

Тұрғын үй-құрылыс кооперативінің қызметін ұйымдастыру және тұрғын үй-құрылыс кооперативі мүшелерінің пай жарналарын төлеу қағидаларын және тұрғын үй-құрылыс кооперативіне қатысу шартының үлгілік нысанын, сондай-ақ тұрғын үй-құрылыс кооперативінің үлгілік жарғысын бекіту туралы

Қазақстан Республикасы Индустрия және инфрақұрылымдық даму министрінің м.а. 2020 жылғы 3 сәуірдегі № 180 бұйрығы. Қазақстан Республикасының Әділет министрлігінде 2020 жылғы 9 сәуірде № 20346 болып тіркелді.

"Тұрғын үй қатынастары туралы" 1997 жылғы 16 сәуірдегі Қазақстан Республикасының Заңы 10-2-бабының 10-16) тармақшасына сәйкес БҰЙЫРАМЫН:

1. Мыналар:

1) осы бұйрыққа 1-қосымшаға сәйкес Тұрғын үй-құрылыс кооперативінің қызметін ұйымдастыру және тұрғын үй-құрылыс кооперативі мүшелерінің пай жарналарын төлеу қағидалары;

2) осы бұйрыққа 2-қосымшаға сәйкес Тұрғын үй-құрылыс кооперативіне қатысу шартының үлгілік нысаны;

3) осы бұйрыққа 3-қосымшаға сәйкес Тұрғын үй-құрылыс кооперативінің үлгілік жарғысы бекітілсін.

2. Қазақстан Республикасы Индустрия және инфрақұрылымдық даму министрлігінің Құрылыс және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық істері комитеті заңнамада белгіленген тәртіппен:

1) осы бұйрықты Қазақстан Республикасы Әділет министрлігінде мемлекеттік тіркеуді;

2) осы бұйрықты Қазақстан Республикасы Индустрия және инфрақұрылымдық даму министрлігінің интернет-ресурсында орналастыруды қамтамасыз етсін.

3. Осы бұйрықтың орындалуын бақылау жетекшілік ететін Қазақстан Республикасының Индустрия және инфрақұрылымдық даму вице-министріне жүктелсін.

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

*Қазақстан Республикасы Индустрия және
инфрақұрылымдық даму министрінің
міндетін атқарушы*

К. Ускенбаев

Қазақстан Республикасы
Индустрия және
инфрақұрылымдық даму
министрінің м.а.

Тұрғын үй-құрылыс кооперативінің қызметін ұйымдастыру және тұрғын үй-құрылыс кооперативі мүшелерінің пай жарналарын төлеу қағидалары және тұрғын үй-құрылыс кооперативіне қатысу шартының үлгілік нысаны, сондай-ақ тұрғын үй-құрылыс кооперативінің үлгілік жарғысы

1-тарау. Жалпы ережелер

1. Осы Тұрғын үй-құрылыс кооперативінің қызметін ұйымдастыру және тұрғын үй-құрылыс кооперативі мүшелерінің пай жарналарын төлеу қағидалары және тұрғын үй-құрылыс кооперативіне қатысу шартының үлгілік нысаны, сондай-ақ тұрғын үй-құрылыс кооперативінің үлгілік жарғысы (бұдан әрі – Қағидалар) "Тұрғын үй қатынастары туралы" 1997 жылғы 16 сәуірдегі Қазақстан Республикасы Заңының (бұдан әрі – Заң) 10-2-бабының 10-16) тармақшасына сәйкес әзірленді және тұрғын үй-құрылыс кооперативінің қызметіне, тұрғын үй-құрылыс кооперативі мүшелерінің пай жарналарын төлеуге байланысты қатынастарды реттейді.

2. Қағидаларда мынадай негізгі ұғымдар пайдаланылады:

1) көп пәтерлі тұрғын үй – ортақ үлестік меншік болып табылатын кондоминиум объектісінің ортақ мүлкінен және екі және одан да көп пәтерлі, көп пәтерлі тұрғын үйге не кондоминиум объектісінің ортақ мүлкінің өзге де бөліктерінен тұратын бірыңғай бөлінбейтін жер учаскесіндегі бірыңғай іргетасы бар жеке тұрған ғимарат;

2) пәтер – көппәтерлі тұрғын үйдің бір бөлігі болып табылатын, тұрақты тұруға арналған және пайдаланылатын жеке тұрғын үй;

3) тұрғын үй-құрылыс кооперативі – көп пәтерлі тұрғын үй салу және Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес өз міндеттемелерін орындағанға дейін әрекет ететін, енгізілген пай жарналарының сомасына сәйкес пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың, тұрақ орындарының тұрғын үй-құрылыс кооперативінің мүшелері арасында кейіннен бөлу мақсатында жеке тұлғалардың коммерциялық емес бірлестігі;

4) пай жарнасы – бұл тұрғын үй-құрылыс кооперативі мүшесінің көп пәтерлі тұрғын үйдің барлық тұрғын және тұрғын емес үй-жайларының жалпы алаңына пәтер ауданына бара-бар көп пәтерлі тұрғын үй құрылысына инвестицияланатын тұрғын үй-құрылыс кооперативі шығындарының сомасына сәйкес келетін пәтерді салу (құрылысты қаржыландыру) құны мөлшерінде жарнасы және ол пәтер салуға жұмсалған барлық шығындардың құнын, оның ішінде көппәтерлі тұрғын үй құрылысы бойынша инвестициялық жобаны ұйымдастыру жөніндегі қызметтің құнынын қамтиды

Тұрғын үй-құрылыс кооперативіне қатысу шартына сәйкес тұрғын үй-құрылыс кооперативінің мүшесіне берілетін пәтер не тұрғын емес үй-жай немесе тұрақ орны тұрғын үй-құрылыс кооперативіндегі пай деп танылады;

5) кіру жарнасы – бұл жарна тұрғын үй-құрылыс кооперативінің мүшесін қабылдауды ресімдеумен байланысты шығыстарды жабуға жіберілетін;

6) Қосымша нысаналы жарна – бұл көппәтерлі тұрғын үй және оған іргелес аумақты күтіп-ұстау, оны жылытумен, сумен және электрмен жабдықтаумен қамтамасыз ету жөніндегі тұрғын үй-құрылыс кооперативінің шығындарын жабуға арналған, пәтердің, тұрғын емес үй-жайдың, тұрақ орнының алаңын және тұрғын үй-құрылыс кооперативінің құрылыс салушымен жоспарланған есептеулерін негізге ала отырып айқындалатын, көппәтерлі тұрғын үй пайдалануға берілген күннен бастап 6 (алты) күнтізбелік ай кезеңінде қолданыстағы тарифтерді негізге ала отырып есептелетін көппәтерлі тұрғын үй мүшесінің жарнасы;

7) пай жарнасын төлеу туралы анықтама – тұрғын үй-құрылыс кооперативінің мүшесі пай жарнасын және өзге де белгіленген жарналарды толық төлегеннен кейін тұрғын үй-құрылыс кооперативінің беретін, тұрғын үй-құрылыс кооперативінің мүшесінің пайға меншік құқығын тіркеу үшін негіз болып табылатын құжат;

8) қабылдау-тапсыру актісі – тұрғын үй-құрылыс кооперативідан тұрғын үй-құрылыс кооперативінің мүшесіне пайды тапсырғанын растайтын акт.

2-тарау. Тұрғын үй-құрылыс кооперативін құру тәртібі

3. Тұрғын үй-құрылыс кооперативін құру тұрғын үй-құрылыс кооперативінің құрылтай жиналысын өткізуден басталады және заңды тұлға ретінде мемлекеттік тіркеумен аяқталады.

4. Тұрғын үй-құрылыс кооперативінің құрылтай жиналысы мынадай мәселелерді шешеді:

1) тұрғын үй-құрылыс кооперативін құру, оның атауы мен орналасқан жері туралы шешім қабылдайды;

2) қызметтің мәні мен мақсатын айқындайды;

3) тұрғын үй-құрылыс кооперативінің жарғысын және құрылтай шартын бекітеді;

4) атқарушы, бақылау және өзге де органдарды сайлайды;

5) мемлекеттік тіркеуге жауапты адамдарды және мерзімдерді айқындайды;

6) тұрғын үй-құрылыс кооперативін құруға байланысты өзге де мәселелерді шешеді

3-тарау. Тұрғын үй-құрылыс кооперативінің өкілеттіктері

5. Тұрғын үй-құрылыс кооперативі қызметін тұрғын үй-құрылыс кооперативінің үлгілік жарғысына сәйкес әзірленген және тұрғын үй-құрылыс кооперативінің құрылтай жиналысында қабылданған жарғы негізінде жүзеге асырады.

6. Тұрғын үй-құрылыс кооперативі жарғылық міндеттерге және оның негізгі мақсатына сәйкес өзіне жүктелген барлық міндеттерді жүзеге асыруға міндетті.

7. Тұрғын үй-құрылыс кооперативі келесі өкілеттерге ие:

1) көппәтерлі тұрғын үй салуға ғана бағытталған қызметпен айналысуға;

2) тұрғын үй-құрылыс кооперативінің құқықтарын бұзатын мемлекеттік органдардың актілеріне не олардың лауазымды адамдарының әрекеттеріне (әрекетсіздігіне), жергілікті өзін-өзі басқару органдарының актілеріне сотқа шағым жасауға өкілеттіктері бар;

3) заңды тұлғаның тұрғын үй-құрылыс кооперативінің жарғысында көзделген мақсаттарға қол жеткізу үшін қажетті өзге де құқықтарын жүзеге асыру.

8. Тұрғын үй-құрылыс кооперативі:

1) көппәтерлі тұрғын үй салу үшін жер учаскесін алуға;

2) құрылыс ұйымымен көппәтерлі тұрғын үй салуға шарт жасасуға;

3) құрылысы аяқталған көппәтерлі тұрғын үйді (тұрғын үй кешенін) пайдалануға қабылдауға қатысуға құқығы бар.

