**«Қазақстан Республикасының кейбір заңнамалық актілеріне тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық мәселелері бойынша өзгерістер мен толықтырулар енгізу туралы» Қазақстан Республикасы Заңының жобасына**

**САЛЫСТЫРМАЛЫ КЕСТЕ**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **р/с№** | **Құрылымдық элемент** | **Қолданыстағы**  **редакция** | **Ұсынылған**  **редакция** | **Өзгерту немесе толықтыру негіздемесі** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** |
| **1. Қазақстан Республикасының Жоғарғы Кеңесі 1994 жылғы 27 желтоқсанда қабылдаған Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексі (Жалпы бөлім)** | | | | |
| 1. | 235-баптың 4-тармағы | **235-бап. Меншік құқығына ие болу негіздері**  …  4. Тұтыну (**тұрғын үй**, тұрғын үй-құрылыс, саяжай, гараж немесе өзге) кооперативінің мүшелері, жарна жинақтауға құқығы бар, пәтер, саяжай, гараж, кооператив осы адамдардың пайдалануына берген өзге де үй-жай үшін өзінің үлестік жарнасын толық төлеген басқа да адамдар аталған мүліктің меншік құқығына ие болады. | 235-бап. Меншік құқығына ие болу негіздері  …  **235-баптың 4-тармағындағы «тұрғын үй,» деген сөз алып тасталсын.** | Тұрғын үй кооперативтерінің таратылуына байланысты. ҚР АК 235-бабының 4-тармағында тұрғын үй тұтыну кооперативіне сілтеме қалды. |
| **2. «Тұрғын үй қатынастары туралы» 1997 жылғы 16 сәуірдегі № 94 ҚР Заңы** | | | | |
| 2. | 1-баптың 4-тармағы | 1-бап. Қазақстан Республикасының тұрғын үй заңнамасы  …  4. Қонақүйлерде, пансионаттарда, интернаттарда, қарттар үйлерінде және ұқсас мақсаттағы басқа да объектілерде тұру **(болу)** Қазақстан Республикасының заңнамасымен реттеледі. | 1-бап. Қазақстан Республикасының тұрғын үй заңнамасы  …  «1-баптың 4-тармағындағы «(**болу**)» деген сөз алып тасталсын.». | «Тұру» ұғымы тұрақты және уақытша тұру деген мағынаны береді. «Болу» дегеніміз, әдетте, кез-келген жерде уақытша, қысқа мерзімді болуды білдіреді. «Болу» құқықтық реттелмеуі мүмкін. |
| 3. | 2-баптың 2) тармақшасы | 2-бап. Осы Заңда пайдаланылатын негізгі ұғымдар  Осы Заңда мынадай негізгі ұғымдар пайдаланылады:  …  2) дара (бөлек) меншік – азаматтардың, заңды тұлғалардың, мемлекеттің пәтерге, тұрғын емес үй-жайға меншігі  … | 2-бап. Осы Заңда пайдаланылатын негізгі ұғымдар  Осы Заңда мынадай негізгі ұғымдар пайдаланылады:  …  2) дара (бөлек) меншік – азаматтардың, заңды тұлғалардың, мемлекеттің пәтерге, тұрғын емес үй-жайға, **тұрақ орнына, қоймаларға (пәтерден тыс)** меншігі; | Тұрақ орнының анықтамасына сәйкес келтіру, оған сәйкестұрақ орны **тұрғын емес үй-жай болып табылмайды,** бірақ соған қарамастан жеке бөлек меншікте болады. |
| 4. | 2-баптың 3) тармақшасы | 2-бап. Осы Заңда пайдаланылатын негізгі ұғымдар  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. Дауыс беру тұрғын үй қатынастары және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық саласындағы ақпараттандыру объектілері арқылы жүзеге асырылуы мүмкін; | 2-бап. Осы Заңда пайдаланылатын негізгі ұғымдар  3) тармақша мынадай редакцияда жазылсын:  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; | Ақпараттандыру туралы заңнамада көзделген тетіктерді пайдалана отырып, пәтердің және тұрғын емес үй-жайдың меншік иесінің дауыс беру құқығын іске асыру мүмкіндігі мақсатында. |
| 5. | 2-баптың 11) тармақшасы | 2-бап. Осы Заңда пайдаланылатын негізгі ұғымдар  Осы Заңда мынадай негізгі ұғымдар пайдаланылады:  …  11) кондоминиум объектісі – дара (бөлек) меншіктегі пәтерлерден, тұрғын емес үй-жайлардан 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; | 2-бап. Осы Заңда пайдаланылатын негізгі ұғымдар  Осы Заңда мынадай негізгі ұғымдар пайдаланылады:  …  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; | Тұрақ орнының анықтамасына сәйкес келтіру («Тұрғын үй қатынастары туралы» Заңның 2-бабы 23-1-тармағының жаңа тармақшасы), оған сәйкестұрақ орнытұрғын емес үй-жай болып табылмайды, бірақ соған қарамастан жеке бөлек меншікте болады. |
| 6. | 2-баптың 12-1) тармақшасы | 2-бап. Осы Заңда пайдаланылатын негізгі ұғымдар  Осы Заңда мынадай негізгі ұғымдар пайдаланылады:  …..  **12-1) жоқ;** | 2-бап. Осы Заңда пайдаланылатын негізгі ұғымдар  Осы Заңда мынадай негізгі ұғымдар пайдаланылады:…..  **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);** | «Әкімшілік құқық бұзушылық туралы» ҚР Кодексінің 320-бабымен кондоминиум объектісін басқару органының, көппәтерлі тұрғын үй басқарушысының, басқарушы компанияның кондоминиум объектісін басқару және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау бойынша ай сайынғы және жылдық есептерді ұсыну мерзімдерін бұзғаны үшін әкімшілік жауапкершілік қарастырылған.  Көппәтерлі тұрғын үй кеңесі өкілді алқалы орган болып табылатынын және кондоминиум объектісін басқару органының – кондоминиум объектісін басқару жөніндегі функцияларды жүзеге асыратын тікелей жеке немесе заңды тұлғаның орындауы үшін міндетті болып табылатын үйді басқару жөніндегі бірлескен шешімдер шығаратынын ескере отырып, «кондоминиум объектісін басқарудың атқарушы органы» деген анықтаманың өзін нақтылау ұсынылады. |
| 7. | 2-баптың 15-4) тармақшасы | 2-бап. Осы Заңда пайдаланылатын негізгі ұғымдар  Осы Заңда мынадай негізгі ұғымдар пайдаланылады:  …  15-4) кондоминиум объектісінің шектеулі пайдаланылатын ортақ мүлкі – кондоминиум объектісі ортақ мүлкінің осы Заңда айқындалатын тәртіппен пәтер, тұрғын емес үй-жай меншік иесінің немесе үшінші тұлғаның пайдалануына берілген бір бөлігі; | 2-бап. Осы Заңда пайдаланылатын негізгі ұғымдар  Осы Заңда мынадай негізгі ұғымдар пайдаланылады:  …  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; | «Тұрғын үй қатынастары туралы» ҚР Заңы шектеулі пайдаланудағы кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін беру тәртібін белгілемейді. Мұндай тәртіп тізбені айқындау жөніндегі іс-шаралар кешенін, сондай-ақ ТКШ саласындағы уәкілетті орган қабылдаған көппәтерлі үйдің шектеулі пайдаланудағы ортақ мүлкін (шатырларды, төлелерді және т.б.) пайдалануды регламенттейтін «Шектеулі пайдаланылатын ортақ мүліктің тізбесін айқындау жөніндегі ұсынымдар» нормативтік-техникалық құжатында көрсетілген. |
| 8. | 2-баптың 16-4) тармақшасы | 2-бап. Осы Заңда пайдаланылатын негізгі ұғымдар  Осы Заңда мынадай негізгі ұғымдар пайдаланылады:  …..  **16-4) көппәтерлі тұрғын үй кеңесі (бұдан әрі – үй кеңесі) – пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері қатарынан сайланатын кондоминиум объектісін басқару органы;** | 2-бап. Осы Заңда пайдаланылатын негізгі ұғымдар  Осы Заңда мынадай негізгі ұғымдар пайдаланылады:  **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;** | «Кондоминиум объектісін басқару органы» бойынша жоғарыда келтірілген негіздемені ескере отырып  Тұрғын үй қорын басқару саласында мемлекеттік бақылауды жүзеге асыруға байланысты мемлекеттік бақылау саласында белгіленген функцияларды орындау кезінде бірқатар даулы мәселелер туындайды.  Егер бұрын кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін басқару жөніндегі барлық функцияларды басқару органы, яғни ПИК, ПИТК және т. б. жүзеге асырған болса, «Тұрғын үй қатынастары туралы» ҚР Заңына енгізілген түзетулерге сәйкес функциялардың бір бөлігі басқару органында – Үй кеңесінде, екінші бөлігі мүліктің меншік иелері бірлестігінің төрағасында, жай серіктестіктің сенім білдірілген тұлғасында, кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін басқару жөніндегі басқарушы компанияда немесе көппәтерлі тұрғын үй басқарушысында болады.  Сонымен қатар, ҚР ӘҚБтК-нің 320-бабында тиісті талаптар бұзылған жағдайда басқару органдарының әкімшілік жауапкершілігі қарастырылған.  Осыған байланысты қолданыстағы заңнамадағы қайшылықтарды болдырмау үшін басқару органы мен үй кеңесі түсінігін өзгерту қажет. |
| 9. | 2-баптың 27) тармақшасы | 2-бап. Осы Заңда пайдаланылатын негізгі ұғымдар  Осы Заңда мынадай негізгі ұғымдар пайдаланылады:  …  27) тұрғын емес үй-жай – кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін 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. | 2-бап. Осы Заңда пайдаланылатын негізгі ұғымдар  Осы Заңда мынадай негізгі ұғымдар пайдаланылады:    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. | Бүгінгі таңда іс жүзінде кондоминиум объектісінің ортақ мүлкінің бір бөлігі ретінде пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің иелігінде болуы тиіс шаруашылық қоймалары көп жағдайда сатылып, әділет органдарында тұрғын емес үй-жай ретінде тіркелген жеке меншікте болады.  Тиісінше, қоймалары (пәтерден тыс) бар меншік иелерінің дауыс беруге қатысу мүмкіндігін болдырмау мақсатында осы ұғымды толықтыру ұсынылады. |
