

ҚАРАҚАЛПАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ НЫЗАМЫ
29.08.2007-ж. №139/III

ЖЕКЕ ТУРАҚ ЖАЙ ИЙЕЛЕРИНИҢ ШЕРИКЛИКЛЕРИ
ХАҚҚЫНДА

I-БАП. УЛЫҰМА РЕЖЕЛЕР

1-статья. Усы Нызамның мақсети

Усы Нызамның мақсети көп ханалы жайларда турақ жай қорын биргеликте басқарыу хәм оны сақлау және оңлауды тәмийинлеу ушын ықтыярлы бирлеспе сыпатында жеке турақ жай ийелери шерикликлериниң дүзилиуи хәм жумысы саласындағы қатнасықларды тәртиплестириуден ибарат.

2-статья. Турақ жай ийелериниң шерикликлери хәққындағы Нызам хұжжетлери

Турақ жай ийелериниң шерикликлери хәққындағы Нызам хұжжетлери усы Нызамнан хәм басқа да нызам хұжжетлеринен ибарат.

3-статья. Турақ жай ийелериниң шериклиги

Турақ жай ийелериниң шериклиги (буннан былай текстте - шериклик) көп квартиралы бир ямаса жақын, тығыз жайласқан, абаданластырыу элементлери болған улыұма жер участкасы менен қамтылған бир неше жайдағы турақ жай ийелериниң бирлеспеси болып табылады.

Шериклик турақ жай ийелериниң интасы менен дүзиледи, ол коммерциялық емес шөлкем болып, өз уставына мууапық өзин-өзи басқарыу тийкарында жумыс алып барады.

Шериклик өз миннетлемелери бойынша өзине тийисли барлық мүлки менен жууап береди хәм өз ағзаларының миннетлери бойынша жууап бермейди.

4-статья. Шериклик жумысының тийкарғы ұазыйпалары хәм принциплери

Шериклик турақ жай қорын биргеликте басқарыу хәм оны сақлау және оңлауды, көп квартиралы жайларды турақ жайлардың ийелериниң улыұма мүлкинен (буннан былай текстте - улыұма мүлк) пайдаланыуды тәмийинлеу ушын дүзиледи.

Шерикликтин жумысы төмендеги принциплерге тийкарланады:

ықтыярлылық;

шөлкемлестириушилик хәм финанслық жақтан ғәрезсизлик;

өзин-өзи басқарыу;

ашықлық хәм жәриялылық;

өз жұмысын базар механизмдеріне муўапық шәртнама тийкарында шөлкемлестириў;

коммуналлық хызметлер ҳәм онлаў хызметлери базарындағы бәсекилик;
турақ жай ийелери алдында турақлы есап бериў.

5-статья. Көп ханалы жайдағы турақ жай ийеси

Көп ханалы жайдағы турақ жайға меншик ҳуқықына ийе болған юридикалық ямаса физикалық шахс көп ханалы жайдағы турақ жай меншик ийеси болып табылады (буннан былай текстте - турақ жай ийеси).

Турақ жай ийеси улыўма мүлке үлесли мүлк қатнасыўшысы болып табылады.

6-статья. Көп ханалы жайдағы жасаў ушын арналмаған жайлардың меншик ийелери

Көп ханалы жайдағы жасаў ушын арналмаған жайға меншик ҳуқықына ийе болған юридикалық ямаса физикалық шахс көп квартиралы жайдағы жасаў ушын арналмаған өжирениң меншик ийеси болып табылады.

Жасаў ушын арналмаған жайдың ийеси улыўма мүлке қатнаслы үлесли мүлк қатнасыўшысы болып табылады.

Көп ханалы жайдағы жасаў ушын арналмаған жайдың ийеси улыўма мүлкти сақлаў ҳәм онлаў бойынша улыўма қәрежетлерди биргеликте мойнына алыўы шәрт.

Жасаў ушын арналмаған жайдың ийесиниң улыўма қәрежетлердеги үлеси жайдың улыўма майданындағы меншик ийесине тийисли жасаў ушын арналмаған жай майданының үлесине қарай анықланады.

Шерикликтиң көп ханалы жайдағы жасаў ушын арналмаған жайдың меншик ийеси менен қатнасықлары олар арасында мәжбүрий тәртипте дүзилетуғын шәртнама менен тәртиплестириледі.

Көп ханалы жайдағы жасаў ушын арналмаған жай ийеси шәртнама дүзиўден бас тартқан жағдайда, шериклик шәртнама дүзиўге мәжбүрлеў ҳаққындағы талап пенен судқа мүрәжат етиўге ҳуқықлы.

7-статья. Шерикликлерди мәмлекетлик қоллап-қуўатлаў

Мәмлекет шерикликлердиң ҳәм шериклик ағзалары ҳуқықларының тәмийинлениўи және нызамлы мәплериниң қорғалыўына кепиллик береді, шерикликлердиң раўажланыўы ҳәм беккемлениўине жәрдемлеседі.

Шерикликлер жұмысын мәмлекетлик қоллап-қуўатлаў төмендеги жоллар менен әмелге асырылады:

турақ жай саласында нормативлик-ҳуқықый ҳүжетлерди, соның ишинде стандартларды қабыл етиў;

коммуналлық хызметлерге ҳақы төлеў системасын жетилистириў;

турақ жай-коммуналлық тарауда хызмет көрсетиуде бәсекиликти раўажландырыў ушын шәраятлар жаратыў;
жеңилликлер ҳәм кредитлер берий;
оңлаў-тиклеў жумыслары ушын бюджет ссудаларын берий;
көп ханалы жайларды сақлаў ҳәм коммуналлық хызметлерге ҳақы төлеуде кем тәмийинленген шаңарақларға жәрдем көрсетиў;
турақлы пайдаланыў ҳуқықы тийкарында жер участкаларын берий;
өз алдына бағдарламалар қабыл етиў ҳәм нызам ҳүжжетлерине муўапық басқа да илажлар көрий.

