

УДК 347.2/3

ҮЙ-ЖАЙ (ПӘТЕРЛЕР) ИЕЛЕРІ КООПЕРАТИВІНІҢ ҚЫЗМЕТІН ҚҰҚЫҚТЫҚ РЕТТЕУ: МӘСЕЛЕЛЕРІ МЕН ОНЫ РЕФОРМАЛАУ ЖОЛДАРЫ

Жұмабеков Мақсат Сматуллаұлы

zhumabekovm@list.ru

Л.Н. Гумилев атындағы Еуразия ұлттық университеті, 2-курс магистранты, Қазақстан Республикасы, Нұр-Сұлтан қаласы
Ғылыми жетекшісі: Умирзаков П.К.

Қазақстан Республикасында тұрғын үй-коммуналды қатынастар саласында туындайтын басты мәселелердің бірі ол үй-жай (пәтерлер) иелерінің кооперативі, яғни оның құрылуы, меншік иелерінің құқықтары мен міндеттерінің қаншалықты заңға сәйкес сақталуы және пәтер иелерінің кооперативіндегі меншік иелері мен кооперативтің ұсынатын қызметінің арасында туындайтын қандай да бір даулы жағдайларды заңды тұрғыда реттеу мәселесі. Қысқаша тоқталып өтсем, кондоминиум деген ол бір объектіні, көбінде тұрғын үйді бірнеше меншік иелерінің бірлесіп иеленуі. Тиісінше сол тұрғын үйдің әрбір иеленушісі өз меншігіндегі мүлікті иеленуге, пайдалануға және басқаруға толық құқылы. Кондоминиум объектісін басқару мақсатында, меншік иелері бірігіп тұрғын үйді күтіп бағу үшін, қандай да бір қызмет көрсету ұйымдарына жүгінеді.

Жалпы Қазақстан Республикасында тұрғын үй коммуналды қатынастар Азаматтық кодекс нормаларымен, «Тұтыну кооперативі туралы» Қазақстан Республикасы Заңымен, «Тұрғын үй қатынастары туралы» Қазақстан Республикасы Заңының нормаларымен және соларға сәйкес шығарылатын өзге де Қазақстан Республикасының заңнамаларымен реттеледі.

«Тұрғын үй қатынастары туралы» ҚР Заңының 42-бабы 2-тармағы 2) тармақшасына сәйкес, үй-жай (пәтерлер) иелерінің кооперативі кондоминиум объектілерімен басқару нысандарының бірі болып табылады. Кондоминиум объектісін басқару нысаны бойынша институттардың статистикасына сәйкес, Қазақстандағы жылжымайтын мүлік иелерінің басым көпшілігі (*жалпы санының 42%*) көбінде үй-жай (пәтерлер) иелерінің кооперативінің қызметіне жүгінеді.

Үй-жай (пәтерлер) иелерінің кооперативі ол бейкоммерциялық заңды тұлға болып табылатын меншік иелерінің бірлестігі. Үй-жай (пәтерлер) иелерінің кооперативі қызметін меншік иелері бірлесе отырып ерікті түрде сайлаған төраға басқарады. Оның қызметті тікелей жүзеге асыратын атқарушы органы бар, Кооператив мүшелеріне, меншік иелеріне және барлық мүдделі тұлғаларға келесідей қызметтерді ұсыну олардың басты міндеттеріне жатады:

- Тұтыну кооперативі туралы» Қазақстан Республикасы Заңының 14-бабы 5-тармағына сәйкес, үй-жай (пәтерлер) иелерінің кооперативінің атқарушы органы оның мүшелеріне міндетті түрде үй-жай (пәтерлер) иелерінің кооперативі мен оның органдарының қызметі туралы деректермен, оның ішінде бухгалтерлік есепке алу, есептілік және жарғыда көзделген өзге де құжаттармен ақпараттандыруға міндетті;

- Әрбір қаржылық жыл үшін қаржылық есеп беру, сондай-ақ кондоминиум объектісін күтіп ұстау мен пайдалануға кететін шығындарды жабу үшін қажет болатын қаражат бойынша жылдық смета жобаларын дайындап, меншік иелеріне ұсынуға тиісті («Тұрғын үй қатынастары туралы» Заңның 47-бабы 9-тармағы).

Одан бөлек, үй-жай (пәтерлер) иелерінің кооперативі меншік иелеріне қызмет көрсеткендіктен, олардың алдында да біршама міндеттерді өз мойнына жүктейді, нақтырақ айтқанда:

- Келесі есептік кезең алдында, әр тоқсан сайын айдың бірінші он күнінде, ортақ меншікті пайдалануға байланысты қызмет көрсетуге нақты кеткен шығындарды көрсете отырып, кондоминиум объектісін басқару бойынша есеп беру («Тұрғын үй қатынастары туралы» Заңның 50-2-бабы).

