

ЖАРИЯ ШАРТ

(кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін басқару, күтіп ұстау және жөндеу бойынша қызметтер көрсету туралы)

Алматы қ.

«01» мамыр 2025 жыл

«RRS Management Company» ЖШС, атынан директоры Рсалдиева Р.С., Жарғы негізінде әрекет ете отырып, бұдан әрі «Басқарушы компания» деп аталып, бірінші тараптан, және «Меншік иесі», жеке не заңды тұлға, осы Шарттың ережелеріне, оның ажырамас бөліктеріне, қосымша келісімдер мен қосымшаларға қосылу туралы шарт жасасып, екінші тараптан, төмендегілер туралы Шартты бекітті:

Осы Шарт кондоминиум объектісін тиісті басқаруды және күтіп-ұстауды қамтамасыз ету мақсатында, "Тұрғын үй қатынастары туралы" 1997 жылғы 16 сәуірдегі Қазақстан Республикасы Заңының ережелерін орындау үшін жасалды.

ҚР қолданыстағы заңнамасына сәйкес құжатты түсіндірудің нәтижесі нормалар мен ережелердің мағынасының бірегейлігі мен толық айқындығы, дұрыс және біркелкі түсінілуі мен қолданылуы, түсініксіздіктер мен ықтимал қателіктерді жою болуы тиіс, осыған байланысты төменде осы Шартта пайдаланылатын терминдер келтірілген:

- **Басқарушы компания** – меншік иелерімен өтеулі шарт негізінде көппәтерлі үйлерді/тұрғын үй кешендерін басқару, техникалық және санитарлық күтіп ұстау үшін құрылған, бұдан басқа, коммуналдық ресурстар бойынша төлемдерді жүзеге асыруға, оларды Объектінің тұрғын/тұрғын емес үй-жайларының меншік иелерінен тікелей қабылдауға, коммуналдық қызметтер көрсететін ұйымдармен есеп айырысуды бөлуге және жүргізуге өкілеттік берілген заңды тұлға.
- **Мүлік иелерінің бірлестігі** (бұдан әрі – МИБ) – пәтерлер мен тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері құрған заңды тұлға;
- **Көппәтерлі тұрғын үй кеңесі** (бұдан әрі-үй кеңесі) – пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері арасынан сайланатын кондоминиум объектісін басқару органы;
- **Қарапайым серіктестік** – заңды тұлға құрмай пәтерлер мен тұрғын емес үй-жайлардың барлық меншік иелерін тікелей бірлесіп басқару
- **Объект** - бірыңғай архитектуралық тұжырымдамамен біріктірілген (бірыңғай стильде орындалған, бірыңғай тұрғын үй кешені болып табылатын) және инфрақұрылым объектілерімен толықтырылған шектеулі, олармен байланысты абаттандырылған аумақта орналасқан бірнеше тұрғын үй құрылыстары (корпустар, көппәтерлі үйлер). Жеке (бөлек) меншіктегі пәтерлер мен тұрғын емес үй-

ПУБЛИЧНЫЙ ДОГОВОР

(об оказании услуг по Управлению, Содержанию и Ремонту общего имущества объекта Кондоминиума)

г. Алматы

«01» мая 2025 г.

ОО «RRS Management Company», в лице директора Рсалдиева Р.С., действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и «Собственник», физическое либо юридическое лицо, заключившее Договор о присоединении к положениям настоящего Договора, к его неотъемлемым частям, дополнительным соглашениям и приложениям, с другой стороны, заключили Договор о нижеследующем:

Настоящий договор заключен в целях обеспечения надлежащего управления и содержания объекта кондоминиума, во исполнение положений Закона Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года "О жилищных отношениях".

В соответствии действующему законодательству РК, результатом толкования документа должна быть однозначность и полная ясность смысла норм и положений, правильное и единообразное понимание и применение, устранение неясностей и возможных ошибок, в связи с чем, ниже приведены термины, используемые в настоящем Договоре:

- **Управляющая компания** – юридическое лицо, созданное для управления, технического и санитарного содержания многоквартирных домов/жилых комплексов на основе возмездного договора с собственниками, кроме того, наделенное полномочиями осуществлять платежи по коммунальным ресурсам, принимать их непосредственно от собственников жилых/нежилых помещений Объекта, распределять и вести расчеты с организациями, предоставляющими коммунальные услуги.
- **Объединение собственников имущества** (далее – ОСИ) – юридическое лицо, образованное собственниками квартир и нежилых помещений;
- **Совет многоквартирного жилого дома** (далее – совет дома) – орган управления объектом кондоминиума, избираемый из числа собственников квартир, нежилых помещений;
- **Простое товарищество** – непосредственное совместное управление всеми собственниками квартир и нежилых помещений без образования юридического лица
- **Объект** - несколько жилых строений (корпусов, многоквартирных домов), расположенных на ограниченной, связанной с ними благоустроенной территории, объединенных единой архитектурной концепцией (исполненных в едином стиле, являющихся единым жилым комплексом) и дополненных объектами инфраструктуры. Единый имущественный комплекс, состоящий из квартир и нежилых помещений, находящихся в индивидуальной (раздельной) собственности и общего имущества, которое не может быть в индивидуальной (раздельной) собственности и

жайлардан және жеке (бөлек) меншікте бола алмайтын ортақ мүліктен тұратын және көппәтерлі тұрғын үйдің астындағы бірыңғай бөлінбейтін жер учаскесін және үй жанындағы жер учаскесін қоса алғанда, ортақ үлестік меншік құқығындағы пәтерлер мен тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелеріне тиесілі бірыңғай мүліктік кешен.

- **Объект менеджері** – кондоминиум объектілерін басқару, қызмет көрсету және жарамды күйде ұстау жөніндегі іс-шараларды ұйымдастыратын және іске асыратын басқарушы компанияның маманы. Ол басқарушы компанияның, тұрғын үй иелерінің атынан әкімшілендірумен айналысады, жөндеу және сервистік жұмыстардың жүргізілуін белгілейді және бақылайды, ресурстарды жеткізуші компаниялармен өзара іс - қимыл жасайды, тұрғын үй кешенін ұстауға қатысты барлық мәселелер бойынша тұрғын үй иелерінің мүдделерін білдіреді.
- **Құрылысшы** - тұрғын және тұрғын емес ғимараттардың құрылысын ұйымдастыру, пайдалануға беру және кондоминиум объектісін тіркеу жөніндегі қызметті жүзеге асыратын заңды тұлға;
- **Басқарушы компанияның қызметтері** – объектіні тиімді басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін ұстауға бағытталған жұмыстар жиынтығы;
- **Объектінің үй-жайлары** - меншік құқығымен меншік иесіне тиесілі, тұрақты тұруға (тұрғын үй-жайға) не тұруға байланысты емес басқа мақсаттарға (тұрғын емес үй-жайға, оның ішінде **паркингке**) жарамды және тиісті мақсаттарда пайдалануға жарамды ғимараттың оқшауланған бөлігі. КЖК жерасты паркінгін пайдалану қағидалары осы Шартқа № 1 қосымшада орналастырылған;
- **Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкі** - кондоминиум объектісінің бөліктері (қасбеттер, кіреберістер, вестибюльдер, залдар, дәліздер, баспалдақ шерулері мен баспалдақ алаңдары, лифттер, шатырлар, шатыр асты, техникалық қабаттар, жертөлелер, үйге ортақ инженерлік жүйелер мен жабдықтар, абоненттік пошта жәшіктері, көппәтерлі тұрғын үйдің астындағы жер учаскесі және (немесе) үй жанындағы жер учаскесі, абаттандыру элементтері және басқа да мүлік жеке (бөлек) меншіктегі пәтерлерден, тұрғын емес үй-жайлардан басқа);
- **Жалпы үй инженерлік жүйелері** - суық және ыстық сумен жабдықтау, су бұру, жылумен жабдықтау, газбен жабдықтау, электрмен жабдықтау, түтін шығару, өрт дабылы, ішкі

принадлежит собственникам квартир и нежилых помещений на праве общей долевой собственности, включая единый неделимый земельный участок под многоквартирным жилым домом и придомовой земельный участок.

