



Қазақстан Республикасының Индустрия
және құрылыс министрлігі



«ТҰРҒЫН ҮЙ-КОММУНАЛДЫҚ ШАРУАШЫЛЫҒЫН
ЖАҢҒЫРТУ МЕН ДАМУДЫҢ ҚАЗАҚСТАНДЫҚ ОРТАЛЫҒЫ» АҚ.

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ ТҰРҒЫН ҮЙ - КОММУНАЛДЫҚ ШАРУАШЫЛЫҚ МӘСЕЛЕЛЕРІ БОЙЫНША БЕЛГІЛІ БІР ЗАҢНАМАЛЫҚ АКТІЛЕРІНЕ ӨЗГЕРІСТЕР МЕН ТОЛЫҚТЫРУЛАР ЕНГІЗУ ТУРАЛЫ

*ТҰРҒЫН ҮЙҚАТЫНАСТАРЫ МЕН ТҰРҒЫН ҮЙ- КОММУНАЛДЫҚ ШАРУАШЫЛЫҚ
САЛАЛАРЫНДАҒЫ ҚОЛДАНЫСТАҒЫ ЗАҢНАМАНЫ ЖЕТІЛДІРУ МАҚСАТЫНДА*

П Р Е З Е Н Т А Ц И Я | 2 0 2 5



Қызмет көрсету барысында ашықтықтың болмауына, кондоминиум нысандарының ішінде қызмет көрсету бойынша есептердің меншік иелеріне уақытылы ұсынылмауына, сондай-ақ нысандарды басқаруға беру және одан әрі пайдалану кезінде рәсімдердің сақталмауына байланысты шешім қабылданды.

Өзгерістер келесі мақсаттарды қамтамасыз етуі тиіс:

- МИБ/ПИК/ЖШС-ның барлық заңды тұлғалары тарапынан есептілік ұсыну мерзімдерін сақтау мен міндеттілігін қамтамасыз ету;
- Әрбір үй бойынша ағымдағы бөлек есеп жүргізу мен қаржылық-шаруашылық қызметті ұйымдастырудағы мәселелерді шешу;
- Уәкілетті органдар мен жергілікті атқарушы органдар тарапынан іске асыру барысында бақылауды күшейту;
- Цифрлық құралдарды (электронды дауыс беру, онлайн бухгалтерия және т.б.) қолдану нарығының дамуына ықпал ету.



УАҚЫТ АРАЛЫҒЫ	1.БАСКАРУ ФОРМАЛАРЫНЫҢ ТҮРЛЕРІ
1997 жылғы 16 сәуірден – 2009 жылғы 7 маусымға дейін:	<ol style="list-style-type: none"> 1. меншік иелерінің саны төртеуден аспаған жағдайда, барлық меншік иелері арқылы тікелей бірлескен басқару; 2. үй-жайлар (пәтерлер) меншікиелерінің кооперативі; 3. кондоминиум нысанын үшінші (сыртқы) жеке тұлғалар (тұрғын үйді басқарушы) немесе заңды тұлғалар (тұрғынүй-коммуналдық қызмет көрсету ұйымдары) арқылыбасқару; 4. Қазақстан Республикасының заңнамасына қайшы келмейтін өзге де басқару нысандары.
2009 жылғы 8 маусымнан – 2019 жылғы 25 желтоқсанға дейін:	<ol style="list-style-type: none"> 1. меншік иелерінің саны жиырмадан аспаған жағдайда, барлық меншік иелері арқылы тікелей бірлескен басқару; 2. үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелерінің кооперативі; 3. кондоминиум нысанын үшінші тұлғалар: сайланбалы немесе жалдамалы тұрғын үйді басқарушы (менеджерлер) жеке тұлғалар немесе заңды тұлғалар арқылы басқару; 4. Қазақстан Республикасының заңнамасына қайшы келмейтін өзге де басқару нысандары.
2019 жылғы 26 желтоқсаннан – 2023 жылғы 14 мамырға дейін:	<ol style="list-style-type: none"> 1. мүлік иелерінің бірлестігі (МИБ); 2. көппәтерлітұрғын үйдің жай серіктестігі (ЖС).
2023 жылғы 15 мамырдан – қазіргі уақытқа дейін:	<ol style="list-style-type: none"> 1. мүлік иелерінің бірлестігі (МИБ); 2. пәтерлер мен тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің саны отыздан аспайтын жағдайда – жай серіктестік; 3. пәтерлер мен тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің саны он алтыдан аспайтын жағдайда – барлық меншік иелері арқылы тікелей бірлескен басқару.

Заң белгілейді

Басқару нысандарының 2 түрі

Тұрғындар басқарудың бір нысанын таңдай алады

Тікелей бірлесіп басқару (Заңды тұлға ретінде тіркеусіз)

- Пәтер саны бойынша шектеулер алынып тасталады – кез келген үйде ТББ құрылуы мүмкін;
- 36 пәтерге дейінгі үйлер басқару субъектісін таңдамай-ақ өздері басқара алады;
- ТББ акимат тарапынан басқарушы компанияны (мерзімсіз) немесе типтік шарт бойынша ПИК-ны жалдайды/тағайындайды;
- Басқару субъектісін таңдау үшін тұрғындарға 2 ай уақыт беріледі, одан кейін акимат тарапынан басқарушы компания тағайындалады.

Меншік иелері бірлестігі (МИБ) – заңды тұлға ретінде тіркеумен

- МИБ-ге өз бетімен шаруашылық қызмет жүргізуге, штат ұстауға, кәсіби менеджер жалдауға рұқсат етіледі;
- Тағайындалған МИБ төрағасына қосымша талаптар (мысалы, сертификаттар) қойылмайды;
- Төрағаның өкілеттілік мерзімі 3 жылға дейін ұзартылды;
- Уақытша еңбекке жарамсыз болған жағдайда – уақытша орындаушыны үй кеңесі тағайындайды.

Басқару субъектілерінің 2 түрі

Кондоминиумды басқару субъектілері мен басқару қызметтеріне тарифтер тұрғындардың жалпы жиналысында бекітіледі

Басқарушы компания

- Кәсіпкерлік субъектісі болып табылады;
- Мемлекеттік коммуналдық меншікте болуы мүмкін (мысалы, мемлекет 100% қатысатын ЖШС);
- Біліктілік талаптарына сәйкес болуы тиіс;
- ТТБ және МИБ жалпы жиналыстарының типтік шарттары мен хаттамалары бойынша жұмыс істейді;
- Құжаттарды тапсыру мен есеп беру бойынша жауапкершілік күшейтіледі.

