

Кондоминиумның құрылыс объектісін қауіпсіз пайдалану қағидаларын бекіту туралы

Қазақстан Республикасы Өнеркәсіп және құрылыс министрінің 2026 жылғы 29 мамырдағы № 267 бұйрығы. Қазақстан Республикасының Әділет министрлігінде 2026 жылғы 1 маусымда № 38858 болып тіркелді

ЗҚАИ-ның ескертпесі!

Осы бұйрық 01.07.2026 ж. бастап қолданысқа енгізіледі

Қазақстан Республикасы Құрылыс кодексінің 137-бабы 2 тармағына сәйкес
БҰЙЫРАМЫН:

1. Қоса беріліп отырған Кондоминиумның құрылыс объектісін қауіпсіз пайдалану қағидалары бекітілсін.

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

1) осы бұйрықтың Қазақстан Республикасы Әділет министрлігінде мемлекеттік тіркелуін;

2) осы бұйрық ресми жарияланғаннан кейін Қазақстан Республикасы Өнеркәсіп және құрылыс министрлігінің интернет-ресурсында орналастырылуын қамтамасыз етсін.

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

4. Осы бұйрық 2026 жылғы 1 шілдеден бастап қолданысқа енгізіледі және ресми жариялануға тиіс.

*Қазақстан Республикасының
Өнеркәсіп және құрылыс министрі*

Е. Нағаспаев

Қазақстан Республикасының
Өнеркәсіп және
құрылыс министрінің
2026 жылғы 29 мамырдағы
№ 267 Бұйрығымен
бекітілген

Кондоминиум құрылыс объектісін қауіпсіз пайдалану жөніндегі қағидалар

1-тарау. Жалпы ережелер

1. Осы Кондоминиум құрылыс объектісін қауіпсіз пайдалану жөніндегі қағидалар (бұдан әрі – Қағидалар) Қазақстан Республикасы Құрылыс кодексінің (бұдан әрі – Кодекс) 137-бабының 2-тармағына сәйкес әзірленді және кондоминиумның құрылыс объектісін қауіпсіз пайдалану жөніндегі тәртібін айқындайды.

2. Осы Қағидалардың қолданылуы "Тұрғын үй қатынастары туралы" Қазақстан Республикасының Заңына сәйкес пайдаланылатын құрылыс объектілеріне қолданылмайды.

3. Осы Қағидаларда мынадай ұғымдар пайдаланылады:

1) кепілдік мерзім – Қазақстан Республикасының Кодексіне, Азаматтық кодексіне, Қазақстан Республикасының өзге де нормативтік құқықтық актілеріне немесе шартқа сәйкес белгіленген құрылыс объектілерін пайдалану мерзімі осы мерзім ішінде тапсырыс беруші, мердігер (бас мердігер) мемлекеттік нормативтік құжаттарға, құрылыс жобасына және Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес құрылыс объектісі көрсеткіштерінің сапасын сақтауға кепілдік береді;

2) кондоминиумның құрылыс объектісі (кондоминиум) – жеке (бөлек) меншіктегі құрылыс объектісінің үй-жайларынан және құрылыс объектісінің ортақ мүлкінен тұратын бірыңғай мүліктік кешен;

3) кондоминиумның құрылыс объектісін қауіпсіз пайдалану — қызмет етудің есептік мерзімі ішінде және бұрын берілген рұқсаттар мен регламенттерде белгіленген қауіпсіздік деңгейіне сәйкес құрылыс объектісін мақсаты бойынша пайдалануға байланысты кондоминиумның жалпы жиналысының әс-қимылын қамтитын құрылыс объектісінің тіршілік циклының кезеңі;

4) кондоминиум құрылыс объектісін қауіпсіз пайдалану жөніндегі жарналар – кондоминиумның құрылыс объектісін қауіпсіз пайдалану жөніндегі шығыстарды жабуға арналған құрылыс объектісі меншік иелерінің ай сайынғы жарналары;

