

Құрылысы аяқталмаған объектімен бірге жер учаскесін кепілге қою шартының үлгілік нысанын бекіту туралы

Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика министрінің 2016 жылғы 30 қыркүйектегі № 433 бұйрығы. Қазақстан Республикасының Әділет министрлігінде 2016 жылғы 14 желтоқсанда № 14521 болып тіркелді.

"Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы" 2016 жылғы 7 сәуірдегі Қазақстан Республикасы Заңының 5-бабының 5) тармақшасына сәйкес **БҰЙЫРАМЫН:**

1. Қоса беріліп отырған Құрылысы аяқталмаған объектімен бірге жер учаскесін кепілге қою шартының үлгілік нысаны бекітілсін.

2. Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика министрлігінің 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 оның көшірмесін баспа және электрондық түрде мерзімді баспасөз басылымдарына және "Әділет" ақпараттық-құқықтық жүйесіне ресми жариялауға, сондай-ақ тіркелген бұйрықты алған күннен бастап күнтізбелік он күн ішінде Қазақстан Республикасының нормативтік құқықтық актілерінің эталондық бақылау банкіне енгізу үшін Республикалық құқықтық ақпарат орталығына жіберуді;

3) осы бұйрықты Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика министрлігінің 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 алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі.

Қазақстан Республикасының
Ұлттық экономика министрі

Қ. Бишімбаев

"КЕЛІСІЛДІ"

Қазақстан Республикасының
Ақпарат және коммуникациялар
министрінің міндетін атқарушы

Құрылысы аяқталмаған объектімен бірге жер учаскесін кепілге қою шартының үлгілік нысаны

_____ қаласы 20__ жылғы "___" _____
Бұдан әрі "Кепіл ұстаушы" деп аталатын _____ атынан _____
негізінде әрекет ететін _____, бірініші тараптан, және бұдан әрі "Кепіл беруші" деп аталатын _____ атынан _____
негізінде әрекет ететін _____, екінші тараптан, бірлесіп (бұдан әрі – "Тараптар") деп аталатындар, "Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы" 2016 жылғы 7 сәуірдегі Қазақстан Республикасы Заңының нормаларын басшылыққа ала отырып, көппәтерлі тұрғын үйдің немесе жеке тұрғын үйлер кешенінің құрылысын (бұдан әрі – Жоба) қамтамасыз ететін Уәкілетті компанияның Кепіл беруші болып табылатынын назарға ала отырып, Бір тараптан қатысатын Құрылыс салушы (Кепіл берушінің жалғыз қатысушысы/акционері болып табылатын) мен Кепіл беруші және Кепіл ұстаушы арасында жасалған "___" _____ жылғы №___ тұрғын үй құрылысына кепілдік беру туралы шарт бойынша (шарт жасасу орнын, күнін көрсету) (бұдан әрі "Кепілдік беру туралы шарт") Кепіл ұстаушының Кепіл берушіге Жобаның аяқталуына кепілдік беретінін ескере отырып, үлескерлердің мүдделерін қорғауды, сондай-ақ Кепіл берушінің, Құрылыс салушы кредиторларының және өзге де үшінші тұлғалардың талаптарынан Жобаға қол сұғылмаушылығын қамтамасыз ете отырып, төмендегілер туралы Құрылысы аяқталмаған объектімен бірге жер учаскесін кепілге қою Шарт (бұдан әрі – Шарт) жасасты:

Осы шартта қолданылатын терминдер мен анықтамалар

Кепіл нысанасы – _____ құқығымен Кепіл берушіге тиесілі жер учаскесі (жер учаскесін сатып алуға сатып алу-сату шарты, ұзақ мерзімді (5 жылдан 49 жылға дейін) уақытша өтеулі жер пайдалану құқығы бар жер учаскесінің актісі).

Орналасқан жері: _____,

Алаңы _____ шаршы метр,

Кадастрлық нөмірі _____,

Жер санаты _____,

Жер учаскесінің нысаналы мақсаты: _____,

Жер учаскесін пайдаланудағы шектеулер және ауыртпалықтар: _____,

Жер учаскесінің бөліну мүмкіндігі: _____.

