

"Мүліктің меншік иелері бірлестігі немесе жай серіктестік пен көппәтерлі тұрғын үйді басқарушы немесе басқарушы компания немесе сервистік қызмет субъектілері арасындағы шарттардың үлгілік нысандарын бекіту туралы" Қазақстан Республикасы Индустрия және инфрақұрылымдық даму министрінің міндетін атқарушының 2020 жылғы 30 наурыздағы № 165 бұйрығына өзгерістер енгізу туралы

Қазақстан Республикасы Өнеркәсіп және құрылыс министрінің 2025 жылғы 12 қыркүйектегі № 360 бұйрығы. Қазақстан Республикасының Әділет министрлігінде 2025 жылғы 16 қыркүйекте № 36844 болып тіркелді

БҰЙЫРАМЫН:

1. "Мүліктің меншік иелері бірлестігі немесе жай серіктестік пен көппәтерлі тұрғын үйді басқарушы немесе басқарушы компания немесе сервистік қызмет субъектілері арасындағы шарттардың үлгілік нысандарын бекіту туралы" Қазақстан Республикасы Индустрия және инфрақұрылымдық даму министрінің міндетін атқарушының 2020 жылғы 30 наурыздағы № 165 бұйрығына (Нормативтік құқықтық актілерді мемлекеттік тіркеу тізілімінде №20330 болып тіркелген) мынадай өзгерістер енгізілсін:

тақырыбы мынадай редакцияда жазылсын:

"Кондоминиум объектісін басқарудың үлгілік шарттын бекіту туралы";

1-тармақ мынадай редакцияда жазылсын:

"1. Қоса беріліп отырған Кондоминиум объектісін басқарудың үлгілік шарты бекітілсін.";

1 және 2-қосымшалар алып тасталсын;

көрсетілген бұйрықпен бекітілген Мүліктің меншік иелері бірлестігі немесе жай серіктестік пен көппәтерлі тұрғын үйді басқарушы немесе басқарушы компания немесе сервистік қызмет субъектілері арасындағы шарттардың үлгілік нысандары арасындағы үлгілік шарт осы бұйрыққа қосымшаға сәйкес редакцияда жазылсын.

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

1) осы бұйрықты Қазақстан Республикасының Әділет министрлігінде мемлекеттік тіркеуді;

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

3. Осы 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 Республикасының
Өнеркәсіп және құрылыс министрі

Е. Нағаспаев

Қазақстан Республикасының
Өнеркәсіп және
құрылыс министрінің
2025 жылғы 12 қыркүйектегі
№ 360 бұйрығына
қосымша
Қазақстан Республикасы
Индустрия және инфрақұрылымдық
даму Министрінің
2020 жылғы 30 наурыздағы
№ 165 бұйрығына
1-қосымша

Кондоминиум объектісін басқарудағы үлгілік шарт

_____ қаласы 20__ жылғы "___" _____

Бұдан әрі "Бірлестік" деп аталатын көппәтерлі тұрғын үй мүлігінің меншік иелерінің бірлестігі атынан Жарғы негізінде әрекет ететін _____ (тегі, аты, әкесінің аты (бар болған жағдайда) Бірлестік төрағасы бір тараптан және бұдан әрі "Басқару субъектісі" деп аталатын _____ кондоминиум объектісін басқару субъектісі _____ атынан (лауазымы, тегі, аты, әкесінің аты (бар болған жағдайда) _____ негізінде әрекет ететін, екінші тараптан, бұдан әрі бірлесіп "Тараптар" деп аталатындар, Кондоминиум объектісі болып табылатын осы көппәтерлі тұрғын үйді басқару туралы шартты жасасты және төмендегілер туралы келісімге келді.

1. Жалпы ережелер

1.1. Осы шарт _____ мекенжайы бойынша орналасқан көппәтерлі тұрғын үйлерді (тұрғын үй кешенінің атауы және оның нақты орналасқан жері (толық пошталық мекенжайы) қамтамасыз ету мақсатында жасалды.

1.2. Осы шарт көппәтерлі тұрғын үй пәтерлерінің, тұрғын емес үй-жайларының меншік иелерінің жиналысының шешімі (жиналыстың 20__ жылғы "___" _____ № __ хаттамасы) негізінде жасалды.

