



«Бекітілген»

Қарағанды қ. « [redacted] »

бірлестік қатысушыларының
жиналысымен

2020ж. «18» қараша

№ 1 протоколымен

« [redacted] » мүліктің меншік иелері бірлестігінің
ЖАРҒЫСЫ

2020ж

«18» қараша 2020ж

Мүліктің меншік иелері бірлестігінің жарғысы

1-тарау. Жалпы ережелер

1. Қарағанды қаласы І [] мекенжайы (заңды мекенжайы) бойынша орналасқан осы Мүлік меншік иелері бірлестігінің үлгілік жарғысы (бұдан әрі – Жарғы) Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексіне, Қазақстан Республикасының "Тұрғын үй қатынастары туралы", "Коммерциялық емес ұйымдар туралы" заңдарына сәйкес әзірленген және пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері жиналысының 2020 жылғы 18 қарашада №1 шешімімен (№1 хаттама) бекітілген.

2. Мүлік меншік иелерінің бірлестігі (бұдан әрі – Бірлестік) бір көппәтерлі тұрғын үй пәтерлерінің, тұрғын емес үй-жайларының меншік иелері құрған, кондоминиум объектісін басқаруды жүзеге асыратын, оны күтіп-ұстауды қаржыландыратын және оның сақталуын қамтамасыз ететін коммерциялық емес ұйым нысанындағы заңды тұлға болып табылады.

3. Кондоминиум объектісін басқару, оны күтіп-ұстауды қаржыландыру және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін сақтауды қамтамасыз ету мақсатында бір көппәтерлі тұрғын үй пәтерлерінің, тұрғын емес үй-жайларының меншік иелері бірлестік құрады.

4. Бірлестіктің толық атауы: мемлекеттік тілде – « [] » мүлік меншік иелерінің бірлестігі;
орыс тілінде – Объединение собственников имущества «по []».
Мемлекеттік тілдегі қысқартылған атауы – _____;
орыс тілінде – _____.

5. Бірлестік өз қызметін [] аумағында жүзеге асырады, бірлестіктің қызмет мерзімі шектелмеген.

6. Бірлестіктің орналасқан жері: Қарағанды қаласы [] А

2-тарау. Бірлестік қызметінің нысанасы мен мақсаттары

7. Бірлестік қызметінің нысанасы:

- 1) кондоминиум объектісін басқару, оны күтіп-ұстауды қаржыландыру;
- 2) пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелерінің кондоминиум объектісінің ортақ мүлкінің сақталуын қамтамасыз ету;
- 3) барлық соттарда, мемлекеттік органдар мен ұйымдарда өз мүшелерінің мүдделерін білдіру;
- 4) көппәтерлі тұрғын үйді басқару, күтіп-ұстау және қауіпсіз пайдалануды қамтамасыз ету мәселелері бойынша мемлекеттік органдарға ұсыныстар енгізу;
- 5) пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелеріне ұсынылған төлемге үйге ортақ есепке алу аспаптары бойынша алынған коммуналдық көрсетілетін қызметтердің саны мен сапасын тексеру;
- 6) көппәтерлі тұрғын үйде жоспарлы (ағымдағы) және күрделі жөндеу мерзімдерін айқындау және жөндеу жұмыстарын жүргізуге бақылауды ұйымдастыру;
- 7) "Тұрғын үй қатынастары туралы" Қазақстан Республикасының Заңында, Қазақстан Республикасының заңнамасында және осы Жарғыда белгіленген өзге де функцияларды жүзеге асырады.

8. Бірлестік қызметінің мақсаты кондоминиум объектісін басқару, оны күтіп-ұстауды қаржыландыру және пәтерлердің, бір көппәтерлі тұрғын үйдің тұрғын емес үй-жайларының меншік иелерінің кондоминиум объектісінің ортақ мүлкінің сақталуын қамтамасыз ету болып табылады.

3-тарау. Бірлестіктің құқықтары мен міндеттері

9. Бірлестік:

- 1) өз қызметі туралы ақпаратты таратуға;
- 2) заңнамада белгіленген тәртіппен банктерде шоттар ашуға;
- 3) мемлекеттік және орыс тілдерінде ұйымның толық атауы бар мөрі, мөртабандары және бланкілері, сондай-ақ белгіленген тәртіппен тіркелген эмблемасы (нышаны) болуға;
- 4) меншігінде немесе жедел басқаруында оқшауланған мүлкі, сондай-ақ дербес балансы немесе сметасы болуға;
- 5) мүлктік және жеке мүлктік емес құқықтарды иеленуге және жүзеге асыруға;
- 6) Жарғыда көзделген мақсаттарды жүзеге асыруға қаражатты пайдалануға;
- 7) сотта талапкер және жауапкер болуға;
- 8) өз қатысушыларына құқықтары мен мүдделерін қозғайтын құжаттармен және шешімдермен танысу мүмкіндігін қамтамасыз етуге;
- 9) Қазақстан Республикасының заңнамасына қайшы келмейтін өзге де құқықтарды жүзеге асыруға құқылы.