8-статья. Шерикликлердиң жергиликли мәмлекетлик ҳәкимият уйымлары ҳәм пуқаралардың өзин-өзи басқарыў уйымлары менен өз-ара қатнасықлары

Жергиликли мәмлекетлик ҳәкимият уйымларының шерикликлер менен өз-ара қатнасықлары шерикликтин өз жумысын ғәрезсиз әмелге асырыўшы, турақ жай меншик ийелери өзин-өзи басқарыўының ҳақыйқый институты сыпатындағы статусынан келип шығып, артықша жол-жоба көрсетилмеген ҳалда шөлкемлестириледи.

Шерикликлер аймақларды абаданластырыў ҳәм көгалландырыў жумысларының шөлкемлестирилиўи, көп ханалы жайларда жасаўшылардың турақ жай қорында жасаў қағыйдаларына бойсыныўы мәселелери ҳәм биргеликте шешиўди талап ететуғын басқа да мәселелерде пуқаралардың өзин-өзи басқарыў уйымлары менен бирге ислеседи.

9-статья. Шерикликлердиң бирлеспелери

Шерикликлер өз жумысын муўапықластырып барыў, тәжирийбе алмасыў, улыўма мәплерин билдириў ҳәм қорғаў, шерикликлердиң мәмлекетлик ҳәкимият уйымлары менен өз-ара бирге ислесиўин тәмийинлеў және жумысының басқа да улыўма мәселелерин шешиў мақсетинде ассоциацияларға (аўқамларға) бирлесиўге ҳуқықлы.

Көп ханалы жайларды басқарыў, оларға хызмет көрсетиў ҳәм оларды оңлаў менен шуғылланыўшы шөлкемлер де шерикликлердиң ассоциацияларына (аўқамларына) кирийи мүмкин.

II-БАП. ШЕРИКЛИКТИ ШӨЛКЕМЛЕСТИРИЎ. ШЕРИКЛИКТИҢ ҲУҚЫҚ ҲӘМ МИННЕТЛЕРИ

10-статья. Шерикликти шөлкемлестириў тәртиби

Шерикликти шөлкемлестириў ҳаққындағы шешим көп ханалы бир ямаса жақын, тығыз жайласқан бирнеше жайдағы турақ жай ийелериниң көп ханалы ҳәр бир жайдағы барлық турақ жай ийелериниң ямаса олардың ўәкиллериниң елиў процентинен асламы қатнасқан улыўма жыйналысында қабыл етиледи.

Турақ жай ийелериниң улыўма жыйналысы қәлеген турақ жай ийесиниң интасы менен шақырылады.

Шерикликти шөлкемлестириў ҳаққындағы шешим, егер барлық турақ жай ийелериниң елиў процентинен асламы оны жақлап даўыс берген болса, қабыл етилген болып есапланады. Көп ханалы жақын, тығыз жайласқан бирнеше жайдағы турақ жай ийелерин бирлестиретуғын шериклик шөлкемлестирилип атырғанда, усы жайлардың ҳәр бириндеги турақ жай ийелериниң елиў процентинен асламының келисими алынған болыўы тийис. Турақ жай ийелериниң улыўма жыйналысқа жазба түрде берилген даўыслары, егер онда шерикликти шөлкемлестириў мәселеси бойынша меншик ийесиниң шешими ҳәм оған тийисли жайдың мәнзили көрсетилген болса, есапқа алыныўына жол қойылады.

Шерикликти шөлкемлестириў ҳаққындағы шешим көп ханалы жайдағы барлық турақ жай ийелери ушын мәжбүрий болып табылады.

Турақ жай ийелериниң шөлкемлестириў улыўма жыйналысы, әдетте, төмендеги күн тәртиби менен өткериледи:

- шерикликти шөлкемлестириў ҳаққында;
- шерикликтин уставын тастыйықлаў ҳаққында;
- шерикликтин басқарма баслығы ҳәм ағзаларын сайлаў ҳаққында;
- шерикликтин тексерий комиссиясын сайлаў ҳаққында.

Турақ жай ийелериниң шөлкемлестириўши улыўма жыйналысында шерикликти шөлкемлестириў менен байланыслы басқа да мәселелер қарап шығылыўы мүмкин.

Турақ жай ийелериниң шөлкемлестириўши улыўма жыйналысының даўыс бериў нәтийжелери ҳәм жазба түрде берилген даўыслар саны көрсетилген протоколына жыйналыс басқарыўшысы ҳәм хаткери қол қояды.

11-статья. Шерикликтин уставы

Шерикликтин уставында төмендегилер болыўы тийис:

шерикликтин толық атамасы, жумыс саласы ҳәм мақсети, жайласқан орны (почта мәнзили);

турақ жай ийелери шерикликке бирлескен көп ханалы жайдың (жайлардың) мәнзили;

шерикликтин ҳуқық ҳәм миннетлери;

шериклик ағзаларының ҳуқық ҳәм миннетлери;

мәжбүрий төлемлердин муғдарларын белгилеў ҳәм шериклик ағзалары тәрәпинен оларды төлеў тәртиби;

улыўма мүлкти, шерикликтин жер участкасын ҳәм мүлкин және басқа да жумысын басқарыў тәртиби;

шерикликтин басқарыў уйымлары ҳәм тексерий комиссиясының сан қурамы ҳәм сайланыў мүддети ҳаққындағы мағлыўматлар, олардың ўәкилликлери, шешимлер қабыл етиў тәртиби.

Шерикликтин уставында шерикликтин жұмысы менен байланысly болған, нызам ҳужжетлерине қайшы болмаған басқа да қағыйдалар болыўы мүмкин.

Шерикликтин үлги уставы Өзбекстан Республикасы Министрлер Кабинети тәрәпинен тастыйықланады.

12-статья. Шерикликти мәмлекетлик дизимнен өткерий

Шериклик мәмлекетлик дизимнен өткерилген ўақыттан баслап юридикалық шахс статусына ийе болады.

Шерикликти мәмлекетлик дизимнен өткерий нызам ҳужжетлеринде белгиленген тәртипте жергиликли мәмлекетлик ҳәкимият уйымларында әмелге асырылады.

13-статья. Шерикликке ағзалық

Турақ жай ийелери - юридикалық ҳәм физикалық шахслар - шериклик ағзалары болады.