1.3. Көппәтерлі тұрғын үйдің ортақ мүлкінің құрамы мен техникалық жай-күйі туралы мәліметтер шарт жасаған сәтте осы шартқа 1-қосымшаға сәйкес Көппәтерлі тұрғын үйдің ортақ мүлігінің түгендеу тізбесіне жазылады.

2. Шарттың мәні

2.1. Осы шарт бойынша Бірлестік кондоминиум объектісін басқару жөніндегі жұмыстарды орындауға, көппәтерлі тұрғын үйді басқару мақсаттарына қол жеткізуге

бағытталған барлық қажетті заңдық және нақты әрекеттерді Бірлестік атынан және есебінен жасауға тапсырма береді, ал Басқару субъектісі өзіне міндеттеме алады.

2.2. Көрсетілген тапсырманы орындағаны үшін Бірлестік/Басқару субъектісіне осы Шарттың талаптарына сәйкес сыйақы төлейді.

3. Тараптардың міндеттері

3.1. Бірлестіктің міндеттері:

3.1.1. Көппәтерлі тұрғын үйдегі жалпы мүлікті оның мақсатына сәйкес пайдалану.

3.1.2. Пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері жиналысының шешімімен белгіленген тәртіпте осы Шарт бойынша ұсынылған қызметке уақтылы ақы төлеу,

3.1.3. Басқару субъектісіне азаматтардың өмірі мен денсаулығына, қауіпсіздігіне қауіп төндіретін желілердің, жабдықтардың, есепке алу аспаптарының ақаулықтары анықталғаны, коммуналдық көрсетілетін қызметтер сапасы параметрлерінің төмендегені туралы дереу хабарлау;

3.1.4. Осы Шарт шеңберінде заңнамаға сәйкес өзге де міндеттерді атқару.

3.2. Басқару субъектісінің міндеттері:

3.2.1. Осы Шарттың талаптарына сәйкес көппәтерлі тұрғын үйді басқару.

3.2.2. Пәтер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің тізімін қалыптастыру және олармен кондоминиум объектісін басқару жөнінде қызмет көрсету туралы шарттар жасасу;

3.2.3. Жиналыстарды өткізуді ұйымдастыру үшін материалдар дайындауды жүзеге асыру;

3.2.4. Үй кеңесі мен жиналыс шешімдерінің орындалуын ұйымдастыру;

3.2.5. Көппәтерлі тұрғын үйдегі ортақ мүліктің құрамына кіретін объектілердің сақталуын қамтамасыз ету;

3.2.6. Қызмет көрсету туралы шарттар жасасу және орындау;

3.2.7. Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған коммуналдық қызметтер көрсету, оларға ақы төлеу, сондай-ақ кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған коммуналдық қызметтер көрсету туралы шарттардың орындалуына мониторинг жүргізу;

3.2.8. Бір күнтізбелік жылға кондоминиум объектісін басқаруға арналған шығыстар сметаларының жобаларын, кондоминиум объектісін басқару жөніндегі ай сайынғы және жылдық есепті жасау, оларды үй кеңесінің қарауына ұсыну;

3.2.9. Кондоминиум объектісін басқару жөніндегі ай сайынғы есепті үй кеңесіне ұсыну;

3.2.10. Пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелеріне қызметтің негізгі көрсеткіштері туралы, қызмет көрсетуге және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау жөніндегі жұмыстарды орындауға жасалған шарттар, оларды көрсету тәртібі мен шарттары, құны туралы ақпаратқа еркін қол жеткізуді қамтамасыз ету;

3.2.11. Коммуналдық қызметтердің сапасына және оларды пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелеріне берудің үздіксіздігіне мониторингті жүзеге асыру;

3.2.12. Кондоминиум объектісін басқару жөніндегі шарттың қолданылуы тоқтатылған күннен бастап үш жұмыс күні ішінде үй кеңесіне немесе мүліктің Бірлестік төрағасына қабылдау-тапсыру актісі негізінде мыналарды беруге міндетті:

қаржылық құжаттама (бастапқы, есепке алу құжаттары, қаржылық есептілік, ағымдағы шот бойынша операцияларға байланысты құжаттар), сондай-ақ қаржылық құжаттаманың көшірмелері;

көппәтерлі тұрғын үйге техникалық құжаттама;

жиналыс хаттамалары;

коммуналдық қызмет көрсететін ұйымдармен қызмет көрсету туралы жасалған шарттардың көшірмелері;

кондоминиум объектісін басқару бойынша көрсетілген қызметтерді қабылдау актілерінің көшірмелері;

кондоминиум объектісін басқаруға байланысты өзге де құжаттар;

кондоминиум объектісінің ортақ мүлкінің құрамына кіретін үй-жайлардың кілттері, кондоминиум объектісінің ортақ мүлкінің құрамына кіретін жабдықтарға қол жеткізудің электрондық кодтары;

кондоминиум объектісін басқару және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін пайдалану үшін қажетті өзге де техникалық құралдар мен жабдықтар.

4. Тараптардың құқықтары

4.1. Бірлестік:

4.1.1. Осы Шарттың белгіленген стандарттары мен нормаларына және талаптарына сәйкес кондоминиум объектісін басқару жөніндегі сапалы қызметтерді, коммуналдық қызметтерді уақтылы алады;

4.1.2. Белгіленген тәртіппен Басқару субъектісінің кінәсінен келтірілген залалдарды өтеуді талап етеді;

4.1.3. Коммуналдық және өзге де қызметтерді жеткізуші ұйымдар (атауы, байланыс телефондары, авариялық қызметтердің телефоны) туралы ақпарат алады.

4.1.4. Осы Шартты іске асыру мақсатында Басқару субъектісі жасасқан шарттармен танысады.

4.1.5. Кондоминиум объектісін басқару жөніндегі ай сайынғы есепті қарауға, қарсылық білдіруге және қабылдайды;

4.1.6. Көппәтерлі тұрғын үйдегі ортақ мүлікті күтіп ұстау және жөндеу бойынша жұмыстарды жоспарлауға, жұмыс жоспарын өзгерту кезінде шешімдер қабылдауға қатысады;

4.1.7. Басқару субъектісінің әрекеттеріне (әрекетсіздігіне) мемлекеттік органдарға, тұрғын үй қорының сақталуын жүзеге асыратын жергілікті атқарушы органдарға

немесе өзге де бақылауды органдарға, сондай-ақ, сотқа өздерінің құқықтары мен мүдделерін қорғау үшін шағымданады;

4.1.8. Осы Шарт бойынша Басқару субъектісінің жұмысын және міндеттемелерінің орындалуын бақылауға. Басқару субъектісіден осы Шартты орындауға байланысты мәселелерге (сауалдарға) жазбаша жауап беруді талап етеді.

4.2. Басқару субъектісі:

4.2.1. Осы Шартта көзделген міндеттерді орындау мақсатында жұмыстарды орындауға, қызметтер көрсетуге үшінші тұлғалармен шарттар жасайды.

4.2.2. Бірлестіктің осы Шарт бойынша міндеттемелерін бұзуы нәтижесінде өзі шеккен залалдарды өтеуді заңнамада белгіленген тәртіппен талап етеді;

4.2.3. Бірлестіктен өзінің кінәсінен көппәтерлі үйдегі ортақ мүлікті жөндеуге жұмсалған шығындарды өтеуді талап етеді.

4.2.4. Көппәтерлі тұрғын үйдегі пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелерінің жиналысында айқындалған шарттарда берілген қызметтік үй-жайларды және олардың мақсатына сәйкес басқа да мүлікті пайдаланады.

4.2.5. Көппәтерлі тұрғын үйдегі ортақ мүлікті жөндеуге арналған жарналардың мөлшері туралы пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің жиналысына ұсыныстар енгізеді.

4.2.6. Тұрақ орындарының, қоймалардың меншік иелерінің жиналысына тұрақ орындарын, қоймаларды күтіп-ұстау үшін жарналардың мөлшері туралы ұсыныстар енгізеді.

4.2.7. Көрсетілетін қызметтер үшін төлемдерді уақтылы төлеуді талап етуге.

