**КЫРГЫЗ РЕСПУБЛИКАСЫНЫН МЫЙЗАМЫ**

2013-жылдын 9-июлу № 122

**Көп батирлүү үйлөрдүн турак жана турак эмес жайларынын**

**менчик ээлеринин шериктиктери жөнүндө**

*(КР*[*2017-жылдын 12-декабрындагы N 207 (12)*](http://cbd.minjust.gov.kg/act/view/ky-kg/111704?cl=ky-kg)*Мыйзамынын редакциясына ылайык)*

1-глава. Жалпы жоболор

2-глава. Турак жай менчик ээлеринин шериктигин түзүү жана уюштуруу документтери

3-глава. Турак жай менчик ээлеринин шериктигинин мүчөлөрүнүн укуктук абалы

4-глава. Корутунду жоболор

**1-глава
Жалпы жоболор**

1-берене. Көп батирлүү үйлөрдүн турак жана турак эмес жайларынын

менчик ээлеринин шериктиктери жөнүндө мыйзамдар

Көп батирлүү үйлөрдүн турак жана турак эмес жайларынын менчик ээлеринин шериктиктери жөнүндө мыйзамдар [Конституциядан](http://cbd.minjust.gov.kg/act/view/ky-kg/202913?cl=ky-kg), Жарандык [кодекстен](http://cbd.minjust.gov.kg/act/view/ky-kg/4?cl=ky-kg), Турак жай [кодексинен](http://cbd.minjust.gov.kg/act/view/ky-kg/203926?cl=ky-kg), ушул Мыйзамдан жана аларга ылайык чыгарылуучу Кыргыз Республикасынын башка ченемдик укуктук актыларынан турат.

2-берене. Ушул Мыйзамдын колдонулуу чөйрөсү

Ушул Мыйзамдын колдонулушу коммерциялык эмес уюм - көп батирлүү үйлөрдүн турак жана турак эмес жайларынын менчик ээлеринин шериктигин (мындан ары - турак жай менчик ээлеринин шериктиги) түзүү жолу менен, көп батирлүү үйдүн жалпы мүлкүндөгү турак жана турак эмес жайлардын менчик ээлеринин аны натыйжалуу күтүү жана башкаруу менен байланышкан мамилелерине жайылтылат. Ушул Мыйзам көп батирлүү үйлөрдү куруу жана реконструкциялоо процессинде турак жай менчик ээлеринин жаңыдан түзүлгөн шериктигине да жайылтылат.

**2-глава
Турак жай менчик ээлеринин шериктигин түзүү жана уюштуруу документтери**

3-берене. Көп батирлүү үйдөгү турак жана турак эмес жайлардын

менчик ээлеринин шериктиги

1. Көп батирлүү үйдөгү турак жана турак эмес жайлардын менчик ээлеринин шериктиги - көп батирлүү үйдөгү жалпы мүлктү (кыймылсыз мүлк комплексин) биргелешип башкаруу, ошол комплексти эксплуатациялоону камсыз кылуу, ээлик кылуу, пайдалануу жана мыйзамдарда белгиленген чектерде көп батирлүү үйдөгү жалпы мүлктү тескөө үчүн көп батирлүү үйдөгү турак жана турак эмес жайлардын менчик ээлери тарабынан түзүлүүчү коммерциялык эмес уюм.

2. Турак жай менчик ээлеринин шериктиги көп батирлүү үйлөрдөгү турак жана турак эмес жайлардын (менчик ээлери) менчик ээлери тарабынан уюштурулат.

3. Мүчө болууну каалаган менчик ээлери турак жай менчик ээлеринин шериктиги мамлекеттик каттоодон өткөндөн кийин анын мүчөлөрү болуп калышат жана турак жай менчик ээлеринин шериктигинин мүчөлөрүнүн ушул Мыйзамда каралган укуктарына жана милдеттерине ээ болушат.

Турак жай менчик ээлеринин шериктигине мүчө болуп саналбаган менчик ээлери көп батирлүү үйдөгү жалпы мүлктү күтүү түйшүгүн Кыргыз Республикасынын мыйзамдарына ылайык тең тартышат.

4. Көп батирлүү бир үйдө эки же андан көп турак жай менчик ээлеринин шериктиктерин түзүүгө жол берилбейт.

5. Турак жай менчик ээлеринин шериктигин түзүүдө жана иштөөсүндө менчиктештирилбеген турак жайларга карата мамилелер боюнча мамлекеттик органдардын жана жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдарынын кызыкчылыктарына алардын ыйгарым укуктуу органдары өкүл болот.

4-берене. Турак жай менчик ээлеринин шериктигин түзүү

1. Турак жай менчик ээлеринин шериктигин түзүү үчүн 3 менчик ээсинен кем эмес сандагы демилгечи топ тарабынан уюштуруу чогулушу чакырылат.

Демилгечи топ бардык менчик ээлерине чогулуш өтүүчү датага чейин 10 күн калгандан кечиктирбестен уюштуруу чогулушун өткөрүү жөнүндө кабарлайт. Уюштуруу чогулушун өткөрүү жөнүндө кабарлоодо чогулушту өткөрүүнүн формасы, чогулушту өткөрүү орду жана убактысы, күн тартиби көрсөтүлөт.

Уюштуруу чогулушун өткөрүү жөнүндө кабарлоо жазуу жүзүндө жөнөтүлөт жана ар бир менчик ээсине кол койдуруп алуу же почталык жөнөтүм аркылуу (тапшырык кат менен) тапшырылат.