Турақ жай басқа шахсқа берилген жағдайда, оның меншик ийеси - шериклик ағзасы жаңа меншик ийесин өзиниң шериклик ағзасы екенлиги және шериклик уставында белгиленген ҳуқық ҳәм миннетлерге ийелиги, бул ҳуқық ҳәм миннетлер жаңа меншик ийесине өтиўи ҳаққында хабардар етип қойыўы тийис.

Шериклик дүзилген жайдан турақ жай алған шахслар өзлеринде усы жайға болған меншик ҳуқықы жүзеге келген ўақыттан баслап шериклик ағзасы болады.

14-статья. Шерикликке ағзалықтың тоқтатылыўы

Шерикликке ағзалық төмендеги жағдайларда тоқтатылады:

жайға болған меншик ҳуқықы бийкарланғанда;
айырым көп ханалы жайдағы турақ жай ийелериниң көпшилиги тәрәпинен шерикликтен шығыў ҳаққындағы шешим қабыл етилгенде;
шериклик сапластырылғанда.

15-статья. Шерикликтин ҳуқықлары

Шериклик төмендеги ҳуқықларға ийе:

улыўма мүлкти, шерикликтин жер участкасын ҳәм мүлкин сақлаў усылын белгилеў;

шерикликтин жыллық дәрәматлар ҳәм қәрежетлер сметасын белгилеў;

шериклик ағзаларының мәжбүрий төлемлери муғдарларын белгилеў;

улыўма мүлкти ҳәм шерикликтин мүлкин басқарыў, оларға хызмет көрсетиў ҳәм оларды онлаў, сондай-ақ коммуналлық ҳәм басқа да хызметлер

көрсетіуі үшін юридикалық хәм физикалық шахслар менен таңлау тийкарында
нызам хұжжетлерине муўапық шәртнамалар дүзиуі;

улыўма мүлктен, шерикликтин жер участкасынан хәм мүлкинен
пайдаланыу режелерин уставта нәзерде тутылған тәртипте белгилеуі;

банклердин кредитлеринен назам хұжжетлеринде нәзерде тутылған
тәртипте хәм шәртлерде пайдаланыуі;

өз мүлкин, соның ишинде айланба қаржыларын назам хұжжетлерине
муўапық ғәрезсиз жумсауі;

жер участкаларын турақлы пайдаланыуі үшін белгиленген тәртипте алыуі;

жер участкасында қала қурылысы нормалары хәм қағыйдаларына муўапық
хожалық имаратлары хәм басқа да имаратлар қурыуі;

меншик ийесинин жайы ишиндеги улыўма мүлктин жағдайын қадағалауі,
оған хызмет көрсетіуі хәм оны онлау мақсетинде меншик ийесине алдын ала
хабарлап, меншик ийесинин жайына оның барлығында кириуі ямаса авария жүз
берген жағдайда белгиленген тәртипте дәрхал кириуі;

нызам хұжжетлеринде белгиленген тәртипте мүлк алыуі, шерикликтин
мүлкин сатыуі, тапсырыуі, алмастырыуі, ижараға беріуі, баланстан шығарыуі;

шериклик ағзаларына жумыслар орынлауі хәм хызметлер көрсетіуі;

нызам хұжжетлерине муўапық өз уставлық мақсетлерине сәйкес келетуғын
шеклерде исбилерменлик жумысы менен шуғылланыуі;

қаржылары шерикликтин уставында нәзерде тутылған мақсетлерге
сарпланатуғын арнаулы қорларды шөлкемлестириуі.

Шерикликтин улыўма мүлкин сақлауды тәмийинлеуі мақсетинде, меншик
ийелеринин жайларын белгиленген тәртипте қайта қурыуі, өзгертиуі, қайта
үскенелеуде келисип алыуды әмелге асырады.

Шериклик назам хұжжетлерине хәм шерикликтин уставына муўапық басқа
да хұқықларға ийе болыуы мүмкин.

16-статья. Шерикликтин миннетлери

Шериклик:

улыўма мүлк, шерикликтин жер участкасы хәм мүлки белгиленген режелер,
нормалар хәм стандартларға муўапық сақланыуын тәмийинлеуі;

шериклик ағзаларының улыўма жыйналысының хәм жайдың меншик
ийелери жыйналыслары шешимлеринин орынланыуын тәмийинлеуі;

мәжбүрий төлемлер хәм басқа да төлемлер өз ўақтында келип түсиуин
тәмийинлеуі;

хәр жылы улыўма мүлкти сақлау жумыслары жобасын, соның ишинде, көп
ханалы хәр бир жай үшін усындай жобаны белгилеуі хәм оның орынланыуы
бойынша есабат дүзиуі;

хәр жылы шерикликтің дәраматлар хәм қәрежетлер сметасы хәм оның орынланыуына байланыслы есабат дүзиуі, соның ишінде, көп ханалы хәр бир жай бойынша смета хәм есабат дүзиуі;

улыўма мүлктен пайдаланыў шәртлери хәм тәртиби белгиленип атырғанда барлық шериклик ағзаларының хуқықлары хәм нызамлы мәплериниң сақланыуын тәмийинлеуі;

нызам хұжжетлеринде хәм шерикликтің уставында нәзерде тутылған жағдайларда, үшінши шахслар менен улыўма мүлкти сақлаў, оған ийелик етиў хәм оннан пайдаланыў, коммуналлық хызметлер көрсетиў менен байланыслы қатнасықларда шериклик ағзаларының мәплерин билдириуі шәрт.

Шерикликтің нызам хұжжетлерине хәм шериклик уставына муўапық басқа да миннетлери болыуы мүмкин.

17-статья. Шерикликти қайта шөлкемлестириў хәм сапластырыў

Шерикликти қайта шөлкемлестириў қосып жиберіў, қосып алыў, бөлиў хәм ажыратып шығарыў түрінде әмелге асырылыуы мүмкин.

Шерикликти қайта шөлкемлестириў шериклик ағзаларының улыўма жыйналысының шериклик ағзаларының елиў процентинен аслам дауысы менен қабыл еткен шешимине муўапық әмелге асырылады.

Қайта шөлкемлестирилип атырған шерикликтің мүлкин ажыратып ямаса бөлип беріў шериклик ағзаларының шерикликтің мүлкин қәлиплестириўдеги қатнасына сәйкес рәуиште әмелге асырылады.