4-тарау. Тұрғын үй-құрылыс кооперативін басқару органдары

9. Тұрғын үй-құрылыс кооперативінің органдары мыналар болып табылады:

1) жоғары орган – жалпы жиналыс;

2) атқарушы орган – басқарма (төраға);

3) коммерциялық емес ұйымның басқару органдары сайлайтын немесе тағайындайтын тексеру органы (тексеру комиссиясы, тексеруші, ішкі аудит қызметі);

Ескерту. 9-тармаққа өзгеріс енгізілді - ҚР Өнеркәсіп және құрылыс министрінің 29.08.2025 № 338 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

10. Тұрғын үй-құрылыс кооперативінің жарғысында тұрғын үй-құрылыс кооперативінің өзге де органдарын құру көзделуі мүмкін.

1-параграф. Тұрғын үй-құрылыс кооперативінің жалпы жиналысының құзыреті

11. Жалпы жиналысты тұрғын үй-құрылыс кооперативінің атқарушы органы қажеттілігіне қарай, бірақ кемінде тоқсан сайын шақырады.

12. Жалпы жиналыстың айрықша құзыретіне мынадай мәселелер жатады:

1) пай жарнасының мөлшері туралы өзгерістерді қоса алғанда, тұрғын үй-құрылыс кооперативінің жарғысына өзгерістер мен толықтырулар енгізу;

2) тұрғын үй-құрылыс кооперативі мүшелерінің құқықтары мен міндеттерін сенімхат бойынша үшінші тұлғаларға беру туралы мәселелерді шешу;

3) тұрғын үй-құрылыс кооперативінің орналасқан жері және атауы туралы;

4) тұрғын үй-құрылыс кооперативінің мүшелерін тұрғын үй-құрылыс кооперативінен шығару;

5) тұрғын үй-құрылыс кооперативінің ішкі қызметін реттейтін ішкі қағидаларды, оларды қабылдау рәсімдерін және басқа да құжаттарды бекіту;

6) жылдық қаржылық есептерді, тұрғын үй-құрылыс кооперативінің тексеру комиссиясының есептерін бекіту;

7) тұрғын үй-құрылыс кооперативін қайта ұйымдастыру және тарату туралы шешімдер қабылдау;

8) тұрғын үй-құрылыс кооперативінің атқарушы органы басқармасын (төрағасын), тұрғын үй-құрылыс кооперативінің тексеру комиссиясын (тексеруші, ішкі аудит қызметі) және тарату комиссиясының мүшелерін сайлау;

9) тарату балансын бекіту.

Ескерту. 12-тармаққа өзгеріс енгізілді - ҚР Өнеркәсіп және құрылыс министрінің 29.08.2025 № 338 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

13. Жалпы жиналыстағы шешім тұрғын үй-құрылыс кооперативі мүшелерінің кемінде үштен екісінің білікті көпшілік даусымен қабылданды деп есептеледі.

2-параграф. Тұрғын үй-құрылысы кооперативінің атқарушы органының құзыреті

14. Тұрғын үй-құрылыс кооперативінің атқарушы органы жалпы жиналыстың айрықша құзыретіне жатқызылған мәселелерді қоспағанда, тұрғын үй-құрылыс кооперативінің қызметіне жалпы басшылықты және оның істерін жүргізуді жүзеге асыратын жалпы жиналысқа есеп береді.

15. Тұрғын үй-құрылыс кооперативі атқарушы органының мүшелері жалпы жиналыста кемінде үштен екісінің көпшілік даусымен бір жыл мерзімге сайланады. Басқарма мүшелерінің арасынан оның өкілеттігінің барлық мерзіміне Төраға сайланады. Басқарма құрамына сайланған адамдар кез келген негіз бойынша мерзімінен бұрын қайта сайлануы мүмкін және келесі жалпы жиналыс өткізілгенге дейін сайланады.

16. Тұрғын үй-құрылыс кооперативінің атқарушы органы келесі мәселелерді шешуді жүзеге асырады:

1) жалпы жиналысты шақыру туралы шешім қабылдау;

2) жалпы жиналыстың күн тәртібін бекіту;

3) жалпы жиналысты дайындау және өткізуге байланысты мәселелер;

4) тұрғын үй-құрылыс кооперативінің тексеру комиссиясының мүшелеріне сыйақы мөлшерін және аудитор қызметіне ақы төлеу мөлшерін айқындау;

5) тұрғын үй-құрылыс кооперативі мүшелерінің жарналарын қабылдау;

6) тұрғын үй-құрылыс кооперативі қорларының мақсатын, мөлшерін, пайда болу көздерін және пайдалану тәртібін айқындау;

7) тұрғын үй-құрылыс кооперативі бухгалтериясын ұйымдастыру, есептер жасау;

8) тұрғын үй-құрылыс кооперативін құру мақсаттарына қол жеткізуге байланысты барлық өндірістік және техникалық мәселелерді шешу;

17. Тұрғын үй-құрылыс кооперативінің атқарушы органының шешімі көпшілік дауыспен дауыс беру кезінде қатысушылар санының үштен екісі қабылданады.

18. Тұрғын үй-құрылыс кооперативінің атқарушы органы тұрғын үй-құрылыс кооперативінің атынан әрекет етеді, оның мүдделерін, тұрғын үй-құрылыс кооперативінің атынан жасалатын мәмілелерді білдіреді.

19. Тұрғын үй-құрылыс кооперативінің төрағасы сенімхатсыз:

1) тұрғын үй-құрылыс кооперативінің атынан әрекет етеді;

2) тұрғын үй-құрылыс кооперативінің қаржы және өзге де құжаттарына Басқарма атынан қол қояды.

20. Басқарма мүшелеріне жол берілмейді:

1) жалпы жиналыстың келісімінсіз тұрғын үй-құрылыс кооперативімен одан мүліктік пайда алуға бағытталған мәмілелер жасасуға;

2) тұрғын үй-құрылыс кооперативінің үшінші тұлғалармен жасасқан мәмілелері үшін тұрғын үй-құрылыс кооперативінің атынан да, үшінші тұлғалардан да комиссиялық сыйақылар алуға тыйым салынады.

3-параграф. Тұрғын үй-құрылыс кооперативінің тексеру комиссиясының өкілеттіктері

21. Тұрғын үй-құрылыс кооперативінің тексеру комиссиясы тұрғын үй-құрылыс кооперативі қызметінің кез келген учаскесіне қаржылық тексеру жүргізуге құқылы. Тексеру комиссиясы тұрғын үй-құрылыс кооперативінің атқарушы органының жыл сайынғы есебі бойынша және кірістер мен шығыстардың жылдық сметасы бойынша қорытынды береді. Басқарма мүшелері және олардың отбасы мүшелері немесе Басқарма мүшесімен бір пәтерде тұратын меншік иелері бір мезгілде тексеру комиссиясының мүшелері бола алмайды.

5-тарау. Тұрғын үй-құрылыс кооперативінің жылдық қаржылық есептілігі

22. Тұрғын үй-құрылыс кооперативінің жылдық қаржылық есептілігі тұрғын үй-құрылыс кооперативі мүшелерінің жылдық жиналысы өткізілетін күнге дейін отыз күннен кешіктірмей тұрғын үй-құрылыс кооперативінің атқарушы органының алдын ала бекітуіне жатады.

23. Тұрғын үй-құрылыс кооперативінің жылдық қаржылық есептілігінде бар деректердің дұрыстығын тұрғын үй-құрылыс кооперативінің тексеру комиссиясы растауы тиіс.

24. Тұрғын үй-құрылыс кооперативінің жылдық қаржылық есептілігін түпкілікті бекіту тұрғын үй-құрылыс кооперативі мүшелерінің жылдық жалпы жиналысында жүргізіледі.

25. Тұрғын үй-құрылыс кооперативінің қаржы жылы күнтізбелік жылмен сәйкес келеді.

26. Тұрғын үй-құрылыс кооперативінің қызметіне қатысты есеп айырысулардың, төлемдер мен түсімдердің барлық түрлері, ағымдағы жұмыс бойынша есеп айырысуларды қоса алғанда, оның атынан әрекет ететін атқарушы органның, оған қызмет көрсететін банктердің тапсырмасы бойынша жүргізіледі.

6-тарау. Азаматтың тұрғын үй-құрылыс кооперативіне кіру тәртібі

27. Тұрғын үй-құрылыс кооперативінің мүшесі болғысы келетін азамат тұрғын үй-құрылыс кооперативінің атқарушы органына тұрғын үй-құрылыс кооперативіне қабылдау туралы жазбаша нысанда өтініш береді. Өтініште тегі, аты, әкесінің аты (егер ол жеке басын куәландыратын құжатта көрсетілсе), тұрғылықты жері және жеке басын куәландыратын құжаттың деректері көрсетілуге тиіс.

28. Тұрғын үй-құрылыс кооперативінің атқарушы органы он күн ішінде өтінішті қарайды және оң шешім қабылдаған кезде хаттама ресімдейді және тұрғын үй-құрылыс кооперативінің атынан азаматпен жергілікті атқарушы орган тіркейтін тұрғын үй-құрылыс кооперативіне қатысу шартын жасасады.

7-тарау. Тұрғын үй-құрылыс кооперативі мүшелерінің пай жарналарын, өзге де жарналар төлеу және көп пәтерлі тұрғын үй пайдалануға берілгеннен кейін олардың пәтер алу тәртібі

29. Пай жарналарын жинау осы Қағидаларға сәйкес тұрғын үй-құрылыс кооперативі мемлекеттік тіркелгеннен кейін ғана жүзеге асырылуы мүмкін.

30. Пай жарналарының мөлшері оған берілетін пәтердің, тұрғын емес үй-жайдың жалпы алаңының көппәтерлі тұрғын үйдің жалпы алаңына қатынасымен айқындалатын тұрғын үй-құрылыс кооперативі мүшесінің үлесіне сәйкес белгіленеді.

31. Тұрғын үй-құрылыс кооперативінің құрылтай жиналысының шешімімен пай жарналарын енгізу мерзімдері белгіленеді және тұрғын үй-құрылыс кооперативіне қатысу шартында белгіленеді.