| 10. | 2-баптың 29) тармақшасы | 2-бап. Осы Заңда пайдаланылатын негізгі ұғымдар  …  29) тұрғынжайды жалдау (жалға алу) - жалдаушыға (жалға алушыға) тұрғынжайды немесе оның бір бөлігін ақысын төлетіп **тұрақты немесе** уақытша иеленуге және пайдалануға беру; | 2-бап. Осы Заңда пайдаланылатын негізгі ұғымдар  …  29) тұрғынжайды жалдау (жалға алу) - жалдаушыға (жалға алушыға) тұрғынжайды немесе оның бір бөлігін ақысын төлетіп уақытша иеленуге және пайдалануға беру; | Қазақстан Республикасы Азаматтық кодексінің (Ерекше бөлім) 540-бабы 1-тармағына сәйкес келтіру. 29) тармақшадағы «тұрақты» деген сөзді алып тастау қажет. |
| 11. | 2-баптың 47) тармақшасы | 2-бап. Осы Заңда пайдаланылатын негізгі ұғымдар  Осы Заңда мынадай негізгі ұғымдар пайдаланылады:  …  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; | 2-бап. Осы Заңда пайдаланылатын негізгі ұғымдар  Осы Заңда мынадай негізгі ұғымдар пайдаланылады:  …  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**; | Бүгінгі күні пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері домофон ұйымдарының қызметтерінен бас тарта алмайды, олар өз кезегінде ҚР АК шеңберінде тұрғындармен жеке шарттар жасасады. Үйге ортақ инженерлік жүйелердің құрамына әлсіз тоқты коммуникацияларды қосу пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелеріне шығыстар сметасына кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау жөніндегі шығыстарды, домофон және бейнебақылау бойынша қызметтерді қосуға мүмкіндік береді. |
| 12. | 2-баптың 50) тармақшасы | 2-бап. Осы Заңда пайдаланылатын негізгі ұғымдар  Осы Заңда мынадай негізгі ұғымдар пайдаланылады:  …  50) **жоқ;** | 2-бап. Осы Заңда пайдаланылатын негізгі ұғымдар  Тармақшамен 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;** | Іс жүзінде тұрғын емес үй-жай ретінде тіркелетін қойма (пәтерден тыс) ұғымын бекіту мақсатында |
| 13. | 6-бап | 6-бап. 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 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. | 6-бап. Кондоминиум объектісін басқару және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау  6-бап екінші абзацпен толықтырылсын:  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. | Кондоминиум объектісін басқару және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау функцияларын бөлу мақсатында. |
| 14. | 10-2-баптың жаңа 10-28) тармақшасы | 10-2-бап. Уәкілетті органның құзыреті  ….  **10-28) жоқ;** | 10-2-бап. Уәкілетті органның құзыреті  ….  **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;** | Басқарушы компанияны тағайындау тетігі мен тәртібін, оның қызметін бекіту мақсатында. |
| 15. | 10-2-баптың жаңа 10-29) тармақшасы | 10-2-бап. Уәкілетті органның құзыреті  ….  **10-29) жоқ;** | 10-2-бап. Уәкілетті органның құзыреті  ….  **10-29) кондоминиум объектілерінің ортақ мүлкіне күрделі жөндеу жүргізуге қатысатын екінші деңгейдегі банктер үшін өлшемшарттарды әзірлейді және бекітеді;** | Кондоминиум объектілерінің ортақ мүлкіне күрделі жөндеу жүргізуге екінші деңгейдегі банктердің қатысуы және КПТҮ-ні күрделі жөндеуге жарналар жинақтау үшін МИБ төрағасына немесе ЖС сенім білдірілген тұлғасына жинақ шоттарын ашу мүмкіндігі мақсатында. |
| 16. | 10-3-баптың 2-тармағының жаңа 18) тармақшасы | 10-3-бап. Республикалық маңызы бар қалалардың, астананың, аудандардың, облыстық маңызы бар қалалардың жергілікті мемлекеттік басқару органдарының құзыреті  …  Республикалық маңызы бар қалалардың, астананың, аудандардың, облыстық маңызы бар қалалардың жергілікті атқарушы органдары:  …  **18) жоқ;** | 10-3-бап. Республикалық маңызы бар қалалардың, астананың, аудандардың, облыстық маңызы бар қалалардың жергілікті мемлекеттік басқару органдарының құзыреті  …  Республикалық маңызы бар қалалардың, астананың, аудандардың, облыстық маңызы бар қалалардың жергілікті атқарушы органдары:  …  **18)** а**қпаратты 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;** | Бүгінгі күні тұрғын үй қорының статистикасын жүргізу үшін дұрыс деректердің болмауы проблемасы бар. Мысалы, жергілікті атқарушы органдардың деректері бойынша республика бойынша 54 474 көппәтерлі тұрғын үй бар, бұл Қазақстан Республикасының Стратегиялық жоспарлау және реформалар жөніндегі агенттігінің Ұлттық статистика бюросының статистикалық деректерімен айтарлықтай ерекшеленеді.  Нәтижесінде, көппәтерлі тұрғын үйлер бойынша деректер балансы сәйкес келмейді. Бұл жергілікті атқарушы органдарда үйлердің саны, салынған жылдары бойынша, оның ішінде олардың техникалық жай-күйі туралы анық ақпараттың жоқтығын куәландырады.  Осыған байланысты жергілікті атқарушы органдарды пайдаланудағы көппәтерлі тұрғын үйлерге міндетті түрде түгендеу және паспорттау жүргізуді қамтамасыз етуге міндеттеу қажет. |
| 17. | 31-баптың 2-тармағы. | **31-бап. Кондоминиумды құру, мемлекеттік тіркеу және тоқтату**    2. Көппәтерлі тұрғын үйдің жобалау-сметалық құжаттамасында кондоминиум объектісінің ортақ мүлкі құрамына берілетін тұрғын емес үй**-**жайлардың алаңы көрсетіледі.  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. | **31-бап. Кондоминиумды құру, мемлекеттік тіркеу және тоқтату**    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.** | Бірнеше жылдар бойы мемлекеттік органдар мен соттарға азаматтардан кондоминиум құрамына кіретін және жалпы үйдің меншігі болып табылатын мүлікті құрылыс салушылардың заңсыз иеліктен шығаруы туралы шағымдар келіп түсуде.  Ұсынылып отырған түзетулер кондоминиумның ортақ мүлкінің құрамындағы үй-жайларды жеке меншікке енгізу және иеліктен шығару бойынша тыйым салуды көздейді.  Бұл түзетулер кондоминиум объектісінің ортақ мүлкінің құрамына кіретін жылжымайтын мүлікпен жасалған мәмілелерді жарамсыз деп тану жөніндегі сот істерін барынша азайтуға да бағытталған. |
| 18. | 31-бап 2-тармақтың 5-абзацы | 31-бап. Кондоминиумды құру, мемлекеттік тіркеу және тоқтату  2-тармақ  …..  Көппәтерлі тұрғын үйді салуды немесе реконструкциялауды жүзеге асыратын тапсырыс беруші (құрылыс салушы) мүліктің меншік иелері бірлестігі тіркелгеннен кейін немесе жай серіктестік құрылғаннан кейін күнтізбелік отыз күн ішінде қағаз және (немесе) электрондық жеткізгіштерде қабылдау-тапсыру актісі бойынша:        жобалау ұйымы куәландырған, ведомстводан тыс кешенді сараптаманың оң қорытындысын алған көппәтерлі тұрғын үйдің жобалау құжаттамасының көшірмелерін (сметалық бөлімсіз); | 31-бап. Кондоминиумды құру, мемлекеттік тіркеу және тоқтату  2-тармақтың бесінші абзацындағы **«(сметалық бөлімсіз)»** деген сөздер алып тасталсын; | «Қазақстан Республикасындағы сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі туралы» Заңға сәйкес:  11) жоба – жеке және заңды тұлғалардың түпкі ойының мәнін және оны практикада іске асыру мүмкіндігін ашып көрсететін, сәулет, қала құрылысы және құрылыс құжаттамасы (сызбалар, графикалық және мәтіндік материалдар, инженерлік және сметалық есеп-қисаптар), оның ішінде құрылыстың техникалық-экономикалық негіздемесі және (немесе) жобалау-сметалық құжаттамасы нысанында ұсынылған, адамның мекендеуі мен тыныс-тіршілігіне қажетті жағдайларды қамтамасыз ету жөніндегі түпкі ойы;  13) жобалау құжаттамасы:  аумақты көгалдандыру жобаларын;  қала құрылысының жобаларын;  құрылыс жобасын (құрылыстық жобаны) - көлемдiк-жоспарлық, конструкциялық, технологиялық, инженерлiк, табиғат қорғау, экономикалық және өзге де шешiмдердi қамтитын жобалау (жобалау-смета) құжаттамасын, сондай-ақ құрылысты ұйымдастыру мен жүргiзуге, аумақты инженерлiк жағынан дайындауға, абаттандыруға арналған сметалық есептеулердi қамтиды. Құрылыс жобаларына аяқталмаған объектiлер құрылысын консервациялау және өз ресурсын тауысқан объектiлердi кейiннен кәдеге жарату жобалары да жатады;  сәулеттiк түпкi ойы бар сәулет жобасын- жобалауға сәулетшiнiң қатысуы қажет болатын ғимарат (монумент) тұрғызудың жеке жобасын немесе жобалау (жобалау-смета) құжаттамасының бiр бөлiгiн қамтиды.  Сөз тіркесі (сметалық бөлімсіз) тұрғын үйдің шаршы метрінің өзіндік құнына енгізілген ЖІЖ (жобалау-іздестіру жұмыстары) сметасының құрамында жобаның осы бөлімі үшін пәтер сатып алу кезінде толық көлемде төлеген меншік иелерінің құқықтарын бұзады. |
| 19. | 31-баптың 5-тармағы | 31-бап. Кондоминиумды құру, мемлекеттік тіркеу және тоқтату  5. Пайдаланудағы көппәтерлі тұрғын үйлердегі кондоминиум объектісін мемлекеттік тіркеу пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың кемінде екі меншік иесінен тұратын бастамашы топтың өтініші бойынша жүргізіледі. | 31-бап. Кондоминиумды құру, мемлекеттік тіркеу және тоқтату  5-тармақ келесі редакцияда жазылсын;  **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.** | Кондоминиум объектісін жедел тіркеу және тіркеу рәсімін оңайлату мақсатында әкімдіктерге осы рәсімге бастамашылық жасауға мүмкіндік беру ұсынылады. |
