

**Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне күрделі жөндеу жүргізу тәртібін бекіту туралы**

Қазақстан Республикасы Индустрия және инфрақұрылымдық даму министрінің 2020 жылғы 29 сәуірдегі № 246 бұйрығы. Қазақстан Республикасының Әділет министрлігінде 2020 жылғы 30 сәуірде № 20536 болып тіркелді.

      "Тұрғын үй қатынастары туралы" 1997 жылғы 16 сәуірдегі Қазақстан Республикасы Заңының 10-2-бабының 10-23) тармақшаларына және "Құқықтық актілер туралы" 2016 жылғы 6 сәуірдегі Қазақстан Республикасы Заңының 27-бабына сәйкес БҰЙЫРАМЫН:

      1. Қоса беріліп отырған Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне күрделі жөндеу жүргізу тәртібі бекітілсін.

      2. Қазақстан Республикасы Индустрия және инфрақұрылымдық даму министрлігінің Құрылыс және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық істері комитеті заңнамада белгіленген тәртіппен:

      1) осы бұйрықтың Қазақстан Республикасы Әділет министрлігінде мемлекеттік тіркелуін;

      2) осы бұйрықты Қазақстан Республикасы Индустрия және инфрақұрылымдық даму министрлігінің интернет-ресурсында орналастыруды қамтамасыз етсін.

      3. Осы бұйрықтың орындалуын бақылау жетекшілік ететін Қазақстан Республикасының Индустрия және инфрақұрылымдық даму вице-министріне жүктелсін.

      4. Осы бұйрық алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі.

|  |  |
| --- | --- |
|
*Қазақстан Республикасының**Индустрия және инфрақұрылымдық даму министрі*
 |
*Б. Атамкулов*
 |

|  |  |
| --- | --- |
|   | Қазақстан РеспубликасыИндустрия жәнеинфрақұрылымдық дамуминистрінің2020 жылғы 29 сәуірдегі № 246бұйрығымен бекітілген |

 **Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне күрделі жөндеу жүргізу тәртібі**

 **1. Жалпы ережелер**

      1. Осы Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне күрделі жөндеу жүргізу тәртібі (бұдан әрі - Тәртіп) "Тұрғын үй қатынастары туралы" Қазақстан Республикасының Заңына сәйкес әзірленді.

      Тәртіпте мынадай ұғымдар пайдаланылады:

      кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге қаражат жинақтайтын салымшы - екінші деңгейдегі банкпен кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге қаражат жинақтау туралы шарт жасасқан, пәтерлердің, көппәтерлі тұрғын үйдің тұрғын емес үй-жайларының меншік иелері атынан әрекет ететін көппәтерлі тұрғын үй мүлкі иелерінің бірлестігі немесе көппәтерлі тұрғын үйдің жай серіктестігі; ("Қазақстан Республикасындағы тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасы туралы" ҚРЗ 2-бабының 8-1-тармағы)

      кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге қаражат жинақтау туралы шарт - мүліктің меншік иелерінің бірлестігі/жай серіктестік және екінші деңгейдегі банк арасында жасалатын кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге қаражат жинақтау туралы шарт;

      тұрғын үй қарызы - "Қазақстан Республикасындағы тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасы туралы" Қазақстан Республикасы Заңының 3-бабының 8-тармағында көзделген мақсаттарда, банктік қарыз шартының, тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасы туралы немесе кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге қаражат жинақтау туралы шарттардың талаптарына сәйкес, салымшыға кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге қаражат жинақтауға берілетін нысаналы қарыз;

      кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеу - көппәтерлі тұрғын үйдің ресурсын қалпына келтіру мақсатында жүргізілетін, жөнделетін объектілердің пайдалану көрсеткіштерін жақсартатын, көппәтерлі тұрғын үйдің тозған конструкцияларын, бөлшектері мен инженерлік жабдықтарын жаңасына немесе неғұрлым берік және үнемдісіне ауыстыру жөніндегі іс-шаралар мен жұмыстар кешені;

      жай серіктестік - Қазақстан Республикасының азаматтық заңнамасына сәйкес жасалатын бірлескен қызмет туралы шарт негізінде әрекет ететін заңды емес тұлға;

