

**"Тұрғын үй құрылысына үлестiк қатысу туралы" Қазақстан Республикасы Заңының жобасы туралы**

Қазақстан Республикасы Үкiметiнің 2006 жылғы 3 маусымдағы N 502 қаулысы

      Қазақстан Республикасының Үкiметi ҚАУЛЫ ЕТЕДI:

      "Тұрғын үй құрылысына үлестiк қатысу туралы" Қазақстан Республикасы Заңының жобасы Қазақстан Республикасының Парламентi Мәжiлiсiнiң қарауына енгiзiлсiн.

*Қазақстан Республикасының*

*Премьер-Министрі*

*жоба*

**Қазақстан Республикасының Заңы**

**Тұрғын үй құрылысына үлестiк қатысу туралы**

      Осы Заң жеке және заңды тұлғалардың құрылысқа үлестiк қатысуы үшiн олардың ақшалай қаражатын тарту жолымен тұрғын ғимараттарды салуға байланысты қоғамдық қатынастарды реттейдi, сондай-ақ тұрғын үй құрылысына үлестiк қатысу туралы шарт тараптарының құқықтары мен заңды мүдделерiн қорғауға кепiлдiктi белгiлейдi.

**1-тарау. Жалпы ережелер**

**1-бап. Осы Заңда пайдаланылатын негiзгi ұғымдар**

      Осы Заңда мынадай негiзгi ұғымдар пайдаланылады:

      1) кепiлдi мерзiм - құрылыс салушы жобалау-сметалық құжаттамада көрсетiлген құрылыс объектiсi көрсеткiштерiнiң сапасын сақтауға және тұрғын үй құрылысына үлестiк қатысу туралы шартқа сәйкес құрылыс объектiсiн (тұрғын ғимарат және т.б.) пайдалану мүмкiндiгiне кепiлдiк беретiн уақыт;

      2) үлестiк қатысу туралы шарт (шарт) - құрылыс салушы мен үлескер арасында жасалатын және үлескердiң ақшалай қаражатын тарту жолымен тұрғын ғимараттарды салуға байланысты құқықтық қатынастарды реттейтiн шарт;

      3) тұрғын үй құрылысына үлестiк қатысу - тұрғын ғимарттарды салу мақсатында ақшалай қаражатты тарту (құрылыс салушы) және беру (үлескер) бойынша құрылысқа үлестiк қатысу туралы шарт тараптарының қатынастары;

      4) үлескер - ақшалай қаражатымен тұрғын үйге өзiнiң қажеттiлiгiн қанағаттандыру үшiн тұрғын ғимараттарды салуға қатысатын жеке немесе заңды тұлға;

      5) тұрғын ғимараттағы үлес - жеке меншiк құқығы туындаған кезде бiр мезгiлде тұрғын ғимараттағы ортақ мүлiкке үлестiк меншiк құқығы туындаған жағдайда құрылысқа үлестiк қатысу шарты бойынша салынған тұрғын үйдiң құрамына кiретiн, үлескердiң жеке меншiк құқығына берiлетiн пәтер;

      6) тұрғын үй құрылысына үлестiк қатысу туралы шарт бойынша тұрғын ғимарат - тұрғын үйден, сондай-ақ ортақ мүлiк болып табылатын өзге де бөлiктерден тұратын құрылыс;

      7) құрылыс салушы - өзiнiң меншiк құқығындағы жер учаскесiнде тұрғын ғимарат салуды ұйымдастыру үшiн жеке және заңды тұлғалардың ақшалай қаражатын тарту жөнiндегi қызметтi жүзеге асыратын заңды тұлға;

      8) пайдалануға қосуға арналған рұқсат - комиссияны тағайындаған инстанцияның тұрғын ғимаратты қабылдау туралы мемлекеттiк қабылдау комиссиясының актiсiн бекiтуi;

      9) тiркеушi орган - жылжымайтын мүлiкке құқықтарды және олармен жасалатын мәмiлелердi мемлекеттiк тiркеудi жүзеге асыратын органдар;

      10) уәкiлеттi орган - облыстардың (республикалық маңызы бар қалалардың, астананың) жергiлiктi атқарушы органдары;

      11) нөлдiк цикл - шартты жобалау белгiлiсiнен төмен орналасқан, нөл деп қабылданған үйлердiң немесе ғимараттардың бөлiктерiн және инженерлiк коммуникацияларды салу жөнiндегi құрылыс-монтаж жұмыстарының кешенi.

