

Тұрғын үй құрылышына үлестік қатысудың бірыңғай ақпараттық жүйесін жүргізу қағидаларын бекіту туралы

Қазақстан Республикасы Индустрія және инфрақұрылымдық даму министрінің 2019 жылғы 29 тамыздағы № 678 бұйрығы. Қазақстан Республикасының Әділет министрлігінде 2019 жылғы 29 тамызда № 19313 болып тіркелді.

"Тұрғын үй құрылышына үлестік қатысу туралы" Қазақстан Республикасының Заңы 5-бабының 11-2) тармақшасына және "Мемлекеттік көрсетілетін қызметтер туралы" Қазақстан Республикасының Заңы 10-бабының 1) тармақшасына сәйкес **БҰЙЫРАМЫН** :

Ескерту. Кіріспе жаңа редакцияда - ҚР Өнеркәсіп және құрылыш министрінің 22.04.2024 № 144 (алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

1. Қоса беріліп отырған Тұрғын үй құрылышына үлестік қатысудың бірыңғай ақпараттық жүйесін жүргізу қағидалары бекітілсін.

2. Қазақстан Республикасы Индустрія және инфрақұрылымдық даму министрлігінің Құрылыш және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық істері комитеті заңнамада белгіленген тәртіпте:

1) осы бұйрықты Қазақстан Республикасы Әділет министрлігінде мемлекеттік тіркеуді;

2) осы бұйрық мемлекеттік тіркелген күнінен бастап күнтізбелік он күн ішінде қазақ және орыс тілдерінде Қазақстан Республикасы Нормативтік құқықтық актілерінің эталондық бақылау банкіне ресми жариялау және енгізу үшін "Қазақстан Республикасының Заңнама және құқықтық ақпарат институты респубикалық құқықтық ақпарат орталығы" шаруашылық жүргізу құқығындағы респубикалық мемлекеттік кәсіпорнына жіберуді;

3) осы бұйрықты Қазақстан Республикасы Индустрія және инфрақұрылымдық даму министрлігінің интернет-ресурсында орналастыруды қамтамасыз етсін.

3. Осы бұйрықтың орындалуын бақылау жетекшілік ететін Қазақстан Республикасының Индустрія және инфрақұрылымдық даму вице-министре жүктелсін.

4. Осы бұйрық алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі.

Министр

P. Скляр

Қазақстан Республикасы

Индустрія және

инфрақұрылымдық даму

министрінің

Тұрғын үй құрылсының үлестік қатысудың бірыңғай ақпараттық жүйесін жүргізу қағидалары

Ескеरту. Қағидалар жаңа редакцияда - ҚР Өнеркәсіп және құрылым министрінің 22.04.2024 № 144 (алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

1-тарау. Жалпы ережелер

1. Осы Тұрғын үй құрылсының үлестік қатысудың бірыңғай ақпараттық жүйесін жүргізу қағидалары (бұдан әрі – Қағидалар) "Тұрғын үй құрылсының үлестік қатысу туралы" Қазақстан Республикасы Заңының (бұдан әрі – Зан) 5-бабының 11-2) тармақшасына сәйкес әзірленген және тұрғын үй құрылсының үлестік қатысудың бірыңғай ақпараттық жүйесін жүргізу тәртібін айқындайды.

2. Осы Қағидаларда мынадай негізгі ұғымдар пайдаланылады:

1) квартиrogramma – тұрғын және тұрғын емес үй-жайларды сатып алуға байланысты құқықтар мен міндеттердің, оның ішінде жоспарланған жобаларда және салынып жатқан көппәтерлі тұрғын үйлерде үлестер мен пайлардың есебін жүргізу үшін техникалық параметрлері (алаңы, қабаттылығы, үй-жайдың түрі, пәтерлер саны, үй-жайдың нөмірі, кіреберістің нөмірі, жер участесінің алаңы, тұрақ орындары) бар мәліметтер;

