

Кепілдік беру туралы шарт немесе реновациялау шеңберінде шарттар жасасу үшін көппәтерлі тұрғын үй немесе жеке тұрғын үйлер кешені құрылысының жобасы бойынша құжаттарды қарау қағидаларын бекіту туралы

Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика министрінің 2016 жылғы 30 қыркүйектегі № 432 бұйрығы. Қазақстан Республикасының Әділет министрлігінде 2016 жылы 7 қазанда № 14312 болып тіркелді.

Ескерту. Бұйрықтың тақырыбы жаңа редакцияда - ҚР Өнеркәсіп және құрылыс министрінің м.а. 22.04.2026 № 195 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

РҚАО-ның ескертпесі!

Бұйрық 10.10.2016 ж. бастап қолданысқа енгізіледі

"Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы" 2016 жылғы 7 сәуірдегі Қазақстан Республикасы Заңының 31-бабының 1-тармағына сәйкес **БҰЙЫРАМЫН:**

1. Қоса беріліп отырған Кепілдік беру туралы шарт немесе реновациялау шеңберінде шарттар жасасу үшін көппәтерлі тұрғын үй немесе жеке тұрғын үйлер кешені құрылысының жобасы бойынша құжаттарды қарау қағидалары бекітілсін.

Ескерту. 1-тармақ жаңа редакцияда - ҚР Өнеркәсіп және құрылыс министрінің м.а. 22.04.2026 № 195 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

2. Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика министрілігінің Құрылыс және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық істері комитеті заңнамада белгіленген тәртіппен :

1) осы бұйрықты Қазақстан Республикасы Әділет министрлігінде мемлекеттік тіркеуді;

2) осы бұйрық Қазақстан Республикасы Әділет министрлігінде мемлекеттік тіркелгеннен кейін күнтізбелік он күн ішінде осы бұйрықтың көшірмесін баспа және электронды түрде ресми жариялауға мерзімді баспа басылымдарына және "Әділет" ақпараттық-құқықтық жүйесіне, сондай-ақ Қазақстан Республикасы нормативтік құқықтық актілерінің эталондық бақылау банкіне енгізу үшін Республикалық құқықтық ақпарат орталығына жіберуді;

3) осы бұйрықты Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика министрілігінің интернет-ресурсына орналастыруды;

4) осы бұйрық Қазақстан Республикасы Әділет министрлігінде мемлекеттік тіркелгеннен кейін он жұмыс күні ішінде осы тармақтың 1), 2) және 3) тармақшаларында көзделген іс-шараларды орындау туралы мәліметтерді Қазақстан

Республикасы Ұлттық экономика министрлігінің Заң департаментіне ұсынуды қамтамасыз етсін.

3. Осы бұйрықтың орындалуын бақылау жетекшілік ететін Қазақстан Республикасының Ұлттық экономика вице-министріне жүктелсін.

4. Осы бұйрық 2016 жылғы 10 қазаннан бастап қолданысқа енгізіледі және ресми жариялануға тиіс.

Қазақстан Республикасының
Ұлттық экономика министрі

Қ. Бишімбаев

Қазақстан Республикасы
Ұлттық экономика министрінің
2016 жылғы 30 қыркүйектегі
№ 432 бұйрығымен
бекітілген

Кепілдік беру туралы шарт немесе реновациялау шеңберінде шарттар жасасу үшін көппәтерлі тұрғын үй немесе жеке тұрғын үйлер кешені құрылысының жобасы бойынша құжаттарды қарау қағидалары

Ескерту. Қағидалар жаңа редакцияда - ҚР Өнеркәсіп және құрылыс министрінің м.а . 22.04.2026 № 195 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

1-тарау. Жалпы ережелер

1. Осы Кепілдік беру туралы шарт немесе реновациялау шеңберіндегі шарттар жасасу үшін көппәтерлі тұрғын үй немесе жеке тұрғын үй кешені құрылысының жобасы бойынша құжаттарды қарау қағидалары (бұдан әрі – Қағидалар) "Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы" Қазақстан Республикасының Заңына сәйкес (бұдан әрі – Заң) әзірленді және Тұрғын үй құрылысының Бірыңғай оп000ераторынан (бұдан әрі – Бірыңғай оператор) кепілдік алу тәсілімен тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыру кезінде кепілдік беру туралы шарт немесе реновациялау шеңберіндегі шарттар жасасу үшін көппәтерлі тұрғын үй немесе жеке тұрғын үй кешені құрылысының жобасы бойынша құжаттарды қарау тәртібін регламенттейді.

2. Бірыңғай оператордан кепілдік алу тәсілімен тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыру кезінде құрылыс салушы мен уәкілетті компанияға қойылатын талаптар осы Заңның 8 және 8-1-баптарында айқындалған.

Бірыңғай оператордың өтінімдерді қабылдауы Бірыңғай оператордың Заңның 28-бабының 7-тармақта көзделген капитал жеткіліктілігі нормативінің шекті мәніне қол жеткізілген жағдайды қоспағанда, бірыңғай оператордың ақпараттық жүйесі арқылы тұрақты негізде жүзеге асырылады, бұл туралы бірыңғай оператордың интернет-ресурсында көрсетіледі.

3. Осы Қағидаларда мынадай негізгі ұғымдар пайдаланылады:

1) кепілдік – Тұрғын үй құрылысының бірыңғай операторының кепілдік беру жағдайы туындаған кезде көппәтерлі тұрғын үйдің және (немесе) жеке тұрғын үйлер кешенінің құрылысын аяқтауды ұйымдастыру және үлескерлерге тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарттар бойынша және (немесе) реновациялау шеңберіндегі үлескерлерге реновациялау шеңберінде тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарттар бойынша көппәтерлі тұрғын үйдегі және (немесе) жеке тұрғын үйлер кешеніндегі үлестерін беру жөніндегі міндеттемесі;

2) кепілдік беру жағдайы – олар басталған кезде Тұрғын үй құрылысының бірыңғай операторында көппәтерлі тұрғын үйдің және (немесе) жеке тұрғын үйлер кешенінің құрылысын аяқтау жөніндегі міндеттеме және тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуға кепілдік беру туралы шарт бойынша үлескерлердің алдында және (немесе) реновациялау шеңберінде тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуға кепілдік беру туралы шарт бойынша реновациялау шеңберіндегі үлескерлердің алдында жауапкершілік туындайтын, осы Заңда айқындалған жағдай немесе жағдайлар жиынтығы;

3) кепілдік шеңберінде реновациялау туралы шарт (бұдан әрі – реновациялау туралы шарт) – Тұрғын үй құрылысының бірыңғай операторы, құрылыс салушы және уәкілетті компания арасында жасалатын, реновациялау шеңберінде тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуға кепілдік беру талаптары туралы шарт;

4) кідірту талабы – кепілдік беру жағдайы туындаған кезде тараптарда талаптар қоюдың басталуымен уәкілетті компанияның дауыс беретін акцияларын (жарғылық капиталға қатысу үлестерін) сенімгерлік басқару шарты бойынша құқықтар мен міндеттер туындайтын талап немесе талаптар жиынтығы;

5) реновациялау объектісі - Қазақстан Республикасының аумағында орналасқан және қала құрылысы жобаларына сәйкес қайта жаңарту бағдарламасына енгізілген құрылыс объектілері;

6) реновациялау шеңберінде тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу кепілдігін беру туралы шарт (бұдан әрі – реновациялау шеңберінде кепілдік беру туралы шарт) – Тұрғын үй құрылысының бірыңғай операторы, құрылыс салушы, уәкілетті компания және реновациялау объектісінің немесе реновациялау объектісіне кіретін жылжымайтын мүліктің барлық меншік иелері арасында осы Заңда айқындалатын тәртіппен және талаптарда жасалатын шарт;

7) тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуға кепілдік беру туралы шарт (бұдан әрі – кепілдік беру туралы шарт) – Бірыңғай оператор, құрылыс салушы және уәкілетті компания арасында осы Заңда айқындалатын тәртіппен және талаптармен жасалатын шарт;

8) тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу саласындағы құрылыс салушы (бұдан әрі – құрылыс салушы) – уәкілетті компанияның жарғылық капиталына қатысу арқылы,

көппәтерлі тұрғын үйдің және (немесе) жеке тұрғын үйлер кешенінің тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыру жөніндегі қызметті өзінің меншікті және (немесе) тартылған ақшасы есебінен жүзеге асыратын заңды тұлға;

9) Тұрғын үй құрылысының бірыңғай операторы (бұдан әрі – Бірыңғай оператор) – жарғылық капиталына мемлекет тікелей немесе жанама қатысатын, мақсаты Қазақстан Республикасының халқына тұрғын үйдің қолжетімді болуын қамтамасыз ету саласындағы мемлекеттік саясатты ипотекалық кредиттеу және жалға берілетін тұрғын үйді беру, үлестік тұрғын үй құрылысын дамыту тетіктері арқылы іске асыруға қатысу, сондай-ақ құрылыс саласы үшін қаржы ресурстарының қолжетімді болуын қамтамасыз ету болып табылатын ипотекалық ұйым;

10) уәкілетті компания – дауыс беретін акцияларының (жарғылық капиталға қатысу үлестерінің) жүз пайызы құрылыс салушыға тиесілі, көппәтерлі тұрғын үйдің немесе жеке тұрғын үйлер кешенінің үлестік құрылысын және көппәтерлі тұрғын үйдегі немесе жеке тұрғын үйлер кешеніндегі үлестерді өткізуді қамтамасыз ету жөніндегі қызметті жүзеге асыратын, арнайы экономикалық аймақтардағы қызметті қоспағанда, қандай да бір өзге коммерциялық қызметпен айналысуға құқығы жоқ заңды тұлға;

11) үлескер – көппәтерлі тұрғын үйдегі немесе жеке тұрғын үйлер кешеніндегі үлесті алу мақсатында тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарт жасасқан жеке тұлға (уақытша болатын шетелдіктерді қоспағанда), заңды тұлға немесе қызметін бірлескен қызмет туралы шартқа сәйкес жүзеге асыратын тұлға (жай серіктестік, консорциум).

2-тарау. Кепілдік беру туралы шарт немесе реновациялау шеңберіндегі шарттар жасасу үшін көппәтерлі тұрғын үй немесе жеке тұрғын үй кешені құрылысының жобасы бойынша құжаттарды қарау тәртібі

1-параграф. Бірыңғай оператордың құрылыс салушы мен уәкілетті компанияның кепілдік беру туралы шарт жасасу үшін өтінімдерін қабылдауы және есепке алуы

4. Құрылыс салушыдан және уәкілетті компаниядан құрылыс жобасы бойынша өтінім (бұдан әрі - өтінім) осы Қағидаларға 1-қосымшаға сәйкес нысан бойынша Бірыңғай оператордың ақпараттық жүйесі арқылы электрондық түрде беріледі. Өтінімге құрылыс салушы және уәкілетті компания электрондық цифрлық қолтаңбамен қол қояды.