- **Менеджер объекта** – специалист Управляющей компании, который организует и реализует мероприятия по управлению, обслуживанию и поддержанию в исправном состоянии объектов кондоминиума. Он занимается администрированием от лица Управляющей компании, собственников жилья, намечает и контролирует проведение ремонтных и сервисных работ, взаимодействует с компаниями - поставщиками ресурсов, представляет интересы собственников жилья по всем вопросам, относящимся к содержанию жилого комплекса.
- **Застройщик** - юридическое лицо, осуществляющее деятельность по организации строительства, ввода в эксплуатацию жилых и нежилых зданий и регистрацию объекта кондоминиума;
- **Услуги Управляющей компании** – совокупность работ, направленных на результативное управление объектом и содержание общего имущества объекта кондоминиума;
- **Помещения объекта** - обособленная часть здания, принадлежащая Собственнику на праве собственности, пригодная для постоянного проживания (жилое помещение) либо для других целей, не связанных с проживанием (нежилое помещение, в том числе паркинг) и подходящая для использования в соответствующих целях. Правила пользования подземным паркингом МЖК размещены в Приложении № 1 к настоящему Договору;
- **Общее имущество объекта кондоминиума** - части объекта кондоминиума (фасады, подъезды, вестибюли, холлы, коридоры, лестничные марши и лестничные площадки, лифты, крыши, чердаки, технические этажи, подвалы, общедомовые инженерные системы и оборудование, абонентские почтовые ящики, земельный участок под многоквартирным жилым домом и (или) придомовой земельный участок, элементы благоустройства и другое имущество общего пользования), кроме квартир, нежилых помещений, находящихся в индивидуальной (раздельной) собственности;
- **Общедомовые инженерные системы** - системы холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, дымоудаления, пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, грузовых и пассажирских лифтов (подъемников), мусороудаления, кондиционирования, вентиляции, терморегуляции и вакуумирования, находящиеся в многоквартирном жилом доме за пределами или внутри квартиры, нежилого помещения и обслуживающие две (два) и более квартиры, нежилого помещения;

өртке қарсы су құбыры, жүк және жолаушылар лифтітері (көтергіштер), қоқыс шығару, кондиционерлеу, желдету, терморегуляция және вакуумдау жүйелері пәтердің, тұрғын емес үй-жайдың сыртындағы немесе ішіндегі көппәтерлі тұрғын үйде орналасқан және екі (екі) және одан да көп пәтер, тұрғын емес үй-жай;

- **Пайдалану жауапкершілігін бөлу шекарасы** - осы **Шартқа № 2 қосымшаға сәйкес объектіні** ресурспен жабдықтау жүйелерінің элементтерін бөлу орны:

- ыстық және суық сумен жабдықтау бойынша үй-жай ішіндегі бірінші бекіту арматурасына дейін-тік көтергіш тікқұбыр жағдайында.

Көлденең бұру жағдайында – қабаттың техникалық үй-жайындағы құбырдың кесетін кранындағы шекараға дейін;

- жылумен жабдықтау бойынша (жылыту) – үй-жай ішіндегі бірінші бекіту арматурасына дейін-тік көтергіш тікқұбыр жағдайында. Жеке жылу пунктіндегі құбырдың кесетін кранындағы шекараға дейін-көлденең бұрулар жағдайында;

- су бұру (кәріз) бойынша – үй-жайдың су бұру жүйелерінің ұжымдық пайдаланылатын тіреуішке кірістіру нүктелері;

- электрмен жабдықтау бойынша-электр энергиясын есептеу аспаптарына немесе автоматты ажыратқышқа бірінші рет енгізілгенге дейін.

- **Қосылу туралы шарт** - талаптарын тараптардың бірі формулярларда немесе өзге де стандартты нысандарда айқындаған және екінші Тарап ұсынылған шартқа қосылу жолымен ғана қабылдауы мүмкін азаматтық-құқықтық шарт.

- **АССШ** – алдын ала сатып алу-сату шарты.
- **ҮҚШ** – үлестік қатысу шарты.
- **ССШ** – сатып алу-сату шарты.

1. Шарттың мәні

1.1. Осы Шарт шеңберінде Басқарушы компания меншік иесіне кондоминиум объектісін/кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп ұстау, жөндеу, басқару жөніндегі қызметтерді ұсынады.

1.2. Басқарушы компания осы жария шартқа қосылу туралы, «Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін басқару, күтіп-ұстау және жөндеу бойынша қызметтер көрсету туралы» Меншік иесімен шарт жасалған кезден бастап, барлық қосымша келісімдермен, оған қосымшалармен және ажырамас бөліктермен ғана толық көлемде қызметтер көрсетуге кіріседі. Жерасты паркінгіндегі тұрақ орындарын қоса алғанда, кондоминиум объектісін басқару және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау жөніндегі құқықтарды беру меншік иесінің қосылу туралы шарт жасасу сәтінде өзекті және мыналарды қамтитын

- **Граница раздела эксплуатационной ответственности** - место раздела элементов систем ресурсоснабжения объекта, согласно Приложения № 2 к настоящему Договору:

-по горячему и холодному водоснабжению до первой запорной арматуры внутри помещения – при вертикальной стояковой разводке. До границы на отсекающем кране трубопровода в техническом помещении этажа – при горизонтальной разводке;

-по снабжению теплом (отопление) – до первой запорной арматуры внутри помещения – при вертикальной стояковой разводке. До границы на отсекающем кране трубопровода в индивидуальном тепловом пункте – при горизонтальной разводке;

-по водоотведению (канализация) – точки врезки систем водоотведения помещения в стояк коллективного пользования;

-по электроснабжению – до первого ввода в приборы учета электроэнергии или автоматического выключателя.

- **Договор о присоединении** - гражданско-правовой договор, условия которого определены одной из сторон в формулярах или иных стандартных формах и могли быть приняты другой стороной не иначе как путем присоединения к предложенному договору.

- **ПДКП** – предварительный договор купли-продажи.

- **ДДУ** – договор долевого участия.

- **ДКП** – договор купли-продажи.

1. Предмет договора

1.1. В рамках настоящего Договора Управляющая компания предоставляет Собственнику услуги по содержанию, ремонту, управлению объектом кондоминиума/общего имущества объекта кондоминиума.

1.2. Управляющая компания приступает к оказанию услуг в полном объеме исключительно с момента заключения с Собственником договора о присоединении к настоящему публичному Договору, «Об оказании услуг по Управлению, Содержанию и Ремонту общего имущества объекта кондоминиума», со всеми дополнительными соглашениями, приложениями к нему и неотъемлемыми частями. Передача прав по управлению объектом кондоминиума и содержания общего имущества объекта кондоминиума, включая парковочные места в подземном паркинге, сопровождается обязательным предоставлением Собственником информации, актуальной на момент заключения договора о присоединении и включающей:

-сведения о зарегистрированных правах собственности на недвижимое имущество и технических характеристиках объекта (в том числе парковочное место), принадлежащего

акпаратты міндетті түрде ұсынуымен сүйемелденеді:

- меншік иесіне тиесілі жылжымайтын мүлікке тіркелген меншік құқықтары және объектінің техникалық сипаттамалары (оның ішінде тұрақ орны) туралы мәліметтер;
- пәтер иесінің (жалдаушының)/тұрғын емес үй-жайдың-тұрақ орнының байланыс деректері;
- тіркелген (тіркелген) адамдардың саны туралы мәліметтер.

