*Жоба*

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ

ЗАҢЫ

**Қазақстан Республикасының кейбір заңнамалық актілеріне тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық мәселелері бойынша өзгерістер мен толықтырулар енгізу туралы**

1-бап. Қазақстан Республикасының мына заңнамалық актілеріне өзгерістер мен толықтырулар енгізілсін:

1. 1994 жылғы 27 желтоқсандағы Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексіне (Жалпы бөлім):

1) 235-баптың 4-тармағындағы «тұрғын үй,» деген сөз алып тасталсын.

2. «Тұрғын үй қатынастары туралы» 1997 жылғы 16 сәуірдегі Қазақстан Республикасының Заңына:

1) 1-бапта:

4-тармақтағы «(болу)» деген сөз алып тасталсын;

2) 2-бапта:

2), 3) және 11) тармақшалар мынадай редакцияда жазылсын:

«2) дара (бөлек) меншік – азаматтардың, заңды тұлғалардың, мемлекеттің пәтерге, тұрғын емес үй-жайға, тұрақ орнына, қоймаларға (пәтерден тыс) меншігі;»;

«3) дауыс беру – келу тәртібімен немесе жазбаша сауалнама арқылы өткізілетін жиналыста ерік-қалауын ашық білдіру жолымен жүзеге асырылатын, пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға байланысты шешімдерді қабылдау процесі. Келу тәртібімен немесе жазбаша сауалнама жүргізу арқылы өткізілетін дауыс беру тұрғын үй қатынастары және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық саласындағы ақпараттандыру объектілері арқылы жүзеге асырылуы мүмкін;»;

«11) кондоминиум объектісі – дара (бөлек) меншіктегі пәтерлерден, тұрғын емес үй-жайлардан, қоймалардан (пәтерден тыс), тұрақ орындарынан және дара (бөлек) меншікте болмайтын және пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелеріне көппәтерлі тұрғын үй тұрған біртұтас бөлінбейтін жер учаскесін және (немесе) үй жанындағы жер учаскесін қоса алғанда, ортақ үлестік меншік құқығымен тиесілі ортақ мүліктен тұратын біртұтас мүліктік кешен;»;

мынадай мазмұндағы 12-1) тармақшамен толықтырылсын:

«12-1) кондоминиум объектісін басқарудың атқарушы органы-кондоминиум объектісін басқару жөніндегі функцияларды жүзеге асыратын жеке немесе заңды тұлға (көппәтерлі тұрғын үй мүлкінің меншік иелерінің бірлестігі, көппәтерлі тұрғын үйдің жай серіктестігі, көппәтерлі тұрғын үйді басқарушы, басқарушы компания);»;

тармақшалар 15-4), 16-4), 24-2), 27) және 29) мынадай редакцияда жазылсын:

«15-4) кондоминиум объектісінің шектеулі пайдаланылатын ортақ мүлкі – кондоминиум объектісі ортақ мүлкінің белгіленген тәртіппен пәтер, тұрғын емес үй-жай меншік иесінің немесе үшінші тұлғаның пайдалануына берілген бір бөлігі;»;

«16-4) көппәтерлі тұрғын үй кеңесі (бұдан әрі – үй кеңесі) – пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері қатарынан сайланатын, тұрақты жұмыс істейтін өкілді алқалы орган;»;

«27) тұрғын емес үй-жай – кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін және қоймаларды (пәтерден тыс) қоспағанда, көппәтерлі тұрғын үйдегі құрылыс, санитариялық, экологиялық, өртке қарсы және басқа да міндетті нормалар мен қағидаларға сәйкес келетін, жоба сатысында көзделген, егер Қазақстан Республикасының заңнамасында өзгеше көзделмесе, шекаралары қабырғалардың, еденнің және төбенің (қабатаралық жабындылардың) ішкі беттері болып табылатын, тұрақты тұрудан өзге мақсаттарда (кеңсе, дүкен, кафе, қонақүй, хостел және халыққа қызмет көрсету саласының басқа да объектілері) пайдаланылатын және дара (бөлек) меншіктегі жеке ішкі кеңістік;»;

«29) тұрғынжайды жалдау (жалға алу) - жалдаушыға (жалға алушыға) тұрғынжайды немесе оның бір бөлігін ақысын төлетіп уақытша иеленуге және пайдалануға беру;»;

47) тармақша мынадай редакцияда жазылсын:

«47) үйге ортақ инженерлік жүйелер – көппәтерлі тұрғын үйде пәтердің, тұрғын емес үй-жайдың шегінен тыс жердегі немесе ішіндегі және екі және одан көп пәтерге, тұрғын емес үй-жайға қызмет көрсететін суық және ыстық сумен жабдықтау, су бұру, жылумен жабдықтау, газбен жабдықтау, электрмен жабдықтау, түтін жою, өрт дабылы, ішкі өртке қарсы су құбыры, жүк және жолаушы лифтілері (көтергіштер), қоқыс әкету, ауабаптау, желдету, жылуды реттеу және вакуумдау жүйелері, әлсіз тоқты инженерлік жүйелер;»;