5. Құрылыс салушы және уәкілетті компания өтінімге осы Қағидалардың 2-қосымшасына сәйкес құжаттар тізбесін қоса береді. Бұл ретте өтінімге қоса берілетін құрылыс жобасын қаржыландыру жоспары осы Қағидалардың 3-қосымшасына сәйкес нысан бойынша жасалады.

Құрылыс салушы бір жыл ішінде жаңа құрылыс жобасымен қайта жүгінген кезде осы Ереженің 2-қосымшасының 1-тармағында, 2-тармағының 1) тармақшасында, 8-

тармағының 1) тармақшасында және 9-тармағының 3) тармақшасында көрсетілген құжаттарды Бірыңғай операторға ұсыну талап етілмейді. Бұл талап Бірыңғай операторға қайта өтініш жасағанға дейін өзгерістер және (немесе) толықтырулар енгізілген құжаттарға қолданылмайды.

6. Өтінімді қарау мерзімі құрылыс салушы мен уәкілетті компанияның кепілдік беру туралы шарт жасасуға өтініш жасаған күнінен бастап жиырма жұмыс күнін құрайды. Құрылыс салушы мен уәкілетті компанияның жүгінген күні болып Бірыңғай оператор тиісті өтінімді қажетті құжаттарымен бірге тіркеген күн есептеледі.

Өтінімді тіркеу жұмыс күндері және жұмыс уақытында жүзеге асырылады. Өтінім жұмыс уақытынан тыс келіп түскен жағдайда, ол келесі жұмыс күні тіркеледі.

Қаралатын өтінім бойынша ескертулер болған кезде, Бірыңғай оператор ескертулерді жою үшін он жұмыс күнінен аспайтын мерзімді белгілей отырып, тиісті құжаттарды пысықтауға жібереді. Бұл ретте өтінімді қарау мерзімі тоқтатылады.

2-параграф. Бірыңғай оператордың кепілдік беру туралы шарт жасасу үшін құрылыс салушының және уәкілетті компанияның өтінімін қарау тәртібі

7. Бірыңғай оператордың өтінімді қарауы:

1) осы Қағидаларға 2-қосымшада көрсетілген құжаттардың тізбесіне сәйкес көппәтерлі тұрғын үй немесе жеке тұрғын үй кешені құрылысының жобасы бойынша ұсынылған құжаттардың толықтығын тексеру;

2) өтінімді тіркеу және көппәтерлі тұрғын үй немесе жеке тұрғын үй кешені құрылысының жобасы бойынша ұсынылған құжаттарды талдау;

3) кепілдік беру туралы шарт жасасу не жасасудан уәжді түрде бас тарту туралы шешім қабылдау кезеңдерін көздейді..

8. Бірыңғай оператордың кепілдік беру туралы шарт жасасу не жасасудан уәжді түрде бас тарту туралы шешімі ұсынылған құжаттарды талдау нәтижелеріне негізделеді.

9. Көппәтерлі тұрғын үй немесе жеке тұрғын үй кешені құрылысының жобасы бойынша құжаттарды талдау қаржылық және заңдық бағалауды қамтиды.

10. Қаржылық бағалау:

1) қаржылық есептілікті талдауды, Уәкілетті компанияның және Құрылыс салушының қаржылық жағдайын сипаттайтын негізгі көрсеткіштерді есептеуді;

2) жобаны қаржыландыру көздерін талдауды;

3) уәкілетті компанияның баға саясатының барабарлығын талдауды;

4) сәулет, қала құрылысы және құрылыс саласындағы мемлекеттік нормативтік құжаттарға сәйкес құрылысы аяқталмаған объектідегі орындалған жұмыстарды салыстыруды көздейді.

Жұмыстардың орындалған көлемдері өлшенгеннен және инжинирингтік компания зертханалық зерттеулерсіз монтаждалған конструкцияларды ақаулықтардың бар-жоғы

тұрғысынан зерттегеннен кейін Актілер бойынша орындалған жұмыстарды объектіде іс жүзінде орындалған жұмыстармен салыстыру жүргізіледі;

5) құрылысты аяқтау үшін қажетті жұмыстардың толықтығын бағалауды;

6) құрылыс бюджетінің (сметасының): құрылыстың көлемі мен құнының негізділігін талдауды көздейді.

11. Осы Қағидаларға 4-қосымшада белгіленген тәуекел факторлары мен көрсеткіштерін есептеу үшін соңғы қаржылық жылдағы құрылыс салушының қаржылық есептілігіне (бухгалтерлік теңгерім, пайдалар мен шығындар туралы есеп, ақша қаражатының қозғалысы туралы есеп, жеке капиталындағы өзгерістер туралы есеп) талдау жүргізіледі.

12. Заңдық бағалау және жоба бойынша құқықтық, беделділік тәуекелдердің болуын (болмауын) анықтау:

1) Құрылыс салушының, Уәкілетті компанияның құқық белгілейтін құжаттарын шолу;

2) корпоративтік басқару туралы құжаттарды, алқалы басқару органдарының шешімдерін және Уәкілетті компанияның негізгі сенімхаттарын шолу;

3) Уәкілетті компанияның осы Заңның 35-бабына сәйкес сенімгерлік басқаруға берілуі болжанып отырған мүлкіне құқық белгілейтін құжаттарды талдау;

4) Уәкілетті компанияның жарғылық капиталын қалыптастыру заңдылығын, қатысушылар (акционерлер) туралы мәліметтерді, Уәкілетті компанияның үлестес тұлғалары туралы мәліметтерді талдау;

5) Уәкілетті компания мен мердігердің (бас мердігердің) қажетті рұқсат беру құжаттарының болуы;

6) Осы Қағидалардың 11-1 тармағымен айқындалған ерекшеліктерді ескере отырып, Уәкілетті компанияның мердігермен (бас мердігермен) жасасқан құрылыс мердігерлік шартының негізгі ережелерін талдау;

7) құрылыс салушы мен уәкілетті компанияға қатысты мүліктік сипаттағы орындалмаған сот талқылауларының болуы немесе болмауы;

8) ресми түрде танылған көздерден салықтар және бюджетке төленетін басқа да міндетті төлемдер бойынша берешектерінің болуы (не болмауы) туралы Уәкілетті компания, Құрылыс салушы туралы ақпаратты зерделеу арқылы жүргізіледі.

13. Егер көппәтерлі тұрғын үй немесе жеке тұрғын үй кешені құрылысының жобасын арнайы экономикалық аймақтың қатысушысы – арнайы экономикалық аймақтың аумағында қызметтің басым түрлерін жүзеге асыратын және арнайы экономикалық аймақ қатысушыларының (бұдан әрі – АЭА қатысушысы) бірыңғай тізіліміне енгізілген заңды тұлға болып табылатын Уәкілетті компания жүзеге асыратын болса, онда құрылыс мердігерлік шарты Уәкілетті компанияның жобалау-сметалық құжаттамасымен қарастырылған материалдардың және (немесе) жабдықтардың бөлігін сатып алуынан тұруы мүмкін.

14. Өтінімді қарағаны үшін Қазақстан Республикасының бәсекелестікті қорғау саласындағы заңнама нормаларының талаптарына сәйкес Кепілдік беру қорының шешімімен бекітілетін мөлшерде Бірыңғай оператордың банктік шотына аудару жолымен біржолғы комиссия алынады. Өтінімді қарағаны үшін алынған комиссия қайтаруға жатпайды.

3-параграф. Бірыңғай оператордың құрылыс салушымен және уәкілетті компаниямен кепілдік беру туралы шарт жасасуы және кепілдік беру туралы шешім қабылдауы

15. Бірыңғай оператор кепілдік беру туралы шарт жасасудан мынадай негіздер бойынша:

1) Құрылыс салушының, Уәкілетті компанияның Заңда белгіленген талаптарға сәйкес келмеуі;

2) құрылыс салушы мен уәкілетті компанияның:

уәкілетті компания, Бірыңғай оператор және инжинирингтік компания арасындағы үлестік тұрғын үй құрылысында инжинирингтік қызметтерді көрсету туралы;

уәкілетті компания мен Бірыңғай оператор арасындағы аяқталмаған құрылыс объектісімен бірге жер учаскесінің кепіл;

құрылыс салушы мен Бірыңғай оператор арасындағы уәкілетті компанияның дауыс беретін акцияларының (жарғылық капиталдағы қатысу үлестерінің) кепіл;

Құрылыс салушы мен Бірыңғай оператор арасындағы уәкілетті компанияның дауыс беретін акцияларын (жарғылық капиталдағы қатысу үлестерінің) сенімгерлік басқару шарттарды уақтылы жасаспауы;

3) салықтар және бюджетке төленетін басқа да міндетті төлемдер бойынша өтінім беру күніне 6 еселенген айлық есептік көрсеткіштен көп мөлшерде өтелмеген берешегінің болуы;

4) құрылыс салушыға, уәкілетті компанияға қатысты оңалту немесе банкроттық туралы іс жүргізуді қозғау туралы сот шешімдерінің болуы;

5) Заңға сәйкес көппәтерлі тұрғын үй немесе жеке тұрғын үй кешені құрылысы жобасы бойынша құжаттарды тексеру нәтижелері;

6) қаржылық-экономикалық есептеулермен, оның ішінде жобаны іске асырудың рентабельділігін, өтімділігін және ықтимал тәуекелдерін талдаумен расталған жобаның рентабельділігі мен тиімсіздігі жағдайында;

7) өтінім берілген күнге дейінгі соңғы үш жыл ішінде құрылыс салушының жобасы бойынша көппәтерлі тұрғын үй немесе жеке тұрғын үйлер кешенін салуды жүзеге асыру кезінде уәкілетті компанияға қатысты Бірыңғай оператор тарапынан кепілдік жағдайы жарияланған болса;

8) кепілдік беру туралы шарт немесе реновациялау шеңберінде кепілдік беру туралы шарт жасасу туралы шешім қабылдау Бірыңғай оператордың қаржы нарығы мен қаржы ұйымдарын мемлекеттік реттеуді, бақылауды және қадағалауды жүзеге

асыратын уәкілетті органның нормативтік құқықтық актісінде белгіленген, бір қарыз алушыға (қарыз алушылар тобына) ең жоғары тәуекел коэффициентін бұзуына алып келуі мүмкін болса;

9) көппәтерлі тұрғын үй немесе жеке тұрғын үйлер кешені құрылысы жобасының бекітілген қала құрылысы жобаларына сәйкес келмеуі бойынша бас тартады.

16. Кепілдік беру туралы оң шешім қабылданған жағдайда, Бірыңғай оператор жоба бойынша кепілдік жарнаның мөлшерін Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика министрінің 2016 жылғы 28 шілдедегі № 338 бұйрығымен бекітілген (Нормативтік құқықтық актілері мемлекеттік тізілімінде № 14190 болып тіркелген) Кепілдік жарнасының мөлшерін айқындау әдістемесіне (бұдан әрі – Кепілдік жарнасының мөлшерін айқындау әдістемесі) сәйкес бекітеді

Бірыңғай оператор қажет болған жағдайда кепілдік беру жөнінде оң шешім қабылдаған жағдайда құрылыс салушыдан және (немесе) уәкілетті компаниядан үлестес және байланысты заңды және жеке тұлғалардың кепілдігін сұратады.