Шериклик қайта дүзиліп атырғанда улыўма мүлкке тийисли техникалық хәм басқа да хұжжетлерди қабыл етип алыў - тапсырыў әмелге асырылады.

Шерикликти сапластырыў нызам хұжжетлеринде белгиленген жағдайларда хәм тәртипте әмелге асырылады.

Шериклик сапластырылып атырғанда, шерикликтің кредиторларының талаплары қанаатландырылғаннан кейин қалған мүлки шериклик ағзалары арасында шериклик ағзаларының шериклик мүлкин қәлиплестириўдеги қатнасына сәйкес рәуиште бөлистириледи.

III-БАП. ШЕРИКЛИКТИ БАСҚАРЫҰ

18-статья. Шерикликтің басқарыуы уйымлары

Шериклик ағзаларының улыўма жыйналысы хәм шерикликтің басқармасы шерикликтің басқарыуы уйымлары болып табылады.

Шериклик ағзаларының улыўма жыйналысы шерикликтің жоқарғы уйымы болып табылады. Басқарма шерикликтің атқарыушы уйымы болып, шериклик ағзаларының улыўма жыйналысына есап береді.

19-статья. Шериклик ағзаларының улыўма жыйналысының ўәкилликлери

Шериклик ағзаларының улыўма жыйналысының ўәкилликлерине төмендегилер киреди:

шерикликтин уставын тастыйықлаў хәм оған өзгерислер және қосымшалар киргизиў;

шерикликтин басқармасын, басқарма баслығын хәм тексерий комиссиясын сайлаў және олардың ўәкилликлерин мүддетинен бурын тоқтатыў;

улыўма мүлкти хәм шерикликтин мүлкин басқарыў, оларға хызмет көрсетиў хәм оларды оңлаў усылын таңлаў;

улыўма мүлкти, шерикликтин жер участкасын хәм мүлкин сақлаў жумысларының жыллық жобасын хәм оның орынланыўы хаққындағы есабатты тастыйықлаў;

шерикликтин жыллық дәрәматлар хәм қәрежетлер сметасын хәм оның орынланыўы хаққындағы есабатты тастыйықлаў;

шериклик ағзаларының мәжбүрий төлемлеринин муғдарын тастыйықлаў;

басқарыўшыға (атқарыўшы директорға) талабанды ямаса басқарыўшы шөлкемди тастыйықлаў;

шериклик басқармасы баслығына, ағзаларына хәм тексерий комиссиясы ағзаларына төленетуғын хақы муғдарын белгилеў;

шериклик хызметкерлеринин, соның ишинде, басқарыўшының (атқарыўшы директордын) ис хақы муғдарын хәм оларды сыйлықлаў хаққындағы режени тастыйықлаў;

шерикликтин арнаўлы қорларын дүзиў хәм олардан қаржы сарплаў тәртибин белгилеў;

улыўма мүлктен, шерикликтин жер участкасынан хәм мүлкинен пайдаланыў қағыйдаларын белгилеў;

шериклик ағзаларының шерикликтин басқарма баслығы, ағзалары хәм тексерий комиссиясы жумысына байланыслы арза хәм шағымларын қарап шығыў;

көп ханалы жайдағы ханаларды қайта қурыў, өзгертиў хәм қайта үскенелеўди келисип алыў тәртибин белгилеў;

улыўма мүлкти ижараға бериў хаққында шешим қабыл етиў;

хожалық имаратлары хәм басқа да имаратларды қурыў хаққында шешимлерди қабыл етиў;

қарызға қаржы алыў, соның ишинде, банк кредитлерин алыў, сондай-ақ бир жайдағы турақ жай меншик ийелеринин қаржыларын шерикликтеги басқа жайдың мүтәжликлери ушын алып турыў (қайта бөлистириў) хаққында шешим қабыл етиў;

шерикликтин исбилерменлик жумысынан алынған дәрәматтан (пайдадан) пайдаланыў бағдарларын белгилеў;

шерикликлер ассоциацияларына (аўқамларына) ҳәм басқа да бирлеспелерге кириў ҳәм олардан шығыў ҳаққында шешимлерди қабыл етиў;

шерикликти қайта шөлкемлестириў ҳәм сапластырыў ҳаққында шешим қабыл етиў;

басқарма баслығы ҳәм басқарыўшы (атқарыўшы директор) шериклик ағзаларының ҳуқықлары ҳәм нызамлы мәплерине бойсынбаған жағдайда, жергиликли мәмлекетлик ҳәкимият уйымының басқарма баслығын шақырып алыў ҳәм басқарыўшыны (атқарыўшы директорды) лаўазымынан босатыў ҳаққындағы усынысларын, сондай-ақ усы лаўазымларға талабанлар бойынша усынысларды қарап шығыў;

шериклик ағзаларының улыўма жыйналысы ўәкилликке нызам ҳужжетлерине ҳәм шерикликтин уставына муўапық басқа да мәселелер киргизилиўи мүмкин.

20-статья. Шериклик ағзаларының улыўма жыйналысын шақырыў ҳәм алып барыў тәртиби

Шериклик ағзаларының улыўма жыйналысы жылына кеминде бир мәрте шериклик уставында белгиленген тәртипте шақырылады.

Шериклик ағзаларының ҳәр жылғы улыўма жыйналысы финанс жылы тамамланғаннан кейин алпыс күннен кешиктирмей шақырылады.

Шериклик ағзаларының гезексиз улыўма жыйналысы басқарманың, шерикликте кеминде он процент даўысқа ийе болған шериклик ағзаларының интасына, сондай-ақ тексерий комиссиясының талабына муўапық шақырылыўи мүмкин.

Шериклик нызам ҳужжетлериниң бузылыўына жол қойған жағдайда шериклик ағзаларының гезексиз улыўма жыйналысы жергиликли мәмлекетлик ҳәкимият уйымлары тәрәпинен шақырылыўи мүмкин.

Шериклик ағзаларының улыўма жыйналысы өткерилетуғын орын, сәне, ўақыт, жыйналыстың күн тәртиби ҳаққында шериклик ағзаларына хабарлаў шерикликтин уставында белгиленген тәртипте әмелге асырылады.