Пәтер (тұрғын емес үй-жай) иелерінің кооперативі

- Басқару нысандарына сәйкес келісімшарт немесе Хаттама негізінде кондоминиум объектілерін басқару бойынша бірлескен міндеттерді орындау үшін кондоминиум иелері құрған коммерциялық емес ұйым;
- Тікелей коммерциялық мақсаттары жоқ, қызметтен түскен барлық табыс жарғылық міндеттерге (кондоминиумды басқаруға) бағытталады;
- Заң қабылданған күннен бастап 1 жыл ішінде міндетті түрде қайта тіркеуден өту қажет;
- Типтік жарғы бойынша жұмыс істейді, есептілік бойынша басқарушы компаниялармен бірдей міндеттемелерге ие.

ТҚШ МӘСЕЛЕЛЕРІ БОЙЫНША ЗАҢ ЖОБАЛАРЫ

2023 жылғы 31 шілдеде депутаттар (А. Рау, Е. Смышляева, Ю. Кучинская, Б. Орынбасаров) **тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық мәселелері бойынша заң жобасын бастамашылық етті.**

Сондай-ақ, Әкімшілік құқық бұзушылық туралы кодекс пен Салық кодексіне өзгерістер бөлек заңдармен енгізілуі қажет болғандықтан, осы құжаттарға қатысты жеке заң жобалары да бастамашылықпен ұсынылды.

2024 жылғы 19 наурызда Үкіметтің қорытындылары Парламент Мәжілісіне енгізілді.

2025 жылғы 23 маусымда Қазақстан Республикасы Парламенті Сенаты келесі заңдарды қабылдады:

- 1) «Қазақстан Республикасының кейбір заңнамалық актілеріне тұрғынүй-коммуналдық шаруашылық мәселелері бойынша өзгерістер мен толықтырулар енгізу туралы» **Заңы;**
- 2) «Қазақстан Республикасының Салық және бюджеткетөленетін басқа да міндетті төлемдер туралы кодексіне (Салық кодексі) тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық мәселелері бойынша өзгерістер мен толықтыруларенгізу туралы» **Заңы;**
- 3) «Қазақстан Республикасының Әкімшілік құқық бұзушылық туралы кодексіне тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық мәселелері бойынша өзгерістер мен толықтыруларенгізу туралы» **Заңы.**

ЗАҢ ЖОБАСЫНЫҢ НЕГІЗГІ ЖАҢАЛЫҚТАРЫ.

- 1 **ПӘТЕР ИЕЛЕРІ КООПЕРАТИВТЕРІНІҢ (ПИК) ҚЫЗМЕТІН РЕТТЕУ**
- 2 **ҮЙДІ БАСҚАРУ ТҮРІ РЕТІНДЕ ЖАЙ СЕРІКТЕСТІКТІ ҚОЛДАНУДЫ БОЛДЫРМАУ**
- 3 **БАСҚАРУ МЕН ҮЙДІ ҰСТАУ ҚЫЗМЕТТЕРІНІҢ ҚОСАРЛАНЫП АТҚАРЫЛУ МҮМКІНДІГІ**
- 4 **ТҰРҒЫН ҮЙ ЗАҢНАМАСЫН БҰЗҒАНЫ ҮШІН ӘҚБТК-ГЕ ЖАҢА ЖАУАПКЕРШІЛІК ШАРАЛАРЫН ЕНГІЗУ**
- 5 **ПИК ТҮРІНДЕГІ ЗАҢДЫ ТҰЛҒАЛАРДЫ БАСҚАРУ СУБЪЕКТІЛЕРІНЕ ЖАТҚЫЗУ — ТҰРҒЫН ҮЙ ИНСПЕКЦИЯЛАРЫНА КОНДОМИНИУМ НЫСАНДАРЫНЫҢ ӘРБІРІН ЕСЕПКЕ АЛУ МЕН БАҚЫЛАУ МҮМКІНДІГІН БЕРЕДІ**

ҚОЛДАНЫСТАҒЫ МЕХАНИЗМ

- 1) ТІКЕЛЕЙ БІРЛЕСКЕН БАСҚАРУ

16

Пәтерге дейін
- 2) ЖАЙ СЕРІКТЕСТІК

30
- 3) МҮЛІК ИЕЛЕРІНІҢ БІРЛЕСТІГІ

30

Пәтерден асса

- ✓ БІР ҮЙ ҮШІН ҚҰРЫЛАДЫ
- ✓ БАСҚАРУШЫ МЕНШІК ИЕЛЕРІНІҢ ІШІНЕН САЙЛАНАДЫ
- ✓ БІР КӨППӘТЕРЛІ ТҰРҒЫН ҮЙГЕ АРНАЛҒАН АҒЫМДАҒЫ ЖИНАҚ ШОТЫ
- ✓ ОНЫҢ ҚҰЗРЕТІНЕ БАСҚАРУ ҚЫЗМЕТІ ҒАНА КІРЕДІ
- ✓ ҚЫЗМЕТ КӨРСЕТУ ШАРТТЫҚ НЕГІЗДЕ ЖҮЗЕГЕ АСЫРЫЛАДЫ

ҚАБЫЛДАНҒАН МЕХАНИЗМ

- 1) ТІКЕЛЕЙ БІРЛЕСКЕН БАСҚАРУ

2) МҮЛІК ИЕЛЕРІНІҢ БІРЛЕСТІГІ
- ПӘТЕР САНЫ БОЙЫНША ШЕКТЕУ ҚОЙЫЛМАЙДЫ

БАСҚАРУ МЕН КҮТІП-ҰСТАУ ФУНКЦИЯЛАРЫН ЖҮЗЕГЕ АСЫРУҒА ҚҰҚЫЛЫ

ТІКЕЛЕЙ БІРЛЕСКЕН ҰЙЫМ МҮЛІК ИЕЛЕРІНІҢ БІРЛЕСТІГІ КОММЕРЦИЯЛЫҚ ҰЙЫМ ЕМЕС РЕТІНДЕ ӘДІЛЕТ МИНИСТРЛІГІНДЕ ТІРКЕЛЕДІ

ТББ НЫСАНЫ КЕЗІНДЕ ПӘТЕР САНЫ 36-ДАН АССА, БАСҚАРУ СУБЪЕКТІЛЕРІМЕН ШАРТ ЖАСАУ МІНДЕТІ ТУЫНДАЙДЫ (ПИК,ЖШС)

7 051

МИБ

≈ 47 279

КТҮ басқаруында

39 190

БАСҚАРУ НЫСАНЫН АЙҚЫНДАУ БОЙЫНША ШЕШІМ ҚАБЫЛДАУ КЕРЕК

КОНДОМИНИУМ ОБЪЕКТІЛЕРІН БАСҚАРУ ҚАҒИДАЛАРЫН САҚТАУ ҮШІН БАРЛЫҚ ҚҰҚЫҚТЫҚ НЫСАНДАҒЫ ЗАҢДЫ ТҰЛҒАЛАРҒА ЖАУАПКЕРШІЛІК ЖҮКТЕЛДІ.