2) мемлекеттік мұлікті сенімгерлік басқару құрылтайшысы (бұдан әрі – құрылтайши) – мемлекеттік мұлік жөніндегі уәкілетті орган немесе жергілікті атқарушы орган не аудандық маңызы бар қала, ауыл, кент, ауылдық округ әкімінің аппараты;

3) рұқсат беру құжаттары – өтініш берушіге ғимараттардың үй-жайларын (жекелеген бөліктерін) салу немесе қолданыстағыларын өзгерту жөнінде өзінің ойын іске асыруға құқық беретін құжаттар, олар мыналарды қамтиды: жерге тиісті құқық беру туралы жергілікті атқарушы органның шешімі; қолданыстағы ғимараттардың үй-жайларына (жекелеген бөліктеріне) реконструкциялау, қайта жоспарлау, қайта жабдықтау жүргізуге арналған тиісті жергілікті атқарушы органның шешімі;

4) сенімгерлік басқарушы – егер Қазақстан Республикасының заңдарында өзгеше көзделмесе, құрылтайшымен сенімгерлік басқару шартын жасасқан жеке тұлғалар және мемлекеттік емес заңды тұлғалар;

5) тұрғын үй құрылсының үлестік қатысу саласындағы құрылым салушы (бұдан әрі – құрылым салушы) – уәкілетті компанияның жарғылық капиталына қатысу арқылы, көппәтерлі тұрғын үйдің тұрғын үй құрылсының үлестік қатысуды ұйымдастыру

жөніндегі қызметті өзінің меншікті және (немесе) тартылған ақшасы есебінен жүзеге асыратын занды тұлға;

6) тұрғын үй құрылышына үлестік қатысу саласындағы уәкілетті орган (бұдан әрі – уәкілетті орган) – тұрғын үй құрылышындағы үлестік қатысу саласында басқаруды, сондай-ақ өз құзыреті шегінде салааралық үйлестіруді жүзеге асыратын орталық атқарушы орган;

7) тұрғын үй құрылышына үлестік қатысу туралы шарт (бұдан әрі – Шарт) – уәкілетті компания мен үлескер арасында жасалатын, бір тарап көппәтерлі тұрғын үйдің құрылышын қамтамасыз етуге және құрылыш аяқталған соң екінші тарапқа көппәтерлі тұрғын үйдегі үлесін беруге міндеттенетін, ал екінші тарап төлем жүргізуге және көппәтерлі тұрғын үйдегі үлесін қабылдауға міндеттенетін, тараптардың тұрғын үй құрылышына үлестік қатысумен байланысты құқықтық қатынастарын реттейтін шарт;

8) тұрғын үй құрылышына үлестік қатысу туралы электрондық шарт – Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика министрінің 2016 жылғы 28 шілдедегі № 345 бұйрығымен бекітілген (Нормативтік құқықтық актілерді мемлекеттік тіркеу тізілімінде № 14185 болып тіркелген) Тұрғын үй құрылышына үлестік қатысу туралы шарттың ұлгілік нысанына (бұдан әрі – Ұлгілік нысан) сәйкес келетін ақпарат электрондық-цифрлық нысанда ұсынылған және электрондық цифрлық қолтаңба арқылы куәландырылған тұрғын үй құрылышына үлестік қатысу туралы шарт;

9) тұрғын үй құрылышына үлестік қатысудың бірыңғай ақпараттық жүйесі (бұдан әрі – Жүйе) – тұрғын үй құрылышына үлестік қатысу туралы шарттарды жүйелендіруге және есепке алуға және олар бойынша талап ету құқықтарын қайта табыстау туралы мәліметтерге арналған ақпараттық жүйе;

10) Тұрғын үй құрылышының 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 құрылышын дамыту тетіктері арқылы іске асыруға қатысу, сондай-ақ құрылыш саласы үшін қаржы ресурстарының қолжетімді болуын қамтамасыз ету болып табылатын ипотекалық үйим;