Егер шериклик ағзаларының улыўма жыйналысы күн тәртибине улыўма мүлкти сақлаў жумысларының жобаларын, дәрәматлар ҳәм қәрежетлер сметаларын, олардың орынланыўы ҳаққындағы есабатларды, мәжбүрий төлемлер муғдарларын қарап шығыў ҳәм тастыйықлаў киргизилген болса, шериклик басқармасы улыўма жыйналыс өткерилгенге шекем шериклик ағзаларына усы ҳужжетлердиң жойбарлары менен танысып шығыў имканиятын тәмийинлеўи шәрт. Бундай танысыў тәртиби шерикликтин уставында белгиленеди.

Шериклик ағзаларының улыўма жыйналысы, егер жыйналыста шериклик ағзаларының ямаса олардың ўәкилликке елиў процентинен асламы қатнасса, ўәкилликли болып есапланады. Бирден артық жайдағы турақ жай ийелерин бирлестиретуғын шерикликлердеги жыйналыста көп ханалы ҳәр бир жайдағы

турақ жай меншик ийелериниң ямаса олардың ўәкиллериниң кеминде елиў проценти қатнасыўы тийис.

Шериклик ағзаларының улыўма жыйналысын эпиўайы көпшилик даўыс пенен сайланатуғын жыйналыс басқарыўшысы алып барады.

Шерикликтинң ҳәр бир ағзасы улыўма жыйналыста бир даўысқа ийе болады. Шериклик ағзаларының улыўма жыйналысы протокол менен рәсмийлестириледи. Протоколға жыйналыс баслығы ҳәм хаткери қол қояды.

21-статья. Шериклик ағзасының шериклик ағзаларының улыўма жыйналысындағы ўәкили

Турақ жай ийелериниң эпиўайы жазба түрдеги исеним қағазына ийе болған шахс шериклик ағзаларының улыўма жыйналысында шериклик ағзасының ўәкили болыўы мүмкин.

Шериклик ағзасының - физикалық шахстың исеним қағазында оның паспортындағы мағлыўматлар көрсетиледи ҳәм жеке қолы менен тастыйықланады. Шериклик ағзасының - юридикалық шахстың исеним қағазы басшының қолы ҳәм мөр менен тастыйықланады.

Исеним қағазы шериклик ағзасының ўәкилине шериклик ағзаларының бир улыўма жыйналысында ямаса исеним қағазда көрсетилген ўақыт даўамында барлық жыйналысларында шериклик ағзасының атынан ҳәм оның мәплерин гөзлеп сөзге шығыў, сондай-ақ бир жыйналыстың күн тәртибиндеги мәселелер бойынша ямаса барлық жағдайларда даўыс бериў ўәкиллигин бериўи мүмкин.

Егер бир шахс турақ жай ийелериниң бир нешесиниң ўәкили болса, ол шериклик ағзаларының улыўма жыйналысында мәплерин билдирип атырған ҳәр бир шериклик ағзасының атына өз алдына даўыс береди.

22-статья. Шериклик ағзаларының улыўма жыйналысы тәрәпинен шешимлерди қабыл етиў

Егер шериклик ағзаларының елиў процентинен асламы оны жақлап даўыс берген болса, шериклик ағзаларының улыўма жыйналысының ўәкиллигине киргизилген мәселелер бойынша шешим қабыл етилген болып есапланады.

Шешим қабылланып атырғанда жыйналыстың күн тәртибиндеги мәселелер бойынша шериклик ағзаларының шешими көрсетилген ҳәм қолы қойылған ҳалда жыйналысқа жазба түрде берилген шериклик ағзаларының даўыслары есапқа алыныўы шерикликтинң уставында белгилеп қойылыўы мүмкин.

Шериклик ағзаларының улыўма жыйналысында қабыл етилген шешим шерикликтинң барлық ағзалары ушын мәжбүрий болып табылады.

23-статья. Шерикликтеги ҳэр бир жайдың турақ жай ийелери жыйналысы

Шериклик ағзаларының ҳэр жылғы улыўма жыйналысы өткерилгенге шекем шерикликтеги ҳэр бир жайдың турақ жай ийелери жыйналыслары өткерилиўи шэрт.

Шерикликтеги ҳэр бир жайдың турақ жай ийелери жыйналысы төмендегилерди тастыйықлаў ҳаққында шешимлер қабыл етиледи:

улыўма мүлкти, шерикликтин жер участкасын ҳэм мүлкти сақлаў жумыслары жобасының бир бөлеги сыпатында ҳэр жайдағы улыўма мүлкти сақлаў жумыслары жобасын;

шерикликтин дәраматлар ҳэм қәрежетлер сметасының бир бөлеги сыпатында ҳэр бир жайдағы улыўма мүлкти сақлаў менен байланыслы дәраматлар ҳэм қәрежетелер сметасын;

улыўма мүлкти сақлаў жумыслары жобаларының ҳэм дәраматлар және қәрежетлер сметаларының орынланыўы бойынша есабатты.

Турақ жай меншик ийелеринин жыйналысы қабыл еткен шешим усы жайдағы барлық турақ жай меншик ийелери ушын мәжбүрий болып табылады.

24-статья. Шериклик басқармасы

Шериклик басқармасы шерикликтин күнделикли жумысына басшылықты әмелге асырады.

Шериклик басқармасы шериклик ағзалары арасынан шерикликтин уставында белгиленген қурамда ҳэм мүддетке улыўма жыйналыс тәрепинен сайланады.

Шериклик басқармасы шериклик басқармасының баслығы тәрепинен шерикликтин уставында белгиленген мүддетлерде, лекин айына кеминде бир мәрте шақырылады.

Шериклик басқармасының мәжилиси онда басқарма ағзаларының кеминде үштен еки бөлеги қатнасқан жағдайда ўәкилликли деп табылады.

Шериклик басқармасының ағзасы басқарма мәжилисинде бир даўысқа ийе болады.

Шериклик басқармасының шешимлери басқарма ағзаларының көпшилик даўысы менен қабыл етиледи.

Шериклик басқармасының мәжилиси протокол менен рәсмийлестириледи.

Шериклик ағзалары шериклик басқармасының мәжлислеринде мәсләхәт даўысы ҳуқықы менен қатнасыўы мүмкин.