2. Уюштуруу чогулушу төмөнкүдөй чечимдерди кабыл алат:

1) турак жай менчик ээлеринин шериктигин түзүү жөнүндө;

2) турак жай менчик ээлеринин шериктигинин аталышын жана жайгашкан жерин бекитүү тууралуу;

3) уставын бекитүү тууралуу;

4) турак жай менчик ээлеринин шериктигинин башкаруу органдарын шайлоо тууралуу.

Уюштуруу чогулушу Кыргыз Республикасынын мыйзамдарына ылайык турак жай менчик ээлеринин шериктигин түзүүгө жана анын ишине тиешелүү жана башка маселелерди кароого укуктуу.

3. Уюштуруу чогулушу жазуу жүзүндө жол-жоболоштурулган сурамжылоо (кол чогултуу) формасында өтүшү мүмкүн.

Добуш берүү бюллетендерди пайдалануу менен өткөрүлсө болот.

4. Эгерде менчик ээлеринин жалпы санынын добуштарынын 51 пайызынан кем эмеси ал үчүн добуш берсе, турак жай ээлеринин шериктигин түзүү тууралуу чечим кабыл алынган болуп эсептелинет.

Добуш берүүнүн жыйынтыктары чечим кабыл алынгандан кийин 30 күндөн кечиктирилбеген мөөнөттө менчик ээлерине жеткирилет.

5. Уюштуруу чогулушунун протоколу милдеттүү тартипте жүргүзүлөт.

6. Демилгечи топ турак жай менчик ээлеринин шериктигин мамлекеттик каттоодо ыйгарым укуктуу органдарга берилген маалыматтардын тактыгы үчүн жоопкерчилик тартат.

7. Турак жай менчик ээлеринин шериктиги Кыргыз Республикасынын мыйзамдарына ылайык мамлекеттик каттоодон өткөн учурдан тартып түзүлгөн болуп эсептелинет жана юридикалык жак болуп саналат.

8. Эгерде шериктиктин уставында башкача каралбаса, турак жай менчик ээлеринин шериктиги ишинин мөөнөтү чектелбестен түзүлөт.

9. Турак жай менчик ээлеринин шериктиги өз милдеттенмелери боюнча ага таандык болгон бардык мүлкү менен жооп берет. Турак жай менчик ээлеринин шериктиги шериктиктин мүчөлөрүнүн милдеттенмелери боюнча жооп бербейт, ал эми шериктиктин мүчөлөрү шериктиктин милдеттенмелери боюнча жооп беришпейт.

5-берене. Турак жай менчик ээлеринин шериктигинин уставы

Турак жай менчик ээлеринин шериктиги өз уставынын негизинде аракеттенет.

Турак жай менчик ээлеринин шериктигинин уставы төмөнкүлөрдү камтышы керек:

1) турак жай менчик ээлеринин шериктигинин толук аталышын жана анын юридикалык дарегин, ишинин предметин жана максаттарын;

2) турак жай менчик ээлеринин шериктигинин ишин башкаруунун тартибин, башкаруу органдарынын сандык курамын жана ыйгарым укуктарынын мөөнөттөрүн;

3) жалпы чогулуш Кыргыз Республикасынын мыйзамдарына ылайык ага киргизүүнү зарыл деп эсептеген башка маселелерди.

6-берене. Турак жай менчик ээлеринин шериктештигинин укуктары

1. Турак жай менчик ээлеринин шериктиги төмөнкүлөргө укуктуу:

1) Кыргыз Республикасынын мыйзамдарына ылайык көп батирлүү үйдөгү жалпы мүлктү күтүү жана оңдоо жөнүндө келишимдерди жана менчик ээлеринин жана шериктиктин мүчөлөрүнүн кызыкчылыктарындагы башка келишимдерди түзүүгө;

2) бир жылга кирешелердин жана чыгашалардын сметасын, анын ичинде көп батирлүү үйдөгү жалпы мүлктү күтүүгө жана оңдоого зарыл чыгашаларды, көп батирлүү үйдү капиталдык оңдоого жана реконструкциялоого чыгымдарды, атайын төгүмдөрдү жана резервдик фондго чегерүүлөрдү, ошондой эле мыйзамда жана шериктиктин уставында белгиленген башка максаттар үчүн чыгашаларды аныктоого;

3) бир жылга кабыл алынган кирешелер жана чыгашалар сметасынын негизинде ар бир менчик ээси үчүн анын көп батирлүү үйдөгү жалпы мүлккө жалпы менчиктеги укугунун үлүшүнө ылайык төлөмдөрдүн жана төгүмдөрдүн өлчөмүн белгилөөгө;

4) менчик ээлери үчүн иштерди аткарууга жана аларга кызмат көрсөтүүгө;

5) банктар тарабынан берилүүчү насыяларды Кыргыз Республикасынын мыйзамдарында каралган тартипте жана шарттарда пайдаланууга;

6) келишим боюнча шериктик үчүн иштерди аткаруучу жана шериктикке кызматтарды көрсөтүүчү адамдарга материалдык жана акчалай каражаттарды берүүгө;

7) шериктикке таандык мүлктөрдү убактылуу пайдаланууга берүүгө;

8) кызыкдар жактарга көп батирлүү үйдөгү батирлерде иш жүзүндө жашаган жарандар жөнүндө маалыматтарды берүүгө.