МИБ ПЕН ТББ-НЫҢ ЖҰМЫС ЖАСАУ МЕХАНИЗМІ

1

МИБ



МИБ



Жиналыста қаралады

1. Меншік иелерінің арасынан үй кеңесінің төрағасы, үй кеңесінің мүшелері және тексеру комиссиясының құрамы сайланады.
2. Екінші деңгейдегі банкте ағымдағы және жинақ шоттары ашылады.



Меншік иелерінің өз бетінше басқаруы және күтіп-ұстауы (қызметкерлерді жалдауға болады)

Көппәтерлі тұрғын үйді басқару үшін басқарушыны еңбек шарты негізінде тарту

Өз бетінше басқару және сервистік қызметтерді шарт негізінде тарту

Өз бетінше басқару және сервистік қызметтерді шарт негізінде тарту

2

36 ЖӘНЕ ОДАН ДА КӨП ПӘТЕРІ БАР ҮЙЛЕРДЕ ТББ КЕЗІНДЕ БАСҚАРУШЫ КОМПАНИЯНЫ ТARTU МІНДЕТТІ БОЛЫП ТАБЫЛАДЫ



ТББ



Жиналыс басқару субъектісін таңдау туралы шешім қабылдайды



Жиналыс хаттамасының негізінде басқару субъектілері тартылады

- Пәтер иелерінің кооперативі (ПИК)
- Басқарушы компания (ЖШС)

ҚОЛДАНЫСТАҒЫ МЕХАНИЗМ

1) Тұрғын үйді басқарушы (жеке тұлға) немесе басқарушы компания

- ✓ СЕРТИФИКАТТЫҢ БОЛУЫ
- ✓ ҮЙ САНЫНА ШЕКТЕУ ЖОҚ
- ✓ ҚЫЗМЕТ КӨРСЕТУ ШАРТТАРЫН ЖАСАУ
- ✓ ТЕК БАСҚАРУ (ӘКІМШІЛІК) ҚЫЗМЕТІ
- ✓ КӘСІПКЕРЛІК СУБЪЕКТІСІ (ЖК, ЖШС)

2) Уақытша басқарушы компания

(меншік иелері басқару нысанын таңдамаған жағдайда тағайындалады)

- ✓ ЖАҢА ҮЙЛЕРДЕ — ҚҰРЫЛЫС САЛУШЫДАН, 6 АЙҒА ДЕЙІН
- ✓ ЕСКІ ҮЙЛЕРДЕ — ТҰРҒЫН ҮЙ ИНСПЕКЦИЯСЫНАН, 1 ЖЫЛҒА ДЕЙІН *(в случае не выбора собственниками формы управления на след. год заново объявляется конкурс)*

3) Сервистік қызмет субъектілері

(тазалау, өрт қауіпсіздігі, дезинфекция, лифтерді техникалық қызмет көрсету, бейнебақылау жүйесі, консьерж)

- ✓ КӘСІПКЕРЛІК СУБЪЕКТІСІ (ЖК, ЖШС)
- ✓ МИБ, ЖС ЖӘНЕ БАСҚАРУШЫ КОМПАНИЯМЕН КЕЛІСІМ ШАРТ ЖАСАЛАДЫ
- ✓ ТЕК ҮЙДІ КҮТІП-ҰСТАУ ҚЫЗМЕТТЕРІ КӨРСЕТІЛЕДІ

ҚАБЫЛДАНҒАН МЕХАНИЗМ

1) Басқару субъектілері

- ✓ БАСҚАРУШЫ КОМПАНИЯ
- ✓ ПӘТЕР ИЕЛЕРІНІҢ КООПЕРАТИВІ (ТҰРҒЫН ЕМЕС ҮЙ-ЖАЙЛАР ҮШІН)

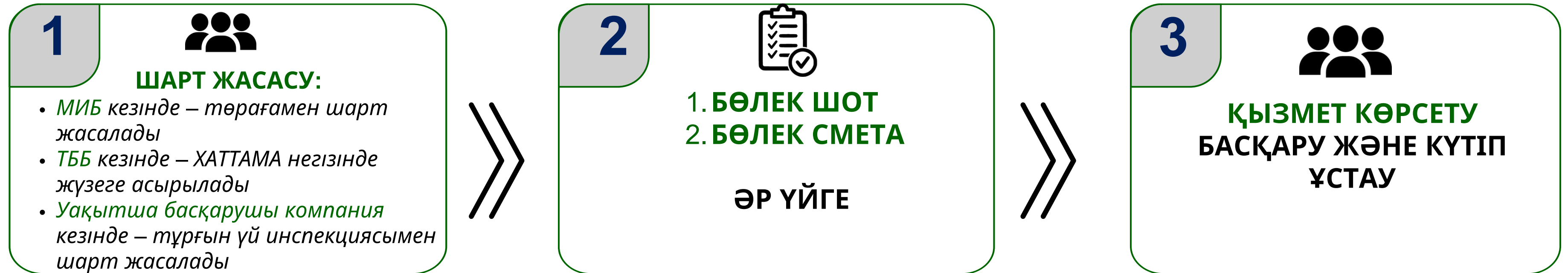
ҚЫЗМЕТ КӨРСЕТУ ЕРЕЖЕЛЕРІ

- ✓ МИБ кезінде қызмет төрағамен жасалған шарт негізінде жүзеге асырылады
- ✓ ТББ кезінде қызмет ЖИНАЛЫС ХАТТАМАСЫ негізінде жүзеге асырылады
- ✓ ТКШ басқару және ұстау қызметтерін көрсету құқығымен
- ✓ Әрбір үйге жеке шоттар ашуға міндетті

2) Уақытша басқарушы компания

- ✓ ЖАҢА ҮЙЛЕРДЕ ҚҰРЫЛЫСШЫ ТАҒАЙЫНДАҒАН ЖАҒДАЙДА МЕРЗІМІ 2 ЖЫЛҒА ДЕЙІН ҰЗАРТЫЛАДЫ
- ✓ ЗАҢҒА СӘЙКЕС БАСҚАРУ ТҮРІ ҚАЛЫПТАСҚАНҒА ДЕЙІН ЕСКІ ҮЙЛЕРДЕ ТҰРҒЫН ҮЙ ИНСПЕКЦИЯСЫ ТАРАПЫНАН МЕРЗІМСІЗ ТАҒАЙЫНДАЛАДЫ
(процедураны оңайлату жыл сайынғы конкурстардан құтылуға мүмкіндік береді)

БАСҚАРУШЫ СУБЪЕКТ ЖҰМЫС ЖАСАУ МЕХАНИЗМІ



БАСҚАРУ СУБЪЕКТІЛЕРІН ТАРТУ ЕРЕКШЕЛІКТЕРІ

- Мүлік иелері басқару субъектісін бекітеді (**ПИК/ЖШС/ЖК атауы немесе басқарушы жеке тұлға**) шарт жасасу үшін жиналыста. Жиналыста шарттың сомасы, тариф, күрделі жөндеу жүргізу тәртібі және басқа мәселелер бойынша шешімдер қабылданады.
- Мүлік иелері қызметтерді шартқа сәйкес төлейді, **МИБ түрінде нақты орындалған және қабылданған жұмыстар актісі бойынша**. Міндеттемелер орындалмаған жағдайда, басқару субъектісі ауыстырылады.
- Уақытша басқарушы компания тағайындалған кезде, **мүлік иелері кез келген уақытта шарт мерзімі аяқталғанын күтпей-ақ МИБ/ТББ** ұйымдастыра алады.
- **ПИК кәсіпкерлік субъектілеріне жатпайды, кірістер жарғылық мақсаттарға бағытталуы тиіс.**
- **Әрбір кондоминиум нысаны бойынша жеке шоттар ашылып, жылдық шығыстар сметасы бекітілуі тиіс.** Бұл қаражаттың жұмсалудың ашықтығын қамтамасыз етеді.

