

## Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы үлгі шартты бекіту туралы

### *Күшін жойған*

Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2006 жылғы 23 желтоқсандағы N 1275 Қаулысы. Күші жойылды - Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2009 жылғы 10 қарашадағы N 1798 Қаулысымен

**Ескерту. Күші жойылды - ҚР Үкіметінің 2009.11.10 N 1798 (қолданысқа енгізілу тәртібін 3-т. қараңыз) Қаулысымен.**

Қазақстан Республикасының Үкіметі **ҚАУЛЫ ЕТЕДІ:**

1. Қоса беріліп отырған тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы үлгі шарт бекітілсін.

2. Осы қаулы 2007 жылғы 1 қаңтардан бастап қолданысқа енгізіледі және ресми жариялануға тиіс.

*Қазақстан Республикасының*

*Премьер-Министрі*

Қ а з а қ с т а н

Р е с п у б л и к а с ы

Ү к і м е т і н і ң

2 0 0 6

ж ы л ғ ы

2 3

ж е л т о қ с а н д а ғ ы

N

1 2 7 5

қ а у л ы с ы м е н

бекітілген

## Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы үлгі шарт

\_\_\_\_\_ қаласы 20\_\_ жылғы "\_\_\_" \_\_\_\_\_

Бұдан әрі бірлесіп "Тараптар" деп аталатын, бұдан әрі Құрылыс салушы деп аталатын, \_\_\_\_\_ негізінде әрекет жасайтын \_\_\_\_\_ тұлғасында бір тараптан және бұдан әрі Үлескер деп аталатын \_\_\_\_\_ екінші тараптан мына төмендегілер туралы осы Шартты (бұдан әрі - Шарт) жасасты:

### **Шарттың мәні**

1. Осы Шарттың талаптарында Құрылыс салушы мынадай мекен-жай бойынша \_\_\_\_\_ орналасатын тұрғын үй ғимаратын (бұдан әрі - тұрғын үй ғимараты) \_\_\_\_\_ дейінгі мерзімде салуға және Үлескерге 20\_\_ жылғы \_\_\_\_\_ кешіктірмей, салынған тұрғын үй ғимаратындағы оның пайдалы алаңы "\_\_\_" үлесін (тұрғын үйін) беру актісі бойынша беруге, ал

Үлескер Шарттың 25-тармағына сәйкес ақша енгізуге міндеттенеді.

2. Осы Шарт Құрылыс салушы тұрғын үй ғимаратын пайдалануға енгізуге рұқсат алғанға дейін жасалады.

3. Жобалау құжаттамасына сәйкес Үлескерге берілуге тиіс тұрғын үй ғимаратындағы пәтерге қатысты құрылыстың және тұрғын үйдің, қабаттылығының жоспарлары осы Шартқа қосымшада көрсетілген.

4. Тараптар Шарт бойынша барлық міндеттемелерді орындағаннан кейін Үлескерге тұрғын үй түрінде тұрғын үй ғимараты құрылысына қатысу үлесі беріледі.

### **Есеп айырысу тәртібі**

5. Үлескер үлестік қатысу ретінде тұрғын үйдің пайдалы алаңының 1 шаршы метрі үшін "\_\_\_\_\_" теңге енгізеді (Шартпен тұрғын үйдің құнын есептеудің өзге тәртібі көзделуі мүмкін).

6. Үлескер төлеуге жататын жалпы сома "\_\_\_\_\_" теңгені құрайды.

7. Үлескер осы соманы Құрылыс салушының есеп шотына 20\_ жылға "\_\_\_" \_\_\_\_\_ дейін енгізеді (Үлескердің шарт бағасын төлеуі төлемдерді бір мезгілде немесе шартта белгіленген мерзімдерде енгізу арқылы жүргізіледі).

8. Егер, тұрғын үйдің құрылысына үлестік қатысу туралы шартты жасасқан Үлескер шарттың бағасын Шарт талабына сәйкес толық көлемде төлеген жағдайда, онда тұрғын үй-жайдың пайдалы алаңының 1 шаршы метрі үшін бағаны одан әрі өзгертуге жол берілмейді.