| 20. | 32-баптың 4-тармағы | 32-бап. Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау  …4. 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 **пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың барлық меншік иесі** 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. | 32-бап. Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау  **…**  4. 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. | Пәтер иелерінің саны жүздеген және одан да көп адамға жетуі мүмкін екенін ескере отырып, пәтерлердің барлық меншік иелерінен нотариалды куәландырылған сенімхаттар алу өте қиын (мүмкін емес) және Заң талаптарын орындау мүмкін емес деп санаймыз, бұл меншік иелерінің үйді басқаруды таңдау құқығын шектейді, ал тұрғын үйді басқару нысаны ретінде МИБ-ті таңдау кезінде, үйдің барлық меншік иелерінен нотариалды куәландырылған сенімхат қажет емес екенін ескеру қажет. |
| 21. | 34-баптың 7-тармағы | 34-бап. Пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің құқықтары мен міндеттері  …  7. Пәтердің, тұрғын емес үй-жайдың 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. | 34-бап. Пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің құқықтары мен міндеттері  ….  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. | Тұрақ орындарының меншік иелерінің төлемдері бойынша берешекті өндіріп алуға негіз жоқ болғандықтан. |
| 22. | 38-бап | 38-бап. Пәтерге, тұрғын емес үй-жайға кіру  Пәтерге, тұрғын емес үй-жайға кiру пәтердің, тұрғын емес үй-жайдың меншік иесі хабардар етілген кезде жүзеге асырылады.  Егер 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. | 38-бап. 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.** | Көптеген жағдайларда үйге ортақ инженерлік жүйелерге, әсіресе сумен жабдықтау және су бұру жүйелеріне қолжетімділік пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері жөндеу жүргізген кезде конструкциялармен қоршалады. Авариялық жағдайлар мен су ағу жағдайы орын алған кезде меншік иелері қораптарды өз есебінен ашудан жиі бас тартады. |
| 23. | 40-баптың 4-тармағының 8-абзацы | 40-бап. Пәтердің, тұрғын емес үй-жайдың конструкциялық бөлігін өзгерту  4-тармақтың 8-абзацы жоқ | 40-бап. Пәтердің, тұрғын емес үй-жайдың конструкциялық бөлігін өзгерту  4-тармақ мынадай мазмұндағы 8-абзацпен толықтырылсын.  **Пәтерде және тұрғын емес үй-жайда орналасқан жабдықты қоспағанда, әлсіз тоқты инженерлік жүйелер.** | Әлсіз тоқты инженерлік жүйелер жалпы пайдалану орындарында орналасқандықтан, анықтама бойынша олар жалпы қолданыстағы желілер мен жабдықтар болып табылады. |
| 24. | 42-бап | 42-бап. Кондоминиум объектісін басқару нысандары  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) мүліктің меншік иелері бірлестігі;  2) көппәтерлі тұрғын үйдің жай серіктестігі (жай серіктестік).  2. Пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері осы баптың 1-тармағында айқындалған, кондоминиум объектісін басқару нысандарын таңдауда және ауыстыруда ерікті болады. | 42-бап мынадай редакцияда жазылсын:  **42-бап. Кондоминиум объектісін басқару нысандары**  **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.».** | 2020 жылғы қаңтардан бастап ТКШ саласындағы реформаның іске асырылуы жекелеген өңірлерде пәтерлерінің саны аз, пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері бірлесіп басқаратын тұрғын үйлердің бар екендігі анықталды. Осы КПТҮ-де қаражат жинауды бір бастамашыл адам жүзеге асырады. Жедел жөндеу жұмыстарын жүргізу үшін барлық тұрғындардың келісімімен мақсатты төлемдер жүзеге асырылады. Пәтерлер санының аздығына және заңды тұлғаның немесе ЖС қызметі бойынша қосымша шығындарға байланысты, МИБ-ті немесе жай серіктестікті құру орынсыз деп санаймыз.  Баяндалғанды ескере отырып, басқару процесін оңайлату мақсатында саны он алтыдан аспайтын болса, кондоминиум объектісін басқарудың жеке нысанын - пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың барлық меншік иелерінің тікелей бірлесіп басқаруын енгізу (бұрын қолданыста болған нысанды қайтару) ұсынылады.  Сонымен қатар, егер пәтерлердің саны 30-дан аспаса, ЖС құру үшін пәтерлер санын шектеу ұсынылады. КПТҮ-дегі пәтерлердің саны 50 және одан да көп болған кезде нотариалды сенімхаттарды беруді көздейтін қолданыстағы редакция іс жүзінде мүмкін емес.  Пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің кондоминиум объектісін басқару нысандарының бірін таңдауы бойынша құқық қолдану практикасын талдау кейбір жағдайларда тұрғындардың басқару нысанын туралы шешім қабылдай алмайтындығын көрсетеді. Сондықтан ЖАО-ның тұрғын үй инспекциясына басқарушы компанияны немесе көппәтерлі тұрғын үй басқарушысын жарты жылдық мерзімге белгілеу мүмкіндігін беру туралы норманы енгізу ұсынылады. Сонымен қатар, таңдалған басқару органдары осы үйдің ағымдағы шотын ашуы керек.  Тұрғындар басқару нысанын таңдағаннан кейін 42-баптың 1-тармағына сәйкес басқару функцияларын дербес жүзеге асыруға не функцияларды басқарушы компанияға не көппәтерлі тұрғын үй басқарушысына беруге құқылы.  Бұдан басқа, КПТҮ басқарусыз және күтіп-ұстаусыз қалмауы үшін осы үйде МИБ немесе ЖС құрылған сәтке дейін құрылыс салушының БК-ны тартуға мүмкіндік беру ұсынылады. |
| 25. | 42-1-баптың 2-тармағының 1) тармақшасы | 42-1-бап. Жиналыс  ….  2. Жиналыстың құзыретіне мынадай мәселелер жатады:  1) үй кеңесінің мүшелерін сайлау, қайта сайлау, сондай-ақ олардың өкілеттіктерін мерзімінен бұрын тоқтату; | 42-1 бап. Жиналыс  ….  2. Жиналыстың құзыретіне мынадай мәселелер жатады:  1) **мүліктің меншік иелері бірлестігінің төрағасын, жай серіктестіктің сенім білдірілген адамын**, үй кеңесінің мүшелерін сайлау, қайта сайлау, сондай-ақ олардың өкілеттіктерін мерзімінен бұрын тоқтату; | «Тұрғын үй қатынастары туралы» Заңның 42-1-бабының 1-тармағына сәйкес пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері жиналыста кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға байланысты мәселелерді қарайды және шешімдер қабылдайды.  Жиналыста қаралатын кондоминиум объектісін басқаруға байланысты негізгі мәселелердің бірі мүліктің меншік иелері бірлестігінің төрағасын, жай серіктестіктің сенім білдірілген адамын сайлау болып табылады.  Сонымен бірге бұл функция заңда жоқ.  Осыған байланысты, біржақты түсіндіру мақсатында мүліктің меншік иелері бірлестігінің төрағасын, жай серіктестіктің сенім білдірілген адамын сайлау жөніндегі функцияны көппәтерлі тұрғын үйдің пәтерлері, тұрғын емес үй-жайлары меншік иелерінің жиналысына заңды түрде бекіту қажет. |
| 26. | 42-1-баптың 2-тармағының 6) тармақшасы | 42-1-бап. Жиналыс  2. Жиналыстың құзыретіне мынадай мәселелер жатады:  ….  6) күнтізбелік бір жылға арналған кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған шығыстар сметасын бекіту, сондай-ақ оған өзгерістер мен толықтырулар енгізу; | 42-1-бап. Жиналыс  2-тармақтың 6) тармақшасы мынадай редакцияда жазылсын:  **6)** **көппәтерлі тұрғын үйдің кіреберістерінің бірінде лифтіні ауыстыру (жөндеу) туралы шешім қабылдау;** | 6) тармақшаның 42-1-баптың 2-тармағының 9) тармақшасымен қайталануын болдырмау мақсатында.  Сондай-ақ күрделі жөндеу жүргізу немесе лифтіні ауыстыру бойынша көппәтерлі тұрғын үйдің бір кіреберісіндегі пәтер және тұрғын емес үй-жай иелерінің құқығын іске асыру мүмкіндігі мақсатында. |
| 27. | 42-1-баптың 2-тармағының 6-1) тармақшасы | 42-1-бап. Жиналыс  ….  2. Жиналыстың құзыретіне мынадай мәселелер жатады:  6-2) **жоқ** | 42-1-бап. Жиналыс  ….  2. Жиналыстың құзыретіне мынадай мәселелер жатады:  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;** | «Тұрғын үй қатынастары туралы» Заңның 32-бабы 7-тармағында кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне күрделі жөндеу жүргізуге ақша жинақтау үшін пәтердің, тұрғын емес үй-жайдың меншік иесі өзіне тиесілі пәтердің, тұрғын емес үй-жайдың пайдалы алаңының бір шаршы метріне есептегенде республикалық бюджет туралы заңда тиісті қаржы жылына белгіленген айлық есептік көрсеткіштіктің кемінде 0,005 еселенген мөлшеріндегі ақшаны ай сайын жинақ шотына аударуға міндетті деп айқындалған.  Сонымен бірге, жиналыста пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге тұрғын үй заңнамасында белгіленген мөлшерден асатын көлемде қаражат жинау туралы шешім қабылдауға құқылы.  Сондықтан күрделі жөндеу жүргізуге арналған жарнаның мөлшерін келісу туралы мәселені жиналыстың құзыретіне қосу қажет. |
| 28. | 42-1-баптың 2-тармағының 9) тармақшасы | 42-1-бап. Жиналыс  2. Жиналыстың құзыретіне мынадай мәселелер жатады:  ….  9) кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған шығыстардың мөлшерін бекіту; | 42-1-бап. Жиналыс  2. Жиналыстың құзыретіне мынадай мәселелер жатады:  ….  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;** | Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін басқаруға және күтіп-ұстауға арналған жарнаның мөлшері Кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған шығыстар сметасын есептеу әдістемесіне сәйкес кондоминиум объектісіне жасалған жылдық шығыстар сметасына сүйене отырып есептеледі. Сондықтан жиналыста шығындар сметасы мен жарналар мөлшерін бекіту туралы мәселені бір уақытта бекіткен жөн.  Сонымен қатар, құрылған МИБ-тердің жұмыс тәжірибесі жалпы жиналыста шығындар сметасы мен тарифті, оның ішінде қол жинау арқылы сұрау әдісін бекітудің күрделілігін және кейде мүмкін еместігін көрсетеді. Бұл әсіресе 200 және одан да көп пәтерлері бар КПТҮ-ге қатысты. Сондықтан үй кеңесіне шығыстар сметасы мен тарифті бекіту құқығын беру мүмкіндігін қарастыру ұсынылады. |