32. Тұрғын үй-құрылыс кооперативінің мүшесі тұрғын үй-құрылыс кооперативінің атқарушы органы тұрғын үй-құрылыс кооперативінің мүшелігіне қабылдау туралы шешім қабылдаған күннен бастап 10 (он) күнтізбелік күннен кешіктірмей кіру жарнасын енгізеді.

Тұрғын үй-құрылыс кооперативінің жиналысының тұрғын үй-құрылыс кооперативінің мүшелігіне қабылдау туралы шешімін бекітуден бас тарту негізінде осы

Шартты бұзу жағдайын қоспағанда, тұрғын үй-құрылыс кооперативінің мүшесі енгізген кіру жарнасының сомасы қайтаруға жатпайды.

33. Қосымша нысаналы жарнаны тұрғын үй-құрылыс кооперативінің мүшесі көппәтерлі тұрғын үй пайдалануға берген сәттен бастап және тұрғын үй-құрылыс кооперативінің мүшесі Пайды қабылдау-тапсыру актісіне қол қойған және пай жарнасын төлеу туралы анықтама алған сәтке дейінгі кезеңде енгізеді.

Төлеуге жататын қосымша нысаналы жарнаның нақты мөлшері тұрғын үй-құрылыс кооперативінің Басқармасының шешімімен айқындалады, бұл туралы ақпарат тұрғын үй-құрылыс кооперативінің мүшесіне жеткізіледі.

34. Пай жарналарын енгізу тұрғын үй-құрылыс кооперативіне қатысу шартына сәйкес ақшамен жүзеге асырылады.

35. Тұрғын үй-құрылыс кооперативінің пәтер құқығының тұрғын үй-құрылыс кооперативіне қатысу шартын жасасу кезінде пәтердің өзіне де ешқандай тыйым салынбағанына және кепіл нысанасы болып табылмайтындығына кепілдік береді.

36. Тұрғын үй-құрылыс кооперативі тұрғын үй-құрылыс кооперативі мүшесінің пай жарнасын және шартта белгіленген өзге де қаржылық міндеттемелерді төлеу жөніндегі міндеттемелерін тиісінше орындаған жағдайда тұрғын үй-құрылыс кооперативіне қатысу шартының қолданылуы кезеңінде тұрғын үй-құрылыс кооперативі мүшесінен басқа қандай да бір үшінші тұлғалардың меншігіне пәтерді ресімдеу құқығын беруге алып келуі мүмкін қандай да бір мәмілелер жасаспайтынына кепілдік беруді қамтамасыз етеді.

37. Көппәтерлі тұрғын үй құрылысын аяқтау Қазақстан Республикасының сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі туралы заңнамасына сәйкес объектіні пайдалануға қабылдау актісімен ресімделеді.

38. Объектіні пайдалануға қабылдау актісі тіркелгеннен және пәтердің, тұрғын емес үй-жайдың бірінші меншік иесінің меншік құқығы ресімделгеннен кейін тұрғын үй-құрылыс кооперативінің атқарушы органы бір ай мерзімде кондоминиум объектісін тіркеуді қамтамасыз етеді.

39. Кондоминиум объектісін тіркегеннен кейін тұрғын үй-құрылыс кооперативі өз қызметін тоқтатады, ал өзінің пәтеріне, тұрғын емес үй-жайға меншік құқығын алған оның бұрынғы мүшелерінің пәтерлердің, көппәтерлі тұрғын үйдің тұрғын емес үй-жайларының меншік иелері үшін "Тұрғын үй қатынастары туралы" Қазақстан Республикасының Заңында белгіленген барлық құқықтарға не болады және міндеттерді орындайды.

40. Тұрғын үй-құрылыс кооперативін тарату рәсімі Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамасына сәйкес жүргізіледі.

Қазақстан Республикасы
Индустрия және
инфрақұрылымдық даму
министрінің м.а.

Тұрғын үй-құрылыс кооперативіне қатысу шартының № _____ нысаны

_____ қаласы 20__ жылғы "___" _____
"_____" тұрғын үй-құрылыс кооперативі (деректемелері, мекенжайы, мемлекеттік тіркеу туралы куәлік _____), Басқарма төрағасының атынан _____ (бұдан әрі "ТҚК" деп аталатын Жарғының негізінде әрекет ететін, бір тараптан және _____ (А.Ә.Т.), Қазақстан Республикасының азаматы (туылған күні _____ жеке куәлігі № _____, берілді _____, бұдан әрі "ТҚК мүшесі" деп аталатын, екінші тараптан, бұдан әрі бірлесіп "Тараптар" деп аталып, төмендегілер туралы осы тұрғын үй-құрылыс кооперативіне қатысу шартын (бұдан әрі – шарт) жасасты:

1. Жалпы ережелер

1.1. Көп пәтерлі тұрғын үй (бұдан әрі - КПТҮ) – тұрғын үй кешенінің атауы _____ (бар болса), КПТҮ орналасуы, жер учаскесінде салынып жатқан (бірыңғай немесе бірнеше жеке тұрған корпустардан) құрылыс мерзімі: _____ облыс, _____ аудан, _____ (елді мекеннің атауы), жер санаты: _____, рұқсат етілген пайдалану: _____, жалпы ауданы: _____ шаршы метр, кадастрлық нөмірі: _____.

1.2. КПТҮ құрылысын инвестициялауды құрылыс салушымен жасалған 20 _____ инвестициялық шарттың негізінде ТҚК жүзеге асырылады.

1.3. Құрылыс салушы – _____, (деректемелері, мекенжайы, мемлекеттік тіркеу туралы куәлік _____), КПТҮ орналастыру үшін жер учаскесіне құқығы бар және Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес оның құрылысын жүзеге асыратын және құрылыс салушыға құрылысқа берілген рұқсатқа ие заңды тұлға.

1.4. Құрылысқа рұқсат – _____ берілген (кім берді), 20__ жылғы _____ № _____ құрылысқа рұқсат.

1.5. Пай сипаттамасы Шарттың 2.1-тармағында және осы Шартқа 1-қосымшада келтірілген.

1.6. КПТҮ құрылысын аяқтаудың жоспарлы мерзімі: 20__ жылғы _____ деп болжанған: КПТҮ құрылысын аяқтау мерзімі құрылыс салушыға мемлекеттік органдардың рұқсат беру құжаттарының, КПТҮ құрылысын реттейтін тиісті құжаттар мен келісімдердің негізінде айқындалады. ТҚК мүшесі ТҚК-ның атқарушы органында Құрылыс салушыға белгіленген ТҚК құрылысын аяқтау мерзімі туралы ақпарат алуға құқылы.

2. Шарттың мәні

2.1. Осы Шарт КПТҮ салу аяқталғаннан кейін КПТҮ алу және КПТҮ мүшесінің өз міндеттемелерін пай меншігіне тиісінше орындау мақсатында пай және өзге де белгіленген жарналарды төлеу жолымен КПТҮ құрылысына ТҚК мүшесінің қатысу тәртібін айқындайды.

2.2. КПТҮ-дегі пайдың орналасқан жері осы Шартқа 2-қосымшада көрсетілген.

2.3. КПТҮ-ның мекенжайы комиссия қабылдағаннан және Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамасына сәйкес оны тіркегеннен кейін анықталатын болады. Пәтердің құрылыс нөмірі болжамды болып табылады және құрылыс аяқталғаннан кейін өзгеруі мүмкін. Пәтерлердің нақты нөмірі КПТҮ пайдалануға берілгеннен және Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамасына сәйкес уәкілетті органда мемлекеттік тіркелгеннен кейін анықталады.

2.4. Техникалық түгендеу нәтижелері түпкілікті болып табылады және пәтерге, тұрғын емес үй-жайға, тұрақ орнына техникалық паспортта тіркеледі. Бұл ретте барлық үйге ортақ техникалық паспорт дайындаумен байланысты шығыстарды төлеу жөніндегі міндеттер ТҚК-ге жүктеледі, ал пәтерге, тұрғын емес үй-жайға немесе тұрақ орнына техникалық паспорт дайындау жөніндегі шығыстар оны қайта ресімдеу және меншік құқығын тіркеу жөніндегі шығыстар ТҚК мүшесіне жүктеледі.

2.5. Осымен Тараптар құрылыстың мәжбүрлі түрдегі қателігіне және қабырғалар мен арақабырғалардың нақты орналасуының жоба бойынша осьтік желілерінен жол берілетін ауытқуына байланысты пәтердің, тұрғын емес үй-жайдың, тұрақ орнының нақты алаңы пәтердің, тұрғын емес үй-жайдың, тұрақ орнының жобалық алаңынан ерекшеленуі мүмкін екенін растайды және келіседі, бұл осы Шарттың талаптарын бұзу болып саналмайды.

2.6. Пәтердің, тұрғын емес үй-жайдың, тұрақ орнының нақты алаңын нақтылау КПТҮ құрылысы аяқталғаннан кейін уәкілетті адам жүргізген өлшеу (бастапқы түгендеу) нәтижелері негізінде жүргізіледі. Тараптар пәтердің, тұрғын емес үй-жайдың, тұрақ орнының нақты алаңының жобалық пәтердің, тұрғын емес үй-жайдың, тұрақ орнының бес пайызы шегіндегі жобалық алаңнан ауытқуы шартты бұзу болып табылмайтынын және пәтер, тұрғын емес үй-жай, тұрақ орны мөлшерінің елеулі өзгеруі болып танылмайтынын мойындайды.

2.7. Бұл ретте Шарттың 3-бөлімінде көрсетілген қағидалар бойынша Пай жарнасының мөлшерін қайта есептеу жүргізілетін болады.

2.8. ТҚК мүшесінің пайға меншік алуы оның коммерциялық емес ұйым – ТҚК мүшелігіне және пай мен осы Шартта белгіленген өзге де жарналарды төлеуге байланысты негізделеді.