10. Бірлестік:

- 1) Қазақстан Республикасының заңнамасын сақтауға;
- 2) белгіленген тәртіппен салық және бюджетке төленетін басқа да міндетті төлемдерді төлеуге;
- 3) өз міндеттемелері бойынша өздеріне тиесілі барлық мүлікпен (мекемелерді қоспағанда) жауап беруге;
- 4) уәкілетті орган бекіткен кондоминиум объектісін басқару және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау жөніндегі ай сайынғы және жылдық есептер нысанына сәйкес ақшалай қаражаттың түсуі мен жұмсалуды туралы өз қатысушыларын хабардар етуге;
- 5) Қазақстан Республикасының заңнамалық актілеріне сәйкес жауапкершілік алуға міндетті.

4-тарау. Бірлестіктің құрылымы

11. Бірлестіктің басқару органдары мыналар болып табылады:

- 1) жоғарғы органы – Бірлестік қатысушыларының жиналысы;
- 2) атқарушы орган – Бірлестіктің төрағасы;
- 3) басқару орган – үй кеңесі;
- 4) бақылау органы - ревизиялық комиссия (ревизор).

12. Бірлестіктің басқару органдарының функциялары Қазақстан Республикасының тұрғын үй заңнамасымен сәйкес белгіленген.

5-тарау. Бірлестік қатысушыларының жиналысы

13. Бірлестік қатысушыларының жиналысы (бұдан әрі – Жиналыс) жылына кемінде бір рет өткізіледі және тексеру комиссиясының талабы бойынша үй кеңесінің бастамасы бойынша не пәтер, тұрғын емес үй-жайлар иелерінің кемінде он пайызының талабы бойынша не тұрғын үй инспекциясының бастамасы бойынша шақырылады. Жиналысты шақыру, күні, күн тәртібі және өткізу орны туралы үй кеңесі оны шақырылғанға дейін күнтізбелік он күннен кешіктірмей, электрондық пошта бойынша, ұялы байланыс арқылы немесе жалпы қолжетімді орындарда хабарландыру орналастыру жолымен жариялайды.

14. Жиналыстың құзыретіне мынадай мәселелер жатады:

1) үй кеңесінің мүшелерін сайлау, қайта сайлау, сондай-ақ олардың өкілеттіктерін мерзімінен бұрын тоқтату;

2) ревизиялық комиссияны (ревизорды) сайлау, қайта сайлау, сондай-ақ оның өкілеттігін мерзімінен бұрын тоқтату;

3) кондоминиум объектісін басқару нысанын таңдау не үй кеңесіне басқару нысанын таңдау туралы өкілеттіктерді беру туралы шешім қабылдау;

4) көппәтерлі тұрғын үйді басқарушыны немесе басқарушы компанияны таңдау не үй кеңесіне осындай өкілеттіктерді беру туралы шешім қабылдау;

5) мүліктің меншік иелері бірлестігінің жарғысын бекіту немесе жай серіктестік шартын жасасу;

6) күнтізбелік бір жылға арналған кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған шығыстар сметасын бекіту, сондай-ақ оған өзгерістер мен толықтырулар енгізу;

7) күнтізбелік бір жылға кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған шығыстар сметасының орындалуы туралы кондоминиум объектісін басқару және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау жөніндегі жылдық есепті бекіту;

8) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін айқындау, сондай-ақ оның құрамын өзгерту;

9) кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған шығыстардың мөлшерін бекіту;

10) орынтұрақ орнын күтіп-ұстау үшін ақы төлеу мөлшерін бекіту;

11) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне күрделі жөндеу жүргізу (жаңғырту, реконструкциялау, реставрациялау) туралы, кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне күрделі жөндеу жүргізуге арналған шығыстар сметасын бекіту туралы шешім қабылдау;

12) нысаналы жарналар жинау және олардың мөлшері туралы шешім қабылдау;

13) жинақ шотында жинақталған ақшаны жұмсау туралы, сондай-ақ кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге тұрғын үй қарызын алу туралы шешім қабылдау;

14) пәтердің, тұрғын емес үй-жайдың меншік иесіне кондоминиум объектісі ортақ мүлкінің бір бөлігін мүліктік жалдауға (жалға) беру туралы шешім қабылдау;

15) қажет болған кезде, есепті кезеңдегі қызметінің қорытындысы бойынша үй кеңесіне және ревизиялық комиссияға (ревизорға) сыйақы мөлшерін келісу;

16) мүліктің меншік иелері бірлестігінің төрағасына, жай серіктестіктің сенім білдірілген адамына еңбекақы төлеу мөлшерін келісу;

17) бірлестікті тарату;

18) кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға байланысты өзге де мәселелер.

15. Жиналысты өткізу тәртібі:

1) егер жиналысқа пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің жалпы санының жартысынан астамы қатысса, жиналыс шешім қабылдауға құқылы.

Шешім дауыс беруге тікелей қатысқан пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің жалпы санының көпшілігі келіскен кезде қабылданады.

