жүгінеді.

**Кондоминиум объектісінің
ортақ мүлкіне күрделі
жөндеу жүргізу тәртібіне
қосымша**

**Әрбір пәтерге, тұрғын емес үй-жайға жүктелетін кондоминиум объектісінің
ортақ мүлкін күрделі жөндеуге арналған шығыстар сомасының есебі**

20 ____ ЖЫЛҒЫ « ____ » _____

Көппәтерлі тұрғын үйдің (бұдан әрі – КПТҮ) орналасқан жері: мекенжайы:

КПТҮ жалпы ауданы _____ м²

КПТҮ пайдалы алаңы _____ м²

Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге арналған жалпы
сома _____ теңге;

Қайтару мерзімі _____ ай.

№	Тегі аты әкесі- нің аты (бар болған жағдай- да)	Пәтер		Пәтерге шағылған шығыстар сомасы, барлығы, теңге*	Оның ішінде ай сайын, теңге**	Тұрғын емес үй- жай		Тұрғын емес үй-жайға шағылған шығыстар со- масы, барлығы, теңге	Оның ішінде ай сай- ын, тең- ге
		№	Пай- далы ала- ңы, м ²			№	Жал- пы ауда- ны, м ²		
1.									
2.									
3.									

* Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге арналған
жалпы сома / КПТҮ пайдалы алаңы = КПТҮ 1 м²

Пәтердің пайдалы алаңы x КПТҮ 1 м² = Пәтерге жұмсалатын шығыстар
сомасы, барлығы, теңге

** Пәтерге жұмсалатын шығыстар сомасы қайтару мерзімі = ай сайын, теңге