25-статья. Шериклик басқармасының ўәкилликлери

Шериклик басқармасы шериклик жумысының барлық мәселелери бойынша шешим қабыл етиўге ҳуқықлы, шериклик ағзаларының улыўма жыйналысының ўәкилликгине киргизилген мәселелер буған кирмейди.

Шериклик басқармасының ўәкилликлерине төмендегилер киреди:

шериклик ағзаларының улыўма жыйналысын хәм турақ жай ийелери жыйналысын шақырыў хәм оның өткерилиўин шөлкемлестириў;

улыўма мүлкти, шерикликтин жер участкасын хәм мүлкин сақлаў жумыслары жобасының жойбарын хәм оның орынланыўы ҳаққындағы есабатты дүзиў;

шерикликтин жыллық дәрәматлар хәм қәрежетлер сметасы жойбарын хәм оның орынланыўы ҳаққындағы есабатты дүзиў;

шериклик уставы талапларының хәм шериклик ағзалары улыўма жыйналысы шешимлериниң орынланыўын тәмийинлеў;

басқарыўшыға (атқарыўшы директорға) талабанлардың ямаса басқарыўшы шөлкемниң конкурс тийкарында таңлап алыныўын шөлкемлестириў;

кесип алыўшыларды конкурс тийкарында таңлаған жағдайда улыўма мүлке, шерикликтин мүлкине хызмет көрсетиў хәм оларды онлаў ушын буйыртпашы ўазыйпасын атқарыў;

конкурс жеңимпазы менен улыўма мүлкти хәм шерикликтин мүлкин басқарыў, оларға хызмет көрсетиў хәм оларды онлаў ушын шәртнамалар дүзиў;

улыўма мүлк, шерикликтин жер участкасы хәм мүлктин сақланыўын қадағалаў;

әсбап-үскенелер хәм басқа да материаллық байлықларды нызам хўжетлеринде белгиленген тәртипте алыў, оларды сатыў, тапсырыў, алмастырыў, ижараға берий, сондай-ақ, оларды шерикликтин балансынан шығарыў ҳаққында шешим қабыл етиў;

ишки мийнет тәртиби қағыйдаларын тастыйықлаў;

шериклик ағзаларының арза хәм шағымларын қарап шығыў;

ис жүргизиў, бухгалтерия есабы хәм есабатын, қаржылар түсими хәм оларды сарплаў есабын шерикликтеги көп ханалы хәр бир жай бойынша өз алдына жүргизиў;

шериклик ағзалары белгиленген мәжбүрий төлемлерди өз ўақтында төлеўи үстинен қадағалаў жүргизиў хәм қарыздарлықты сапластырыў илажларын көрий;

шерикликтин қаржыларын шериклик ағзаларының улыўма жыйналысы тастыйықлаған шериклик дәрәматлары хәм қәрежетлери сметасына муўапық жумсаў.

Шериклик басқармасы нызам хўжетлерине хәм шерикликтин уставына муўапық басқа да ўәкиликлерге ийе болыўы мүмкин.

Шериклик ағзалары улыўма жыйналысының шешимине муўапық, шериклик басқармасының айырым ўәкиликлери шәртнама бойынша басқарыўшыға (атқарыўшы директорға) ямаса басқарыўшы шөлкемге өткерилиўи мүмкин.

Усы статьяның 2-бөлиминиң екинши, алтыншы, сегизинши, тоғызыншы, оныншы хәм он бесинши абзацларында нәзерде татылған ўәкиликлер басқа шахсқа өткерилиўи мүмкин емес.

Шериклик басқармасы:

турақ жай қорына хызмет көрсетіуі хэм оны онлау жұмыслары таңлау тийкарында дүзилген шэртнамаларға мууапық шөлкемлестирилиуі;

инженерлик тармақлары хэм басқа да улыуа мүлке талап дәрежесинде хызмет көрсетилиуі тэмийинлениуі;

онлау жұмысларының белгиленген нормалар хэм талаптарға мууапық сапалы болыуы хэм өз уақтында орынланыуы;

шерикликтин қаржыларынан турақ жай қорын сақлау хэм онлау ушын мақсетли пайдаланылыуы;

жер участкасының санитариялық жағдайы талап дәрежесинде болыуы, абаданластыруу хэм сууғарыу тармағының сақланыуы ушын шериклик ағзалары алдында жууапкер болады.

Шериклик басқармасы улыуа мүлкти сақлау жұмыслары жобасының орынланыуы, әмелге асырылған хэм жобаластырылып атырған қәрежетлер, мәжбүрий төлемлердин жыйымы, исбилерменлик жұмысынан алынған дәраматлар (пайда) хаққында шериклик ағзалары алдында турақлы рәуиште, кеминде үш айда бир мәрте есабат береді.

Есабатты тапсыруу түри шерикликтин барлық ағзалары ушын есабаттан пайдаланыу еркинлигин тэмийинлеуі тийис хэм ол шериклик ағзаларының улыуа жыйналысының шешими менен белгиленеді.

26-статья. Шерикликтин басқарма баслығы

Шерикликтин басқарма баслығы улыуа жыйналыс тәрепинен шериклик ағзалары арасынан шериклик уставында белгиленген мүддетке сайланады.

Шерикликтин басқарма баслығы:

шерикликтин басқармасы жұмысына басшылық етеді;

шерикликтин мәплерин билдиреді;

шериклик ағзаларының улыуа жыйналысының хэм шериклик басқармасының шешимлеринин орынланыуын тэмийинлейді;

шериклик ағзалары улыуа жыйналысының ямаса шериклик басқармасының шешимлерине мууапық, финансылқ хужжетлерге, шэртнамаларға қол қояды;

улыуа мүлкти хэм шерикликтин мүлкин басқарыу, оларға хызмет көрсетіуі хэм оларды онлау усыллары бойынша, басқарыушыға (атқарыушы директорға) талабан ямаса басқарыушы шөлкем бойынша басқарма тәрепинен таярланған усынысларды шериклик ағзаларының улыуа жыйналысының додалауына киргизеді;

шериклик хызметкерлеринин ис хақы муғдары хэм оларды сыйлықлау хаққында реже, шерикликтин басқа режелери хэм қағыйдалары бойынша усынысларды шериклик ағзаларының улыуа жыйналысының додалауына усынады;

нызам хужжетлерине хэм ишки мийнет тәртиби қағыйдаларына муўапық, шериклик хызметкерлери менен мийнет шәртнамаларын дүзеди хэм оларды бийкарлайды.