ТҚК қызметін Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексіне, "Тұрғын үй қатынастары туралы" Қазақстан Республикасының Заңына, ТҚК мүшесі ТҚК-ге қабылдау кезінде танысатын ТҚК-ның Жарғысына сәйкес жүзеге асырады.

2.9. Пайға меншік құқығын ТҚК мүшесі КПТҮ пайдалануға берілгеннен кейін, ТҚК мүшесіне Пайды бергеннен, Шарттың 3.1-тармағында белгіленген пай жарнасының мөлшерін толық төлеген жағдайда, оған пай жарнасын толық төлеу туралы анықтама берілгеннен (пәтердің, тұрғын емес үй-жайдың, тұрақ орнының нақты алаңын анықтау қорытындылары бойынша оның мөлшерін қайта есептеуді ескере отырып), Шарттың 3.4 және 3.5-тармақтарында көрсетілген кіру жарнасын, қосымша нысаналы жарнаны төлегеннен және Шарт бойынша өзге де қаржылық міндеттемелерді орындағаннан кейін қабылдау-тапсыру актісі бойынша.

2.10. ТҚК осы Шартты жасасу кезінде пәтер, тұрғын емес үй-жай немесе тұрақ орны сияқты Пайларға арналған құқыққа тыйым салынбайтынын және кепіл нысанасы болып табылмайтынын растайды. ТҚК пай жарнасын төлеу жөніндегі міндеттемелерді және Шартта белгіленген өзге де қаржылық міндеттемелерді тиісінше орындаған жағдайда, осы Шарттың қолданылу кезеңінде ТҚК мүшесінен басқа, қандай да бір үшінші тұлғалардың меншігіне пайды ресімдеу құқығын беруге алып келуі мүмкін қандай да бір мәмілелер жасалмайтынына кепілдік береді.

2.11. Пайды одан әрі ТҚК мүшесінің меншігіне беру мақсатында КПТҮ құрылысы аяқталғаннан кейін меншікке Пай құқығы құрылыс салушымен жасалған инвестициялық шарт және оған қосымша келісім негізінде КПТҮ-ге тиесілі.

2.12. Пайды ТҚК-ның құрылыс салушысы КПТҮ пайдалануға берген күннен бастап 3 (үш) күнтізбелік ай ішінде береді. Құрылыс салушыдан Пайды алған күннен бастап 1 (бір) ай ішінде 1 (бір) айдан аспайтын осындай беру мерзімін көрсете отырып, қабылдау-тапсыру актісі бойынша Пайды беруге дайын екені туралы хабарламаны ТҚК мүшесіне жібереді.

2.13. Пай жиынтығында мынадай шарттар міндетті түрде орындалған кезде ТҚК мүшесіне қабылдау-тапсыру актісі бойынша:

ТҚК мүшесі Шарттың 3.4-тармағында көрсетілген кіру жарнасын төлегенде;

ТҚК мүшесі Шарттың 3.5-тармағында көрсетілген қосымша нысаналы жарнаны толық көлемде төлегенде және ТҚК-ге тиісті төлем құжаттары ұсынылғанда;

қабылдау-тапсыру актісі бойынша Пайды нақты беру күніне ТҚК мүшесінде Шарттың 3.1-тармағында белгіленген пай жарнасының мөлшерін төлеу бойынша берешек болмағанда, Шартқа 3-қосымшаға сәйкес және Шарттың 2.6., 2.7. және 2.9-тармақтарында көрсетілгендей КПТҮ құрылысы аяқталғаннан кейін уәкілетті тұлға жүргізген өлшемдердің нәтижелері бойынша пәтердің, тұрғын емес үй-жайдың немесе тұрақ орнының нақты алаңын айқындау қорытындылары бойынша пай жарнасының мөлшерін қайта есептеуді ескере отырып;

ТҚК мүшесі Шарт бойынша басқа да қаржылық міндеттемелерді орындағанда, оның ішінде Шарт бойынша міндеттемелерді тиісінше орындамағаны үшін (олар болған жағдайда) оған есептелген барлық тұрақсыздық айыбын (айыппұлды) төлегенде беріледі. ТҚК мүшесі Пай алудан жалтарған және ТҚК қабылдау-тапсыру актісіне қол қойылған кезде мұндай актіге біржақты тәртіппен қол қоюға құқылы. ТҚК мүшесінің осы тармақта көрсетілген қабылдау-тапсыру актісіне қол қою үшін міндетті шарттарды орындамауы Тараптар ТҚК мүшесінің қабылдау-тапсыру актісіне қол қоядан жалтаруы деп танылады.

3. Жарналардың мөлшері және оларды енгізу тәртібі

3.1. ТДЖ мүшесінің пай жарнасының мөлшері _____ теңге.

Пай жарнасының мөлшері пәтердің, тұрғын емес үй-жайдың немесе тұрақ орнының жобалық алаңының бір шаршы метрі үшін _____ теңге есебінен айқындалады.

3.2. Пай жарнасының белгіленген мөлшерін толық көлемде төлеу Пай жарнасын қабылдау-тапсыру актісі бойынша ТҚК-ның мүшесіне беру үшін және оған Пай жарнасын төлеу туралы анықтама беру үшін міндетті шарт болып табылады. Пай жарналарын төлеу бойынша берешекті қабылдау-тапсыру актісі бойынша Пайды беру күніне дейінгі кезеңде ТҚК мүшесі тиісті төлем құжатын бере отырып, қабылдау-тапсыру актісіне қол қойылған күннен кешіктірмей төлей алады.

3.3. Шарттың 3.1-тармағында көрсетілген пай жарнасының мөлшерін нақтылау тұрғын емес үй-жайдың, тұрақ орнының нақты алаңы нақтыланғаннан кейін КПТҮ құрылысы аяқталған соң уәкілетті тұлға жүргізген өлшеу (бастапқы түгендеу) нәтижелері негізінде Тараптар жүргізеді.

Егер пәтердің, тұрғын емес үй-жайдың немесе тұрақ орнының нақты алаңы жобалық алаңнан артық болса, ТҚК мүшесі пай жарнасының мөлшерін ұлғайтудың тиісті сомасын ТҚК-ге төлеуге міндетті, ал егер жобалық алаңнан аз болса – ТҚК пай жарнасының мөлшерін азайтудың тиісті сомасын ТҚК мүшесіне қайтаруға міндетті.

Көрсетілген әрекеттерді Тараптар Шартқа қосымша келісім жасалған күннен бастап 2 (екі) апта ішінде жасауға міндетті.

3.4. ТДЖ мүшесінің кіру жарнасы мөлшері _____ теңге.

ТҚК жиналысының ТҚК мүшелігіне қабылдау туралы шешімін бекітуден бас тарту негізінде осы Шартты бұзу жағдайын қоспағанда, ТҚК мүшесі енгізген кіру жарнасының сомасы қайтаруға жатпайды.

3.5. ТДЖ мүшесінің қосымша нысаналы жарнасы мөлшері _____ теңге.

Төлеуге жататын қосымша нысаналы жарнаның нақты мөлшері ТҚК Басқармасының шешімімен айқындалады, бұл туралы ақпарат ТҚК мүшесіне жеткізіледі.

3.6. Жарналарды енгізу мерзімі:

1) ТҚК мүшесі ТҚК атқарушы органы ТҚК-ның мүшелігіне қабылдау туралы шешім қабылдаған күннен бастап 10 (он) күнтізбелік күннен кешіктірмей кіру жарнасын енгізеді;

2) пай жарнасы осы Шартқа 3-қосымшада белгіленген мөлшерде және мерзімде ("Пай жарнасын төлеу кестесі") енгізіледі;

3) қосымша нысаналы жарнаны ТҚК-ның мүшесі КПТҮ пайдалануға берген сәттен бастап және ТҚК мүшесі Пайды қабылдау-тапсыру актісіне қол қойған және пай жарнасын төлеу туралы анықтама алған сәтке дейінгі кезеңде енгізеді.

3.7. Барлық жарналарды төлеуді ТҚК мүшесі қолма-қол ақшасыз тәртіпте, осы Шартта көрсетілген ТҚК есеп айырысу шотына ақша қаражатын енгізу жолымен жүзеге асырады.

ТҚК мүшесінің жарналарды төлеу бойынша төлемді жасаған күні ТҚК-ның есепшотына ақша қаражатын есептеу күні болып табылады.

Осы Шартта белгіленген жарналарға (немесе олардың бөліктеріне) ақы төлеуді ЖҚК-ның мүшесі үшін үшінші тұлғалар жүргізуі мүмкін. Бұл ретте мұндай үшінші тұлғалар осы Шарт бойынша ТҚК мүшесінің қандай да бір құқықтары мен міндеттерін алмайды.

4. Тараптардың құқықтары мен міндеттері

4.1. ТҚК мүшелерінің:

1) белгіленген тәртіппен ТҚК-дан ерікті түрде шығуға;

2) ТҚК қызметіне қатысуға, ТҚК басқару органдарына сайлауға және сайлануға, ТҚК қызметін жақсартуға, оның басқару органдарының жұмысындағы кемшіліктерді жою туралы ұсыныстар енгізуге;

3) ТҚК басқару органдарынан олардың қызметі туралы ақпарат алуға, оның ішінде ТҚК Жарғысында айқындалған тәртіппен қаржылық есептілік деректерімен және басқа да құжаттамамен танысуға;

4) ТҚК басқару органдарының мүдделерін қозғайтын шешімдеріне сотқа шағым жасауға;

5) салынған көп пәтерлі тұрғын үй пайдалануға берілгеннен кейін пайдалануға беру актісі негізінде пай алуға;

6) тұрғын үй салынғанға дейін ТҚК жойылған жағдайда пай құнын алуға.

4.2. ТҚК мүшесі:

1) ТҚК Жарғысын сақтауға;

2) ТҚК жалпы жиналысының шешімдерін орындауға;

3) ТҚК Жарғысында белгіленген оның қызметіне қатысу бойынша ТҚК-ның алдындағы міндеттемелерді орындауға;

4) Шартқа сәйкес пай жарналарын енгізуге;

4.3. Тұрғын үй-құрылыс кооперативінің:

- 1) көппәтерлі тұрғын үй салу үшін белгіленген тәртіппен жер учаскесін алуға;
- 2) құрылыс ұйымымен көппәтерлі тұрғын үй салуға шарт жасасуға;
- 3) құрылысы аяқталған көппәтерлі тұрғын үйді (тұрғын үй кешенін) пайдалануға қабылдауға қатысуға құқығы бар.

