Типовая форма договора  
управления объектом кондоминиума

город \_\_\_\_\_\_             № \_\_\_\_\_\_               "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

      Собственник  
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
      (фамилия, имя, отчество (далее - Ф.И.О)., серия, номер  
документа удостоверяющего личность,  
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
когда, кем выдан; наименование юридического лица,  
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
реквизиты свидетельства о государственной регистрации/  
перерагистрации)  
помещения (квартиры) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
(номер квартиры, расположение нежилого помещения, наименование и  
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  
реквизиты документа, подтверждающего право собственности)  
расположенного в объекте кондоминиума по адресу:  
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании  
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
(доверенности, протокола решения общего собрания собственников)  
именуемый в дальнейшем "Собственник", и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
(наименование органа управления объектом кондоминиума)  
именуемый в дальнейшем "Орган управления объектом кондоминиума", в  
лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании  
Устава, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
               (Ф.И.О)  
в дальнейшем именуемые "Стороны", заключили настоящий договор о  
нижеследующем:

1. Предмет и цель договора

      1. Настоящий договор заключен в целях реализации [Закона](http://adilet.zan.kz/rus/docs/Z970000094_#z341)Республики Казахстан "О жилищных отношениях", а также в целях организации и планирования управления объектом кондоминиума.  
      Перечень работ по управлению объектом кондоминиума, предоставляемых согласно настоящему договору, указан в [приложении](http://adilet.zan.kz/rus/docs/V1100007260#z66), являющимся неотъемлемой частью договора.  
      2. Передача объекта кондоминиума в управление сопровождается предоставлением Собственником Органу управления объектом кондоминиума информации, включающей:  
      общую характеристику, состав передаваемого в управление общего имущества объекта кондоминиума (по каждому объекту отдельно с указанием адреса), включая перечень инженерного оборудования каждого из объектов и данные о площадях территории прилегающей к объекту кондоминиума;  
      техническое состояние каждого из передаваемых объектов, территории прилегающей к объекту кондоминиума, инженерного оборудования и сетей в границах эксплуатационной ответственности, отражающихся в акте оценки технического состояния объекта;  
      количественные характеристики потребляемых коммунальных услуг каждым из объектов, фиксируемые на момент передачи.  
      3. Орган управления объектом кондоминиума организует надлежащее содержание и ремонт его инженерных систем и оборудования, мест общего пользования и территории прилегающей к объекту кондоминиума, предоставление Собственнику коммунальных услуг.   
      4. Срок действия договора - \_\_\_\_ лет.

2. Основания заключения Договора управления объектом  
кондоминиума

      5. Основанием заключения настоящего Договора является решение собственников помещений (квартир) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_ от "\_\_" \_\_\_\_\_\_ 20\_\_г.