      көппәтерлі тұрғын үй мүлкі иелерінің бірлестігі - (бұдан әрі - мүліктің меншік иелерінің бірлестігі) - коммерциялық емес ұйым болып табылатын, пәтерлердің, бір көппәтерлі тұрғын үйдің тұрғын емес үй-жайларының меншік иелері құрған, кондоминиум объектісін басқаруды жүзеге асыратын, оны күтіп-ұстауды қаржыландыратын және оның сақталуын қамтамасыз ететін заңды тұлға;

      кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге жұмсалатын шығыстар - кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін немесе оның жекелеген бөліктерін күрделі жөндеуге пәтер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің ай сайынғы міндетті жарналары;

      уәкілетті орган - тұрғын үй қатынастары және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық саласында басшылықты және салааралық үйлестіруді жүзеге асыратын орталық атқарушы орган.

      2. Тұрғын үй заңнамасына сәйкес кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне күрделі жөндеу жүргізу (жаңғырту, реконструкциялау, реставрациялау) туралы шешім пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің жалпы санының үштен екісінен астамы қатысатын жиналыста қабылданады. Шешім пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің жалпы санының үштен екісінен астамы келіскен жағдайда қабылданады.

      3. Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне (жаңғырту, реконструкциялау, реставрациялау) немесе оның жекелеген бөліктеріне күрделі жөндеу жүргізу туралы шешім қабылдау кезінде көппәтерлі тұрғын үйдегі пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері жиналыста мынадай шешімдер қабылдауы тиіс:

      а) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге қаражат жинақтау туралы шартта көзделген шарттар орындалған жағдайда, кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге тұрғын үй қарызын алу, оның ішінде күрделі жөндеуге шығыстар сметасының 50 (елу) пайызын жинақтау және 3 жылдық жинақтау мерзімі өткен жағдайда кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге тұрғын үй қарызын алу туралы;

      б) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне немесе оның жекелеген бөліктеріне күрделі жөндеу жүргізуге арналған шығыстар сметасын бекіту туралы;

      в) жинақ шотында жинақталған ақшаны жұмсау туралы шешім қабылдау туралы;

      г) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін жөндеуге жобалау-сметалық құжаттаманы (ЖСҚ) келісу туралы;

      д) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне күрделі жөндеу жүргізу мерзімі туралы (тұрғын үй қарызын алған күннен бастап 12 айдан артық емес).

      4. Жергілікті атқарушы органдар жергілікті бюджет қаражаты болған кезде жиналыс шешімінің негізінде пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелерінің қаражатты қайтаруын қамтамасыз ету шартымен лифтілерді жөндеуді (ауыстыруды) жүзеге асыруға құқылы.

      5. Жергілікті атқарушы органдар жергілікті бюджет қаражаты болған жағдайда елді мекенге бірыңғай сәулеттік келбетін беруге бағытталған көппәтерлі тұрғын үйлердің қасбеттерін, шатырларын күрделі жөндеу бойынша ұйымдастыруды және қаржыландыруды жүзеге асыруға құқылы.

 **2. Екінші деңгейдегі банктер тұрғын үй қарызын берген кезде мүліктің меншік иелері бірлестігі төрағасының, жай серіктестіктің сенімді тұлғасының кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне күрделі жөндеуді ұйымдастыру тәртібі**

      6. Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге ақша жинақтау үшін мүліктің меншік иелері бірлестігінің төрағасы не жай серіктестіктің сенімді тұлғасы екінші деңгейдегі банктердің бірінде кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге ақша жинақтау үшін жинақ шотын ашады.

      7. 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.

      8. Пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері жиналыста тұрғын үй заңнамасында көзделген кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге арналған жарнаның мөлшерінен асатын мөлшерде күрделі жөндеуге жарна белгілеу туралы шешім қабылдайды.

      Бұл ретте, жиналыс пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің жалпы санының үштен екісінен астамы болған кезде шешім қабылдауға құқылы. Шешім пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің жалпы санының үштен екісінен астамы келіскен кезде қабылданады.

      9. Мүліктің меншік иелерінің бірлестігі не жай серіктестік жинақ шоты ашылған екінші деңгейдегі банкке нөмірі мен пайдалы алаңы, сондай-ақ әрбір пәтер, тұрғын емес үй-жай бойынша ай сайынғы жарна мөлшері көрсетілген әрбір пәтер, тұрғын емес үй-жай бойынша ақпарат береді.