Ескерту. Кіріспе жаңа редакцияда – ҚР Өнеркәсіп және құрылыс министрінің м.а. 15.08.2025 № 299 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

1-тарау. Шарттың нысанасы

1. Осы Шарттың нысанасы Кепілдік беру туралы шарт бойынша Кепіл берушінің Кепіл ұстаушы алдында міндеттемелерін орындауды қамтамасыз ету мақсатында _____ құқығымен Кепіл берушіге тиесілі Кепіл затын Кепіл ұстаушыға кепілге беру болып табылады.

2. Кепіл берушіге кепілмен қамтамасыз етілетін Кепілдік беру туралы шартының барлық талаптары, оның ішінде Кепілдік беру туралы шарттың елеулі талаптары: _____

_____ жақсы мәлім.

Ескертпе: міндеттеме, шартта оның сомасы, туындау негіздері және орындау мерзімдері көрсетіле отырып, аталуы тиіс.

3. Кепіл берушінің Кепіл затына құқығы төменде аталған құжаттармен расталады, олардың түпнұсқасы осы Шарттың қолданылу мерзімінде Кепіл ұстаушыда болады.

Алаңы _____ га жер учаскесі:
_____ жылғы "____" _____ № _____ жер учаскесіне жеке меншік құқығына акт және (немесе) _____ жылғы "____" _____ № _____ жер учаскесіне тұрақты жер пайдалану құқығына акт, _____ жылғы "____" _____ № _____ жергілікті атқарушы орган әкімінің жер учаскесін беру туралы қаулысы, _____ жылғы "____" _____ № _____ жер учаскесін жеке меншік немесе жер пайдалану құқығымен сатып алу-сату туралы шарт немесе _____ жылғы "____" _____ № _____ жер учаскесін жалға алу шарты немесе _____ жылғы "____" _____ № _____ жер учаскесін беру шарты.

Ескерту. 3-тармақ жаңа редакцияда - ҚР Индустрия және инфрақұрылымдық даму министрінің м.а. 16.10.2020 № 538 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін он күнтізбелік күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

4. Кепіл затының кепілдік құны _____ теңгені құрайды.

Тараптар келісім берген кепілдік құн "____" _____ жылғы "____" _____ Кепіл мүлкін бағалау туралы есептерінде (ҚР Әділетмінің _____ жылғы "____" _____ берген мемлекеттік лицензиясы ЗТ-_____ (_____ жеке/заңды тұлға) айқындалған нарықтық құн негізінде белгіленген.

5. Кепіл заты билік ету құқығысыз Кепіл берушінің пайдалануында және иелігінде қалады.

6. Осымен Кепіл беруші Тараптармен жасалған қосымша келісімде өзге айқындалмаған жағдайда, Кепіл заты заңды және нақты ауырпалығы жоқ және осы Шарттың қолданылу мерзімі ішінде үшінші тұлғалардың құқықтарымен ауыртпалық салынбайтынына кепілдік береді.

2-тарау. Өтініштер мен кепілдіктер

7. Кепіл беруші:

1) Кепіл затына толық құқықты және заңды құқық иесі болып табылады. Шартты жасау сәтіне дейін Кепіл заты иеліктен шығарылмағандығын, кепілге берілмегендігін, даулар мен тыйым салудан бос екенін, үшінші тұлғалардың құқықтарымен ауыртпалық салынбағандығын;

2) Кепіл затының оларды тану нәтижесінде оның бүлінуі немесе зақымдануы болуы мүмкін қандай да бір қасиеттері жоқ екенін растайды және кепілдік береді.

3-тарау. Тараптардың құқықтары мен міндеттері

8. Кепіл беруші:

1) Кепіл заты жағдайының нашарлауына және құнын төмендетуге алып келетін іс-әрекеттерді жасамауға;

2) Кепіл затына үшінші тұлғалар тарапының қол сұғушылығынан қорғау үшін қажетті шаралар қабылдауға;

3) Кепіл ұстаушыға кепілмен қамтамасыз етілген міндеттемелер толық көлемде орындалған сәтке дейін Кепіл затының қайта кепілге берілмейтіндігіне кепілдік беруге;