**2-бап. Қазақстан Республикасының тұрғын үй құрылысына**

**үлестiк қатысу туралы заңдары**

      1. Қазақстан Республикасының тұрғын үй құрылысына үлестiк қатысу туралы заңдары Қазақстан Республикасының Конституциясына негiзделедi және Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексiнiң, осы Заңның және өзге де нормативтiк құқықтық актiлердiң нормаларынан тұрады.

      2. Қазақстан Республикасының тұрғын үй қатынастары туралы, сондай-ақ сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметiн реттейтiн заңдары осы Заңмен реттелмейтiн бөлiгiнде тұрғын үй құрылысына үлестiк қатысу қатынастарына қолданылады.

      3. Тұрғын үй құрылысына үлестiк қатысу шартына негiзделген, жылжымайтын құрылыс объектiлерiн инвестициялаумен, сондай-ақ жеке тұрғын үй құрлысымен байланысты қатынастар Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексiмен реттеледi.

      4. Егер Қазақстан Республикасы бекiткен халықаралық шартта осы Заңда бар өзге де ережелер белгiленсе, онда халықаралық шарттың ережелерi қолданылады.

**2-тарау. Тұрғын үй құрлысына үлестiк қатысу**

**саласындағы мемлекеттiк реттеу және бақылау**

**3-бап. Уәкiлеттi органның құзыретi**

      Уәкiлеттi орган:

      1) тұрғын үй құрылысына үлестiк қатысуды ұйымдастыру жөнiндегi құрылыс салушының қызметiне мониторингтi жүзеге асырады;

      2) тұрғын ғимараттың құрылысына үлестiк қатысудың орындалмаған шарттары бойынша тартылған ақшалай қаражаттан 12 пайыздан кем емес көлемде қаржы жылының соңында құрылыс салушының жеке капиталының болуы туралы талаптың сақталуына тексерудi және жобалау-сметалық құжаттамаға сәйкес тұрғын ғимаратты салудың мерзiмi бойынша талаптардың сақталуына, үлескерден алынған ақшалай қаражаттың қозғалысына тексерудi тоқсан сайын жүзеге асырады;

      3) қажеттi құжаттар мен материалдарға белгiленген тәртiппен сұрау салады және алады;

      4) құрылыс салушыларға белгiленген мерзiмде осы Заңды бұзушылықты жою туралы нұсқаулар жiбередi, сондай-ақ Қазақстан Республикасының заң актiлерiнде көзделген мәжбүрлеу шараларын құрылыс салушыға қолдану туралы шешiм қабылдайды;

      5) Қазақстан Республикасының заң актiлерiнде көзделген жағдайларда yлескердiң ақшалай қаражатын тарту есебiнен құрылыс салушының тұрғын ғимаратты салуды ұйымдастыру жөнiндегi қызметтi жүзеге асыруға арналған лицензиясын сот тәртiбiмен уақытша тоқтатады немесе керi қайтарып алады;

      6) тұрғын үй құрылысына үлестiк қатысу туралы шарттарды есепке алады.

**4-бап. Уәкiлеттi органның құрылыс салушының**

**қызметiн бақылауы**

      1. Құрылыс салушы осы Заңның, сондай-ақ оған сәйкес қабылданған нормативтiк құқықтық актiлердiң талаптарын бұзған жағдайда уәкiлеттi орган:

      1) құрылыс салушыдан анықталған бұзушылықтарды жоюды талап етуге;

      2) құрылыс салушыға осы Заңның, сондай-ақ оған сәйкес қабылданған нормативтiк құқықтық актiлердiң бұзылуын жою туралы орындалуы мiндеттi нұсқаулар беруге;

      3) осы Заңмен және Қазақстан Республикасының өзге де заң актiлерiмен белгiленген жауапкершiлiкке құрылыс салушыны (оның лауазымды тұлғаларын) тартуға қажеттi шаралар қабылдауға құқылы.