3. Обязанности сторон

      6. Общие обязанности Сторон:  
      1) содержать общее имущество объекта кондоминиума, его инженерное оборудование, территории прилегающей к объекту кондоминиума и элементы благоустройства;  
      2) создать необходимые условия для благоприятного проживания собственников квартир и функционирования организаций, расположенных в нежилых помещениях объекта кондоминиума.  
      7. Обязанности Собственника:  
      1) использовать помещения, находящиеся в собственности, исключительно по назначению;  
      2) оплачивать Органу управления объектом кондоминиума услуги, установленные пунктом 3 настоящего договора, в размере, утвержденном общим собранием собственников, согласно выставленному счету в срок до \_\_\_\_ числа месяца, следующего за расчетным;  
      3) допускать в принадлежащее на праве собственности помещение (квартиру) должностных лиц организаций, имеющих право проведения профилактических и ремонтных работ с установками электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, для устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля;  
      4) получать разрешение на установку, подключение и использование электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой сети, дополнительных секций приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, изменение имеющихся схем учета поставки коммунальных услуг, использование теплоносителя в системах отопления не по прямому назначению (произведение слива воды из системы и приборов отопления).  
      8. Обязанности Органа управления объектом кондоминиума:  
      1) организовывать проведение собраний, письменных опросов собственников помещений (квартир);  
      2) заключать и контролировать исполнение договоров с субъектом сервисной деятельности;  
      3) оформлять протокола собрания собственников помещений (квартир) и листы голосования при проведении письменных опросов;  
      4) организовывать выполнение решений собраний собственников помещений (квартир);  
      5) представлять интересы собственников помещений (квартир) по вопросам общего имущества объекта кондоминиума;  
      6) осуществлять сбор взносов посредством выдачи квитанции на управление и содержание общего имущества объекта кондоминиума, размеры которых утверждены собранием собственников помещений (квартир) от собственника, арендаторов;  
      7) обеспечить для всех Собственников, во всех доступных для обозрения местах, размещение на стендах информации об организациях (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), осуществляющих обслуживание и ремонт помещения, а также общего имущества, а также об организациях - поставщиках коммунальных услуг;  
      8) принимать меры по обеспечению бесперебойной работы санитарно-технического и инженерного оборудования объекта кондоминиума;  
      9) предоставлять Собственнику ежеквартально в письменной форме в первую декаду месяца, следующего за отчетным периодом, отчет, в котором отражены расходы, связанные с использованием общего имущества;  
      10) обеспечивать учет договоров, заключенных для выполнения условий данного Договора;  
      11) уведомлять Собственника о предстоящем капитальном ремонте общего имущества объекта кондоминиума, ремонте мест общего пользования в объекте кондоминиума за два месяца, об отключении, испытании или ином изменении режима работы инженерных сетей - за двое суток, кроме случаев возникновения аварийных ситуаций;  
      12) открывать текущие и сберегательные счета на объект кондоминиума.

4. Права Сторон

      9. Собственник имеет право:  
      1) требовать от Органа управления объектом кондоминиума перерасчета платежей за предоставленные услуги в связи с некачественным или несвоевременным предоставлением таких услуг, исходя из положений настоящего договора;  
      2) требовать возмещения убытков, понесенных по вине Органа управления объектом кондоминиума;  
      3) получать ежеквартальный отчет в течение первой декады месяца, следующего за отчетным периодом.   
      10. Орган управления объектом кондоминиума имеет право:  
      1) заключать договоры с физическими и юридическими лицами на выполнение работ, услуг в целях исполнения обязанностей, предусмотренных настоящим договором;  
      2) требовать возмещения убытков, понесенные им в результате нарушения Собственником обязательств по платежам, и убытки, причиненные Собственником из-за невыполнения условий настоящего договора;  
      3) в случае возникновения аварийной ситуации в квартире или помещении, находящемся в собственности физических или юридических лиц, грозящей повреждением имущества других Собственников (при отсутствии Собственников, сведений о месте их работы, постоянном месте жительства либо нахождении в момент аварии), ликвидировать ее собственными силами и всеми возможными средствами;  
      4) требовать от Собственника возмещения затрат на ремонт поврежденного по его вине общего имущества;  
      5) на условиях, определенных общим собранием собственников помещений (квартир), пользоваться переданными служебными помещениями и другим имуществом в соответствии с их назначением;  
      6) использовать денежные средства, находящиеся на текущем и (или) сберегательном счете объекта кондоминиума в соответствии с их целевым назначением и решением собрания собственников, оформленным в соответствии с требованием жилищного [законодательства](http://adilet.zan.kz/rus/docs/Z970000094_#z354) Республики Казахстан.

5. Ответственность сторон

      11. Ответственность Собственника:  
      1) при нарушении Собственником требований подпункта 1) пункта 7 настоящего договора или систематическом нарушении им прав и интересов других собственников помещений (квартир) Орган управления объектом кондоминиума через тридцать календарных дней после предупреждения Собственника вправе обратиться в жилищные инспекции при местных исполнительных органах для применения мер, предусмотренных жилищным и административным [законодательством](http://adilet.zan.kz/rus/docs/Z970000094_#z267) Республики Казахстан;  
      2) в случае невыполнения Собственником обязательств, предусмотренных подпунктом 4) пункта 7 настоящего договора, последний несет ответственность перед Органом управления объектом кондоминиума и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате аварийных и (или) чрезвычайных ситуаций в помещении (квартире);  
      3) при невнесении платы в сроки, указанные в подпункта 2) пункта 7 настоящего договора, собственник уплачивает пеню в размере \_\_\_\_\_\_\_\_ от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного настоящим договором срока оплаты по день фактической выплаты включительно.  
      12. Ответственность Органа управления объектом кондоминиума:  
      Неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных пунктом 8 настоящего договора, влечет ответственность Органа управления объектом кондоминиума установленную жилищным и административным [законодательством](http://adilet.zan.kz/rus/docs/Z970000094_#z347) Республики Казахстан.