5) құрылыс объектісінің ортақ мүлкі — инженерлік жабдықтар мен инженерлік желілерді орналастыруға арналған қасбеттер, вестибюльдер, холлдар, дәліздер, баспалдақ марштары (аландары), үй-жайлар, лифтілер, төбелер, шатырлар, ортақ инженерлік жүйелер мен жабдықтар, құрылыс объектісінің астындағы жер учаскесі және (немесе) іргелес жатқан жер учаскесі, абаттандыру элементтері және ортақ пайдалануға арналған өзге де мүлік;

6) құрылыс объектісін пайдалануға жауапты тұлға – құрылыс объектісінің меншік иесі (оның ішінде кондоминиум арқылы), немесе құрылыс объектісін өзге заңды негізде иеленуші тұлға не құрылыс объектісін пайдалану жөніндегі шарт негізінде құрылыс объектісін қауіпсіз пайдалану үшін меншік иелері немесе өзге заңды негізде құрылыс объектісін иеленуші тұлғалар тартатын тұлға (дара кәсіпкер немесе заңды тұлға);

7) мақсатты жарналар — кондоминиум құрылыс объектісін қауіпсіз пайдалану бойынша шығыстардың жылдық сметасында көзделмеген қосымша жұмыстарға немесе іс-шараларға бағытталған жарналар;

8) пайдаланушы компания – кондоминиумның құрылыс объектісін қауіпсіз пайдалануды қамтамасыз ету үшін меншік иелері немесе өзге заңды негізде құрылыс объектісін иеленуші тұлғалар тартатын жеке кәсіпкер немесе заңды тұлға.

2-тарау. Кондоминиумның құрылыс объектісін қауіпсіз пайдалану тәртібі

4. Екі және одан да көп меншік иелері болған кезде құрылыс объектісін қауіпсіз пайдалану және өзге де мәселелер жөніндегі шешімдер ерікті негізде құрылған кондоминиумның жалпы жиналысында олардың әрқайсысының құрылыс объектісінің жалпы ауданындағы үлесіне мөлшерлестігі ескеріле отырып, ерікті негізде құрылған кондоминиумның жалпы жиналысында (бұдан әрі – жиналыс) қабылдануы мүмкін.

5. Жиналыс мүшелері құрылыс объектісінің меншік иелері болып табылады.

6. Жиналыстың құзыретіне мына мәселелер жатады:

1) жиналыстың төрағасы мен хатшысын сайлау туралы шешім қабылдау;

2) кезекті жиналыстарды өткізу кестесін бекіту;

3) пайдаланушы компанияны тарту және таңдау туралы шешім қабылдау;

4) кондоминиум құрылыс объектісін қауіпсіз пайдалану бойынша шығыстардың жылдық сметасын бекіту және оған өзгерістер енгізу;

5) кондоминиум құрылыс объектісін қауіпсіз пайдалану жөніндегі жарналар мөлшерін бекіту;

6) мақсатты жарналарды жинау, олардың мөлшері, төлеу мерзімдері мен шарттары туралы шешім қабылдау;

7) құрылыс объектісінің ортақ мүлкіне ағымдағы немесе күрделі жөндеу жүргізу туралы шешім қабылдау;

8) ағымдағы немесе күрделі жөндеу жүргізуге арналған шығыстар сметасын бекіту;

9) кондоминиум құрылыс объектісін қауіпсіз пайдалану жөніндегі жылдық есепті қарау және бекіту;

10) құрылыс объектісінің жекелеген бөліктерін бөлуді, кеңейтуді, қайта құруды және иеліктен шығаруды қоса алғанда, оның ортақ мүлкінің құрамы туралы шешімдер қабылдау;

11) үй-жайды меншік иесіне немесе үшінші тұлғаларға құрылыс объектісінің ортақ мүлкінің бір бөлігін мүліктік жалдауға (жалға алуға) беру туралы шешім қабылдау;

12) құрылыс объектісінің ортақ мүлкіне ағымдағы немесе күрделі жөндеу жүргізу үшін мердігерді таңдау туралы шешім қабылдау.

7. Жиналыс:

1) келіп қатысу форматында;

2) сырттай форматта - жазбаша сауалнама жүргізу жолымен;

3) жиналыс шешімімен таңдалған цифрлық нысандар арқылы жүргізіледі.

8. Жиналыс бекітілген кесте бойынша не құрылыс объектісінің меншік иелерінің немесе құрылыс объектісін пайдалануға жауапты тұлғаның бастамасы бойынша кезектен тыс тәртіппен өткізіледі.