      2. Осы баптың 1-тармағына сәйкес уәкiлеттi орган құрылыс салушыға жiберген нұсқауға ол Қазақстан Республикасының заңында белгiленген тәртiппен шағымдануға құқылы.

      3. Құрылыс салушының лицензиясының қолданысын алты айға дейiн мерзiмге, егер:

      1) құрылыс салушы тұрғын ғимараттың құрылысына үлестiк қатысу шарты бойынша қаржы жылының аяғында тартылған ақшалай қаражаттан 12 проценттен кем емес көлемде оның жеке капиталының мөлшерiне қойылатын талаптарды сақтамағанда;

      2) Осы Заңның өзге де талаптарын құрылыс салушы орындамағанда, тиiсiнше, бiр жыл iшiнде құрылыс салушыға екi және бiрнеше рет заңмен көзделген әкiмшiлiк шаралары қолданылған жағдайда уақытша тоқтатуға құқылы.

**3-тарау. Тұрғын үй құрлысына үлестiк қатысуды**

**ұйымдастыру**

**5-бап. Құрылыс салушы**

      1. Құрылыс салушы өзiнiң қаражатын және/немесе қарызға алынған қаражатты, сондай-ақ тұрғын ғимаратты салу үшiн үлескердiң ақшалай қаражатын инвестициялау жолымен өзiнiң қызметiн жүзеге асырады.

      Құрылыс салушы тұрғын ғимаратты салу мақсатында үлестiк қатысудың басында мердiгерлiк және тапсырма шарттарын жасасуға құқылы.

      Құрылыс салушының үлескердiң алдындағы мiндеттемелерiн орындау мақсатында жер учаскесiн және осы жер учаскесiнде салынып жатқан (құрылатын) көп пәтерлi үйдi немесе өзге де жылжымайтын мүлiк объектiсiн үшiншi тұлғалардың алдындағы мiндеттемелерiн орындауды қамтамасыз ету ретiнде жүктелуге құқығы жоқ.

      2. Шетелдiк ұйымдар үлескерлердiң ақшалай қаражатын тарту жолымен тұрғын ғимараттар салуды ұйымдастыру жөнiндегi қызметiн Қазақстан Республикасының аумағындағы заңды тұлғалардың мекемелерi арқылы ғана жүзеге асырады.

      3. Құрылыс салушы тараптардың келiсiмімен белгiленген жағдайда үлескердiң қаражатына қатынасы бойынша өзiнiң азаматтық-құқықтық жауапкершiлiгiн сақтандыруға мiндеттi.

**6-бап. Тұрғын үй құрылысына үлестiк қатысу**

**туралы шарт**

      Тұрғын үй құрылысына yлестiк қатысу туралы үлгi шартты Қазақстан Республикасының Үкiметi бекiтедi.

      Тұрғын үй құрылысына yлестiк қатысу туралы шарт бойынша бiр тарап (құрылыс салушы) шартта көзделген мерзiмде тұрғын ғимаратты салуға және пайдалануға қосуға арналған рұқсатты алғаннан кейiн шарттың талаптары бойынша тұрғын ғимараттағы оның үлесiн беруге мiндеттеме қабылдайды; ал екiншi тарап (үлескер) шартпен уағдаласқан мөлшерде және тәртiппен ақшалай қаражатты салуға мiндеттеме қабылдайды.

**7-бап. Құрылыс салушы беретiн ақпарат**

      1. Құрылыс салушы тұрғын үй құрылысына үлестiк қатысу туралы шартты жасасу мақсатында келген тұлғаға танысу үшiн мынадай ақпараттар бередi:

      1) құрылыс салушының фирмалық атауы және орналасқан жерi;

      2) құрылыс салушыны мемлекеттiк тiркеу (қайта тiркеу) туралы куәлiк;

      3) салық төлеушiнiң куәлiгi;

      4) статистикалық карточка;

      5) құрылыс салушының тұрғын үй құрлысында кәсiпкерлiк қызметтi жүзеге асырғандығына соңғы жылғы аудиторлық қорытынды;

      6) үлескерлердiң ақшалай қаражатын тарту жолымен тұрғын ғимарат салуды ұйымдастыруға арналған лицензияның нөмiрi, оның берiлген күнi және қолданылу мерзiмi;

      7) құрылыс салушы үш жыл iшiнде жүзеге асырған жылжымайтын мүлiк объектiсiнiң құрылыс жобалары туралы, көрсетiлген объектiнiң орналасқан жерiн, оларды пайдалануға қосу мерзiмдерiн көрсете отырып, құрылыс салушы туралы жарияланатын ақпарат;

      8) құрылыс объектiлерi туралы.