17. Кепілдік жарна мөлшерлемесін қолдану үшін құрылыс салушы осы Қағидаларға 4-қосымшаға сәйкес бағаланатын тәуекелдер факторы бойынша 60 және одан жоғары балл жинауы қажет.

18. Бірыңғай оператордың оң шешімі Кепілдік беру туралы шарт жасасу үшін негіздеме болып табылады.

4-параграф. Бірыңғай оператордың құрылыс салушы мен уәкілетті компанияның реновациялау шеңберінде шарттар жасасу үшін өтінімдерін қабылдауы және есепке алуы

19. Құрылыс салушы және уәкілетті компания Бірыңғай оператормен реновациялау шеңберінде шарттар жасау үшін:

кепілдік шеңберінде реновациялау туралы шарт жасауға өтінім (бұдан әрі – реновациялау туралы шарт);

реновациялау шеңберінде үлестік қатысу бойынша кепілдік беру туралы шартқа (бұдан әрі – реновациялау шеңберіндегі кепілдік беру туралы шарт) (Бірыңғай оператордың қосылуы) өтінімдер береді.

Реновациялау шеңберіндегі кепілдік беру туралы шартқа (Бірыңғай оператордың қосылуы) өтінім тек Бірыңғай оператор, құрылыс салушы және уәкілетті компания арасында реновациялау туралы шарт жасалған жағдайда беріледі.

20. Реновациялау шеңберіндегі құрылыс жобасы бойынша құрылыс салушы мен уәкілетті компаниядан берілетін өтінімдер осы Қағидалардың 5-қосымшасына сәйкес нысан бойынша Бірыңғай оператордың ақпараттық жүйесі арқылы электрондық түрде ұсынылады. Өтінімдер құрылыс салушы мен уәкілетті компанияның электрондық цифрлық қолтаңбасымен куәландырылады.

21. Құрылыс салушы және уәкілетті компания реновациялау туралы шарт жасау үшін өтінімге осы Қағидалардың 6-қосымшасына сәйкес құжаттар тізімін, ал

реновациялау шеңберіндегі кепілдік беру туралы шартқа (Бірыңғай оператордың қосылуы) өтінімге осы Қағидалардың 7-қосымшасына сәйкес құжаттар тізімін қоса береді. Сонымен қатар, реновациялау туралы шарт жасауға өтінімге және реновациялау шеңберіндегі кепілдік беру туралы шартқа (Бірыңғай оператордың қосылуы) өтінімге қоса берілетін құрылыс жобасын қаржыландырудың индикативтік жоспары осы Қағидалардың 8-қосымшасына сәйкес нысан бойынша жасалады.

Құрылыс салушы бір жыл ішінде жаңа реновациялау жобасымен қайта жүгінген жағдайда, осы Қағидалардың 6-қосымшасының 1-тармағы, 3-тармағының 1) тармақшасы, 7-тармағы, 8-тармағында көрсетілген құжаттарды Бірыңғай операторға қайта ұсыну талап етілмейді. Бұл талап Бірыңғай операторға қайта жүгінгенге дейін өзгерістер және (немесе) толықтырулар енгізілген құжаттарға қолданылмайды.

22. Реновациялау туралы шарт жасауға өтінім және реновациялау шеңберіндегі кепілдік беру туралы шартқа (Бірыңғай оператордың қосылуы) өтінімді қарау мерзімі тиісті өтінім түскен күннен бастап жиырма жұмыс күнін құрайды. Құрылыс салушы мен уәкілетті компанияның жүгінген күні ретінде Бірыңғай оператор тиісті өтінімді қажетті құжаттарымен бірге тіркеген күн есептеледі. Өтінімді тіркеу тек жұмыс күндері және жұмыс уақытында жүзеге асырылады. Өтінім жұмыс уақытынан тыс келіп түскен жағдайда, ол келесі жұмыс күні тіркеледі.

Өтінімді тіркеу жұмыс күндері және жұмыс уақытында жүзеге асырылады. Өтінім жұмыс уақытынан тыс келіп түскен жағдайда, ол келесі жұмыс күні тіркеледі.

Қаралып жатқан өтінім бойынша ескертулер болған жағдайда, Бірыңғай оператор тиісті құжаттарды пысықтауға жібереді және ескертулерді жою үшін он жұмыс күнінен аспайтын мерзім белгілейді. Бұл жағдайда өтінімді қарау мерзімі тоқтатылады.

5-параграф. Бірыңғай оператордың құрылыс салушы мен уәкілетті компанияның реновациялау туралы шарт жасауға өтінімін қарау тәртібі

23. Реновациялау туралы шарт жасасуға Бірыңғай оператордың өтінімді қарауы:

1) осы Қағидалардың 6-қосымшасында көрсетілген құжаттардың тізбесіне сәйкес реновациялау жобасы бойынша ұсынылған құжаттардың толықтығын тексеру;

2) өтінімді тіркеу және реновациялау жобасы бойынша ұсынылған құжаттарды талдау;

3) реновациялау туралы шарт жасасу не жасасудан уәжді түрде бас тарту туралы шешім қабылдау кезеңдерін көздейді.

24. Бірыңғай оператордың реновациялау туралы шарт жасасу не жасасудан уәжді түрде бас тарту туралы шешімі ұсынылған құжаттарды талдау нәтижелеріне негізделеді.

Бірыңғай оператордың реновациялау туралы шарт жасасу жөніндегі шешімі Бірыңғай оператор белгілеген мерзімде уәкілетті компания және (немесе) құрылыс салушы орындауға тиіс кейінге қалдырылатын шарттарды қамтуы мүмкін.

25. Реновациялау туралы шарт жасасуға өтінім бойынша құжаттарды талдау қаржылық және заңдық бағалауды қамтиды.

26. Қаржылық бағалау:

- 1) қаржылық есептілікті талдауды, уәкілетті компанияның және құрылыс салушының қаржылық жағдайын сипаттайтын негізгі көрсеткіштерді есептеуді;
- 2) жобаны қаржыландыру көздерін талдауды;
- 3) уәкілетті компанияның баға саясатының барабарлығын талдауды;
- 4) осы Қағидалардың 8-қосымасына сәйкес берілген индикативтік қаржыландыру жоспарына сәйкес құрылысқа арналған индикативтік құнның негізділігін талдауды көздейді.

27. Осы Қағидалардың 4-қосымшасында белгіленген тәуекел факторлары мен көрсеткіштерін есептеу үшін соңғы қаржылық жылдағы құрылыс салушының қаржылық есептілігіне (бухгалтерлік теңгерім, пайдалар мен шығындар туралы есеп, ақша қаражатының қозғалысы туралы есеп, жеке капиталындағы өзгерістер туралы есеп) талдау жүргізіледі.

28. Заңдық бағалау және реновациялау жобасы бойынша құқықтық, беделділік тәуекелдердің болуын (болмауын) анықтау:

- 1) Құрылыс салушының, уәкілетті компанияның құқық белгілейтін құжаттарын шолу;
- 2) корпоративтік басқару туралы құжаттарды, алқалы басқару органдарының шешімдерін және уәкілетті компанияның негізгі сенімхаттарын шолу;
- 3) уәкілетті компанияның осы Заңның 35-бабына сәйкес сенімгерлік басқаруға берілуі болжанып отырған мүлкіне құқық белгілейтін құжаттарды талдау;
- 4) уәкілетті компанияның жарғылық капиталын қалыптастыру заңдылығын, қатысушылар (акционерлер) туралы мәліметтерді, уәкілетті компанияның үлестес тұлғалары туралы мәліметтерді талдау;
- 5) құрылыс салушы мен уәкілетті компанияға қатысты мүліктік сипаттағы сот талқылауларының болуы немесе болмауы;
- 6) ресми түрде танылған көздерден салықтар және бюджетке төленетін басқа да міндетті төлемдер бойынша берешектерінің болуы (не болмауы) туралы уәкілетті компания, құрылыс салушы туралы ақпаратты зерделеу арқылы жүргізіледі.

29. Реновациялау туралы шарт жасасуға өтінімді қарағаны үшін Қазақстан Республикасының бәсекелестікті қорғау саласындағы заңнама нормаларының талаптарына сәйкес Кепілдік беру қорының шешімімен бекітілетін мөлшерде Бірыңғай оператордың банктік шотына аудару жолымен біржолғы комиссия алынады. Өтінімді қарағаны үшін алынған комиссия қайтаруға жатпайды.

6-параграф. Бірыңғай оператордың реновациялау шеңберінде кепілдік беру туралы шарт жасасу (Бірыңғай оператордың қосылуы) үшін құрылыс салушы мен уәкілетті компанияның өтінімін қарау тәртібі

30. Реновациялау шеңберінде кепілдік беру туралы шарт жасасуға (Бірыңғай оператордың қосылуына) арналған өтінімді қарау мыналарды көздейді:

1) реновациялау туралы шарт бойынша міндеттемелердің орындалуына мониторинг жүргізу;

2) осы Қағидалардың 7-қосымшасында көрсетілген құжаттар тізбесіне сәйкес реновациялау жобасы бойынша ұсынылған құжаттардың толықтығын тексеру;

3) өтінімді тіркеу және реновациялау жобасы бойынша ұсынылған құжаттарды талдау;

4) реновациялау шеңберінде кепілдік беру туралы шарт жасасу (Бірыңғай оператордың қосылуы) не жасасудан бас тарту туралы шешім қабылдау.

31. Бірыңғай оператордың реновациялау шеңберінде кепілдік беру туралы шарт жасасу (Бірыңғай оператордың қосылуы) туралы шешімі не шарт жасасудан (Бірыңғай оператордың қосылуынан) бас тарту туралы дәлелді шешімі ұсынылған құжаттарды талдау нәтижелеріне негізделеді.

Бірыңғай оператордың реновациялау шеңберінде кепілдік беру туралы шарт жасасу (Бірыңғай оператордың қосылуы) туралы шешімі Бірыңғай оператор белгілеген мерзімде уәкілетті компания және (немесе) құрылыс салушы орындауға тиіс кейінге қалдырылатын шарттарды қамтуы мүмкін.

32. Реновациялау жобасы бойынша құжаттарды талдау қаржылық және құқықтық бағалауды қамтиды.

33. Қаржылық бақылау:

1) құрылыс салушының активтерінің болуын талдау, олардың мөлшері аудиторлық қорытындымен расталған қаржылық есептілікке сәйкес соңғы екі қаржы жылы үшін қысқа мерзімді және ұзақ мерзімді міндеттемелерді шегергеннен кейін қалған жиынтық активтердің кемінде он пайызына тең болуы тиіс;

2) құрылыс салушының қарыз қаражаты мен меншікті капиталдың арақатынасы арқылы есептелетін коэффициентінің мөлшері көппәтерлі тұрғын үйді пайдалануға қабылдағанға дейінгі бүкіл құрылыс мерзімі ішінде жетіден аспау талабының сақталуын талдауды қамтиды.