1.3. «Елді мекендердің сумен жабдықтау және су бұру жүйелерін пайдалану; жылу энергиясын пайдалану; электр энергиясын пайдалану» қағидаларына қатаң сәйкес Басқарушы компания осы Шартқа № 2 қосымшаға сәйкес жауапкершілік бөлімінің шекаралары шегінде кондоминиум объектісін тиісті басқаруды және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауды қамтамасыз етеді.

1.4. Басқарушы компания ұсынатын қызметтер мен жұмыстардың тізбесі, сондай-ақ кондоминиум объектісін басқару және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау жөніндегі шығындардың калькуляциясы қосылу туралы шарттың ажырамас бөлігі болып табылатын № 1 қосымшада көрсетілген. Тізбе жиналыс шешімінің негізінде өзгертілуі мүмкін.

1.5. Басқарушы компания көрсететін қызметтер осы Шарттың талаптарына және оған қосылу туралы шарттың талаптарына сәйкес меншік иесінің төлеуіне жатады.

2. Тараптардың міндеттері

2.1. Меншік иесінің міндеттері:

- паркингті қоса алғанда, кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған шығыстарды, оның ішінде кешенді жұмысқа жарамды күйде ұстау жөніндегі шығыстарды уактылы төлеуге міндетті.

-тұрғын/тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің жалпы жиналысында айқындалатын мөлшерде кондоминиумның ортақ мүлкін күрделі жөндеуге қаражат жинақтау үшін жарналарды қоса алғанда, ҚР қолданыстағы заңнамасының нормаларына сәйкес пайдалануға жарамды күйде ұстау үшін кондоминиум объектісінің қандай да бір мұқтаждықтарына қосымша жарналарды уактылы жүргізу, бірақ айлық есептік еселенген мөлшерден 0,005 еселенген мөлшерден кем емес тұрғын/тұрғын емес үй-жайлардың пайдалы алаңының бір шаршы метріне есептегенде "республикалық бюджет туралы" заңмен тиісті қаржы жылына белгіленген көрсеткіш.

- аварияларды жою, инженерлік жабдықтарды, есепке алу және бақылау аспаптарын қарау үшін электр, жылу, газ, сумен жабдықтау, су бұру қондырғыларымен профилактикалық және жөндеу жұмыстарын жүргізуге құқығы бар ұйымдардың лауазымды адамдарын меншік құқығымен тиесілі пәтерге, тұрғын емес үй-жайға жіберуге. Меншік иесі тұрғын/тұрғын емес үй-жайда ұзақ уақыт (5 күннен астам) болмаған жағдайда, соңғысы басқарушы компанияға өзінің жоқтығы туралы электрондық хабарлама жіберу арқылы хабарлауға міндеттенеді.мессенджер/электрондық пошта

собственнику;

-контактные данные собственника (нанимателя) квартиры/нежилого помещения-парковочного места;

-сведения о количестве зарегистрированных (прописанных) лиц.

1.3. В строгом соответствии с Правилами «Пользования системами водоснабжения и водоотведения населенных пунктов; пользования тепловой энергией; пользования электрической энергией», Управляющая компания, в пределах границ раздела ответственности, согласно Приложения № 2 к настоящему Договору, обеспечивает надлежащее управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума.

1.4. Перечень услуг и работ, а также калькуляция затрат по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума, предоставляемых Управляющей компанией, указан в Приложении № 1, являющемся неотъемлемой частью Договора о присоединении. Перечень может быть изменен на основании решения собрания.

1.5. Оказываемые Управляющей компанией услуги подлежат оплате Собственником, в соответствии с условиями настоящего Договора и условиями Договора о присоединении к нему.

2. Обязанности сторон

2.1. Обязанности Собственника:

- своевременно оплачивать расходы на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума, включая паркинг, в том числе расходы по содержанию в работоспособном состоянии комплекса.

- своевременно производить дополнительные взносы на какие-либо нужды объекта кондоминиума, для поддержания его в состоянии, пригодном к эксплуатации, согласно норм действующего законодательства РК, включая взносы для накопления средств на капитальный ремонт общего имущества кондоминиума в размере, определяемом общим собранием собственников жилых/нежилых помещений, но не менее 0,005-кратного месячного расчетного показателя, установленного на соответствующий финансовый год Законом «О республиканском бюджете», в расчете на один квадратный метр полезной площади жилых/нежилых помещений.

- допускать в принадлежащее на праве собственности квартиру, нежилое помещение 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. В случае продолжительного отсутствия (более 5 дней) Собственника в жилом/нежилом помещении, последний обязуется известить Управляющую компанию о своем отсутствии посредством направления электронного уведомления мессенджер/электронный почтовый ящик/на

жәшігі/қағаз тасығышта, бұл ретте апаттық жағдай туындаған жағдайда үй-жайға кіруді қамтамасыз етуге қабілетті байланыс тұлғасының телефон нөмірін хабарлауға міндеттенеді. Күрделі авариялық жағдайларда, сондай-ақ адамның өмірі мен денсаулығына, ортақ мүлікке қауіп төндіретін өзге де төтенше жағдайлар кезінде үй-жайға кіру басқарушы компанияның бірінші талабы бойынша берілуі тиіс;

- үй ішілік желінің техникалық мүмкіндіктерінен асатын қуаты бар электр тұрмыстық аспаптар мен жабдықтарды, жылыту аспаптарының қосымша секцияларын, реттеуші және тиек арматурасын орнатуға, қосуға және пайдалануға, коммуналдық қызметтерді жеткізуді есепке алудың қолда бар схемаларын өзгертуге, жылу жүйелерінде жылу тасымалдағышты тікелей мақсатынан тыс пайдалануға рұқсат алуға (жүйеден және жылыту аспаптарынан суды ағызу өндірісі);

- құрылыстың қасбеттік бөлігінде кондиционердің сыртқы блогын (блоктарын) монтаждау/нығайту арқылы тұрғын/тұрғын емес үй-жайда ауаны баптау жүйелерін орнату кезінде дербес не мердігер ұйымды тарта отырып, меншік иесі құрылыстың қабырғаларында (қасбеттік бөлігінде) сыртқы блоктарды монтаждау/бекіту орны мен тәсілін оған уәкілетті қызметкерлермен келісуге міндеттенеді. Басқарушы компания. Меншік иесі кондиционерлеу жүйелерін орнату жөніндегі талаптарды бұзған жағдайда, Басқарушы компания 500 000 (бес жүз мың) теңгеге дейінгі мөлшерде айыппұл сомасын талап ету және өндіріп алу құқығын өзіне қалдырады;

- меншік иесінің немесе кондоминимумның ортақ мүлкінің иелігіндегі объектінің тұрғын / тұрғын емес үй-жайларында әрлеу жұмыстарын өз бетінше орындау кезінде, сол сияқты ұйымдар мен жеке тұлғаларды тарта отырып, осындай жұмыстарды орындау кезінде меншік иесі жұмыстарды қолданыстағы құрылыс нормалары мен ережелеріне қатаң сәйкестікте, еңбек қауіпсіздігі және еңбекті қорғау техникасын мүлтіксіз сақтай отырып орындауға міндеттенеді, ҚР өзге де нормативтік-құқықтық актілері. Жүргізілген жұмыстардың нәтижесі ҚР ҚНЖЕ талаптарына сәйкес келуі, Объектінің жалпы инженерлік желілерінің тұтастығы мен жұмыс қабілеттілігін бұзбауы тиіс. Мұндай жұмыстарды жүргізуді меншік иесі басқарушы компаниямен соңғысына жазбаша өтініш жасау арқылы келісуі керек;

- жөндеу жұмыстарын жүргізу кезінде меншік иесі басқарушы компания мен басқа меншік иелерінің алдында кондоминимум объектісінің конструкциялары мен инженерлік жабдықтарының ықтимал зақымдануы үшін, жұмыстарды жүргізу салдарынан туындаған кондоминимум объектісінің инженерлік жүйелерінің бітелуі/зақымдануы үшін жауапты болады.