      10. Көппәтерлі тұрғын үйдегі пәтерге, тұрғын емес үй-жайға меншік құқығы ауысқан кезде пәтердің, тұрғын емес үй-жайдың бұрынғы меншік иесі жинақтаған ақшалай қаражаты пәтердің, тұрғын емес үй-жайдың жаңа меншік иесіне есептеледі.

      11. Пәтер, тұрғын емес үй-жай меншік иесінің екінші деңгейдегі банктердегі жинақ шотындағы ақшалай қаражат түріндегі өз үлесін қайтаруды/бөлуді талап етпейді.

      12. Көппәтерлі тұрғын үйдегі пәтерге, тұрғын емес үй-жайға меншік құқығы ауысқан кезде сатушы күрделі жөндеуге (бар болса) жарналар бойынша берешектің барлық сомасын өтейді.

      13. Пәтердің, тұрғын емес үй-жайдың меншік иесі белгіленген төлем күнінен кейін берешекті өтемеген кезде мүліктің меншік иелері бірлестігінің жарғысына, жай серіктестік шартына немесе жиналыс шешіміне сәйкес мүліктің меншік иелері бірлестігінің төрағасы немесе жай серіктестіктің сенімді тұласы берешекті мәжбүрлеп өндіріп алу туралы нотариусқа немесе сотқа жүгінеді.

      Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге жарналарды төлейтін пәтердің, тұрғын емес үй-жайдың әрбір меншік иесінің өзіне тиесілі пәтерге, тұрғын емес үй-жайға жинақталған ақша туралы ақпарат алуға құқығы бар.

      14. Екінші деңгейдегі банк жинақ шоттары бойынша әрбір пәтер, тұрғын емес үй-жай бойынша бөле отырып, ақшаның автоматтандырылған есепке алынуын жүргізеді, сондай-ақ Қазақстан Республикасы заңнамалық актілерінің банктік және заңмен қорғалатын өзге құпияны ашу тәртібіне қойылатын талаптарын сақтай отырып, Қазақтан Республикасының заңнамасында айқындалған тәртіппен жинақ шоты бойынша ақпаратты тұрақты негізде орналастырады қабылданады.

      15. Мүлік иелерінің бірлестігі немесе жай серіктестік келіп түсетін ақшаның есебін әрбір пәтер, тұрғын емес үй-жай бойынша бөле отырып дербес жүргізеді және пәтер, тұрғын емес үй-жай иесінің сұрау салуы бойынша кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге ақша жинақталуы туралы ақпаратты қағаз түрінде не жалпыға қолжетімді интернет-ресурста орналастырылған электрондық құжат түрінде ұсынады.

      16. Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге қаражат жинақтау, оның ішінде кемінде 3 жыл ішінде бекітілген шығыстар сметасының кемінде 50 (елу) пайызының жинақ шотында ақша қаражатын жинақтау туралы шарттың талаптарын орындау кезінде мүліктің меншік иелерінің бірлестігі немесе жай серіктестік тұрғын үй қарызын алу үшін екінші деңгейдегі банкке жүгінеді.

      17. Мүліктің меншік иелері бірлестігінің немесе жай серіктестіктің кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге қарыз алуы пәтер, көппәтерлі тұрғын үйде тұратын тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне күрделі жөндеу жүргізу және тұрғын үй қарызын алу туралы шешімі болған кезде, сондай-ақ аттестатталған ұйым жүргізген техникалық зерттеп-қарау қорытындысы болған кезде мүмкін болады.

      18. Мүліктің меншік иелерінің бірлестігі, жай серіктестік тұрғын үй қарызын алған жағдайда, тұрғын үй қарызы шартына мүліктің меншік иелері бірлестігінің төрағасы, жай серіктестіктің сенімді тұлғасы қол қояды.

      Мүліктің меншік иелері бірлестігінің төрағасы, жай серіктестіктің сенімді тұлғасы ауысқан кезде соңғысы екінші деңгейдегі банкке заңды тұлғаның бірінші басшысы туралы мәліметтер береді.

      19. Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне күрделі жөндеу жүргізу үшін мердігер ұйымды таңдауды үй кеңесі жүзеге асырады.

