



Қазақстан Республикасы Өнеркәсіп
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 кондоминиум болмауына, 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 НЫСАНДАРЫНЫҢ ТҮРЛЕРІ
1997 жылғы 16 сәуірден – 2009 жылғы 7 маусымға дейін:	1. егер барлық меншік иелерінің саны төрт адамнан аспаса, олардың тікелей бірлесіп басқаруы; 2. үй-жай (пәтерлер) иелерінің кооперативі; 3. кондоминиум объектісін үшінші (сырт) жеке (тұрғын үйді басқарушы) немесе заңды (тұрғын үй-пайдалану және коммуналдық қызмет көрсету орны) тұлғалардың басқаруы; 4. Қазақстан Республикасының заңдарына қайшы келмейтін өзге де нысандар болуы мүмкін
2009 жылғы 8 маусымнан – 2019 жылғы 25 желтоқсанға дейін:	1. егер барлық меншік иелерінің саны жиырма адамнан аспаса, олардың тікелей бірлесіп басқаруы; 2. үй-жай (пәтерлер) иелерінің кооперативі; 3. кондоминиум объектісін үшінші (бөгде) тұлғалардың: сайланбалы немесе жалдамалы жеке тұлғалардың - тұрғын үйлерді басқарушылардың (менеджерлердің) немесе заңды тұлғалардың басқаруы; 4. Қазақстан Республикасының заңдарына қайшы келмейтін өзге де нысандар болуы мүмкін.
2019 жылғы 26 желтоқсанныан – 2023 жылғы 14 мамырға дейін:	1. мүліктің меншік иелері бірлестігі; 2. көппәтерлітұрғын үйдің жай серіктестігі (ЖС).
2023 жылғы 15 мамырдан – қазіргі уақытқа дейін:	1. мүліктің меншік иелері бірлестігі; 2. егер пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің саны отыздан аспаса, көппәтерлі тұрғын үйдің жай серіктестігі (жай серіктестік); 3. егер пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің саны он алтыдан аспаса, пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың барлық меншік иелерінің тікелей бірлесіп басқаруы

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.

Мүліктің 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.

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 және 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) "Салық және бюджетке төленетін басқа да міндетті төлемдер туралы" Қазақстан Республикасының Кодексіне (Салық кодексі) және оны қолданысқа енгізу мәселелері бойынша Қазақстан Республикасының заңдарына өзгерістер мен толықтырулар енгізу туралы **Заңы;**
- 3) «Қазақстан Республикасының Әкімшілік құқық бұзушылық туралы кодексіне тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық мәселелері бойынша өзгерістер мен толықтырулар енгізу туралы» **Заңы.**

ЗАҢ ЖОБАСЫНЫҢ НЕГІЗГІ ЖАҢАЛЫҚТАРЫ.

- 1 ПӘТЕР ИЕЛЕРІ КООПЕРАТИВТЕРІНІҢ (ПИК) ҚЫЗМЕТІН РЕТТЕУ
- 2 ҮЙДІ БАСҚАРУ НЫСАНЫ РЕТІНДЕ ЖАЙ СЕРІКТЕСТІКТІ АЛЫП ТАСТАУ
- 3 БАСҚАРУ МЕН ҮЙДІ КҮТІП 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) МҮЛІКТІҢ МЕНШІК ИЕЛЕРІ 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) МҮЛІКТІҢ МЕНШІК ИЕЛЕРІ БІРЛЕСТІГІ
- ПӘТЕР САНЫ БОЙЫНША ШЕКТЕУ ҚОЙЫЛМАЙДЫ

БАСҚАРУ МЕН КҮТІП-ҰСТАУ ФУНКЦИЯЛАРЫН ЖҮЗЕГЕ АСЫРУҒА ҚҰҚЫЛЫ

ТІКЕЛЕЙ БІРЛЕСКЕН ҰЙЫМ ФУНКЦИЯЛАРДЫ ХАТТАМА НЕГІЗІНДЕ ЖҮЗЕГЕ АСЫРАДЫ. МҮЛІКТІҢ МЕНШІК ИЕЛЕРІ БІРЛЕСТІГІ ӘДІЛЕТ ОРГАНДАРЫНДА КОММЕРЦИЯЛЫҚ ЕМЕС ТҰЛҒА РЕТІНДЕ ТІРКЕЛЕДІ.