Пәтердің, тұрғын емес үй-жайдың әрбір меншік иесінің басқа пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің қалай дауыс бергенін білуге құқылы;

2) жиналысты жүргізу үшін Бірлестіктің қатысушылары арасынан төраға сайланады. Жиналыс келу тәртібімен өткізілген кезде хаттамаға дауыс беруге қатысқан Бірлестіктің барлық қатысушылары қол қояды;

3) хаттаманы толтыру үшін пәтер, тұрғын емес үй-жайлар иелерінің жиналысына қатысушылар арасынан хатшы сайланады;

4) дауыс берген пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелерінің тегі, аты, әкесінің аты (егер ол жеке басын куәландыратын құжатта көрсетілсе), пәтерлердің,

тұрғын емес үй-жайлардың нөмірлері көрсетілген тізімі жиналыс хаттамасының ажырамас бөлігі болып табылады, тігіледі және нөмірленеді;

5) жиналыс хаттамасына жиналыстың төрағасы, хатшысы, үй кеңесінің мүшелері қол қояды;

6) жиналыстардың хаттамалары үй кеңесінде немесе жай серіктестіктің сенім білдірілген адамында сақталады. Жиналыс хаттамаларының көшірмелері пәтер, тұрғын емес үй-жай меншік иесінің талап етуі бойынша беріледі.

16. Жиналыс үй кеңесіне қатысушыларға сыйақы төлеу туралы шешім қабылдауға құқылы. Мұндай шешім көрсетілген сыйақыны төлеу шарттары мен тәртібін, сондай-ақ есепті кезеңдегі қызмет қорытындылары бойынша оның мөлшерін айқындау тәртібін қамтиды.

6-тарау. Бірлестік төрағасы

17. Бірлестік төрағасы жиналыста бір күнтізбелік жыл мерзімге осы көппәтерлі тұрғын үйдің пәтердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері қатарынан сайланады. Олардың қатарынан шыққан кезде Бірлестік төрағасы осы Жарғыда көзделген тәртіппен қайта сайланады.

18. Бірлестік төрағасы мынадай функцияларды:

- 1) Бірлестік қызметіне жалпы басшылық жасауды;
- 2) Бірлестіктің алдына қойылған міндеттерді орындау жұмысын ұйымдастыруды;
- 3) бірлестіктің қаржы-шаруашылық қызметін ұйымдастыруды;
- 4) бірлестіктің жұмыс режимін белгілеуді;
- 5) мүліктің меншік иелері бірлестігін әділет органдарында мемлекеттік тіркеуді;
- 6) пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің тізімін қалыптастыруды және олармен кондоминиум объектісін басқару және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау бойынша қызметтер көрсету туралы шарттар жасасуды;
- 7) жиналыс пен үй кеңесі шешімдерінің орындалуын ұйымдастыруды;
- 8) жиналыс пен үй кеңесі қабылдаған шешімдер туралы ақпаратты жалпыға қолжетімді жерлерде орналастыруды;
- 9) екінші деңгейдегі банктерде ағымдағы және жинақ шоттарын ашуды;
- 10) сервистік қызмет субъектілерімен қызметтер көрсету туралы шарттар жасасуды және оларды орындауды;
- 11) коммуналдық қызметтерді ұсынатын ұйымдармен кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған коммуналдық қызметтерді көрсету және олардың ақысын төлеу жөнінде шарттар жасасуды;
- 12) пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған ақшаны енгізуін мониторингтеуді;
- 13) үй кеңесіне кондоминиум объектісін басқару және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау жөніндегі ай сайынғы және жылдық есептер ұсынуды;
- 14) жиналыс шешімінің негізінде көппәтерлі тұрғын үй басқарушысымен немесе кондоминиум объектісін басқару жөніндегі басқарушы компаниялармен шарт жасасуды;
- 15) Бірлестікке қатысушылардың шағымдары мен өтініштерін қарауды және олардың шешімін ұйымдастыруды, қажет болған жағдайда – басқарушы ұйымның алдында осы мәселелерді қоюға бастамашылық жасауды;
- 16) Бірлестіктің қатысушыларымен түсіндіру жұмыстарын жүргізуді;
- 17) Бірлестік қатысушыларының мониторингі мен тізілімін жүргізуді;
- 18) Бірлестік қызметінің жариялылығы мен ашықтығын қамтамасыз етуді;
- 19) өз өкілеттіктерін тоқтатқан жағдайда, жаңа сайланған Бірлестік төрағасына көппәтерлі тұрғын үй құжаттамасының (құқық белгілейтін, қаржылық, бухгалтерлік және өзге де құжаттар) сақталуын және берілуін қамтамасыз етуді;
- 20) барлық соттарда, мемлекеттік органдар мен ұйымдарда мүліктің меншік иелері бірлестігін сенімхатсыз ұсынуды;