      20. Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге арналған ақшалай қаражат кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеу мақсаттарына ғана, оның ішінде кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге алынған тұрғын үй қарызын өтеуге талап етілуі мүмкін және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге арналған шарттарды қоспағанда, пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің міндеттемелері бойынша кепіл нысанасы бола алмайды. Жинақ шотында жинақталған ақшаны жұмсау жиналыстың шешімі бойынша ғана жүзеге асырылады.

      21. Үй кеңесі кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге арналған ақшаның нысаналы жұмсалуын мониторингтеуді жүзеге асырады. Жинақ шоттары ашылған екінші деңгейдегі банктер кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге берілген тұрғын үй қарызының нысаналы пайдаланылуына жауапты болады.

      22. Мүліктің меншік иелері бірлестігінің, жай серіктестіктің жинақ шотынан ақшаны жұмсауы тауарларды/жұмыстарды/қызметтерді сатып алуға арналған тиісті түрде ресімделген шарттардың/келісімшарттардың/келісімдердің/шот-фактуралардың/инвойстардың/шоттардың негізінде қолма-қол ақшасыз тәртіппен ғана жүзеге асырылады.

      Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеу аяқталғаннан кейін жинақ шотында жинақталған ақшаны мақсатты пайдалану актісі ресімделеді, оған кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеу бойынша орындалған жұмыстардың актісі, төлем сомасы мен күні, бастапқы бухгалтерлік құжаттардың атауы мен деректемелері көрсетілген төлемдер тізілімі (шетел валютасындағы аударуға өтініштер, кассалық кіріс ордеріне түбіртектер, фискалдық чектер, тауар чектері, қабылдау-беру актілері, жүкқұжаттар, жүк кеден декларациялары және т.б.) қоса беріледі.

      23. Мүліктің меншік иелері бірлестігі, жай серіктестік тұрғын үй қарызы қаражатының мақсатты пайдаланылуын құжатпен растайды. Қаражаттың мақсатты пайдаланылуын растайтын құжат - мүліктің меншік иелері бірлестігінің төрағасы, жай серіктестіктің сенім білдірілген адамы, үй кеңесінің мүшелері және екінші деңгейдегі банктің өкілі қол қойған тұрғын үй қарызын мақсатты пайдалану актісі, оған кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеу бойынша орындалған жұмыстарды қабылдау актісі, төлем сомасы мен күні, төлеу және тауарларды/жұмыстарды/қызметтерді алу фактісін растайтын бастапқы бухгалтерлік құжаттардың атауы мен деректемелері (шетел валютасымен аударуға арналған өтініш, кассалық кіріс ордеріне түбіртектер, фискалдық чектер, кедендік жүк декларациялары және т. б.).

      24. Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге алынған тұрғын үй қарызын өтеу екінші деңгейдегі банктердегі жинақ шотында жинақталған ақшалай қаражаттан жүзеге асырылады.

      25. Жүргізілген күрделі жөндеуге жұмсалған нақты шығындарды пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың барлық меншік иелері кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіндегі олардың үлестеріне мөлшерлес өтейді.

      26. Көппәтерлі тұрғын үй авариялық деп танылған және бұзылуға жататын жағдайда осы көппәтерлі тұрғын үйде тұратын пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері пәтердің, тұрғын емес үй-жайдың иелерінің шешімі бойынша күрделі жөндеуге жинақ шотында ақша қаражатын жинақтамайды.

 **3. Мемлекеттік бюджет қаражаты есебінен, оның ішінде бюджеттік кредит түрінде бөлінген кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне күрделі жөндеу жүргізуді ұйымдастыру тәртібі**

      27. Бюджеттік кредит есебінен күрделі жөндеуге жататын көппәтерлі тұрғын үйлердің тізбесін қалыптастыру үшін аудандардың, облыстық маңызы бар қалалардың жергілікті атқарушы органдары пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелерінің жиналысына бастамашылық жасайды.

      Көппәтерлі тұрғын үйдегі пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері жиналыста бюджеттік кредит есебінен күрделі жөндеу жүргізуге қатысу туралы шешім қабылдайды.

      Бұл ретте пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің жалпы санының үштен екісі болған кезде жиналыс шешім қабылдауға құқылы. Шешім пәтер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің жалпы санының үштен екісінен астамы келіскен жағдайда қабылданады.