34. Зандық бағалау және жоба бойынша құқықтық, беделділік тәуекелдердің болуын (болмауын) анықтау:

1) құрылыс салушының, уәкілетті компанияның құқық белгілейтін құжаттарын шолу (көрсетілген құжаттарға өзгерістер енгізілген жағдайда);

2) корпоративтік басқару туралы құжаттарды, алқалы басқару органдарының шешімдерін және уәкілетті компанияның негізгі сенімхаттарын шолу (көрсетілген құжаттарға өзгерістер енгізілген жағдайда);

3) уәкілетті компанияның осы Заңның 35-бабына сәйкес сенімгерлік басқаруға берілуі болжанып отырған мүлкіне құқық белгілейтін құжаттарды талдау (көрсетілген құжаттарға өзгерістер енгізілген жағдайда);

4) уәкілетті компанияның жарғылық капиталын қалыптастыру заңдылығын, қатысушылар (акционерлер) туралы мәліметтерді, уәкілетті компанияның үлестес тұлғалары туралы мәліметтерді талдау (көрсетілген құжаттарға өзгерістер енгізілген жағдайда);

5) құрылыс салушыға, уәкілетті компанияға және реновациялау объектісінің (объектілерінің) және (немесе) реновациялау объектісіне кіретін жылжымайтын мүліктің меншік иелеріне қатысты мүліктік сипаттағы сот талқылауларының бар-жоғын анықтау;

6) уәкілетті компания, құрылыс салушы және реновациялау объектісінің (объектілерінің) және (немесе) реновациялау объектісіне кіретін жылжымайтын мүліктің меншік иелері туралы бюджетке салықтар және басқа да міндетті төлемдер бойынша берешектің бар (жоқ) екендігі жөніндегі ресми танылған көздерден ақпаратты зерделеу;

7) құрылыс салушы мен уәкілетті компанияның реновациялау туралы шартта және реновациялау шеңберінде кепілдік беру туралы шартта көрсетілген барлық талаптарды орындауын талдау;

8) уәкілетті орган тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу саласында Заңның 5-бабының 3-1) тармақшасына сәйкес бекіткен үлгілік нысан бойынша жасалған, реновациялау шеңберінде кепілдік беру туралы шарттың құрылыс салушы, уәкілетті компания және реновациялау объектісінің және (немесе) реновациялау объектісіне кіретін жылжымайтын мүліктің барлық меншік иелері қол қойған болуы;

9) реновациялау объектісіне (объектілеріне) және (немесе) реновациялау объектісіне кіретін жылжымайтын мүлікке құқық белгілейтін және сәйкестендіру құжаттарын талдау арқылы жүргізіледі.

7-параграф. Біріңғай оператордың реновациялау шеңберінде кепілдік беру туралы шарт жасасу (Бірыңғай оператордың қосылуы) үшін құрылыс салушы мен уәкілетті компанияның өтінімін қарау тәртібі

35. Құрылыс салушы мен уәкілетті компания жобалау-сметалық құжаттама бойынша кешенді ведомстводан тыс сараптаманың оң қорытындысын алғаннан кейін 10 жұмыс күні ішінде жобалау-сметалық құжаттаманы әзірлеуге байланысты

реновациялау шеңберінде кепілдік беру туралы шартқа қосымша келісім жасасу үшін Бірыңғай операторға жүгінеді және осы Қағидалардың 9-қосымшасына сәйкес реновациялау жобасы бойынша құжаттар тізбесін ұсынады.

36. Осы Қағидалардың 34-тармағына сәйкес ұсынылған құжаттарды талдау негізінде реновациялау шеңберінде кепілдік беру туралы жасалған шартқа өзгерістер енгізу жүзеге асырылады.

37. Реновациялау шеңберінде кепілдік беру туралы шартқа қосымша келісім жасасу үшін құжаттарды талдау қаржылық және құқықтық бағалауды қамтиды.

38. Қаржылық бағалау:

- 1) уәкілетті компанияның баға саясатының жеткіліктілігін талдау;
- 2) құрылысты аяқтау үшін қажетті жұмыстардың толықтығын бағалау;
- 3) құрылыс бюджетінің (сметасының) негізділігін: құрылыс көлемдері мен құнын талдауды көздейді.

39. Реновациялау жобасы бойынша құқықтық және беделдік тәуекелдердің бар-жоғын (жоқтығын) құқықтық бағалау және айқындау мынадай:

- 1) уәкілетті компания мен мердігердің (бас мердігердің) қажетті рұқсат беру құжаттарының болуы;
- 2) осы Қағидалардың 41-тармағында айқындалған ерекшеліктерді ескере отырып, уәкілетті компанияның мердігермен (бас мердігермен) жасасқан құрылыс мердігерлігі шартының негізгі ережелерін талдау;
- 3) құрылыс салушы мен уәкілетті компанияға қатысты мүліктік сипаттағы сот талқылауларының бар-жоғын анықтау;
- 4) уәкілетті компания мен құрылыс салушы туралы бюджетке салықтар және басқа да міндетті төлемдер бойынша берешектің бар (жоқ) екендігі жөніндегі ресми танылған көздерден ақпаратты зерделеу жолмен жүргізіледі.

40. Реновациялау шеңберінде кепілдік беру туралы шартқа қосымша келісім типтік нысанда, Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика министрінің 2016 жылғы 30 қыркүйектегі № 433 бұйрығымен бекітілген (Нормативтік құқықтық актілері мемлекеттік тізілімінде № 14521 болып тіркелген) құрылысы аяқталмаған нысанмен бірге жер учаскесін кепілге қою туралы шарт жасалғаннан кейін жасалады.

41. Егер көппәтерлі тұрғын үйді салу жобасы арнайы экономикалық аймақ (ӘЭА) қатысушысы болып табылатын уәкілетті компания арқылы жүзеге асырылса, құрылыс мердігерлігі шарты уәкілетті компанияның жобалау-сметалық құжаттамада көрсетілген кейбір материалдар мен (немесе) жабдықтарды алуын көздеуі мүмкін.

8-параграф. Бірыңғай оператордың құрылыс салушымен және уәкілетті компаниямен реновациялау шеңберінде шарттар жасасуы және кепілдік беру туралы шешім қабылдауы

42. Бірыңғай оператор реновациялау туралы шартты және реновациялау шеңберінде кепілдік беру туралы шартты (Бірыңғай оператордың қосылуын) мынадай негіздер бойынша:

- 1) құрылыс салушының, уәкілетті компанияның Заңда белгіленген талаптарға сәйкес келмеуі;
- 2) өтінім берілген күні салықтар және басқа да міндетті төлемдер бойынша алты есе айлық есептік көрсеткіштен асатын өтелмеген берешектің болуы;
- 3) құрылыс салушы мен уәкілетті компанияның мүлігі мен міндеттері бойынша заңды күшіне енген сот шешімдерінің болуы;
- 4) Заңға сәйкес үлестік қатысу механизмдерін қолдана отырып, реновациялау жобасы бойынша құжаттарды қарау нәтижелері бойынша;
- 5) жобаның тиімді емес немесе рентабельді еместігі, индикативтік қаржылық-экономикалық есептеулермен, соның ішінде рентабельділік, өтімділік және жобаны жүзеге асырудағы мүмкін тәуекелдерді талдаумен расталған жағдайда;
- 6) өтінім берілген күннен бастап соңғы үш жыл ішінде реновациялау жобасы бойынша көппәтерлі тұрғын үй немесе жеке тұрғын үйлер кешенін салу кезінде құрылыс салушы мен уәкілетті компанияға Бірыңғай оператор тарапынан кепілдік жағдайы жарияланған болса;
- 7) реновациялау туралы шартты жасасу жөніндегі шешім Бірыңғай операторға бір қарыз алушыға (қарыз алушылар тобына) арналған максималды тәуекел коэффициентін , мемлекеттік реттеу, бақылау және қаржы нарығы мен қаржы ұйымдарын қадағалайтын уәкілетті орган бекіткен нормативтік құқықтық актімен белгіленген мөлшерден асыруға әкелуі мүмкін болған жағдайда;
- 8) реновациялау жобасының бекітілген қала құрылыстық жобаларға келмеуі сәйкес жасасудан бас тартады.

Сонымен қатар, Бірыңғай оператор осы тармақтың 1)-8) тармақшаларында көзделген негіздерден бөлек, реновациялау шеңберінде кепілдік беру туралы шартты (Бірыңғай оператордың қосылуын) жасасудан мынадай негіздер бойынша:

1) құрылыс салушы мен уәкілетті компанияның мына шарттарды уақытында жасамауы:

уәкілетті компанияның дауыс беру акцияларының (құрылтай капиталына қатысу үлестерінің) кепілі туралы шартты құрылыс салушы мен Бірыңғай оператор арасында;

уәкілетті компанияның дауыс беру акцияларын (құрылтай капиталына қатысу үлестерін) сенімгерлік басқаруға беру туралы шартты құрылыс салушы мен Бірыңғай оператор арасында;

2) реновациялау шеңберінде кепілдік беру туралы шарттың реновациялау шартының талаптарына сәйкес келмеуі жағдайы;

3) реновациялау шарты жасалған сәттен бастап үш ай ішінде құрылыс салушы мен уәкілетті компанияның Бірыңғай оператордың қосылуы үшін реновациялау шеңберінде кепілдік беру туралы шартты ұсынбауы жағдайында бас тартады.

43. Кепілдік беру жөніндегі оң шешім қабылданған жағдайда, Бірыңғай оператор жоба бойынша кепілдік жарнасының мөлшерін Кепілдік жарнасының мөлшерін анықтау әдістемесіне сәйкес бекітеді.

Қажет болған жағдайда, кепілдік беру бойынша оң шешім қабылданғанда, Бірыңғай оператор құрылыс салушыдан және (немесе) уәкілетті компаниядан байланысы бар және қатысты заңды және жеке тұлғалардың кепілдігін сұрауы мүмкін.

44. Кепілдік жарна мөлшерлемесін қолдану үшін құрылыс салушы осы Қағидаларға 4-қосымшаға сәйкес бағаланатын тәуекелдер факторы бойынша 60 және одан жоғары балл жинауы қажет.

45. Бірыңғай оператордың оң шешімі Кепілдік беру туралы шарт жасасу үшін негіздеме болып табылады.

Кепілдік беру туралы шарт немесе
реновациялау шеңберінде шарттар
жасасу үшін көппәтерлі тұрғын
үй немесе жеке тұрғын үйлер кешені
құрылысының жобасы бойынша
құжаттарды қарау қағидаларына
1-қосымша

Нысан

Шығыс № _____
20__ ж. " __ " _____

"Тұрғын үй құрылысының
бірыңғай операторы" басшысы
_____ мырзаға

Өтінім

(құрылыс салушы мен уәкілетті компанияның атауы)

Сізді тұрғын үй құрылысының бірыңғай операторынан (бұдан әрі – Бірыңғай оператор) кепілдік алу тәсілімен тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыру үшін Бірыңғай оператордың кепілдігін алу мүмкіндігін айқындау тұрғысынан талдау жүргізу мақсатында _____

(жобаның атауын, орналасқан жерін көрсету)

жобасы бойынша құжаттар тізбесін қарауға қабылдауыңызды сұрайды.