      2. Құрылыс объектiсi туралы ақпаратқа мыналар жатады:

      1) кезеңдер бойынша құрылысқа арналған рұқсат;

      2) жобалау құжаттамасына сәйкес объектiнiң орналасқан жерi және сипаттамасы;

      3) құрылыстың кезеңдерi және оны аяқтау мерзiмдерi туралы мәлiметтер;

      4) бас мердiгердiң атауы.

      3. Құрылыс салушы және құрылыс объектiсi туралы ақпарат Қазақстан Республикасының аумағында таратылатын мерзiмдi баспа басылымдарында мiндеттi жариялануға тиiс.

**8-бап. Тұрғын үй құрылысына үлестiк қатысу туралы**

**шарттың нысаны және елеулi ережелерi**

      1. Тұрғын үй құрылысына үлестiк қатысу туралы шарт Қазақстан Республикасының Үкiметi бекiткен үлгi шарттың негiзiнде жазбаша нысанда жасалады, есепке алынуға тиiс және есепке алынған кезден бастап жасалған болып есептеледi.

      2. Шарттың елеулi ережелерi мыналар болып табылады:

      1) үлескердiң жобалау құжаттамасына сәйкес құрылыс салушы пайдалануға қосуға арналған рұқсатты алғаннан кейiн өзiне тиесiлi өзiнiң тұрғын ғимаратындағы үлесiн анықтауы;

      2) құрылыс салушының тұрғын ғимараттағы үлестi үлескерге беру мерзiмi;

      3) шарттың бағасы, яғни өзiнiң үлесiндегi жалпы алаңның бiр шаршы метрiнiң есебiне сүйене отырып, үлескер салған ақшалай қаражаттың сомасы;

      4) тұрғын үй құрылысына үлестiк қатысу туралы шарт бойынша тұрғызылған тұрғын ғимаратқа кепiлдi мерзiм;

      5) тұрғын ғимараттағы пәтерге тиесiлi, үлескерге берiлетiн сәулеттiк жобалау құжаттамасы (тұрғын үйдiң пайдалы алаңының жоспары, қабаттылығы) бөлiгiнде шартқа мiндеттi қосымша;

      6) құрылыс салушы жылжымайтын мүлiк объектiсiндегi үлескердiң үлесiн оған берудiң шартта көрсетiлген мерзiмiн бұзған жағдайда айыпақыны (өсiмдi) көрсету;

      7) үлескер төлемдi салудың шартта белгiленген мерзiмін бұзған жағдайда айыпақыны (өсiмдi) көрсету.

      3. Тұрғын ғимараттың кепiлдiк мерзiмi объектiнi пайдалануға қосқан күннен бастап үш жылдан кем болмауы тиiс.

      4. Шартта осы баптың 2-тармағымен көзделген ережелер болмаған кезде мұндай шарт есепке алынуға тиiс емес.

      5. Құрылысқа үлестiк қатысушы азамат қайтыс болған жағдайда шарт бойынша оның құқықтары мен мiндеттемелерi Қазақстан Республикасының азаматтық заңнамасына сәйкес мұрагерге өтедi. Құрылыс салушы құрылысқа үлестiк қатысушының құқықтары мен мiндеттемелерiнiң осындай мұрагерге өтуiнен бас тартуға құқығы жоқ.

**9-бап. Тұрғын үй құрылысына үлестiк қатысу**

**туралы шарт жасасу**

      1. Құрылыс салушы заңмен белгiленген тәртiппен тұрғын ғимарат салуға жер учаскесi берiлгеннен не құрылыс салушының меншiк құқығына жататын учаскенi құрылысқа пайдалануға рұқсат берiлгеннен және құрылыс объектiсi құрылысының нөлдiк циклын аяқтағаннан кейiн тұрғын үй құрылысына үлестiк қатысу туралы шарт жасасуға құқылы. Үлескермен шарт тұрғын ғимаратты пайдалануға қосуға рұқсат берiлгенге дейiн жасалуы мүмкiн.