6. Особые условия

      13. Орган управления объектом кондоминиума приступает к выполнению настоящего договора с момента его подписания.   
      14. Затраты, связанные с выполнением Органом управления объектом кондоминиума не оговоренных настоящим договором работ, в том числе возникших по объективным причинам, связанных с изменением тарифов, аварийными и (или) чрезвычайными ситуациями, произошедшими не по вине Органа управления объектом кондоминиума, возмещаются Собственником дополнительно.  
      15. Изменение перечня услуг и работ по управлению объектом кондоминиума возможно по согласованию Сторон и подлежит оформлению в виде дополнительного соглашения к настоящему договору.  
      16. Споры между сторонами разрешаются путем переговоров, в случае не достижения согласия в судебном порядке.

7. Подписи и адреса сторон

      Собственник              Орган управления объектом кондоминиума  
      \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_     \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
      \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_     \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
      \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_     \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
                             (должность, Ф.И.О., адрес,  
                                   расчетный счет)

      М.П.  
      (для юридического лица)    М.П.

Приложение к Типовой форме договора   
управления объектом кондоминиума,  
утвержденной приказом Председателя  
Агентства Республики Казахстан  
по делам строительства и жилищно-  
коммунального хозяйства  
от 13 сентября 2011 года № 338

**ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО УПРАВЛЕНИЮ**  
                     **ОБЪЕКТОМ КОНДОМИНИУМА**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№** | **Наименование работ** | **Периодичность проведения** |
| 1 | Организация осуществления осмотра технического состояния конструкций и инженерного оборудования объекта кондоминиума. | В соответствии с графиком (планом), утвержденным на общем собрании собственников помещений |
| 2 | Организация работ по обследованию объекта кондоминиума (объектов) с целью определения их технической готовности к эксплуатации (в том числе сезонной), необходимости проведения текущего и капитального ремонта общего имущества. | В соответствии с графиком (планом), утвержденным на общем собрании собственников помещений |
| 3 | Планирование работ по содержанию и ремонту переданного в управление общего имущества объекта кондоминиума. | Постоянно |
| 4 | Планирование финансовых и технических ресурсов, заключение договоров с подрядными организациями. | Постоянно |
| 5 | Осуществление систематического контроля за качеством услуг, работ подрядных организаций, субъектов сервисных деятельностей в рамках заключенных договоров. | Постоянно |
| 6 | Финансирование работ и услуг подрядчиков, субъектов сервисных деятельностей (участников процесса производства работ, услуг) в соответствии с заключенными договорами. | В соответствии с договорными обязательствами |
| 7 | Ведение технической документации на переданный в управление объект кондоминиума, а также бухгалтерского, финансового, налогового и статистического учета и отчетности, связанных с управлением и содержанием объекта кондоминиума в соответствии с жилищным [законодательством](http://adilet.zan.kz/rus/docs/Z970000094_#z38) Республики Казахстан. | Постоянно |
| 8 | Работа с населением (собственниками), в том числе рассмотрение обращений и жалоб по качеству обслуживания. | Постоянно |
| 9 | Открытие банковского текущего (на содержание и текущий ремонт общего имущества) и сберегательного счетов (на капитальный ремонт общего имущества) на объект кондоминиума. | После регистрации (перерегистрации) объекта кондоминиума |
| 10 | Выполнение функций, связанных с регистрацией (перерегистрации) объекта кондоминиума. | Через месяц после образования органа управления объектом кондоминиума |
| 11 | Заключение договоров с поставщиками коммунальных услуг, ведение юридической и финансовой работы с поставщиками за оказанные коммунальные услуги. | По решению общего собрания собственников помещений |
| 12 | Заключение договоров с субъектами сервисной деятельности по содержанию объекта кондоминиума. | После образования органа управления объектом кондоминиума или расторжения договора с предыдущей сервисной компанией |
| 13 | Регистрационный учет собственников квартир (помещений), а также нанимателей (арендаторов) по месту проживания. | Постоянно |
| 14 | Расчет размера платежей, для каждого собственника квартиры (помещения) в соответствии с его долей в общем имуществе объекта кондоминиума. | По решению общего собрания собственников помещений |
| 15 | Документальное оформление управленческих решений, действий; организация документооборота; упорядочение и хранение документации в соответствии с жилищным законодательством Республики Казахстан | Постоянно |
| 16 | Осуществление функций Заказчика (орган управления объектом кондоминиума) при выполнении работ по текущему и капитальному ремонтам общего имущества объекта кондоминиума. | Постоянно |
| 17 | Обеспечение собственников квартир (помещений), а также нанимателей (арендаторов) информацией о нормативных показателях качества предоставленных коммунальных услуг. | Постоянно |
| 18 | Выявление собственников квартир (помещений), имеющих задолженность по платежам за предоставленные коммунальные услуги, принятие мер по взысканию задолженности, в том числе через судебные органы, проведение работы с судебными приставами по исполнению решений суда. | Постоянно |
| 19 | Подготовка отчета по управлению объектом кондоминиума и представление собственникам помещений (квартир) в письменной форме. | Каждый квартал в первую декаду месяца, следующего за отчетным периодом |
| 20 | Организация и проведение собраний собственников, в том числе путем письменного опроса, оформление итогов собрания в виде протокола. | По инициативе органа управления объектом кондоминиума либо собственниками помещений, либо местные исполнительные органы |