Осы өтінімге қоса беріліп отырған ақпарат шынайы, толық, сапалы және ақиқатқа сәйкес келетінін растаймыз. Осымен Бірыңғай оператордың өтінімде көрсетілген деректерді, сондай-ақ, құрылыс салушы мен уәкілетті компанияның бірінші басшысы мен бас бухгалтерінің дербес деректерін жинауы мен өңдеуіне келісім береміз.

(құрылыс салушы мен уәкілетті компанияның атауы)

жалған, дұрыс емес, сапасыз және толық емес ақпарат ұсынғаны үшін Қазақстан Республикасының заңнамасында көзделген жауапкершілігі туралы ескертілді.

Жоба бойынша ақпарат

1. Құрылыс салушы туралы ақпарат:

Ұйымның толық атауы

БСН

Акционерлер/қатысушылар құрамы (Акционердің/қатысушының атауы (компания, Т.А.Ә. (болған жағдайда), БСН/ЖСН) жарғылық капиталдағы қатысу үлесі)

Бастапқы тіркелу күні

Занды мекен жайы (өңір, облыс, аудан, көше, үй, индекс, телефон, электрондық поштасы)

Нақты мекен жайы (өңір, облыс, аудан, көше, үй, индекс, телефон, электрондық поштасы)

Ұйымның атқарушы органының басшысы (Т.А.Ә. (болған жағдайда), ЖСН, лауазымы, жұмыс тәжірибесі)

Жобаны іске асыру үшін арнайы рұқсаттардың, лицензиялардың болуы (құжаттың атауы, нөмірі және берілу күні, қолданылу мерзімі)

2. Уәкілетті компания туралы ақпарат:

Ұйымның толық атауы

БСН

Акционерлер/қатысушылар құрамы (Акционердің/қатысушының атауы (компания, Т.А.Ә. (болған жағдайда), БСН/ЖСН) жарғылық капиталдағы қатысу үлесі)

Бастапқы тіркелу күні

Занды мекен жайы (өңір, облыс, аудан, көше, үй, индекс, телефон, электрондық поштасы)

Нақты мекен жайы (өңір, облыс, аудан, көше, үй, индекс, телефон, электрондық поштасы)

Ұйымның атқарушы органының басшысы (Т.А.Ә. (болған жағдайда), ЖСН, лауазымы, жұмыс тәжірибесі)

3. Жоба туралы ақпарат

Жобаның атауы

Жобаны іске асыру орны, жер учаскесі бойынша мәртебесі

Жобаны іске асыру мерзімі

Кешенді ведомстводан тыс сараптаманың оңқорытындысымен бірге ЖСҚ болуы

Жобаның жалпық ұны (мың теңге)

ЖСК сәйкес жобадағы тұрғын үй құрылысының 1
шаршыметрінің құны

Құрылыс салушы

Уәкілетті компания

Лауазымы

Лауазымы

Т.А.Ә. (болған жағдайда) (қолы)

Т.А.Ә. (болған жағдайда) (қолы)

МО (болған жағдайда)

МО (болған жағдайда)

Кепілдік беру туралы шарт
немесе реновациялау шеңберінде
шарттар жасасу үшін көппәтерлі
тұрғын үй немесе жеке тұрғын
үйлер кешені құрылысының
жобасы бойынша құжаттарды
қарау қағидаларына
2-қосымша

Кепілдік беру туралы шартты жасасу үшін қажетті құжаттар тізімі

1. Құрылыс салушы мен уәкілетті компанияның құрылтай құжаттары (нотариалды расталған жарғы мен құрылтай шарты көшірмесі (бар болса)).

2. Құрылыс салушының Заңның 8-бабының 1 және (немесе) 1-1 тармақтарының талаптарына сәйкестігін растайтын құжаттар:

1) тапсырылған шаршы метрді ескере отырып, көп пәтерлі тұрғын үйлер немесе жеке тұрғын үй кешенін салу, оның ішінде мемлекеттік тапсырыс бойынша құрылыс салушының тәжірибесін растайтын құрылыс жобасын пайдалануға беру актілерінің көшірмелері;

2) құрылыс салушының соңғы екі қаржы жылындағы аудиторлық қорытындымен расталған қаржылық есептілігі. Өтінім берілген күннің алдындағы соңғы қаржы кезеңі (тоқсан, жарты жыл) үшін құрылыс салушының қаржылық есептілігі, құрылыс салушының басшысы/ бас бухгалтері қол қойған, олардың мөрімен (бар болса) расталған қаржылық есептілік баптарының толық жазылуы.

3. Уәкілетті компанияның Заңның 8-бабының 2 және 3-тармақтарында көзделген талаптарды орындағанын растайтын құжаттар:

1) уәкілетті компанияның өтінім берілген күннің алдындағы соңғы қаржы кезеңіндегі (тоқсан, жарты жыл) қаржылық есептілігі, уәкілетті компанияның басшысы / бас бухгалтері қол қойған және олардың мөрімен (бар болса) куәландырылған қаржылық есептілік баптарының толық жазылуы;

2) сатып алу-сату шарты (айырбастау, сыйға тарту немесе жер учаскесін иеліктен шығару туралы өзге де мәміле) не жергілікті атқарушы органдардың немесе сот органдарының жер учаскесіне жеке меншік құқығын, жер пайдалану құқығын және

жерге өзге де заттық құқықтарды тану туралы шешімі (нотариат куәландырған көшірме ;

3) жер учаскесіне жеке меншік құқығына акт немесе уақытша (өтеулі) жер пайдалану құқығына акт немесе жылжымайтын мүлік объектісінің кадастрлық паспорты (көшірмесі, нотариат куәландырған/электрондық құжаттың көшірмесі);

4) Заңда айқындалған мөлшерде құрылыс мақсаттарына жұмсау үшін жоспарланатын ақшаның болуын растайтын банктік шот бойынша ақша қалдығы және қозғалысы туралы үзінді көшірме, тәуелсіз бағалау компаниясының жер учаскесін бағалау туралы есебі;

5) басталған құрылысты растайтын құжаттардың көшірмелері (құрылыс-монтаждау жұмыстарының басталғаны туралы хабарламаны қабылдау туралы талон, аяқталмаған құрылыс объектісін консервациялау (бар болса), авторлық және техникалық қадағалау шарттары; инжиниринг компаниясының конструкциялардың сенімділігінің және ғимараттар мен инженерлік-коммуникациялық жүйелердің орнықтылығының техникалық жай-күйіне жобаны техникалық зерттеп-қарау туралы есебінің не қорытындысының түпнұсқасы);

6) жобалау-сметалық құжаттама (PDF (Portable Document Format) форматында электрондық түрде, сондай-ақ ведомстводан тыс кешенді сараптаманың оң қорытындысы бар бастапқы деректерді және жергілікті ресурстық сметаларды (KENML) есептеу нәтижелерін ұсынудың әмбебап форматындағы сметалық құжаттама не өтінім берілген жоба бойынша жобалау-сметалық құжаттаманы алуға құқық иеленушіден және жоба авторынан рұқсат хат (мемлекеттік ведомстводан тыс кешенді сараптама жобасы өткен кезде);

7) объектіні инженерлік желілермен қамтамасыз ету жөніндегі техникалық шарттардың көшірмелері және магистральдық желілердің болуы туралы хаттар;

8) кепілдік беру туралы шарт бойынша кепілдік жарнаны төлеуге арналған ақшаның болуын растайтын банктік шот бойынша ақша қалдығы және қозғалысы туралы үзінді көшірме;

9) құрылыс-монтаждау жұмыстарын жүргізудің бекітілген жоспарымен уәкілетті компания мен мердігер (Бас мердігер) арасында жасалған шарттың көшірмесі қоса беріледі.

Егер арнайы экономикалық аймақтарға қатысушы уәкілетті компания құрылыс мердігерлігі шартының тарапы болып табылса, өтінімге сатып алынатын материалдардың және (немесе) жабдықтардың көлемі, осындай сатып алуды қаржыландыру көздері туралы ақпарат қоса беріледі;

10) егжей-тегжейлі жоспарлау жобасынан үзінді.

4. Өтінімді қарау үшін комиссияның төленгені туралы құжат.

5. Құрылыс салушы мен уәкілетті компанияның басшылары қол қойған және олардың мөрлерімен (бар болса), сондай-ақ xls/xlsx/xlsm форматында электрондық түрде куәландырылған құрылыс жобасын қаржыландыру жоспары.

6. Уәкілетті компанияның Заңның 8-бабының 4-тармағында көзделген талапты орындауын растау үшін жылжымайтын мүлікке тіркелген құқықтар (ауыртпалықтар) және оның техникалық сипаттамалары туралы анықтама ұсынылады.

7. Заңның 33-бабының 3-тармағының 2) тармақшасында көзделген қаржылық бағалауды жүргізу үшін құрылыс салушы/уәкілетті компания Бірыңғай операторға ұсынатын құжат:

жобаны қаржыландыру көздері бойынша ақпарат, қосымша міндеттемелердің болуы және құрылыс салушының және жобаға уәкілетті компанияның жобаға өзінің қатысу көздері бойынша құжаттар.

8. Заңның 33-бабы 4-тармағының 1) тармақшасында көзделген заңдық бағалауды жүргізу үшін құрылыс салушы/уәкілетті компания ұсынатын құжат:

Заңды тұлғаны мемлекеттік тіркеу/қайта тіркеу туралы құжат (Компания атауы өзгерген жағдайда, бизнес-сәйкестендіру нөмірлерінің ұлттық тізілімінен компания атауының өзгеруі туралы мәліметтер).

9. Заңның 33-бабы 4-тармағының 2) тармақшасында көзделген құқықтық бағалауды жүргізу үшін құрылыс салушы/уәкілетті компания ұсынатын құжаттар:

1) уәкілетті компанияның дауыс беретін акцияларын (жарғылық капиталға қатысу үлестерін), сондай-ақ уәкілетті компанияның дауыс беретін акцияларының (жарғылық капиталға қатысу үлестерінің) 100%-ын кепілге беру туралы құрылыс салушының уәкілетті органы шешімдерінің көшірмелері (құрылыс салушының мөрімен (бар болса) расталған);

2) уәкілетті компанияның уәкілетті органының құрылысы аяқталмаған жер учаскесін және/немесе жер пайдалану құқығын оның егжей-тегжейлі сипаттамасымен (уәкілетті компанияның мөрімен (бар болса) расталған) Бірыңғай операторға кепілге беру туралы шешімінің көшірмесі;

3) құрылыс салушының/уәкілетті компанияның атынан бірінші және екінші қол қою құқығымен уәкілеттік берілген адамдардың өкілеттіктерін растайтын құжаттардың көшірмелері, сондай-ақ олардың жеке басын куәландыратын құжаттардың көшірмелері (мөрмен (бар болса) расталған).