      28. Пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері келіскен жағдайда аудандардың, облыстық маңызы бар қалалардың жергілікті атқарушы органдары кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне техникалық тексеру жүргізеді және жергілікті бюджет қаражаты есебінен кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге арналған жобалау-сметалық құжаттаманы әзірлеуді және бекітуді ұйымдастырады.

      Бюджеттік кредит есебінен күрделі жөндеу жүргізу үшін жобалау-сметалық құжаттаманы әзірлеу кезінде тапсырыс беруші елді мекенге бірыңғай сәулеттік келбет беруге бағытталған көппәтерлі тұрғын үйлердің қасбеттерін, шатырларын күрделі жөндеуге шығыстарды көздемейді.

      29. Жергілікті атқарушы органдар кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне бюджеттік кредит есебінен күрделі жөндеу жүргізуге мүмкін.

      30. Облыстардың, республикалық маңызы бар қалалардың, астананың жергілікті атқарушы органдары бюджеттік кредит алу үшін бюджеттік кредит беретін бюджетті атқару жөніндегі орталық уәкілетті органмен және бюджеттік бағдарлама әкімшісімен кредиттік шартқа қол қояды.

      31. Облыстардың, республикалық маңызы бар қалалардың, астананың жергілікті атқарушы органының тиісті құрылымдық бөлімшелері бюджеттік кредит алған кезде көппәтерлі тұрғын үйлерге күрделі жөндеу жүргізу үшін аудандардың, облыстық маңызы бар қалалардың жергілікті атқарушы органдарымен және жергілікті атқарушы органдар айқындайтын ұйыммен (бұдан әрі - Оператор) кредиттік шарт жасасады.

      32. Бюджеттік кредиттеу тетігі арқылы республикалық бюджет қаражаты есебінен көппәтерлі тұрғын үйлерге күрделі жөндеу жүргізу жөніндегі жобаларға кредит беру кезінде жергілікті атқарушы органдарды қарыз алушылар айқындайтын болады, түпкілікті қарыз алушылар пәтер, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері болып табылады.

      33. Көппәтерлі тұрғын үйге күрделі жөндеу жүргізуді Оператор мердігер ұйымды тарта отырып жүзеге асырады.

      34. Оператор күрделі жөндеу жұмыстарын жүргізу басталғанға дейін мүліктің меншік иелері бірлестігінің төрағасымен не жай серіктестіктің сенімді тұлғасымен және пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелерімен күрделі жөндеуді орындауға және бюджеттік кредитті қайтаруға үш жақты кредиттік шарт жасасады.

      35. Күрделі жөндеуді орындауға және бюджеттік кредитті қайтаруға шарт жасау үшін пәтер, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері өздеріне тиесілі мүліктің техникалық сипаттамалары туралы мәліметтерді ұсынады.

      36. Жүргізілген күрделі жөндеу үшін қаражатты қайтару сомасын есептеу кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіндегі олардың үлесіне сәйкес пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері беретін техникалық сипаттамалардың негізінде айқындалады.

      37. Егер пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері жиналыста екінші деңгейдегі банктерде одан әрі кредит (тұрғын үй қарызын) беру жолымен бюджеттік кредитті қайтару туралы шешім қабылдаған жағдайда, мүліктің меншік иелері бірлестігінің төрағасы не жай серіктестіктің сенімді тұлғасы пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері күрделі жөндеуге бюджеттік кредит сомасының кемінде 50 (елу) пайызын жинаған жағдайда, қалған бюджеттік кредит сомасына тұрғын үй қарызын алу үшін екінші деңгейдегі банкке жүгінеді.

      38. Екінші деңгейдегі банк пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайдың меншік иелеріне кредит (тұрғын үй қарызын) беру кезінде жергілікті атқарушы органға берілген бюджеттік кредиттің 100 пайыз сомасын аударады, оған пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің жинақталған қаражаты (кемінде елу пайыз) және қалған сомаға алынған кредит (тұрғын үй қарызы) кіреді.

      39. Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеу "Қазақстан Республикасындағы сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі туралы" Қазақстан Республикасы Заңының 28-бабына сәйкес бекітілген сәулет, қала құрылысы және құрылыс саласындағы мемлекеттік нормативтердің талаптарына сәйкес жүргізіледі.