9. Жиналыстың бастамашысы жиналыс өткізілетін күнге дейін күнтізбелік бес күн бұрын құрылыс объектісінің меншік иелерін электрондық пошта арқылы не құрылыс

объектісінің меншік иелері ұсынған ұялы байланыстың абоненттік құрылғысының абоненттік нөмірі бойынша кезектен тыс жиналыстың өткізілу форматы, күні, орны және күн тәртібі туралы жеке хабардар етеді.

10. Жиналыстың шешімі, егер оған дауыс беруге қатысқан құрылыс объектісі меншік иелерінің жалпы дауыс санының кемінде үштен екісі дауыс берсе, қабылданды деп есептеледі.

Құрылыс объектісі меншік иелерінің дауыс саны құрылыс объектісінің барлық орын-жайлары алаңдарының сомасына жеке (бөлек) меншіктегі құрылыс объектісі орын-жайлары алаңының арақатынасымен айқындалады.

11. Құрылыс объектісін қауіпсіз пайдалану мәселелері бойынша дауыс беру құрылыс объектісі меншік иелерінің жалпы санының кемінде үштен екісі қатысқан кезде өткізіледі.

12. Жиналыстың шешімдері құрылыс объектісін қауіпсіз пайдалануды жүзеге асыру кезінде орындалуға тиіс.

13. Жиналыстың шешімдері жиналыс хаттамасымен ресімделеді.

Жиналыс хаттамасында:

- 1) құрылыс объектісінің орналасқан жері;
- 2) дауыс беруге шығарылған мәселелер;
- 3) жиналысты өткізу күні, форматы және уақыты (дауыс беру мерзімі);
- 4) құрылыс объектісінің меншік иелерінің жалпы саны;
- 5) жиналысқа қатысқан меншік иелерінің саны, олардың атауы және үй-жай нөмірлері;
- 6) дауыс беру қорытындылары;
- 7) жиналыс қабылдаған шешім;
- 8) жиналыс хаттамасына қосымша (бар болған жағдайда) көрсетіледі.

14. Құрылыс объектісінің дауыс берген меншік иелерінің тегі, аты, әкесінің аты (егер ол жеке басын куәландыратын құжатта көрсетілсе), үй-жайлардың нөмірлері көрсетілген тізімі жиналыс хаттамасының ажырамас бөлігі болып табылады, нөмірленеді және тігіледі.

15. Жиналыстың хаттамасына жиналыстың төрағасы мен хатшысы қол қояды.

16. Жиналыс хаттамаларының көшірмелерін жиналыс хатшысы жиналыс өткізілген күннен бастап бес жұмыс күні ішінде құрылыс объектілерінің меншік иелеріне жібереді.

17. Жазбаша сауалнама жиналыс жарияланған күннен бастап күнтізбелік он күннен аспайтын мерзімде жүргізіледі.

18. Құрылыс объектісін пайдалануға жауапты тұлға жиналыс хаттамасы және құрылыс объектісінің әрбір меншік иесімен жасалған шарт негізінде кондоминиумның құрылыс объектісін қауіпсіз пайдалану жөніндегі қызметті жүзеге асырады.

Құрылыс объектісін пайдалануға жауапты тұлға Кодекстің 137-бабының 5-тармағына сәйкес сәулет, қала құрылысы және құрылыс істері жөніндегі уәкілетті орган бекіткен Құрылыс объектісін пайдалану қағидаларында айқындалған тәртіппен құрылыс объектісіне техникалық қызмет көрсетуді, құрылыс объектілерінің техникалық жай-күйіне пайдалану бақылауын, ғимараттар мен құрылыстарды ағымдағы жөндеуді жүзеге асырады.

19. Құрылыс объектісін пайдалануға жауапты тұлға құрылыс объектісінің меншік иелерінің соңғысымен шарт жасасқан сәттен бастап күнтізбелік он бес күн ішінде екінші деңгейдегі банкте кондоминиумның құрылыс объектісін қауіпсіз пайдалануға арналған ақша қаражатын есепке алу үшін жинақ шотын ашады.