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

7 051

МИБ

≈ 47 279

КТҰ 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



МЕНШІК ИЕЛЕРІНІҢ ЖИНАЛЫСЫ

1. Меншік иелерінің арасынан төраға, үй кеңесі, үй кеңесінің мүшелері және ревизиялық 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

Басқару субъектісін толық тарту (шарт бойынша)

2 36 ЖӘНЕ ОДАН ДА КӨП ПӘТЕРІ БАР ҮЙЛЕРДЕ ТББ КЕЗІНДЕ БАСҚАРУШЫ КОМПАНИЯНЫ ТARTU МІНДЕТТІ БОЛЫП ТАБЫЛАДЫ



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
- ✓ ПӘТЕРЛЕР (ТҰРҒЫН ЕМЕС ҮЙ-ЖАЙЛАР) МЕНШІК ИЕЛЕРІНІҢ КООПЕРАТИВІ

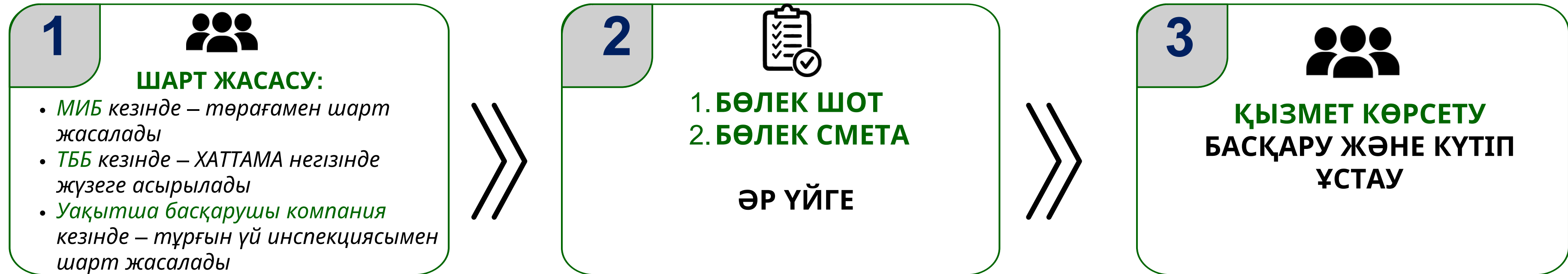
ҚЫЗМЕТ КӨРСЕТУ ЕРЕЖЕЛЕРІ

- ✓ МИБ кезінде қызмет төрағамен жасалған шарт негізінде жүзеге асырылады
- ✓ ТББ кезінде қызмет ЖИНАЛЫС ХАТТАМАСЫ негізінде жүзеге асырылады
- ✓ ТКШ басқару күтіп - 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 НЫСАНЫ 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 жиналыста шарт жасасу үшін басқару субъектілерін (ПИК/ЖШС/ЖК немесе басқарушының аты-жөнін) бекітеді. Жиналыста шарттың сомасы, тариф, күрделі жөндеу жүргізу тәртібі және басқа мәселелер бойынша шешімдер қабылданады.
- Мүліктің меншік иелері **нақты орындалған және қабылданған жұмыстар актісі бойынша** МИБ нысаны кезінде шартқа сәйкес қызметтерге ақы төлейді. 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 жұмсалып ашықтығын қамтамасыз етеді.

КОНДОМИНИУМ НЫСАНЫН БАСҚАРУ БОЙЫНША ЕҢ ТӨМЕНГІ ШЫҒЫН КӨЛЕМІН ЕСЕПТЕУ

10

ҚОЛДАНЫСТАҒЫ МЕХАНИЗМ

Бүгінгі таңда мәслихаттар жыл сайын уәкілетті орган бекіткен әдістемеге сәйкес тиісті аудан (қала) бойынша тарифтің ең төменгі мөлшерін бекітеді (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. Бұл ретте олар ең төменгі тарифті айлық есептік көрсеткіш (АЕК) есебінен бекітетін болады.