10. Заңның 35-бабының 1-тармағында көзделген талапты орындау үшін құрылыс салушы/уәкілетті компания ұсынатын құжат: тәуелсіз бағалау компаниясының бірыңғай операторға кепілге берілетін жылжымалы және жылжымайтын мүлікті бағалау туралы есебі.

11. Құрылыс салушының уәкілетті компаниядағы акцияларды/қатысу үлесін Бірыңғай операторына сенімгерлік басқаруға қабылдау-беру актісіне қол қоюға нотариалды куәландырылған келісімі.

12. Құрылыс салушының, уәкілетті компанияның және бас мердігердің Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес қолданыстағы кредиттік бюролардан деректерді алуға (түсіруге) келісімі.

13. Құрылыс салушының және уәкілетті компанияның үлестес тұлғалары (байланысты Тараптар) туралы мәліметтер.

14. Соңғы 2 (екі) жылдағы дебет және кредит бойынша айналымдарды, сұратылған күнге шығыс қалдықты көрсете отырып, құрылыс салушының банктік шотының болуы және нөмірі туралы анықтама.

15. Сұрау салынған күндерге шығыс қалдығы көрсетілген уәкілетті компанияның банктік шотының болуы және нөмірі туралы анықтама және соңғы 2 (екі) жылдағы банктік шот бойынша ақша қалдығы мен қозғалысы туралы үзінді көшірме.

16. Ағымдағы жай күйі мен қаржыландыру көздері туралы ақпараты бар құрылыс салушының және оның уәкілетті компанияларының салынып жатқан объектілерінің тізімі.

17. Көппәтерлі тұрғын үй немесе жеке тұрғын үйлер кешенінің жобасы бойынша жүзеге асырылған сату туралы ақпарат.

Кепілдік беру туралы
шарт немесе реновациялау
шеңберінде шарттар жасасу
үшін көппәтерлі тұрғын үй немесе
жеке тұрғын үйлер кешені
құрылысының жобасы бойынша
құжаттарды қарау қағидаларына
3-қосымша
Нысан

Құрылыс жобасын қаржыландыру жоспары

1. Жобалық шығыстар жоспары және құрылысты қаржыландыру кестесі

№	Ж С Қ	Ж С Қ	Орындалған	Құрылысты қаржыландыру кестесі, мың		
	бойынша	бойынша	жұмыстардың	теңге		
	жұмыстардың	құны, мың	құны*, мың	Жыл		
	атауы	теңге	теңге	ай	ай	ай

Жиыны

* аяқталмаған құрылыс үшін жұмсалған шығындардың құны және өзге шығындарды төлеу (құрылыс басталған кезде)

2. Көппәтерлі тұрғын үйдегі немесе жеке тұрғын үй кешеніндегі үй-жайларды сату және жалға беру жоспары

№	Үй-жайдың атауы	бөлмелер саны	жалпы ауданы, шаршы метр	сату/жалға	мың теңге сомасы	үй-жайларды сату және жалға беру жоспары, _____ жыл, мың		
				алу бағасы 1 шаршы метр үшін, мың теңге		теңге		
						ай	ай	ай

пәтер

жеке
тұрғын
үйлер
машина
орны
коммерция
лық
үй-жайлар

Барлығы

Салу және тұрғын үйдегі үй-жайды жалға өткізу жоспары жобаны іске асырудың барлық мерзімінде жасалады (үлескерлердің ақша қаражатын тартуға рұқсат алған сәттен бастап үй-жайдың барлық түрлерін іске асырғанға дейін). Осы нысанның 2-тармағында үй-жай түрінің әрбір бірлігінің деректері жеке көрсетіледі.

Құрылыс салушы

Уәкілетті компания

Лауазымы

Лауазымы

Тегі Аты Әкесінің аты (ол болған жағдайда) (қолы)

Тегі Аты Әкесінің аты (ол болған жағдайда) (қолы)

Мөр орны (ол болған жағдайда)

Мөр орны (ол болған жағдайда)

Кепілдік беру туралы шарт
немесе реновациялау шеңберінде
шарттар жасасу үшін көппәтерлі
тұрғын үй немесе жеке тұрғын
үйлер кешені құрылысының
жобасы бойынша құжаттарды
қарау қағидаларына
4-қосымша

Тәуекел көрсеткіштері мен факторларының бағалауына негізделген көпфакторлы үлгі

Көрсеткіштің атауы Тәуекелдің факторы Көрсеткіш мәні және балл

1) Қызметтің

пайдалылық

0-ден 0,02 дейін – 0 балл

коэффициенті (таза
кіріс/түсім)

0,02-ден жоғары 0,05-дейін – 1 балл

0,05-ден жоғары 0,08-дейін – 2 балл

Материалдық, еңбек

0,08-ден жоғары 0,11-дейін – 3 балл

, ақшалай және

0,11-ден жоғары 0,14-дейін – 4 балл

басқа ресурстарды

0,14-ден жоғары 0,17-дейін – 5 балл

пайдаланудың

0,17-ден жоғары 0,2-дейін – 6 балл

тиімділік дәрежесін

0,20-дан жоғары – 7 балл

көрсетеді 0-ден 7

балға дейін

2) Активтердің

пайдалылық

0 – 0 балл

коэффициенті (таза
кіріс /активтер)

0-ден 0,02-дейін – 1 балл

Ұйым капиталының

0,02-ден жоғары 0,04-дейін – 2 балл

құрылымын есепке

0,04-ден жоғары 0,06-дейін – 3 балл

алусыз пайданы

1. Пайдалылық
көрсеткіштері (0-
ден 20 балға дейін)

	түрлендіру	0,06-тен жоғары 0,08-дейін – 4 балл
	қабілеттігін,	0,08-тен жоғары 0,1-дейін – 5 балл
	активтерді басқару	0,1-ден жоғары – 6 балл
	сапасын көрсетеді 0-ден 6 балға дейін	
2. Өтімділік көрсеткіштері (0-ден 10 балға дейін)	3) жеке капиталдың пайдалылық	0 кем не тең – 0 балл
	коэффициенті (таза кіріс/жеке капитал)	0-ден 0,03-дейін – 1 балл
	Салынған жеке капитал	0,03-ден жоғары 0,06-дейін – 2 балл
	қаншалықты тиімді пайдаланылғанын көрсетеді 0-ден 7 балға дейін	0,06-тен жоғары 0,09-дейін – 3 балл
		0,09-дан жоғары 0,12-дейін – 4 балл
		0,12-ден жоғары 0,15-дейін – 5 балл
		0,15-нан жоғары 0,18-дейін – 6 балл
		0,18-ден жоғары – 7 балл
	Ағымдағы өтімділік коэффициенті	0,70-тен кем – 0 балл
	қысқа мерзімді активтер/қысқа мерзімді міндеттемелер)	(0,70-тен жоғары 0,75-дейін – 1 балл
	қысқа мерзімді міндеттемелердің айналымдағы капиталмен жабылу деңгейін көрсетеді 0-ден 10 балға дейін	0,75-ден жоғары 0,80-дейін – 2 балл
		0,80-ден жоғары 0,85-дейін – 3 балл
3. Қаржы тұрақтылығының	1) Автономия	0,85-ден жоғары 0,90-дейін – 4 балл
	коэффициенті (жеке капитал+резервтер/активтер) Қарыз қаражаты көздерінен ұйымның қаржылық жағдайының тәуелсіздігін анықтайды 0-ден 10 балға дейін	0,90-тен жоғары 0,95-дейін – 5 балл
		0,95-тен жоғары 1,00-дейін – 6 балл
		1,00-ден жоғары 1,05-дейін – 7 балл
		1,05-ден жоғары 1,10-дейін – 8 балл
		1,10-ден жоғары 1,20-дейін – 9 балл
		1,20-дан жоғары – 10 балл
	2) Оңтайлылық	0-ден 0,10 дейін – 0 балл
	коэффициенті (жеке айналым қаражаты / жеке капитал) Ұйымның жеке айналым капиталының деңгейін ұстау қабілетін, қажет болған жағдайда жеке көздерінің есебінен көрсетеді 0-ден 10 балға дейін	0,10-нан жоғары 0,12-дейін – 1 балл
		0,12-ден жоғары 0,14-дейін – 2 балл
		0,14-ден жоғары 0,16-дейін – 3 балл
		0,16-дан жоғары 0,18-дейін – 4 балл
		0,18-ден жоғары 0,20-дейін – 5 балл
		0,20-ден жоғары 0,22-дейін – 6 балл
		0,22-ден жоғары 0,24-дейін – 7 балл
		0,24-ден жоғары 0,28-дейін – 8 балл
		0,28-ден жоғары 0,30-дейін – 9 балл
		0,30-ден жоғары – 10 балл

көрсеткіштері (0- 3) Қаржылық
ден 30 балға дейін)

интірек
коэффициенті (кысқа мерзімді және ұзақ мерзімді қаржылық міндеттемелер/жеке капитал) Жеке капитал есебінен активтерді қалыптастыру деңгейін көрсетеді және құрылыс салушының қарыз көздерінен тәуелсіздігін көрсетеді. Кәсіпорынның қарыз көздерінен тәуелсіздігін сипаттайды. Ұсынылатын мәні – 4-тен жоғары емес 0-ден 10 балға дейін

Республикалық маңызы бар қалаларда, астанада салу кезінде, мың шаршы метр	Өзге әкімшілік-аумақтық бірліктерде салу кезінде, мың шаршы метр	баллдар
10-нан 20-ға дейін	5-тен 10-ға дейін	1
20-дан 30-ға дейін	10-нан 15-ке дейін	2
30-дан 40-қа дейін	15-тен 20-ға дейін	3
40-тан 50-ге дейін	20-дан 25-ке дейін	4
50-ден 60-қа дейін	25-тен 30-ға дейін	5
60-тан 70-ке дейін	30-дан 35-ке дейін	6
70-тен 80-ге дейін	35-тен 40-қа дейін	7
80-нен 90-ға дейін	40-тан 45-ке дейін	8
90-нан 100-ге дейін	45-тен 50-ге дейін	9
100-ден жоғары	50-ден жоғары	10

4. Құрылыс салушы-компаниясының жұмыс тәжірибесі (1-ден 10 балға дейін)

Пайдалануға берілген тұрғын үйдің ауданының (шаршы метрлерінің) көлемі немесе пайдалануға берілген тұрғын үйдің (шаршы метрлерінің) көлемі 1-ден 10 балға дейін

Заңдық күшіне енген, бірақ орындалмаған үшінші тұлғалардың талабы бойынша құрылыс салушыға қатысты мүліктік сипаттағы сот шешімдері (талаптардың жалпы сомасы/жеке капитал)