| 29. | 42-1-баптың 2-тармағының 11) тармақшасы | 42-1-бап. Жиналыс  2. Жиналыстың құзыретіне мынадай мәселелер жатады:  ….  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; | 42-1-бап. Жиналыс  2. Жиналыстың құзыретіне мыналар жатады:  ….  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**; | Құрылған МИБ-тердің жұмыс тәжірибесі кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне күрделі жөндеу жүргізуге арналған шығыстар сметасын бекітудің күрделілігін және кейде мүмкін еместігін көрсетеді, өйткені шығыстар баптарына, материалдар мен еңбек шығындарының бағаларына талдау жүргізу қажет. Бұл әсіресе 200 және одан да көп пәтерлері бар КПТҮ-ге қатысты. Сондықтан үй кеңесіне кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне күрделі жөндеу жүргізуге арналған шығыстар сметасын бекіту және күрделі жөндеу жөнінде шешім қабылдау құқығын беру **мүмкіндігін** қарастыру ұсынылады. |
| 30. | 42-1-баптың 2-тармағының 13) тармақшасы | 42-1-бап. Жиналыс  2. Жиналыстың құзыретіне мынадай мәселелер жатады:  ….  13) жинақ шотында жинақталған ақшаны жұмсау туралы, сондай-ақ кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге тұрғын үй қарызын алу туралы шешім қабылдау; | 42-1-бап. Жиналыс  2. Жиналыстың құзыретіне мынадай мәселелер жатады:  ….  13) жинақ шотында жинақталған ақшаны жұмсау туралы шешім қабылдау **немесе мұндай өкілеттіктерді үй кеңесіне беру**; | Құрылған МИБ-тердің жұмысының тәжірибесі жинақ шотында жинақталған қаражат есебінен кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне күрделі және ағымдағы жөндеу жүргізуге арналған шығыстар сметасын бекітудің күрделілігін және кейде мүмкін еместігін көрсетеді, өйткені шығыстар баптарына, материалдар мен еңбек шығындарының бағаларына талдау жүргізу қажет. Бұл әсіресе 200 және одан да көп пәтерлері бар КПТҮ-ге қатысты. Сондықтан үй кеңесіне кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне күрделі жөндеу жүргізуге арналған шығыстар сметасын бекіту құқығын беру **мүмкіндігін** қарастыру ұсынылады. |
| 31. | 42-1-баптың 2-тармағының 13-1) тармақшасы | 42-1-бап. Жиналыс  2. Жиналыстың құзыретіне мынадай мәселелер жатады:  ….  13-1) **жоқ** | 42-1-бап. Жиналыс  2. Жиналыстың құзыретіне мыналар жатады:  ….  13-1) **кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге тұрғын үй заемын алу туралы шешім қабылдау;** | Алдыңғы тармаққа байланысты заң техникасы. |
| 32. | 42-1-баптың 14) тармақшасы | 42-1-бап. Жиналыс  ….  2. Жиналыстың құзыретіне мынадай мәселелер жатады:  …  14) **пәтердің, тұрғын емес үй-жайдың меншік иесіне кондоминиум объектісі ортақ мүлкінің бір бөлігін мүліктік жалдауға (жалға) беру туралы шешім қабылдау;** | 42-1-бап. Жиналыс  ….  2. Жиналыстың құзыретіне мынадай мәселелер жатады:  …  14) пәтердің, тұрғын емес үй-жайдың меншік иесіне немесе **үшінші тұлғаларға** кондоминиум объектісі ортақ мүлкінің бір бөлігін мүліктік жалдауға (жалға) беру туралы шешім қабылдау; | Үйге ортақ меншікті тиімді пайдалану және осы мәселе бойынша меншік иелерінің көпшілігінің пікірін ескеру мақсатында. |
| 33. | 42-1-бап 4-тармақтың 2-абзацы | 42-1-бап. Жиналыс  ….  4-тармақтың 2-абзацы **жоқ** | 42-1-бап. Жиналыс  ….  4-тармақ мынадай мазмұндағы 2-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.** | Жиналыста шешім қабылдау кезінде дауыстарды дұрыс санау мақсатында пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері бір пәтер, тұрғын емес үй-жай-бір дауыс тәсілін ескере отырып, дауыс береді. |
| 34. | Заңның 42-1-бабының 6-тармағы | 42-1-бап. Жиналыс  …  6. Жиналыс осы баптың 2-тармағының 8), 9), 10), 11), 12) және 13) тармақшаларында көрсетілген мәселелер бойынша пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің жалпы санының **үштен екісінен астамы болған кезде шешім қабылдайды.**  Шешім пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің жалпы санының **үштен екісінен** астамы келіскен кезде қабылданады. | 42-1-бап. Жиналыс  …  **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.** | Қазіргі уақытта қаржылық мәселелерді шешу үшін жиналысқа пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің жалпы санының үштен екісінен астамы қатысуы тиіс және жиналыста шешім қабылдау үшін дауыс беруге тікелей қатысқан пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің жалпы санының үштен екісінен астамының келісімі талап етіледі. Жиналыстың мұндай құқығын іс жүзінде жүзеге асыру өте қиын.  Аталған норманың өзгеруі кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін басқаруға және күтіп-ұстауға байланысты мәселелерді неғұрлым жедел шешуге мүмкіндік береді. |
| 35. | 42-1-баптың 2-тармағының 6-1-тармақшасы | 42-1-бап. Жиналыс  2. Жиналыстың құзыретіне мынадай мәселелер жатады:  ….  6-1. **жоқ** | 42-1-бап. Жиналыс  2. Жиналыстың құзыретіне мынадай мәселелер жатады:  …  **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.** | Көппәтерлі тұрғын үйдің бір кіреберісіндегі пәтер және тұрғын емес үй-жай иелерінің лифтіні күрделі жөндеу немесе ауыстыру құқығын іске асыру мүмкіндігі мақсатында. |
| 36. | 42-1-баптың жаңа 6-2) тармағы | 42-1-бап. Жиналыс  ….  6-2. Жоқ | 42-1-бап мынадай мазмұндағы 6-2-тармақпен толықтырылсын:  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.** | Көппәтерлі тұрғын үйде басқарудың жаңа нысандарына көшу кезінде пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері пайдалану қызметтері үшін тариф мөлшері бойынша бірыңғай пікірге келмеу және тұрғындардың 2/3 кворумымен жиналыс өткізбеу жағдайларын болдырмау үшін. |
| 37. | 42-1-баптың 10-тармағы | 42-1-бап. Жиналыс  …..  10. Жиналыс жылына бір реттен сиретпей өткізіледі. Жиналыс үй кеңесінің, 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 шақырылады.  Жиналыстардың хаттамалары үй кеңесінде немесе жай серіктестіктің сенім білдірілген адамында сақталады. Жиналыс хаттамаларының көшірмелері пәтер, тұрғын емес үй-жай меншік иесінің талап етуі бойынша беріледі. | 42-1-бап. Жиналыс  ….  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. | Карантиндік іс-шаралар кезеңінде жиналыстарды келу тәртібімен өткізу қиындық туғызды. Мұндай жиналыссыз дереу жазбаша сауалнама жүргізу мүмкін болмады. Сонымен қатар, тұрғындар екінші кездесуге шығу үшін бірінші жиналысты өткізумен уақыт жоғалтады.  Пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелеріне келу тәртібімен өткізілетін жиналысқа қатыспай-ақ бірден жазбаша сауалнама жүргізуге, сондай-ақ электрондық дауыс беруді өткізу үшін тұрғын үй қатынастары және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық саласындағы ақпараттандыру объектісін таңдау мүмкіндігін беру ұсынылады. |
| 38. | 42-1-баптың 11-тармағы | 42-1-бап. Жиналыс  …….  **11. Дауыс беру тұрғын үй қатынастары және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық саласындағы ақпараттандыру объектілері арқылы өткізілген кезде пәтердің, тұрғын емес үй-жайдың меншік иесі дауыс беруге шығарылған мәселе бойынша электрондық цифрлық қолтаңбасын пайдалана отырып дауыс береді немесе қағаз хаттамаға өзі қол қояды.**  **Электрондық дауыс беру қорытындысы тұрғын үй қатынастары және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық саласындағы ақпараттандыру объектілері арқылы тіркеледі.** | 42-1 бап. Жиналыс  …….  **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.** | Ақпараттандыру туралы заңнамада көзделген тетіктерді пайдалана отырып, пәтердің және тұрғын емес үй-жайдың меншік иесінің дауыс беру құқығын іске асыру мүмкіндігі мақсатында. |
| 39. | 42-2-баптың 1-тармағы | 42-2-бап. Жазбаша сауалнама жүргізу  1. **Егер бұрын келу тәртібімен жарияланған жиналыс кворум болмағандықтан өтпесе, жиналыс жазбаша сауалнама арқылы өткізіледі. Жазбаша сауалнама жүргізу және оның мерзімдері туралы шешімді үй кеңесі қабылдайды** | 42-2-бап. Жазбаша сауалнама жүргізу  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.** | Карантиндік іс-шаралар кезеңінде жиналыстарды келу тәртібімен өткізу қиындық туғызды. Мұндай жиналыссыз дереу жазбаша сауалнама жүргізу мүмкін болмады.  КПТҮ тұрғындарына жиналысты келу тәртібімен өткізуге немесе бірден жазбаша сауалнама жүргізу мүмкіндігін беру ұсынылады, оны Үй кеңесі, мүліктің меншік иелері бірлестігінің төрағасы, 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 өткізуге болады. |