мынадай мазмұндағы 50) және 51) тармақшалармен толықтырылсын:

«50) қойма (пәтерден тыс) – құрылыс жобасының сатысында көзделген, жарылғыш заттар мен материалдарды қоспағанда, тұрмыстық заттарды сақтауға арналған, жеке кіреберіс тобы жоқ көппәтерлі тұрғын үйдің пәтерінен тыс орналасқан қосалқы үй-жай және инженерлік коммуникациялар кешені: тұрғын емес үй-жай болып табылмайтын және жеке (бөлек) меншігіндегі сумен жабдықтау, кәріз, газбен жабдықтау, электрмен жабдықтау, жылумен жабдықтау, желдету және телекоммуникация желілері;»;

3) 6-бап келесі редакцияда мазмұндалсын:

«Кондоминиум объектісін басқару және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау

Пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері кондоминиум объектісін басқаруды және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауды жиналысқа қатысу, кондоминиум объектісін басқару нысанын таңдау, үй кеңесін сайлау, сондай-ақ кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған шығыстарды төлеу арқылы жүзеге асырады.

Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауды сервистік қызмет субъектісі кондоминиум объектісін басқарудың атқару органымен жасалатын шартқа сәйкес жүзеге асырады.

Кондоминиум объектісін басқару және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау функцияларын жүзеге асыру жөніндегі жеке, заңды тұлғалардың пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелеріне келтірген шығындары Қазақстан Республикасының азаматтық заңнамасына сәйкес өтелуге жатады.».

4) 10-2-бапта:

мынадай мазмұндағы 10-28) және 10-29) тармақшалармен толықтырылсын:

«10-28) тұрғын үй инспекциясының көппәтерлі тұрғын үйдің кондоминиум объектісін басқару үшін уақытша басқарушы компанияны не көппәтерлі тұрғын үйді басқарушыны айқындау және тағайындау қағидаларын әзірлейді және бекітеді;»;

«10-29) кондоминиум объектілерінің ортақ мүлкіне күрделі жөндеу жүргізуге қатысатын екінші деңгейдегі банктер үшін өлшемшарттарды әзірлейді және бекітеді;»;

5) 10-3-бапта:

2-тармақ мынадай мазмұндағы 18) тармақшамен толықтырылсын:

«18) ақпаратты электрондық нысанда қалыптастыру, өңдеу, сондай-ақ орталықтандырылған түрде жинау және сақтау, оның ішінде тұрғын үй қатынастары және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық саласындағы ақпараттандыру объектілерінің жұмыс істеу қағидаларына сәйкес орталықтандырылған түрде жинаудың ақпараттық жүйесіне қорытындыларды толтыра отырып, пайдаланудағы көппәтерлі тұрғын үйлерге түгендеу және паспорттау жүргізуді қамтамасыз етеді;»;

6) 31-бапта:

2 тармақ келесі редакцияда мазмұндалсын:

«2. Көппәтерлі тұрғын үйдің жобалау-сметалық құжаттамасында кондоминиум объектісінің ортақ мүлкі құрамына берілетін тұрғын емес үй-жайлардың алаңы көрсетіледі.

Көппәтерлі тұрғын үйдің жобалау-сметалық құжаттамасында, кондоминиум объектісінің ортақ мүлкі құрамына кіретін тұрғын емес үй-жайлар дара (бөлек) меншік құрамына енгізілуге жатпайды.

Көппәтерлі тұрғын үйдің тапсырыс берушісі (құрылыс салушысы) пәтерлерді, тұрғын емес үй-жайларды дара (бөлек) меншікке сатуды бастағанға дейін «Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу туралы» Қазақстан Республикасының Заңына сәйкес жобалау-сметалық құжаттамасына сай көппәтерлі тұрғын үйді мемлекеттік тіркеуді қамтамасыз етуге міндетті. Тіркелмеген пәтерлерді, тұрғын емес үй-жайларды дара (бөлек) меншікке сатуға жол берілмейді.

Жобалау-сметалық құжаттамаға сәйкес кондоминиум объектісінің ортақ мүлкінің құрамына кіретін тұрғын емес үй-жайларды дара (бөлек) меншікке иеліктен шығаруға жол берілмейді. Көрсетілген талап сақталмаған кезде, жасалған мәміле маңызсыз болып саналады.»;

2 тармақта:

бесінші абзацындағы «(сметалық бөлімсіз)» деген сөздер алып тасталсын;

5 тармақ келесі редакцияда мазмұндалсын:

«5. Пайдаланудағы көппәтерлі тұрғын үйлердегі кондоминиум объектісін мемлекеттік тіркеу пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың кемінде екі меншік иесінен тұратын бастамашы топтың өтініші бойынша немесе жергілікті атқарушы органның өтініші бойынша жүргізіледі.»;

7) 32-бапта:

4 тармақ келесі редакцияда мазмұндалсын:

«Кондоминиум объектісін басқаруды пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері заңды тұлға құрмай өз бетінше жүзеге асырған жағдайда, екінші деңгейдегі банктерде шоттар ашуды жай серіктестіктің сенім білдірілген адамы Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес ресімделген, жай серіктестіктің сенім білдірілген адамына кондоминиум объектісінің үй кеңесінің әрбір мүшесі екінші деңгейдегі банктерде шоттар ашуға уәкілеттік берген сенімхат негізінде жүзеге асырады. Жай серіктестіктің сенім білдірілген адамы ағымдағы және жинақ шоттарды осы Заңда айқындалған мақсаттарда ғана, жай серіктестік шартына қол қойылған күннен бастап он бес жұмыс күні ішінде ашады.»;

8) 34-бапта:

7-тармақ келесі редакцияда мазмұндалсын:

«7. Пәтердің, тұрғын емес үй-жайдың, тұрақ орнының меншік иесі белгіленген төлем күнінен кейін берешекті өтемеген кезде мүліктің меншік иелері бірлестігінің төрағасы немесе жай серіктестіктің сенім білдірілген адамы не сенімхат негізінде көппәтерлі тұрғын үйді басқарушы немесе басқарушы компания мүліктің меншік иелері бірлестігінің жарғысына, жай серіктестік шартына немесе жиналыс шешіміне сәйкес нотариусқа немесе сотқа берешекті мәжбүрлеп өндіріп алу туралы жүгінуге құқылы.»;

9) 38-бап мынадай редакцияда жазылсын:

«Пәтерге, тұрғын емес үй-жайға не кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне кіру

Пәтерде орналасқан кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне, тұрғын емес үй-жайға кiру пәтердің, тұрғын емес үй-жайдың меншік иесі хабардар етілген кезде жүзеге асырылады.

Егер пәтерде, тұрғын емес үй-жайда орналасқан кондоминиум объектісі ортақ мүлкінің жай-күйiн тексеру, оны жөндеу немесе алмастыру қажет болса, пәтердің меншік иесі, жалдаушысы (қосымша жалдаушысы) не онда тұратын өзге де адам, тұрғын емес үй-жайдың меншік иесі (жалға алушы) пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелерін, үй кеңесінің мүшелерін немесе кондоминиум объектісін басқару және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау жөніндегі қызметтерді көрсететін жеке және заңды тұлғалар өкілдерін кіргізуге міндетті.

Адамның денсаулығына немесе өмiрiне қатер төндiретiн авариялық жағдайларда немесе өзге де төтенше жағдайлар кезінде күні бұрын хабарламасыз да кiруге рұқсат етiлуге тиiс.

Пәтерлер және тұрғын емес үй-жайлар арқылы өтетін үйге ортақ желілерде жабық қораптар монтаждалған жағдайда, меншік иесі үйге ортақ инженерлік жүйелерге қолжетімділікті қамтамасыз етуге және бөлшектеу бойынша жұмыстарды дербес жүргізуге міндетті.»;

10) 40-бапта:

4-тармақ мынадай мазмұндағы сегізінші абзацпен толықтырылсын:

« Пәтерде және тұрғын емес үй-жайда орналасқан жабдықты қоспағанда, әлсіз тоқты инженерлік жүйелер;»;

11) 42-бап мынадай редакцияда жазылсын:

«1. Пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері кондоминиум объектісін басқару, оны күтіп-ұстауды қаржыландыру және кондоминиум объектісі ортақ мүлкінің сақталуын қамтамасыз ету үшін кондоминиум объектісін басқарудың мынадай нысандарының бірін таңдауға міндетті:

1) егер саны он алтыдан аспайтын болса, пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің тікелей бірлесіп басқаруы.

2) егер пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің саны отыздан аспаса, көппәтерлі тұрғын үйдің жай серіктестігі (жай серіктестік);

3) мүліктің меншік иелері бірлестігі;

2. Пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері осы баптың 1-тармағында айқындалған, кондоминиум объектісін басқару нысандарын таңдауда және ауыстыруда ерікті болады.

3. Көппәтерлі тұрғын үйдің тапсырыс берушісі (құрылыс салушы) салынған объектіні пайдалануға қабылдау актісі тіркелгеннен кейін осы көппәтерлі тұрғын үйде көппәтерлі тұрғын үйдің мүлік иелерінің бірлестігі немесе жай серіктестігі құрылған кезге дейінгі кезеңге алты айдан аспайтын мерзімге кондоминиум объектісін басқару және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау үшін басқарушыны немесе басқарушы компанияны тартуға құқылы.

4. Пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері арасында осы баптың 1-тармағында айқындалған кондоминиум объектісін басқару нысанын таңдау туралы келісімге қол жеткізілмеген кезде, сондай-ақ егер осы баптың 3-тармағында айқындалған мүмкіндіктер пайдаланылса, бір көппәтерлі тұрғын үйде басқарудың бірнеше нысанын құру кезінде тұрғын үй инспекциясы уәкілетті орган бекіткен тұрғын үй инспекциясының көппәтерлі тұрғын үйдің кондоминиум объектісін басқару үшін уақытша басқарушы компанияны не көппәтерлі тұрғын үйді басқарушыны айқындау және тағайындау қағидаларына сәйкес алты айға дейінгі мерзімге басқарушы компанияны немесе көппәтерлі тұрғын үй басқарушысын белгілейді.