- лифттерді, бірыңғай бейнебақылау жүйесінің элементтерін, кіруді шектеу жүйесінің элементтерін (домофондар, шлагбаумдар, Автоматты қақпалар) қоса алғанда, бірақ олармен шектелмей, ортақ мүлікке жататын жабдықты пайдалану және пайдалану қағидаларын сақтауға;

- пәтерді/тұрғын емес үй-жайды сатып алу-сату, айырбастау, сыйға тарту мәмілесін немесе иеліктен

бумажном носителе, при этом сообщить номер телефона контактного лица, способного обеспечить доступ в помещение на случай возникновения аварийной ситуации. В критических аварийных ситуациях, а также при иных чрезвычайных ситуациях, создающих угрозу жизни и здоровью человека, общему имуществу, доступ в помещение должен быть предоставлен по первому требованию Управляющей компании;

- получать разрешение на установку, подключение и использование электробытовых приборов и оборудования мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой сети, дополнительных секций приборов отопления, регулируюшую 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);

- при установке систем кондиционирования воздуха в жилом/нежилом помещении, с монтажом/укреплением внешнего блока(-ов) кондиционера на фасадной части строения, независимо самостоятельно, либо с привлечением подрядной организации, Собственник обязуется согласовать место и способ монтажа/крепления внешних блоков на стенах (фасадной части) строения с уполномоченными на то сотрудниками Управляющей компании. В случае нарушения Собственником требований по установке систем кондиционирования, Управляющая компания оставляет за собой право требовать и взыскивать сумму штрафа в размере до 500 000 (пятьсот тысяч) тенге;

- при самостоятельном выполнении отделочных работ в жилых/нежилых помещениях объекта, находящихся во владении Собственника, либо общего имущества кондоминиума, а равно, при выполнении подобных работ с привлечением организаций и физических лиц, Собственник обязуется выполнить работы в строгом соответствии с действующими строительными нормами и правилами, с неукоснительным соблюдением техники безопасности и охраны труда, иных нормативно-правовых Актов РК. Результат проведенных работ должен соответствовать требованиям СНиП РК, не нарушать целостность и работоспособность общих инженерных сетей объекта. Проведение подобных работ Собственник должен согласовать с Управляющей компанией путем письменного обращения в адрес последней;

- при производстве ремонтных работ, Собственник несет ответственность перед Управляющей компанией и другими собственниками за возможные повреждения конструкций и инженерного оборудования объекта кондоминиума, за засорение/повреждение инженерных систем объекта кондоминиума, возникшие вследствие проведения работ.

- соблюдать правила пользования и эксплуатации оборудования, относящегося к общему имуществу, включая, но не ограничиваясь — лифтами,

шығарудың өзге де тәсілін жасаған кезде меншік иесі 5 (бес) күнтізбелік күн ішінде басқарушы компанияның атына көрсетілген қызметтер үшін толық есеп жүргізе отырып, болған оқиға туралы электрондық/жазбаша хабарлама (электрондық поштаға/мессенджерге) жіберу жолымен хабарлауға міндетті иеліктен шығару фактісін тиісті құжаттамалық растауды ұсына отырып (иеліктен шығару шартының көшірмесі);

- жеке (бөлек) меншіктегі кондоминиум объектісі мен үй-жайлардың ортақ мүлкінің сақталуына және қауіпсіз пайдаланылуына жәрдемдесуге, мүліктің қасақана бүлінуіне жол бермеуге, ортақ пайдаланылатын орындарда (кіреберістер, баспалдақтар/алаңдар, лифттер) және үй жанындағы аумақта тазалық пен тәртіпті сақтауға;

- жалға алушының (жалға алушының) Т. А. Ә, көрсете отырып, өзіне тиесілі тұрғын/тұрғын емес үй-жайды мүліктік жалдауға (жалға алуға) беру туралы электрондық/жазбаша хабарлама (электрондық поштаға/мессенджерге) жіберу жолымен басқарушы компанияны хабардар етуге, кондоминиум объектісіне қандай да бір залал келтірген жалға алушының әрекеттері/әрекетсіздігі үшін жауапты болуға;

- кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін ұстауға арналған шығыстарға қатысу;

- Меншік иесі басқарушы компанияға коммуналдық қызметтер құнының 100% (жүз) пайызын өтеуге міндеттенеді.

- "тұрғын үй қатынастары туралы" 1997 жылғы 16 сәуірдегі Қазақстан Республикасының Заңында көзделген міндеттерді 1-тармақтың ережелерін түсінуді негізге ала отырып атқару. 32-бап"пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың иелері кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне ағымдағы және күрделі жөндеу жүргізуді қоса алғанда, кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау және оның қауіпсіз пайдаланылуын қамтамасыз ету жөнінде шаралар қабылдауға міндетті".

2.2. Басқарушы компанияның міндеттері:

- пәтер, тұрғын емес үй-жайлар иелерінің тізімін қалыптастыру;

- меншік иелерінің жалпы жиналысының шешімдерін орындауды ұйымдастыру;

- жиналыс қабылдаған шешімдер туралы ақпаратты қоғамдық орындарға орналастыруға;

- қызметтерді жеткізушілерден қызметтерге тарифтердің өзгергені туралы меншік иелеріне уақтылы хабарлау;

- коммуналдық қызметтер көрсететін ұйымдармен коммуналдық қызметтер көрсету туралы, сондай-ақ осы Шарт шеңберінде міндеттемелердің орындалуын қамтамасыз ету үшін сервистік қызмет субъектілерімен кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға шарттар жасасуға;

- кондоминиум объектісін басқару және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп ұстау мәселелері бойынша пәтер, тұрғын емес үй-жайлар иелерінің мүдделерін білдіру;

элементами единой системы видеонаблюдения, элементами систем ограничения доступа (домофоны, шлагбаумы, автоматические ворота);

- при совершении сделки купли-продажи, мены, дарения или иного способа отчуждения квартиры/нежилого помещения, Собственник обязан в течение 5 (пяти) календарных дней уведомить путем направления в адрес Управляющей компании электронного/письменного уведомления (на электронную почту/мессенджер) о наступившем событии, произведя при этом полный расчет за оказанные услуги, предоставив соответствующее документальное подтверждение факта отчуждения (копия договора отчуждения);

- содействовать сохранности и безопасной эксплуатации общего имущества объекта кондоминиума и помещений, находящихся в индивидуальной (раздельной) собственности, не допускать преднамеренной порчи имущества, соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования (подъезды, лестничные марши/площадки, лифты) и на придомовой территории;

- уведомить Управляющую компанию путем направления электронного/письменного уведомления (на электронную почту/мессенджер) о передаче в имущественный наем (аренду), принадлежащего ему жилого/нежилого помещения, с указанием Ф.И.О. нанимателя (арендатора), нести ответственность за действия/бездействия арендатора, повлекшие за собой какой-либо ущерб объекту кондоминиума;

- участвовать в расходах на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума;

- Собственник обязуется возместить Управляющей компании 100% (сто) процентов стоимости коммунальных услуг.