20. Құрылыс объектісін пайдалануға жауапты тұлға құрылыс объектісінің меншік иелеріне электрондық пошта арқылы не құрылыс объектісінің меншік иелері ұсынған ұялы байланыстың абоненттік құрылғысының абоненттік нөмірі бойынша кондоминиум құрылыс объектісін қауіпсіз пайдалану бойынша жылдық есепті ұсынады.

21. Пайдаланушы компания өзінің кондоминиум құрылыс объектісін қауіпсіз пайдалану жөніндегі қызметтер құнын өзгерту ниеті туралы болжамды өзгерту күніне дейін кемінде үш ай бұрын құрылыс объектісінің меншік иелерін хабардар етеді.

Құрылыс объектісін қауіпсіз пайдалану жөніндегі қызметтердің құнын өзгерту туралы пайдаланушы компанияның хабарламасы осындай хабарламаны алған сәттен бастап бір ай ішінде жиналыста қаралады.

22. Құрылыс объектісінің меншік иелері кондоминиум құрылыс объектісін қауіпсіз пайдалану бойынша жарналарды құрылыс объектісін пайдалануға жауапты адамның жинақ шотына төлейді.

23. Кондоминиумның құрылыс объектісін қауіпсіз пайдалану жөніндегі жарналардың мөлшері құрылыс объектісінің жалпы алаңындағы үлеске мөлшерлес белгіленеді.

Үлестің мөлшері жеке (бөлек) меншіктегі құрылыс объектісінің үй-жайлары алаңының құрылыс объектісінің барлық үй-жайлары аудандарының сомасына арақатынасымен айқындалады.

24. Кондоминиумның құрылыс объектісін қауіпсіз пайдалану жарналары кондоминиумның құрылыс объектісін қауіпсіз пайдалану жөніндегі жиналыс бекіткен жылдық шығыстар сметасына сәйкес жұмсалады.

25. Кондоминиумның құрылыс объектісін қауіпсіз пайдалану жөніндегі шығыстарға жатпайтын қосымша шығыстар жиналыстың шешімінсіз құрылыс объектісінің меншік иелеріне жүктелмейді.

26. Кондоминиумның құрылыс объектісін қауіпсіз пайдалану жөніндегі жылдық шығыстар сметасы құрылыс объектісіне техникалық қызмет көрсетуді, құрылыс

объектілерінің техникалық жай-күйін пайдалануды бақылауды, ағымдағы немесе күрделі жөндеуді және жиналыс бекіткен шығыстарды ескере отырып жасалады.

27. Кондоминиумның құрылыс объектісін қауіпсіз пайдалану жөніндегі жылдық шығыстар сметасының жобаларын және кондоминиум құрылыс объектісін қауіпсіз пайдалану жөніндегі жарналар мен нысаналы жарналар мөлшерін құрылыс объектісін пайдалануға жауапты тұлға жиналыстың қарауына ұсынады.

28. Құрылыс объектісін пайдалануға жауапты тұлға жиналысқа осы Қағидаларға қосымшаға сәйкес қағаз және (немесе) электрондық нысанда кондоминиум құрылыс объектісін қауіпсіз пайдалану жөніндегі жылдық есепті ұсынады.

29. Кондоминиумның құрылыс объектісін қауіпсіз пайдалану жөніндегі қызметтердің құны кондоминиум құрылыс объектісін қауіпсіз пайдалану жөніндегі бекітілген жылдық шығыстар сметасында көзделген сомадан аспауға тиіс.

Кондоминиумның құрылыс
объектісін қауіпсіз
пайдалану қағидаларына
қосымша

Кондоминиумның құрылыс объектісін қауіпсіз пайдалану бойынша жылдық есеп нысаны

Кондоминиумның құрылыс объектісін қауіпсіз пайдалану бойынша жылдық есеп
20__ жылғы "" _____ бастап
20__ жылғы "" _____ дейінгі кезең үшін
"" _____ 20 жыл
Құрылыс объектісінің орналасқан жері

Құрылыс объектісін пайдалануға жауапты тұлғаның атауы
заңды мекенжайы: _____

№	Атауы	Сума, теңге	
		жоспар	факт
1	Екінші деңгейлі банктегі жинақ шоттағы қалдық (құрылыс объектісін қауіпсіз пайдалану бойынша жарналар аударылатын банк атауы) : _____		
2	Қауіпсіз пайдалану жарналары бойынша қарыздық:		
3	Жалпы түскен қаражат, оның ішінде:		
3.1	Кондоминиумның құрылыс объектісін		