11) уәкілетті компания – дауыс беретін акцияларының (жарғылық капиталға қатысу үлестерінің) жүз пайызы құрылыш салушыға тиесілі, көппәтерлі тұрғын үйдің үлестік құрылышын және көппәтерлі тұрғын үйдегі үлестерді өткізууді қамтамасыз ету жөніндегі қызметті жүзеге асыратын, арнайы экономикалық аймақтардағы қызметті қоспағанда, қандай да бір өзге коммерциялық қызметпен айналысуға құқығы жоқ занды тұлға;

12) үлескер – көппәтерлі тұрғын үйдегі үлесті алу мақсатында тұрғын үй құрылышына үлестік қатысу туралы шартты жасасқан жеке тұлға (уақытша болатын шетелдіктерді қоспағанда) немесе занды тұлға.

2-тарау. Тұрғын үй құрылышына үлестік қатысудың бірыңғай ақпараттық жүйесін жүргізу тәртібі

3. Жүйенің пайдаланушылары:

- 1) құрылыш салушылар;
- 2) уәкілетті компаниялар;

3) облыстардың, Астана, Алматы және Шымкент қалаларының, аудандардың, облыстық маңызы бар қалалардың жергілікті атқарушы органдары (бұдан әрі – жергілікті атқарушы орган).

4. Құрылыш салушының есептік жазбасын құру Жүйеде дербес тіркелу арқылы жүзеге асырылады.

Құрылыш салушының есептік жазбасының мәліметтерін өндөуді құрылыш салушы Жүйеде дербес жүзеге асырады.

Жүйеде құрылыш салушының есептік жазбасын жою құрылыш салушының уәкілетті органның немесе Жүйенің сенімгерлік басқарушысының атына жазбаша өтініші негізінде жүзеге асырылады.

5. Уәкілетті компанияның есептік жазбасын құруды құрылыш салушы Жүйеде дербес үлескерлердің ақшасын тартуға ЖАО-ның рұқсатын не Бірыңғай оператордың кепілдігін алған күннен бастап 3 (үш) жұмыс күні ішінде жүзеге асырады.

Уәкілетті компанияның есептік жазбасының мәліметтерін өндөуді құрылыш салушы Жүйеде дербес жүзеге асырады.

Жүйеде уәкілетті компанияның есептік жазбасын жою құрылыш салушының уәкілетті органның немесе Жүйенің сенімгерлік басқарушысының атына жазбаша өтініші негізінде жүзеге асырылады.

6. Жүйеде жергілікті атқарушы орган үшін есептік жазба жасау жергілікті атқарушы органның уәкілетті органның немесе Жүйенің сенімгерлік басқарушысының атына жазбаша өтініші арқылы жүзеге асырылады.

Жергілікті атқарушы органның есептік жазбасын уәкілетті орган немесе Жүйенің сенімгерлік басқарушысы хат тіркелген күннен бастап 1 (бір) жұмыс күні ішінде жасайды.

Жүйеде жергілікті атқарушы органның мәліметтерін өндөу және есептік жазбасын жою уәкілетті органның немесе Жүйенің сенімгерлік басқарушысының атына хаттың негізінде жүзеге асырылады.

Жергілікті атқарушы органның қызметкері жұмыстан босатылған немесе басқа лауазымға ауысқан жағдайда, жергілікті атқарушы орган 5 (бес) жұмыс күні ішінде

уәкілетті органды немесе Жүйенің сенімгерлік басқарушысын есептік жазбаны өшіру үшін хабардар етеді.

7. Уәкілетті компания үлескерлердің ақшасын тартуға рұқсатын не Бірыңғай оператордың кепілдігін алған күннен бастап 6 (алты) жұмыс күні ішінде Жүйеге электрондық нысанда көппәтерлі түрғын үй құрылышы объектісі (бұдан әрі – объект) туралы мәліметтерді тіркеу үшін өтінімді объектінің орналасқан жері бойынша жергілікті атқарушы органға жібереді.