- нести обязанности, предусмотренные Законом Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года "О жилищных отношениях", исходя из понимания положения п.1. ст.32 «Собственники квартир, нежилых помещений обязаны принимать меры по содержанию общего имущества объекта кондоминиума и обеспечению его безопасной эксплуатации, включая проведение текущего и капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума».

2.2. Обязанности Управляющей компании:

- формировать список собственников квартир, нежилых помещений;

- организовать исполнение решений общего собрания Собственников;

- размещать в общедоступных местах информацию о принятых собранием решений;

- своевременно уведомлять Собственников об изменении тарифов на услуги от поставщиков услуг;

- заключать договоры об оказании коммунальных услуг с организациями, предоставляющие коммунальные услуги, а также на содержание общего имущества объекта кондоминиума с субъектами сервисной деятельности для обеспечения

- тұрғын/тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелерінен кондоминиум объектісін басқару жөніндегі қызметтерге жарналар, кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға және күрделі жөндеуге жарналар жинауды қамтамасыз ету;
- кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне қызмет көрсетуді жүзеге асыратын ұйымдар (атауы, Байланыс телефондары, авариялық қызметтердің телефондары) және коммуналдық қызметтерді жеткізушілер туралы ақпаратты пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың барлық меншік иелері үшін барлық қоғамдық орындарда орналастыруды қамтамасыз ету;
- осы Шарттың талаптарын орындау үшін жасалған шарттардың есебін қамтамасыз ету;
- ай сайын ағымдағы шот бойынша ақшаның қозғалысы және кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға жұмсалған ақша туралы ақпаратты жиналыс айқындаған жалпыға қолжетімді жерде орналастыру жолымен ұсынуға міндетті. Қосымша, ақпараттың барынша ашықтығын қамтамасыз ету мақсатында Басқарушы компания аталған есепті кондоминиум объектісінің ресми веб-сайтында және/немесе мобильді қосымшасында, олар болған және жұмыс істеген жағдайда орналастыра алады;
- есепті кезең аяқталған сәттен бастап күнтізбелік 1 (бір) айдан кешіктірілмейтін мерзімде осы Шарт шеңберінде алынған ақшалай қаражаттың жұмсалуды туралы жылдық есепті жасауға және меншік иелеріне есепті ұсынуға, жалпыға қолжетімді жерде орналастыруға не жалпы жиналысты ұйымдастыруға міндетті. Қосымша, ақпараттың барынша ашықтығын қамтамасыз ету мақсатында Басқарушы компания аталған есепті кондоминиум объектісінің ресми веб-сайтында және/немесе мобильді қосымшасында, олар болған және жұмыс істеген жағдайда орналастыра алады;
- кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін алдағы күрделі жөндеу туралы, жөндеу жұмыстары туралы, кондоминиум объектісінде ортақ пайдаланылатын орындарда тиісті ақпаратты орналастыру арқылы, инженерлік желілердің жұмыс режимін ажырату, сынау немесе өзге де өзгерту туралы хабардар етуге міндетті. Бұдан басқа, ақпаратқа қол жеткізуді кеңейту және ақпараттандыру деңгейін арттыру үшін тиісті ақпарат кондоминиум объектісінің әлеуметтік желілердегі ресми байланыс арналарында, олар болған және жұмыс істеген жағдайда орналастырылатын болады;
- осы Шарт тоқтатылған жағдайда оның иелігіндегі техникалық (жобалау-сметалық құжаттаманың (сметалық бөлімсіз), атқарушылық техникалық құжаттаманың көшірмелері, объектіні пайдалануға қабылдау актілері, қосымшалары бар, пайдалану

- исполнения обязательств в рамках настоящего Договора;
- представлять интересы собственников квартир, нежилых помещений по вопросам управления объектом кондоминиума и содержания общего имущества объекта кондоминиума;
- обеспечивать сбор взносов на услуги по управлению объектом кондоминиума, взносов на содержание и капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума, от собственников жилых/нежилых помещений;
- обеспечивать размещение во всех общедоступных местах для всех собственников квартир, нежилых помещений, информации об организациях (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), осуществляющих обслуживание общего имущества объекта кондоминиума и поставщиках коммунальных услуг;
- обеспечивать учет договоров, заключенных для выполнения условий настоящего Договора;
- ежемесячно предоставлять информацию о движении денег по текущему счету и расходовании денег на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума путем размещения информации в общедоступном месте, определенном собранием. Дополнительно, в целях обеспечения максимальной прозрачности, информации, Управляющая компания может размещать указанный отчет на официальном веб-сайте и/или в мобильном приложении объекта кондоминиума, при условии их наличия и функционирования;
- в срок не позднее 1 (одного) календарного месяца с момента окончания отчетного периода составлять годовой отчет о расходовании денежных средств, полученных в рамках настоящего Договора и представлять отчет Собственникам, размещать в общедоступном месте, либо организовать общее собрание. Дополнительно, в целях обеспечения максимальной прозрачности, информации, Управляющая компания может размещать указанный отчет на официальном веб-сайте и/или в мобильном приложении объекта кондоминиума, при условии их наличия и функционирования;
- уведомлять о предстоящем капитальном ремонте общего имущества объекта кондоминиума, о ремонтных работах, посредством размещения соответствующей информации в местах общего пользования в объекте кондоминиума, об отключении, испытании или ином изменении режима работы инженерных сетей. Кроме того, для расширения доступа к информации и повышения уровня информирования, соответствующая информация также будет размещаться на официальных каналах связи объекта кондоминиума в социальных сетях, при условии их наличия и функционирования;
- в случае прекращения настоящего Договора передать имеющуюся в его распоряжении техническую (копии проектно-сметной документации (без сметного раздела), исполнительной технической документации, акты

жөніндегі нұсқаулықтар және көппәтерлі тұрғын үй кешенінің технологиялық жабдығының паспорты (бұдан әрі – МЖК) (түпнұсқалар), МЖК-ға қаржылық және техникалық құжаттаманың және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін пайдалануға және ұстауға байланысты өзге де құжаттардың, мөрдін (ол болған кезде), кондоминиум объектісінің ортақ мүлкінің құрамына кіретін үй-жайлардың кілттерінің, кондоминиум объектісінің ортақ мүлкінің құрамына кіретін жабдыққа қол жеткізудің электрондық кодтарының және өзге де техникалық МЖК пайдалану үшін қажетті құралдар мен жабдықтар;

- "тұрғын үй қатынастары туралы" 1997 жылғы 16 сәуірдегі Қазақстан Республикасының Заңында және Қазақстан республикасының Тұрғын үй қатынастары саласындағы өзге де заңнамаларында көзделген міндеттерді атқаруға міндетті.