| 40. | 42-2-баптың 2-тармағы | 42-2-бап. Жазбаша сауалнама жүргізу  ….  2. **Үй кеңесі** жазбаша сауалнама жүргізу арқылы жиналысты ұйымдастыру үшін пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері арасынан **бастамашы топты айқындауға құқылы.** | 42-2-бап. Жазбаша сауалнама жүргізу  ….  2. Жазбаша сауалнама жүргізу арқылы жиналысты ұйымдастыру үшін пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері арасынан **бастамашы топ айқындалады**. | Редакциялық түзету.  42-1-баптың 10-тармағына сәйкес бірінші жиналысқа пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің кемінде он пайызының талап етуі бойынша да бастамашылық жасалады, тиісінше, бірінші жиналыста тұрғындар кворумы болмаған жағдайда бастамашы топ жазбаша сауалнама жүргізуге бастамашылық жасай алады. |
| 41. | 42-2-баптың 3-тармағы | 42-2-бап. Жазбаша сауалнама жүргізу  ….  3. Жазбаша сауалнама жиналыс жарияланған күннен бастап **бір айдан** аспайтын мерзімде жүргізіледі. | 42-2-бап. Жазбаша сауалнама жүргізу  ….  3. Жазбаша сауалнама жиналыс жарияланған күннен бастап **екі айдан** аспайтын мерзімде жүргізіледі. | Қазіргі уақытта Заңда жазбаша сауалнаманы жүргізу үшін жиналыс жарияланған күннен бастап бір айдан аспайтын мерзім белгіленген.  Жазбаша сауалнамалар жүргізу тәжірибесі осы уақыт аралығының жеткіліксіздігін көрсетеді, өйткені пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің қолдарын жинау процесі көп уақытты қажет етеді және ұзаққа созылады. Бұл әсіресе 200 және одан да көп пәтерлері бар КПТҮ-ге қатысты. |
| 42. | 42-2-баптың 7-тармағы | 42-2-бап. Жазбаша сауалнама жүргізу  ….  7. Дауыс беру қорытындыларын шығару үй кеңесінің мүшелері, 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. | 42-2-бап. Жазбаша сауалнама жүргізу  ….  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. | Редакциялық түзету.  Үй кеңесінің мүшелері не осы тармақта көрсетілген басқа адамдар болмаған жағдайда, пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері қатарынан құрылған бастамашы топтың дауыс беру қорытындыларын шығаруға қатысу мүмкіндігі мақсатында. |
| 43. | 42-3-баптың 3-тармағы | 42-3-бап. Үй кеңесі  3. Үй кеңесі мынадай функцияларды:  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 жылдық есепті қарауды; | 42-3-бап. Үй кеңесі  3. Үй кеңесі мынадай функцияларды:  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; | Нақтылаушы түзету.  Басқару органы қалыптастыратын кондоминиум объектісін басқару және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау жөніндегі ай сайынғы есепті қарау мүмкіндігі. |
| 44. | 42-3-баптың 3-тармағының 7-тармақшасы | 42-3-бап. Үй кеңесі  3. Үй кеңесі мынадай функцияларды:  7) кондоминиум объектісін басқару және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау жөніндегі ай сайынғы және жылдық есептерді пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелеріне беруді қамтамасыз етуді; | 42-3-бап. Үй кеңесі  3. Үй кеңесі мынадай функцияларды:  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; | Нақтылаушы түзету.  Мүлік иелері бірлестігінің төрағасы немесе жай серіктестіктің сенім білдірілген адамы, көппәтерлі тұрғын үйді басқарушы немесе басқарушы компания есеп қалыптастырады және Үй кеңесі мақұлдағаннан кейін оларды пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелеріне беруді қамтамасыз етуі керек. |
| 45. | 42-3-баптың 3-тармағының 7-1-тармақшасы | 42-3-бап. Үй кеңесі  3. Үй кеңесі мынадай функцияларды:  7-1) **жоқ** | 42-3-бап. Үй кеңесі  3. Үй кеңесі мынадай функцияларды:  …  **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;** | Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау жөніндегі функцияларды жүзеге асыру және шарт тиісінше орындалмаған жағдайда оларды жедел ауыстыру үшін сервистік қызмет субъектілерін таңдау жөнінде жедел шешім қабылдау мақсатында жүзеге асырылады. |
| 46. | 42-3-баптың 5-тармағы | 42-3-бап. Үй кеңесі  ……..  5. Үй кеңесінің шешімі үй кеңесі мүшелерінің қарапайым көпшілік даусымен қабылданады, хаттамамен ресімделеді және оған үй кеңесінің мүшелері қол қояды. | 42-3-бап. Үй кеңесі  ……..  5-тармақ мынадай редакцияда жазылсын:  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.** | Нақтылаушы түзету  Атқарушы органның үй Кеңесі қабылдаған шешімдерді мүлтіксіз орындауы мақсатында. |
| 47. | 42-3-баптың 8-1-тармағы | 42-3-бап. Үй кеңесі  …  8-1-тармақ **жоқ**; | 42-3-бап. Үй кеңесі  …  **8-1. кондоминиум объектісінің ортақ мүлкінің бір бөлігін жалға алушыны таңдау туралы шешім қабылдау;** | Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін тиімді және жедел басқару мақсатында жүзеге асырылады. |
| 48. | 42-3-баптың 8-2-тармағы | 42-3-бап. Үй кеңесі  …  8-2 тармақ жоқ; | 42-3-бап. Үй кеңесі  …  **8-2.** **электрондық дауыс беруді өткізу үшін тұрғын үй қатынастары және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық саласындағы ақпараттандыру объектісін таңдау туралы шешім қабылдау;** | Электрондық дауыс беруді өткізу мүмкіндігі бар тұрғын үй қатынастары және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық саласындағы ақпараттандыру объектісін айқындау мақсатында; |
| 49. | 42-3-баптың 6-тармағы | 42-3-бап. Үй кеңесі  …  6-тармақ **жоқ**; | 42-3-бап. Үй кеңесі  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.** | Үй кеңесі өз өкілеттіктері мерзімінен бұрын тоқтатылған немесе одан әрі орындау мүмкін болмаған жағдайда үй кеңесі мүшелерінің біріне МИБ төрағасының немесе жай серіктестіктің сенім білдірілген адамының басқару функцияларын орындау жөніндегі міндеттерді уақытша жүктеуіне мүмкіндік беру мақсатында. Бұл шара жиналыста жаңа МИБ төрағасын немесе қжай серіктестіктің сенім білдірілген адамын таңдау туралы шешім қабылданғанға дейін үйді басқару қызметін үзбеуге мүмкіндік береді. |
| 50. | 43-баптың 2-тармағы | **43-бап. Мүліктің меншік иелері бірлестігі**.  …  2. Бір іргетаста орналасқан не үйге ортақ бірыңғай инженерлік жүйелері бар көппәтерлі тұрғын үйлердегі пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері әрбір көппәтерлі тұрғын үйдің пәтерлері, тұрғын емес үй-жайлары меншік иелерінің үштен екісінен астамы келіскен кезде мүліктің меншік иелерінің бір бірлестігін құруға құқылы. | **43-бап. Мүліктің меншік иелері бірлестігі**.  ….  2 тармақ келесі редакцияда мазмұндалсын:  **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.** | 2020 жылғы қаңтардан бастап КПТҮ басқарудың жаңа нысандарын енгізу бойынша ТКШ саласындағы реформаны іске асыру көптеген елді мекендерде бір іргетаста орналасқан немесе үйге ортақ бірыңғай инженерлік жүйелері бар көппәтерлі тұрғын үйлер бар екенін, яғни бөлуге болмайтын ортақ мүлік бар екенін көрсетті.  Сонымен бірге, бұл кешенде тұрғындар бірнеше МИБ құрып, олардың арасында КПТҮ басқару және күтіп-ұстау мәселелері бойынша қақтығыстар басталатыны анықталды.  Осындай фактілерді болдырмау және тұрғын үй қорын сақтау үшін пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелерін бір ғана бірлестік құруға міндеттеу ұсынылады.  тәжірибе көрсеткендей, меншік иелерін анықтау қиынға соғады (пәтерлер жалға беріледі, немесе иесі басқа жерде немесе шетелде тұрады) – жиналыстан кейін бір ай ішінде қол жинау керек, сондықтан дауыстардың 70% -н жинау қиындық туғызады. |
| 51. | 43-баптың 4-тармағы | 43-бап. Мүліктің меншік иелері бірлестігі.  ...  4. Мүліктің меншік иелері бірлестігінің төрағасы жиналыста бір күнтізбелік жыл мерзімге сайланады. | **43-бап. Мүліктің меншік иелері бірлестігі**.  4- тармақ:  **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.** | Нақтылаушы түзету.  «Тұрғын үй қатынастары туралы» Қазақстан Республикасы Заңының 43-бабында көппәтерлі тұрғын үйде мүліктің меншік иелері бірлестігін құру жөніндегі негізгі нормалар бекітілген, осы үй мүлкінің меншік иелерінің бірі ретінде мүліктің меншік иелері бірлестігі төрағасының негізгі функциялары айқындалған.  Сонымен қатар, Заңда уәкілетті орган бекіткен біліктілік талаптарына сәйкес келетін көп пәтерлі тұрғын үйді басқарушы - пәтердің, басқарылатын көппәтерлі тұрғын үйдегі тұрғын емес үй-жайдың меншік иесі болып табылмайтын Қазақстан Республикасының азаматы бойынша жеке бап берілген.  Мүліктің меншік иелері бірлестіктері және көппәтерлі тұрғын үйді басқарушылар бойынша жеке баптардың болуын ескере отырып, редакциялық түзету енгізу ұсынылады.  Сондай-ақ, МИБ төрағасы ретінде тұрғылықты жері бойынша тіркелген және осы көппәтерлі тұрғын үйде тұрақты тұратын пәтер иесінің отбасы мүшелерінің бірін таңдауға мүмкіндік беру ұсынылады.  Іс жүзінде, МИБ төрағасының бір жылдық жұмысынан кейін жаңа МИБ төрағасын таңдау немесе ескі төрағаның өз жұмысын жалғастыруына қатысты жиналыс өткізу қажет. Сондықтан Үй кеңесіне жұмыс істеп жатқан басшының өкілеттіктерін бір жылға дейін ұзарту мүмкіндігі ұсынылады. |