2. Эгерде бул менчик ээлеринин укуктарын жана мыйзамдуу кызыкчылыктарын бузбаса, турак жай ээлеринин шериктиги төмөнкүлөргө укуктуу:

1) көп батирлүү үйдөгү жалпы мүлктүн бир бөлүгүн пайдаланууга берүүгө;

2) турак жай курулушун жүзөгө ашыруу, чарбалык жана башка курулуштарды куруу жана аларды андан ары эксплуатациялоо үчүн жер участокторун пайдаланууга алууга же болбосо менчик ээлеринин жалпы үлүштүк менчигине алууга же сатып алууга;

3) Кыргыз Республикасынын мыйзамдарынын талаптарына ылайык менчик ээлеринин атынан жана эсебинен ошондой үйгө чектеш бөлүнүп берилген жер участокторунда курулуштарды жүзөгө ашырууга;

4) шериктиктин максаттарына жана милдеттерине жооп берген бүтүмдөрдү түзүүгө жана башка аракеттерди жасоого.

3. Турак жай менчик ээлеринин шериктиги Кыргыз Республикасынын мыйзамдарында жана шериктиктин уставында белгиленген тартипте милдеттүү төлөмдөрдү, төгүмдөрдү жана башка жалпы чыгашаларды төлөөнү кечиктиргендиги үчүн үстөк айып белгилөөгө укуктуу, анын суммасы карыздын жалпы суммасынын 30 пайызынан ашышы мүмкүн эмес.

4. Менчик ээлери турак жай менчик ээлеринин шериктигинин жалпы чыгашаларына катышуу боюнча өздөрүнүн милдеттерин аткарбаган учурда, соттук тартипте милдеттүү төлөмдөрдүн жана төгүмдөрдүн ордун толтурууну талап кылууга укуктуу.

5. Турак жай менчик ээлеринин шериктиги менчик ээлеринин милдеттүү төлөмдөрдү жана төгүмдөрдү төлөө жана башка жалпы чыгашаларды төлөө боюнча милдеттерин аткарбаганынын натыйжасында өзүнө келтирилген чыгашалардын ордун толук толтурууну сот тартибинде талап кылууга укуктуу.

6. Эгерде тийиштүү жабдуунун кубаттуулугу электр энергиясын берүүнү жүзөгө ашырууга мүмкүнчүлүк түзгөн учурду кошпогондо, турак жай менчик ээлеринин шериктиктеринин башка өзүнчө турак, соода жана өнөр жай объектилерине электр энергиясын берүүсүнө тыюу салынат.

*(КР*[*2017-жылдын 12-декабрындагы N 207 (12)*](http://cbd.minjust.gov.kg/act/view/ky-kg/111704?cl=ky-kg)*Мыйзамынын редакциясына ылайык)*

7-берене. Турак жай менчик ээлеринин шериктигинин милдеттери

Турак жай менчик ээлеринин шериктиги төмөнкүлөргө милдеттүү:

1) Кыргыз Республикасынын мыйзамдарынын талаптарын, ошондой эле шериктиктин уставын аткарууну камсыз кылууга;

2) көп батирлүү үйдөгү жалпы мүлктү күтүү жана оңдоо жөнүндө менчик ээлери менен, анын ичинде шериктиктин мүчөлөрү болуп саналбагандар менен келишимдерди түзүүгө;

3) келишим боюнча милдеттенмелерди Кыргыз Республикасынын мыйзамдарында каралган тартипте аткарууга;

4) көп батирлүү үйдөгү жалпы мүлктүн талаптагыдай санитардык жана техникалык абалын камсыз кылууга;

5) ушул мүлккө жалпы менчик үлүшүнө ылайык көп батирлүү үйдөгү жалпы мүлктү күтүү жана оңдоо боюнча милдеттемелердин бардык менчик ээлери тарабынан аткарышын камсыз кылууга;

6) жалпы менчикке ээлик кылуунун, пайдалануунун жана тескөөнүн шарттарын жана тартибин белгилөөдө менчик ээлеринин укуктарынын жана мыйзамдуу кызыкчылыктарынын сакталышын камсыз кылууга;

7) көп батирлүү үйдөгү жалпы мүлктүн менчик ээлеринин ээлик кылуу, пайдалануу жана Кыргыз Республикасынын мыйзамдарында белгиленген чектерде тескөө укугун ишке ашырууга бөгөт болгон же ага тоскоолдук кылган үчүнчү жактардын аракеттерине жол бербөө же токтотуу үчүн зарыл чараларды кабыл алууга;

8) менчик ээлеринин, анын ичинде үчүнчү жактар менен болгон мамилелердеги мыйзамдуу кызыкчылыктарын көздөөгө.

8-берене. Турак жай менчик ээлеринин шериктигин кайра түзүү жана

жоюу

1. Турак жай менчик ээлеринин шериктигин кайра түзүү жана жоюу Кыргыз Республикасынын жарандык мыйзамдарында белгиленген негизде жана тартипте жүзөгө ашырылат.

2. Турак жай менчик ээлеринин шериктиги менчик ээлеринин жалпы чогулушунун чечими боюнча турак жай же турак жай-курулуш кооперативине кайра түзүлүшү мүмкүн.

3. Турак жай менчик ээлеринин шериктигинин ал жоюлгандан жана карыздарын тындыргандан кийин калган мүлкү шериктиктин мүчөлөрүнүн ортосунда жалпы мүлктөгү алардын үлүштөрүнө жараша бөлүштүрүлөт.

9-берене. Турак жай менчик ээлеринин шериктиктеринин бирикмеси

Турак жай менчик ээлеринин эки жана андан көп шериктиги көп батирлүү үйлөрдөгү жалпы мүлктү биргелешип башкаруу үчүн турак жай менчик ээлеринин шериктиктеринин бирикмесин түзө алышат. Көрсөтүлгөн бирикмени башкаруу Кыргыз Республикасынын жарандык мыйзамдарында белгиленген тартипте жүзөгө ашырылат.