21) көппәтерлі тұрғын үйдің ортақ мүлкін жалға беру туралы шарттар жасасуды, олардың орындалуын қамтамасыз етуді және көппәтерлі тұрғын үйдің мұқтаждарына жалға беруден түскен кірістерді бағыттауды;

22) пәтердің, тұрғын емес үй-жайдың меншік иесі белгіленген төлем күнінен кейін берешекті өтемеген кезде мүліктің меншік иелері бірлестігінің төрағасы немесе жай серіктестіктің сенім білдірілген адамы не сенімхат негізінде көппәтерлі тұрғын үйді басқарушы немесе басқарушы компания мүліктің меншік иелері бірлестігінің жарғысына, жай серіктестік шартына немесе жиналыс шешіміне сәйкес нотариусқа немесе сотқа берешекті мәжбүрлеп өндіріп алу туралы жүгінуге құқылы;

23) кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға байланысты өзге де функцияларды орындауды жүзеге асырады.

7-тарау. Ревизиялық комиссия (ревизор)

19. Пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері жиналыста ревизиялық комиссияны сайлауға құқылы, оның құрамы кондоминиум объектісін басқару және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау жөніндегі қызметке бақылауды жүзеге асыратын пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері арасынан кемінде үш адамнан не ревизордан тұрады.

20. Ревизиялық комиссия (ревизор) өз құзыреті шегінде жиналысқа кондоминиум объектісін басқару және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау жөнінде ұсыныстар шығарады.

21. Ревизиялық комиссия (ревизор) үш жыл мерзімге сайланады және кондоминиум объектісін басқару және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау жөніндегі өзге де функцияларды орындай алмайды.

22. Пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері жиналыс шешімінің негізінде кондоминиум объектісін басқару және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау жөніндегі қызмет нәтижелерін тексеру бойынша аудиторлық қызметтер көрсету туралы шарт жасасуға құқылы.

8-тарау. Үй кеңесі

23. Пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері жиналыста пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері арасынан үй кеңесін сайлайды, ол пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың кемінде үш меншік иесінен тұрады. Егер көппәтерлі тұрғын үйде үш кіреберістен көп болса, онда үй кеңесіне мүмкіндігінше әрбір кіреберістен бір-бір өкіл сайлайды.

24. Үй кеңесі пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің кондоминиум объектісін басқару және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау мәселелері бойынша мүдделерін білдіреді.

25. Үй кеңесі мынадай функцияларды жүзеге асырады:

1) жиналыс мұндай өкілеттіктерді үй кеңесіне берген жағдайда кондоминиум объектісін басқару нысанын таңдауды және ауыстыруды;

2) көппәтерлі тұрғын үйді басқарушыны немесе басқарушы компанияны таңдау туралы, бір күнтізбелік жыл мерзімге кондоминиум объектісін басқару бойынша қызметтер көрсету туралы шарт жасасу туралы, сондай-ақ оны өзгерту немесе бұзу туралы, жиналыс мұндай өкілеттіктерді үй кеңесіне берген жағдайда, шешім қабылдауды;

3) мүліктің меншік иелері бірлестігінің, жай серіктестіктің, көппәтерлі тұрғын үйді басқарушының немесе басқарушы компанияның қызметін үйлестіруді және кондоминиум объектісін басқару және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау жөніндегі ай сайынғы және жылдық есептерді қарауды;

4) жиналыстың бекітуіне ұсыну үшін кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған шығыстардың бір

күнтізбелік жылға арналған сметасының жобаларын және кондоминиум объектісін басқару және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау жөніндегі жылдық есепті қарауды;

5) жиналысты немесе жиналыстың құзыретіне жатқызылған мәселелер бойынша жазбаша сауалнаманы жүргізуді ұйымдастыруды, жиналыстар хаттамаларын және дауыс беру парақтарын ресімдеуді;

6) мыналарды:

коммуналдық көрсетілетін қызметтердің сапасын және пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелеріне дейін олардың үзіліссіз берілуін;

сервистік қызмет субъектілерімен жасалған шарттар талаптарының орындалуын мониторингтеуді;

7) кондоминиум объектісін басқару және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау жөніндегі ай сайынғы және жылдық есептерді пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелеріне беруді қамтамасыз етуді;

8) ағымдағы және жинақ шоттарындағы ақшаның жұмсалуды мониторингтеуді;

9) кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға байланысты өзге де функцияларды орындауды жүзеге асырады.

26. Үй кеңесі үш жыл мерзімге сайланады. Үй кеңесінің мүшесі мүліктің меншік иелері бірлестігінің төрағасы, жай серіктестіктің сенім білдірілген адамы немесе ревизиялық комиссияның мүшесі (ревизор) болып сайлана алмайды. Өз міндеттерін тиісінше орындамаған жағдайда, оны жиналыс кондоминиум объектісінің пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің қатарынан мерзімінен бұрын қайта сайлауы мүмкін.

27. Үй кеңесінің шешімі үй кеңесі мүшелерінің қарапайым көпшілік даусымен қабылданады, хаттамамен ресімделеді және оған үй кеңесінің мүшелері қол қояды.