5 % және жоғары – 0 балл
3 %-дан 5% дейін – 5 балл
0 % -дан 3 % дейін – 10 балл

5. Зандық Зандық күшіне
көрсеткіштері (0- енген, бірақ
ден 20 балға дейін) орындалмаған
үшінші тұлғалардың
талабы бойынша 5 % және жоғары – 0 балл
уәкілетті 3 %-дан 5% дейін – 5 балл
компанияға қатысты 0 % -дан 3 % дейін – 10 балл
мүліктік сипаттағы
сот шешімдері (
талаптардың жалпы
сомасы/жеке
капитал)

6. Құрылысты аяқтауға берілген
кепілдіктер саны (0-
ден 10 балға дейін) Бірыңғай
оператордың 0 – 0 балл
кепілдігін алған 1 – 5 балл
пайдалануға 2 – 7 балл
берілген 3 және жоғары – 10 балл
объектілердің саны,
бүкіл кезең ішінде

7. Ұзартулар саны (-
5-тен 0 балға дейін) Бірыңғай
оператордың
кепілдігін алған 3 – (-5) балл
пайдалануға 2 – (-3) балл
берілген 1 – (-1) балл
объектілердің 0 – 0 балл
мерзімін ұзартудың
ең көп саны, соңғы
2 жыл ішінде

Кепілдік беру туралы шарт
немесе реновациялау шеңберінде
шарттар жасасу үшін көппәтерлі
тұрғын үй немесе жеке тұрғын
үйлер кешені құрылысының
жобасы бойынша құжаттарды
қарау қағидаларына
5-қосымша
Нысан

Шығыс № _____
20__ ж. " __ " _____

"Тұрғын үй құрылысының
бірыңғай операторы" басшысы
_____ мырзаға

Өтінім

(құрылыс салушы мен уәкілетті компанияның атауы)

Сізді тұрғын үй құрылысының Бірыңғай операторынан (бұдан әрі – Бірыңғай оператор) реновациялау шеңберінде кепілдік алу тәсілімен тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыру үшін Бірыңғай оператордың кепілдігін алу мүмкіндігін айқындау тұрғысынан талдау жүргізу мақсатында

жобаның атауын, орналасқан жерін көрсету) жобасы бойынша құжаттар тізбесін қарауға қабылдауыңызды сұрайды.

Осы өтінімге қоса беріліп отырған ақпарат шынайы, толық, сапалы және ақиқатқа сәйкес келетінін растаймыз.

Осымен Бірыңғай оператордың өтінімде көрсетілген деректерді, сондай-ақ, құрылыс салушы мен уәкілетті компанияның бірінші басшысы мен бас бухгалтерінің дербес деректерін жинауы мен өңдеуіне келісім береміз.

(құрылыс салушы мен уәкілетті компанияның атауы)

жалған, дұрыс емес, сапасыз және толық емес ақпарат ұсынғаны үшін Қазақстан Республикасының заңнамасында көзделген жауапкершілігі туралы ескертілді.

Жоба бойынша ақпарат

1. Құрылыс салушы туралы ақпарат:

Ұйымның толық атауы

БСН

Акционерлер/қатысушылар құрамы (Акционердің/ қатысушының атауы (компания, Т.А.Ө. (болған жағдайда), БСН/ЖСН) жарғылық капиталдағы қатысу үлесі)

Бастапқы тіркелу күні

Заңды мекен жайы (өңір, облыс, аудан, көше, үй, индекс, телефон, электрондық поштасы)

Нақты мекен жайы (өңір, облыс, аудан, көше, үй, индекс, телефон, электрондық поштасы)

Ұйымның атқарушы органының басшысы (Т.А.Ө. (болған жағдайда), ЖСН, лауазымы, жұмыс тәжірибесі)

Жобаны іске асыру үшін арнайы рұқсаттардың, лицензиялардың болуы (құжаттың атауы, нөмірі және берілу күні, қолданылу мерзімі)

2. Уәкілетті компания туралы ақпарат:

Ұйымның толық атауы

БСН

Акционерлер/қатысушылар құрамы (Акционердің/ қатысушының атауы (компания, Т.А.Ө. (болған жағдайда), БСН/ЖСН) жарғылық капиталдағы қатысу үлесі)

Бастапқы тіркелу күні

Заңды мекен жайы (өңір, облыс, аудан, көше, үй, индекс, телефон, электрондық поштасы)

Нақты мекен жайы (өңір, облыс, аудан, көше, үй, индекс, телефон, электрондық поштасы)

Ұйымның атқарушы органының басшысы (Т.А.Ә. (болған жағдайда), ЖСН, лауазымы, жұмыс тәжірибесі)

3. Жоба туралы ақпарат

Жобаның атауы

Жобаны іске асыру орны, жер учаскесі бойынша мәртебесі

Жобаны іске асыру мерзімі

Кешенді ведомстводан тыс сараптаманың оңқорытындысымен бірге ЖСҚ болуы

Жобаның жалпық ұны (мың теңге)

ЖСҚ сәйкес жобадағы тұрғын үй құрылысының 1 шаршыметрінің құны

Құрылыс салушы

Лауазымы

Т.А.Ә. (болған жағдайда) (қолы)

МО (болған жағдайда)

Уәкілетті компания

Лауазымы

Т.А.Ә. (болған жағдайда) (қолы)

МО (болған жағдайда)

Кепілдік беру туралы шарт немесе реновациялау шеңберінде шарттар жасасу үшін көппәтерлі тұрғын үй немесе жеке тұрғын үйлер кешені құрылысының жобасы бойынша құжаттарды қарау қағидаларына
6-қосымша

Кепілдік шеңберінде реновациялау туралы шартты жасасу үшін қажетті құжаттар тізімі

1. Құрылыс салушы мен уәкілетті компанияның құрылтай құжаттары (нотариалды расталған жарғы мен құрылтай шарты көшірмесі (бар болса)).

2. Реновациялау объектісі туралы ақпарат:

1) жергілікті атқарушы органның реновациялау бағдарламасы шеңберінде реновациялау объектісін құрылыс салушы және/немесе уәкілетті компания жүзеге асыратыны туралы хаты;

2) реновациялау объектісіндегі тұрғынжайдың және/немесе реновациялау объектісіне кіретін жылжымайтын мүліктің барлық меншік иелері туралы мәліметтер;

3) реновациялау жобасының техникалық-экономикалық көрсеткіштері туралы ақпарат;

4) егжей-тегжейлі жоспарлау жобасынан үзінді.

3. Заңның 8-1-бабының 1 тармақтарына сәйкес талаптарға сәйкестігін растайтын құжаттар:

1) құрылыс жобаларын пайдалануға қабылдау актілерінің көшірмелері, берілген шаршы метрлерді ескере отырып, көппәтерлі тұрғын үйлер салудағы соның ішінде мемлекеттік тапсырыс бойынша тәжірибені растайтын құжаттар;

2) соңғы екі қаржы жылы бойынша құрылыс салушының аудиторлық қорытындымен расталған қаржылық есептілігі. Соңғы қаржы кезеңі (тоқсан, жартыжылдық) бойынша қаржылық есептілік, есеп баптарының талдауы, құрылыс салушының басшысы/бас бухгалтері қол қойған және мөрмен расталған (бар болса).

4. Уәкілетті компанияның осы Заңның 8-1-бабы 3-тармағының 2) тармақшасында көзделген талаптарды орындауын растайтын құжаттар:

Заңның 20-бабына сәйкес жұмсау жоспарланған қаражаттың бар екенін растайтын банк шоты бойынша қалдық және ақша қозғалысы туралы үзінді, оның сомасы реновациялау объектісінің және (немесе) реновациялау объектісіне кіретін жылжымайтын мүлік иелеріне берілетін тұрғынжайдың құнына баламалы, бірақ мәлімделген жобалық құнның кемінде отыз пайызы мөлшерінде болуы тиіс, сондай-ақ құрылыс мерзімін ұзарту ескерілген реновациялау объектісінің және (немесе) реновациялау объектісіне кіретін жылжымайтын мүлік иелеріне уақытша тұрғынжай беру және (немесе) өтемақы төлемдерін жүзеге асыру тәртібіне сәйкес айқындалған мөлшерде уақытша тұрғынжай ұсынуға арналған қаражат.

5. Өтінімді қарау үшін комиссияны төлеу туралы құжат.

6. Құрылыс жобасының бизнес-жоспары және индикативтік қаржыландыру жоспары, құрылыс салушы мен уәкілетті компанияның басшылары қол қойған және мөрлерімен (бар болса) расталған, сондай-ақ xls/xlsx/xlsm форматында электрондық түрде ұсынылады.

7. Құрылыс салушы/уәкілетті компания Заңның 33-бабы 4-тармағының 1) тармақшасында көзделген құқықтық бағалау жүргізу үшін ұсынатын құжат:

заңды тұлғаның мемлекеттік тіркеу/қайта тіркеу туралы құжаты (компания атауы өзгерген жағдайда – компания атауының өзгеруі туралы Ұлттық бизнес-сәйкестендіру нөмірлері тізілімінен мәліметтер).

8. Құрылыс салушы/уәкілетті компания атынан бірінші және екінші қол қою құқығы берілген тұлғалардың өкілеттіктерін растайтын құжаттардың көшірмелері, сондай-ақ олардың жеке басын куәландыратын құжаттардың көшірмелері (мөрмен расталған, бар болса).

9. Құрылыс салушының және уәкілетті компанияның үлестес тұлғалары (байланысты Тараптар) туралы мәліметтер.

10. Құрылыс салушының банк шотының бар екендігі және нөмірі туралы анықтама, соңғы 2 (екі) жыл ішіндегі дебет және кредит айналымдары, сондай-ақ сұратылған күнгі бастапқы қалдық көрсетілген.

11. Уәкілетті компанияның банк шотының бар екендігі және нөмірі туралы анықтама, сұратылған күнгі бастапқы қалдық көрсетілген, сондай-ақ соңғы 2 (екі) жыл ішіндегі банк шоты бойынша қалдық және ақша қозғалысы туралы үзінді.

12. Құрылыс салушы мен оның уәкілетті компаниялары жүзеге асырып жатқан құрылыс объектілерінің тізімі, олардың ағымдағы жай-күйі және қаржыландыру көздері туралы ақпаратпен бірге (бар болған жағдайда).

13. Құрылыс мерзімін ұзарту ескерілген, Жобаны іске асырудың бүкіл кезеңіне реновациялау объектісінің және (немесе) реновациялау объектісіне кіретін жылжымайтын мүлік меншік иелеріне уақытша тұрғынжай беру немесе өтемақы төлемдерін жүзеге асыру туралы құжаттар.

Кепілдік беру туралы шарт
немесе реновациялау шеңберінде
шарттар жасасу үшін көппәтерлі
тұрғын үй немесе жеке тұрғын
үйлер кешені құрылысының
жобасы бойынша құжаттарды
қарау қағидаларына
7-қосымша

Реновация шеңберінде кепілдік беру туралы шартты жасасу үшін қажетті құжаттар тізімі

1. Құрылыс салушы мен уәкілетті компанияның құрылтай құжаттары (жарғы мен құрылтай шартының нотариалды куәландырылған көшірмесі (бар болған жағдайда)).