4.4. ТҚК міндеттемесі:

- 1) Қазақстан Республикасының заңнамасына, өзге де құқықтық актілерге, қолданыстағы шарттар мен келісімдерге сәйкес КПТҮ құрылысын қаржыландыру жөніндегі қызметті жүзеге асыруға;
- 2) ТҚК мүшесі Шарттың және ТҚК талаптары мен мақсаттарына сәйкес кіру, пай, нысаналы және өзге де жарналар ретінде енгізген ақша қаражатын жұмсауға;
- 3) құрылыс салушыдан КПТҮ алғаннан кейін ТҚК мүшесін қабылдау-тапсыру актісі бойынша Пайды беру мүмкіндігі туралы хабардар етуге;
- 4) ТҚК мүшесі шарт бойынша оның қаржылық міндеттемелерін тиісінше орындаған жағдайда (оның ішінде ТҚК мүшесінің міндеттемелерін (ол болған кезде) және Шарттан туындаған немесе онымен байланысты барлық қаржылық міндеттемелерді тиісінше орындамағаны үшін тұрақсыздық айыбын толық төлеген жағдайда ТҚК мүшесіне қабылдау-тапсыру актісі бойынша Пай беруге);
- 5) ТҚК мүшесі осы Шартта көзделген барлық міндеттемелерді тиісінше орындағаннан (оның ішінде қабылдау-тапсыру актісіне қол қойылғаннан және анықтама беру туралы тиісті талаппен ТҚК-ге жүгінгеннен кейін 10 (он жұмыс) күн ішінде ТҚК мүшесіне пай жарнасын төлеу туралы анықтама беруге);
- 6) ТҚК мүшесі өз міндеттемелерін тиісінше орындаған және белгіленген жарналарды толық төлеген жағдайда мемлекеттік тіркеуші органға беру үшін ТҚК мүшесіне тіркеу үшін қажетті ТҚК құжаттарын дайындауға;
- 7) Шарттың 3.3-тармағына сәйкес, егер тиісті өлшеулердің нәтижелері бойынша пәтердің, тұрғын емес үй-жайдың, тұрақ орнының нақты алаңы пәтердің, тұрғын емес үй-жайдың, тұрақ орнының жобалық алаңынан аз жаққа ауытқитын болса, Шарттың 3.1-тармағында көрсетілген бір шаршы метр құнының есебіне сүйене отырып, ТҚК мүшесіне артық енгізілген пай жарнасының сомасын қайтаруға;
- 8) Шарт бұзылған жағдайда (оны орындаудан бір жақты бас тартқан), Шарттың 4-бөліміне және ТҚК Жарғысына сәйкес ЖҚК мүшесіне қайтарылуға жататын ақшалай қаражатты төлеуге міндеттенеді;
- 9) Тараптардың келісімімен қарастырылған басқа міндеттемелерді орындайды.

5. Тараптардың жауапкершілігі

5.1. Шарттың 4.2-тармағының 4) тармақшасында көзделген міндеттемелер орындалмаған, тиісінше орындамаған жағдайда ТҚК мүшесі мерзімі өткен әрбір күн үшін төленбеген сомадан _____ мөлшерінде өсімпұл төлейді.

5.2. Кез келген тұрақсыздық айыбын ТҚК мүшесі өз ақша қаражаты есебінен төлейді. ТҚК мүшесі төлейтін тұрақсыздық айыбын ТҚК есептеген жағдайда ақша қаражаты бірінші кезекте есептелген тұрақсыздық айыбын және қалған бөлігінде – белгіленген жарналарды өтейді. Кез келген тұрақсыздық айыбының сомасы ТҚК мүшесі төлеген сомадан, оның ішінде Шартты бұзған кезде ТҚК ұстап қалуы мүмкін.

5.3. ТҚК Шарттың 4.4-тармағының 4) және 5) тармақшаларында көзделген міндеттемелерді орындаудың мерзімін 30 (отыз) жұмыс күнінен астам мерзімге өткізіп алғаны үшін ТҚК мүшесіне өткен әрбір күн үшін пай жарнасының мөлшерінен _____ мөлшерде өсімпұл төленеді.

5.4. Шарттың 4.4-тармағының 6) және 8) тармақшаларында көзделген міндеттемелерді орындаудың 30 (отыз) жұмыс күнінен артық мерзімі өткен жағдайда, ТҚК мүшесі ТҚК-дан мерзімі өткен әрбір күн үшін мерзімі өткен төлем сомасынан _____ мөлшерде өсімпұл төленеді.

6. Осы Шарттың қолданылу мерзімі және оны бұзу тәртібі

6.1. Шарт оған қол қойылған сәттен бастап (бірақ ТҚК мүшелігіне кіргеннен және кіру жарнасын төлеуден бұрын емес) күшіне енеді және Тараптар Шарт бойынша барлық міндеттемелерді орындаған сәтке дейін не ол бұзылған сәтке дейін қолданылады.

6.2. Шарт Тараптардың өзара келісімі бойынша бұзылуы мүмкін.

6.3. ТҚК мүшесінің мынадай әрекеттеріне (әрекетсіздігіне) байланысты Шартты бір жақты соттан тыс тәртіппен орындаудан бас тартуға (шарттарды бұзуға) құқылы:

1) Шарттың 3-бөлімінде көрсетілген қаржылық міндеттемелерді орындау мерзімдерін бұзу (оның ішінде ТҚК мүшесінің міндеттемелерін тиісінше орындамағаны үшін – ол болған және ТҚК есептеген кезде тұрақсыздық айыбын төлемеуі, ТҚК мүшесінің өз міндеттемелерін орындамауынан туындаған залалдарды ТҚК өтемеуі);

2) ТҚК мүшесінің ТҚК мүшелігін тоқтату оны ТҚК мүшелерінен шығару нәтижесінде не ТҚК-дан ерікті түрде шығуына байланысты, ТҚК мүшесінің пайды басқаға беруге байланысты ТҚК-дан шығуын қоспағанда, не Шарттың 5.8-тармағында көзделген мән-жайларға байланысты туындайды;

3) өзінің әрекеттерімен (әрекетсіздіктерімен) ТҚК мүлкіне, оның қызметі мен іскерлік беделіне нұқсан келтірген, ТҚК немесе құрылыс салушының қызметіне кедергі келтірген жағдайларда тоқтатылады.

6.4. ТҚК мүшесінің ТҚК-ге мүшелігі тоқтатылған және Шарттың 6.3-тармағында белгіленген негіздер бойынша Шартты бұзған (оны орындаудан біржақты бас тартқан) жағдайда, ТҚК мүшесіне ақша қаражатын қайтару үшін негіз пайда болған күнге ТҚК мүшесі төлеген пай жарнасы мөлшерінің 10 %-ын (он пайызын) ұстап қалумен, сондай-ақ ТҚК мүшесінің өз міндеттемелерін орындамауынан туындаған ТҚК

мүшесінің міндеттемелерін (ол болған кезде) тиісінше орындамағаны үшін тұрақсыздық айыбын ұстап қалумен ТҚК мүшесіне пай жарнасы ретінде енгізілген ақша қаражатын төлейді. ТҚК мүшесі төлеген пай жарнасы мөлшерінің 10 %-ын (он пайызын) ұстап қалу құрылыс салушымен жасалған инвестициялық шарттың талаптарына сәйкес ТҚК-ның пәтер, тұрғын емес үй-жай, тұрақ орны құрылысын инвестициялау есебінен құрылыс салушыға бұрын төленген ақша қаражатын қайтару жөніндегі ТҚК шығыстарына негізделген.

6.5. ТҚК мүшесінің ТҚК-ге мүшелігі тоқтатылған жағдайда, осы Шарт ТҚК жалпы жиналысының (конференциясының) шешімімен ТҚК мүшесінің шығуы туралы Басқарма шешімі бекітілген сәттен бастап тоқтатылған болып есептеледі.

6.6. Шарттың 6.3-тармағында көзделген жағдайларда ТҚК мүшесіне ақша қаражатын төлеу және Шарттың 6.4-тармағында көзделген тәртіппен жүзеге асырылады. ТҚК мүшелерінің жалпы жиналысы мынадай тиісті шешім қабылдаған күннен бастап екі айдан кешіктірілмейтін мерзімде жүргізіледі:

1) ТҚК мүшесі ТҚК-дан шыққан және ТҚК мүшесі КПТҮ-ді пайдалануға беру және ТҚК-ның құрылыс салушыдан пәтерді, тұрғын емес үй-жайды, тұрақ орнын алуы бойынша еңсерілмейтін кедергілер туындағандықтан пәтер, тұрғын емес үй-жай, тұрақ орнын меншікке алу мүмкін еместігіне байланысты Шартты бұзған, сондай-ақ ТҚК мүшесі Шарт бойынша өз міндеттемелерін тиісінше орындаған жағдайда, ТҚК кіру жарнасын қоспағанда, ТҚК мүшесіне ол енгізген барлық ақшалай қаражатты Шарт бұзылған күннен бастап 10 (он) жұмыс күні ішінде төлейді;

2) ақшалай қаражатты қайтару Тараптар ТҚК мүшесінің шығындарын толық өтеу деп танылады және соңғысы Шартты орындауға немесе тоқтатуға байланысты ТҚК-ге қандай да бір қаржылық және/немесе өзге де талаптар қоюға құқылы емес;

3) егер Шартты бұзу сәтінде ТҚК мүшесі және/немесе оның отбасы мүшелері, ол уәкілеттік берген адамдар оларда құқықтық негіздердің болмауына немесе болуына қарамастан қоныстанған, пәтерді, тұрғын емес үй-жайды әрлеу жөніндегі жұмыстарды орындаған (толық немесе ішінара) жағдайда, олар пәтерді, тұрғын емес үй-жайды дереу босатуға (одан мүлікпен және өзге де адамдармен бірге (олар пәтерге нақты қоныстанған жағдайда), сондай-ақ ТҚК-ның шығыстарын, өз міндеттемелерін тиісінше орындамаудан туындаған, оның ішінде пәтерді босату бойынша шығындарды төлеуге міндетті;

4) пәтерді, тұрғын емес үй-жайды әрлеу бойынша орындалған жұмыстардың құны, пәтер, тұрғын емес үй-жайдың бөлінбейтін жақсартулары жүргізілген құны қоныс аударған кезде өтелуге жатпайды.