Шерикликтің басқарма баслығының усы статьяның екинши бөлиминиң төртинши, жетинши хэм сегизинши абзацларында нәзерде тутылған ўәкиликлери басқарыўшыға (атқарыўшы директорға) ямаса басқарыўшы шөлкемге шериклик ағзаларының улыўма жыйналысының шешимине муўапық шәртнама бойынша өткерилиўи мүмкин.

27-статья. Шерикликтің тексеріў комиссиясы

Шерикликтің тексеріў комиссиясы шериклик ағзаларының улыўма жыйналысы тәрәпинен шериклик ағзалары арасынан кеминде үш адамнан ибарат қурамда ең көби еки жыл мүддетке сайланады.

Шерикликтің тексеріў комиссиясы ағзалары бир ўақыттың өзінде шериклик басқармасының ағзалары болыўи мүмкин емес.

Шерикликтің тексеріў комиссиясы шериклик ағзаларының улыўма жыйналысына есап береді.

Шерикликтің тексеріў комиссиясы шерикликтің финанс-хожалық жумысын тексереди.

Шерикликтің тексеріў комиссиясы шериклик ағзаларының улыўма жыйналысына шерикликтің финанс-хожалық жумысын тексеріў нәтийжелери ҳаққында ҳәр жылы есабат бериўи шәрт.

Шерикликтің тексеріў комиссиясының шерикликтің финанс-хожалық жумысын тексеріў нәтийжелери ҳаққындағы есабаты шериклик ағзаларының улыўма жыйналысында қарап шығылғанға шекем үшінши шахсларға берилиўи мүмкин емес.

Шериклик ағзаларының улыўма жыйналысы шерикликтің финанс-хожалық жумысын тексеріў ушын белгиленген тәртипте аудиторлық шөлкемди тартыўға ҳуқықлы.

IV-БАП. ШЕРИКЛИКТЕ МЕНШИК ХУҚЫҚЫ ХЭМ МҮЛК

28-статья. Улыўма мүлк

Көп ханалы жайдың улыўма ханалары, тиреўши хэм тосық конструкциялар, ханалар аралығындағы айланба текшелер, текшелер, лифтлер, лифттиң шахталары хэм басқа да шахталар, дәлизлер, техникалық қабатлар, подваллар, чердақлар хэм жайлардың төбелери, жайдың ишиндеги инженерлик тармақлар хэм коммуникациялар, жайлардың сыртында ямаса ишинде жайласқан хэм бирден аслам жайға хызмет көрсететуғын механикалық, электр, санитариялық-техникалық үскенелер хэм қурылмалар және де басқа да үскене хэм қурылмалар улыўма мүлк болып табылады.

29-статья. Улыўма мүлкке болған меншик хуқықы

Улыўма мүлк турақ жай ийелерине улыўма үлесли мүлк хуқықы тийкарында тийисли болады.

Улыўма мүлктен пайдаланыў хуқықы турақ жай ийелериниң улыўма мүлкке болған меншик хуқықындағы меншик үлесине байланыссы емес.

Улыўма мүлктиң айырым бөлеклери шериклик ағзаларының улыўма жыйналысы белгилеген тәртипте шериклик ағзаларына ямаса басқа да шахсларға пайдаланыўға берилиўи мүмкин.

Улыўма мүлктиң айырым бөлеклеринен тек ғана өз мәплери ушын пайдаланыўшы шериклик ағзасы шериклик ағзаларының улыўма жыйналысы белгилеген муғдарда шерикликке ҳақы төлеўи шәрт.

Турақ жай ийелериниң улыўма мүлкттеги үлеси натура ҳалында ажыратып берилиўи мүмкин емес.

30-статья. Шериклик ағзаларының улыўма қәрежетлери ҳәм мәжбүрий төлемлери

Турақ жай ийелери улыўма мүлкти сақлаў бойынша улыўма қәрежетлерди биргеликте мойнына алыўи шәрт.

Улыўма қәрежетлер шериклик ағзаларының улыўма мүлкти, шерикликтин жер участкасын ҳәм мүлкин сақлаў менен байланыссы қәрежетелери болып табылады.

Турақ жай ийелериниң улыўма қәрежетлердеги қатнасының үлеси жайдың улыўма майданындағы меншик ийесине қараслы жай майданына сәйкес рәўиште белгиленеди.

Шериклик ағзалары улыўма қәрежетлерди қаплаў ушын ҳәр айда, әдетте, ақшалай мәжбүрий төлемлер төлейди.

Шериклик ағзаларының мәжбүрий төлемлериниң муғдары шериклик ағзаларының улыўма жыйналысының шешими менен белгиленеди.

Айырым жағдайларда шериклик ағзаларының улыўма жыйналысы турақ жай ийелери тәрәпинен мәжбүрий төлемлердиң бир бөлегин төлеўдиң ақшалай түрин оның улыўма қәрежетлердеги қатнасының басқа түрлерине алмастырыў ҳаққында шешим қабыл етиўи мүмкин.

Меншик ийесиниң өзине қараслы жайдан пайдаланбаўи ямаса улыўма мүлктен пайдаланыўдан бас тартыўи оны улыўма қәрежетлерде толық ямаса бир бөлегинде қатнасыўдан азат етпейди.

Турақ жай ийеси өзиниң улыўма қәрежетлердеги қатнасы бойынша миннетлемесин ижара (аренда) шәртнамасы тийкарында жайды ижараға (арендаға) алыўшыға өткерийи мүмкин.

Турақ жай ийеси мәжбүрий төлемлерди төлеў бойынша миннетлемелер ижараға (арендаға) алыўшыға өткерилгенлиги ҳаққында шерикликти хабардар етиўи шәрт.

Шериклик хәм оның ағзалары арасындағы улыўма мүлкти сақлаў менен байланыслы өз-ара қатнасықлар усы Нызам хәм шериклик ағзаларының улыўма жыйналысының шешимлери менен ретлестириледі.

