

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ БІЛІМ ЖӘНЕ ҒЫЛЫМ МИНИСТРЛІГІ
Л.Н. ГУМИЛЕВ АТЫНДАҒЫ ЕУАЗИЯ ҰЛТТЫҚ УНИВЕРСИТЕТІ



Студенттер мен жас ғалымдардың
«ҒЫЛЫМ ЖӘНЕ БІЛІМ - 2016» атты
XI Халықаралық ғылыми конференциясының
БАЯНДАМАЛАР ЖИНАҒЫ

СБОРНИК МАТЕРИАЛОВ
XI Международной научной конференции
студентов и молодых ученых
«НАУКА И ОБРАЗОВАНИЕ - 2016»

PROCEEDINGS
of the XI International Scientific Conference
for students and young scholars
«SCIENCE AND EDUCATION - 2016»

2016 жыл 14 сәуір
Астана

**ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ БІЛІМ ЖӘНЕ ҒЫЛЫМ МИНИСТРЛІГІ
Л.Н. ГУМИЛЕВ АТЫНДАҒЫ ЕУРАЗИЯ ҰЛТТЫҚ УНИВЕРСИТЕТІ**

**Студенттер мен жас ғалымдардың
«Ғылым және білім - 2016»
атты XI Халықаралық ғылыми конференциясының
БАЯНДАМАЛАР ЖИНАҒЫ**

**СБОРНИК МАТЕРИАЛОВ
XI Международной научной конференции
студентов и молодых ученых
«Наука и образование - 2016»**

**PROCEEDINGS
of the XI International Scientific Conference
for students and young scholars
«Science and education - 2016»**

2016 жыл 14 сәуір

Астана

ӘӨЖ 001:37(063)

КБЖ 72:74

Ғ 96

Ғ96 «Ғылым және білім – 2016» атты студенттер мен жас ғалымдардың XI Халық. ғыл. конф. = XI Межд. науч. конф. студентов и молодых ученых «Наука и образование - 2016» = The XI International Scientific Conference for students and young scholars «Science and education - 2016» . – Астана: <http://www.enu.kz/ru/nauka/nauka-i-obrazovanie/>, 2016. – б. (қазақша, орысша, ағылшынша).

ISBN 978-9965-31-764-4

Жинаққа студенттердің, магистранттардың, докторанттардың және жас ғалымдардың жаратылыстану-техникалық және гуманитарлық ғылымдардың өзекті мәселелері бойынша баяндамалары енгізілген.

The proceedings are the papers of students, undergraduates, doctoral students and young researchers on topical issues of natural and technical sciences and humanities.

В сборник вошли доклады студентов, магистрантов, докторантов и молодых ученых по актуальным вопросам естественно-технических и гуманитарных наук.

ӘӨЖ 001:37(063)

КБЖ 72:74

ISBN 978-9965-31-764-4

©Л.Н. Гумилев атындағы Еуразия
ұлттық университеті, 2016

11. Гражданский Кодекс Республики Казахстан от 27 декабря 1994 года (с изменениями и дополнениями по состоянию на 24.11. 2015г.)
12. Кабышев О. А Личные и имущественные права и обязанности супругов. М., 1998.- С. 42, 58.
13. Муратова С.А. Семейное право: Учебник.- М.: Издательство Эксмо, 2006.- С.105.
14. Антокольская М.В. Семейное право. М., 1996.- С. 230, 346.
15. Нечаева АМ. Семейное право. Курс лекций. М., 1998.- С.89, 95.
16. Шарипова Н. О брачном договоре // Фемида, 2001, № 11.- С.120.

УДК 347.2/3(574)

КӨП ПӘТЕРЛІ ҮЙЛЕРДЕ КОНДОМИНИУМ МӘСЕЛЕСІ

Мұхаметқалиқызы Алтынай

zhakupovaam@mail.ru

Л.Н.Гумилев атындағы ЕҰУ заң факультетінің 2 курс студенті, Астана, Қазақстан
Ғылыми жетекшісі – Кожахметова С.Г.