4) Кепіл ұстаушыға кепілге берілген мүлікпен болған өзгерістер туралы, Кепіл заты үшінші тұлғалардың қол сұғушылықтары туралы, пайда болған Кепіл затының жойылу немесе зақымдану қаупі туралы мәліметтерді дереу хабарлауға;

5) Кепіл затының сақталуын қамтамасыз ету үшін барлық қажетті шараларды қабылдауға;

6) Кепіл затын кейінгі кепілге салмауға (Кепіл затын қайталап кепілге салу бойынша іс-әрекеттер жасамауға), жалға, сенімгерлікпен басқаруға бермеуге, өзге нысанда иеліктен шығаруға, немесе Кепіл ұстаушының жазбаша келісімісіз басқа жолмен Кепіл затына билік етуге.

7) 20__ ж. " _ " _____ дейінгі мерзімде осы Шартты тиісті мынадай уәкілетті органдарда тіркеу:

"Азаматтарға арналған үкімет" мемлекеттік корпорациясы немесе "электрондық үкіметтің" www.egov.kz веб-порталы арқылы жылжымайтын мүлікке құқықты мемлекеттік тіркеу функцияларын жүзеге асыратын Қазақстан Республикасы Әділет министрлігінің аумақтық әділет органдарында;

міндетті мемлекеттік тіркеуге жатпайтын жылжымайтын мүлікке кепілдік беруді тіркеу жөніндегі функцияларды жүзеге асыратын "Азаматтарға арналған үкімет" мемлекеттік корпорациясында немесе "электрондық үкіметтің" www.egov.kz веб-порталында;

Тіркелген кепілдік беру шартын одан әрі Кепіл ұстаушыға беру.

8) Кепіл ұстаушыны жазбаша түрде кез келген өкім, нұсқау, бұйрық, ресімді талап, рұқсат, хабарлама немесе Кепіл затына қатысы бар немесе болуы мүмкін және Кепіл берушінің қандай да бір үшінші жақтан (оның ішінде Кепіл берушінің Кепіл затына құқығын жоғалту және/немесе Кепіл затының болуына және сақталуына қауіп тудыратын жағдайлардың пайда болуы туралы) алынған кез келген басқа құжат туралы дереу хабардар етуге;

9) Кепіл ұстаушыға Кепіл затына (құжаттар бойынша, сондай-ақ іс жүзінде болуына, сақталуына, жағдайына және пайдалану шарттарына) тексеру жүргізуіне көмек көрсетуге;

10) Кепіл ұстаушының талабы бойынша Кепіл затының кепіл құны мөлшерінің азаю, жоғалу, жойылу немесе зақымдану қаупі және/немесе туындау фактісі пайда болғанда, сондай-ақ Уәкілетті компанияның активтері мөлшерінен 25% (жиырма бес пайыздан) асатын сомаға мүлдітік сипаттағы үшінші тұлғалардың талаптары бойынша заңды күшіне енген соттардың шешімдері бойынша атқарушылық іс жүргізу шеңберінде Кепіл ұстаушының құқықтарын шектейтін Кепіл затына тыйым немесе өзге ауыртпалық салынған жағдайда, Кепіл ұстаушы белгілеген мерзімде Кепіл затының ауыртпалығы жоқ, өтімді және тең бағалы, Кепіл ұстаушының талаптарын қанағаттандыратын өзге мүлікке ауыстыруға және/немесе толықтыруға. Кепіл затын ауыстыру және/немесе толықтыру мақсатында Кепіл беруші Кепіл ұстаушы мұндай ауыстыру және/немесе толықтыру туралы талапты ұсынған сәттен бастап 7 (жеті) жұмыс күнінің ішінде ұсынылатын мүлікке толық ақпаратты және құқық белгілейтін/құқығын куәландыратын құжаттарды ұсынуға;

11) барлық шығыстарды, оның ішінде осы Шартты жасасу, ресімдеу және тіркеу бойынша шығыстарды көтеруге міндеттенеді;

12) кепілді жағдай туындаған кезде уәкілетті органда салынған объектіні пайдалануға қабылдау актісі тіркелгеннен кейін 30 (отыз) жұмыс күні ішінде жоба бойынша іске асырылмаған жылжымайтын мүлік объектілері кепілге берілсін.