      2. Тұрғын үй құрылысына үлестiк қатысу туралы шарт қаржы жылының аяғында онда тұрғын ғимарат құрылысына үлестiк қатысу туралы орындалмаған шарт бойынша тартылған ақшалай қаражаттан 12 проценттен кем емес көлемде жеке капитал болған кезде құрылыс салушымен жасалады.

**10-бап. Тұрғын үй құрылысына үлестiк қатысу туралы**

**шартты есепке алу**

      1. Тұрғын үй құрылысына үлестiк қатысу туралы шартты, оған өзгерiстердi, сондай-ақ шарт бойынша талап құқығын берудi тұрғын ғимарат салынған жер бойынша уәкiлеттi органдар есепке алуға тиiс.

      2. Тұрғын үй құрылысына үлестiк қатысу туралы шартты, оған өзгерiстердi, сондай-ақ шарт бойынша талап құқығын берудi есепке алу үшiн құрылыс салушы салынған тұрғын ғимараттағы үлестiң алаңы мен оның орналасқан жерi көрсетiлген құжаттарды тапсырады.

      Құрылыс салушы тұрғын үй құрылысына үлестiк қатысу туралы шартты есепке алу туралы жазбаның көшiрмесiн уәкiлеттi орган есепке алғаннан кейiн он жұмыс күнi iшiнде үлескерге беруге мiндеттi.

      Шартты, оған өзгерiстердi, сондай-ақ шарт бойынша талап құқығын берудi есепке алған кезде үлеске үшiншi тұлғаның құқығы бұрын тiркелгендiгiне мiндеттi тексеру жүргiзiледi. Мұндай құқық анықталған кезде шартты есепке алудан бас тартылады.

      3. Тұрғын үй құрылысына үлестiк қатысу туралы шартты есепке алуды құрылыс салушы жүргiзiледi, ол құрылысқа немесе оның кезеңiне арналған рұқсатты, 2-тармақта көрсетiлген құжаттарды қоспағанда, уәкiлеттi органға тапсырады.

      4. Шартты есепке алу уәкiлеттi органға құжаттарды тапсырған күннен бастап он жұмыс күнi iшiнде жүргiзiледi.

      5. Шартты орындаудан бiр жақ бас тартқан жағдайда уәкiлеттi органға бастамашы тарап шартты орындаудан бiржақты бас тартуды есепке алу туралы өтiнiш бередi. Бұл ретте, бастамашы тарап он күнтiзбелiк күнi iшiнде басқа тарапқа шартты орындаудан бiржақты бас тарту туралы жазбаша хабарлауға мiндеттi.

**11-бап. Мiндеттемелердiң орындалуы**

      1. Yлескердiң шарт бағасын төлеуi бiр жолғы төлем салу арқылы немесе шартта белгiленген кезеңде жүргiзiледi. Құрылыс салушы үлескердiң ақшалай қаражатын тұрғын үй ғимаратын салуға жұмсауға мiндеттi.

      2. Құрылысқа үлестiк қатысу туралы шартқа сәйкес ақшалай қаражат толық көлемде төленген және тараптар табыстау актiсiне қол қойған кезден бастап үлескердiң ақшалай мiндеттемесi орындалған болып есептеледi.

      3. Тұрғын ғимараттағы тиiстi үлестi үлескерге беру туралы актiге тараптар қол қойған және тұрғын үйдi пайдалануға беруге арналған рұқсат алынған кезден бастап құрылыс салушының мiндеттемесi орындалды деп есептеледi.

**12-бап. Шартты өзгерту және бұзу**

      1. Егер шартпен және (немесе) қосымша келiсiмдермен оны өзгерту жағдайлары мен ережелерi көзделетiн болса, құрылыс салушының немесе үлескердiң келiсiмi бойынша шарт жасалғаннан кейiн шарттың ережелерi өзгеруi мүмкiн.

      Егер нөлдiк циклде тұрғын үй құрылысына үлестiк қатысу туралы шартты жасасқан үлескер бiр жолғы төлеммен шарттың бағасын төлесе, онда бағаны одан әрi өзгертуге рұқсат етiлмейдi.