Адам және азаматтың құқықтарының бірі, тұрғын үйге құқығын жүзеге асыру болып табылады. Соңғы уақытта кондоминиум нысандарын басқару органдарына қатысты тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық саласы бойынша құқық бұзушылықтардың ұлғайғаны байқалады. БҰҰ Адам құқықтарының жалпыға бірдей декларациясында бекітілгендей, әр адамның өз панасы, өз тұрғынжайы болуға тиіс [1]. Өмір сүру жайлылығы әрқайсымыз үшін маңызды фактор болып табылады. Сонымен қатар жеке пәтерде өмір сүру жайлылығы көп пәтерлі тұрғын үйдің ортақ мүлкінің орналасу ыңғайлылығымен, жұмыс істеуімен және оларды тұрғындардың пайдалануымен тығыз байланысты.

ҚР 1997 жылы 16 сәуірде қабылданған «Тұрғын үй қатынастары туралы» заңында көп пәтерлі тұрғын үй кондоминиум объектісі ретінде жеке және заңды тұлғалардың, мемлекеттің дара (бөлек) меншігіндегі тұрғын және тұрғын емес үй-жайлардан және оларға ортақ үлестік меншік құқығымен тиесілі ортақ мүліктен тұратын біртұтас мүліктік кешен деп түсіндіріледі [2]. Кез келген басқа мүліктік кешен сияқты көп пәтерлі тұрғын үй өзінің функционалдық мақсатын сақтау үшін, пайдаланумен қатар тиісті басқаруды және күтіп-ұстауды талап етеді. Көп пәтерлі тұрғын үйді басқарудың күрделі және өзекті мәселелерінің бірі кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін пайдалану және күтіп ұстау болып табылады. Істің мұндай мән-жайы өзара кінә қоюлар мен сенімсіздікке алып келеді. Үй-жайлардың (пәтер) иелері кондоминиум объектісін басқару органына (ПИК не басқарушы компанияға) әрекетсіздігі үшін және ақша қаражатын нәтижесіз жинағаны үшін кінә тағады не басқарушы компания өз кезегінде тұрғындардың төлемегеніне және үйдің ортақ мүлкіне салғырт қарағанына кінәлайды. Бұл жағдайда ортақ мүлікті тиісті түрде күтіп-ұстау пәтер иелерінің және кондоминиум объектісін басқару органының жеткілікті түрде тиімді өзара әрекет етуі кезінде ғана мүмкін екендігін түсіну керек.

Қазіргі кезде ҚР тұрғын үй коммуналдық шаруашылығында әрбір тұрғынға қатысы бар өзгерістер болуда. Еліміздің тұрғын үй коммуналдық шаруашылығындағы маңызды мақсаттарының бірі тұратын ортаның сапасын жақсарту. Тұрғын үй қатынастарының қатысушыларына мемлекеттік органдар, басқарушы компаниялар, коммуналдық және тұрғын үй қызметін көрсетушілер, тұтынушылар жатады. Тұрғындар бүгінгі күні коммуналдық қызмет көрсетушілер ретінде ғана емес, көрсетілетін қызметке тапсырыс берушілер ретінде де әрекет етеді. Алайда тұрғын ортаны қалыптастыру процесінде үй бойынша жауаптылар институттарының, көп пәтерлі тұрғын үйлер кеңестерінің рөлі мен

міндеттері тұрғындардың өздерінің де, тұрғын үй қатынастарының басқа қатысушыларының да тиісті түрде түсінуіне қол жеткізілген жоқ.

Бүгінгі күнде көп пәтерлі тұрғын үйлердің тұрғындарында жаңа рөл. Меншік иелері үйді күтіп-ұстау процесінің тікелей қатысушысына айналууда. Олар жағдайға қанық, қанша және не үшін олардың төлеп жатқанын, қалай және неден үнемдеуге болатындығын, тіпті өз үйін пайдалануда қалайша ақша табуға болатындығын білуге тиіс. Осылайша пәтер иелерінің белсенді араласуы тиімді басқарудың және көп пәтерлі тұрғын үйлердің ортақ мүлкін күтіп-ұстаудың негізгі элементі болып табылады.