3. Тараптардың құқықтары

3.1. Меншік иесінің құқығы бар:

- басқарушы компаниядан осы Шарттың ережелерін негізге ала отырып, осындай қызметтердің сапасыз немесе уақтылы ұсынылмауына байланысты көрсетілген қызметтер үшін төлемдерді қайта есептеуді талап етуге;
- басқарушы компанияның кінәсінен келтірілген залалды өтеуді талап ету;
- басқарушы компаниядан жыл сайынғы және ай сайынғы есеп алу;
- басқарушы компаниядан банктік шот бойынша ақшаның, кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған қаражаттың қозғалысы туралы ақпаратты талап етуге;

3.2. Басқарушы компания құқылы:

- осы Шартта көзделген міндеттерді орындау мақсатында жұмыстарды, көрсетілетін қызметтерді орындауға жеке және заңды тұлғалармен шарттар жасасуға;
- меншік иесінің төлемдер бойынша міндеттемелерді бұзуы нәтижесінде келтірілген залалдарды және осы Шарттың талаптарын, қосымша келісімдерді, сондай-ақ оған қосылу туралы шартты және көрсетілген шарттарға қосымшаларды орындамау/тиісінше орындамау салдарынан меншік иесінің келтірген залалдарын өтеуді талап етуге;
- ҚР қолданыстағы заңнамасының өзгеруіне байланысты меншік иесінің қызметтерінің құнын ұлғайту қажеттілігіне әкеп соққан нормативтік актілер (мемлекеттік бастама) өзгерген жағдайда, сондай-ақ "тұрғын үй қатынастары туралы" ҚР Заңының ережелеріне сәйкес жұмыстардың құнын ұлғайтуға әкеп соғатын құрылыс материалдары мен жинақтаушылардың, Мемлекеттік салық салу саласындағы құны бөлігінде өзгерістер болған жағдайда, басқарушы компания меншік иелерінің жалпы санының 1/2-ден астамының келісімін жинап,

приемки объекта в эксплуатацию с приложениями, инструкций по эксплуатации и паспорта технологического оборудования многоквартирного жилого комплекса (далее – МЖК) (оригиналы), финансовой и технической документации на МЖК и иные связанные с эксплуатацией и содержанием общего имущества объекта кондоминиума документов, печати (при ее наличии), ключей от помещений, входящих в состав общего имущества объекта кондоминиума, электронных кодов доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества объекта кондоминиума и иных технических средств и оборудования, необходимых для эксплуатации МЖК;

- исполнять обязанности, предусмотренные Законом Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года "О жилищных отношениях" и иными законодательствами Республики Казахстан в сфере жилищных отношений.

3. Права Сторон

3.1. Собственник имеет право:

- требовать от Управляющей компании перерасчета платежей за предоставленные услуги в связи с некачественным или несвоевременным предоставлением таких услуг, исходя из положений настоящего договора;
- требовать возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей компании;
- получать ежегодный и ежемесячный отчет от Управляющей компании;
- требовать от Управляющей компании информации о движении денег по банковскому счету, средств на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума;

3.2. Управляющая компания имеет право:

- заключать договоры с физическими и юридическими лицами на выполнение работ, услуг в целях исполнения обязанностей, предусмотренных настоящим договором;
- требовать возмещения убытков, понесенных в результате нарушения Собственником обязательств по платежам, и убытки, причиненные Собственником из-за невыполнения/неадекватного выполнения условий настоящего Договора, дополнительных соглашений, а также Договора о присоединении к нему и приложений к указанным Договорам;
- в случае изменения нормативных актов (государственная инициатива), повлекших необходимость увеличения стоимости услуг Собственника, в связи с изменением действующего законодательства РК, а также изменения в части стоимости строительных материалов и комплектующих, в сфере государственного налогообложения, влекущих увеличение стоимости работ, с соответствия с положениями Закона РК «О жилищных отношениях», Управляющая компания имеет право собрать согласие более 1/2 от общего количества Собственников, закрепить соответствующее решение Протоколом общего собрания;
- в случае превышения предусмотренных ранее сумм

тиісті шешімді жалпы жиналыс хаттамасымен бекітуге құқылы;

- жөндеу жүргізуге (күрделі/орта мерзімді), сондай-ақ материалдар мен жабдықтарды сатып алуға бұрын көзделген сомалар асып кеткен жағдайда, Басқарушы компания меншік иелерінен көрсетілген мақсаттарға, тәртіпте және ҚР қолданыстағы заңнамасының нормаларына сәйкес қосымша қаражат жинауды ұйымдастыруға құқылы;

- меншік иесінің қелісімі бойынша жалпы үй жүйелерінің техникалық жай-күйін меншік иесінің үй-жайында қарап, соңғысын қарап шығу күні мен уақыты туралы алдын ала хабардар ете отырып, қарап тексеруді жүргізу;

- пәтерде, жеке немесе заңды тұлғалардың меншігіндегі, басқа меншік иелерінің мүлкіне зақым келтіру қаупі бар тұрғын емес үй-жайларда авариялық жағдай туындаған жағдайда (авариялық объектінің меншік иесі болмаған кезде, олардың жұмыс орны, тұрақты тұрғылықты жері не авария кезінде болған жері туралы мәліметтер) барлық ықтимал құралдармен келтірілетін залалды барынша азайту жөнінде шаралар қабылдасын;

- меншік иесінің үй-жайында орналасқан ортақ мүлікке еркін қол жеткізу болмаған жағдайда, Басқарушы компания профилактикалық жөндеу және тексеруді жүзеге асыру мақсатында қол жеткізу үшін үй-жай құрылымының жекелеген элементтерін бөлшектеуге құқылы. Бұл ретте, егер соңғысының заңсыз әрекеттері сипатталған әрекеттерге себеп болған жағдайда, қалпына келтіру жұмыстарына, бөлшектеуден кейінгі шығыстар меншік иесіне жүктеледі;

- меншік иесі адамның өмірі мен денсаулығына қатер төндіруге, ортақ мүлікке залал келтіру қаупіне әкеп соқтырған тұрғын/тұрғын емес үй-жайға кіруді қамтамасыз ету туралы осы Шарттың ережелерін бұзған жағдайда, басқарушы компанияның құқық қорғау органдары қызметкерлерінің қатысуымен үй-жайға кез келген ықтимал тәсілмен кіруге құқығы бар, бұл ретте мұндай әрекеттерден туындаған залалды өтеу мыналарға жатады: Меншік иесі;

- меншік иесінен оның кінәсінен бүлінген ортақ мүлікті жөндеуге жұмсалған шығындарды өтеуді талап етуге;

- пәтер/тұрғын емес үй-жайлар иелерінің жиналысында айқындалған шарттарда берілген қызметтік үй-жайларды және олардың мақсатына сәйкес басқа да мүлікті пайдалануға;

- кондоминиум объектісінің ағымдағы және (немесе) жинақ шотындағы ақшалай қаражатты олардың нысаналы мақсатына және "тұрғын үй қатынастары туралы" Қазақстан Республикасының 1997 жылғы 16 сәуірдегі Заңының талаптарына сәйкес ресімделген меншік иелері жиналысының шешіміне сәйкес пайдалануға;

- "Тапсырыс беруші" ретінде әрекет ету және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін ұстау үшін сервистік қызмет субъектілерін тандау.

4. Тараптардың есеп айырысу және өзара іс-қимыл тәртібі

4.1. Басқарушы компания көрсететін қызметтердің

на проведение ремонта (капитального/среднесрочного), а также приобретения материалов и оборудования, Управляющая компания имеет право организовать сбор с Собственников дополнительных средств на указанные цели, в порядке и в соответствии с нормами действующего Законодательства РК;

- по согласованию с Собственником производить осмотр технического состояния общедомовых систем в помещении собственника, заранее поставив последнего в известность о дате и времени осмотра;

- в случае возникновения аварийной ситуации в квартире, нежилых помещений, находящихся в собственности физических или юридических лиц, грозящей повреждением имущества других Собственников (при отсутствии собственника аварийного объекта, сведений о месте их работы, постоянном месте жительства либо нахождении в момент аварии), принять меры по минимизации наносимого ущерба всеми возможными средствами;

- в случае отсутствия свободного доступа к общему имуществу, расположенному в помещении Собственника, Управляющая компания имеет право демонтировать отдельные элементы конструкции помещения для получения доступа в целях профилактического ремонта и осуществления осмотра. При этом расходы на восстановительные работы, после демонтажа, возлагаются на Собственника, в случае если неправомерные действия последнего послужили причиной описанных действий;

- в случае допущенных Собственником нарушений положений настоящего Договора об обеспечении доступа в жилое/нежилое помещение, повлекшим возникновение угрозы жизни и здоровью человека, угрозы ущерба общего имущества, Управляющая компания имеет право в присутствии сотрудников правоохранительных органов получить доступ в помещение любым возможным способом, при этом, возмещение ущерба, вызванного такими действиями, ложится на Собственника;

- требовать от Собственника возмещения затрат на ремонт поврежденного по его вине общего имущества;

- на условиях, определенных собранием Собственников квартир/нежилых помещений, пользоваться переданными служебными помещениями и другим имуществом в соответствии с их назначением;

- 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 Закона Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года "О жилищных отношениях";

- выступать в роли «Заказчика» и выбирать субъекты сервисной деятельности для содержания общего имущества объекта кондоминиума.