7. Хабарламалар мен хабарландырулар

7.1. ТҚК мүшесі деректемелердің өзгергені туралы, оның ішінде хабарламалар мен хабарландырулар үшін мекенжайдың, телефон нөмірінің өзгергені туралы осындай өзгерістер болған сәттен бастап 10 (он) күн ішінде ТҚК-ны хабардар етуге міндетті.

Өз деректемелерін ауыстыру туралы ТҚК уақтылы хабарламау салдарынан болған жағымсыз салдардың тәуекелін ТҚК мүшесі көтереді.

7.2. ТҚК мүшесі жазбаша түрде хат-хабар үшін мекенжайға ТҚК хабарламасын жібереді.

7.3. Хабарламаны алу күні болып ТҚК хат-хабарларын тапсыру туралы штемпелде/хабарламада пошта қызметі көрсеткен күн не оны ТҚК өкілі арқылы тапсырған кезде хат-хабарлардың кіріс нөмірінің күні есептеледі.

7.4. ТҚК ТҚК мүшелерін телефон арқылы хабардар етеді немесе адресаттың немесе оның өкілінің/отбасы мүшесінің қолына хабарлама береді не осы Шарттың 9-бөлімінде көрсетілген хат-хабар үшін мекенжай бойынша почта байланысымен (бағалы немесе тапсырыс хатпен) жібереді.

7.5. Хабарламаны алу күні болып пошта қызметі штемпелде/хабарламада көрсеткен жөнелтілген күн не хабарламаның данасында ТҚК мүшесі, оның отбасы мүшесі немесе өкілі берген күн есептеледі.

7.6. Жалпы сипаты бар және ТҚК барлық мүшелеріне қажетті ақпарат ТҚК интернет-ресурсында (бар болса) орналастырылуы мүмкін. Көрсетілген интернет-ресурста орналастырылған ақпарат ресми хабарламаға теңестіріледі.

7.7. ТҚК мүшесі хат-хабар үшін оның мекенжайы бойынша жіберілген хабарламаны алмаған жағдайда (оның ішінде хат-хабар үшін жаңа мекенжай туралы ТҚК уақтылы хабарламауы, ТҚК мүшесінің тиісті хабарламаны алудан жалтаруы (бас тартуы) себебі бойынша), осы ТҚК хат-хабарын почта қызметінің тиісті белгісімен жөнелту күні ТҚК мүшесін тиісінше хабардар ету күні болып есептеледі.

8. Қорытынды ережелер

8.1. Даулар мен келіспеушіліктер туындаған кезде Тараптар оларды келіссөздер жолымен сотқа дейінгі тәртіппен шешу үшін шаралар қабылдауға тиіс.

8.2. Дауларды шешу кезінде Тараптар ТҚК Жарғысын, оның органдарының шешімдерін, Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамасын басшылыққа алады.

8.3. ТҚК мүшесі осымен өзінің азаматтық құқықтарын өз мүддесінде жүзеге асыратынын, ТҚК алдында өз құқықтары мен міндеттерін белгілеу мен айқындауда еркіндігін, өз құқықтарын дербес жүзеге асыра алатынын және өз міндеттерін орындай алатынын, қол қойылатын шарттың мәнін және оны жасасу мән-жайларын түсінетінін, осы Шартта көрсетілген құжаттармен және мән-жайлармен танысқандығын растайды, сондай-ақ онда ТҚК-ге кіруге және өзі үшін тиімсіз жағдайларда осы Шартқа қол қоюға мәжбүр ететін мән-жайлардың жоқ екенін растайды.

8.4. Тараптар келісімге қол жеткізбеген жағдайда, даулар мен келіспеушіліктер сот тәртібінде қаралады.

8.5. Осы Шарттың талаптары құпия, коммерциялық құпия болып табылады және ТҚК келісімінсіз интернет желісінде, бұқаралық ақпарат құралдарында, өзге де тәсілмен таратыла алмайды және қолданыстағы заңнамада белгіленген жағдайларды қоспағанда, басқа кез келген үшінші тұлғаларға берілмейді.

8.6. Осы Шарт бірдей заңды күші бар екі түпнұсқа данада, біреуі – ТҚК үшін, біреуі – ТҚК мүшесі үшін жасалды.

8.7. Осы Шартқа тиісті түрде ресімделген және екі тарап қол қойған барлық қосымшалар мен қосымша келісімдер оның ажырамас бөлігі болып табылады.

8.8. Шартқа қосымшалар:

1-қосымша – Пайдың сипаттамасы (пәтер, тұрғын емес үй-жай, тұрақ орны);

2-қосымша – Пәтердің, тұрғын емес үй-жайдың, КПТУ тұрақ орнының орналасқан жері;

3-қосымша – Пай жарнасын төлеу кестесі.

9. Еңсерілмейтін күш жағдайлары

9.1. Еңсерілмес күш жағдайлары ТҚК, ТҚК мүшесі тарапынан бақылауға бағынбайтын және Тараптарға осы Шарт бойынша міндеттемелерін орындауға мүмкіндік бермейтін оқиғаны білдіреді.

9.2. Еңсерілмес күш жағдайлары мынадай: әскери қимылдар, табиғи және дүлей зілзалалар, індет, карантин сияқты оқиғаларды қамтиды (бірақ шектелмейді).

9.3. Осы Шарттың 9.1-тармағында көрсетілген жағдайлар, егер оларды тиісті мемлекеттік органдар және өзге ұйымдар тиісті түрде растаса, заңды болады.

9.4. Еңсерілмес күш жағдайларына:

1) ТҚК, ТҚК мүшесі қасақана және байқамай істеген әрекеттерінен туындаған оқиғалар;

2) осы Шарт бойынша өз міндеттемелерін адал орындап жатқан Тарап алдын алуға немесе еңсеруге болатын оқиғалар;

3) ТҚК мүшесі ақшаның болмауы немесе оның төледі жүзеге асырылмауы жатпайды;

4) Еңсерілмейтін күш жағдайлары нәтижесінде осы Шарт бойынша өз міндеттемелерін орындауда кедергіге ұшыраған тарап еңсерілмейтін күш жағдайлары басталғаннан бастап 5 жұмыс күні ішінде еңсерілмейтін күш жағдайлары туындағаны туралы басқа Тараптарды жазбаша хабардар етеді.

9.5. Тараптардың осы Шарт бойынша өз міндеттемелерін орындамауы, егер бұл форс-мажордың салдары болып табылса, форс-мажор жағдаяттарының әсеріне ұшыраған тараптың осындай салдарларды жою үшін барлық қажетті шараларды қабылдауы шартымен, осы Шартты бұзу немесе одан бас тарту ретінде қаралмайды.

9.6. Еңсерілмейтін күш жағдайлары тоқтағаннан кейін үш жұмыс күнінің ішінде зардап шеккен тарап еңсерілмейтін күш жағдайлары тоқтағаны туралы екінші тарапқа хабарлайды және осы Шарт бойынша өзінің міндеттемелерін жүзеге асыруды жалғастырады. Бұл ретте осы Шарт бойынша міндеттемелерді орындау мерзімі Еңсерілмейтін күш жағдайлары әсер еткен уақытқа мөлшерлес ұзартылады.

10. Тараптардың деректемелері

Тұрғын үй-құрылыс
кооперативіне қатысудың
2020 жылғы
№ үлгілік шартына
1-қосымша

Пайдың сипаттамасы (пәтер, тұрғын емес үй-жай, тұрақ орны)

1. Пәтердің/ тұрғын емес үй-жайдың шартты нөмірі _____
2. Корпус _____
3. Секция _____
4. Бөлмелер саны _____
5. Қабат _____
6. Пәтердің/тұрғын емес үй-жайдың құрылыс осьтеріндегі орналасу координаттары _____

7. Барлық бөлменің әрлеу сипаттамасы _____
8. Тұрақ орнының шартты нөмірі _____

Жобалау құжаттамасына сәйкес пайдың (пәтердің, тұрғын емес үй-жайдың, тұрақ орнының) техникалық сипаттамалары

1. Жобалық алаңы, шаршы метр _____
2. Тұрғын алаңы, шаршы метр _____
3. Ас үй алаңы, шаршы метр _____
4. Балкон/лоджия алаңы (төмендету коэффициентімен _____) шаршы метр

* Пәтер үй-жайларының нақты алаңын нақтылау КПТҮ құрылысы аяқталғаннан кейін уәкілетті адам жүргізген өлшеу нәтижелері бойынша жүргізіледі.

Пәтер/тұрғын емес үй-жай ТҚК мүшесіне таза әрлеусіз мынадай жағдайда беріледі: қабырғалар мен төбелердің құрғақ қоспаларымен тегістелген.