Таңдалған басқарушы компания немесе көппәтерлі тұрғын үй басқарушысы осы көппәтерлі тұрғын үйге екінші деңгейдегі банкте жеке ағымдағы шот ашуы керек.

Пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері көппәтерлі тұрғын үйді басқарушының немесе басқарушы компанияның басқару кезеңінде осы баптың 1-тармағына сәйкес басқару нысандарының бірін таңдауға міндетті.»;

12) 42-1-бапта:

2-тармақтың 1) тармақшасы мынадай редакцияда жазылсын:

«1) мүліктің меншік иелері бірлестігінің төрағасын, жай серіктестіктің сенім білдірілген адамын, үй кеңесінің мүшелерін сайлау, қайта сайлау, сондай-ақ олардың өкілеттіктерін мерзімінен бұрын тоқтату;»;

2-тармақтың 6) тармақшасы мынадай редакцияда жазылсын:

«6) көппәтерлі тұрғын үйдің кіреберістерінің бірінде лифтіні ауыстыру (жөндеу) туралы шешім қабылдау;»;

2-тармақ мынадай мазмұндағы 6-1) тармақшамен толықтырылсын:

«6-1) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне күрделі жөндеу жүргізуге ақша жинақтау үшін жарналардың мөлшерін осы Заңда бекітілген жарналар мөлшерінен асатын көлемде бекіту;»;

2-тармақтың 9) және 11) тармақшалары мынадай редакцияда жазылсын:

«9) күнтізбелік бір жылға кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған шығыстар сметасын бекіту, оған өзгерістер мен толықтырулар енгізу, сондай-ақ кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған шығыстар мөлшерін бекіту немесе мұндай өкілеттіктерді үй кеңесіне беру;»;

«11) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне күрделі жөндеу жүргізу (жаңғырту, реконструкциялау, реставрациялау) туралы, кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне күрделі жөндеу жүргізуге арналған шығыстар сметасын бекіту туралы шешім қабылдау немесе мұндай өкілеттіктерді үй кеңесіне беру;»;

2-тармақ мынадай мазмұндағы 13-1) тармақшамен толықтырылсын:

«13-1) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге тұрғын үй заемын алу туралы шешім қабылдау;»;

2-тармақтың 14) тармақшасы мынадай редакцияда жазылсын:

«14) пәтердің, тұрғын емес үй-жайдың меншік иесіне немесе үшінші тұлғаларға кондоминиум объектісі ортақ мүлкінің бір бөлігін мүліктік жалдауға (жалға) беру туралы шешім қабылдау;»;

4-тармақ мынадай мазмұндағы екінші абзацпен толықтырылсын:

«Дауыс беру кезінде бір дауыс бірнеше меншік иесіне тиесілі жеке пәтерге, тұрғын емес үй-жайға сәйкес келеді. Мұндай меншік иелері арасындағы өзара қатынастар олардың арасындағы жазбаша келісіммен реттеледі.»;

6-тармақ келесі редакцияда мазмұндалсын:

«6. Жиналыс осы баптың 2-тармағының 8), 9), 10), 11), 12), 13) және 13-1) тармақшаларында көрсетілген мәселелер бойынша пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің жалпы санының үштен екісінен астамы қатысқан кезде шешім қабылдауға құқылы.

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

мынадай мазмұндағы 6-1 және 6-2-тармақтармен толықтырылсын:

«6-1. Көппәтерлі тұрғын үйдің кіреберістерінің бірінде лифтіні ауыстыру (жөндеу) туралы шешімді көппәтерлі тұрғын үйдің осы кіреберісіндегі пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің жалпы санының үштен екісінен астамы болған кезде көппәтерлі тұрғын үйдің осы кіреберісіндегі пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері қабылдай алады.

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

Лифтіні ауыстыру (жөндеу) жөніндегі жұмыстарға ақы төлеуді көппәтерлі тұрғын үйдің осы кіреберісіндегі пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері жүзеге асырады.»;

 «6-2. Кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған шығыстардың ең төмен мөлшері пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері осы баптың 2-тармағының 9) тармақшасына сәйкес шығыстардың мөлшері туралы шешім қабылдамаған немесе бұрын меншік иелері өкілді орган белгілеген үйге ортақ мүлікті күтіп-ұстауға арналған ең төменгі мөлшерден аз болатын тұрғын үйді күтіп-ұстауға арналған төлемді бекіту туралы шешім қабылдаған көппәтерлі тұрғын үйлерде қолданылады.»;

10 және 11-тармақтар мынадай редакцияда жазылсын:

«10. Жиналыс жылына бір реттен сиретпей өткізіледі. Үй кеңесінің, мүліктің меншік иелері бірлестігі төрағасының, жай серіктестіктің сенім білдірілген адамының бастамасы бойынша не ревизиялық комиссияның талап етуі бойынша, не пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің кемінде он пайызының талап етуі бойынша не тұрғын үй инспекциясының бастамасы бойынша жиналыс шақырылады немесе жазбаша сауалнаманы жүргізу уақыты белгіленеді. Бірінші жиналыс өткізілген кезде осы адамдар электрондық дауыс беруді өткізу үшін тұрғын үй қатынастары және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық саласындағы ақпараттандыру объектісін таңдау туралы шешім қабылдауға құқылы.