| 52. | 43-бап 7-тармағының 2-тармақшасы | 43-бап. Мүліктің меншік иелері бірлестігі  7-тармақ:  …  2)  пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің тізімін қалыптастыруды және олармен кондоминиум объектісін басқару және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау бойынша қызметтер көрсету туралы шарттар жасасуды; | 43-бап. Мүліктің меншік иелері бірлестігі  7-тармақтың 2) тармақшасы мынадай редакцияда жазылсын:  2**) пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің тізімін қалыптастыруды;** | «Тұрғын үй қатынастары туралы» ҚР Заңының 34-бабына сәйкес пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың барлық меншік иелері кондоминиумға қатысушылар болып табылады және кондоминиум объектісін басқару және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін пайдалану бойынша тең құқықтарға ие.  Пәтердің, тұрғын емес үй-жайлардың әрбір меншік иесімен шарт жасасу орынсыз, өйткені меншік иелері кондоминиумға қатысушылар болып табылады және ортақ мүлікті күтіп-ұстау жөніндегі міндет Заңның 50-бабында бекітілген. |
| 53. | Заңның 43-бабы 7-тармағының 4) тармақшасы | 43-бап. Мүліктің меншік иелері бірлестігі  …  **………**  7. Мүліктің меншік иелері бірлестігінің төрағасы мынадай функцияларды:  …   4) жиналыс пен үй кеңесі қабылдаған шешімдер туралы ақпаратты жалпыға қолжетімді жерлерде орналастыруды; | 43-бап. Мүліктің меншік иелері бірлестігі  ………  7. Мүліктің меншік иелері бірлестігінің төрағасы мынадай функцияларды:  **…**  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; | Пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің дербес деректерін қорғау мақсатында. |
| 54. | 43-баптың 7-тармағы | 43-бап. Мүліктің меншік иелері бірлестігі  7-тармақ:  …  6) сервистік қызмет субъектілерімен қызметтер көрсету туралы шарттар жасасуды және оларды орындауды; | 43-бап. Мүліктің меншік иелері бірлестігі  7-тармақта 6) тармақша мынадай редакцияда жазылсын:  **6) үй кеңесінің шешімі бойынша сервистік қызмет субъектілерімен қызмет көрсету туралы шарттар жасасуды және оларды орындауды;** | Мүліктің меншік иелері бірлестігі төрағасының сервистік қызметтің жосықсыз субъектісін таңдауы тәуекелін болдырмау мақсатында. |
| 55. | 43-баптың 7-тармағының 9-1, 9-2 тармақшалары | 43-бап. Мүліктің меншік иелері бірлестігі  7. Мүліктің меншік иелері бірлестігінің төрағасы мынадай функцияларды:  …  9-1) **жоқ;**  9-2) **жоқ;** | 43-бап. Мүліктің меншік иелері бірлестігі  7. Мүліктің меншік иелері бірлестігінің төрағасы мынадай функцияларды:  …  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.** | Басқару органы мүліктің меншік иелері бірлестігінің төрағасы не жай серіктестіктің сенім білдірілген адамы, көппәтерлі тұрғын үйді басқарушы немесе басқарушы компания болып табылатындығын ескере отырып, тиісінше пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелеріне есеп беру жөніндегі функциямен толықтыру қажет.  Тәжірибе көрсеткендей, жосықсыз ПИК төрағалары мен БК басшылары меншік иелеріне әртүрлі себептер келтіре отырып, тіпті коммерциялық құпияға сілтей отырып, банктік шоттар бойынша ақша қаражатының қозғалысы туралы ақпарат бермеуінің негізінде сот прецеденттері өте көп туындайды. Көп жағдайда меншік иелерінің осы құжаттарды талап ету туралы талабын сот қанағаттандырмайды, себебі үйдің сайланған органдары мүшелерінің ағымдағы және жинақ шоттарының банктік көшірмелері туралы ақпарат алу құқығы заңның қолданыстағы нормаларында көрсетілмеген. Алайда бұл норма меншік иесімен жасалған ортақ мүлікті басқару және күтіп-ұстау бойынша қызметтер көрсетуге арналған үлгілік шартта көрсетілген. Бірақ, әдетте, іс жүзінде ПИК және БК төрағаларының көпшілігі мұндай шартты жасасудан жалтарады.  Банктік үзінді көшірмелерсіз үй кеңесі мен ревизиялық комиссияның мүшелері ұсынылған ай сайынғы және жылдық есептердің дұрыстығын тексере алмайды, жиналған жарналардың мақсатты пайдаланылуын тексере алмайды. Өз кезегінде мүліктің меншік иелері осы сайланған органдардың мүшелеріне жүгіне алады. |
| 56. | 43-1-баптың 1-тармағы | 43-1-бап. Көппәтерлі тұрғын үйдің жай серіктестігі   1. Кондоминиум объектісін басқару, оны күтіп-ұстауды қаржыландыру және кондоминиум объектісі ортақ мүлкінің сақталуын қамтамасыз ету үшін бір көппәтерлі тұрғын үй пәтерлерінің, тұрғын емес үй-жайларының меншік иелері жай серіктестік құрады, ол Қазақстан Республикасының азаматтық заңнамасына сәйкес жасалатын бірлескен қызмет туралы шарт негізінде әрекет етеді. | 43-1-бап. Көппәтерлі тұрғын үйдің жай серіктестігі  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. | Жай серіктестік түріндегі басқару нысанын таңдаған жағдайда, пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың барлық меншік иелерінің кондоминиум объектісін басқару процесіне қатысуын қамтамасыз ету мақсатында. |
| 57. | 43-1-баптың 1-тармағының 3-абзацы | 43-1-бап. Көппәтерлі тұрғын үйдің жай серіктестігі  …  Бір іргетаста орналасқан не үйге ортақ бірыңғай инженерлік жүйелері бар көппәтерлі тұрғын үйлерде пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері әрбір көппәтерлі тұрғын үйдің пәтерлері, тұрғын емес үй-жайлары меншік иелерінің үштен екісінен астамы келіскен кезде бір жай серіктестік құруға құқылы. | 43-1-бап. Көппәтерлі тұрғын үйдің жай серіктестігі  …  1-тармақтың үшінші бөлігі 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**. | 2020 жылғы қаңтардан бастап КПТҮ басқарудың жаңа нысандарын енгізу бойынша ТКШ саласындағы реформаны іске асыру көптеген елді мекендерде бір іргетаста орналасқан немесе үйге ортақ бірыңғай инженерлік жүйелері бар көппәтерлі тұрғын үйлер бар екенін, яғни бөлуге болмайтын ортақ мүлік бар екенін көрсетті.  Сонымен бірге, бұл кешенде тұрғындар бірнеше МИБ құрып, олардың арасында КПТҮ басқару және күтіп-ұстау мәселелері бойынша қақтығыстар басталатыны анықталды.  Осындай фактілерді болдырмау және тұрғын үй қорын сақтау үшін пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелерін бір ғана бірлестік құруға міндеттеу ұсынылады.  Сондай-ақ, жай серіктестікті құру және тіркеу тәртібін оңайлату ұсынылады. |
| 58. | 43-1-баптың 2-тармағының 2-абзацы | 43-1-бап. Көппәтерлі тұрғын үйдің жай серіктестігі  …  Пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері өз құрамынан бірлескен қызметке басшылық жасау үшін сенім білдірілген адамды айқындай алады, ол пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың барлық меншік иесі берген қарапайым жазбаша сенімхат негізінде әрекет етеді. | 43-1-бап. Көп пәтерлі тұрғын үйдің жай серіктестігі  **…**  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.** | Көппәтерлі тұрғын үйдің жай серіктестігінің сенім білдірілген адамының салық міндеттемелерін орындауы мақсатында.  Бұл норманы қолдану тәжірибесі жай серіктестіктің қалыптасуының күрделілігін көрсетті, атап айтқанда, біріншіден, жай серіктестік шартына қол қойылады, содан кейін екіншіден, пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың әрбір меншік иесі сенім білдірілген адамға қарапайым жазбаша сенімхат жазуы керек. Үшіншіден, екінші деңгейдегі банктерде шоттар ашуды жай серіктестіктің сенім білдірілген адамы Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес ресімделген сенімхат негізінде жүзеге асырады, ол бойынша жай серіктестіктің сенім білдірілген адамына екінші деңгейдегі банктерде шоттар ашуға пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың барлық меншік иелері уәкілеттік береді.  Жоғарыда баяндалғанды ескере отырып, жай серіктестік құру және оның екінші деңгейдегі банктерде шоттар ашу тетіктерін оңайлату ұсынылады.  Сондай-ақ, осы Заңның 21-бабының 1-тармағына сәйкес тұрғылықты жері бойынша тіркелген және осы көппәтерлі тұрғын үйде тұрақты тұратын пәтер иесінің отбасы мүшелерінің бірін ЖС-тің сенім білдірілген адам ретінде таңдауға мүмкіндік беру ұсынылады. |
| 59. | 43-1-бап 2-тармағы 1-тармақшасы | 43-1-бап. Көппәтерлі тұрғын үйдің жай серіктестігі  2-тармақ:  …  1) пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің тізімін қалыптастыруды және олармен кондоминиум объектісін басқару және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау бойынша қызметтер көрсету туралы шарттар жасасуды; | 43-1-бап. Көппәтерлі тұрғын үйдің жай серіктестігі  **2) пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің тізімін қалыптастыруды;** | «Тұрғын үй қатынастары туралы» ҚР Заңының 34-бабына сәйкес пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың барлық меншік иелері кондоминиумға қатысушылар болып табылады және кондоминиум объектісін басқару және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін пайдалану бойынша тең құқықтарға ие.  Пәтердің, тұрғын емес үй-жайлардың әрбір меншік иесімен шарт жасасу орынсыз, өйткені меншік иелері кондоминиумға қатысушылар болып табылады және ортақ мүлікті күтіп-ұстау жөніндегі міндет Заңның 50-бабында бекітілген. |