Көп пәтерлі тұрғын үйлердің ортақ мүлкін пайдалану мен күтіп ұстаудың өзекті мәселелеріне үш негізгі бағыттарды ерекше атап өту керек: ортақ мүлікті ағымдағы жөндеу; ортақ мүлікті күрделі жөндеу; пайдаланылуы шектеулі ортақ мүлікті тиімді пайдалану. Көп пәтерлі тұрғын үйлердің ортақ мүлкін пайдалану мен күтіп ұстаудың өзекті мәселелерін көтермес бұрын үйдің ортақ мүлкінің құрамына не жататындығын анық біліп алу қажет. Көп пәтерлі тұрғын үйлердің ортақ мүлкі дегеніміз не? Ол тұрғындардың жеке пәтерлерімен қалайша байланысқан? Пәтер иелері қандай міндеттерді көтереді?

«Тұрғын үй қатынастары туралы» Қазақстан Республикасы Заңының 2-бабының 11) тармақшасы кондоминиумды үй-жай азаматтардың, заңды тұлғалардың, мемлекеттің дара (бөлек) меншігінде болатын, ал ортақ мүлік оларға ортақ үлестік меншік құқығымен тиесілі болатын жағдайда, жылжымайтын мүлікке меншіктің нысаны ретінде айқындайды.

Заңның 2-бабының 12) тармақшасына сәйкес кондоминиум объектісі жеке және заңды тұлғалардың, мемлекеттің дара (бөлек) меншігіндегі тұрғын және тұрғын емес үй-жайлардан және оларға ортақ үлестік меншік құқығымен тиесілі ортақ мүліктен тұратын біртұтас мүліктік кешен болып табылады. Көп пәтерлі тұрғын үйді бірыңғай мүліктік кешен ретінде қарай отырып, ол пәтерлер мен жеке (бөлек) меншіктегі үй-жайлардан басқа ортақ мүлікті де қамтитындығын атап өту керек.

Заңның 2-бабының 24) тармақшасына сәйкес ортақ мүлікке дара (бөлек) меншіктегі үй-жайлардан басқа, кондоминиум объектісінің бөліктері жатады[2].

Жоғарыда баяндалғанның негізінде көп пәтерлі тұрғын үй мыналардан тұрады деген қорытынды жасауға болады: тұрғын үй-жайлардан (пәтерлерден немесе егер жатақхана болса бөлмелерден); тұрғын емес үй-жайдан (әдеттегідей, ғимараттардың бірінші қабаттарында орналасқан және түрлі заңды тұлғаларға не азаматтарға тиесілі бұл үй-жайлар); пәтерлердің бөліктері болып табылмайтын және біреуден жоғары үй-жайға қызмет көрсететін өзге де үй-жайлардан, оның ішінде біреуден жоғары үй-жайға қызмет көрсететін инженерлік жабдықтар бар баспалдақ алаңдары, лифтілер, шатырлар мен жертөлелер, қоршау және тіреу кон-струкциялары, көп пәтерлі үй орналасқан жер учаскесі және үй-жайлар (пәтер) иелерінің өзге де ортақ мүлкі; инженерлік жүйелер мен коммуникациядан.

Сонымен қатар, ортақ мүлік болып табылатын үй-жайларға мыналар жатады: кіреберіс, тамбур, вестибюль, дәліз, баспалдақтар, лифт, техникалық қабаттар, шатыр, жер учаскесі, үй-жайдан тыс немесе оның ішіндегі инженерлік коммуникациялар мен жабдықтар (механикалық, электрлік, санитариялық-техникалық және өзге де жабдықтар).

Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика министрінің 2015 жылғы 19 ақпандағы № 108 бұйрығымен Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау қағидалары бекітілді. Аталған қағидалармен мыналар белгіленген: кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауды сервистік қызмет субъектісі кондоминиум объектісін басқару органымен жасасатын Заңның 10-2-бабының 10-6) тармақшасына сәйкес кондоминиум объектісін басқару органы шартының үлгілік нысанына сәйкес жүзеге асырады. Шарт жасау алдында үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелері сервистік қызмет субъектілерінің кандидатураларын жалпы жиналыста қарайды және Заңның 10-2-бабының 9) тармақшасына сәйкес үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелерінің үлгі нысанындағы хаттамасына сәйкес сервистік қызмет субъектісін айқындау туралы хаттама жасайды. Кондоминиум объектісін басқару органы құрылған күнінен бастап он бес жұмыс күні ішінде әрбір кондоминиум объектісіне екінші деңгейдегі банкте ағымдағы шот ашады, оған үй-жайлар (пәтерлер) иелерінің осы

кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға және ағымдағы жөндеуге жұмсалатын жарналары (төлемдері) аударылады және осы кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге жұмсалатын сомаларды жинақтау үшін екінші деңгейдегі банкте жинақ шотын ашуға міндетті. Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау: ағымдағы және күрделі жөндеуді құрылыс нормаларына, экологиялық талаптар мен нормативтерге, санитариялық-техникалық қызмет көрсету жөніндегі іс-шараларға сәйкес жүргізу; коммуналдық қалдықтарды жинау орындарында экологиялық қауіпсіздік нормаларын сақтау; кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін, үйге ортақ инженерлік жүйелер мен жабдықтарды, жер учаскесін ағымдағы техникалық, санитариялық күтіп-ұстау; кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған шығыстар сметасын есептеу; кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін не оның жекелеген құрылыс конструкцияларын, үйге ортақ инженерлік жүйелер мен жабдықтарын күрделі жөндеу арқылы жүзеге асырылады [3].

Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған ай сайынғы жарнаның мөлшері үй-жайлар (пәтерлер) иелерінің жиналысында бекітіледі.

Үй-жайлардың (пәтерлердің) иелері: кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін, сондай-ақ жер учаскесін пайдаланады және басқарады; кондоминиум объектісінің ортақ мүлкінің сақталуы мен қауіпсіз пайдаланылуын қамтамасыз етеді; кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға жұмсалатын шығыстарға қатысады; кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге қаражат жинақтау үшін ай сайын кондоминиум объектісін басқару органының жинақ шотына үй-жайлар (пәтерлер) иелерінің жиналысында айқындалатын мөлшердегі, бірақ тұрғын (тұрғын емес) үй-жайдың пайдалы алаңының бір шаршы метріне арналған есеппен республикалық бюджет туралы заңда тиісті қаржы жылына арналып белгіленген айлық есептік көрсеткіштің 0,02 еселенген мөлшерінен кем болмайтын соманы енгізуге міндетті; кондоминиум объектісінің жер учаскелеріндегі жасыл екпелердің сақталуын және өздерінің күштерімен не шарт негізінде мамандандырылған кәсіпорындарды жалдау арқылы оларға тиісті күтім жасауды қамтамасыз етеді; кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін реконструкциялауды, қайта жоспарлауды, қайта жабдықтауды және конструктивтік шешімдерді өзгертуді оған рұқсат беру құжаттары болған жағдайда ғана жүргізеді; кондоминиум объектісін басқару органына жеке және заңды тұлғалармен кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне қызмет көрсету және жөндеу жұмыстарын орындау жөнінде шарттар жасасуды тапсырады; үй-жайлар (пәтерлер) иелерінің тексеру комиссиясына кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау және жөндеу жөнінде орындалған жұмыстардың сапасын бағалауды жүзеге асыруды тапсырады.

Жергілікті атқарушы органдардың тұрғын үй инспекциялары кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеудің жекелеген түрлерінің тізбесін, кезеңін және кезектілігін айқындайды.

