

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

Қазақстан Республикасы Өнеркәсіп және құрылыс министрінің 2025 жылғы 22 қыркүйектегі № 382 бұйрығы. Қазақстан Республикасының Әділет министрлігінде 2025 жылғы 26 қыркүйекте № 36947 болып тіркелді

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 актілері мемлекеттік тіркеу тізілімінде 2020 жылы №20536 болып тіркелген) мынадай өзгерістер енгізілсін:

көрсетілген бұйрықпен бекітілген Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне күрделі жөндеу жүргізу тәртібінде:

1-тармақ мынадай редакцияда жазылсын:

"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) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге қаражат жинақтау туралы шарт – мүліктің меншік иелері бірлестігі/кондоминиум объектісін басқару субъектісі мен екінші деңгейдегі банк арасында жасалатын кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге қаражат жинақтау туралы шарт;

2) 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;

3) жинақтаушы жарналар – кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін немесе оның жекелеген бөліктерін күрделі жөндеуге пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар, тұрақ орындары, қоймалар меншік иелерінің ай сайынғы міндетті жарналары;

4) көппәтерлі тұрғын үй мүлік 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;

5) оператор – мамандандырылған уәкілетті ұйым;

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

2-тараудың тақырыбы мынадай редакцияда жазылсын:

"2-тарау. Мүліктің меншік иелері бірлестігі төрағасының, кондоминиум объектісін басқару субъектісінің кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне күрделі жөндеуді ұйымдастыру тәртібі".

7 және 8-тармақтар мынадай редакцияда жазылсын:

"7. Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге ақша жинақтау үшін мүліктің меншік иелері бірлестігінің төрағасы немесе кондоминиум объектісін басқару субъектісі күнтізбелік он бес күн ішінде екінші деңгейдегі банктердің бірінде жинақ шотын ашады.

8. Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне күрделі жөндеу жүргізуге ақша жинақтау үшін пәтердің, тұрғын емес үй-жайдың, тұрақ орнының, қойманың меншік иесі өзіне тиесілі пәтердің, тұрғын емес үй-жайдың, тұрақ орнының, қойманың 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.";

10-16-тармақтар мынадай редакцияда жазылсын:

"10. Мүлік меншік иелерінің бірлестігі немесе кондоминиум объектісін басқару субъектісі жинақ шоты ашылған екінші деңгейдегі банкке нөмірі мен пайдалы алаңы, сондай-ақ әрбір пәтер, тұрғын емес үй-жай бойынша ай сайынғы жарнаның мөлшері көрсетілген әрбір пәтер, тұрғын емес үй-жай, тұрақ орны, қойма бойынша ақпарат береді.

11. Көппәтерлі тұрғын үйдегі пәтерге, тұрғын емес үй-жайға, тұрақ орнына, қоймаға меншік құқығы ауысқан кезде пәтердің, тұрғын емес үй-жайдың, тұрақ орнының, қойманың бұрынғы меншік иесі жинақ шотында жинаған ақшалай қаражаты пәтердің, тұрғын емес үй-жайдың, тұрақ орнының, қойманың жаңа меншік иесіне есептеледі.

12. Пәтердің, тұрғын емес үй-жайдың, тұрақ орнының, қойманың меншік иесі екінші деңгейдегі банктердегі жинақ шотындағы ақшалай қаражат түріндегі өз үлесін қайтаруды, бөлуді талап етпейді.

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

14. Пәтердің, тұрғын емес үй-жайдың, тұрақ орнының, қойманың меншік иесі белгіленген төлем күнінен кейін берешекті өтемеген кезде мүліктің меншік иелері бірлестігінің төрағасы немесе кондоминиум объектісін басқару субъектісі мүліктің меншік иелері бірлестігінің жарғысына, кондоминиум объектісін басқару субъектісімен жасалған шартқа немесе жиналыс шешіміне сәйкес берешекті мәжбүрлеп өндіріп алу туралы нотариусқа немесе сотқа жүгінеді.

Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге жарналарды төлейтін пәтердің, тұрғын емес үй-жайдың, тұрақ орнының, қойманың әрбір меншік иесі өзіне тиесілі пәтерге, тұрғын емес үй-жайға, тұрақ орнына, қоймаға жинақталған ақша туралы ақпарат алады.

15. Жинақ шоттары бойынша ақшаның автоматтандырылған есебі әрбір пәтерге, тұрғын емес үй-жайға, тұрақ орнына, қоймаға бөлінуімен жүргізіледі, сондай-ақ " Кондоминиум объектісін басқару және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау жөніндегі шешімдерді қабылдау қағидаларын, сондай-ақ жиналыс хаттамаларының үлгілік нысандарын бекіту туралы" Қазақстан Республикасы Индустрия және инфрақұрылымдық даму министрінің м.а. 2020 жылғы 30 наурыздағы № 163 бұйрығымен (Нормативтік құқықтық актілері мемлекеттік тіркеу тізілімінде № 20283 болып тіркелген) белгіленген тәртіппен жинақ шоты бойынша ақпарат тұрақты түрде жарияланады.