КОНДОМИНИУМ НЫСАНЫН БАСҚАРУ БОЙЫНША ЕҢ ТӨМЕНГІ ШЫҒЫН КӨЛЕМІН ЕСЕПТЕУ

10

ҚОЛДАНЫСТАҒЫ МЕХАНИЗМ

Бүгінгі таңда мәслихаттар тиісті аудан (қала) бойынша ең төменгі тариф мөлшерін жыл сайын бекітеді, уәкілетті орган бекіткен Әдістемеге сәйкес. (Министрліктің 2020 жылғы 30 наурыздағы №166 бұйрығы)

Мысалы:

Астана қ. — 57 теңге

Семей қ. — 45 теңге

Қостанай қ. — 43 теңге

Алматы қ. — 40 теңге

ҚАБЫЛДАНҒАН МЕХАНИЗМ

Мәслихаттардың мұндай өкілеттігі сақталады. Осыған сәйкес, ең төменгі тарифті олар айлық есептік **көрсеткішке (АЕК) сүйене отырып бекітетін болады**

артық емес

30 %

Әкімшілік функцияларды орындау және басқаруға арналған шығыстар

- бухгалтерлік есепті, статистикалық және салықтық есептілікті жүргізуге арналған еңбекақы немесе қызмет
- бюджетке міндетті төлемдер (салықтар, жарналар, аударымдар және т.б.)
- есеп айырысу-кассалық қызмет көрсетуге, бірыңғай есеп айырысу орталықтарының қызметіне төлем
- кондоминиум нысанын басқарғаны үшін атқарушы органға еңбекақы немесе қызмет ақысы
- банк қызметтері
- Кеңсені ұстауға арналған шығыстар (жалдау ақысы, байланыс, кеңсе тауарлары, оргтехника және оны ұстау)

кем емес

70 %

Ғимаратты қауіпсіз пайдалану және оны күтіп-ұстауға арналған шығыстар



ТКШ басқару және күтіп-ұстау
қызметтерін көрсету құқығымен
басқару субъектілері (ЖШС/ПИК/ЖК)

КОНДОМИНИУМ НЫСАНЫН БАСҚАРУҒА АРНАЛҒАН ШЫҒЫСТАРДЫҢ ЕҢ ТӨМЕНГІ МӨЛШЕРІН ЕСЕПТЕУ ҮШІН ҚАЖЕТТІ МІНДЕТТІ ЖҰМЫС ПЕН ҚЫЗМЕТ ТҮРЛЕРІНІҢ ТІЗБЕСІ

Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау, оның ішінде (ағымдағы редакция)

кондоминиум объектісінің жертөле үй-жайларын, паркингтерін және басқа да ортақ пайдалану орындарын дератизациялау, дезинсекциялау, дезинфекциялау	жылына 4 рет
энергетикалық желілердің, сондай-ақ энергия тұтынуды есептейтін аспаптардың тиісті техникалық жай-күйі мен қауіпсіздігін қамтамасыз ету міндеті энергиямен жабдықтаушы ұйымға жүктелген жағдайларды қоспағанда, кондоминиум объектісінің үйге ортақ инженерлік жүйелеріне (жылыту, ыстық және суық сумен жабдықтау, су бұру, электрмен жабдықтау, газбен жабдықтау, желдету) және жабдықтарына техникалық қызмет көрсету, авариялық жағдайларды оқшаулау	жылыту кезеңінде - тәулік бойы; жылу берілмейтін кезеңде - айына 2 рет
үйге ортақ инженерлік жүйелер мен жабдықтарды маусымдық пайдалануға дайындау (жуу, қысыммен тексеру, реттеу, баптау және басқалар)	жылына 1 рет
кондоминиум объектісін ортақ пайдаланылатын орындарының санитариялық жағдайын қамтамасыз ету; (кіреберістерді, залдарды, баспалдақ марштарын, баспалдақ алаңдарын, лифт кабиналарын ылғалды жинау, сыпыру және жуу және басқа да санитарлық іс-шаралар)	аптасына 1 рет
кондоминиум объектісінің үй маңындағы аумағының жер учаскесінің санитариялық жағдайын қамтамасыз ету (көгалдандыру (жасыл желектер мен көгалдарды отырғызу, күту, кесу), қоқыс құбырын санитариялық тазалау, қазылған шұңқырларды тазалау, аула дәретханаларын жинау және ақтау, жапырақтарды, қар мен мұздақтарды, оның ішінде шатырдан тазалау)	айына 1 рет
энергетикалық желілердің, сондай-ақ энергия тұтынуды есепке алу аспаптарының тиісті техникалық жай-күйі мен қауіпсіздігі энергиямен жабдықтаушы ұйымға жүктелген жағдайларды, сондай-ақ жылу тұтынуды есепке алу жүйелерін және жылу тұтынуды реттеудің автоматтандырылған жүйелерінің элементтерін (қажет болған жағдайда) қоспағанда, үйге ортақ есептеу құралдарына сервистік қызмет көрсету	жылына 1 рет
өртке қарсы жабдықты күтіп ұстауды, өрт сөндіргіштерді, өрт жеңдерін сатып алуды және зарядтауды, қайта зарядтауды, арнайы жазуларды, көрсеткіштерді жүзеге асыруды, эвакуациялау жоспарлары мен схемаларын ресімдеуді, өртке қарсы сигнал беру және өрт сөндіру жүйелерін сатып алуды және орнатуды қоспағанда, өртке қарсы іс-шаралар	жылына 1 рет
автоматты өрт дабылы жүйелерінің газдану, түтіндеу, су басу дабылы құрылғыларынан тұратын төмен тоқты инженерлік жүйелерді ұстау техникалық қызмет көрсету	жылына 1 рет

ТАРИФТІ БЕКІТУ МЕХАНИЗМІ

1 Объектіні басқару бойынша шешімдер мен тариф мөлшерін бекіту

Жиналыста қаралады



ЖИНАЛЫС

- сметалар
- тарифтер
- басқарушы субъектілер
- күрделі жөндеу түрлері
- жоспарлар

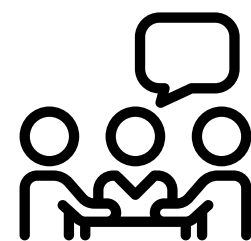
ЖИНАЛЫС МЕНШІК
ИЕЛЕРІНІҢ ЖАЛПЫ
санының 50%-дан астамы
қатысқанда өткізіледі

Бұл ретте, **тариф
мөлшеріне шекті шек**
белгіленбейді.