      2. Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексiнде белгiленген тәртiппен ол шарттың бағасы толық төленгеннен немесе бiр мезгiлде қарызын жаңа үлескерге аударғаннан кейiн тұрғын үй құрылысына үлестiк қатысу туралы шарт бойынша үлескердiң талап құқынан шегiнуiне жол берiледi.

      3. Тараптар салынған тұрғын ғимараттағы тиiстi үлестi табыстау туралы актiге қол қойылғанға дейiн шартты мемлекеттiк тiркеген кезден бастап тұрғын үй құрылысына үлестiк қатысу туралы шарт бойынша үлескер талап құқығынан шегiне алады.

      4. Үлескер өз үлесiнiң сапасына қойылатын талаптар едәуiр бұзылған жағдайда бiржақты тәртiппен шарттың орындалуынан бас тартуға және осы Заңның 16-бабына сәйкес құрылыс салушыдан ақшалай қаражаттың қайтарылуын және айыпақы төлеуiн талап етуге, сондай-ақ Қазақстан Республикасының Азаматтық Кодексiне сәйкес зиянның орнын толтыруға құқылы.

**13-бап. Тұрғын ғимараттан үлес беру**

      1. Құрылыс салушы шартта көзделген мерзiмiнен кешiктiрмей тұрғызылған тұрғын ғимараттан үлескерге өз үлесiн беруге мiндеттi. Құрылыс салушының үлестi беруi мен үлескердiң оны қабылдап алуы тараптардың табыстау актiсi бойынша жүзеге асырылады.

      2. Үлескерге оның үлесiн беру құрылыс салушы осы объектiнi пайдалануға қосуға арналған рұқсатты алғаннан кейiн жүзеге асырылады.

      3. Барлық тұрғын ғимаратты пайдалануға қосуға рұқсат алғаннан кейiн құрылыс салушы тиiстi үлескерге үлестi беру жөнiндегi мiндеттеменi мезгiлiнен бұрын орындауға құқылы.

      4. Құрылыс салушыдан құрылыстың аяқталғаны және тұрғын ғимараттағы үлесiнiң берiлуге дайын екендiгi туралы жазбаша хабарлама алған үлескер шартта көзделген мерзiмде немесе егер мұндай мерзiм белгiленбесе, көрсетiлген хабарлама алған күннен бастап жетi жұмыс күнi iшiнде оны қабылдап алуға мiндеттi.

      5. Yлескер өзiнiң үлесiн табыстау туралы актiге қол қойғанға дейiн құрылыс салушыдан табыстау туралы актiде Заңда немесе шартта көрсетiлген талаптарға өз үлесiнiң сәйкес келмейтiндiгiн көрсетудi талап етуге, ал құрылыс салушы актiге көрсетiлген мәлiметтердi енгiзуге не табыстау актiсiне қол қоюдан бас тартуға құқылы.

      6. Егер шартта өзгеше көзделмесе, осы баптың 4-тармағында көрсетiлген мерзiмде үлескер тұрғын ғимараттағы өзiнiң үлесiн алудан жалтарған немесе үлескер оны қабылдаудан бас тартқан кезде (осы баптың 5-тармағында көрсетiлген жағдайды қоспағанда) құрылыс салушы тиiстi үлестi беру үшiн шартта көзделген күннен бастап он жұмыс күнi өткеннен кейiн шартты бұзуға және шартқа сәйкес өзi келтiрген залалдың орнын толтыруда құрылыс салушыға тиесiлi айыпақыны (өсiмдi) қоспағанда, үлескерге ақшалай қаражатты қайтаруға құқылы.

**14-бап. Құрылысқа үлестiк қатысу басталғанда тұрғын**

**ғимаратты салуды ұйымдастыруға байланысты**

**жарнамалардың ерекшелiгi**

      1. Тұрғын ғимаратты салу үшiн үлескердiң ақшалай қаражатын тарту мақсатында құрылыстың нөлдiк циклiне рұқсат берiлгенге дейiн тұрғын ғимаратқа жарнама жасауға рұқсат етiлмейдi.