9-тарау. Бірлестіктің мүлкін қалыптастыру көздері

28. Бірлестіктің мүлкін Бірлестіктің активтері құрайды, олардың құны оның балансында көрсетіледі.

Бірлестіктің мүлкі бөлінбейтін болып табылады және Бірлестіктің пәтерлерінің, тұрғын емес үй-жайларының меншік иелері арасында бөлуге болмайды.

29. Бірлестіктің мүлкі:

1) Бірлестік қатысушыларының жарналары мен жеке және заңды тұлғалардың қаржылық көмегі;

2) Бірлестік өткізетін қайырымдылық акциялары мен басқа да іс-шараларды өткізуден түсетін түсімдер;

3) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін басқаруға және күтіп-ұстауға байланысты кірістер;

4) Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамасымен тыйым салынбаған өзге де ақшалай қаражат және түсімдер есебінен қалыптасады.

30. Бірлестік қатысушыларының жинақ шотындағы ай сайынғы жарналары көппәтерлі тұрғын үйге күрделі жөндеу жүргізуге (оның жекелеген жұмыс түрлеріне) ғана арналады және басқа мақсаттарға пайдалануға болмайды.

31. Бірлестікке келіп түскен барлық ақшалай қаражат, оның ішінде Бірлестік қатысушыларының жарналары, сондай-ақ қызметтен түскен таза табыс Бірлестікке меншік құқығымен тиесілі және жарғылық мақсаттарға жұмсалады.

32. Мүлікті басқару жөніндегі Бірлестіктің құқықтары Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамасымен реттеледі.

10-тарау. Қаржылық жыл және есептілік

33. Бірлестіктің қаржы жылы күнтізбелік жылдың 1 қаңтарынан 31 желтоқсанына дейін белгіленеді.

11-тарау. Жарғыға өзгерістер мен толықтырулар енгізу тәртібі

34. Осы Жарғыға өзгерістер мен толықтырулар тек жиналыстың шешімімен ғана енгізілуі мүмкін.

35. Бірлестік Жарғысына өзгерістер мен толықтырулар, егер олар үшін жиналысқа қатысушылардың жалпы санының жартысынан астамы дауыс берсе, енгізіледі. Бірлестіктің Жарғысына енгізілген өзгерістер мен толықтырулар Қазақстан Республикасының заңнамасында белгіленген тәртіппен тіркелуге жатады.

12-тарау. Бірлестікті қайта ұйымдастыру мен тоқтату және таратылған жағдайда мүлкті пайдалану тәртібі

36. Бірлестік жиналыстың шешімімен немесе Қазақстан Республикасының Заңдарымен көзделген басқа да негіздер бойынша қайта ұйымдастырылуы немесе таратылуы мүмкін.

37. Бірлестікті қайта ұйымдастыру немесе тарату тәртібі Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексімен және Қазақстан Республикасының басқа да нормативтік құқықтық актілерімен реттеледі.

38. Таратылған Бірлестіктің мүлкі мен қаражаты кредиторлармен есеп айырысудан кейін қалған мүлкін Бірлестіктің қатысушылары арасында бөлуге болмайды, осы Жарғыда көрсетілген мақсаттарға беріледі.

«Утверждено»
Собранием Объединения
собственников имущества
«по улице [REDACTED]
г.Караганды
протокол №1 от «18» ноября 2020г.

УСТАВ

Объединения собственников имущества «по улице [REDACTED]»

2020г.

Утвержден
Советом дома

« 18 » ноября 2020г.

Устав
объединения собственников имущества ул. [REDACTED]

Глава 1. Общие положения

1. Настоящий Устав объединения собственников имущества, расположенного по адресу: г. Караганда улица [REDACTED] (юридический адрес) (далее – Устав), разработан в соответствии с Гражданским кодексом Республики Казахстан, Законами Республики Казахстан "О жилищных отношениях", "О некоммерческих организациях" и утвержден решением собрания собственников квартир, нежилых помещений от 18 ноября 2020 года (протокол №1).

2. Объединение собственников имущества (далее - объединение) является юридическим лицом, в форме некоммерческой организации, образованной собственниками квартир, нежилых помещений одного многоквартирного жилого дома, осуществляющее управление объектом кондоминиума, финансирующее его содержание и обеспечивающее его сохранность.

3. С целью управления объектом кондоминиума, финансирования его содержания и обеспечения сохранности общего имущества объекта кондоминиума собственниками квартир, нежилых помещений одного многоквартирного жилого дома создается Объединение.

4. Полное наименование Объединения: на государственном языке – « [REDACTED] » мүлік меншік иелерінің бірлестігі, на русском языке – Объединение собственников имущества «по ул. [REDACTED]» сокращенное наименование на государственном языке – [REDACTED]; на русском языке – [REDACTED].

5. Объединение осуществляет свою деятельность на территории дома [REDACTED] Ермакова, срок деятельности Объединения не ограничен.