Кондоминиум объектісін басқару шартының үлгілік нысаны

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ қаласы                      200\_\_жылғы «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_мекенжайдағы кондоминиум объектісінде орналасқан үй-жайдың (пәтердің)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
          (пәтердің нөмірі, тұрғын емес үй-жайдың орналасуы,  
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
          меншік құқығын растайтын құжаттың деректемелері)  
мешік иесі\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_     (тегі, аты, әкесінің аты (бұдан әрі – Т.А.Ә.), жеке басын куәландыратын құжаттың сериясы, нөмірі)  
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
            (кім, қашан берген; заңды тұлғаның атауы,  
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
    мемлекеттік тіркеу/қайта тіркеу туралы куәлігінің деректемелері)  
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
бұдан әрi «Меншік иесі» деп аталатын атынан,\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
негiзiнде әрекет ететiн\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
      (сенімхат, меншік иелерінің жалпы жиналысы шешімінің хаттамасы)  
және \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  
            (кондоминиум объектісін басқару органының атауы)  
бұдан әрі «Кондоминиум объектісін басқару органы» деп аталатын,\_\_\_\_\_\_  
Жарғының негiзiнде әрекет ететiн\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
                                         (Т.А.Ә.)  
бұдан әрi «Тараптар» деп аталатындар мына төмендегiлер туралы осы шартты (бұдан әрi – Шарт) жасасты:

1. Шарттың мәні және мақсаты

      1. Осы Шарт «Тұрғын үй қатынастары туралы» Қазақстан Республикасының [Заңын](http://adilet.zan.kz/kaz/docs/Z970000094_#z320) іске асыру мақсатында, сондай-ақ кондоминиум объектісін басқаруды ұйымдастыру және жоспарлау мақсатында әзірленді.  
      Осы Шартқа сәйкес көрсетілетін қызметтердің тізбесі Шарттың ажырамас бөлігі болып табылатын 1-қосымшада көрсетілген.  
      2. Кондоминиум объектісін басқаруға беру Меншік иесі Кондоминиумды басқару органына мынадай ақпарат ұсынған кезде жүргізіледі:  
      әрбір объектідегі инженерлік жабдықтардың тізбесін және кондоминиум объектісіне іргелес жатқан аумақтың алаңдары туралы деректерді қоса алғанда, кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін жалпы сипаттамасы, басқаруға берілетін құрамы (мекенжайын көрсете отырып, әрбір объекті бойынша жеке-жеке);  
      объектінің техникалық жай-күйін бағалау актісінде көрсетілетін, басқаруға берілетін әрбір объектінің, және кондоминиум объектісіне іргелес жатқан аумақтың, инженерлік жабдықтың және пайдалану жауапкершілігі шекарасындағы желілердің техникалық жай-күйі;  
      объектінің әрқайсысынан тұтынылған коммуналдық қызметтердің басқаруға беру сәтінде тіркелген сандық сипаттамасы.  
      3. Кондоминиум объектісін басқару органы инженерлік желілер мен жабдықтарды, ортақ пайдаланылатын жерлер мен және кондоминиум объектісіне іргелес жатқан аумақты тиісті күтіп-ұстауды және жөндеуді, Меншік иесіне коммуналдық және өзге де қызметтерді беруді қамтамасыз етеді.  
      4. Шарттың қолданылу мерзімі \_\_\_\_жыл.