Қалған барлық мүдделі тұлғаларға:

- үй-жай (пәтерлер) иелерінің кооперативінің жарғысымен таныстыру (ҚР Азаматтық кодексінің 41-бабы 7-бөлімі).

Мемлекет басшысы Нұрсұлтан Әбішұлы Назарбаев Халыққа Жолдауында экономикадағы бәсекелестікті дамыту және тұрғын үй-коммуналды шаруашылық пен табиғи монополиялар қызметтерінің тарифтерінде көптеген мәселелерге назар аудара отырып, тәртіп орнату жөнінде нақты шаралар қабылдауды тапсырған. Елбасының аталған мәселеге ерекше назар аударуының да өз себептері бар, өйткені заңнамада барлық екі тараптың да құқықтары мен міндеттері нақты көрсетілген, заң нормаларымен барлық құқықтар реттелген, алайда іс жүзінде меншік иелері мен үй-жай (пәтерлер) иелерінің кооперативінің арасындағы қатынас көбінде біршама қиындықтар тудырады, даулы мәселелерге әкеледі, мысалы:

1. Іс жүзінде меншік иелерінің тұрғын үй қатынастары туралы заңнамаларды білмеуі;

Осы мәселеге байланысты Астана қаласы бойынша жүргізілген сауалнамаға сүйенсек, Астана қаласының меншік иелерінің 50%-дан астамы өз құқықтарын толыққанды білмейтін болып шықты.

Меншік иелерінің меншікті иелене тұра, осы саладағы қатынастардың заң жүзінде құқықтық реттелуінің білмеуі өз кезегінде меншік иелерінің меншікті басқарумен айналысуға деген ынтасының болмауына, басқаруға көмек ретінде ат салысуға қызығушылықтың танытпауына әкеп соғады. Нәтижесінде мүлік иеленушілері үй-жай (пәтерлер) иелерінің кооперативі қызметіне өз қаражатының қаншалықты дұрыс кетіп жатқандығына мониторинг жүргізе алмай, шығынға ұшырап жатады.

2. Кондоминиум объектісін басқару органдары, оның ішінде үй-жай (пәтерлер) иелерінің кооперативі қызметінің айқын еместігі, олардың үстінен бақылаудың толыққанды жүзеге аспауы;

«Нұр Отан» партиясының Стратегиялық зерттеу институтының деректеріне сәйкес, 36% астам Қазақстан Республикасының азаматтар қызмет көрсетуші компаниялардың жауапкершілігі шектеулі серіктестіктердің қызметіндегі ашықтықтың жоқтығына және оларға ай сайын келіп түсетін қаражатқа бақылаудың жоқтығына сілтеме жасай отырып, үй-жай (пәтерлер) иелерінің кооперативі жұмысына деген өз наразылықтарын білдірген. Бұл

меншік иелерінің басқару органдарына деген сенім білдірмеуінің өзіндік себептері жетерлік. Оның бірегейі, Алматы қаласы Түркісіб ауданының прокуратурасы тұрғын үй-коммуналды қатынастар саласындағы ұйымдарды тексеру барысында, Алматы үй-жай (пәтерлер) иелерінің кооперативтерінің басшылары (төрағалары) тұрғындар есебінен сыйақы алып, тіпті айыппұл төлейтінін анықтады. Тәртіп бұзушылар тізімінде ондаған алматылық кооператив бар.

3. Бір үй-жай (пәтерлер) иелерінің кооперативінің бірнеше тұрғын үйлерін басқару;