6. Местонахождение Объединения: город Караганда ул. [REDACTED]

Глава 2. Предмет и цели деятельности Объединения

7. Предмет деятельности Объединения:

- 1) управление объектом кондоминиума, финансирование его содержания;
- 2) обеспечение сохранности общего имущества объекта кондоминиума собственниками квартир, нежилых помещений;
- 3) представляет интересы своих членов во всех судах, государственных органах и организациях;
- 4) внесение предложений в государственные органы по вопросам управления, содержания и обеспечению безопасной эксплуатации многоквартирного жилого дома;
- 5) проверка количества и качества полученных многоквартирного жилого дома коммунальных услуг по общедомовым приборам учета на соответствие предъявленной собственникам квартир, нежилых помещений оплате за них;

6) определение сроков планового (текущего) и капитального ремонта в многоквартирном жилом доме и организация контроля за проведением ремонтных работ;

7) осуществляет иные функции, установленные Законом Республики Казахстан "О жилищных отношениях", законодательством Республики Казахстан и настоящим Уставом.

8. Целью деятельности Объединения является управление объектом кондоминиума, финансирования его содержания и обеспечения сохранности общего имущества объекта кондоминиума собственниками квартир, нежилых помещений одного многоквартирного жилого дома.

Глава 3. Права и обязанности Объединения

9. Объединение в праве:

- 1) распространять информацию о своей деятельности;
- 2) открывать счета в банках в установленном законодательством порядке;
- 3) иметь печать, штампы и бланки с полным наименованием организации на государственном и русском языках, а также эмблему (символику), зарегистрированную в установленном порядке;
- 4) иметь в собственности или в оперативном управлении обособленное имущество, а также самостоятельный баланс или смету;
- 5) приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права;
- 6) использовать средства на осуществление предусмотренных в уставе целей;
- 7) быть истцом и ответчиком в суде;
- 8) обеспечить своим участникам возможность ознакомиться с документами и решениями, затрагивающими их права и интересы;
- 9) осуществлять иные права, не противоречащие законодательству Республики Казахстан.

10. Объединение обязано:

- 1) соблюдать законодательство Республики Казахстан;
- 2) уплачивать налоги и другие обязательные платежи в бюджет в установленном порядке;
- 3) отвечать по своим обязательствам всем принадлежащим им имуществом (за исключением учреждений);
- 4) информировать своих участников о поступлении и расходовании денежных средств, согласно форме ежемесячного и годового отчетов по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума, утвержденных уполномоченным органом;
- 5) нести ответственность в соответствии с законодательными актами Республики Казахстан.

Глава 4. Структура Объединения

11. Органами управления являются:

- 1) высший орган – собрание участников объединения;
- 2) исполнительный орган – председатель Объединения;
- 3) орган управления – Совет дома;
- 4) контрольный орган – Ревизионная комиссия.

12. Функции органов управления Объединения установлены в соответствии с жилищным законодательством Республики Казахстан.

Глава 5. Собрание участников Объединения

13. Собрание участников Объединения (далее – Собрание) проводится не реже одного раза в год и созывается по инициативе Совета дома по требованию ревизионной комиссии, либо по требованию не менее десяти процентов собственников квартир, нежилых помещений, либо по инициативе жилищной инспекции. О созыве, дате, повестке дня и месте проведения Собрания объявляется Советом дома не позднее, чем за десять календарных дней до его созыва по электронной почте, посредством мобильной связи или путем размещения объявления в общедоступных местах.

14. К компетенции Собрания относятся вопросы:

1) избрания членов совета дома, переизбрания, а также досрочного прекращения их полномочий;

2) избрания ревизионной комиссии (ревизора), переизбрания, а также досрочного прекращения ее (его) полномочий;

3) принятия решения о выборе формы управления объектом condominiumа либо делегировании полномочий о выборе формы управления совету дома;

4) принятия решения, о выборе управляющего многоквартирным жилым домом или управляющей компании либо делегировании таких полномочий совету дома;

5) утверждения устава объединения собственников имущества или заключения договора простого товарищества;

6) утверждения сметы расходов на управление объектом condominiumа и содержание общего имущества объекта condominiumа на один календарный год, а также внесения в нее изменений и дополнений;

7) утверждения годового отчета по управлению объектом condominiumа и содержанию общего имущества объекта condominiumа об исполнении сметы расходов на управление объектом condominiumа и содержание общего имущества объекта condominiumа за один календарный год;

8) определения общего имущества объекта condominiumа, а также изменения его состава;

9) утверждения размера расходов на управление объектом condominiumа и содержание общего имущества объекта condominiumа;

10) утверждения размера оплаты за содержание парковочного места;

11) принятия решения о проведении капитального ремонта общего имущества объекта condominiumа (модернизации, реконструкции, реставрации), об утверждении сметы расходов на проведение капитального ремонта общего имущества объекта condominiumа;

12) принятия решения о сборе целевых взносов и их размере;

13) принятия решения о расходовании денег, накопленных на сберегательном счете, а также о получении жилищного займа на капитальный ремонт общего имущества объекта condominiumа;

14) принятия решения о передаче собственнику квартиры, нежилого помещения части общего имущества объекта condominiumа в имущественный наем (аренду);

15) согласования, при необходимости, размера вознаграждения совету дома и ревизионной комиссии (ревизору) по итогам деятельности за отчетный период;

16) согласования размера оплаты труда председателю объединения собственников имущества, доверенному лицу простого товарищества;

17) ликвидация Объединения;

18) иные вопросы, связанные с управлением объектом condominiumа и содержанием общего имущества объекта condominiumа.