      40. Ортақ мүлікті күрделі жөндеу бойынша жұмыстар:

      1) жұмыстың ең аз түрі - бұл жылу тұтынуды реттеудің автоматтандырылған жүйесін және үйге ортақ жылу энергиясын есепке алу аспаптарын міндетті түрде орната отырып, тұрғын үйдің шатырын, кіреберісін және жертөлесін жөндеу;

      2) жұмыстың ең көп түрі - бұл жылу тұтынуды реттеудің автоматтандырылған жүйесін және үйге ортақ жылу энергиясын есепке алу аспаптарын міндетті түрде орната отырып, шатыр, кіреберіс, жертөле, қасбетті жөндеу, лифт жабдықтарын (бар болса) жөндеу (ауыстыру).

      Лифт жабдығына (бар болса), жертөлеге (инженерлік желілерді қоса алғанда) жөндеу (ауыстыру) жүргізу, сондай-ақ пәтер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің жиналысында қабылданған жекелеген жұмыс түрлері жоғарыда жазылғандарға жатпайды.

      41. Оператор авторлық, техникалық қадағалауды орындауға шарттар жасасуды қамтамасыз етеді.

      42. Оператор, мүліктің меншік иелері бірлестігінің төрағасы, жай серіктестіктің сенімді тұлғасы, үй кеңесі мердігерлік ұйымдардың кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне күрделі жөндеуді орындау сапасы мен мерзімдерін, сондай-ақ осындай қызметтердің, жұмыстардың жобалық құжаттама талаптарына сәйкестігін бақылайды.

      43. Мүліктің меншік иелері бірлестігінің төрағасы, жай серіктестіктің сенімді тұлғасы, үй кеңесі күрделі жөндеу жүргізу барысында жіберілген кемшіліктер анықталған жағдайда анықталған кемшіліктерді жою үшін мердігерлік ұйымға, сондай-ақ Операторға не жергілікті атқарушы органдарға жүгінеді.

      44. Күрделі жөндеу бойынша көппәтерлі тұрғын үйді қабылдауға және пайдалануға енгізуге Оператор, мердігер ұйым, тұрғын үй инспекциясы, техникалық қадағалау, авторлық қадағалау, сондай-ақ үй кеңесі, мүліктің меншік иелері бірлестігінің төрағасы немесе жай серіктестіктің сенімді тұлғасы қатысады.

      45. Пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері орындалған жұмыстарды қабылдау-актісіне қол қойылғаннан кейін алынған бюджеттік кредит сомасының толық өтелуін қамтамасыз етеді.

      Бюджеттік кредитті қайтаруды пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері кредиттік шарттың талаптарына сәйкес бюджеттік кредит сомасын толық өтеу жолымен немесе бюджеттік кредит сомасының кемінде 50 пайызын жинақтау және екінші деңгейдегі банкте тұрғын үй қарызы сомасының қалған бөлігіне қарыз алу жолымен қамтамасыз етеді.

      46. Көппәтерлі тұрғын үйдегі пәтерге, тұрғын емес үй-жайға меншік құқығы ауысқан кезде сатушы пәтерді, тұрғын емес үй-жайды күрделі жөндеу үшін өткізу сәтінде бюджеттік кредит (тұрғын үй қарызы) бойынша ай сайынғы төлемдер берешегінің пайда болған сомасын өтейді.

      47. Аз қамтылған отбасыларға (азаматтарға) жергілікті бюджет қаражаты есебінен Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2009 жылғы 30 желтоқсандағы № 2314 қаулысымен бекітілген Тұрғын үй көмегін көрсету қағидаларына сәйкес кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға, оның ішінде күрделі жөндеуге жұмсалатын шығыстарды төлеу үшін тұрғын үй көмегі көрсетілетін болады.

      48. Мамандандырылған уәкілетті ұйым бюджеттік кредит және тұрғын үй қарызы шеңберінде қаражаттың қайтарылуына мониторинг және бақылауды қамтамасыз етеді.

      49. Пәтердің, тұрғын емес үй-жайдың меншік иесі төлемнің белгіленген күнінен кейін күрделі жөндеу бойынша берешекті өтемеген жағдайда мамандандырылған уәкілетті ұйым жүргізілген күрделі жөндеу үшін берешекті мәжбүрлеп өндіріп алу туралы нотариусқа немесе сотқа жүгінеді.

 © 2012. Қазақстан Республикасы Әділет министрлігінің «Қазақстан Республикасының Заңнама және құқықтық ақпарат институты» ШЖҚ РМК