Тұрғын үй-құрылыс
кооперативіне қатысудың
2020 жылғы
№ үлгілік шартына
2-қосымша

Пәтердің, тұрғын емес үй-жайдың, тұрақ орнының орналасқан жері КПТҮ-де

Тұрғын үй-құрылыс

Пай жарнасын төлеу кестесі

№	Төленетін сома (теңгемен)	Төлеудің мерзімі (күні, айы, жылы)
		20 жылғы "___" қаңтар
		20 жылғы "___" ақпан
		20 жылғы "___" наурыз
		

Қазақстан Республикасы
Индустрия және
инфрақұрылымдық даму
министрінің м.а.
2020 жылғы 3 сәуірдегі
№ 180 бұйрығына
3 қосымша

Тұрғын үй-құрылыс кооперативінің үлгілік жарғысы

1-тарау. Жалпы ережелер

1.1. _____ мекенжай бойынша орналасқан (заңды мекенжайы) осы тұрғын үй-құрылыс кооперативінің (бұдан әрі – ТҚК) Жарғысы (бұдан әрі – Жарғы) Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексіне, Қазақстан Республикасының "Тұрғын үй қатынастары туралы", "Коммерциялық емес ұйымдар туралы" заңдарына сәйкес әзірленді және _____ мекенжай бойынша орналасқан (заңды мекенжайы) ТҚК мүшелерінің Құрылтай жиналысының _____ шешімімен (№ 1 хаттама) бекітілді.

1.2. ТҚК коммерциялық емес ұйым болып табылады.

1.3. ТҚК құрылтайшылары _____ болып табылады.

1.4. Мемлекеттік тілдегі толық атауы – "_____ " тұрғын үй құрылыс кооперативі", мемлекеттік тілдегі қысқартылған атауы "_____ " ТҚК.

Толық атауы орыс тілінде – "Жилищно-строительный кооператив _____", қысқартылған атауы орыс тілінде "_____ ЖСК".

1.5. ТҚК заңды мекенжайы: Қазақстан Республикасы, индексі _____, мекенжайы _____.

2-тарау. ТҚК қызметінің мәні

2.1. ТҚК өз қызметін Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексіне, "Коммерциялық емес ұйымдар туралы", Қазақстан Республикасының "Тұрғын үй қатынастары туралы", "Тұтынушылардың құқықтарын қорғау туралы" заңдарына және осы Жарғыға сәйкес олардың қатысушыларының тең құқылығы, заңдылық, есептілік және қызметтің жариялылығы қағидаттарында жүзеге асырады.

2.2. ТҚК бір көп пәтерлі тұрғын үй салу және енгізілген немесе енгізуге жататын пайлық жарналар сомасына сәйкес (пәтерлер, тұрғын емес үй-жай, тұрақ орны) ТҚК мүшелері арасында кейіннен бөлу үшін құрылған. Көп пәтерлі тұрғын үй құрылысы аяқталғаннан кейін ТҚК Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес өз қызметін тоқтатады.

2.3. ТҚК заңды тұлға болып табылады және өз қызметін Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамасы мен ТҚК Жарғысы негізінде жүзеге асырады.

2.4. ТҚК заңды тұлға заңда белгіленген тәртіппен мемлекеттік тіркелген сәттен бастап оның құқығына ие болады, өзінің мөрі, дербес балансы, банктерде есеп айырысу және басқа да шоттары болады, толық есеп айырысу шаруашылығы негізінде әрекет етеді.

2.5. Өзінің заңды мекенжайын ауыстырған кезде ТҚК оны мемлекеттік тіркеуді жүзеге асыратын органды және заңды тұлғаларды мемлекеттік тіркеуді жүзеге асыратын органды, бірақ заңды тұлғалардың мемлекеттік тіркеліміне қажетті өзгерістер енгізу үшін ТҚК жаңа орналасқан жерін хабардар етуге міндетті.

3-тарау. ТҚК-ның мақсаттары мен міндеттері

3.1. ТҚК құрудың мақсаты көппәтерлі тұрғын үй салу болып табылады.

3.2. ТҚК мүшелері қойған мақсатқа жету үшін мынадай міндеттер жүзеге асырылады:

- 1) көп пәтерлі тұрғын үйді жобалау және жобаны уәкілетті органдармен келісу жөніндегі қызметті ұйымдастыру;
- 2) құрылыс жұмыстарын жүзеге асыру;
- 3) құрылыс материалдарын сатып алу, тасымалдау.

4-тарау. ТҚК-ге мүше болу шарттары, мүшелікті сатып алу және тоқтату тәртібі

4.1. ТҚК мүшелігіне он сегіз жасқа толған қабылданады.

4.2. Азаматтар ТҚК мүшелері атқарушы органы шешімі бойынша қолданыстағы ТҚК мүшелігіне қабылданады.

4.3. ТҚК-ге қабылдау туралы өтінішті ТҚК атқарушы органы 10 (он) күн ішінде қарайды.

4.4. Оң шешім қабылданған жағдайда ТҚК атқарушы органы хаттаманы ресімдейді, жергілікті атқарушы орган тіркейтін ТҚК-ге қатысу шартын азаматпен жасайды.

4.5. ТҚК-ге мүшелік:

1) ерікті түрде шығу;
2) сату, сыйға тарту, өзге де жолмен билік ету жолымен пайға құқықты жою немесе иеліктен шығару;

3) ТҚК жалпы жиналысының немесе соттың шешімі бойынша шығару;

4) ТҚК мүшесі қайтыс болған, ол хабар-ошарсыз кетті деп танылған немесе Қазақстан Республикасының заңнамасында айқындалған тәртіппен қайтыс болды деп жарияланған;

5) ТҚК-ны жою жағдайларда тоқтатылады.

4.6. Ерікті түрде шыққан жағдайда ТҚК мүшесі өзіне тиесілі ТҚК-ге пайды өз бетінше сатуға немесе беруге құқылы.

4.7. ТҚК мүшесі осы Жарғыда немесе ТҚК-ге қатысу шартында көзделген өз міндеттерін орындамаған немесе тиісінше орындамаған не ТҚК-ге зиян келтіретін әрекеттер жасаған жағдайда, сондай-ақ сот тәртібімен жалпы жиналыстың шешімімен ТҚК-ден шығарылуы мүмкін.

5-тарау. ТҚК мүшелерінің құқықтары мен міндеттері

5.1. ТҚК мүшелерінің:

1) белгіленген тәртіппен ТҚК-дан ерікті түрде шығуға;

2) ТҚК қызметіне қатысуға, ТҚК басқару органдарына сайлауға және сайлануға, ТҚК қызметін жақсартуға, оның басқару органдарының жұмысындағы кемшіліктерді жою туралы ұсыныстар енгізуге;

3) ТҚК басқару органдарынан олардың қызметі туралы ақпарат алуға, оның ішінде ТҚК Жарғысында айқындалған тәртіппен қаржылық есептілік деректерімен және басқа да құжаттамамен танысуға;

4) ТҚК басқару органдарының мүдделерін қозғайтын шешімдеріне сотқа шағым жасауға;

5) салынған көп пәтерлі тұрғын үй пайдалануға берілгеннен кейін пайдалануға беру актісі негізінде пай алуға;

6) тұрғын үй салынғанға дейін ТҚК жойылған жағдайда пай құнын алуға.

5.2. ТҚК отбасы мүшелерінің құқықтары Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамасында айқындалады:

1) егер жиынтықтауға төлемдер бірлескен ерлі-зайыптылық өмір кезеңінде жүргізілсе, егер олардың арасындағы келісімде өзгеше көзделмесе, ҚҚК мүшесінің жұбайына жиынтықтаудың бір бөлігіне құқық танылуы мүмкін;

2) жинақтау құқығы ТҚК қайтыс болған мүшесінің мұрагері ретінде танылуы мүмкін;

3) жинақтаудың бір бөлігіне құқығы бар ТҚК мүшесінің отбасы мүшелері пайдаланылатын үй-жайға қатысты ТҚК мүшесі сияқты құқықтар мен міндеттерді пайдаланады.

5.3. ТҚК мүшелері:

- 1) осы Жарғыны сақтауға;
- 2) ТҚК жалпы жиналысының шешімдерін орындауға;
- 3) Пай жарналарын Жарғыда және ТҚК-ге қатысу шартында көзделген мерзімде және тәртіппен енгізуге;
- 4) ТҚК-ге қатысу шартына сәйкес пай жарналарын енгізуге;
- 5) жылжымайтын мүлікті тіркеу үшін белгіленген тәртіппен пәтерлерге, тұрғын емес үй-жайларға, тұрақ орнына меншік құқығын тіркеуге;

6-тарау. ТҚК мүшелерінің пай жарналарын енгізу тәртібі

6.1. ТҚК мүшелері осы Жарғыға сәйкес _____ тенге мөлшерінде мүліктік қорды құрады.

6.2. Мүліктік қор ТҚК қатысушыларының пай жарналарынан, ақшалай несиелерден және мемлекеттік емес меншік нысанына негізделген заңды тұлғалар мен азаматтардан түсетін өзге де материалдық көмектен қалыптастырылады.

6.3. Пай жарналары ТҚК мемлекеттік тіркелгеннен кейін 15 күннен кешіктірмей ақшамен енгізіледі. Мүліктік қор қалыптасқаннан кейін ТҚК мүшелігіне кірген мүшелердің пай жарнасы 4.4-тармақта көрсетілген жалпы жиналыстың шешімі қабылданғаннан кейін 15 күннен кешіктірілмейтін мерзімде енгізіледі.

6.4. ТҚК сондай-ақ жалпы негізде кредиттер мен инвестицияларды ала алады.

6.5. ТҚК қатысушылары жыл сайынғы баланс бекітілгеннен кейін үш ай ішінде пайда болған шығындарды қосымша жарна арқылы жабуға міндетті.

6.6. Пай жарнасын енгізу мерзімдерін бұзу немесе толық емес соманы енгізу ТҚК мүшелігінен шығару үшін негіз болып табылады.

6.7. ТҚК өз міндеттемелері бойынша өзіне тиесілі барлық мүлікпен жауап береді және ТҚК мүшелерінің басқа міндеттемелері бойынша жауап бермейді.

7-тарау. ТҚК мүшелерін есептен шығару тәртібі

7.1. ТҚК-ның атқарушы органы жергілікті атқарушы органы тіркеген ТҚК-ге қатысу шарттарын есепке алуды жүзеге асырады.

7.2. ТҚК-ның атқарушы органы ТҚК мүшелеріне тіркеу туралы үзінді және үзіндіні алған сәттен бастап 3 (үш) жұмыс күні ішінде ТҚК-ге қатысу шартының есептік жазбасын береді.