артық емес

30 %

Әкімшілік функцияларды орындау және басқаруға арналған шығыстар

- бухгалтерлік есепті, статистикалық және салық есептілігін жүргізу үшін еңбекақы қызметтердің төлемі
- бюджетке міндетті төлемдер (салықтар, жарналар, аударымдар және т.б.)
- есеп айырысу-кассалық қызмет көрсетуге, бірыңғай есеп айырысу орталықтарының қызметіне төлем
- кондоминиум объектісін басқару үшін Атқарушы органға еңбекақы қызметтердің төлемі
- банктік қызметтер
- офисті ұстауға (жалға алу, байланыс, кеңсе тауарлары, ұйымдастыру техникасы және оны ұстау) арналған шығыстар қамтылады.

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 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
- тариф
- 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 ЕДБ-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
- Мүліктің меншік иелері бірлестігінің төрағасы, **үй кеңесі және ревизиялық 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** **Жинақтаушы жарналары**
Тек күрделі жөндеуге байланысты шығыстарды төлеуге ғана арналған.
- 3** **Нысаналы жарналар**
Тек сметада қарастырылмаған шығыстарды төлеуге арналған.
- 4** **Орынтұрақ 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 СУБЪЕКТІСІН ТАҢДАУ
2. МҮЛІКТІҢ МЕНШІК ИЕЛЕРІ БІРЛЕСТІГІНІҢ ТӨРАҒАСЫН, ҮЙ КЕҢЕСІНІҢ, РЕВИЗИЯЛЫҚ КОМИССИЯНЫҢ МҮШЕЛЕРІН (РЕВИЗОРДЫ) САЙЛАУ, ОЛАРДЫ ҚАЙТА САЙЛАУ НЕМЕСЕ ОЛАРДЫҢ ӨКІЛЕТТІКТЕРІН МЕРЗІМІНЕН БҰРЫН ТОҚТАТУ;
3. ПӘТЕРЛЕР (ТҰРҒЫН ЕМЕС ҮЙ-ЖАЙЛАР) МЕНШІК ИЕЛЕРІ КООПЕРАТИВІН ТІРКЕУ (ҚАЙТА ТІРКЕУ) ҮШІН ПӘТЕРЛЕР, ТҰРҒЫН ЕМЕС ҮЙ-ЖАЙЛАР МЕНШІК ИЕЛЕРІ ҚАТАРЫНАН ӨКІЛДЕРДІ БАСТАМАШЫ ТОПТЫҢ ҚҰРАМЫНА ЖІБЕРУ;
4. КӨППӘТЕРЛІ ТҰРҒЫН ҮЙДІ БАСҚАРУШЫНЫ ЖАЛДАУ ТУРАЛЫ ШЕШІМ ҚАБЫЛДАУ;
5. ЖЫЛДЫҚ СМЕТАНЫ, БАСҚАРУ ЖӘНЕ КҮТІП-ҰСТАУ ШЫҒЫНДАРЫНЫҢ МӨЛШЕРІН БЕКІТУ;
6. ЖИНАҚТАУШЫ ЖАРНАЛАРДЫҢ МӨЛШЕРІ КӨЗДЕЛГЕН МӨЛШЕРДЕН АСЫП КЕТКЕН ЖАҒДАЙДА, ОЛАРДЫҢ МӨЛШЕРІН БЕКІТУ ;
7. НЫСАНАЛЫ ЖАРНАЛАРДЫ ЖИНАУ, ОЛАРДЫҢ МӨЛШЕРІ, ТӨЛЕУДІҢ МЕРЗІМДЕРІ МЕН ӨЗГЕ ДЕ ШАРТТАРЫ ТУРАЛЫ ШЕШІМ ҚАБЫЛДАУ ;
8. КҮРДЕЛІ ЖӨНДЕУ ЖҮРГІЗУ ТУРАЛЫ ШЕШІМ ҚАБЫЛДАУ;
9. КҮРДЕЛІ ЖӨНДЕУГЕ ЖИНАҚТАЛҒАН АҚШАНЫ ЖҰМСАУ ТУРАЛЫ ШЕШІМ ҚАБЫЛДАУ ;
10. ЛИФТТЕРДІ АУЫСТЫРУ (ЖӨНДЕУ) ТУРАЛЫ ШЕШІМ ҚАБЫЛДАУ;
11. КОНДОМИНИУМ ОБЪЕКТІСІН БАСҚАРУ ЖӨНІНДЕГІ ЖЫЛДЫҚ ЕСЕПТІ БЕКІТУ;
12. КОНДОМИНИУМ ОБЪЕКТІСІНІҢ ОРТАҚ МҮЛКІН АЙҚЫНДАУ, СОНДАЙ-АҚ ОНЫҢ ҚҰРАМЫН ӨЗГЕРТУ