Шешімдер хаттамасы:
тариф және күрделі
жөндеу **бойынша**
51%-дан астамының
келісімі қажет.

2 Мақсатты жарнаны және жинақ жарнасының есептік көрсеткішін арттыруды бекіту

Жиналыс мына мәселелерді
қарауға құқылы:



ЖИНАЛЫС

- Шығындар мен сметада қарастырылмаған төлем түбіртегіне енгізілетін қосымша мақсатты жарналар
- Болашақ күрделі жөндеуге арналған жинақ шотына төлем мөлшерін арттыру

Жиналыста мөлшері,
мерзімі және өзге де
шарттаранықталады.

Шешім пәтерлердің
жалпы санының 51%-ы
келісе қабылданады

Бұл шешімдер
барлық меншік
иелері үшін
міндетті болып
табылады

ТҰРҒЫН ҮЙ ИНСПЕКЦИЯСЫНЫҢ ӨКІЛЕТТІКТЕРІН КЕҢЕЙТУ

- Әр үй бойынша ағымдағы және жинақ **шоттарының ББҰ-да ашылуын белгіленген** мерзімде бақылау
- **Инженерлік желілер мен жабдықтарды жылыту маусымына дайындау** бойынша іс-шаралардың жүргізілуін бақылау
- Мүмкіндігі шектеулі адамдарға арналған **лифтілер мен көтергіштердің**, сондай-ақ өртке қарсы **жүйелердің дұрыс пайдаланылуын бақылау**
- Кондоминиум **объектілерінің басқару формалары** және **басқарушы субъектілер** бойынша тұрғынүйлердің тізілімін жүргізу
- Басқарушы **субъектілердің атауы, байланыс деректері туралы мәліметтерді** орналастыра отырып, ЖАО интернет-ресурсында басқару субъектілерінің тізімін жүргізу
- Кондоминиум **объектісіне қатысты шарттардың, инвентарлық тізімдердің, тіркеу және жылсайынғы тексеру актілерін растайтын құжаттардың** болуын талап ету
- Мүлік иелері бірлестігінің төрағасы, **үй кеңесі және тексеру комиссиясы (тексеруші) өкілеттік** мерзімдерін сақтау
- **Жиналыс хаттамаларының** пәтерлер мен тұрғын емес үй-жайлар иелерінің жиналыс хаттамаларының үлгі нысандарына **сәйкестігін тексеру**
- Кондоминиум объектісін басқаратын **басқарушы субъектінің басқару функцияларын** орындау біліктілігін растайтын **құжаттың болуын тексеру**

ҚОЛДАНЫСТАҒЫ МЕХАНИЗМ

- 1 Кондоминиум нысанын басқаруға және ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған шығыстар**
(ҚР «Тұрғын үй қатынастары туралы» заңының 2-бабының 19-тармақшасы)
- 2 Кондоминиум нысанының ортақ мүлкіне күрделі жөндеу жүргізуге арналған шығыстар**
(ҚР «Тұрғын үй қатынастары туралы» заңының 2-бабының 15-2-тармақшасы)
- 3 Нысаналы жарналар**
(ҚР «Тұрғын үй қатынастары туралы» заңының 2-бабының 22-1-тармақшасы)

КЕЛІСІЛГЕН МЕХАНИЗМ

- 1 Ағымдағы жарналар**
Тек үйді күтіп-ұстауға арналған сметада қарастырылған шығыстарды төлеуге ғана бағытталады.
- 2 Жинақ жарналары**
Тек күрделі жөндеуге байланысты шығыстарды төлеуге ғана арналған.
- Нысаналы жарналар**
3 *Тек сметада қарастырылмаған шығыстарды төлеуге арналған.*
- 4 Тұрақ орындарын, қоймаларды күтіп-ұстауға арналған ағымдағы жарналар**
Тек сметада қарастырылған шығыстарды төлеуге ғана пайдаланылады.

ҚОЛДАНЫСТАҒЫ МЕХАНИЗМ

1 ҚАЗІРГІ ТАҢДА ӘҚБТК-ДЕ ЖАУАПКЕРШІЛІК КӨЗДЕЛГЕН:

Шоттарды ашу мерзімін
бұзғаны үшін

Есептерді тапсыру
мерзімін бұзғаны үшін

Ескерту
(қайталап бұзған
жағдайда):

- жеке тұлғаларға – 10 АЕК
- заңды тұлғаларға – 20 АЕК

2 Салық кодексі:

2019 жылы ПИК коммерциялық емес ұйымдар санатын алынып тасталды, оның аясында жеңілдетілген салық салу тәртібі көзделген болатын.

КЕЛІСІЛГЕН МЕХАНИЗМ

1 ӘҚБТК-ге ұсынылады

- Шоттарды ашу мерзімдерін бұзғаны үшін

50 АЕК
(қайталап бұзғаны үшін – 100 АЕК)

- Есептерді тапсыру мерзімдерін бұзғаны үшін

50 АЕК
(қайталап бұзғаны үшін – 100 АЕК)

- Құрылыс салушының үй бойынша құжаттарды тапсырмауы үшін

120-200 АЕК
(қайталап бұзғаны үшін – 200–400 АЕК)

- Бұрынғы басқару органдарының үй құжаттарын тапсырмауы үшін

50-100 АЕК
(қайталап бұзғаны үшін – 100–200 АЕК)

2

Салық кодексі: ПИК-ті коммерциялық емес ұйымдар санатына жатқызу ұсынылады, бұл оларды кондоминиум нысанын басқару қызметі шеңберіндегі ҚҚС төлеуден босатуға мүмкіндік береді.

хабарлама мерзімі 5күнге дейін қысқартылған.

Жиналыс – кондоминиум нысанын басқаруға байланысты мәселелерді бірлесіп талқылап, шешім қабылдауды қамтамасыз ететін жоғарғы орган.