      2. Уәкiлеттi орган құрылыс салушының лицензиясының қолданысын уақытша тоқтатқан кезде үлескерлердiң ақшалай қаражатын тартуға арналған жарнамаға тыйым салынады.

**4-тарау. Тұрғын үй құрылысына үлестiк қатысу**

**саласындағы жауапкершiлiк**

**15-бап. Тұрғын үй құрылысына үлестiк қатысуды**

**ұйымдастыруға талаптардың бұзылуы**

       Құрылыс салушы осы Заңмен белгiленген ақпараттарды толық немесе дәл бермеген жағдайда үлескер мәмiленi жарамсыз деп тану туралы талап-арызбен сотқа шағымдана алады. Мәмiле жарамсыз деп танылған жағдайда құрылыс салушы шарт бойынша үлескерге төлеген ақшалай қаражатты қайтаруға және Қазақстан Республикасының Азаматтық Кодексiне сәйкес келтiрiлген зиянның орнын толтыруға мiндеттi.

**16-бап. Тұрғын үй құрылысына үлестiк қатысу туралы**

**шарт бойынша тараптардың жауапкершiлiгi**

      1. Құрылыс салушы жылжымайтын мүлiк объектiсiндегi үлескердiң үлесiн шартта көрсетiлген мерзiмде берудi бұзған жағдайда құрылыс салушы әрбiр кешiктiрген күн үшiн үлескерге тұрғын үй құрылысына үлестiк қатысу шарты бойынша төленген соманың 0,1 % мөлшерiнде айыпақы (өсiм) төлейдi.

      2. Жұмыс нәтижесiн қабылдағаннан кейiн әдеттегi қабылдау әдiсi кезiнде анықталуы мүмкiн емес (жасырын кемшiлiктер), оның iшiнде құрылыс салушы қасақана жасырған шарттан ауытқуды немесе өзге де кемшiлiктердi анықтаған үлескер олар анықталғаннан кейiн он күн iшiнде бұл туралы құрылыс салушыға хабарлауға мiндеттi.

      3. Егер жылжымайтын мүлiк объектiсiндегi үлес шарт ережелерiнен ауытқыса немесе өзге де кемшiлiктермен қабылданса, үлескер өз таңдауы бойынша құрылыс салушыдан:

      1) тараптар келiскен мерзiмде кемшiлiктерiн өтеусiз жоюды;

      2) шарт бағасын мөлшерiнен азайтуды;

      3) кемшiлiктердi жою кеткен өз шығынының орнын толтыруды талап етуге құқылы.

      4. Yлескер шартта белгiленген мерзiмде төлем салудың мерзiмiн бұзған жағдайда құрылыс салушыға әрбiр кешiктiрген күн үшiн шартпен белгiленген кезеңде үлескер төлейтiн сомадан 1 % мөлшерiнде айыпақы (өсiм) төлейдi.

      5. Yлескер тұрғын үй құрылысына үлестiк қатысу туралы шарт бойынша мердiгерлiк жұмыстардың тапсырысшысы бола алмайды және тұрғын ғимараттың құрылысын жүзеге асырғанда қаржы және өзге де тәуекелдер үшiн жауапты емес.

**5-тарау. Қорытынды және өтпелi ережелер**

**17-бап. Өтпелi ережелер**

      1. Осы Заңның қолданысы осы Заң қолданысқа енгiзiлгенге дейiн туындаған тұрғын үй құрылысына үлестiк қатысу қатынастарына қолданылмайды.

      2. Егер осы Заң қолданысқа енгiзiлгенге дейiн құрылыс салушыға үлестiк қатысу жолымен тұрғын ғимаратты салудың кезектi кезеңiне рұқсат берiлген болса, онда тұрғын ғимараттың құрылысын аяқтау үшiн үлескерлердiң ақшалай қаражатын тарту жөнiндегi қызметтi жүзеге асыруға лицензия талап етiлмейдi.

**18-бап. Осы Заңның қолданысқа енгiзiлуi**

      1. Осы Заң 2007 жылғы 1 қаңтардан бастап қолданысқа енгiзiледi

*Қазақстан Республикасының*

*Президентi*

 © 2012. Қазақстан Республикасы Әділет министрлігінің «Қазақстан Республикасының Заңнама және құқықтық ақпарат институты» ШЖҚ РМК