10-берене. Турак жай менчик ээлеринин шериктигине документтерди

өткөрүп берүү

1. Турак жай менчик ээлеринин шериктиги мамлекеттик каттоодон өткөн учурдан тартып мурда менчик ээлери же менчик ээлеринин жалпы мүлкүн башкарып келген уюм ошол имаратка же имараттарга жана аларга бекитилген жер участокторуна байланыштуу бардык документтерди кабыл алуу-өткөрүп берүү актысы боюнча турак жай менчик ээлеринин шериктигине өткөрүп берүүгө, ошондой эле жазуу жүзүндөгү корутундуну берүү менен жалпы мүлктүн, имараттын же имараттардын техникалык абалын күбөлөндүрүүнү жүргүзүүгө милдеттүү.

2. Эгерде турак жай ээлеринин шериктиги мамлекеттик каттоодон өткөн учурга карата андай уюмдар өз ишин токтоткон болсо, көрсөтүлгөн документтер өткөрүлүп берилген адам ушул берененин 1-бөлүгүндө аныкталган тартипте аларды турак жай менчик ээлеринин шериктигине өткөрүп берүүгө милдеттүү.

3. Турак жай ээлеринин шериктигин түзүүдө жалпы мүлк, эреже катары, мурда тейлеген уюм тарабынан ойдогудай абалга келтирилиши керек.

Жалпы мүлктүн талаптагыдай абалын үйдүн ичиндеги түйүндөрдүн жана инженердик жабдуулардын нормалдуу иштешин, ошондой эле көп батирлүү үйдүн имаратынын коопсуздугун камсыз кылуу тутумунун оң экенин талаптайт.

**3-глава
Турак жай менчик ээлеринин шериктигинин мүчөлөрүнүн укуктук абалы**

11-берене. Турак жай менчик ээлеринин шериктигине мүчө болуу

1. Турак жай менчик ээлеринин шериктигине мүчө болуу турак жай менчик ээлеринин шериктигине кирүү жөнүндө менчик ээсинин арызынын негизинде пайда болот.

2. Эгерде көп батирлүү үйдө турак жай менчик ээлеринин шериктиги түзүлгөн болсо, бул үйдөн жай сатып алышкан адамдар аларда турак же турак эмес жайга менчик укугу пайда болгондон кийин шериктикке мүчө болууга укуктуу.

3. Турак жай менчик ээлеринин шериктигине мүчө болуу шериктиктин мүчөлүгүнөн чыгуу жөнүндө арыз берген учурдан тартып, же көп батирлүү үйдөгү турак же турак эмес жайга менчик укугу токтотулган учурдан тартып токтотулат.

12-берене. Турак жай менчик ээлеринин шериктигинин башкаруу

органдары

Шериктиктин мүчөлөрүнүн жалпы чогулушу, шериктиктин башкармалыгы жана текшерүү комиссиясы (текшерүүчү) турак жай менчик ээлеринин шериктигинин башкаруу органдары болуп саналат.

13-берене. Турак жай менчик ээлеринин шериктигинин мүчөлөрүнүн

жалпы чогулушу

1. Турак жай менчик ээлеринин шериктигинин жалпы чогулушу шериктиктин жогорку башкаруу органы болуп саналат жана шериктиктин уставында белгиленген тартипте чакырылат.

2. Турак жай менчик ээлеринин шериктигинин мүчөлөрүнүн жалпы чогулушунун компетенциясына төмөнкүлөр кирет:

1) шериктиктин уставына өзгөртүүлөрдү жана толуктоолорду киргизүү, анын ичинде аны жаңы редакциясында кабыл алуу;

2) шериктикти кайра түзүү жана жоюу жөнүндө чечимдерди кабыл алуу;

3) шериктиктин башкармалыгын жана текшерүү комиссиясын (текшерүүчүнү) шайлоо;

4) шериктиктин мүчөлөрүнүн милдеттүү төлөмдөрүнүн жана төгүмдөрүнүн өлчөмүн белгилөө;

5) шериктиктин атайын фонддорун, анын ичинде резервдик фонду, көп батирлүү үйдөгү жалпы мүлктү жана анын жабдууларын калыбына келтирүү жана оңдоо фондун түзүү;

6) зайым каражаттарын, анын ичинде банктык насыяларды алуу жөнүндө чечимдерди кабыл алуу;

7) шериктиктин чарбалык ишинен кирешелерди пайдалануунун багыттарын аныктоо;

8) шериктиктин жылдык бюджетин жана финансылык иши жөнүндө жылдык планын жана мындай планды аткаруу жөнүндө отчетун бекитүү;

9) шериктиктин башкармалыгынын, башкармалыктын төрагасынын жана текшерүү комиссиясынын (текшерүүчүнүн) аракеттерине даттанууларды кароо;

10) шериктиктин башкармалыгынын төрагасынын сунуштамасы боюнча милдеттерине көп батирлүү үйдү тейлөө кирген кызматкерлерге карата шериктиктин ички иш эрежелерин, алардын эмгек акысын төлөө тууралуу жобону кабыл жана өзгөртүү;

11) шериктиктин башкармалыгынын мүчөлөрүн сыйлоонун өлчөмүн аныктоо;

12) көп батирлүү үйдөгү жалпы мүлктү ижарага берүү же башка укуктарды өткөрүп берүү жөнүндө чечимдерди кабыл алуу;

13) башкармалыктын ар жылдык отчетун бекитүү;

14) шериктиктин жалпы мүлкүн жеке же юридикалык жакка (башкаруучуга) башкарууга өткөрүп берүү жөнүндө чечимдерди кабыл алуу, ошондой эле башкаруучу шериктикке көрсөтүүгө тийиш болгон кызмат көрсөтүүлөрдүн тизмегин аныктоо;

15) көп батирлүү үйдө кошумча жайларды жана жалпы мүлк объекттерин куруу жөнүндө чечимдерди кабыл алуу;

16) ушул Мыйзамда же башка ченемдик укуктук актыларда каралган башка маселелер.