2. Кондоминиум объектісін басқару шартын жасауға негіздеме

      5. Үй-жай (пәтер) меншік иелерінің 20\_ жылғы «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ шешімі осы Шартты жасауға негіздеме болып табылады.

3. Тараптардың жауапкершілігі

      6. Тараптардың ортақ міндеттері:  
      1) кондоминиумның ортақ мүлкін, оның инженерлік жабдықтарын, және кондоминиум объектісіне іргелес жатқан аумақты және абаттандыру элементтерін күтіп-ұстау;  
      2) пәтер меншік иелеріне тұру және кондоминиум объектінің тұрғын емес үй-жайларында орналасқан ұйымдардың жұмыс істеуі үшін қажетті жағдай жасау.  
      7. Меншік иесінің міндеттері:  
      1) меншігіндегі үй-жайды мақсаты бойынша пайдалану;  
      2) Кондоминиум объектісін басқару органына осы Шарттың 3-тармағында белгіленген қызметтерді есепті кезеңнен кейінгі айдың \_\_\_ күніне дейінгі мерзімде ұсынылған шотқа сәйкес пәтер меншік иелерінің жалпы жиналысы бекіткен мөлшерде ақы төлеу;  
      3) электрмен, жылумен, газбен, сумен жабдықтау, су бұру қондырғыларына профилактикалық және жөндеу жұмыстарын жүргізуге құқығы бар ұйымдардың лауазымды тұлғаларын аварияларды жою, инженерлік жабдықтарды, есептеу құралдарын қарау және бақылау үшін меншік құқығына тиесілі үй-жайға (пәтерге) кіргізу;  
      4) электр-тұрмыстық аспаптарды және үй ішіндегі желілердің техникалық мүмкіндіктерінен артық қуаты бар машиналарды, жылыту аспаптарының қосымша секцияларын, реттейтін және жапқыш арматураларды орнатуға, қосуға және пайдалануға, коммуналдық қызметтерді жеткізуді есепке алудың қолданыстағы схемасын өзгертуге, жүйелердегі жылу көздерін тікелей мақсатты бойынша пайдаланбауға (жылыту жүйесі мен аспаптарынан суды ағызуды жүргізу) рұқсатын алу.  
      8. Кондоминиум объектісін басқару органының міндеттері:  
      1) үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелерінің жиналыстары, жазбаша сауалнама жүргізу;  
      2) сервистік қызмет субъектілерімен шарттар жасасу және олардың орындалуын бақылау;  
      3) үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелері жиналыстарының хаттамаларын және жазбаша сауалнама жүргізген кезде дауыс беру  
парақтарын ресімдеу;  
      4) үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелері жиналыстары шешімдерінің орындалуын ұйымдастыру;  
      5) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкі мәселелері бойынша үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелерінің мүдделерін таныту;  
      6) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін басқаруға және күтіп-ұстауға түбіртек беру арқылы алымдар жинауды жүзеге асыру, оның мөлшерін меншік иелерінің, жалдаушылардың атынан үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелерінің жиналысы бекітеді;  
      7) барлық Меншік иелері үшін барлығы көретін жерге үй-жайларға, сондай-ақ ортақ мүлікке қызмет көрсететін және жөндейтін ұйымдар, сондай-ақ коммуналдық қызметтер көрсететін ұйымдар туралы ақпаратты (атауы, байланыс телефоны, авариялық қызметтің телефоны) стендтерде орналастыру;  
      8) кондоминиум объектісінің санитарлық-техникалық және инженерлік жабдықтарының үздіксіз жұмыс істеуін қамтамасыз ету бойынша шаралар қабылдау;  
      9) Меншік иесіне тоқсан сайын жазбаша нысанда есепті кезеңнен кейінгі айдың алғашқы он күнінде ортақ мүлікті пайдалануға байланысты шығыстар көрсетілген есеп ұсыну;  
      10) осы Шарттың талаптарын орындау үшін жасалған шарттарды есепке алу;  
      11) Меншік иесіне екі ай бұрын алдағы кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне, кондоминиум объектісіндегі ортақ пайдаланылатын жерлерді күрделі жөндеу туралы, авариялық жағдайлардың пайда болуын қоспағанда, екі тәулік бұрын инженерлік желілерді ажырату, сынау немесе олардың жұмысын өзгерту туралы хабарлау;  
      12) кондоминиум объектісіне ағымдағы және жинақ шоттарын ашу.