Жиналыстардың хаттамалары үй кеңесінде, мүліктің меншік иелері бірлестігінің төрағасында немесе жай серіктестіктің сенім білдірілген адамында сақталады. Электрондық құжатты қалыптастыру кезінде сақтау «Электрондық құжат және электрондық цифрлық қолтаңба туралы» Қазақстан Республикасының Заңына сәйкес жүргізіледі. Жиналыс хаттамаларының көшірмелері пәтер, тұрғын емес үй-жай иесінің талап етуі бойынша беріледі.»;

«11. Пәтердің, тұрғын емес үй-жайдың меншік иесінің дауыс беруі ақпараттандыру объектілері, ұялы байланыстың абоненттік құрылғысы арқылы және пәтердің, тұрғын емес үй-жайдың меншік иесін міндетті түрде сәйкестендіре отырып, Қазақстан Республикасының заңнамасында тыйым салынбаған өзге де тәсілдер пайдаланыла отырып жүзеге асырылуы мүмкін.

Электрондық дауыс беру қорытындылары тұрғын үй қатынастары және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық саласындағы ақпараттандыру объектілері арқылы тіркеледі.

Дауыс беру қорытындыларын шығару кезінде келу тәртібімен өткізілген жиналыста және тұрғын үй қатынастары және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық саласындағы ақпараттандыру объектісі арқылы берілген, жазбаша сауалнама мен тұрғын үй қатынастары және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық саласындағы ақпараттандыру объектісінің дауыстары бірлесіп ескерілуі мүмкін.»;

13) 42-2-бапта:

1, 2, 3 және 7-тармақтар мынадай редакцияда жазылсын:

«1. Жиналыс Үй кеңесінің, мүліктің меншік иелері бірлестігінің төрағасының, жай серіктестіктің сенім білдірілген адамының бастамасы бойынша не ревизиялық комиссияның талап етуі бойынша, не пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің кемінде он пайызының талап етуі бойынша не тұрғын үй инспекциясының бастамасы бойынша жазбаша сауалнама арқылы өткізіледі.»;

«2. Жазбаша сауалнама жүргізу арқылы жиналысты ұйымдастыру үшін пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері арасынан бастамашы топ айқындалады.»;

«3. Жазбаша сауалнама жиналыс жарияланған күннен бастап екі айдан аспайтын мерзімде жүргізіледі.»;

«7. Дауыс беру қорытындыларын шығару үй кеңесінің мүшелері, пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері қатарынан құрылған бастамашы топ, мүліктің меншік иелері бірлестігінің төрағасы немесе жай серіктестіктің сенім білдірілген адамы не басқарушы компанияның өкілі не көппәтерлі тұрғын үйді басқарушы (олар болған кезде) құрамында алқалы түрде жүзеге асырылады.»;

14) 42-3-бапта:

3-тармақтың 4) және 7) тармақшалары мынадай редакцияда жазылсын:

«4) жиналыстың бекітуіне ұсыну үшін кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған шығыстардың бір күнтізбелік жылға арналған сметасының жобаларын және кондоминиум объектісін басқару және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау жөніндегі ай сайынғы және жылдық есепті қарауды;»;

«7) мүлік иелері бірлестігі төрағасының, жай серіктестіктің сенім білдірілген адамының, көппәтерлі тұрғын үйлерді басқарушының немесе басқарушы компанияның кондоминиум объектісін басқару және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау жөніндегі ай сайынғы және жылдық есептерді пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелеріне беруін қамтамасыз етуді;»;

3-тармақ мынадай мазмұндағы 7-1) тармақшамен толықтырылсын ұстау:

«7-1) сервистік қызмет субъектілерін таңдау туралы, күнтізбелік бір жыл мерзімге кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау жөнінде қызметтер көрсету туралы шарттар жасасу туралы, сондай-ақ оларды өзгерту немесе бұзу туралы шешім қабылдауды;»;

5 тармақ келесі редакцияда мазмұндалсын:

«5. Оның құзыретіне кіретін мәселелер бойынша үй кеңесінің шешімі үй кеңесі мүшелерінің қарапайым көпшілік дауысымен қабылданады, хаттамамен ресімделеді және оған үй кеңесінің мүшелері қол қояды. Үй кеңесінің шешімі кондоминиум объектісін басқарудың атқарушы органының орындауы үшін міндетті болып табылады.»;

мынадай мазмұндағы 8-1, 8-2 және 6-тармақтармен толықтырылсын:

«8-1. кондоминиум объектісінің ортақ мүлкінің бір бөлігін жалға алушыны таңдау туралы шешім қабылдау.»;

«8-2. электрондық дауыс беруді өткізу үшін тұрғын үй қатынастары және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық саласындағы ақпараттандыру объектісін таңдау туралы шешім қабылдау.»;

«6. Мүлік иелері бірлестігі төрағасының, жай серіктестіктің сенім білдірілген адамының көппәтерлі тұрғын үйдегі пәтерін немесе тұрғын емес үй-жайын сатуы немесе сырқаттануына (қайтыс болуына) байланысты міндеттерін орындай алмауы жағдайында үй кеңесінің шешімімен мүлік иелері бірлестігі төрағасының, жай серіктестіктің сенім білдірілген адамының функциялары үш айға дейінгі мерзімге үй кеңесі мүшелерінің біріне уақытша берілуі мүмкін.»;

15) 43-бапта:

2 және 4-тармақтар мынадай редакцияда жазылсын:

«2. Бір іргетаста орналасқан не үйге ортақ бірыңғай инженерлік жүйелері немесе көппәтерлі тұрғын үйдің астындағы бірыңғай бөлінбейтін жер учаскесі және (немесе) үй маңындағы жер учаскесі бар көппәтерлі тұрғын үйлердегі пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері әрбір көппәтерлі тұрғын үйдің пәтерлері, тұрғын емес үй-жайлары меншік иелерінің көпшілігі келіскен кезде мүліктің меншік иелерінің бір бірлестігін құруға міндетті.»;

«4. Мүліктің меншік иелері бірлестігінің төрағасы жиналыста пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері қатарынан бір жыл мерзімге, үй кеңесінің шешімімен бір жылға дейін ұзарту мүмкіндігімен сайланады. Мүліктің меншік иелері бірлестігінің төрағасы болып тұрғылықты жері бойынша тіркелген және осы көппәтерлі тұрғын үйде тұрақты тұратын жұбайы (зайыбы), олардың кәмелетке толған балалары, жұбайының (зайыбының) ата-аналары да сайлануы мүмкін.»;

7-тармақтың 2), 4) және 6) тармақшалары мынадай редакцияда жазылсын:

«2) пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің тізімін қалыптастыруды;»;

«4) жиналыс пен үй кеңесі қабылдаған шешімдер туралы ақпаратты және Қазақстан Республикасының дербес деректер және оларды қорғау туралы заңнамасында белгіленген талаптарды ескере отырып, өзге де ақпаратты жалпыға қолжетімді жерлерде орналастыруды;»;

«6) үй кеңесінің шешімі бойынша сервистік қызмет субъектілерімен қызмет көрсету туралы шарттар жасасуды және оларды орындауды;»;

7-тармақ мынадай мазмұндағы 9-1) және 9-2) тармақшалармен толықтырылсын:

«9-1) пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелеріне Үй кеңесімен келісілген кондоминиум объектісін басқару және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау жөніндегі ай сайынғы және жылдық есептерді беруді;»;

«9-2) үй кеңесі мүшелерінің және ревизиялық комиссия мүшелерінің бірінші талап етуі бойынша ай сайынғы және жылдық есептерге қатысты қаржылық құжаттаманы толық жазылуын, ағымдағы және жинақ шоты бойынша банктік үзінді көшірмені қоса бере отырып ұсыну;»;

16) 43-1-бапта:

1 тармақ келесі редакцияда мазмұндалсын:

«1. Кондоминиум объектісін басқару, оны күтіп-ұстауды қаржыландыру және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкінің сақталуын қамтамасыз ету үшін бір көппәтерлі тұрғын үйдің пәтерлерінің, тұрғын емес үй-жайларының меншік иелері болып табылатын жеке тұлғалар жай серіктестік құрады, ол Қазақстан Республикасының азаматтық заңнамасына сәйкес пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың барлық меншік иелері жасасатын бірлескен қызмет туралы шарт негізінде әрекет етеді.»;

1-тармақтың үшінші абзацы мынадай редакцияда жазылсын:

«Бір іргетаста орналасқан не үйге ортақ бірыңғай инженерлік жүйелері бар немесе көппәтерлі тұрғын үйдің астындағы бірыңғай бөлінбейтін жер учаскесі және (немесе) үй маңындағы жер учаскесі бар көппәтерлі тұрғын үйлерде пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері әрбір көппәтерлі тұрғын үйдің пәтерлері, тұрғын емес үй-жайлары меншік иелерінің көпшілігі келіскен кезде бір жай серіктестік құруға міндетті.»;

2-тармақтың екінші абзацы мынадай редакцияда жазылсын:

«Пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері өз құрамынан бірлескен қызметке басшылық жасау үшін жеке тұлға болып табылатын сенім білдірілген адамды айқындай алады, ол бірлескен қызмет туралы жай серіктестік шарты мен жиналыс хаттамасы негізінде әрекет етеді.