3. Турак жай менчик ээлеринин шериктигинин мүчөлөрүнүн жалпы чогулушу шериктиктин башкармалыгынын компетенциясына кирген маселелерди чечүүгө укугу бар.

4. Турак жай ээлеринин шериктигинин мүчөлөрүнүн жалпы чогулушунда шериктиктин ар бир мүчөсүнө бир добуш берилет.

5. Турак жай ээлеринин шериктигинин мүчөлөрү өкүлүнө жалпы чогулушка катышууга ыйгарым укук берүүгө укуктуу, анын ыйгарым укуктары Кыргыз Республикасынын мыйзамдарына ылайык жол-жоболоштурулган ишеним катта ырасталат.

Турак жай менчик ээлеринин шериктигинин мүчөсү тарабынан жакын туугандарына берилген ишеним кат шериктиктин башкармалыгынын төрагасы тарабынан күбөлөндүрүлүүгө жана турак жай менчик ээлеринин шериктигинин мөөрү менен бекемделиши мүмкүн.

6. Турак жай менчик ээлеринин шериктигинин мүчөлөрүнүн жалпы чогулушунун ушул Мыйзамда белгиленген тартипти бузуу менен кабыл алынган чечимдери жараксыз болуп саналат.

14-берене. Турак жай менчик ээлеринин шериктигинин мүчөлөрүнүн

жалпы чогулушун уюштуруунун жана өткөрүүнүн тартиби

1. Турак жай менчик ээлеринин шериктигинин мүчөлөрүнүн жалпы чогулушу жылына бир жолудан кем эмес өткөрүлөт. Кезексиз чогулуш же башкармалыктын чечими боюнча же текшерүү комиссиянын талабы боюнча, же болбосо турак жай менчик ээлеринин шериктигинин мүчөлөрүнүн 10 пайызынан кем эмесинин демилгеси боюнча чакырылат.

Демилгеси боюнча чогулуш чакырган адам, шериктиктин башкармалыгынан тышкары, шериктиктин башкармалыгына чогулуштун күн тартибин жана өткөрүү датасын көрсөтүү менен, кезексиз чогулушту чакыруунун зарылчылыгы жөнүндө жазуу жүзүндөгү арызын берүүгө милдеттүү.

Турак жай менчик ээлеринин шериктигинин башкармалыгы турак жай менчик ээлеринин шериктигинин мүчөлөрүнүн жалпы чогулушун ушул Мыйзамда жана шериктиктин уставында белгиленген тартипке ылайык өткөрүүгө милдеттүү.

2. Турак жай менчик ээлеринин шериктигинин мүчөлөрүнүн жалпы чогулушун өткөрүү жөнүндө кабарлоо жазуу жүзүндө жөнөтүлөт жана шериктиктин ар бир мүчөсүнө кол койдуруп алуу менен же почталык жөнөтүм аркылуу (тапшырык кат менен) тапшырылат. Кабарлоо жалпы чогулушту өткөрүү датасына чейин 10 күн калгандан кечиктирбестен жөнөтүлөт.

3. Турак жай менчик ээлеринин шериктигинин мүчөлөрүнүн жалпы чогулушун өткөрүү жөнүндө кабарлоодо жалпы чогулушту чакырууга демилгечи болгон адам жөнүндө маалыматтар, чогулушту өткөрүүнүн формасы, орду жана убактысы, күн тартиби көрсөтүлөт. Турак жай менчик ээлеринин шериктигинин мүчөлөрүнүн жалпы чогулушу күн тартибине киргизилбеген маселелерди талкууга алып чыгууга укуксуз.

4. Эгерде шериктиктин мүчөлөрүнүн же алардын өкүлдөрүнүн 50 пайыздан ашыгы катышса, турак жай менчик ээлеринин шериктигинин мүчөлөрүнүн жалпы чогулушу укуктуу болот.

Кворум болбогон учурда шериктиктин башкармалыгы жалпы чогулушту өткөрүүнүн жаңы ордун, датасын жана убактысын дайындайт. Турак жай менчик ээлеринин шериктигинин мүчөлөрүнүн кайрадан дайындалган жалпы чогулушу мурда өтпөй калган жалпы чогулуштун учурунан тартып 2 күн эрте эмес жана 30 күндөн кеч эмес чакырылышы мүмкүн.

5. Турак жай менчик ээлеринин шериктигинин мүчөлөрүнүн жалпы чогулушунун ушул Мыйзамдын 13-беренесинин 2-бөлүгүнүн 2, 6, 7, 12, 13-пункттарына ылайык ушул Мыйзам менен жалпы чогулуштун компетенциясына киргизилген маселелер боюнча чечими шериктиктин мүчөлөрүнүн жалпы санынан үчтөн эки добушунан кем эмес добушу менен кабыл алынат. Калган маселелер боюнча чечим шериктиктин мүчөлөрүнүн же алардын өкүлдөрүнүн жалпы чогулушуна катышкандардын жалпы санынын көпчүлүк добушу менен кабыл алынат.