4. Тараптардың құқықтары

      9. Меншік иесінің құқықтары:  
      1) Кондоминиум объектісін басқару органынан осы Шарттың  
ережелерін негізге ала отырып, қызметтерді сапасыз көрсетуге және уақытында көрсетпеуге байланысты ұсынылған қызметтер үшін төлемдерді қайта есептеуді талап ету;  
      2) Кондоминиум объектісін басқару органының кінәсі бойынша келтірілген шығындарды өтеуді талап ету;  
      3) есепті кезеңнен кейінгі айдың алғашқы он күнінің тоқсанының ішінде тоқсандық есепті алу.  
      10. Кондоминиум объектісін басқару органының құқықтары:  
      1) осы Шартта көзделген міндеттері орындау мақсатында жұмыстарды, қызметтерді орындауға, энергияны және т.б. жеткізуге жеке және заңды тұлғалармен шарттар жасау;  
      2) Меншік иесінің төлемдер бойынша міндеттемелерді бұзуының нәтижесінде олар келтірген шығындарды және Меншік иесі осы Шарттың талаптарын орындамағандықтан келтірілген өзге де шығындарды өтеу;  
      3) жеке немесе заңды тұлғаның меншігіндегі пәтерде немесе үй-жайда авариялық жағдай туындаған, басқа Меншік иелерінің мүлкін бұзу қаупі пайда болған (Меншік иелері, олардың жұмыс орын, тұрақты тұрғылықты жері немесе авария кезінде қайда болғандары туралы мәліметтер болғанда) кезде оны өз күшімен және барлық мүмкін құралдармен жою;  
      4) Меншік иесінен оның кінәсі бойынша зақымданған ортақ мүлікті жөндеуге жұмсалған шығындарды өтеуді талап ету;  
      5) үй-жай (пәтер) меншік иесінің жалпы жиналасында белгіленген шарттарда берілген қызметтік үй-жайларды және басқа да мүлікті олардың мақсатына сай пайдалану;  
      6) кондоминиум объектісінің ағымдағы және (немесе) жинақ шоттарындағы ақшалай қаражатты олардың мақсатына және Қазақстан Республикасының тұрғын үй [заңнамасының](http://adilet.zan.kz/kaz/docs/Z970000094_#z159) талаптарына сәйкес ресімделген меншік иелері жиналысының шешіміне сай пайдалану.