31-статья. Шериклик ағзаларының мәжбүрий төлемлери

Шериклик ағзалары өзлерине көрсетилип атырған коммуналлық хызметлер ушын төлейтуғын хәр айлық төлемлер мәжбүрий төлемлер болып есапланады.

Мәжбүрий төлемлерди төлеў мүддети хәм олардың муғдары нызам хұжжетлеринде хәм коммуналлық хызметлер көрсетиўши кәрханалар (орынлаўшылар) менен дүзилген шәртнамалар тийкарында белгиленеди.

32-статья. Улыўма мүлкти сақлаў

Улыўма мүлкти сақлаў улыўма мүлктиң тийисли дәрежедеги техникалық хәм санитариялық жағдайын тәмийинлеўге қаратылған.

Улыўма мүлкти сақлаў оны басқарыўды, техникалық хәм санитариялық жағдайын сақлап турыўды (хызмет көрсетиўди), онлаўды хәм бул мүлкти сақлаўға хәм оннан пайдаланыў бойынша зәрүр шәраятлар жаратыўға қаратылған басқа да жұмысты өз ишине алады.

33-статья. Улыўма мүлкти басқарыў

Улыўма мүлкти басқарыў:

шерикликтің басқарыў уйымлары;

басқарыўшы (атқарыўшы директор) - физикалық шахс, соның ишинде жеке тәртиптеги исбилермен;

басқарыўшы шөлкем - хәр қандай шөлкемлестириў -хуқықы й формадағы юридикалық шахс тәрәпинен әмелге асырылыўы мүмкин.

Басқарыўшы (атқарыўшы директор) ямаса басқарыўшы шөлкем улыўма мүлкти шериклик пенен дүзилген шәртнама тийкарында берилген ўәкиликлер шеклеринде басқарады.

34-статья. Улыўма мүлкке хызмет көрсетиў хәм оны онлаў

Улыўма мүлкке хызмет көрсетиў хәм оны онлаў бойынша жұмыс:

шериклик;

турақ жай ийелери;

кесип алыўшылар (юридикалық ямаса физикалық шахслар) тәрәпинен әмелге асырылыўы мүмкин.

Кесип алыўшылар улыўма мүлкке хызмет көрсетиўди хәм оны онлаўды шериклик, басқарыўшы (атқарыўшы директор) ямаса басқарыўшы шөлкем менен дүзилген шәртнамалар тийкарында әмелге асырады.

35-статья. Шерикликтің жер участкалары

Жер участкалары шерикликке белгиленген тәртіпте тұрақты пайдаланыу хуқығы тийкарында бериледи.

Шерикликлер қайта дүзилгенде, сондай-ақ, тұрақ жай ийелери шериклик ағзалығынан шыққанда (шерикликке ағза болып киргенде), шерикликтің жер участкалары шегаралары (өлшемлери) белгиленген тәртіпте өзгереди.

Шериклик қурамынан оның ағзалары - тұрақ жай ийелериниң бир бөлеги шығыуы менен байланыслы болмаған ҳалда жер участкасының бир бөлеги алып қойылыуы шерикликке келтирилген зыянның орны тийисли рәуиште қапланып, жергиликли мәмлекетлик ҳәкимият уйымлары тәрәпинен шерикликтің келисими менен әмелге асырылады.

Шерикликке қатнаслы болмаған объектлерди шерикликтің жер участкасында жайластыруу шериклик ағзалары улыума жыйналысының келисими менен жергиликли мәмлекетлик ҳәкимият уйымлары тәрәпинен әмелге асырылады.

Шерикликтің жаңадан қурылатуғын объектлери ушын ажыратылатуғын жер участкаларының өлшемлери жергиликли мәмлекетлик ҳәкимият уйымлары тәрәпинен қала қурылысы нормалары ҳәм қағыйдалары талапларына мууапық белгиленеди.

36-статья. Шерикликтің шериклик жер участкаларында жайласқан объектлердиң меншик ийелери менен қатнасықлары

Шерикликтің шериклик жер участкаларында жайласқан, өз алдына тұрған объектлердиң меншик ийелери менен қатнасықлары нызам хуҷжетлери тийкарында ҳәм усы меншик ийелери арасындағы келисим менен тәртіплестириледи.

37-статья. Шерикликтің мүлки

Шерикликтің мүлки ақша қаржылары, имаратлар, қурылмалар, әсбап-үскенелер, транспорт қураллары ҳәм шериклик қаржылары есабынан және нызам хуҷжетлеринде қадаған етилмеген басқа да усылар менен алынған басқа да мүлктен, сондай-ақ шерикликтің жер участкасындағы көгалландыруу ҳәм абаданластыруу элементлеринен ибарат болады.

Шерикликтің ақша қаржылары төмендегилерден қуралады:

шериклик ағзаларының мәжбүрий төлемлери;

шериклик ағзаларының ықтыярлы төлемлери;

юрдикалық ҳәм физикалық шахслардың ықтыярлы қайырқомлық қаржылары;

исбилерменлик жумысынан алынған дәрәматлар (пайда);

нызам хуҷжетлеринде қадаған етилмеген басқа да дәрәматлар ҳәм түсимлер. Өз алдына көп ханалы жайдағы тұрақ жай ийелери шериклик

ағзалығынан шыққан жағдайда, бұл көп ханалы жайды капитал оңлау үшін турақ жай ийелери тәрәпинен қаржыларды мақсетли топлау есабынан жыйналған шерикликтің ақша қаржыларының бир бөлеги жаңадан дүзиліп атырған шерикликке белгиленген тәртіпте өткерилиуі тийис.

V-БАП. ЖУЎМАҚЛАЎШЫ РЕЖЕЛЕР

38-статья. Даўларды шешиў

Шерикликтің шөлкемлестирилиуі ҳәм жумысы саласындағы даўлар нызам ҳужжетлеринде белгиленген тәртіпте шешиледи.

39-статья. Шерикликлер ҳаққындағы нызам ҳужжетлерин бузғанлығы ушын жуўапкерлик

Шерикликлер ҳаққындағы нызам ҳужжетлерин бузғанлықта айыпкер шахслар белгиленген тәртіпте жуўапкер болады.