Аталған мәселе тіпті 2017 жылдың 27 сәуір айында Қазақстан Республикасы Парламент Мәжілісінде тұрғын үй-коммуналды шаруашылық бойынша дөңгелек үстелде нақты айтылған болатын. Бұл қазіргі таңда үй-жай (пәтерлер) иелерінің кооперативі қызметіндегі өзекті мәселелердің бірі. Тұрғын үй қорының есебі бойынша, бүкіл Қазақстан Республикасы бойынша 78 мыңнан астам көп пәтерлі үй бар. Қазақстанда тек 2984 үй-жай (пәтерлер) иелерінің кооперативі қызмет етуде. Бұл жердегі туындауы мүмкін басты мәселе бір үй-жай (пәтерлер) иелерінің кооперативі бірден бірнеше тұрғын үйлерге қызмет атқаруы. Мәселен, Алматы қаласында 104 тұрғын үйге қызмет ететін жалғыз үй-жай (пәтерлер) иелерінің кооперативі бар. Нәтижесінде, бір үйді күтіп бағуға, қамтамасыз етуге жиналған ақша, сол үй-жай (пәтерлер) иелерінің кооперативінің қызметіне жүгінетін басқа да тұрғын үйлерге теңдей бөлінеді, яғни бүкіл тұрғын үйге бір шот ашылады. Бұл әділетсіз және дұрыс емес. Әрі тым көп тұрғын үйге қызмет көрсететін кооперативті меншік иелерінің ынталы түрде бақылауына қиындық туғызады, ал жоғарыда атап өткендей меншік иесі атқарушы органнан шығындар туралы немесе басқа да үй-жай (пәтерлер) иелерінің кооперативі қызметінен туындайтын өзге де есептерді талап етуге толық құқылы. Тағы бір жағдай, Астана қаласындағы ЖШС бірден 64 тұрғын үйге қызмет жасайды, ол сөзсіз осы тұрғын үйлердің шоты ортақ дегенді білдіреді, бұл тұста келесі бір мәселе туындайды, мәселен тәжірибе көрсеткендей, көп меншік иелері ай сайынғы қызмет көрсетуге төлеуге міндетті ақшаны бермейді, бірақ пәтерлерге жөндеу жұмыстарын жасауға жиналған қаражат барлық тұрғын үйлерге теңдей бөлінеді, қаражат толық көлемде жиналмағандықтан, сапасыз нәтиже шығады. Сонымен қатар статистикалық мәліметтерге сәйкес, 2016 жылы Астана қаласының өзінде 7382 көп пәтерлі үйлер бар. Көп пәтерлі үйлерді күтіп ұстау бойынша қызмет көрсету үшін Астана қаласында заңды түрде небәрі 464 үй-жай (пәтерлер) иелерінің кооперативі тіркелген. Яғни, бұл кем дегенде жиырма шақты тұрғын үйде бір ғана кооператив қызмет атқарады дегенді білдіреді.

Жоғарыда көрсетілген мәселелерді саралай келе, күнделікті бақылауда ұстап тұруға жеңіл болатын, шығындардың дұрыс жұмсалуды қадағалай отырып, үй-жай (пәтерлер) иелерінің кооперативі жұмысын жетілдіру мақсатында, келесілерді ұсынар едім:

○ Ең алдымен жоғарыда көрсетілген мәселелерді жою мақсатында, міндетті түрде бір тұрғын үйді тек бір ғана пәтер иеленушілерінің өздерінен құрылған бірлестігі бір шотпен қызмет атқаратын қағиданы орнату қажет. Бұл қызмет көрсетудегі айқындықты қамтамасыз етуге көмектеседі. Бұл не үшін міндетті талап? Өйткені сол тұрғын үйдің иеленушісін тағайындайтын болса, жанашыр адам ретінде адал жұмыс атқаратын болады, сонымен қатар ол адаммен байланысқа шығу қиындық туғызбайды. Кооператив төрағасы ретінде меншік иелері өздері мүдделі тұлғаны, сол тұрғын үйдің иеленушісін тағайындайды. Алайда ол білікті, осы саланы меңгерген тұлға болуы қажет.

Мұндай тәжірибе Оңтүстік-Шығыс Еуропада орналасқан Молдова Республикасында қолданылады: Пәтер иеленушілерінің бірлестігі кондоминиумдағы меншік иелерінің қауымдастығы құрылыс компаниясы тұрғын үйді пайдалануға бергеннен кейін тұрғындар тобының бастамасымен құрылған. "Кондоминиумдағы тұрғындар қауымдастығы" нысаны басқарудың ең тиімді түрі ретінде таңдалды. Тұрғындар жиналысы әкімшіні, әкімшілік кеңесін, цензор комиссиясын сайлады, қауымдастық регламентін, Жарғыны, бір және үш жылға арналған іс-қимыл Бағдарламасын бекіткен. Жалпы жиналыста әрбір пәтер иесімен жеке шарт жасалып, бекітілген.

Шығыс Еуропа мен Прибалтиканың кейбір мемлекеттерінде (Словакия, Эстония, Латвия) көп пәтерлі үйдегі үй - жайлардың меншік иелері серіктестік-заңды тұлға құруға емес, үйдегі барлық меншік иелері үшін бірдей жағдайларда басқарушымен (басқарушы компаниямен) жалпы шарт жасасуға құқылы. Мұндай жағдайда шешім қабылдауға жауапты орган меншік иелерінің жалпы жиналысы болып табылады, ал басқарушы жалпы жиналысты қарау және бекіту үшін өз ұсыныстарын дайындайды. Сонымен қатар, осы елдердегі басқарушылардың жұмыс тәжірибесі олар үшін серіктес ретінде заңды тұлға - меншік иелері серіктестігіне ие болған жөн екендігін көрсетеді және олар барлық меншік иелерімен шарт жасамай, оның басқармасымен өзара іс-қимыл жасайды.