2. Реновациялау объектісі бойынша іздестіру жұмыстарын жүргізуге жергілікті атқарушы органның қаулысы (бар болған жағдайда).

3. Реновациялау объектісінің барлық меншік иелері мен уәкілетті компания қол қойған реновациялау жобасын іске асыру шеңберінде Бірыңғай оператор бекіткен үлгі нысанға сәйкес жасалған электрондық Келісім.

4. Реновациялау шеңберінде тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуға кепілдік беру туралы уәкілетті орган бекіткен үлгілік нысанға сәйкес, барлық меншік иелері, құрылыс салушы және уәкілетті компания қол қойған шарт.

5. Құрылыс салушының осы Заңның 8-1-бабы 1-тармағының 2) және 3) тармақшалары талаптарына сәйкестігін растайтын құжаттар:

соңғы екі қаржы жылы үшін аудиторлық қорытындымен расталған қаржылық есептілік, сондай-ақ өтінім берілген күнге дейінгі соңғы қаржы кезеңі (тоқсан, жартыжылдық) үшін басшы/бас бухгалтер қол қойған және мөрмен расталған (бар болса) қаржылық есептілік.

6. Бірыңғай оператор, уәкілетті компания және екінші деңгейдегі банк арасында жасалатын, реновациялау объектісі меншік иелеріне берілетін тұрғынжай құнына баламалы, бірақ мәлімделген жобалық құнның кемінде 30%-ынан кем емес сомаға банк салымын кепілге қою шартының жобасы.

7. Құрылыс мерзімі ұзартылған жағдайда да ескере отырып, уәкілетті компанияның уақытша тұрғын үй беру және (немесе) реновациялау объектісінің және (немесе) реновациялау объектісінің құрамына кіретін жылжымайтын мүлік меншік иелеріне өтемақы төлемдерін жүзеге асыру тәртібімен айқындалған мөлшерде уақытша тұрғын үй ұсынуға арналған ақша қаражатының бар екенін растайтын Уәкілетті компанияның банк шоты бойынша ақша қаражатының қалдығы және қозғалысы туралы үзінді көшірме;

8. Құрылыс жобасының бизнес-жоспары және индикативтік қаржыландыру жоспары, құрылыс салушы мен уәкілетті компания басшылары қол қойған және мөрмен расталған (бар болса), сондай-ақ xls/xlsx/xlsm форматында электрондық түрде.

9. Құрылыс салушы/уәкілетті компания Заңның 33-бабы 4-тармағының 1) тармақшасына сәйкес құқықтық бағалау жүргізу үшін ұсынатын құжаттар:

1) заңды тұлғаны мемлекеттік қайта тіркеу туралы құжат (компания атауы өзгерген жағдайда – Ұлттық бизнес сәйкестендіру нөмірлері тізілімінен компания атауының өзгергені жөніндегі мәліметтер);

2) құрылыс салушы/уәкілетті компания атынан бірінші және екінші қол қою құқығы берілген тұлғалардың өкілеттілігін растайтын құжаттардың көшірмелері және олардың жеке басын куәландыратын құжаттардың көшірмелері (мөрмен расталған (бар болса)).

10. Құрылыс салушы/уәкілетті компания Заңның 33-бабы 4-тармағының 2) тармақшасына сәйкес құқықтық бағалау жүргізу үшін ұсынатын құжаттар:

құрылыс салушының уәкілетті органы қабылдаған шешімдердің көшірмелері, олар бойынша уәкілетті компанияның дауыс беретін акциялары (жарғылық капиталдағы қатысу үлестері) Бірыңғай операторға сенімгерлік басқаруға берілген және 100% дауыс беретін акциялар (жарғылық капиталдағы үлестер) кепілге қойылған (құжаттар құрылыс салушының мөрімен расталған, бар болса).

11. Реновациялау объектісіне және (немесе) объектіге кіретін жылжымайтын мүлікке құқықты растайтын және сәйкестендіру құжаттары, сондай-ақ реновациялау объектісінің және (немесе) оған кіретін жылжымайтын мүлік иелерінің жеке басын куәландыратын құжаттардың көшірмелері.

12. Реновациялау объектісіндегі барлық тұрғынжай меншік иелері мен (немесе) объектіге кіретін жылжымайтын мүлікке тіркелген құқықтар (ауыртпалықтар) туралы мәліметтер.

Бұл ретте реновациялау шеңберінде кепілдік беру туралы шарт жасасуға арналған құжаттар тізбесінің 1, 8 және 9-тармақтарында көрсетілген құжаттар олардың құқықтық жағдайы өзгерген және/немесе тіркеу құжаттарына өзгерістер немесе өзге де өзгерістер енгізілген жағдайда ұсынылады.

Кепілдік беру туралы шарт
немесе реновациялау шеңберінде
шарттар жасасу үшін көппәтерлі
тұрғын үй немесе жеке тұрғын

үйлер кешені құрылысының
жобасы бойынша құжаттарды
қарау қағидаларына
8-қосымша
Нысан

Реновациялау шеңберінде құрылыс жобасын қаржыландырудың индикативтік жоспары

1. Жобалық шығыстар жоспары және құрылысты қаржыландыру кестесі

№	Жұмыстардың атауы	Индикативтік құны, мың теңге	Құрылысты қаржыландыру кестесі, мың теңге		
			Жыл	ай	ай

Жиыны

2. Көппәтерлі тұрғын үйдегі үй-жайларды сату және жалға беру жоспары

№	Үй-жайдың атауы	бөлмелер саны	жалпы ауданы, шаршы метр	сату/жалға алу бағасы 1 шаршы метр үшін, мың теңге	Сомасы, мың теңге	үй-жайларды сату және жалға беру жоспары, _____ жыл, мың теңге		
						ай	ай	ай

пәтер
машина
орны
коммерция
л ы қ
үй-жайлар

Барлығы

Салу және тұрғын үйдегі үй-жайды жалға өткізу жоспары жобаны іске асырудың барлық мерзімінде жасалады (үлескерлердің ақша қаражатын тартуға рұқсат алған сәттен бастап үй-жайдың барлық түрлерін іске асырғанға дейін). Осы нысанның 2-тармағында үй-жай түрінің әрбір бірлігінің деректері жеке көрсетіледі.

Құрылыс салушы

Уәкілетті компания

Лауазымы

Лауазымы

Т.А.Ә. (болған жағдайда) (қолы)

Т.А.Ә. (болған жағдайда) (қолы)

МО (болған жағдайда)

МО (болған жағдайда)

Кепілдік беру туралы шарт немесе
реновациялау шеңберінде шарттар
жасасу үшін көппәтерлі тұрғын үй
немесе жеке тұрғын үйлер кешені
құрылысының жобасы бойынша
құжаттарды қарау қағидаларына
9-қосымша

Жобалық-сметалық құжаттаманы әзірлеу байланысты реновациялау шеңберінде кепілдік беру туралы шартқа қосымша келісім жасасу үшін құрылыс салушы мен уәкілетті компания ұсынатын құжаттар

1. Архитектуралық-жоспарлау тапсырмасының электрондық көшірмелері, егжей-тегжейлі жоспарлау жобасынан үзінділер, сыртқы инженерлік желілер трассасының сызбалары.

2. Жергілікті атқарушы органнан эскизді (эскиздік жобаны) келісу – хат.

3. Басталған құрылысқа қатысты құжаттардың көшірмелері (құрылыс-монтаж жұмыстарының басталуы туралы хабарлама, хабарламаны қабылдау туралы талон, авторлық қадағалау шарты).

4. Жобалық-сметалық құжаттама (PDF (Portable Document Format) форматында электрондық нұсқасы), сонымен қатар бастапқы деректерді және жергілікті ресурстық сметаларды (KENML) есептеу нәтижелерін ұсынудың әмбебап форматындағы сметалық құжаттама, кешенді ведомствоаралық сараптамадан оң қорытынды немесе жобалық құжаттамаға құқық иесінің және жобаның авторының рұқсат хаттары (мемлекеттік кешенді ведомствоаралық сараптамадан өту кезінде).

5. Объекті инженерлік желілермен қамтамасыз етуге арналған техникалық шарттардың көшірмелері және магистральдық желілердің бар екендігі туралы хаттар.

6. Уәкілетті компания мен мердігер (бас мердігер) арасында жасалған, құрылыс-монтаж жұмыстарының өндіріс жоспары бекітілген келісімшарттың көшірмесі.

Егер құрылыс келісімшартының тараптарының бірі арнайы экономикалық аймақ қатысушысы болып табылатын уәкілетті компания болса, өтінімге сатып алынатын материалдар мен (немесе) жабдықтар көлемі және олардың қаржыландыру көздері туралы ақпарат қосылады.

7. Құрылыс жобасын қаржыландыру жоспары, құрылыс салушы мен уәкілетті компания басшылары қол қойған және мөрмен расталған (бар болса), сондай-ақ xls/xlsx /xlsm форматында электрондық нұсқасы.

8. Көппәтерлі тұрғын үй немесе жеке тұрғын үйлер кешенін сату туралы мәліметтер

9. Жер учаскесін кепілге қою туралы келісімшарт.

10. Жер учаскесін сатып алу-сату (алмастыру, сыйға тарту немесе басқа жекешелендіру мәмілесі) келісімшарты, немесе жер учаскесінің жеке меншік құқығын, жер пайдалану құқықтарын немесе басқа да мүліктік құқықтарды тану туралы жергілікті атқарушы органның немесе сот шешімінің нотариалды куәландырылған көшірмесі.

11. Жер учаскесінің жеке меншік құқығын растайтын акт, немесе уақытша (төлем негізінде) жер пайдалану құқығын растайтын акт, немесе жылжымайтын мүлік

объектісінің кадастрлық паспорты (көшірме, нотариалды куәландырылған/электрондық құжат көшірмесі).

12. Заңның 8-1-бабының 4-тармағында көзделген уәкілетті компанияның талабын орындағанын растау үшін, жылжымайтын мүлікке тіркелген құқықтар (жүктемелер) және оның техникалық сипаттамалары туралы анықтама.

13. Заңның 33-бабы 4-тармағының 2) тармақшасына сәйкес құқықтық бағалау жүргізу үшін құрылыс салушы/уәкілетті компания ұсынатын құжат:

уәкілетті компанияның уәкілетті органы қабылдаған шешімнің көшірмесі, онда Бірыңғай операторға кепілге жер учаскесін және/немесе пайдалануға құқықты (негізгі құрылыс аяқталмаған жағдайда) беру, оның толық сипаттамасымен (құжат уәкілетті компанияның мөрімен расталған, бар болса);

14. Заңның 35-бабы 1-тармағында көзделген талапты орындау үшін құрылыс салушы/уәкілетті компания ұсынатын құжат:

жылжымалы және жылжымайтын мүлікті бағалауға арналған тәуелсіз бағалау компаниясының есебі.