4. Порядок расчетов и взаимодействия Сторон

4.1. Тариф для расчета стоимости услуг, оказываемых Управляющей компанией указан в

құнын есептеу үшін тариф қосылу туралы шарттың № 1 қосымшасында көрсетілген. Нақты сомаларды қоса алғанда, қызметтер құнын есептеу әдістемесі туралы толық ақпарат қосылу туралы шартқа № 1 қосымшада келтірілген.

4.2. Пайдалану қызметтеріне арналған Тариф Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамасында белгіленген тәртіппен тұрғын/тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің жалпы жиналысының тиісті шешім қабылдауымен қайта қаралуы мүмкін.

4.3. Тараптар осы Шартқа қосылу туралы шарт жасасқан күні меншік иесі қосылу туралы шартқа № 1 қосымшаға сәйкес соманы есептеу әдістемесін негізге ала отырып, басқарушы компанияның есеп шотына пайдалану қызметтеріне 3 (үш) айлық төлем мөлшерінде төлем енгізуге міндеттенеді.

4.4. Меншік иесі енгізген 3 (үш) айлық төлем сомасы басқарушы компанияның қызметтеріне ақы төлеу шотына есепке жатқызылуға тиіс.

4.5. Қосылу туралы шартқа № 1 қосымшада көрсетілген басқарушы компанияның қызметтерін меншік иесі ай сайын, ағымдағы айдың 25-күнінен кешіктірмей "Алсеко"қойған түбіртеккі төлеу арқылы төлеуге тиіс.

5. Тараптардың жауапкершілігі

5.1. Меншік иесі осы Шарттың 2.1-тармағының талаптарын немесе жасасқан қосылу туралы шарттың ұқсас ережелерін бұзған кезде меншік иесі үй-жайлардың басқа меншік иелерінің құқықтары мен мүдделерін жүйелі түрде бұзған кезде басқарушы компания бұзушы ескертілгеннен кейін күнтізбелік отыз күн ішінде тиісті уәкілетті органдарға жүгінуге құқылы.

5.2. Меншік иесі осы Шарттың 2.1-тармағында көзделген міндеттемелерді бұзған жағдайда, соңғысы объектінің үй-жайларындағы авариялық және (немесе) төтенше жағдайлар нәтижесінде туындаған салдарлар үшін Басқарушы компания мен үшінші тұлғалар алдында жауапты болады.

5.3. Қызметтерді уақтылы төлемеген кезде басқарушы компания меншік иесінен мерзімі өткен әрбір күнтізбелік күн үшін мерзімінде төленбеген соманың 0,5% мөлшерінде өсімпұл төлеуді талап етуге құқылы. Берешекті өндіріп алу мақсатында басқарушы компанияның меншік иесіне қатысты дебиторлық берешек сомаларын сотқа дейінгі өндіріп алуға бағытталған жұмысты, соның ішінде, бірақ онымен шектелмей – жазбаша хабарламаларды, электрондық мессенджерлердің смс/мәтіндік/дауыстық хабарламаларын, заңнама нормаларына қайшы келмейтін өзге де шараларды сотқа дейінгі тәртіппен таратуды жүргізуге құқығы бар.

5.4. Меншік иесі басқарушы компанияның қызметтеріне ақы төлеуді кешіктірген жағдайда, соңғысы берешекті өндіріп алу туралы атқарушылық жазба жасау туралы өтінішпен нотариусқа жүгіну құқығын өзіне қалдырады.

5.5. Тұрғын/тұрғын емес үй-жайдың меншік иесінің жинақталмауы немесе ақаулардың болуы салдарынан пайдаланбауы басқарушы компанияның қызметтері

Приложении № 1 Договора о присоединении. Подробная информация о методике расчета стоимости услуг, включая конкретные суммы, приведена в Приложении № 1 к Договору о присоединении.

4.2. Тариф на эксплуатационные услуги может быть пересмотрен принятием соответствующего решения Общим собранием Собственников жилых/нежилых помещений, в порядке, установленном действующим Законодательством Республики Казахстан.

4.3. В день заключения Сторонами Договора о присоединении к настоящему Договору, Собственник обязуется внести на расчетный счет Управляющей компании, платеж в размере 3-х (трех-) месячной оплаты эксплуатационных услуг, исходя из методики расчета суммы, согласно Приложения № 1 к Договору о присоединении.

4.4. Сумма 3-х (трех-) месячного платежа, внесенной Собственником, подлежит зачету, в счет оплаты услуг Управляющей компании.

4.5. Услуги Управляющей компании, указанные в Приложении № 1 к Договору о присоединении, подлежат оплате Собственником ежемесячно, не позднее 25 числа текущего месяца посредством оплаты квитанции выставленной «Алсеко».

5. Ответственность сторон

5.1. При нарушении Собственником требований пункта 2.1. настоящего Договора, либо аналогичных положений заключенного Договора о присоединении, при систематическом нарушении Собственником прав и интересов других Собственников помещений, Управляющая компания в течение тридцати календарных дней после предупреждения нарушителя, вправе обратиться в соответствующие уполномоченные органы.

5.2. В случае нарушения Собственником обязательств, предусмотренных пунктом 2.1. настоящего Договора, последний несет ответственность перед Управляющей компанией и третьими лицами за последствия, возникшие в результате аварийных и (или) чрезвычайных ситуаций в помещениях объекта.

5.3. При несвоевременной оплате услуг Управляющая компания вправе требовать от Собственника выплаты пени в размере 0,5% от невыплаченной в срок суммы, за каждый календарный день просрочки. В целях взыскания задолженности, Управляющая компания имеет право проводить в отношении Собственника работу, направленную на досудебное взыскание сумм дебиторской задолженности, включая, но не ограничиваясь – рассылка письменных уведомлений, смс/текстовые/голосовые сообщения электронных мессенджеров, иные не противоречащие нормам законодательства меры в досудебном порядке.

5.4. В случае просрочки Собственником оплаты услуг Управляющей компании, последняя оставляет за собой право обратиться к нотариусу с заявлением о совершении исполнительной надписи о взыскании задолженности.

5.5. Неиспользование Собственником жилого/нежилого помещения, вследствие

мен коммуналдық төлемдерді төлеуден бас тарту үшін негіз болып табылмайды.

5.6. Әрбір меншік иесі белгілі бір меншік иесінің кінәсінен болған объектінің инженерлік желілерін бүлдіргені және бітегені үшін ортақ мүліктің басқа меншік иелері алдында және/немесе басқарушы компания алдында дербес жауапты болады. Бұл ретте, болған оқиғалардың кінәсі өз күшімен және өз есебінен осындай зақымданулар мен зардаптарды жою бойынша жұмыстар жүргізеді. Егер мұндай жұмыстарды басқарушы компанияның күштері жүргізсе, соңғы шығындар нақты меншік иесінің міндетіне жатқызылады. Меншік иесінің объектінің құрылыс ақаулары мен жиынтықсыздығы туралы шағымдары Басқарушы компания қабылдамайды, бірақ объектіні салушының өкілдеріне жіберілуге тиіс.