### **Тараптардың құқықтары мен міндеттері**

#### **Құрылыс салушы мыналарға міндеттенеді:**

9. өзіне меншік құқығында немесе жер пайдалану құқығында тиесілі тұрғын үй ғимараты орналасатын жер учаскесін Қазақстан Республикасының Жер кодексінде белгіленген тәртіппен үй-жайлар меншік иелерінің ортақ үлестік меншігіне беруге;

10. жер учаскесі оған жер пайдалану құқығында тиесілі болған жағдайда жер учаскесін сатып алуға арналған шығыстарды өтеуге;

11. тұрғын үй ғимараты құрылысының барысына техникалық қадағалауды жүзеге асыруға;

12. тұрғын үй ғимараты құрылысының құнына жататын шығыстарды жабуға;

13. жобалау-сметалық құжаттаманың құнына ақы төлеуді жүргізуге;

14. жобалау-сметалық құжаттаманы келісуге ақы төлеуді жүргізуге;

15. құрылыс жұмыстарының құнына ақы төлеуді жүргізуге;

16. ұйымдастыру шығыстарына ақы төлеуді жүргізуге;

17. тұрғын үй ғимараты құрылысының құнына жататын көзделмеген  
ш ы ғ ы с т а р д ы ж а б у ғ а .

18. Тараптар Шартқа (оған енгізілетін өзгерістер; Шарт бойынша талап ету құқығын басқаға беру) қол қойған күннен бастап "\_\_\_" күннен кешіктірмей құжаттарды үлес алаңдары мен олардың салынатын тұрғын үй ғимаратындағы орналасқан орнын көрсете отырып, есепке қою үшін тұрғын үй ғимараты орналасқан жер бойынша уәкілетті органға (бұдан әрі - уәкілетті орган) ұсынуға.

19. Шарт уәкілетті органда есепке алынғаннан кейін он жұмыс күні ішінде Шарттың есептік жазбасы туралы үзіндіні Үлескерге беруге.

20. тұрғын үй ғимаратын салуды меншікті және (немесе) қарызға алынған қаражатты, сондай-ақ үлескерлердің ақшасын инвестициялау арқылы ұ й ы м д а с т ы р у ғ а .

21. Үлескердің ақшасын тұрғын үй ғимаратын салуға байланысты мақсаттар ү ш і н ж ұ м с а у ғ а .

22. Үлескердің Шарттың 25-тармағын толық орындауы шартымен Үлескерге салынған тұрғын үй ғимаратындағы үлесін (тұрғын үйді) беру актісі бойынша 20 \_\_\_ жылғы "\_\_\_" \_\_\_\_\_ кешіктірмей беруге.

23. Тараптар Шартқа қол қойғанға дейін Үлескерге тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу үшін жеке және заңды тұлғалардың ақшасын тарту есебінен тұрғын үй ғимараттарын салуды ұйымдастыру бойынша лицензияны көрсетуге.

### **Үлескер мыналарға міндеттенеді:**

24. Шарттың 22 және 26-тармақтарында белгіленген мерзімде және тәртіппен тұрғын үйді беру актісі бойынша қабылдап алуға.

25. Шарттың 5, 6, 7, 8-тармақтарында белгіленген көлемде және тәртіппен Құрылыс салушыға толық көлемде ақша төлеуге.

Үлескердің ақшалай міндеттемелері Шартқа сәйкес ақша толық көлемде төленген кезден бастап орындалған болып саналады.

26. Құрылыс салушының тұрғын үй ғимаратын салудың аяқталғаны ( пайдалануға енгізуге рұқсат алғаны) және тұрғын үй ғимаратындағы үлестің ( тұрғын үйдің) беруге дайын екендігі туралы жазбаша хабарламасын алып, оны Шартта көзделген мерзімде немесе егер, мұндай мерзім белгіленбесе, көрсетілген хабарлама алынған күннен бастап жеті жұмыс күні ішінде қабылдап алуға к і р і с у ғ е .

27. Шарт бойынша талап ету құқығын басқаға беруге ол шарттың бағасын төлегеннен немесе Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексінде белгіленген тәртіппен борышын бір мезгілде жаңа Үлескерге аударғаннан кейін ғана және шарт есепке алынған кезден бастап тұрғызылған тұрғын үй ғимаратындағы тиісті үлесті беру туралы актіге тараптар қол қойған кезге дейін ж о л б е р у ғ а .

28. Егер, Шартта өзгеше көзделмесе, Үлескер Шарттың 26-тармағын орындамаған кезде Құрылыс салушы тиісті үлесті беру үшін шартта көзделген күннен бастап он жұмыс күні өткеннен кейін шартты бұзуға және Құрылыс салушы осының салдарынан шеккен залалдарды өтеу үшін шартқа сәйкес оған тиесілі, тұрақсыздық айыбынан (өсімпұлдан) басқа, ақшаны Үлескерге қайтаруға қ ұ қ ы л ы .

29. Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарт бойынша Құрылыс салушы салған тұрғын үй ғимаратына кепілдік мерзімі тұрғын үй ғимараты қабылданған күннен бастап "\_\_\_" жылды құрайды (объект пайдалануға қабылданған күннен бастап екі жылдан кем болмауға тиіс).

### **Форс-мажор**

30. Еңсерілмес күш (форс-мажор) жағдаяты Құрылыс салушының, Үлескердің тарапынан бақылауға бағынбайтын және тараптардың осы Шарт бойынша міндеттемелерін орындауына мүмкіндік бермейтін оқиғаны білдіреді.

31. Еңсерілмес күш (форс-мажор) жағдаяттары мынадай: әскери қимылдар, табиғи және дүлей зілзалалар, індет, карантин сияқты оқиғаларды қамтиды (бірақ ш е к т е л м е й д і ) .

32. Осы Шарттың 31-тармағында көрсетілген жағдаяттар, егер оларды тиісті мемлекеттік органдар тиісті түрде растаса, заңды болады.

33. Еңсерілмес күш (форс-мажор) жағдаяттарына мыналар жатпайды:

1) Құрылыс салушының, Үлескердің қасақана және байқамай істеген іс-қимылдарынан туындаған оқиғалар;

2) осы Шарт бойынша өз міндеттемелерін адал орындаған тарап алдын алуға және еңсеруге болатын оқиғалар;

3) ақшалай қаражаттың болмауы немесе төлемнің жүзеге асырылмауы.

34. Форс-мажордың нәтижесінде осы Шарт бойынша өз міндеттемелерін орындауда кедергіге ұшыраған тарап форс-мажор басталғаннан бастап 5 жұмыс күні ішінде форс-мажордың туындағаны туралы басқа Тараптарды жазбаша х а б а р д а р е т е д і .

35. Тараптардың осы Шарт бойынша өз міндеттемелерін орындамауы, егер бұл форс-мажордың салдары болып табылса, форс-мажор жағдаяттарының әсеріне ұшыраған тараптың осындай салдарларды жою үшін барлық қажетті шараларды қабылдауы шартымен, осы Шартты бұзу немесе одан бас тарту р е т і н д е қ а р а л м а й д ы .

36. Форс-мажор тоқтағаннан кейін үш жұмыс күнінің ішінде зардап шеккен тарап форс-мажордың тоқтағаны туралы екінші тарапқа хабарлайды және осы Шарт бойынша өзінің міндеттемелерін жүзеге асыруды жалғастырады. Бұл ретте

осы Шарт бойынша міндеттемелерді орындау мерзімі форс-мажор жағдаяттары әсер еткен уақытқа мөлшерлес ұзартылады.

37. Егер форс-мажордың ұзақтығы 6 айдан асып кеткен жағдайда тараптардың бірінің бастамасы бойынша Шарт бұзылуы мүмкін. Шарт бұзылған жағдайда бастамашы тарап уәкілетті органға Шартты орындаудан бас тартылуын есепке алу туралы өтініш ұсынады. Бұл ретте бастамашы тарап екінші тарапты Шартты орындаудан біржақты бас тарту туралы өтініш берілген күннен бастап он күнтізбелік күн ішінде ол туралы жазбаша хабардар етуге міндетті.

### **Тараптардың жауапкершілігі**

38. Үлескер тұрғын үй ғимаратының құрылысын жүзеге асыру кезінде Құрылыс салушының қаржылық және өзге де тәуекелдері үшін жауаптылықта б о л м а й д ы .

39. Шарттың міндетті талаптары бұзылған жағдайда, тараптардың кез келгені Шартты орындаудан біржақты тәртіппен бас тартуға және "Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы" Қазақстан Республикасы Заңының 17-бабына сәйкес тұрақсыздық айыбын төлей отырып, оның бастапқы жағдайға келтірілуін, сондай-ақ Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексіне сәйкес шығындардың өтелуін талап етуге құқылы.

40. Шартты орындаудан біржақты бас тартылған жағдайда, бастамашы тарап уәкілетті органға шартты орындаудан біржақты бас тартылуын есепке алу туралы өтініш ұсынады. Бұл ретте бастамашы тарап екінші тарапты өтініш берілген күннен бастап он күнтізбелік күн ішінде бір жақты бас тарту туралы жазбаша хабардар етуге міндетті.