1. ОРТАҚ МҮЛІКТІҢ БІР БӨЛІГІН МҮЛІКТІК ЖАЛДАУҒА (ЖАЛҒА АЛУҒА)БЕРУ ТУРАЛЫ ШЕШІМ ҚАБЫЛДАУ;
2. АҚПАРАТТАНДЫРУ ОБЪЕКТІСІН ТАҢДАУ;
3. ҮЙ КЕҢЕСІ МҮШЕЛЕРІНЕ, РЕВИЗИЯЛЫҚ КОМИССИЯСЫНА (РЕВИЗОРҒА) СЫЙАҚЫ ТӨЛЕУ ЖӘНЕ ОНЫҢ МӨЛШЕРІН, СОНДАЙ-АҚ МИБ ТӨРАҒАСЫНЫҢ ЕҢБЕКАҚЫ МӨЛШЕРІН БЕКІТУ ТУРАЛЫ ШЕШІМ ҚАБЫЛДАУ;
4. КОНДОМИНИУМ ОБЪЕКТІСІНІҢ 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

ОРЫНТҰРАҚ ОРЫНДАРЫ, ҚОЙМАЛАР МЕНШІК ИЕЛЕРІ ЖИНАЛЫСТА ОРЫНТҰРАҚ 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, РЕВИЗИЯЛЫҚ КОМИССИЯСЫМЕН, ПӘТЕРЛЕРДІҢ 10% МЕНШІК ИЕЛЕРІМЕН, ОРЫНТҰРАҚ/ 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

КЕЛІП ҚАТЫСУ ЖӘНЕ СЫРТТАЙ ФОРМАТТАРДА ӨТКІЗІЛЕДІ. ХАБАРЛАМАДА КӨРСЕТІЛГЕН ФОРМАТТАРДЫҢ БІРЕУІ БОЙЫНША ӨТКІЗУГЕ РҰҚСАТ ЕТІЛЕДІ.

4



ЖАЗБАША / ЭЛЕКТРОНДЫҚ САУАЛНАМА ТҮРІНДЕГ ДАУЫС БЕРУ 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

ҮЙ-ЖАЙЛАР (ПӘТЕРЛЕР) МЕНШІК ИЕЛЕРІНІҢ КООПЕРАТИВІ МЕН ПӘТЕР ИЕЛЕРІНІҢ ТҰТЫНУ КООПЕРАТИВІ 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.