4.2.8. Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған коммуналдық қызметтер үшін төлемдер бойынша берешекті өндіріп алу бойынша шаралар қабылдайды.

4.2.9. Көппәтерлі тұрғын үйдегі пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері жиналысының шешімі бойынша мақсатты алымдарды жүзеге асырады.

4.2.10. Үйге ортақ есепке алу аспаптарының көрсеткіштеріне сәйкес ресурстарды тұтынуды есепке алудың дұрыстығын тексеруді ұйымдастырады.

4.2.11. Орнатылған үйге ортақ есепке алу аспаптарының жұмысына және пломбалардың сақталуына тексеру жүргізеді.

4.2.12. Коммуналдық қызметтерді жеткізушілердің қызметін бақылауды, ортақ мүлікті күтіп-ұстау бойынша жұмыстарды орындауды және қызметтер көрсетуді және олардың шарт талаптарына сәйкестігін жүзеге асырады.

4.2.13. Осы Шарт шеңберінде Басқару субъектісінің өкілеттіктеріне жатқызылған заңнамада көзделген өзге де құқықтарды иеленеді.

5. Тараптардың жауаптылығы

5.1. Осы Шарт бойынша міндеттемелер орындалмаған немесе тиісінше орындалмаған жағдайда Тараптар Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамасы шеңберінде жауапты болады.

5.2. Басқару субъектісі көппәтерлі тұрғын үйдің ортақ мүлкіне өзінің әрекеттері немесе әрекетсіздігі нәтижесінде келтірілген залалды келтірілген залал мөлшерінде өтеуге міндетті.

6. Есеп айырысу тәртібі

6.6. Басқару субъектісіне қызметінің мөлшері пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелері жиналысының шешімінде белгіленеді.

6.7. Басқару субъектісіне қызметін төлеу есепті айдан кейінгі айдың он бесінші күнінен кешіктірілмей жүргізіледі.

7. Дауларды шешу

7.1. Осы Шартпен реттелмеген мәселелер бойынша Тараптар арасында туындаған барлық даулар мен келіспеушіліктер келіссөздер жолымен шешіледі.

7.2. Даулы мәселелерді келіссөздер жолымен реттеу мүмкін болмаған кезде даулар кондоминиум объектісінің орналасқан жері бойынша сот тәртібімен шешіледі.

8. Шартты өзгерту және бұзу тәртібі

8.1. Осы Шартқа кез келген өзгерістер мен толықтырулар, егер олар жазбаша нысанда жасалған және Тараптардың уәкілетті өкілдері қол қойған жағдайда жарамды болады.

8.2. Осы Шарт Тараптардың жазбаша келісімі бойынша, сондай-ақ Қазақстан Республикасының заңнамаларында көзделген басқа да жағдайларда өзгертілуі немесе бұзылуы мүмкін.

8.3. Бірлестік, егер Басқару субъектісі осы Шарттың талаптарын орындамаса, көппәтерлі тұрғын үйдегі пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері жиналысының шешімі негізінде Көппәтерлі тұрғын үйді басқару шартын орындаудан біржақты тәртіппен бас тартуға құқылы.

9. Қорытынды ережелер

9.1. Осы Шарт оған Тараптар қол қойған күннен бастап күшіне енеді және бір жыл ішінде қолданылады және 20__ жылғы_____ өзінің қолданылуын тоқтатады.

Осы Шарттың қолданылу мерзімін тоқтату (аяқтау) Тараптардың ол бойынша міндеттемелерін тоқтатуға әкеп соғады, бірақ Шарт тараптарын, егер осы Шарттың талаптарын орындау кезінде орын алған болса, оны бұзғаны үшін жауапкершіліктен босатпайды.