○ Меншік иеленушілердің бірлестігі бағынатын жалғыз орган – ол меншік иелерінің өздері, заңды түрде барлық бастама мен жұмысты бақылау адамдардың қолына берілетін болады. Егер төраға немесе тексеру комиссиялары заңсыз жұмыс істесе, туындаған мәселелер жойылмаса, атқарып отырған тұлғаның жұмысына шағымданып, қайта сайлау туралы мәселені қойып, жаңа кандидатураларды дауыс беруге ұсынуға болады. Меншік иеленушілердің бірлестігінің төрағасы жыл сайын дауыс беру арқылы, өз ұсыныстарын, есептерін көрсете отырып, қайта сайланады.

○ Объектіні қамсыздандыру келесі жолдармен міндетті түрде жүзеге асуы тиіс, олар: жөндеу жүргізу; экологиялық қауіпсіздік, техникалық және санитарлық нормаларын сақтау; қызмет көрсету және бухгалтерлік есеп сметасын есептеу; көп пәтерлі ғимараттарға қызмет көрсету және жөндеу бойынша ұйымдармен екі жақты шарттар жасасады.

○ Жоғарыда аталған бірінші мәселені болдыртпау мақсатында, меншік иеленушілері үшін жоғарыда атап өтілген заңдар, меншік иеленушілердің міндеттері мен құқықтары, бірлестіктің қызметі туралы жадынама жасап, оны әр үйдің кіреберісіне ілу. Жадынаманы барлық пәтер иеленушілерін таныстыру, қажет болған жағдайда түсіндіру.

○ Әр айдың соңғы жексенбісінде ортақ жиналыс өткізіп, аталған жиналыстарда әрбір меншік иесі туындаған мәселелерді төраға мен оның атқарушы органдарына айтып, өз ұсынысын білдірулері қажет. Ал тиісінше меншік иеленушілердің бірлестігі, мүшелері мен төраға міндетті есептерді баяндауы тиіс. Яғни екі жақты жұмыс жүргізілуі тиіс.

Қорыта келе айтарым, жоғарыда айтылған ұсыныстар Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамасын, елде қалыптасқан кондоминиум объектісін басқару практикасы мен тиісті халықаралық тәжірибені зерделеу негізінде жүзеге асырылады. Бұл ұсыныс қазіргі таңда осы салада алдағы қатарда жүрген мемлекеттердің тәжірибесінде сәтті қолданылып жүрген басқарудың нысаны. Мен ұсынып отырған қағида ол мүлдем басқа басқару нысаны емес. Яғни ол кооператив жұмысы жоғары деңгейде жұмыс жасауына өз септігін тигізетін ұсыныстар. Оны жүзеге асыру әбден мүмкін және ол сөзсіз жағдайды жақсартатынына мен сенемін.

Қолданылған әдебиеттер тізімі:

1. Большой юридический словарь. – М.: Инфра – М.А. Я. Сухарев, В. Е. Крутских, А.Я. Сухарева. 2003.
2. «Тұрғын үй қатынастары туралы» Қазақстан Республикасының Заңы – URL: http://adilet.zan.kz/kaz/docs/Z970000094_
3. Брошюра составленная Мурсакиной М.У., директором Департамента жилищного хозяйства АО «Казахстанский центр модернизации и развития жилищно-коммунального хозяйства» и Асмиевым Б.Б., главным менеджером Департамента жилищного хозяйства АО «Казахстанский центр модернизации и развития жилищно-коммунального хозяйства». – URL: http://zhkh.kz/biblioteka/informatsion/Прозрачность_рус.pdf
4. «Нұр Отан» приступил к мониторингу работы КСК и естественных монополистов – URL: https://bnews.kz/ru/news/ryad_nereshennih_zadach_v_sfere_zhkh_obsudili_v_partii_nur_otan

5. Новые способы решить проблемы жильцов и КСК ищут в Казахстане – URL: https://www.inform.kz/ru/novye-sposoby-reshit-problemy-zhil-cov-i-ksk-ischut-v-kazahstane_a3021502
6. https://topksk.kz/ksk_astany.html
7. Практики управления жильем: Опыт Молдовы - URL: <https://gkhsp.kz/praktiki-upravleniya-zhilem-opyt-moldovy/>
8. Фатеева С. В., Флоряну А. В. Зарубежная практика управления многоквартирным домом: возможности ее использования в России в современных условиях // Научно-методический электронный журнал «Концепт». – 2016. – Т. 2. – С. 251–255. – URL: <http://e-koncept.ru/2016/46064.htm>.