16. Мүлік иелерінің бірлестігі немесе кондоминиум объектісін басқару субъектісі түскен ақшаның есебін әрбір пәтерге, тұрғын емес үй-жайға, тұрақ орнына, қоймаға бөлу арқылы өз бетінше жүргізеді және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге ақшаның жинақталғаны туралы ақпаратты пәтер, тұрғын емес үй-жай , тұрақ орны, қойма иесінің өтініші бойынша қағаз түрінде береді немесе банктік және заңмен қорғалатын басқа да құпияны ашу тәртібіне Қазақстан Республикасы заңнамалық актілерінің қойылатын талаптарын сақтай отырып, жалпыға қолжетімді интернет-ресурста орналастырылған электрондық құжат түрінде береді.";

18-тармақ мынадай редакцияда жазылсын:

"18. Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге арналған ақшаны кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеу мақсаттары үшін ғана талап етуге болады және ол пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың, тұрақ орындарының, қоймалардың меншік иелерінің міндеттемелері бойынша кепіл нысанасы бола алмайды . Жинақ шотында жинақталған ақшаны жұмсау жиналыстың шешімі бойынша ғана жүзеге асырылады.";

20-тармақ мынадай редакцияда жазылсын:

"20. Мүліктің меншік иелері бірлестігінің, кондоминиум объектісін басқару субъектісінің жинақ шотынан ақшаны жұмсауы тауарларды, жұмыстарды, көрсетілетін қызметтерді сатып алуға арналған тиісті түрде ресімделген шарттардың негізінде қолма-қол ақшасыз тәртіппен ғана жүзеге асырылады.

Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеу аяқталғаннан кейін мүліктің меншік иелері бірлестігінің төрағасы, кондоминиум объектісін басқару субъектісі, 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, тауарлардың, жұмыстардың, көрсетілетін қызметтердің төленген және алынған фактісін растайтын бастапқы бухгалтерлік құжаттардың атауы мен деректемелері көрсетілген төлемдер тізілімі (шетел валютасындағы аударымға өтініштер, кіріс кассалық ордерге түбіртектер, фискалдық чектер, тауар чектері, қабылдау-тапсыру актілері, жүкқұжаттар, жүк кедендік декларациялары) қоса беріледі.";

24-тармақ мынадай редакцияда жазылсын:

"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-тексеруді ұйымдастыруды қамтамасыз етеді және жобалау ұйымын айқындау мен жергілікті бюджет қаражаты есебінен кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге жобалау-сметалық құжаттаманы дайындауға конкурс өткізеді.

Бұл ретте, конкурсты өткізбестен, осы Тәртіптің 6-тармағына сәйкес пайдаланылатын Оператордың қаражаты есебінен күрделі жөндеу жүргізу үшін жобалық-сметалық құжаттаманы әзірлеу жөніндегі жобалау ұйымының пәтерлерінің, тұрғын емес үй-жайларының меншік иелерінің айқындауына 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.".

27-тармақ мынадай редакцияда жазылсын:

"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 жергілікті атқарушы органдар конкурстық негізде айқындайтын ұйыммен кредиттік шарт жасасады.";

30-тармақ мынадай редакцияда жазылсын:

"30. Көппәтерлі тұрғын үйге күрделі жөндеу жүргізуді Оператор мердігер ұйымды және осы Тәртіпке сәйкес үй кеңесі таңдаған техникалық қадағалау жөніндегі ұйымды тарта отырып жүзеге асырады.";

32-тармақ мынадай редакцияда жазылсын:

"32. Оператор күрделі жөндеу жұмыстарын жүргізу басталғанға дейін мүліктің меншік иелері бірлестігінің төрағасымен немесе кондоминиум объектісін басқару субъектісімен және мердігер ұйыммен күрделі жөндеуді орындауға үш жақты шарт жасасады.

Мердігер ұйым кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеу, лифтілерді жөндеу (ауыстыру) жұмыстарын шартқа қатаң сәйкестікте орындайды.";

38, 39 және 40-тармақтар мынадай редакцияда жазылсын:

"38. Оператор, мүліктің меншік иелері бірлестігінің төрағасы, кондоминиум объектісін басқару субъектісі, 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, кондоминиум объектісін басқару субъектісі, 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 беруге Оператор, мердігер ұйым, техникалық қадағалау, авторлық қадағалау, сондай-ақ үй кеңесі, мүліктің меншік иелері бірлестігінің төрағасы немесе кондоминиум объектісін басқару субъектісі қатысады."

2. Қазақстан Республикасы Өнеркәсіп және құрылыс 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 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. Нагаспаев