Уәкілетті компанияның өтінімі объект туралы мынадай мәліметтер мен құжаттаманы қамтиды:

- 1) объектінің атауы;
- 2) объектінің орналасқан жері;
- 3) ведомстводан тыс кешенді сараптаманың он қорытындысы;
- 4) құрылыш-монтаждау жұмыстарының басталғаны туралы хабарламаны қабылдау туралы талон;
- 5) үлескерлердің ақшасын тартуға ЖАО-ның рұқсаты немесе Бірыңғай оператордың кепілдігі;
- 6) жер участкесіне құқық белгілейтін құжаттар;
- 7) объектінің квартиrogrammasы;
- 8) обектінің техникалық сипаттамалары.

8. Жергілікті атқарушы орган өтінімді алған күннен бастап 3 (үш) жұмыс күні ішінде Жүйеде объект туралы мәліметтерді тексереді және тіркейді не бас тарту үшін негізді көрсете отырып, объект туралы мәліметтерді тіркеуден бас тарту туралы дәлелді жауап жібереді.

9. Объект туралы мәліметтерді тіркеуден бас тартуға негіздер болып табылады:

1) уәкілетті компания Жүйеге енгізген объект туралы мәліметтердің объект бойынша уәкілетті компанияның рұқсат беру құжаттарының мәліметтеріне сәйкес келмеуі;

2) уәкілетті компания ұсынған объект бойынша рұқсат беру құжаттарының және (немесе) олардағы мәліметтердің сенімсіздігін орнатуы.

10. Дәлелді бас тартуда көрсетілген ескертулер жойылғаннан кейін уәкілетті компания Жүйеде объект туралы мәліметтерді тіркеу үшін өтінімді жергілікті атқарушы органға қайта жібереді.

11. Объект туралы мәліметтерді түзетуді уәкілетті компания Жүйеде объект туралы мәліметтерге тиісті түзетулер енгізу қажеттілігін растайтын рұқсат беру және (немесе) өзге де құжаттардың болуы негізінде дербес жүзеге асырады.

Уәкілетті компания Жүйеде объект туралы мәліметтерге қажетті түзетулер енгізеді, растайтын құжаттарды қоса береді және объект туралы түзетілген мәліметтерді тіркеу үшін өтінімді жергілікті атқарушы органға жібереді.

12. Жергілікті атқарушы орган өтінімді алған күннен бастап 3 (үш) жұмыс күні ішінде Жүйеде объект туралы түзетілген мәліметтерді тексереді және тіркейді не осы Қағидалардың 8-тармағына сәйкес бас тарту үшін негіздемені көрсете отырып, объект туралы түзетілген мәліметтерді тіркеуден бас тарту туралы дәлелді жауап жібереді.

13. Жүйеде Шарттарды есепке қоюды уәкілетті компания жергілікті атқарушы орган Жүйеде объект туралы мәліметтерді тіркегеннен кейін ғана жүзеге асырады.

14. Уәкілетті компания үлескермен Шарттың Үлгілік нысанына сәйкес келетін жазбаша (қағаз немесе электрондық) нысанда Шарт жасасады.

Электрондық Шартты уәкілетті компания үлескермен Жүйе немесе өзінің ақпараттандыру объектісі арқылы қалыптастырады және жасайды.

15. Шартты, шартқа қосымша келісімдерді және талап ету құқықтарын беру туралы шартты есепке қою және есептен шығару Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика министрінің 2016 жылғы 30 қыркүйектегі № 434 (Нормативтік құқықтық актілерді мемлекеттік тіркеу тізілімінде № 14311 болып тіркелген) бүйрүғымен бекітілген Жергілікті атқарушы органдардың түрғын үй құрылышына үlestік қатысу туралы шарттарды, сондай-ақ олар бойынша талап ету құқықтарын беру туралы шарттарды есепке алуды жүргізу қағидаларына сәйкес жүзеге асырылады.