ЖИНАЛЫСТЫҢ ФУНКЦИЯЛАРЫ

1. БАСҚАРУ НЫСАНЫН, КОНДОМИНИУМ НЫСАНЫН БАСҚАРУ СУБЪЕКТИСІН ТАҢДАУ
2. МҮЛІК ИЕЛЕРІ БІРЛЕСТІГІНІҢ ТӨРАҒАСЫН, ҮЙ КЕҢЕСІ МҮШЕЛЕРІН, ТЕКСЕРУ КОМИССИЯСЫН (РЕВИЗОРДЫ) САЙЛАУ, ҚАЙТА САЙЛАУ НЕМЕСЕ ӨКІЛЕТТІГІН МЕРЗІМІНЕН БҰРЫН ТОҚТАТУ;
3. ПӘТЕР, ТҰРҒЫН ЕМЕС ҮЙ-ЖАЙЛАР ИЕЛЕРІНІҢ АРАСЫНАН БАСТАМАШЫЛ ТОПҚА, СОНДАЙ-АҚ ПӘТЕР (ТҰРҒЫН ЕМЕС ҮЙ-ЖАЙЛАР) ИЕЛЕРІ КООПЕРАТИВІН (ҚАЙТА ТІРКЕУ ҮШІН) ТІРКЕУГЕ ӨКІЛДЕР ДЕЛЕГАТТАУ;
4. КӨППӘТЕРЛІ ТҰРҒЫН ҮЙГЕ БАСҚАРУШЫ ҰЙЫМДЫ ЖАЛДАУ ТУРАЛЫ ШЕШІМ ҚАБЫЛДАУ;
5. ЖЫЛДЫҚ СМЕТАНЫ, БАСҚАРУ ЖӘНЕ КҮТІП-ҰСТАУ ШЫҒЫНДАРЫНЫҢ МӨЛШЕРІН БЕКІТУ;
6. АҒЫМДАҒЫ ЖИНАҚ ЖАРНАЛАРЫНЫҢ БЕЛГІЛЕНГЕН МӨЛШЕРДЕН АСҚАН ЖАҒДАЙДА, ОЛАРДЫҢ МӨЛШЕРІН БЕКІТУ;
7. НЫСАНАЛЫ ЖАРНАЛАРДЫ ЖИНАУ, ОЛАРДЫҢ МӨЛШЕРІ, МЕРЗІМІ ЖӘНЕ БАСҚА ШАРТТАР БОЙЫНША ШЕШІМ ҚАБЫЛДАУ;
8. КҮРДЕЛІ ЖӨНДЕУ ЖҮРГІЗУ ТУРАЛЫ ШЕШІМ ҚАБЫЛДАУ;
9. ҚАРАЖАТТЫ БӨЛУ, ЖИНАҚТАЛҒАН КҮРДЕЛІ ЖӨНДЕУ ҚОРЫН ПАЙДАЛАНУ ТУРАЛЫ ШЕШІМ ҚАБЫЛДАУ;
10. ЛИФТТЕРДІ АУЫСТЫРУ (ЖӨНДЕУ) ТУРАЛЫ ШЕШІМ ҚАБЫЛДАУ;
11. КОНДОМИНИУМ НЫСАНЫН БАСҚАРУ ЖӨНІНДЕГІ ЖЫЛДЫҚ ЕСЕПТІ БЕКІТУ;
12. КОНДОМИНИУМ НЫСАНЫНЫҢ ОРТАҚ МҮЛКІН, СОНДАЙ-АҚ ОНЫҢ ҚҰРАМЫНЫҢ ӨЗГЕРУІН АЙҚЫНДАУ.

1. КОНДОМИНИУМ НЫСАНЫНЫҢ ОРТАҚ МҮЛКІНІҢ БІР БӨЛІГІН МҮЛІКТІК ЖАЛҒА (ЖАЛДАУҒА) БЕРУ ТУРАЛЫ ШЕШІМ ҚАБЫЛДАУ;
2. АҚПАРАТТАНДЫРУ НЫСАНЫН ТАҢДАУ;
3. ҮЙ КЕҢЕСІ МҮШЕЛЕРІНЕ, ТЕКСЕРУ КОМИССИЯСЫНА (РЕВИЗОРҒА) СЫЙАҚЫ ТӨЛЕУ ЖӘНЕ ОНЫҢ МӨЛШЕРІН, СОНДАЙ-АҚ ОСИ ТӨРАҒАСЫНЫҢ ЕҢБЕКАҚЫ МӨЛШЕРІН БЕКІТУ ТУРАЛЫ ШЕШІМ ҚАБЫЛДАУ;
4. КОНДОМИНИУМ НЫСАНЫНЫҢ ОРТАҚ МҮЛКІНЕ КҮРДЕЛІ ЖӨНДЕУ ЖҮРГІЗУ ҮШІН МЕРДІГЕРДІ ТАҢДАУ.

МИБ ТӨРАҒАСЫ ПӘТЕРЛЕР МЕН ТҰРҒЫН ЕМЕС ҮЙ-ЖАЙЛАРДЫҢ МЕНШІК ИЕЛЕРІНІҢ АРАСЫНАН ЖИНАЛЫСТА ҮШ ЖЫЛ МЕРЗІМГЕ САЙЛАНАДЫ ЖӘНЕ ҮЙ КЕҢЕСІНІҢ МҮШЕСІ БОЛЫП ТАБЫЛАДЫ

АВТОТҰРАҚ ОРЫНДАРЫ МЕН ҚОЙМАЛАРДЫҢ МЕНШІК ИЕЛЕРІ ЖИНАЛЫСТА АВТОТҰРАҚ ОРЫНДАРЫ МЕН ҚОЙМАЛАРДЫ ҰСТАУҒА БАЙЛАНЫСТЫ МӘСЕЛЕЛЕРДІ ҚАРАСТЫРЫП, ШЕШІМДЕР ҚАБЫЛДАЙДЫ.

ЖИНАЛЫС ШЕШІМ ҚАБЫЛДАУҒА ҚҰҚЫЛЫ БОЛЫП САНАЛАДЫ, ЕГЕР ОҒАН МЕНШІК ИЕЛЕРІНІҢ ЖАЛПЫ САНЫНЫҢ 100%-ДАН АСТАМЫНЫҢ ЖАРТЫСЫНАН КӨБІ ҚАТЫССА.

ҚАРЖЫЛЫҚ МӘСЕЛЕЛЕР МЕН КҮРДЕЛІ ЖӨНДЕУ БОЙЫНША ШЕШІМ МЕНШІК ИЕЛЕРІНІҢ ЖАЛПЫ САНЫНЫҢ КӨПШІЛІК ДАУЫСЫМЕН ҚАБЫЛДАНАДЫ.

ҚАЛҒАН МӘСЕЛЕЛЕР БОЙЫНША ШЕШІМ ДАУЫС БЕРУГЕ ҚАТЫСҚАН МЕНШІК ИЕЛЕРІНІҢ КЕМІНДЕ ЖАРТЫСЫНАН АСТАМЫНЫҢ КЕЛІСІМІМЕН ҚАБЫЛДАНАДЫ.

1



ЖИНАЛЫСТЫ БАСТАМА ЕТУ

ҮЙ КЕҢЕСІМЕН, МИБ ТӨРАҒАСЫМЕН, БАСҚАРУ СУБЪЕКТІСІМЕН, ТЕКСЕРУ КОМИССИЯСЫМЕН, ПӘТЕРЛЕРДІҢ 10% МЕНШІК ИЕЛЕРІМЕН, АВТОТҰРАҚ/ҚОЙМАЛАРДЫҢ 10% МЕНШІК ИЕЛЕРІМЕН, ТҰРҒЫН ҮЙ ИНСПЕКЦИЯСЫМЕН.