6. Турак жай менчик ээлеринин шериктигинин мүчөлөрүнүн жалпы чогулушун шериктиктин башкармалыгынын төрагасы же анын орун басары алып барат. Алар болбогон учурда жалпы чогулушту шериктиктин башкармалыгынын мүчөлөрүнүн бири алып барат.

7. Турак жай менчик ээлеринин шериктигинин жалпы чогулушу жазуу жүзүндө жол-жоболоштурулган сурамжылоо (кол чогултуу) формасында өтүшү мүмкүн.

Добуш берүү бюллетендерди пайдалануу менен өткөрүлүшү мүмкүн.

8. Турак жай менчик ээлеринин шериктигинин мүчөлөрүнүн жалпы чогулушунун чечими ачык добуш берүү менен кабыл алынат. Шериктиктин чогулушка катышкан мүчөлөрүнүн же алардын өкүлдөрүнүн 20 пайызынан кем эмесинин талабы боюнча чечимди кабыл алуу жашыруун добуш берүү менен жүргүзүлөт.

9. Турак жай менчик ээлеринин шериктигинин мүчөлөрүнүн жалпы чогулушунун ушул беренеге ылайык кабыл алынган чечимдери турак жай менчик ээлеринин шериктигинин бардык мүчөлөрү жана менчик ээлери үчүн милдеттүү болуп саналат.

15-берене. Турак жай менчик ээлеринин шериктигинин башкармалыгы

1. Турак жай менчик ээлеринин шериктигинин ишине жетекчилик шериктиктин башкармалыгы тарабынан жүзөгө ашырылат. Көп батирлүү үйдөгү жайлардын менчик ээлеринин жалпы чогулушунун өзгөчө компетенциясына жана турак жай менчик ээлеринин шериктигинин мүчөлөрүнүн жалпы чогулушунун компентенциясына киргизилген маселелерди кошпогондо, турак жай менчик ээлеринин шериктигинин башкармалыгы шериктиктин ишинин бардык маселелери боюнча чечимдерди кабыл алууга укуктуу.

2. Турак жай менчик ээлеринин шериктигинин башкармалыгы шериктиктин мүчөлөрүнүн ичинен шериктиктин мүчөлөрүнүн жалпы чогулушунда шериктиктин уставында белгиленген, бирок 2 жылдан ашык эмес мөөнөткө шайланат. Башкармалыктын мүчөлөрүнүн саны жуп эмес болушу керек жана шериктиктин уставы менен белгиленет.

3. Турак жай менчик ээлеринин шериктигинин башкармалыгы өз курамынан шериктиктин төрагасын шайлайт.

4. Турак жай менчик ээлеринин шериктигинин башкармалыгы шериктиктин аткаруу органы болуп саналат, шериктиктин мүчөлөрүнүн жалпы чогулушуна отчет берет.

5. Эгерде шериктиктин уставында башкача белгиленбесе, турак жай менчик ээлеринин шериктигинин башкармалыгынын жыйналышы айына бир жолудан кем эмес өткөрүлөт.

6. Эгерде ошондой жыйналышка шериктиктин башкармалыгынын мүчөлөрүнүн көпчүлүгү катышса, турак жай менчик ээлеринин шериктигинин башкармалыгынын жыйналышы укуктуу деп таанылат. Турак жай менчик ээлеринин шериктигинин башкармалыгынын чечими протокол менен жол-жоболоштурулат.

16-берене. Турак жай менчик ээлеринин шериктигинин башкармалыгынын

милдеттери

Турак жай менчик ээлеринин шериктигинин башкармалыгынын милдеттерине төмөнкүлөр кирет:

1) шериктик тарабынан Кыргыз Республикасынын мыйзамдарын жана шериктиктин уставынын талаптарын сактоо;

2) шериктиктин мүчөлөрүнүн белгиленген милдеттүү төлөмдөрдү жана төгүмдөрдү өз учурунда төлөшүн көзөмөлдөө;

3) тийиштүү жылга шериктиктин кирешелер жана чыгашалар сметасын (жылдык бюджетин) жана финансылык иши жөнүндө отчетторду түзүү, бекитүү үчүн аларды шериктиктин мүчөлөрүнүн жалпы чогулушуна коюу;

4) көп батирлүү үйдү башкаруу;

5) көп батирлүү үйдү тейлөө үчүн кызматкерлерди жалдоо жана аларды бошотуу;

6) көп батирлүү үйдөгү жалпы мүлктү тейлөөгө, эксплуатациялоого жана оңдоого келишимдерди түзүү;

7) шериктиктин мүчөлөрүнүн тизмесин, иш кагаздарын, бухгалтердик эсепти жана бухгалтердик отчетту жүргүзүү;

8) шериктиктин мүчөлөрүнүн жалпы чогулушун чакыруу жана өткөрүү;

9) турак жай менчик ээлеринин шериктигинин уставынан келип чыккан башка милдеттерди аткаруу.

17-берене. Турак жай менчик ээлеринин шериктигинин башкармалыгынын

төрагасы

1. Турак жай менчик ээлеринин шериктигинин башкармалыгынын төрагасы шериктиктин уставында белгиленген мөөнөткө шайланат. Шериктиктин башкармалыгынын төрагасы башкармалыктын чечимдерин аткарууну камсыз кылат, шериктештиктин бардык кызмат адамдарына көрсөтмөлөрдү жана тескемелерди берүүгө укугу бар, анын аткарылышы көрсөтүлгөн адамдар үчүн милдеттүү.