Заңның 31-бабының 2-тармағына сәйкес үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелерінің әрқайсысы өзіне дара (бөлек) меншік құқығы бойынша тиесілі үй-жайды өз қалауы бойынша иеленуге, пайдалануға және оған билік етуге құқылы. Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкі үй-жайлардың иелеріне ортақ үлестік меншік құқығымен тиесілі. Тұрғын үй жанындағы жер учаскесі үй-жайлардың иелеріне ортақ үлестік меншік құқығымен немесе ортақ жер пайдалану құқығымен тиесілі. Сонымен қатар Заңның 35-бабының 2-тармағында Үй-жайлардың (пәтерлердің) иелері ортақ мүліктің және дара (бөлек) меншіктегі үй-жайлардың сақталуына және қауіпсіз пайдаланылуына жәрдемдесуге міндетті [2].

Осылайша жеке және заңды тұлғаларға меншік құқығында тиесілі пәтерлер мен тұрмайтын үй-жайларды күтіп-ұстау ауыртпалығы тікелей олардың иелеріне түсетін болса, көп пәтерлі тұрғын үйдің ортақ мүлкін күтіп-ұстау, оның сақталуы және қауіпсіз пайдаланылуы – осы үйдегі барлық үй-жай иелерінің міндеті.

Үй-жай иесі бөлек (жеке) меншік құқығында оған тиесілі үй-жайдан бөлек ортақ мүліктегі үлесін иеліктен шығаруға құқылы емес. Ортақ меншік құқығындағы үлестер заттай көрсетілуі мүмкін емес. Алайда ортақ үлестік меншікке қатысушылар оны табыс алу үшін пайдалана алады. Меншік иелері арасында ортақ мүлікті (төбе, жертөле және т.б.)

пайдаланудан табыстарды бөлу тәртібі олардың арасындағы келісіммен белгіленуі мүмкін. Табыстарды бөлу Қазақстан Республикасы Азаматтық кодексінің 214-бабының нормаларына сәйкес жүргізілуі мүмкін: үлесті меншіктегі мүлікті пайдаланудан алынатын жемістер, өнімдер мен табыстар ортақ мүліктің құрамына келіп түседі. Жемістің, өнім мен табыстың одан кейінгі бөлінуі, үлесті меншіктің қатысушылары арасында, егер олардың арасындағы келісімде өзгеше көзделмесе, олардың үлестеріне сәйкес жүргізіледі [4].

Барлық үй-жай (пәтер) иелері – кондоминиум қатысушысы ортақ мүлікті басқарудың тең құқығына ие. Кондоминиумдағы үй-жай (пәтер) иелері басқа меншік иелерімен қатар ортақ мүлікті, сондай-ақ жер учаскесін пайдалануға құқылы.

Кондоминиум қатысушыларына берілетін жер учаскесінің шекаралары көше жағынан қызыл сызық бойымен, тігінен алғанда ішкі жағынан - жүретін жол осьтерінің бойымен іргелес жер учаскелерінің шекарасы бойынша белгіленуі мүмкін. Жер учаскесінің шекарасына, әдетте, кондоминиум объектісінің мүліктік кешенінің құрамына кіретін объектілер қоғамдық мақсаттағы объектілерге барудың қамтамасыз етілуін ескере отырып енгізіледі. Кондоминиум объектісінің жер учаскесінің шекарасы іргелес жер пайдаланушылардың мүдделерін ескере отырып белгіленеді.

Бірнеше кондоминиумның ортақ пайдалануындағы объектілер (балалардың ойын алаңдары, шаруашылық-тұрмыстық алаңдар, жасыл екпелер, демалысқа арналған алаңшалар, автотұрақтар, инженерлік жүйелер мен коммуникациялар құрылғылары және басқа да объектілер) орналасқан жерлердің құқықтық жағдайы мұндай жерлер мүдделі кондоминиумдардың қатысушыларына ортақ үлестік меншік (ортақ жер пайдалану) құқығымен берілген не ортақ жер пайдаланудың және (немесе) сервитуттың заңдарда көзделген өзге нысандарын берген кезде айқындалады.