2



ХАБАРЛАНДЫРУ

КЕМІНДЕ 5 КҮН БҰРЫН ЖАРИЯЛАУ АРҚЫЛЫ ЖҮЗЕГЕ АСЫРЫЛАДЫ – КӨПШІЛІК ЖИНАЛАТЫН ОРЫНДАРДА, КОНДОМИНИУМ НЫСАНЫНДА, ЖЕКЕ ЖЕТКІЗУ, ЭЛЕКТРОНДЫҚ ПОШТА НЕМЕСЕ ҰЯЛЫ БАЙЛАНЫС АРҚЫЛЫ.

3



ЖИНАЛЫС

КӨЗБЕ-КӨЗ ЖӘНЕ ҚАШЫҚТАН (СЫРТТАЙ) ФОРМАТТАРДА ӨТКІЗІЛЕДІ. ХАБАРЛАМАДА КӨРСЕТІЛГЕН ФОРМАТТАРДЫҢ БІРЕУІ БОЙЫНША ӨТКІЗУГЕ РҰҚСАТ ЕТІЛЕДІ.

4



ЖАЗБАША / ЭЛЕКТРОНДЫҚ САУАЛНАМА ТҮРІНДЕГ ДАУЫС БЕРУ ҚАШЫҚТАН (СЫРТТАЙ) ФОРМАТҚА ЖАТАДЫ.

5



ДАУЫС БЕРУ НӘТИЖЕЛЕРІН ШЫҒАРУ

НӘТИЖЕЛЕРДІ ШЫҒАРУ ҰЖЫМДЫҚ ТҮРДЕ ЖҮЗЕГЕ АСЫРЫЛАДЫ. ЖИНАЛЫС ХАТТАМАСЫ – РЕСМИ ҚҰЖАТ.

6



ХАТТАМАНЫ РӘСІМДЕУ

ХАТТАМАНЫҢ КӨШІРМЕЛЕРІ ЖАЗБАША СҰРАУ САЛУ НЕГІЗІНДЕ 5 ЖҰМЫС КҮНІ ІШІНДЕ БЕРІЛЕДІ.

ҚОЛДАНЫСТАҒЫ МЕХАНИЗМ

- ✓ **ПИК БАСҚАРУ НЫСАНЫ РЕТІНДЕ ҚАРАСТЫРЫЛМАҒАН.**

≈ **2 154**

ПИК-тің шамамен саны

- ✓ **СОНЫМЕН ҚАТАР, ОЛАРДЫҢ ҚЫЗМЕТІН РЕТТЕЙТІН БАПТАР САҚТАЛҒАН:**

45-бап. Пәтер иелері кооперативінің мүлкі

46-бап. Пәтер иелері кооперативінің жарғысы

47-бап. Пәтер иелері кооперативінің жоғарғы органы

48-бап. Басқарма мен басқарма төрағасы

51-бап. Пәтер иелері кооперативінің таратылуы

КЕЛІСІЛГЕН МЕХАНИЗМ

- ✓ **ПӘТЕР ИЕЛЕРІНІҢ КООПЕРАТИВІ – БҰЛ БАСҚАРУ СУБЪЕКТІСІ**

- ✓ **МИБ БОЛҒАН ЖАҒДАЙДА — МИБ ТӨРАҒАСЫМЕН ЖАСАЛҒАН ШАРТ НЕГІЗІНДЕ ЖҰМЫС ІСТЕЙДІ**

- ✓ **ТББ БОЛҒАН ЖАҒДАЙДА — ЖИНАЛЫС ХАТТАМАСЫ НЕГІЗІНДЕ ЖҰМЫС ІСТЕЙДІ**

- ✓ **ТКШ БАСҚАРУ ЖӘНЕ КҮТІП-ҰСТАУ ҚЫЗМЕТТЕРІН КӨРСЕТУГЕ ҚҰҚЫЛЫ**



ӘР ҮЙГЕ ЖЕКЕ ШОТ АШУҒА МІНДЕТТІ

ҮЛГІ ЖАРҒЫҒА СӘЙКЕС ҚЫЗМЕТ ЖҮРГІЗУГЕ

**7-бап. Қазақстан Республикасының “Заңды тұлғаларды мемлекеттік тіркеу және олардың филиалдары мен өкілдіктерін есептік тіркеу туралы” Заңы*

Қазақстан Республикасының заңнамалық актілерінде көзделген жағдайларда, коммерциялық емес ұйым болып табылатын заңды тұлғалар өз қызметін осы ұйым түрінің жалпы ережелері немесе уәкілетті мемлекеттік орган айқындайтын үлгі жарғы негізінде жүзеге асыра алады.

ПИК ӘРЕКЕТТЕРІ

1

ПИК ЕКІ ЖӘНЕ ОДАН ДА КӨП ҮЙЛЕРГЕ ҚЫЗМЕТ КӨРСЕТУГЕ ҚҰҚЫЛЫ.
ӘР ҮЙДЕН ӨКІЛДЕР ЖИНАЛЫСТА САЙЛАНАДЫ.

ҚАЗІРГІ ЖҰМЫС ІСТЕП ТҰРҒАН ПИК ҚАЙТА ТІРКЕУДЕН ӨТУІ ТИІС.

2

ҮЙЛЕРДІҢ ӨКІЛДЕРІ ПИК-ТІ ҚАЙТА ТІРКЕУГЕ БАСТАМАШЫ ТОП БОЛЫП ТАБЫЛАДЫ.

3

ПИК(К) МЕН ПСКК-НЫ ҚАЙТА ТІРКЕУ КЕЗІНДЕ ҚР ЗАҢЫНЫҢ 14-БАБЫНЫҢ ТАЛАПТАРЫ
(«ЗАҢДЫ ТҰЛҒАЛАРДЫ МЕМЛЕКЕТТІК ТІРКЕУ ЖӘНЕ ФИЛИАЛДАР МЕН ӨКІЛДІКТЕРДІ ЕСЕПТІК ТІРКЕУ ТУРАЛЫ») ҚОЛДАНЫЛМАЙДЫ.

ПИК тіркеу мақсатында өкілдерді сайлау жөніндегі жиналыс



Әрбір үйден өкілдер қатысатын жиналыс



Құжаттарды жинау және дайындау



Пик-ті қайта тіркеу

ПИК-ТІ БАСҚАРУШЫ СУБЪЕКТ РЕТІНДЕ ТАҢДАУ КЕЗІНДЕ

1

Егер үйде МИБ құрылған болса, тұрғындар жиналыста ПИК-пен басқарушы субъект ретінде шарт жасасу туралы шешім қабылдай алады

Бұл шартта төлем мөлшері, қызмет түрлері мен мерзімі нақты көрсетілуі керек.