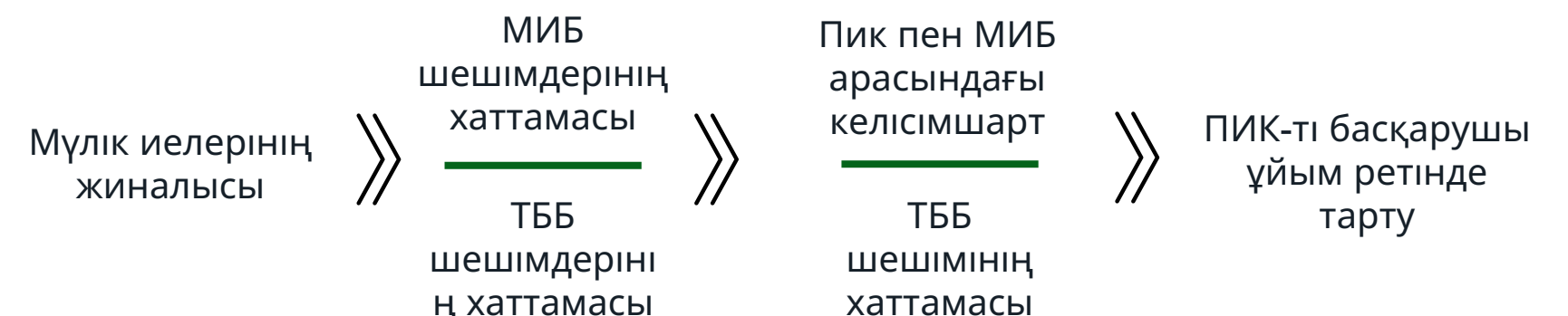
2

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 үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелерінің кооперативі және пәтер иелерінің тұтыну кооперативі ресми жарияланған күнінен **бастап бір жыл** ішінде қайта тіркеуден өтуі тиіс.

2

Заң күшіне енгенге дейін тіркелген үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелерінің кооперативі және пәтер иелерінің тұтыну кооперативі 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

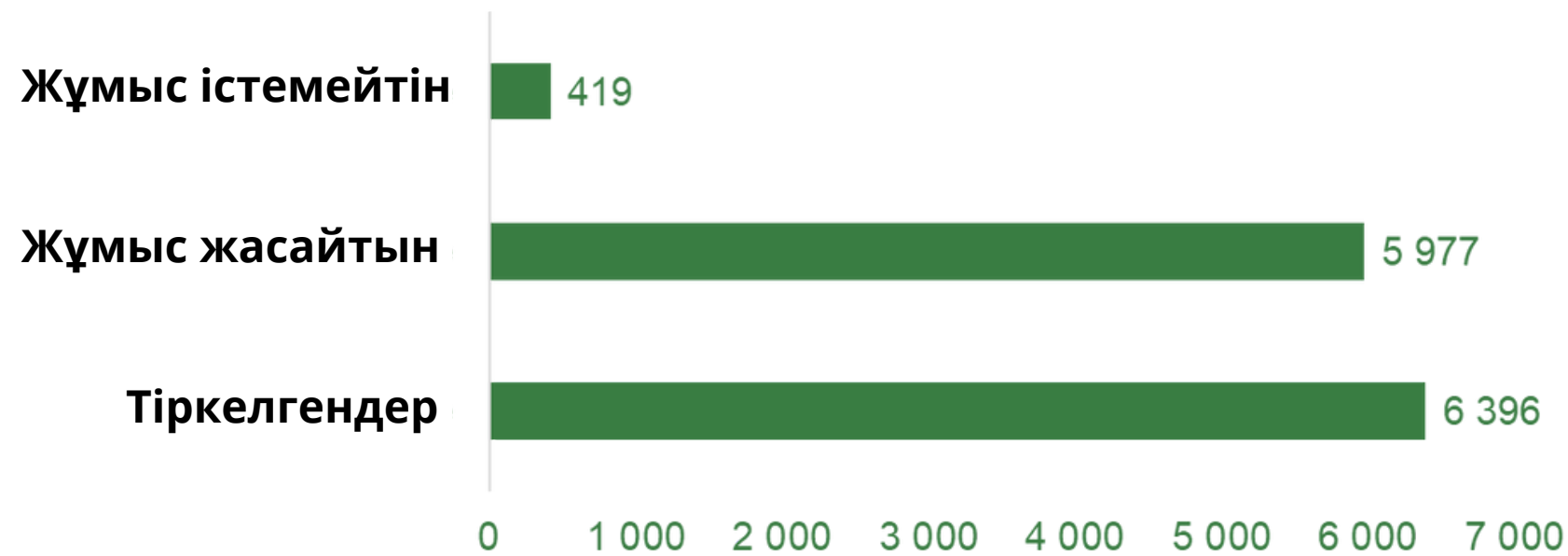
Кондоминиумды басқарудың нысандары мен шарттарын тұрғындардың еркін таңдауы үшін барынша ашық құқықтық орта құру.

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