Үлес мөлшері, егер меншік иелерінің келісінде өзгеше көзделмесе, бөлек (дара) меншіктегі тұрғын үй-жайлардың пайдалы алаңының немесе тұрғын емес үй-жайлар алаңының мүдделі кондоминиумдар тобына кіретін барлық үйлердің жалпы алаңына қатынасы арқылы айқындалады. Мұндай үлес зат түрінде бөлінбейді.[5]

Көп пәтерлі тұрғын үйдегі ортақ мүліктің кейбір объектілерін шектеулі пайдалануға беру ҚР тұрғын үй қатынастары саласындағы қолданыстағы заңнамасына сәйкес өткізілетін үй-жай иелерінің жалпы жиналысының шешімі бойынша мүмкін.[2] Үй-жай иелерінің жиналысының хаттамасында бекітілген ортақ мүліктің кейбір объектілерін шектеулі пайдалануға беру туралы оң шешім негізінде кондоминиум объектісін басқару органы мен жалға алушы арасында тиісті шарт жасалады. Тұрғын емес үй-жайлардың иелері белгіленген сметаның үстінен өзі өндірістік, сауда және осыған ұқсас қызметті жүзеге асырумен байланысты ортақ мүлікті пайдалану бойынша шығыстарды жабуға міндетті. Мұндай объектілерге өздерінің функционалдық ерекшеліктері мен мақсаттарына қарай пәтераралық саты торлары, баспалдақтар, лифтілер, лифті және өзге де шахталар, дәліздер, тіреу және қоршау тіреу конструкциялары, механикалық, электрлік, санитариялық-техникалық және өзге де жабдық, жерасты жолдарының барлық учаскелері, жаяу жүргіншілер жолдары жатады.

Пайдаланылуы шектеулі ортақ мүлікті айқындау үшін көп пәтерлі тұрғын үйдің техникалық паспортының болғаны қажет. Көп пәтерлі тұрғын үйлерде ғимаратқа техникалық паспорт болмаған кезде оның қалпына келтірілуі талап етіледі. Жеке меншік иесіне жалға беруге (пайдалануға беруге) жататын көп пәтерлі тұрғын үйдегі пайдаланылуы шектеулі ортақ мүліктің тізбесі кондоминиум объектісінің басқару органының басшысы, оның қызметкерлері және кемінде 5 үй-жай иелерінің өкілдері құрамында көп пәтерлі тұрғын үйде құрылатын арнайы комиссия айқындайды. Пайдаланылуы шектеулі ортақ мүліктің құрамы әр көп пәтерлі тұрғын үй үшін жеке. Комиссия дайындаған көп пәтерлі тұрғын үйдің пайдаланылуы шектеулі ортақ мүлкінің тізбесіне комиссияның барлық мүшелері қол қояды, кондоминиум объектісін басқару органының мөрімен бекітіледі. Көп пәтерлі тұрғын үйдің пайдаланылуы шектеулі ортақ мүлкінің тізбесін жасаған кезде комиссия әрбір объектінің ағымдағы жай-күйін бағалау, оған профилактикалық қызмет көрсету қажеттігін немесе

жөндеуді қажет ететіндігін белгілеу қажет [2]. Көп пәтерлі тұрғын үйдің пайдаланылуы шектеулі ортақ мүлкінің тізбесі: төбедегі үй-жайлар; шығыңқы ірге, жартылай жертөле және жертөле қабаттарындағы үй-жайлар; жер учаскесі; көп пәтерлі тұрғын үйдің жер учаскесіндегі ғимараттар мен құрылыстар; ғимаратты әлеуетті жалға алушының жабдығын (антеннаны), сондай-ақ сыртқы жарнаманы орналастыруға арналған конструктивтік элементтері (төбе, қабырғалар және т.б.).