5. Тараптардың жауапкершілігі

      11. Меншік иесінің жауапкершілігі:  
      1) Меншік иесі осы Шарттың 7-тармағы [1) тармақшасының](http://adilet.zan.kz/kaz/docs/V1100007260#z24)талаптарын бұзған немесе олар басқа үй-жай (пәтер) меншік иелерінің құқықтары мен мүдделерін жүйелі түрде бұзған кезде Кондоминиум объектісін басқару органы Қазақстан Республикасының әкімшілік және азаматтық [заңнамасында](http://adilet.zan.kz/kaz/docs/Z970000094_#z239) көзделген шаралар қабылдау үшін Меншік иесіне алдын ала ескерткеннен кейін \_\_\_\_ күннің ішінде жергілікті атқарушы органдардың жанындағы тұрғын үй инспекциясына өтініш жасауға құқылы;  
      2) Меншік иесі осы Шарттың 7-тармағының [4) тармақшасында](http://adilet.zan.kz/kaz/docs/V1100007260#z27)келісілген міндеттемелерді орындамаған кезде ол үй-жайдағы (пәтердегі) авариялардың және (немесе) төтенше жағдайлардың нәтижесінде туындаған барлық салдар үшін Кондоминиум объектісін басқару органы мен үшінші тұлғалардың алдында жауапты болады;  
      3) осы Шарттың 7-тармағының [2) тармақшасында](http://adilet.zan.kz/kaz/docs/V1100007260#z25) көрсетілген мерзімде төлем жасамаған кезде Меншік иесі мерзімі өткен әрбір күнге мерзімінде төленбеген соманың \_\_\_\_\_ мөлшерінде, төлемнің белгіленген мерзімі келген күннен кейінгі күннен бастап нақты төлем төленетін күнге дейін өсімпұл төлейді.  
      12. Кондоминиум объектісін басқару органының жауапкершілігі:  
      Осы Шарттың [8-тармағында](http://adilet.zan.kz/kaz/docs/V1100007260#z28) көзделген міндеттемелерді орындамағаны немесе тиісті дәрежеде орындамағаны үшін Кондоминиум объектісін басқару органы Қазақстан Республикасының тұрғын үй және әкімшілік [заңнамасында](http://adilet.zan.kz/kaz/docs/Z970000094_#z158) белгіленген жауапкершілікте болады.

6. Ерекше шарттар

      13. Кондоминиум объектісін басқару органы осы Шартқа қол қойылған күннен бастап оны орындауға кіріседі.  
      14. Кондоминиум объектісін басқару органының осы Шартта келісілмеген жұмыстарды орындауға байланысты, оның ішінде тарифтердің өзгеруіне, Кондоминиум объектісін басқару органының кінәсінен болмаған авариялық және (немесе) төтенше жағдайларға байланысты объективті себептер бойынша туындаған шығындарды Меншік иесі қосымша өтейді.  
      15. Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұсау және жөндеу жөніндегі қызметтер мен жұмыстардың тізбесін өзгерту Тараптардың келісімі бойынша осы Шартқа қосымша келісім түрінде ресімделуге тиіс.  
      16. Тараптардың арасындағы даулар сот тәртібінде келісімге қол жеткізбеген жағдайда келіссөздер арқылы шешіледі.

7. Талаптардың қолдары және мекенжайлары

Меншік иесі                     Кондоминиум объектісін басқару органы  
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_     \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_     \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_     \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
                                (лауазымы, Т.А.Ә.,  
М.О.                            мекенжайы, есеп шоты)  
(заңды тұлға үшін)              М.О.

Қазақстан Республикасы  
Құрылыс және тұрғын  
үй-коммуналдық шаруашылық  
істері агенттігінің  
2011 жылғы 13 қыркүйектегі  
№ 338 бұйрығымен бекітілген  
Кондоминиум объектісін  
басқарудың үлгі шартына  
қосымша