Ескерту. 8-тармаққа өзгеріс енгізілді - ҚР Өнеркәсіп және құрылыс министрінің 05.09.2025 № 346 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

9. Кепіл беруші Кепіл затының мақсатына сәйкес оны пайдалануға құқылы.

10. Кепіл ұстаушы:

1) Кепіл затының болуын, жағдайын және пайдалану шарттарын тексеруге;

2) Кепіл берушіден Кепіл затының сақталуы үшін қажетті Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамасында көзделген шараларды қабылдауын талап етуге;

3) Осы Шартта, Кепілдік беру туралы шартта көзделген Кепіл берушінің өз міндеттемелерін орындамаған немесе тиісінше орындамаған жағдайларда, сондай-ақ Қазақстан Республикасының заңнамасында көзделген жағдайларда өз бетімен соттан тыс немесе сот арқылы іске асыру жолымен Кепіл затының құнынан өз талаптарын қанағаттандырып алуға;

4) Осы Шарт бойынша Кепіл заты болып табылатын мүлік туралы талап арыз қаралатын істе үшінші тұлға ретінде қатысуға;

5) Кепіл шартының талаптарымен айқындалған міндеттемелерді Қарыз алушы аталған міндеттемелерді орындау мерзімі басталғаннан кейін орындамаған жағдайда Кепіл затына ақы өндіріп алуға құқылы.

11. Кепіл ұстаушы:

1) Осы Шарттың 3-тармағында көрсетілген құжаттардың түпнұсқаларын Кепіл беруші барлық міндеттемелерін толық орындағанға дейін олар сақтауға қандай күйде берілсе, сол күйде сақтауға;

2) 7 (жеті) жұмыс күні ішінде кепіл ұстаушының уәкілетті мемлекеттік органда объектіні салынған объектіні пайдалануға қабылдау актісі негізінде туындаған жылжымайтын мүлікке меншік құқығын тіркеуге келісімін не мониторинг нәтижелері бойынша жобаның толық әзірлігінің жоқтығы анықталған жағдайда дәлелді бас тартуды ұсынсын;

3) Уәкілетті компания Кепілдік беру шарты бойынша өзінің міндеттемелерін толық және тиісінше орындаған сәттен бастап 7 (жеті) жұмыс күнінің ішінде осы Шарттың 3-тармағында көрсетілген құжаттардың түпнұсқаларын қайтара отырып уәкілетті мемлекеттік органда ауыртпалықтарды алып тастауға міндетті.

Ескерту. 11-тармаққа өзгеріс енгізілді - ҚР Индустрия және инфрақұрылымдық даму министрінің м.а. 16.10.2020 № 538 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін он күнтізбелік күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 05.09.2025 № 346 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрықтарымен.

11-1. Кепілдік беру туралы шарт жасалғаннан кейін тараптардың аяқталмаған құрылыс объектісі бар жер учаскесін қайта кепілге қоюға және (немесе) кепілден босатуға байланысты қандай да бір іс-әрекеттер жасауына жол берілмейді.

Ескерту. 3-тарау 11-1-тармақпен толықтырылды - ҚР Өнеркәсіп және құрылыс министрінің м.а. 15.08.2025 № 299 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

4-тарау. Кепіл затын өндіріп алу

12. Кепіл затын өндіріп алу Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамасына сәйкес жүргізіледі.

13. Кепіл Кепілдік беру шарты бойынша Кепіл ұстаушының талаптарын шығындарды өтеуді және/немесе кепілмен қамтамасыз етілген міндеттемені орындамау, орындау мерзімін кешіктіру немесе басқадай тиісінше орындамау салдарынан тұрақсыздық айыбы (айыппұл, өсімпұл) ретінде, сондай-ақ кепілге салынған мүліктен ақы өндіріп алуды және сатуды қоса алғанда Кепіл затының есебінен оларды қанағаттандыру сәтінде қандай көлемде болса, сол көлемде қамтамасыз етеді.

14. Кепіл затын соттан тыс тәртіпте өткізу кезінде Кепіл ұстаушы Сенімді тұлға тағайындайды.