Көп пәтерлі тұрғын үйдің әрбір тұрғынында тиісті жайлылық деңгейі бар оңтайлы жағдайларда өмір сүру ниеті болады. Ал бұл тұрғынның жеке пәтеріне қатысты ғана емес. Азаматтардың өмір сүруінің оңтайлы ыңғайлы жағдайларына қол жеткізу үшін қажетті жабдықты сатып алып оны орнату жеткілікті бола бермейді. Көп пәтерлі тұрғын үйдің ортақ мүлкін саналы, сапалы және ұқыпты басқару, сондай-ақ күтіп-ұстау аса маңызды.

Үй-жай (пәтер) иелерінің арасында кең таралған көп пәтерлі тұрғын үйді күтіп-ұстау үшін жауаптылық – кондоминиум объектісінің басқару органының және сервистік компания үйіне қызмет көрсететін органның айрықша құзыретіне жатады. Кондоминиум объектісінің басқару органының және сервистік компанияның ғана күш-жігері аса жеткілікті емес екендігін атап өту керек. Халықтың ыңғайлы және қауіпсіз тұруын қамтамасыз ету үшін тұрғын үй қатынастарының барлық субъектілерінің өз құзыреттері шегінде, оның ішінде үй-жай иелерінің және тұрғын үй инспекциясының белсенді күш салуы қажет. Көп пәтерлі тұрғын үйдің тұрғындары өздерінің жеке жауапкершілігін және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне ұқыптылықпен қарау және сақталуын артырудан басқа, өздерінің балаларын да осыған ұқсас қатынасқа тәрбиелеуге уақыт бөлу қажет.

Тұрғын үй инспекциясын тұрғын үй қоры саласында бақылауды жүзеге асыратын орган ретінде дамыту, тұрғын үй инспекциясының кінәлі адамдарды жауапкершілікке тарту салдары ретінде тұрғын үй қатынастары саласындағы бұзушылықтарды анықтауы кейіннен осылайша құқықтық мәдениетті және үй-жай иелерінің тарапынан ғана емес, кондоминиум объектісінің басқару органдары мен сервистік компаниялар тарапынан да кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне ұқыптылықпен қарауды арттыруға ықпал ететін болады.

Осылайша, көп пәтерлі тұрғын үйлерде тұрғындардың тұруына анағұрлым жайлы жағдайлар жасау үшін тұрғын үй қатынастарының барлық субъектілерінің, кондоминиум объектісінің басқару органдарының, сервистік компаниялардың және тұрғын үй инспекциясының) кондоминиум объектісін тиісінше күтіп-ұстау, сақтап қалу және пайдалану бойынша тиімді іс-қимыл қажет.

Қолданылған әдебиет:

1. Адам құқықтарының жалпыға бірдей декларациясы. Декларация БҰҰ Бас Ассамблеясының резолюциясымен 1948 жылғы 10 желтоқсанда № 217 А (III) қабылданған // <http://adilet.zan.kz/kaz/docs/O4800000001>
2. Тұрғын үй қатынастары туралы ҚР 1997 жылғы 16 сәуірдегі N 94 Заңы// <http://adilet.zan.kz/kaz/docs/Z970000094>
3. Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау қағидаларын бекіту туралы ҚР Ұлттық экономика министрінің 2015 жылғы 19 ақпандағы № 108 бұйрығы// <http://adilet.zan.kz/kaz/docs/V1500010528>
4. Кондоминиум үй-жайларының меншік иелеріне (қатысушыларына) жер учаскесін берудің тәртібін бекіту туралы ҚР Үкіметінің 1997 жылғы 22 желтоқсандағы N 1813 Қаулысы// <http://adilet.zan.kz/kaz/docs/P970001813>
5. ҚР Азаматтық Кодексі ҚР Жоғарғы Кеңесінің 1994 жылғы 27 желтоқсандағы қаулысымен қолданысқа енгізілді// <http://adilet.zan.kz/kaz/docs/K940001000 /k941000 .htm>