5.7. Меншік иесі жылжымайтын мүлік объектісін иеліктен шығаруға, сол сияқты жылжымайтын мүлік объектісін жалдауға (жалға алуға) тапсыруға бағытталған мәмілелер жасау туралы басқарушы компанияны хабардар ету жөніндегі міндеттемелерді бұзған жағдайда, қызметтер меншік иесіне болған оқиға туралы соңғы болып нақты хабарланған сәтке дейін көрсетілетін болады.

5.8. Ауаны баптау жүйелерінің сыртқы блоктарының меншік иесі басқарушы компанияның келісімінсіз немесе осы Шарттың талаптарын бұза отырып орнатқан жағдайда, Басқарушы компания бөлшектелген жабдықты меншік иесіне қайтарып, блоктарды бөлшектеуді өз бетінше жүзеге асыру құқығын өзіне қалдырады, бұл ретте Басқарушы компанияның шығыстарын төлеу меншік иесінің міндеті болып табылады.

5.9. Басқарушы компанияның жауапкершілігі:
- осы Шарттың 2.2-тармағында көзделген міндеттемелерді орындамау немесе тиісінше орындамау пәтер иелері, тұрғын емес үй-жайлар және үшінші тұлғалар алдында Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамаларында белгіленген жауаптылыққа әкеп соғады.

6. Айрықша талаптар

6.1. Басқарушы компания осы Шарт шеңберінде меншік иесімен қосылу туралы шарт және оған қосымшалар жасалған кезден бастап міндеттерді орындауға кіріседі.

6.2. Басқарушы компанияның осы шартта айтылмаған, оның ішінде тарифтердің өзгеруіне, басқарушы компанияның кінәсінен болмаған авариялық және (немесе) төтенше жағдайларға байланысты объективті себептер бойынша туындаған жұмыстарды орындауына байланысты шығындарды меншік иесі қосымша өтейді.

6.3. Кондоминиум объектісін басқару және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау жөніндегі қызметтер мен жұмыстардың тізбесін өзгерту, сондай-ақ осы шартты және қосылу туралы шартты бұзу тараптардың келісімі бойынша мүмкін болады және қосылу туралы шартқа қосымша келісім түрінде ресімделуге жатады.

6.4. Тараптар арасындағы даулар кондоминиум объектісінің орналасқан жері бойынша сот тәртібімен

некомплектности, либо наличия дефектов, не является основанием для отказа последним от оплаты услуг Управляющей компании и коммунальных платежей.

5.6. Каждый Собственник несет персональную ответственность перед другими Собственниками общего имущества и/или перед Управляющей компанией за повреждение и засорение инженерных сетей объекта, произошедших по вине конкретного Собственника. При этом, виновник наступивших событий, своими силами и за свой счет проводит работы по устранению таких повреждений и последствий. В случае если такие работы будут проведены силами Управляющей компании, понесенные последней расходы будут отнесены к обязанности конкретного Собственника. Претензии Собственника о строительных дефектах и некомплектности объекта Управляющей компанией не принимаются, а подлежат направлению представителям Застройщика объекта.

5.7. В случае нарушения Собственником обязательств по уведомлению Управляющей компании о совершении сделок, направленных на отчуждение объекта недвижимости, а равно, сдачи в наем (аренда) объекта недвижимости, услуги будут оказываться Собственнику до момента фактического уведомления последним о наступившем событии.

5.8. В случае установки Собственником внешних блоков систем кондиционирования воздуха, без согласования с Управляющей компанией, либо в нарушении требований настоящего Договора, Управляющая компания оставляет за собой право самостоятельно осуществить демонтаж блоков с возвратом демонтированного оборудования Собственнику, оплата расходов Управляющей компании при этом являются обязанностью Собственника.

5.9. Ответственность Управляющей компании:
- неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных пунктом 2.2. настоящего Договора, влечет ответственность перед Собственниками квартир, нежилых помещений и третьими лицами, установленную действующим Законодательством Республики Казахстан.

6. Особые условия

6.1. Управляющая компания приступает к выполнению обязанностей в рамках настоящего Договора с момента заключения с Собственником Договора о присоединении и Приложений к нему.

6.2. Затраты, связанные с выполнением Управляющей компанией 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 Управляющей компании, возмещаются Собственником дополнительно.

6.3. Изменение перечня услуг и работ по управлению объектом кондоминиума и содержания общего имущества объекта кондоминиума, а также расторжения настоящего Договора и Договора о присоединении возможно по согласованию Сторон и подлежит оформлению в виде дополнительного

келісімге қол жеткізілмеген жағдайда келіссөздер жолымен шешіледі.

6.5. Осы Шарт Тараптар қосылу туралы шартқа қол қойған сәттен бастап жасалған болып есептеледі және ол жасалған күннен бастап бір жыл бойы қолданылады.

6.6. Егер Тараптардың ешқайсысы оны бұзу туралы қолданылу мерзімі аяқталғанға дейін 3 ай бұрын жазбаша мәлімдемесе, Шарт әрбір келесі жылға ұзартылды деп есептеледі.

6.7. Шартты бұзуға тараптардың келісімі бойынша пәтер иелерінің жалпы жиналысының негізінде және тиісті шешімдерін ескере отырып жол беріледі, бұл жағдайда Шарт қосылу туралы шартты бұзу туралы жазбаша келісімге қол қойылған сәттен бастап бұзылған болып есептеледі.

6.8. Осы Шарт екі данада қазақ және орыс тілдерінде жасалады.

7. Тараптардың деректемелері мен қолдары

«RRS Management Company» ЖШС

Есептік шот ЖСК: KZ3896502F0018771767KZT;
БСН: 241240014771;

Қызмет көрсету банкі: «АО "Forte Bank"» АҚ;

Банк БСК: IRTYKZKA;

КБе нөмірі: 17;

Занды мекенжайы: Алматы г, Алатауский р-он,
Аккент мкр., дом 51, кв 49

Директоры: Рсалдиева Раиса Саукеновна;

М.О.



соглашения к Договору о присоединении.

6.4. Споры между сторонами разрешаются путем переговоров, в случае недостижения согласия в судебном порядке по месту нахождения объекта кондоминиума.

6.5. Настоящий Договор считается заключенным с момента подписания Сторонами Договора о присоединении и действует в течение года с даты его заключения.

6.6. Договор считается пролонгированным на каждый последующий год, если ни одна из Сторон письменно не заявит о его расторжении за 3 месяца до окончания срока действия.

6.7. Расторжение Договора допускается по соглашению Сторон на основании и с учетом соответствующих решений общего собрания собственников квартир, в этом случае Договор считается расторгнутым с момента подписания письменного соглашения о расторжении Договора о присоединении.

6.8. Настоящий Договор составляется в двух экземплярах на казахском и русском языках.

7. Реквизиты и подписи сторон

ТОО «RRS Management Company»

Расчетный счет ИИК: KZ3896502F0018771767KZT;

БИН: 241240014771;

Банк обслуживания: АО «Forte Bank».

БИК банка: IRTYKZKA;

Номер КБе: 17;

Адрес юр.: г. Алматы, Алатауский р-он, Аккент мкр.,
дом 51, кв 49

Директор: Рсалдиева Раиса Саукеновна;

М.П.