Шешім меншік иелерінің жалпы санының 51%-ы тарапынан қабылданады, не болмаса басқару субъектісін таңдауға үй кеңесіне өкілеттік беріледі.

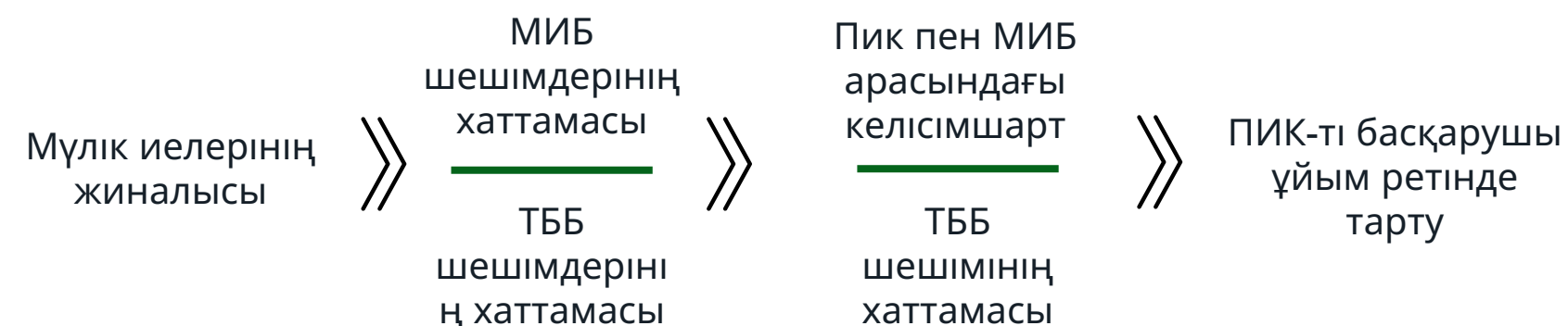
2

ТББ болған жағдайда тұрғындар жиналыста шешім қабылдайды.

→ Жиналыс хаттамасына тариф мөлшерін, смета шығыстарын, ПИК-пен шарт жасасуды (атауын) бекіту туралы шешімдер енгізіледі.

→ Шешім меншік иелерінің жалпы санының 51%-ы тарапынан қабылданады.

→ Тарифті бекіту үшін 51%-дан астамының келісімі қажет.



1

Іс-әрекеттегі ПИК және ПИОК Заңның алғаш ресми жарияланған күнінен **бастап бір жыл** ішінде қайта тіркеуден өтуі тиіс.

2

Заң күшіне енгенге дейін тіркелген ПИК(К) және ПИОК өз қызметін Заң талаптарына сәйкестендіруге міндетті:

- **ПИК пен МИБ** арасындағы **шарт** негізінде;
- **ТББ болған** жағдайда – **жиналыс хаттамасы** негізінде.

3

Қайта тіркеу үшін келесі **құжаттар ұсынылады**:

1. ҚР ІІМ белгіленген нысандағы өтініш;
2. Тұтынушылар кооперативтерін қайта тіркеу бойынша бастамашыл топтың жиналыс хаттамасы,
ол екі және одан да көп кондоминиум объектілерінің пәтерлер мен тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері жиналысы арқылы делегатталған өкілдерден тұрады;
3. Тіркеу алымының төленгенін растайтын түбіртек немесе өзге де құжат.

4

Егер осы баптың **2-тармағында** белгіленген талаптар орындалмаса, **тұрғын үй инспекциясы ПИК-ті** мәжбүрлеп тарату туралы талаппен сотқа жүгінеді.

1

Тұрғындардың таңдау еркіндігін қамтамасыз ету

Кондоминиумды басқарудың нысандары мен шарттарын тұрғындардың еркін таңдауы үшін барынша ашық құқықтық орта құру.

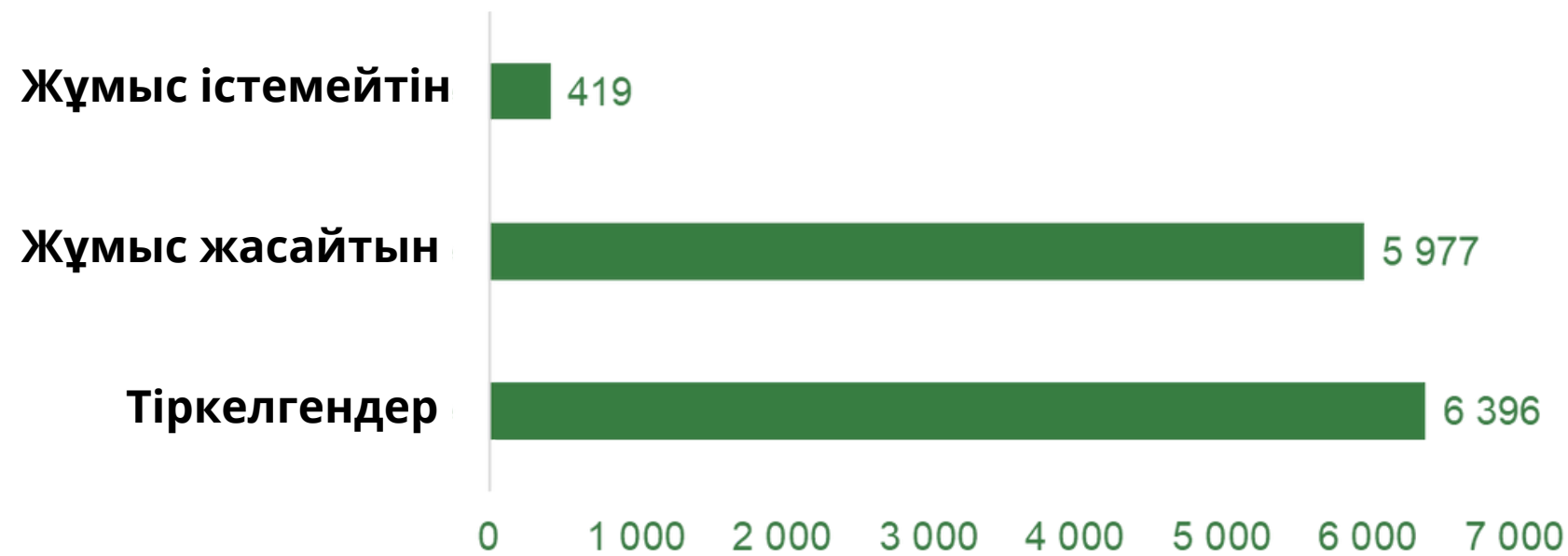
2

ПИК (пәтер иелері кооперативтері) жұмысының реттелуі

Пәтер иелері кооперативтерінің қызметінің ашықтығына қойылатын талаптарды енгізу.

5 жылдық реформадан кейінгі саланың жағдайы

2025 жылдың 1 қаңтарға дейінгі МИБ-тің тіркелген саны



2025 жылдың 1 қаңтарға дейінгі тіркелген ПИК-тің саны