41. Құрылыс салушы толық емес және дұрыс емес ақпарат ұсынған жағдайда, Үлескер мәмілені жарамсыз деп тану туралы талаппен сотқа жүгінуге құқылы. Мәміле жарамсыз деп танылған жағдайда, Құрылыс салушы Үлескердің шарт бойынша төлеген ақшасын қайтаруға және Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексіне сәйкес Үлескер шеккен залалды өтеуге міндетті.

42. Үлескер оған өз үлесін беру туралы актіге қол қойылғанға дейін құрылыс салушыдан өз үлесінің Шартта көрсетілген талаптарға сәйкес еместігін беру туралы актіде көрсетуді талап етуге, не беру актісіне қол қоюдан бас тартуға құқылы. Бұл ретте Құрылыс салушы осы мәліметтерді актіге енгізуге міндетті.

43. Құрылыс салушы Үлескерге оның салынған тұрғын үй ғимаратындағы үлесін (тұрғын үйін) беру күнін бұзған жағдайда бұл бұзу Үлескердің шарттың 25-тармағын орындамауы салдарынан болғанын қоспағанда, Құрылыс салушы мерзімі өткен әрбір күнге Үлескердің Шарт бойынша төлеген сомасының 0,1 % мөлшерінде Үлескерге тұрақсыздық айыбын (өсімпұл) төлейді, сондай-ақ

Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексіне сәйкес шығындарды өтейді.

44. Кепілдік берілген мерзім ішінде онда жұмыстың Шарттан ауытқушылығын немесе әдеттегідей қабылдау тәсілі кезінде анықталуы мүмкін емес (көрінбейтін кемшіліктер), соның ішінде Құрылыс салушы әдейі жасырған өзге де кемшіліктерді анықтаған Үлескер бұл туралы олар анықталғаннан кейін он күн мерзімде Құрылыс салушыға хабарлауға міндетті.

45. Егер, жылжымайтын мүлік объектісіндегі үлес шарт талаптарынан ауытқушылықтармен немесе өзге де кемшіліктермен салынған болса, онда Үлескер өз таңдауы бойынша Құрылыс салушыдан:

- 1) кемшіліктердің тараптар келіскен мерзімде өтеусіз жойылуын;
- 2) шарт бағасының мөлшерлес азайтылуын;
- 3) кемшіліктерді жоюға жұмсалған өз шығыстарының өтелуін талап етуге құқылы.

46. Төлем енгізудің Шартта белгіленген мерзімі бұзылған жағдайда, Үлескер Құрылыс салушыға Шартта белгіленген кезеңде өзі төлеуге тиіс соманың мерзімі өткен әрбір күнге 0,1 % мөлшерінде тұрақсыздық айыбын (өсімпұл) төлейді.

47. Құрылыс салушы мен Үлескер тараптардың келісімімен айқындалатын шарттарда Үлескерлердің қаражатына қатысы бойынша өздерінің азаматтық-құқықтық жауапкершілігін сақтандыруды жүзеге асыруға құқылы.

### **Қосымша ережелер**

48. Осы Шарт тараптар арасында ол салынып жатқан тұрғын үй ғимараты орналасқан жер бойынша уәкілетті органда есепке алынған кезден бастап жасалған болып саналады.

49. Шартқа ол жасалғаннан кейін тараптардың келісімі бойынша өзгерістер енгізілуі немесе қосымша келісімдер жасалуы мүмкін.

50. Шартта және Қазақстан Республикасының заңнамасында көзделген жағдайларда тараптардың бірінің бастамасы бойынша Шарт бұзылуы мүмкін.

51. Шарт бірдей заңдық күші бар үш данада жасалады.

52. Шартқа міндетті қосымша - құрылыс пен тұрғын үй, қабаттылық жоспарлары, сондай-ақ жобалау құжаттамасына сәйкес тұрғын үй ғимаратындағы Үлескерге берілуге тиіс пәтерге қатысты сапалық сипаттамалары.

53. Шартты орындауға байланысты туындауы мүмкін барлық даулар келіссөздер жолымен, ал келісімге қол жеткізілмеген кезде Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес шешіледі.

### **Тараптардың заңды мекен-жайы және банктік деректемелері**

|       |       |
|-------|-------|
| _____ | _____ |
| _____ | _____ |
| _____ | _____ |
| _____ | _____ |

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