| 60. | Заңның 43-1-бабы 2-тармағының 3) тармақшасы | 43-1-бап. Көппәтерлі тұрғын үйдің жай серіктестігі  2. …  Жай серіктестіктің сенім білдірілген адамы мынадай функцияларды:  …  3) жиналыс пен үй кеңесі қабылдаған шешімдер туралы ақпаратты жалпыға қолжетімді жерлерде орналастыруды; | 43-1-бап. Көппәтерлі тұрғын үйдің жай серіктестігі  ………….  2. …  Жай серіктестіктің сенім білдірілген адамы мынадай функцияларды:  …  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; | Пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің дербес деректерін қорғау мақсатында. |
| 61. | 43-1-баптың 2-тармағы 5-тармақшасы | 43-1- бап. Көппәтерлі тұрғын үйдің жай серіктестігі  7-тармақ:  …  5) сервистік қызмет субъектілерімен қызметтер көрсету туралы шарттар жасасуды және оларды орындауды; | 43-1-бап. Көппәтерлі тұрғын үйдің жай серіктестігі  …  **5) үй кеңесінің шешімі бойынша сервистік қызмет субъектілерімен қызметтер көрсету туралы шарттар жасасуды және оларды орындауды;** | Жай серіктестіктің сенім білдірілген тұлғасының сервистік қызметтің жосықсыз субъектісін таңдау тәуекелін болдырмау мақсатында. |
| 62. | 43-1-баптың 2-тармағының 8-1) тармақшасы | 43-1-бап. Көппәтерлі тұрғын үйдің жай серіктестігі  Жай серіктестіктің сенім білдірілген адамы мынадай функцияларды:  …  **8-1) жоқ;** | 43-1-бап. Көппәтерлі тұрғын үйдің жай серіктестігі  2-тармақтың үшінші абзацы мынадай мазмұндағы 8-1) тармақшамен толықтырылсын:  Жай серіктестіктің сенім білдірілген адамы мынадай функцияларды:  …  **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.** | «Әкімшілік құқық бұзушылық туралы» Қазақстан Республикасы Заңының 320-бабында ай сайынғы және жылдық есептерді ұсыну мерзімдері бұзылған жағдайда басқару органдарына жауапкершілік қарастырылған.  Мүліктің меншік иелері бірлестігінің төрағасы не жай серіктестіктің сенім білдірілген адамы, көппәтерлі тұрғын үйді басқарушы немесе басқарушы компания басқару органы болып табылатындығын ескере отырып, тиісінше пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелеріне есеп беру жөніндегі функциямен толықтыру қажет. |
| 63. | 43-2-бап | 43-2-бап **жоқ** | **43-2-бап. Тікелей бірлесіп 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.** | 2020 жылғы қаңтардан бастап ТКШ саласындағы реформаның іске асырылуы жекелеген өңірлерде пәтерлерінің саны аз, пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері бірлесіп басқаратын тұрғын үйлердің бар екендігі анықталды. Осы КПТҮ-де қаражат жинауды бір бастамашыл адам жүзеге асырады. Жедел жөндеу жұмыстарын жүргізу үшін барлық тұрғындардың келісімімен мақсатты төлемдер жүзеге асырылады. Пәтерлер санының аздығына және заңды тұлғаның немесе ЖС қызметі бойынша қосымша шығындарға байланысты, МИБ-ті немесе жай серіктестікті құру орынсыз деп санаймыз.  Баяндалғанды ескере отырып, басқару процесін оңайлату мақсатында саны он алтыдан аспайтын болса, кондоминиум объектісін басқарудың жеке нысанын - пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың барлық меншік иелерінің тікелей бірлесіп басқаруын енгізу (бұрын қолданыста болған нысанды қайтару) ұсынылады. |
| 64. | 47-баптың 4-тармағы | 47-бап. Үй-жайлар (пәтерлер) иелері кооперативінің жоғары органы  ….  4. Кооператив мүшелерiнiң жалпы жиналысы не олардың сенiм бiлдiрген адамдарының кемiнде елу процентi қатысқан ретте жиналыс заңды болады. **Мұндай кворум болмаған ретте осы Заңның 43-бабының 5-тармағында көзделген салдарлар туады.** | 47-бап. Үй-жайлар (пәтерлер) иелері кооперативінің жоғары органы  ….  4-тармақ мынадай редакцияда жазылсын:  4. Кооператив мүшелерiнiң жалпы жиналысы не олардың сенiм бiлдiрген адамдарының кемiнде елу процентi қатысқан ретте жиналыс заңды болады. | «Мүлік иелерінің бірлестігі» атты 43-бабтың жаңа редакциясында кондоминиум объектісін басқару, оны күтіп-ұстауды қаржыландыру және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін сақтауды қамтамасыз ету үшін бір көппәтерлі тұрғын үйдің пәтерлерінің, тұрғын емес үй-жайларының меншік иелері мүлік иелерінің бірлестігін құратындығы айқындалған. |
| 65. | 48-1-баптың 2-тармағының 7-1) тармақшасы | 48-1-бап. Көппәтерлі тұрғын үйді басқарушы немесе басқарушы компания  2. Көппәтерлі тұрғын үйді басқарушы немесе басқарушы компания мынадай функцияларды:  …  **7-1) жоқ;** | 48-1-бап. Көппәтерлі тұрғын үйді басқарушы немесе басқарушы компания  2. Көппәтерлі тұрғын үйді басқарушы немесе басқарушы компания мынадай функцияларды:  …  **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.** | «Әкімшілік құқық бұзушылық туралы» Қазақстан Республикасы Заңының 320-бабында ай сайынғы және жылдық есептерді ұсыну мерзімдері бұзылған жағдайда басқару органдарына жауапкершілік қарастырылған.  Мүліктің меншік иелері бірлестігінің төрағасы не жай серіктестіктің сенім білдірілген адамы, көппәтерлі тұрғын үйді басқарушы немесе басқарушы компания басқару органы болып табылатындығын ескере отырып, тиісінше пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелеріне есеп беру жөніндегі функциямен толықтыру қажет. |
| 66. | 48-1-баптың 2-тармағының 8-тармақшасы | 48-1-бап. Көппәтерлі тұрғын үйді басқарушы немесе басқарушы компания  2. Көппәтерлі тұрғын үйді басқарушы немесе басқарушы компания мынадай функцияларды:  …  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 еркін қол жеткізуді қамтамасыз етуді; | 48-1-бап. Көппәтерлі тұрғын үйді басқарушы немесе басқарушы компания  2. Көппәтерлі тұрғын үйді басқарушы немесе басқарушы компания мынадай функцияларды:  …  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; | Нақтылаушы түзету. |
| 67. | 48-1-баптың 2-тармағының 10-тармақшасы | 48-1-бап. Көппәтерлі тұрғын үйді басқарушы немесе басқарушы компания  …  2. Көппәтерлі тұрғын үйді басқарушы немесе басқарушы компания мынадай функцияларды:  …  **10) жоқ;** | 48-1-бап. Көппәтерлі тұрғын үйді басқарушы немесе басқарушы компания  …  2. Көппәтерлі тұрғын үйді басқарушы немесе басқарушы компания мынадай функцияларды:  …  **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;** | Пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің дербес деректерін қорғау мақсатында. |
| 68. | 48-1-баптың 3-1-тармағы | 48-1-бап. Көппәтерлі тұрғын үйді басқарушы немесе басқарушы компания  **3-1. Жоқ** | 48-1-бап. Көппәтерлі тұрғын үйді басқарушы немесе басқарушы компания  **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.** | КПТҮ басқарушысының немесе басқарушы компанияның қызметтерді, тауарлар мен жұмыстарды сатып алуды жүзеге асыру жөніндегі функциялары мен міндеттерін кеңейту мақсатында. |
| 69. | 48-1-баптың 5-тармағы | 48-1-бап. Көппәтерлі тұрғын үйді басқарушы немесе басқарушы компания  …  **5. жоқ** | 48-1-бап. Көппәтерлі тұрғын үйді басқарушы немесе басқарушы компания  …  **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.** | Осы баптың 1-тармағына сәйкес көппәтерлі тұрғын үйді басқарушы немесе басқарушы компания мүліктің меншік иелері бірлестігінің төрағасымен немесе жай серіктестіктің сенім білдірілген адамымен жасалатын шарт негізінде кондоминиум объектісін басқару жөнінде қызметтер көрсететінін атап өту қажет.  Тұрғын үй инспекциясын басқарушы тағайындаған жағдайда, шарт тұрғын үй инспекциясы мен басқарушы арасында жасалуы тиіс.  Сонымен қатар, менеджер осы КПТҮ-де қандай тарифпен жұмыс істейтінін, бұл тарихи немесе мәслихат бекіткен ең төменгі тариф болатынын білуі керек. |
| 70. | 50-2-баптың 1-абзацы | 50-2-бап. Кондоминиум объектісін басқару және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау жөніндегі ай сайынғы есеп  Кондоминиум объектісін басқару және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау жөніндегі ай сайынғы есеп пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелеріне есепті кезеңнен кейінгі айдың оныншы күніне дейін ұсынылады және жалпыға қолжетімді жерлерде орналастырылады. | 50-2-бап. Кондоминиум объектісін басқару және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау жөніндегі ай сайынғы есеп  1-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. | «Жалпыға қолжетімді орын» ұғымын нақтылау мақсатында, сондай-ақ ақпаратты таратуды кеңейту және цифрландырудың өзектілігін ескере отырып, ақпараттандыру объектілерін қосу үшін. |