Сенім білдірілген адам болып тұрғылықты жері бойынша тіркелген және осы көппәтерлі тұрғын үйде тұрақты тұратын жұбайы (зайыбы), олардың кәмелетке толған балалары, жұбайының (зайыбының) ата-аналары да сайлана алады.»;

2-тармақтың 1), 3) және 5) тармақшалары мынадай редакцияда жазылсын:

«1) пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің тізімін қалыптастыруды;»;

«3) жиналыс пен үй кеңесі қабылдаған шешімдер туралы ақпаратты және Қазақстан Республикасының дербес деректер және оларды қорғау туралы заңнамасында белгіленген талаптарды ескере отырып, өзге де ақпаратты жалпыға қолжетімді жерлерде орналастыруды;»;

«5) үй кеңесінің шешімі бойынша сервистік қызмет субъектілерімен қызметтер көрсету туралы шарттар жасасуды және оларды орындауды;»;

2-тармақ мынадай мазмұндағы 8-1) тармақшамен толықтырылсын:

«8-1) пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелеріне Үй кеңесімен келісілген кондоминиум объектісін басқару және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау жөніндегі ай сайынғы және жылдық есептерді беруді;»;

17) мынадай мазмұндағы 43-2-баппен толықтырылсын:

«43-2-бап. Тікелей бірлескен басқару

1. Егер саны он алтыдан аспайтын болса, бір көппәтерлі тұрғын үйдің пәтерлерінің, тұрғын емес үй-жайларының меншік иелері кондоминиум объектісін басқаруды, оны күтіп-ұстауды қаржыландыруды және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкінің сақталуын қамтамасыз етуді мүліктің меншік иелерінің бірлестігін тіркеместен және жай серіктестік құрмай-ақ дербес жүзеге асыруға құқылы.

2. Кондоминиум объектісінің барлық меншік иелерінің тікелей бірлесіп басқаруы екінші деңгейдегі банктерде шоттар ашпай жүзеге асырылуы мүмкін.

 3. Егер саны он алтыдан аспайтын болса, көппәтерлі тұрғын үй пәтерлерінің, тұрғын емес үй-жайларының меншік иелері пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың барлық меншік иелері қол қойған қызмет көрсету шарты бойынша көппәтерлі тұрғын үйдің басқарушысын немесе басқарушы компанияны жалдауға құқылы.

4. Көппәтерлі тұрғын үй басқарушысы немесе басқарушы компания бір тұрғын үй массивінде орналасқан, тікелей бірлесіп басқару нысанын таңдаған бірнеше көппәтерлі тұрғын үйді біріктіруге құқылы. Көппәтерлі тұрғын үйді басқарушы немесе басқарушы компания әр көппәтерлі тұрғын үйге ағымдағы шоттар ашуға міндетті.»;

18) 47-баптың 4-тармағы мынадай редакцияда жазылсын:

«4. Кооператив мүшелерiнiң жалпы жиналысы не олардың сенiм бiлдiрген адамдарының кемiнде елу процентi қатысқан ретте жиналыс заңды болады.»;

19) 48-1-бапта:

2-тармақ мынадай мазмұндағы 7-1) тармақшамен толықтырылсын:

«7-1) пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелеріне Үй кеңесімен келісілген кондоминиум объектісін басқару және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау жөніндегі ай сайынғы және жылдық есептерді ұсынуды;»;

2-тармақтың 8) тармақшасы мынадай редакцияда жазылсын:

«8) пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелеріне қызметтің негізгі көрсеткіштері, кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау бойынша қызметтерді көрсетуге және жұмыстарды орындауға жасалған шарттар, оларды көрсету (орындау) тәртібі мен талаптары, құны туралы ақпаратқа, сондай-ақ ағымдағы және жинақ шоты бойынша ақша қаражатының қозғалысы туралы ақпаратқа еркін қол жеткізуді қамтамасыз етуді;»;

2-тармақ мынадай мазмұндағы 10) тармақшамен толықтырылсын:

«10) жиналыс және үй кеңесі қабылдаған шешімдер туралы ақпаратты және Қазақстан Республикасының дербес деректер және оларды қорғау туралы заңнамасында белгіленген талаптарды ескере отырып, өзге де ақпаратты жалпыға қолжетімді жерлерде орналастыруды;»;

мынадай мазмұндағы 3-1 және 5-тармақтармен толықтырылсын:

«3-1. Кондоминиум объектісін басқару жөніндегі қызметтерді көрсету шеңберінде көппәтерлі тұрғын үйді басқарушы немесе басқарушы компания кондоминиум объектісін басқару үшін тауарларды, жұмыстарды, көрсетілетін қызметтерді сатып алуды және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауды уәкілетті орган белгілеген сатып алу сомасынан асып кеткен кезде кондоминиум объектісін атқарушы басқару органдарының электрондық сатып алу алаңы арқылы жүзеге асыруға міндетті.»;

«5. Тұрғын үй инспекциясы көппәтерлі тұрғын үйді басқарушыны немесе басқарушы компанияны тағайындаған кезде, кондоминиум объектісін басқару жөніндегі қызметтер тұрғын үй инспекциясы мен көппәтерлі тұрғын үйді басқарушы немесе басқарушы компания арасындағы шарт негізінде жүзеге асырылады.