2. Турак жай менчик ээлеринин шериктигинин башкармалыгынын төрагасы шериктиктин атынан ишеним катсыз аракеттенет, төлөм документтерине кол коет жана Кыргыз Республикасынын мыйзамдарына, шериктиктин уставына ылайык шериктиктин башкармалыгы же шериктиктин мүчөлөрүнүн жалпы чогулушунун милдеттүү түрдө жактыруусун талап кылбаган бүтүмдөрдү жасайт, милдетине көп батирлүү үйдү тейлөө кирген кызматкерлерге карата шериктиктин ички тартибинин эрежелерин, алардын эмгек акыларын төлөө тууралуу жобону иштеп чыгат жана шериктиктин мүчөлөрүнүн жалпы чогулушуна бекитүүгө киргизет.

18-берене. Турак жай менчик ээлеринин шериктигинин текшерүү

комиссиясы (текшерүүчү)

1. Турак жай менчик ээлеринин шериктигинин текшерүү комиссиясы (текшерүүчү) шериктиктин мүчөлөрүнүн жалпы чогулушу тарабынан 2 жылдан ашык эмес мөөнөткө шайланат. Турак жай менчик ээлеринин шериктигинин текшерүү комиссиясынын курамына шериктиктин башкармалыгынын мүчөлөрү жана алардын үй бүлө мүчөлөрү кире алышпайт.

2. Турак жай менчик ээлеринин шериктигинин текшерүү комиссиясы өз курамынан текшерүү комиссиясынын төрагасын шайлайт.

3. Турак жай менчик ээлеринин шериктигинин текшерүү комиссиясы (текшерүүчү):

1) шериктиктин финансылык ишин жылына бир жолудан кем эмес текшерүүнү жүргүзөт;

2) шериктиктин мүчөлөрүнүн жалпы чогулушуна тийиштүү жылга шериктиктин кирешелер жана чыгашалар сметасы жөнүндө корутундуну жана финансылык иши жана милдеттүү төлөмдөрдүн жана төгүмдөрдүн өлчөмдөрү жөнүндө отчетту берет;

3) өз иши тууралуу шериктиктин мүчөлөрүнүн жалпы чогулушунда отчет берет.

19-берене. Турак жай менчик ээлеринин шериктигинин каражаттары

жана мүлкү

1. Турак жай менчик ээлеринин шериктигинин менчигинде кыймылдуу мүлк, ошондой эле көп батирлүү үйдүн ичинде же сыртында жайгашкан кыймылсыз мүлк турушу мүмкүн.

2. Турак жай менчик ээлеринин шериктигинин каражаттары төмөнкүлөрдөн турат:

1) милдеттүү төлөмдөрдөн, шериктиктин мүчөлөрүнүн кирүү жана башка төгүмдөрүнөн;

2) шериктиктин максаттарын, милдеттерин жүзөгө ашырууга жана аткарууга багытталган шериктиктин чарбалык ишинен түшкөн кирешелерден;

3) көп батирлүү үйдөгү жалпы мүлктү эксплуатациялоону, учурдагы жана капиталдык оңдоолорду жүргүзүүнү, коммуналдык кызмат көрсөтүүлөрдүн айрым түрлөрүн берүүнү камсыз кылуучу субсидиялардан жана башка субсидиялардан;

4) башка келип түшүүлөрдөн.

3. Турак жай менчик ээлеринин шериктигинин мүчөлөрүнүн жалпы чогулушунун чечиминин негизинде уставда каралган максаттарга чыгымдалуучу атайын фонддор түзүлүшү мүмкүн. Атайын фонддорду түзүүнүн тартиби шериктиктин мүчөлөрүнүн жалпы чогулушу тарабынан аныкталат.

4. Турак жай менчик ээлеринин шериктигинин башкармалыгы банктагы эсепте турган шериктиктин каражаттарын шериктиктин финансылык планына ылайык тескөөгө укугу бар.

5. Турак жай менчик ээлеринин шериктиги жалпы мүлктү күтүүнү жылдык бюджетке жана шериктиктин ишинин финансылык иши жөнүндө жылдык планга ылайык камсыз кылат.

6. Эгерде жалпы мүлктүн абалын текшерүү, аны оңдоо же элементтерин алмаштыруу жүргүзүлүп жатса, аларга жетүү жайдын ичинен өтсө, менчик ээси кабарлоо алгандан кийин турак жай ээлеринин шериктигинин өкүлүн жайдын ичине киргизүүнү камсыз кылууга милдеттүү. Турак жай менчик ээлеринин шериктиги жалпы мүлктү күтүүнү камсыз кылуу боюнча жүргүзүлгөн иштердин натыйжасында менчик ээсине келтирилген зыяндын ордун толтуруп берет.

20-берене. Турак жай менчик ээлеринин шериктигинин чарбалык иши

1. Уставда каралган максаттарга жетүү үчүн турак жай менчик ээлеринин шериктиги чарбалык иштер менен алектенүүгө укуктуу.

2. Турак жай менчик ээлеринин шериктиги чарбалык иштердин төмөнкүдөй түрлөрү менен алектене алат:

1) көп батирлүү үйдөгү кыймылсыз мүлктү тейлөө, эксплуатациялоо жана оңдоо;

2) Кыргыз Республикасынын мыйзамдарына ылайык көп батирлүү үйдө кошумча жайларды жана жалпы мүлк объекттерин куруу;

3) ижарага берүү, көп батирлүү үйдөгү жалпы мүлктүн бир бөлүгүн жалдоо;

3. Турак жай менчик ээлеринин шериктигинин мүчөлөрүнүн жалпы чогулушунун чечиминин негизинде шериктиктин чарбалык ишинен түшкөн киреше жалпы чыгашаларды төлөө үчүн пайдаланылат же шериктиктин уставында каралган максаттарга чыгымдалуучу атайын фонддорго жөнөтүлөт. Кошумча киреше турак жай менчик ээлеринин шериктигинин ишинин ушул главада жана шериктиктин уставында каралган башка максаттарына багытталышы мүмкүн.