7.3. ТҚК-ге қатысу шартын есептен шығару үшін ТҚК-ның атқарушы органы жергілікті атқарушы органдарға ТҚК мүшелеріне пайды беру актісінің негізінде пай жарнасын төлеу туралы анықтама береді.

8-тарау. ТҚК-ны құру, қайта ұйымдастыру тәртібі

8.1. ТҚК құру ТҚК-ның құрылтай жиналысын өткізуден басталады және заңды тұлға ретінде мемлекеттік тіркеумен аяқталады.

8.2. ТҚК-ның құрылтай жиналысы мынадай мәселелерді шешеді:

- 1) тұрғын үй-құрылыс кооперативін құру, оның атауы мен орналасқан жері туралы шешім қабылдайды;
- 2) қызметтің мәні мен мақсатын айқындайды;
- 3) тұрғын үй-құрылыс кооперативінің жарғысын бекітеді;
- 4) атқарушы, бақылау және өзге де органдарды сайлайды;
- 5) мемлекеттік тіркеуге жауапты адамдар мен мерзімді айқындайды;
- 6) тұрғын үй-құрылыс кооперативін құруға байланысты өзге де мәселелерді шешеді

ТҚК-ның құрылтай жиналысының шешімі хаттамамен ресімделеді ТҚК-ның құрылтай жиналысы шешімінің хаттамасына төраға мен хатшы қол қояды.

8.3. ТҚК қайта ұйымдастыру (бірігу, қосу, бөлу, бөліп шығару, қайта құру) ТҚК жалпы жиналыстың шешімі бойынша не Қазақстан Республикасының заңнамалық актілерінде көзделген жағдайларда сот органдарының шешімі бойынша жүзеге асырылады. ТҚК қайта ұйымдастыру ТҚК тиесілі құқықтар мен міндеттердің оның құқық мирасқорларына ауысуына әкеледі.

8.4. Объектіні пайдалануға қабылдау актісі тіркелгеннен және пәтердің, тұрғын емес үй-жайдың бірінші меншік иесінің меншік құқығы ресімделгеннен кейін тұрғын үй-құрылыс кооперативінің атқарушы органы бір ай мерзімде кондоминиум объектісін тіркеуді қамтамасыз етеді.

8.5. Кондоминиум объектісін тіркегеннен кейін тұрғын үй-құрылыс кооперативі өз қызметін тоқтатады, ал өзінің пәтеріне, тұрғын емес үй-жайға меншік құқығын алған оның бұрынғы мүшелерінің пәтерлердің, көппәтерлі тұрғын үйдің тұрғын емес үй-жайларының меншік иелері үшін "Тұрғын үй қатынастары туралы" Қазақстан Республикасының Заңында белгіленген барлық құқықтарға не болады және міндеттерді орындайды.

8.6. Тұрғын үй-құрылыс кооперативін тарату рәсімі Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамасына сәйкес жүргізіледі.

8.7. ТҚК тарату рәсімі Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамасына сәйкес жүргізіледі.

8.8. ТҚК Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес жалпы жиналыстың шешімі бойынша немесе соттың шешімі бойынша таратылуы мүмкін.

8.9. Оны тарату жөнінде шешім қабылдаған ТҚК жалпы жиналысы тарату комиссиясын тағайындайды және ТҚК тарату тәртібі мен мерзімін белгілейді.

8.10. ТҚК таратылған кезде кредиторлардың талаптарын қанағаттандырудан кейін қалған мүлік, егер заңнамада өзге тәртіп көзделмесе, құрылтай құжаттарында көрсетілген мақсаттарға жұмсалады.

9-тарау. ТҚК басқару органдарын сайлау тәртібі, өкілеттік мерзімі және олардың құзыреті

9.1. ТҚК органдары мыналар болып табылады:

- 1) жоғары орган – жалпы жиналыс;
- 2) атқарушы орган – басқарма (төраға);
- 3) бақылау органы – тексеру комиссиясы (ревизор).

9.2. Жалпы жиналысты ТҚК атқарушы органы қажеттілігіне қарай, бірақ кемінде тоқсан сайын шақырады.

9.3. ТҚК құрылтай жиналысы мынадай мәселелерді шешеді:

1) пай жарнасының мөлшері туралы өзгерістерді қоса алғанда, ТҚК жарғысына өзгерістер мен толықтырулар енгізу;

2) ТҚК мүшелерінің құқықтары мен міндеттерін сенімхат бойынша үшінші тұлғаларға беру туралы мәселелерді шешу;

3) ТҚК орналасқан жері және атауы туралы;

4) ТҚК мүшелерін тұрғын үй-құрылыс кооперативінен шығару;

5) ТҚК ішкі қызметін реттейтін ішкі қағидаларды, оларды қабылдау рәсімдерін және басқа да құжаттарды бекіту;

6) жылдық қаржылық есептерді, ТҚК тексеру комиссиясының есептерін бекіту;

7) ТҚК қайта ұйымдастыру және тарату туралы шешімдер қабылдау;

8) тарату комиссиясының төрағасы мен мүшелерін сайлау және тарату балансын бекіту;

9) тарату балансын бекіту.

9.4. Жалпы жиналысты ТҚК-ның атқарушы органы қажеттілігіне қарай, бірақ кемінде тоқсан сайын шақырады.

9.5. ТҚК атқарушы органының мүшелері жалпы жиналыста кемінде үштен екісінің көпшілік даусымен бір жыл мерзімге сайланады. Басқарма мүшелерінің арасынан оның өкілеттігінің барлық мерзіміне төраға сайланады. Басқарма құрамына сайланған адамдар кез келген негіз бойынша мерзімінен бұрын қайта сайлануы мүмкін және келесі жалпы жиналыс өткізілгенге дейін сайланады.

9.6. ТҚК-ның атқарушы органы жалпы жиналыстың айрықша құзыретіне жатқызылған мәселелерді қоспағанда, тұрғын үй-құрылыс кооперативінің қызметіне жалпы басшылықты және оның істерін жүргізуді жүзеге асыратын жалпы жиналысқа есеп береді.

9.7. Атқарушы органның айрықша құзыретіне мынадай мәселелер кіреді:

- 1) жалпы жиналысты шақыру туралы шешім қабылдау;
- 2) жалпы жиналыстың күн тәртібін бекіту;
- 3) жалпы жиналысты дайындау және өткізуге байланысты мәселелер;
- 4) тұрғын үй-құрылыс кооперативінің тексеру комиссиясының мүшелеріне сыйақы мөлшерін анықтау және аудитор қызметіне ақы төлеу мөлшерін анықтау;
- 5) тұрғын үй-құрылыс кооперативі мүшелерінің жарналарын қабылдау;
- 6) тұрғын үй-құрылыс кооперативі қорларының мақсатын, мөлшерін, пайда болу көздерін айқындау және пайдалану тәртібі;
- 7) тұрғын үй-құрылыс кооперативі бухгалтериясын ұйымдастыру, есептер жасау;
- 8) тұрғын үй-құрылыс кооперативін құру мақсаттарына қол жеткізуге байланысты барлық өндірістік және техникалық мәселелерді шешу;
- 9) шешімі жалпы жиналыстың айрықша құзыретіне жатқызылған мәселелерді қоспағанда, тұрғын үй-құрылыс кооперативі қызметінің басқа да мәселелерін, сондай-ақ оған жалпы жиналыстың шешімімен берілген мәселелерді шешу.

9.8. ТҚК атқарушы органының шешімі көпшілік дауыспен дауыс беру кезінде қатысушылар санының үштен екісі қабылданады.

9.9. ТҚК-ның атқарушы органы ТҚК-ның атынан әрекет етеді, оның мүдделерін, ТҚК-ның атынан жасалатын мәмілелерді білдіреді.

9.10. Тұрғын үй-құрылыс кооперативінің төрағасы сенімхатсыз:

- 1) тұрғын үй-құрылыс кооперативінің атынан әрекет етеді;
- 2) тұрғын үй-құрылыс кооперативінің қаржы және өзге де құжаттарына Басқарма атынан қол қояды.

9.11. ТҚК-ның ревизиялық комиссиясы (ревизор) ТҚК-ның жалпы жиналысында үш жыл мерзімге сайланады.

9.12. ТҚК-ның тексеру комиссиясы ТҚК қызметінің кез келген учаскесіне қаржылық тексеру жүргізуге құқылы. Тексеру комиссиясы ТҚК-ның атқарушы органының жыл сайынғы есебі бойынша және кірістер мен шығыстардың жылдық сметасы бойынша қорытынды береді. Басқарма мүшелері және олардың отбасы мүшелері немесе Басқарма мүшесімен бір пәтерде тұратын меншік иелері бір мезгілде тексеру комиссиясының мүшелері бола алмайды.

10-тарау. ТҚК жарғысына өзгерістер мен толықтырулар енгізу тәртібі

10.1. Құрылтай Жарғысына өзгерістер мен толықтырулар енгізу туралы ұсыныс ТҚК мүшелерінің жалпы жиналысына енгізіледі. Жалпы жиналыстағы шешім ТҚК мүшелерінің кемінде үштен екісінің білікті көпшілігімен қабылданды деп есептеледі.

10.2. Құрылтай құжатына барлық өзгерістер мен толықтырулар жазбаша ресімделеді, оған уәкілетті органдар қол қояды, тіркеу үшін Қазақстан Республикасының тиісті әділет органдарына ұсынылады және осы Жарғының ажырамас бөлігі болып табылады.

11-тарау. Дауларды шешу

11.1. ТҚК істері бойынша барлық даулар Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамасына сәйкес жалпы жиналыспен немесе сот тәртібімен шешіледі.

12-тарау. Қорытынды ережелер

12.1. Осы Жарғы Қазақстан Республикасының әділет органдарында мемлекеттік тіркелген сәттен бастап күшіне енеді.

© 2012. Қазақстан Республикасы Әділет министрлігінің «Қазақстан Республикасының Заңнама және құқықтық ақпарат институты» ШЖҚ РМК