	қауіпсіз пайдалану жарналары		
3.2	Құрылыс объектісінің ортақ мүлкін жалға беру төлемдері (бар болса)		
3.3	Мақсатты жарналар		
3.4	Басқа түскен қаражаттар (ерікті, жеке инвестициялар)		
4	Жалпы шығыстар, оның ішінде:		
	Кондоминиумның құрылыс объектісін пайдалану шығыстары, оның ішінде:		
	Бухгалтерлік есеп, статистикалық және салықтық есептілік жүргізуге ақы төлеу		
	Кондоминиумның құрылыс объектісін басқаруға ақы төлеу		
	Міндетті бюджетке төлемдер (салықтар, аударымдар және басқа), оның ішінде:		
	зейнетақы салығы		
	әлеуметтік салық		
	әлеуметтік аударымдар		
	медициналық сақтандыру		
	банктік қызметтер		
	шоттық-кассалық қызмет көрсету ақысы		
	Кондоминиумның құрылыс объектісін ұстап тұру шығыстары (жалға алу, байланыс, канцтоварлар, оргтехника және оның қызмет көрсетуі)		
5	Кондоминиумның құрылыс объектісін пайдалану шығыстары, оның ішінде:		
5.1	Қызмет көрсету субъектілерімен жасалған шарттар бойынша қызмет ақысы, оның ішінде:		

	техникалық үй-жайларды , паркингтер мен ортақ пайдаланылатын орындарды дератизация, дезинсекция, дезинфекциялау қызметтері		
	инженерлік-техникалық қамтамасыз ету жүйелері мен желілерін техникалық қызмет көрсету		
	өртке қарсы іс-шаралар жөніндегі қызметтер үшін		
	технологиялық және өндірістік жабдықты техникалық қызмет көрсету		
	лифт жабдығын техникалық қызмет көрсету		
	инженерлік-техникалық қамтамасыз ету жүйелері мен желілерін күзгі-қысқы кезеңге дайындау		
	құрылыс объектісінің ортақ пайдаланылатын орындарын санитарлық күтіп-баптау (ылғалды тазалау, себу және жуу)		
	құрылыс объектісінің астындағы жер учаскесін санитарлық күтіп-баптау (жасыл желек отырғызу, күтім, қырку, газондар; қоқыс құбырының санитарлық тазалығы; септик құбырларын тазалау, аула дәретханаларын тазалау және әктеу, жапырақ, қар және мұз тазалау, соның ішінде шатырдан)		
	қар шығару қызметтері		
	ортақ есептеу құралдарын сатып алу, орнату, сервистік қызмет көрсету және тексеру		
6	басқа іс-шаралар		

	Құрылыс объектісінің ортақ мүлкін ағымдағы жөндеу (эксплуатациялық бақылау актісіне сәйкес), оның ішінде:		
	шатыр жабындарын жөндеу, ішкі және сыртқы су ағымын алмастыру		
	жергілікті деформацияларды жою, зақымдалған фасад, мастика, техникалық үй-жайларды жөндеу және қалпына келтіру		
	ортақ инженерлік жүйелер мен жабдықтардың бұзылған элементтерін жөндеу және қалпына келтіру		
7	басқа шығыстар		
	Құрылыс объектісінің ортақ мүлкін коммуналдық қызметтері		
	Хозяйствалық шығыстар (инвентарь, жабдық сатып алу және басқа)		
	Капиталдық жөндеу, оның ішінде:		
	Шатырды жөндеу		
	Техникалық үй-жайларды жөндеу		
	Фасадты жөндеу		
	Басқа шығыстар		

Шығыстарды растау – жасалған жұмыстар актілерінің көшірмелерін шарттар бойынша ұсыну арқылы жүзеге асырылады.

Бухгалтер:

(тегі, аты, әкесінің аты (бар болса)) (қолы)

Құрылыс объектісін пайдалануға жауапты тұлға:

(ұйымның атауы) (қолы)