**4-глава
Корутунду жоболор**

21-берене. Турак жай менчик ээлеринин шериктигинин мүчөлөрүнүн

укуктарын коргоо

1. Эгерде турак жай менчик ээлеринин шериктигинин мүчөлөрүнүн жалпы чогулушунун, шериктиктин башкармалыгынын, башкармалыктын төрагасынын же текшерүү комиссиясынын (текшерүүчүнүн) чечими ушул Мыйзамга же Кыргыз Республикасынын башка ченемдик укуктук актыларына, уставга карама-каршы келсе, анда турак жай менчик ээлеринин шериктигинин кандай болбосун мүчөсү сотко даттанууга укуктуу.

2. Турак жай менчик ээлеринин шериктиги менен анын мүчөлөрүнүн, ошондой эле турак жай менчик ээлеринин шериктиги менен башка жарандардын же юридикалык жактардын ортосундагы талаш-тартыштар Кыргыз Республикасынын мыйзамдарында белгиленген тартипте чечилүүгө жатат.

22-берене. Жайлардын менчик ээлеринин жалпы чыгашаларга катышуусу

1. Менчик ээлери турак жай менчик ээлеринин шериктигине мүчөлүгүнө карабастан, турак жай менчик ээлеринин шериктиги башкарган жалпы мүлктү күтүү боюнча жалпы чыгашаларга өздөрүнүн жалпы мүлктөгү үлүшүнө пропорциялуу түрдө катышууга милдеттүү.

Жалпы мүлктү күтүүгө төлөмдөрдүн жана төгүмдөрдүн өлчөмү коомдун уставында белгиленген тартипте жана Кыргыз Республикасынын мыйзамдарына ылайык турак жай менчик ээлеринин шериктиги тарабынан аныкталат.

2. Тийиштүү төгүмдөрдү жана төлөмдөрдү төгүү ай сайын шериктиктин уставында каралган тартипте жүргүзүлөт.

Турак эмес жайлардын менчик ээлери тарабынан жалпы мүлктү пропорциялуу эмес пайдалануу менен байланышкан сарптоолор алар тарабынан өздөрүнүн эсебинен жабылат. Жайларга бекитилген жалпы мүлктү жеке пайдалануу менен байланышкан менчик ээлеринин чыгымдары ошол менчик ээлери тарабынан жабылат.

Жалпы мүлктү пайдалануудан алынган кирешелер менчик ээлерине таандык жана Кыргыз Республикасынын мыйзамдарына ылайык жалпы мүлктү натыйжалуу күтүү жана башкаруу максаттарында пайдаланылат.

23-берене. Мамлекеттик органдардын жана жергиликтүү өз алдынча

башкаруу органдарынын колдоосу

Мамлекеттик органдар жана жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдары турак жай менчик ээлеринин шериктигине Кыргыз Республикасынын мыйзамдарында белгиленген тартипте методикалык, уюштуруучулук, техникалык, финансылык колдоо көрсөтүшөт.

24-берене. Ушул Мыйзамдын күчүнө кирүү тартиби

1. Ушул Мыйзам расмий жарыяланган күндөн тартып күчүнө кирет.

"Эркин Тоо" газетасынын 2013-жылдын 12-июлунда № 58 жарыяланды

2. Кыргыз Республикасынын Өкмөтү алты айлык мөөнөттүн ичинде өзүнүн ченемдик укуктук актыларын ушул Мыйзамга ылайык келтирсин.

3. Төмөнкүлөр күчүн жоготту деп таанылсын:

"Турак жайдын менчик ээлеринин шериктиктери (кондоминимумдар) жөнүндө" Кыргыз Республикасынын 1997-жылдын 28-октябрындагы № 77 [Мыйзамы](http://cbd.minjust.gov.kg/act/view/ky-kg/577?cl=ky-kg) (Кыргыз Республикасынын Жогорку Кеңешинин Ведомосттору, 1997-ж., № 12, 568-ст.);

"Турак жайдын менчик ээлеринин шериктиктери (кондоминимумдар) жөнүндө" Кыргыз Республикасынын Мыйзамын колдонууга киргизүү тууралу" Кыргыз Республикасынын 1997-жылдын 28-октябрындагы № 78 [Мыйзамы](http://cbd.minjust.gov.kg/act/view/ky-kg/578?cl=ky-kg) (Кыргыз Республикасынын Жогорку Кеңешинин Ведомосттору, 1997-ж., № 12, 569-ст.);

"Турак жайдын менчик ээлеринин шериктиктери (кондоминимумдар) жөнүндө" Кыргыз Республикасынын Мыйзамына өзгөртүүлөр жана толуктоолор киргизүү тууралу" Кыргыз Республикасынын 2002-жылдын 17-ноябрындагы № 152 [Мыйзамы](http://cbd.minjust.gov.kg/act/view/ky-kg/1109?cl=ky-kg) (Кыргыз Республикасынын Жогорку Кеңешинин Жарчысы, 2002-ж., № 12, 503-ст.).

|  |  |
| --- | --- |
| **Кыргыз Республикасынын****Президенти** | **А.Атамбаев** |