15. Порядок проведения Собрания:

1) Собрание правомочно принимать решение, если в нем участвуют более половины от общего числа собственников квартир, нежилых помещений.

Решение принимается при согласии большинства от общего числа собственников квартир, нежилых помещений, непосредственно принявших участие в голосовании.

Каждый собственник квартиры, нежилого помещения имеет право знать, как проголосовали другие собственники квартир, нежилых помещений;

2) для ведения Собрания избирается председатель из числа участников Объединения. При проведении Собрания явочным порядком в протоколе расписываются все участники Объединения, принимавшие участие в голосовании;

3) для заполнения протокола избирается секретарь из числа участников Собрания собственников квартир, нежилых помещений;

4) список проголосовавших собственников квартир, нежилых помещений с указанием их фамилии, имени, отчества (если оно указано в документе, удостоверяющем личность), номеров квартир, нежилых помещений является неотъемлемой частью протокола собрания, прошивается и нумеруется;

5) протокол собрания подписывается председателем, секретарем собрания, членами Совета дома;

6) протоколы собраний хранятся у Совета дома. Копии протоколов собрания предоставляются по требованию собственника квартиры, нежилого помещения.

16. Собрание вправе принять решение о выплате вознаграждения участникам Совета дома. Такое решение содержит условия и порядок выплаты указанного вознаграждения, а также порядок определения его размера по итогам деятельности за отчетный период.

Глава 6. Председатель Объединения

17. Председатель Объединения избирается на собрании сроком на один календарный год из числа собственников квартир, нежилых помещений данного многоквартирного жилого дома. При выбытии из их числа председатель Объединения переизбирается в порядке предусмотренным настоящим Уставом.

18. Председатель Объединения осуществляет следующие функции:

- 1) общее руководство деятельностью Объединения;
- 2) организует работу Объединения на выполнение поставленных перед ним задач;
- 3) организует финансово-хозяйственную деятельность Объединения;
- 4) устанавливает режим работы Объединения;
- 5) государственную регистрацию объединения собственников имущества в органах юстиции;
- 6) формирование списка собственников квартир, нежилых помещений и заключение с ними договоров об оказании услуг по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума;
- 7) организацию исполнения решений собрания и совета дома;
- 8) размещение в общедоступных местах информации о принятых собранием и советом дома решениях;
- 9) открытие текущего и сберегательного счетов в банках второго уровня;
- 10) заключение и исполнение договоров об оказании услуг с субъектами сервисной деятельности;
- 11) заключение договоров об оказании коммунальных услуг на содержание общего имущества объекта кондоминиума с организациями, предоставляющими коммунальные услуги, и по их оплате;
- 12) мониторинг внесения собственниками квартир, нежилых помещений денег на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума;
- 13) представление совету дома ежемесячного и годового отчетов по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума;

14) на основании решения Собрании заключает договор с управляющим многоквартирного жилого дома или управляющей компании по управлению объекта кондоминиума;

15) рассматривает жалобы и обращения участников Объединения и организует их решение, в случае необходимости – инициирует постановку данных вопросов перед управляющей организацией;

16) ведет разъяснительную работу с участниками Объединения;

17) ведет мониторинг и реестр участников Объединения;

18) обеспечивает гласность и прозрачность деятельности Объединения;

19) обеспечивает хранение и передачу вновь избранному председателю Объединения, в случае сложения своих полномочий, документации многоквартирного жилого дома (правоустанавливающие, финансовые, бухгалтерские и иные документы);

20) вправе без доверенности представлять объединение собственников имущества во всех судах, государственных органах и организациях;

21) заключает договора о передаче в аренду общего имущества многоквартирного жилого дома, обеспечивает их исполнение и направление доходов от аренды на нужды многоквартирного жилого дома;

22) при непогашении собственником квартиры, нежилого помещения задолженности после установленной даты платежа председатель объединения собственников имущества или доверенное лицо простого товарищества либо на основании доверенности управляющий многоквартирным жилым домом или управляющая компания в соответствии с уставом объединения собственников имущества, договором простого товарищества или решением собрания вправе обратиться к нотариусу или в суд о принудительном взыскании задолженности;

23) выполнение иных функций, связанных с управлением объекта кондоминиума и содержанием общего имущества объекта кондоминиума.

Глава 7. Ревизионная комиссия

19. Собственники квартир, нежилых помещений на собрании вправе избирать ревизионную комиссию в составе не менее трех человек либо ревизора из числа собственников квартир, нежилых помещений, осуществляющих контроль за деятельностью по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума.