Көппәтерлі тұрғын үйді басқарушы немесе басқарушы компания жергілікті өкілді орган бекіткен кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған шығыстардың ең аз мөлшерін қолдануға тиіс.»;

20) 50-2-бапта:

бірінші абзац мынадай редакцияда жазылсын:

«Кондоминиум объектісін басқару және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау жөніндегі ай сайынғы есеп ақпараттандыру объектілері арқылы пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелеріне есепті кезеңнен кейінгі айдың оныншы күніне дейін ұсынылады және жалпыға қолжетімді жерлерде орналастырылады.»;

21) 50-3-бапта:

1, 2 және 3-тармақтар мынадай редакцияда жазылсын:

«1. Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге ақша жинақтау үшін мүлік иелері бірлестігінің төрағасы не жай серіктестіктің сенім білдірілген адамы уәкілетті орган белгілеген талаптарға сәйкес келетін екінші деңгейдегі банктердің бірінде жинақ шотын ашады.»;

«2. Мүліктің меншік иелерінің бірлестіктеріне немесе жай серіктестіктерге кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне күрделі жөндеу жүргізу мақсатына берілетін тұрғын үй заемдары Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес екінші деңгейдегі банктер айқындаған міндеттемелердің орындалуын қамтамасыз ету тәсілдерімен, екінші деңгейдегі банктердің ішкі құжаттарымен және (немесе) жергілікті атқарушы органдардың кепілдігімен қамтамасыз етіледі.»;

«3. Екінші деңгейдегі банктер үшін кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге қаражат жинақтауға қатысу құқығы болып табылады. Олар кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге қаражат жинақтауға қатысқан жағдайда, екінші деңгейдегі банктер осы Заңның талаптарын сақтауға тиіс.».

3. «Нотариат туралы» 1997 жылғы 14 шілдедегі Қазақстан Республикасының Заңына:

1) 92-1-баптың 2-тармағының 6) тармақшасы мынадай редакцияда жазылсын:

«6) қосымша шығыстарды өндіріп алу туралы талаптарды қоспағанда, «Тұрғын үй қатынастары туралы» Қазақстан Республикасының Заңында бекітілген кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне күрделі жөндеу жүргізуге арналған міндетті шығыстарға қатысудан жалтаратын үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелерінен берешекті өндіріп алу туралы;»;

2) 92-8-баптың 1-тармағы мынадай редакцияда жазылсын:

«1. Мынадай даусыз талаптар бойынша берешекті өндіріп алу жағдайларын қоспағанда, нотариус мәлімделген талапқа қарсы қарсылықты алған күннен бастап үш жұмыс күнінен кешіктірмей атқарушылық жазбаның күшін жою туралы қаулы шығарады:

1) кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға жұмсалатын ай сайынғы шығыстар бойынша;

2) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне күрделі жөндеу жүргізу үшін жинақ шотына ай сайынғы жарналар бойынша;

3) коммуналдық қызметтерді төлеу бойынша.

4) жиналыс хаттамасына сәйкес меншік иелерінің көпшілігі келіскен кезде нысаналы алымдар бойынша жүргізіледі.».

4. «Сәйкестендіру нөмірлерінің ұлттық тізілімдері туралы» 2007 жылғы 12 қаңтардағы Қазақстан Республикасының Заңына:

1) мынадай мазмұндағы 11-баптың 1-тармағының 3-7) тармақшасымен толықтырылсын:

«3-7) тұрғын үй қорын басқару, газ және газбен жабдықтау салаларындағы әлеуметтік инфрақұрылым объектілерінде елді мекендер шекаралары шегінде қауіпті техникалық құрылғыларды қауіпсіз пайдалану талаптарының сақталуына мемлекеттік бақылауды және өнеркәсіптік қауіпсіздік саласындағы әлеуметтік инфрақұрылым объектілерінде елді мекендер шекаралары шегінде мемлекеттік қадағалауды жүзеге асыратын тұрғын үй инспекциясы.».

5. Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу туралы 2007 жылғы 26 шілдедегі Қазақстан Республикасының Заңына (Қазақстан Республикасы Парламентінің Жаршысы:

39-баптың 1-тармағының бірінші абзацы мынадай редакцияда жазылсын:

«1. Кондоминиум объектісін мемлекеттік тіркеу үшін тіркеуші органға көппәтерлі тұрғын үй пәтерлері, тұрғын емес үй-жайлары меншік иелерінің кемінде екіуінен жазбаша өтініш немесе жергілікті атқарушы органның өтініші ұсынылады.».

«2 бап.

1. Осы Заң алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі.

2. Осы Заң қолданысқа енгізілгенге дейін құрылған көппәтерлі тұрғын үйдің жай серіктестіктері осы Заң қолданысқа енгізілген күннен бастап екі жыл ішінде өз қызметін осы Заңға сәйкес келтіруге міндетті».

**Қазақстан Республикасының**

 **Президенті**