| 71. | 50-3-баптың 1-тармағы | 50-3-бап. Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуді қаржыландыру ерекшеліктері  1. Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге ақша жинақтау үшін мүліктің меншік иелері бірлестігінің төрағасы не жай серіктестіктің сенім білдірілген адамы екінші деңгейдегі банктердің бірінен жинақ шотын ашады, **олардың тізбесін екінші деңгейдегі банктермен жасалған шарттар негізінде күрделі жөндеуге кепілдік берудің мамандандырылған қоры айқындайды.** | 50-3-бап. Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуді қаржыландыру ерекшеліктері  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. | Қазіргі уақытта мемлекеттің кәсіпкерлік қызметке қатысуын қысқарту және жеке секторды дамыту үшін жағдай жасау мақсатында қабылданған «Квазимемлекеттік сектор субъектілерін құруға мораторий енгізу туралы» Қазақстан Республикасы Президентінің 2019 жылғы 3 шілдедегі №51 Жарлығы қолданыста.  Пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері жинақтарының сақталуын сенімді қамтамасыз ету қажеттілігіне байланысты қатысушы банктер үшін тұрғын үй қатынастары және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық саласында басшылықты және салааралық үйлестіруді жүзеге асыратын уәкілетті органның бұйрығымен бекітілетін ең төменгі халықаралық рейтинг және меншікті капиталдың мөлшері түріндегі өлшемшартты белгілеуді ұсынамыз. |
| 72. | 50-3-баптың 2-тармағы | 50-3-бап. Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуді қаржыландыру ерекшеліктері  …  **2.** **Күрделі жөндеуге кепілдік берудің мамандандырылған қорын Қазақстан Республикасының Үкіметі мүліктің меншік иелері бірлестігінің немесе жай серіктестіктің кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге алынған тұрғын үй қарызын өтеу жөніндегі міндеттемелерді орындауына, сондай-ақ Қазақстан Республикасының депозиттерге міндетті кепілдік беру туралы заңнамасында көзделген жағдайларды қоспағанда, кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге арналған жинақтардың сақталуына кепілдік беру үшін айқындайды.**  **Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеу мақсатына алынған тұрғын үй қарызы шеңберінде қарыз алушы орындамаған міндеттемелер бойынша екінші деңгейдегі банктерге төлемдерді күрделі жөндеуге кепілдік берудің мамандандырылған қоры жүзеге асырады.** | 50-3-бап. Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуді қаржыландыру ерекшеліктері  …  **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.** | Тұрғын үй құрылысы жинақтары туралы Заңның 9-бабының 1-тармағына сәйкес тұрғын үй қарызы жылжымайтын мүлік, оның ішінде сатып алынатын тұрғын үй кепілімен немесе Қазақстан Республикасының заңнамасына және тұрғын үй құрылысы жинақ банкінің ішкі кредиттік саясатына сәйкес тұрғын үй құрылысы жинақ банкі айқындаған міндеттеменің орындалуын қамтамасыз етудің басқа тәсілдерімен қамтамасыз етіледі.  Жоғарыда айтылғандардан тұрғын үй заемын қамтамасыз етусіз (бланктік) беру мүмкін емес, демек, МИБ/ЖС кепілдік қамтамасыз етуді ұсыну қажет. |
| 73. | 50-3-баптың 3-тармағы | 50-3-бап. Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуді қаржыландыру ерекшеліктері  …  3. **Жинақ шоттары ашылған екінші деңгейдегі банктер меншікті қаражаттары есебінен күрделі жөндеуге кепілдік берудің мамандандырылған қорына Қазақстан Республикасының заңнамасында белгіленген мөлшерде ай сайынғы жарналарды жүзеге асырады.**  Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге қаражат жинақтауға қатысуға екінші деңгейдегі банктердің құқығы бар. Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге қаражат жинақтауға олар қатысқан жағдайда, екінші деңгейдегі банктер осы Заңның талаптарын сақтауға тиіс. | 50-3-бап. Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуді қаржыландыру ерекшеліктері  …  3-тармақ мынадай редакцияда жазылсын:  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. | Қазіргі уақытта мемлекеттің кәсіпкерлік қызметке қатысуын қысқарту және жеке секторды дамыту үшін жағдай жасау мақсатында қабылданған «Квазимемлекеттік сектор субъектілерін құруға мораторий енгізу туралы» Қазақстан Республикасы Президентінің 2019 жылғы 3 шілдедегі №51 Жарлығы қолданыста. |
| **3. «Нотариат туралы» Қазақстан Республикасының 1997 жылғы 14 шілдедегі № 155 Заңы** | | | | |
| 74. | 92-1-баптың 2-тармағының 6-тармақшасы | 92-1-бап. Борышкерден ақшаны өндіріп алу немесе өзге де жылжымалы мүлікті талап ету  2. Атқарушылық жазба негізінде мынадай даусыз талаптар бойынша берешекті өндіріп алу жүргізіледі:    6) қосымша шығыстарды өндіріп алу туралы талаптарды қоспағанда, «Тұрғын үй қатынастары туралы» Қазақстан Республикасының Заңында бекітілген кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған міндетті шығыстарға қатысудан жалтаратын үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелерінен берешекті өндіріп алу туралы; | 92-1-бап. Борышкерден ақшаны өндіріп алу немесе өзге де жылжымалы мүлікті талап ету  2. Атқарушылық жазба негізінде мынадай даусыз талаптар бойынша берешекті өндіріп алу жүргізіледі:  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; | «Тұрғын үй қатынастары туралы» Қазақстан Республикасы Заңының 32-бабының 7-тармағына сәйкес пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері ортақ мүлікке күрделі жөндеу жүргізу үшін айлық есептік көрсеткіштің кемінде 0,005 еселенген мөлшеріндегі ақшаны ай сайын жинақ шотына аударуға міндетті. |
| 75. | 92-8-баптың 1-тармағы | 92-8-бап. Атқарушылық жазбаның күшін жою және оған дау айту  1. Нотариус мәлімделген талапқа қарсы қарсылықты алған күннен бастап үш жұмыс күнінен кешіктірмей атқарушылық жазбаның күшін жою туралы қаулы шығарады. | 92-8-бап. Атқарушылық жазбаның күшін жою және оған дау айту  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.** | Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға қатысудан бас тартқан пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың жосықсыз меншік иелері келтірген қарсылықтар негізінде атқарушылық жазбалардың негізсіз күшін жою фактілерін болдырмау мақсатында.  қажетті шығындарға – бейнебақылау, домофон, шатырды, жертөлені авариялық жөндеу – нысаналы жарналар жиналатын жағдайлар жиі кездеседі. Тұрғындардың арасында жалтарған және жосықсыз тұрғындар бар, олар ортақ мүлікке қызмет көрсетудің қосымша шығындарына қатысудан бас тартып, нәтижесінде олар қалған тұрғындардың есебінен ортақ игіліктерді пайдаланады. |
| **4. «Сәйкестендіру нөмірлерінің ұлттық тізілімдері туралы» Қазақстан Республикасының Заңы** | | | | |
| 76. | Заңның 11-бабы 1-тармағының 1-1) тармақшасы | 11-бап. Мәлiметтер құпиясы  1. Сәйкестендiру нөмiрлерiнiң ұлттық тiзiлiмдерiнде қамтылған, жалпыға қолжетімді болып табылатын ақпараттан басқа, мәлiметтер:  …  **3-7) жоқ** | 11-бап. Мәлiметтер құпиясы  1. Сәйкестендiру нөмiрлерiнiң ұлттық тiзiлiмдерiнде қамтылған, жалпыға қолжетімді болып табылатын ақпараттан басқа, мәлiметтер:  …  1-тармақ мынадай мазмұндағы 3-7) тармақшамен 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;** | Пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелерінің кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға жұмсалатын шығыстарға қатысуы мақсатында. Көбінесе пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың (пәтерлерді жалға беретін) меншік иелері жарналар салудан және дауыс беруге қатысудан жалтарады, бұл заңды шешім қабылдауға және жарналардың түсуін қамтамасыз етуге мүмкіндік бермейді. |
| **5. «Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу туралы» Қазақстан Республикасының 2007 жылғы 26 шілдедегі № 310 Заңы** | | | | |
| 77. | 39-баптың 1-тармағы | 39-бап. Кондоминиум объектісін мемлекеттік тіркеу  1. Кондоминиум объектісін мемлекеттік тіркеу үшін тіркеуші органға көппәтерлі тұрғын үй пәтерлері, тұрғын емес үй-жайлары меншік иелерінің кемінде екеуінен жазбаша өтініш ұсынылады.  Кондоминиум объектісін мемлекеттік тіркеу кезінде тіркеуші орган «Тұрғын үй қатынастары туралы» Қазақстан Республикасының Заңына сәйкес құқықтық кадастрға мәліметтер енгізеді. | 39-бап. Кондоминиум объектісін мемлекеттік тіркеу  1-тармақтың 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.**  Кондоминиум объектісін мемлекеттік тіркеу кезінде тіркеуші орган «Тұрғын үй қатынастары туралы» Қазақстан Республикасының Заңына сәйкес құқықтық кадастрға мәліметтер енгізеді. | Кондоминиум объектісін жедел тіркеу және тіркеу рәсімін оңайлату мақсатында әкімдіктерге осы рәсімге бастамашылық жасауға мүмкіндік беру ұсынылады. |
| **6. Өтпелі ережелер** | | | | |
| 78. | Жобаның 2-бабы | **Жоқ** | **Мынадай мазмұндағы 2-баппен толықтырылсын:**  **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.** | Құқық қолдану практикасын талдау көрсеткендей, ЖС пәтерлерінің саны көп КПТҮ-де құрылады (600 пәтерге дейін жетеді), бірақ мұндай жағдайларда әр жалға алушыдан екі сенімхат алу мүмкін емес. Сондықтан, саны 30 пәтерден аспайтын болса, ЖС құру үшін пәтерлер санын шектеу ұсынылады. Пәтерлерінің саны 40 және одан да көп болатын КПТҮ-де нотариалды сенімхаттар алуды көздейін қолданыстағы редакция іс жүзінде мүмкін емес. Сонымен қатар, осы нормаға заңға кері күш беру ұсынылады. |

|  |  |
| --- | --- |
| **Қазақстан Республикасы**  **Парламентінің депутаттары** | **А. Рау** |
|  |  |
|  | **Е. Смышляева** |
|  |  |
|  | **С. Шайдаров** |