20. Ревизионная комиссия (ревизор) в пределах своей компетенции выносит на собрание предложения по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума.

21. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается сроком на три года и не может выполнять иные функции по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума.

22. Собственники квартир, нежилых помещений на основании решения собрания вправе заключить договор об оказании аудиторских услуг по проверке результатов деятельности по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума.

Глава 8. Совет дома

23. Собственники квартир, нежилых помещений на собрании избирают из числа собственников квартир, нежилых помещений Совет дома, который состоит не менее чем из трех собственников квартир, нежилых помещений. Если в многоквартирном жилом доме более трех подъездов, то в Совет дома, по возможности, избирают по одному представителю от каждого подъезда.

24. Совет дома представляет интересы собственников квартир, нежилых помещений по вопросам управления объектом кондоминиума и содержания общего имущества объекта кондоминиума.

25. Совет дома осуществляет следующие функции:

1) выбор и смену формы управления объектом кондоминиума при условии делегирования собранием таких полномочий Совету дома;

2) принятие решения о выборе управляющего многоквартирным жилым домом или управляющей компании, о заключении договора об оказании услуг по управлению объектом кондоминиума сроком на один календарный год, а также о его изменении или расторжении при условии делегирования собранием таких полномочий совету дома;

3) координацию деятельности объединения собственников имущества, простого товарищества, управляющего многоквартирным жилым домом или управляющей компании и рассмотрение ежемесячного и годового отчетов по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума;

4) рассмотрение проектов сметы расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума на один календарный год и годового отчета по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума для представления их на утверждение собранию;

5) организацию проведения собрания или письменного опроса по вопросам, отнесенным к компетенции собрания, оформление протоколов собраний и листов голосования;

6) мониторинг:

качества коммунальных услуг и непрерывности их подачи до собственников квартир, нежилых помещений;

исполнения условий договоров с субъектами сервисной деятельности;

7) обеспечение предоставления собственникам квартир, нежилых помещений ежемесячного и годового отчетов по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума;

8) мониторинг расходования денег на текущем и сберегательном счетах;

9) выполнение иных функций, связанных с управлением объектом кондоминиума и содержанием общего имущества объекта кондоминиума.

26. Совет дома избирается сроком на три года. Член совета дома не может быть избран председателем объединения собственников имущества, доверенным лицом простого товарищества или членом ревизионной комиссии (ревизором). В случае ненадлежащего исполнения своих обязанностей он может быть досрочно переизбран собранием из числа собственников квартир, нежилых помещений объекта кондоминиума.

27. Решение совета дома принимается простым большинством голосов членов совета дома, оформляется протоколом и подписывается членами совета дома.

Глава 9. Источники формирования имущества Объединения

28. Имущество Объединения составляют активы Объединения, стоимость которых отражается на его балансе.

Имущество Объединения является неделимым и не может быть распределено между собственниками квартир, нежилых помещений Объединения.

29. Имущество Объединения формируется за счет:

1) взносов участников Объединения и финансовой помощи физических и юридических лиц;

2) поступления от проведения благотворительных акций и других мероприятий, проводимых Объединением;

3) доходы, связанные с управлением и содержанием общего имущества объекта кондоминиума;

4) иные денежные средства и поступления, не запрещенные действующим законодательством Республики Казахстан.

30. Ежемесячные взносы участников Объединения на сберегательный счет предназначаются исключительно для проведения капитального ремонта многоквартирного жилого дома (отдельных видов его работ) и не могут быть использованы на другие цели.

31. Все поступившие в Объединения денежные средства, включая взносы участников Объединения, а также чистый доход от деятельности принадлежат Объединения на праве собственности и направляются на уставные цели.

32. Права Объединения по управлению имуществом регулируются действующим законодательством Республики Казахстан.

Глава 10. Финансовый год и отчетность

33. Финансовый год Объединения устанавливается с 1 января по 31 декабря календарного года.

Глава 11. Порядок внесения изменений и дополнений в Устав

34. Изменения и дополнения в настоящий Устав могут быть внесены только решением Собрания.

35. Изменения и дополнения в Устав Объединения вносятся, если за них проголосовало более половины от общего числа присутствующих на Собрании. Изменения и дополнения, внесенные в Устав Объединения, подлежат регистрации в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан.

Глава 12. Порядок реорганизации и прекращения деятельности Объединения и использования имущества в случае ликвидации

36. Объединение может быть реорганизовано и ликвидировано по решению Собрания либо по иным основаниям, предусмотренным законодательством Республики Казахстан.

37. Порядок реорганизации и ликвидации Объединения регулируется Гражданским Кодексом Республики Казахстан и иными нормативными правовыми актами Республики Казахстан.

38. Имущество и средства, ликвидированного Объединения после расчетов с кредиторами, не может быть распределено между участниками Объединения и передаются на цели, указанные в настоящем Уставе.

«Қарағанды облысы» Әділет департаменті» ММ
НОМІРЛЕНГЕН ТІГІЛГЕН