9.2. Шарт Тараптардың әрқайсысы үшін бірдей заңды күші бар мемлекеттік және орыс тілдерінде екі данада жасалды

10. Тараптардың деректемелері

Мүліктің меншік иелері	
------------------------	--

бірлестігі/ _____ (атауы) Мекенжайы: _____ Өкілі _____ Тегі, аты, әкесінің аты (бар болған жағдайда) Қолы _____	"Басқару субъектісі" Мекенжайы: _____ Өкілі: _____ Тегі, аты, әкесінің аты (бар болған жағдайда) Қолы _____
--	--

Мүліктің меншік иелері бірлестігі
 мен **Кондоминиум объектісін**
басқару субъектісі арасындағы шартқа
 1-қосымша

Кондоминиум объектісі ортақ мүлкінің түгендеу тізбесі

Көппәтерлі тұрғын үйдің орналасқан жері: _____

№	Атауы	Өлшем бірлігі	Сандық сипаттамалар	Сапалы сипаттамалар
	Салынған жылы			
	Пайдалануға берілген күні			
	Кондоминиумтіркелген күн			
	Жалпы алаңы			
	Пайдалы алаңы			
	Тұрғын емес үй-жайлардың алаңы			
	жертөле			
	шатырасты			
	техникалық қабат			
	Жер учаскесінің жалпы алаңы			
	Жер учаскесінің жалпы алаңы			
	Қабаттар саны			
	Кіреберістер саны			
	Секциялар саны			
	Мансардалар			
	Қоймалар			
	Тұрақ орындары			
	Энергия аудиті өткізілген күн			
	энергия тиімділігі сыныбы			

	Соңғы күрделі жөндеу жүргізілген күн			
	Теңгерімдік тиесілігі			
	Кондоминиум объектісіне техникалық зерттеп-қарау жүргізген ұйымның қорытындысы			
1	Сыртқы қабырғалар (жалпы алаңы)			
	кірпіш			
	блоктар			
	панельдер			
2	Қасбет:			
	Қ а п т а у материалдары			
	кірпіш			
	силикат кірпіш			
	керамогранит			
	алюкобонд			
	ұлтас			
3	Іргетас (жалпы алаңы):			
	материал:			
	қадалы			
	таспалы			
	тұтасқұймалы			
	іргетастық құрылыс блоктары			
4	Ж е р т ө л е қабырғалары (жалпы алаңы):			
	материал:			
	іргетастық құрылыс блоктары			
	тұтасқұйма			
5	Аралық жабын:			
	материал			
	тұтасқұйма			
	темірбетон			
	ағаш			
6	Баспалдақтар:			

	таяныштар			
	сатылар			
7	Төбе (шатырасты)			
	Типі:			
	еңісті			
	тегіс			
	Материал:			
	ағаш			
8	Шатыр			
	Материал:			
	металл			
	жабынқыш			
	шифер			
	рубероид			
9	Қоқыс құбыры			
	кіреберістер			
	сатылар			
	маңдайшалар (қалқалар)			
	таяныштар			
	кіреберіс есіктер			
	энергия үнемдейтін шамның болуы:			
	кіреберістердің терезелері			
	материал:			
	пластик			
1	Лифтілер			
	төлемақы типі:			
	карточкамен			
	тариф бойынша			
	ж ы л у м е н жабдықтау			
	дербес			
	орталық			
	пешпен			
	жылу кірмелерінің саны			
	автоматты жылу пункттерінің болуы:			
	жылу энергиясының үйге орта есепке алу аспаптарының болуы			

1	Су құбыры			
	материал:			
	металл			
	пластик			
	құбырдың диаметрі			
	үйге ортақ есепке алу аспабының болуы			
	үйге ортақ есепке алу аспабының маркасы			
1	Су бұру			
	құбырдың диаметрі			
	материал:			
	металл			
	пластик			
1	Газбен жабдықтау			
	үйге ортақ есепке алу аспабының маркасы			
1	Электрмен жабдықтау			
	үйге ортақ есепке алу аспабының болуы:			
	есепке алу аспабының саны			
	үйге ортақ есепке алу аспабының маркасы			
	Ток өткізетін кабель желілері мен сымдары:			
	мыс			
	мыс			
	алюминий			

Ескертпе: атауы тараптардың келісуі бойынша толықтырылады

Бірлестік төрағасы _____

Тегі, аты, әкесінің аты (бар болған жағдайда)

Кондоминиум объектісін басқару субъектісі: _____

Тегі, аты, әкесінің аты (бар болған жағдайда)

Үй кеңесі: _____

Тегі, аты, әкесінің аты (бар болған жағдайда)

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