Кондоминиум объектісін басқару жөніндегі жұмыстардың тізбесі

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Жұмыстардың атауы | Өткізу кезеңділігі |
| 1 | 2 | 3 |
| 1. | Кондоминиум объектісі конструкцияларының және инженерлік жабдықтарының техникалық жай-күйіне тексеру жүргізу | Үй-жай меншік иелерініңжалпы жиналысында бекітілген кестеге (жоспарға) сәйкес |
| 2. | Кондоминиум объектісін пайдалануға техникалықдайындығын (оның ішінде маусымдық), ортақ мүлікке ағымдағы және күрделі жөндеу жүргізу қажеттілігін анықтау мақсатында кондоминиум объектісін (объектілерін) тексеру жұмыстарын ұйымдастыру | Үй-жай меншік иелерініңжалпы жиналысында бекітілген кестеге (жоспарға) сәйкес |
| 3. | Басқаруға берілген кондоминимум объектісінің ортақмүлкін күтіп-ұстау мен жөндеу жұмыстарын ұйымдастыру | Тұрақты |
| 4. | Қаржылық және техникалық ресурстарды жоспарлау, мердігерлік ұйымдармен шарттар жасасу | Тұрақты |
| 5. | Мердігерлік ұйымдар, сервистік қызмет субъектілеріқызметтерінің, жұмыстарының сапасына, жасалған шарттар аясында өзге міндеттердің орындалуына жүйелі бақылау жүргізу | Тұрақты |
| 6. | Жасалған шарттарға сәйкес мердігерлердің, сервистікқызмет субъектілерінің (жұмыстарды, қызметтерді жүргізудің барысына қатысушылардың) жұмыстары менқызметтерін қаржыландыру | Шарттық міндеттерге сәйкес |
| 7. | Басқаруға берілген кондоминиум объектісініңтехникалық құжаттамасын жүргізу, сондай-ақ Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамасына сәйкес кондоминиум объектісін басқарумен және күтіп-ұстаумен байланысты бухгалтерлік, қаржылық, салықтық, статистикалық есеп және есептілікті жүргізу | Тұрақты |
| 8. | Халықпен (меншік иесімен) жұмыс, оның ішінде қызмет көрсету сапасы бойынша өтініштер мен арыздарды қарау | Тұрақты |
| 9. | Кондоминиум объектісіне банктік ағымдағы (ортақмүлікті күтіп-ұстауға және ағымды жөндеуге) және жинақ (ортақ мүлікті күрделі жөндеуге) шотын ашу | Кондоминиум объектісін тіркегеннен (қайта тіркегеннен) кейін |
| 10. | Кондоминиум объектісін тіркеумен байланысты функцияларды орындау | Кондоминиум объектісін басқару органы құрылғаннан кейін бір ай өткен соң |
| 11. | Коммуналдық қызметті көрсететін жеткізушілермен шарттар жасасу, көрсетілген коммуналдық қызметтерүшін жеткізушілермен заңды және қаржылық жұмыс жүргізу | Үй-жай меншік иелерініңжалпы жиналысының шешімі бойынша |
| 12. | Кондоминиум объектісін күтіп-ұстау бойынша сервистікқызмет субъектілерімен шарттар жасасу | Кондоминиум объектісін басқару органы құрылғаннан кейін немесе алдыңғы сервистік компаниямен шарт бұзылғаннан кейін |
| 13. | Үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелерін, сондай-ақтұрғылықты жері бойынша жалдаушыларды (жалға алушыларды) тіркеу есебі | Тұрақты |
| 14. | Кондоминиум объектісінің ортақ үлестік меншігіндегіүлесіне сәйкес әрбір үй-жайдың (пәтердің) меншік иесі үшін төлемдер мөлшерін есептеу | Үй-жай меншік иелерініңжалпы жиналысының шешімі бойынша |
| 15. | Басқару шешімдерін, іс-қимылды құжаттамалықресімдеу; құжат айналымын ұйымдастыру; Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамасына сәйкесқұжаттаманы ретке келтіру және сақтау | Тұрақты |
| 16. | Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамасына сәйкес кондоминиум объектісінің орта мүлкін ағымдағы және күрделі жөндеу жөніндегі жұмыстарды орындаған кезде тапсырыс берушінің функциясын жүзеге асыру | Тұрақты |
| 17. | Үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелерін, сондай-ақжалдаушыларды (жалға алушыларды) көрсетілген коммуналдық қызметтер сапасының нормативтік көрсеткіштері туралы ақпаратпен қамтамасыз ету | Тұрақты |
| 18. | Көрсетілген коммуналдық қызметтер үшін төлемдер бойынша берешегі бар үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелерін анықтау, берешекті өндіріп алу бойынша шаралар қабылдау, оның ішінде сот органдары арқылы, соттың шешімін орындау бойынша сот приставтарымен жұмыс жүргізу | Тұрақты |
| 19. | Кондоминиум объектісін басқару бойынша есеп дайындау және үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелеріне жазбаша нысанда беру | Әрбір тоқсан сайын есепті кезеңнен кейінгі айдыңалғашқы он күніне |
| 20. | Меншік иелерінің жиналысын, оның ішінде жазбаша сауалнама ұйымдастыру және өткізу, жиналыстыңнәтижелерін хаттама түрінде ресімдеу | Кондоминиум объектісін басқару органының не үй-жай меншік иелерініңне жергілікті атқарушы органның бастамасы бойынша |