15. Тараптар соттан тыс сауда жүргізу кезінде Кепіл затының бастапқы бағасы Кепіл берушінің қатысуымен соттан тыс сауда жүргізу туралы Кепіл ұстаушының шешім қабылдау сәтіне жүргізілген Кепіл затының бағасын ескере отырып айқындалатынына уағдаласты.

16. Кепіл затын өткізуге байланысты барлық хабарламаларды, мәліметтерді Кепіл ұстаушы Кепіл берушіге тапсырысты пошта арқылы осы Шартта көрсетілген мекенжайға жолдайды.

17. Мекенжайдың өзгеруі жөніндегі ақпаратты Кепіл беруші Кепіл ұстаушыға мекенжайы өзгерген сәттен бастап 3 (үш) жұмыс күні ішінде ұсынуы тиіс.

18. Көрсетілген немесе өзгерген мекенжай бойынша жіберілген хабарламалар Қазақстан Республикасы заңнамасының талаптарына сәйкес Кепіл берушіге ұсынылған болып есептеледі.

5-тарау. Тараптардың жауапкершілігі

19. Тараптар Шарт бойынша міндеттемелердің орындалмауы немесе тиісінше орындалмауы үшін Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамасына сәйкес жауапты болады.

6-тарау. Шарттың қолданылу мерзімі

20. Осы Шарт Қазақстан Республикасы заңнамасында белгіленген тәртіппен Кепіл затына ауыртпалық құқығын мемлекеттік тіркеген сәттен бастап жасалған және күшіне енген болып есептеледі және Кепіл беру туралы шарт бойынша Кепіл беруші міндеттемелерін толық орындағанға дейін қолданылады.

21. Осы Шартты өзгерту және бұзу заңнамада белгіленген тәртіппен Тараптардың өзара келісімі бойынша Қазақстан Республикасы заңнамасында белгіленген тәртіппен тіркелген тиісті қосымша келісім/Шартты бұзу туралы келісім жасасу арқылы жүргізіледі.

7-тарау. Қорытынды ережелер

22. Кепіл затына ауыртпалық құқығын тіркеу және ресімдеу жөніндегі шығыстар Тараптардың келісімі бойынша Кепіл берушіге жүктеледі.

23. Осы Шартты орындау процесінде туындайтын барлық дауларды Тараптар өзара тиімді шешім шығару мақсатында алдын ала тәртіппен қарайды. Уағдаластыққа қол жеткізбеген кезде Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамасына сәйкес дау сотта шешілетін болады.

24. Егер Тараптардың бірі өзінің мекенжайын өзгерткен жағдайда, ол басқа Тарапты бұл туралы құрылтай құжаттарындағы тиісті өзгерістерді мемлекеттік тіркеуге дейін мекенжайдың нақты өзгерген сәтінен бастап () күнтізбелік күнінен кешіктірмей хабардар етуге міндетті.

25. Тараптардың бірінің банк деректемелері өзгерген жағдайда, ол басқа Тарапты бұл туралы өзгерістер күшіне енгенге дейін банк деректемелерінің нақты өзгерген сәтінен бастап () күнтізбелік күннен кешіктірмей хабардар етуге міндетті.

26. Шарт бойынша Тараптар бір біріне жіберетін кез келген хабарлама немесе мәлімдеме жазбаша нысанда және уәкілетті тұлғаның қолы қойылып жасалуы тиіс. Мұндай хабарлама немесе мәлімдеме егер курьер арқылы жеткізілсе, осы Шарттың 8-тарауында көрсетілген деректемелер бойынша факсимильді байланыс бойынша жіберілген болса, ол тиісті түрде жіберілген болып есептеледі.

27. Осы шарт үш данада – әр Тарап үшін бір бір данадан жасалды, бір данасы _____ сақталады.

8-тарау. Тараптардың мекенжайы мен банк деректемелері:

Кепіл ұстаушы:

Кепіл беруші:

Тараптардың қолдары:

Кепіл ұстаушы: Кепіл беруші:

_____/_____/_____/_____/_____

(қолы) (А.Т.Ә.) (болған жағдайда) (қолы) (А.Т.Ә.) (болған жағдайда)

Мөр орны (болған жағдайда) Мөр орны (болған жағдайда)