

Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика министрлігінің тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу саласындағы кейбір бұйрықтарына өзгерістер енгізу туралы

Қазақстан Республикасы Индустрия және инфрақұрылымдық даму министрінің 2020 жылғы 30 қыркүйектегі № 504 бұйрығы. Қазақстан Республикасының Әділет министрлігінде 2020 жылғы 2 қазанда № 21358 болып тіркелді

БҰЙЫРАМЫН:

1. Қоса беріліп отырған Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика министрлігінің тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу саласындағы өзгерістер енгізілетін кейбір бұйрықтарының тізбесі бекітілсін.

2. Қазақстан Республикасы Индустрия және инфрақұрылымдық даму министрлігінің Құрылыс және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық істері комитеті заңнамада белгіленген тәртіппен:

1) осы бұйрықтың Қазақстан Республикасы Әділет министрлігінде мемлекеттік тіркелуін;

2) осы бұйрық ресми жарияланғаннан кейін оны Қазақстан Республикасы Индустрия және инфрақұрылымдық даму министрлігінің интернет-ресурсында орналастыруды қамтамасыз етсін.

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

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

*Қазақстан Республикасының
Индустрия және инфрақұрылымдық даму министрі*

Б. Атамкулов

Қазақстан Республикасының
Индустрия және
инфрақұрылымдық
даму министрінің
2020 жылғы 30 қыркүйегі
№ 504 бұйрығымен
бекітілген

Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика министрлігінің тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу саласындағы өзгерістер енгізілетін кейбір бұйрықтарының тізбесі

1. "Капиталдың жеткіліктілік нормативін айқындау әдістемесін бекіту туралы" Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика министрінің 2016 жылғы 28 шілдедегі №

337 бұйрығында (Нормативтік құқықтық актілерді мемлекеттік тіркеу тізілімінде № 14191 болып тіркелген, 2016 жылғы 28 қыркүйекте "Әділет" ақпараттық-құқықтық жүйесінде жарияланған):

көрсетілген бұйрықпен бекітілген Капиталдың жеткіліктілік нормативін айқындау әдістемесінде:

2 және 3-тармақтар мынадай редакцияда жазылсын:

"2. Әдістеме Тұрғын үй құрылысына Бірыңғай операторының (бұдан әрі – Бірыңғай оператор) капитал жеткіліктілігі нормативінің мәнін есептеуді айқындайды.

3. Капитал жеткіліктілігі нормативі (бұдан әрі – КЖН) мына формула бойынша есептеледі:

$$\text{КЖН} = \frac{\text{М е н ш і к т і}}{\text{к а п и т а л}}$$

тәуекел дәрежесі бойынша өлшенген шартты міндеттемелер

мұнда:

меншікті капитал – қаржылық жағдайы (бухгалтерлік баланс) туралы есепке сәйкес, Бірыңғай оператор капиталының мөлшері;

тәуекел дәрежесі бойынша сараланған шартты міндеттемелер – Заңның 5-бабының 10) тармақшасына сәйкес тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу саласындағы уәкілетті орган бекітетін Кепілдік беру жағдайларын реттеуге арналған резервті есептеу және қалыптастыру әдістемесіне сәйкес қалыптастырылған кепілдік беру жағдайларын реттеуге арналған резервті қоспағанда, Заңмен анықталған көппәтерлі тұрғын үйдің жобалау құнына тең берілген кепілдіктер бойынша Бірыңғай оператордың міндеттемелері."

2. "Кепілдік жарнаның мөлшерін айқындау әдістемесін бекіту туралы" Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика министрінің 2016 жылғы 28 шілдедегі № 338 бұйрығында (Нормативтік құқықтық актілерді мемлекеттік тіркеу тізілімінде № 14190 болып тіркелген, 2016 жылғы 28 қыркүйекте "Әділет" ақпараттық-құқықтық жүйесінде жарияланған):

көрсетілген бұйрықпен бекітілген Кепілдік жарнаның мөлшерін айқындау әдістемесінде:

2 және 3-тармақтар мынадай редакцияда жазылсын:

"2. Әдістеме Тұрғын үй құрылысының бірыңғай операторымен көрсеткіштер және тәуекелдер факторларын бағалау арқылы кепілдік жарнаның мөлшерін есептеу мақсатында пайдаланылады.

3. Кепілдік жарнаның мөлшері көппәтерлі тұрғын үйдің жобалау құны мен аяқталмаған құрылыс құны арасындағы айырмаға кепілдік жарнаның мөлшерлемесінің туындысы ретінде айқындалады:

$$Кж = КжМ \times (ЖҚ - АҚ)$$

мұндағы:

Кж – кепілдік жарнаның мөлшері;

КжМ – кепілдік жарнаның мөлшерлемесі;

ЖҚ – Заңға сәйкес көппәтерлі тұрғын үйдің жобалау құны;

АҚ – тәуелсіз баға беру компаниясының есебімен және орындалған жұмыстар актісімен расталған аяқталмаған құрылыс құны.";

6-тармақ мынадай редакцияда жазылсын:

"6. Кепілдік жарнаның мөлшерлемесі 1 % құрайды және құрылыс салушылардың барлығы үшін бірыңғай болып табылады."

3. "Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу саласындағы инжинирингтік компанияның тұрғын үй (тұрғын ғимарат) құрылысының барысын мониторингтеу нәтижелері туралы есебінің нысанын бекіту туралы" Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика министрінің 2016 жылғы 28 шілдедегі № 339 бұйрығында (Нормативтік құқықтық актілерді мемлекеттік тіркеу тізілімінде № 14189 болып тіркелген, 2016 жылғы 28 қыркүйекте "Әділет" ақпараттық-құқықтық жүйесінде жарияланған):

бұйрықтың тақырыбы мынадай редакцияда жазылсын:

"Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу саласындағы инжинирингтік компанияның көппәтерлі тұрғын үй құрылысының барысын мониторингілеу нәтижелері туралы есеп нысанын бекіту туралы";

1-тармақ мынадай редакцияда жазылсын:

"1. Қоса беріліп отырған Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу саласындағы инжинирингтік компанияның көппәтерлі тұрғын үй құрылысының барысын мониторингтеу нәтижелері туралы есебінің нысаны бекітілсін.";

көрсетілген бұйрықпен бекітілген Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу саласындағы инжинирингтік компанияның тұрғын үйдің (тұрғын ғимараттың) құрылысының барысын мониторингтеу нәтижелері туралы есебінде:

тақырыбы мынадай редакцияда жазылсын:

"Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу саласындағы инжинирингтік компанияның көппәтерлі тұрғын үй құрылысының барысын мониторингілеу нәтижелері туралы есебі";

төртінші абзац мынадай редакцияда жазылсын:

"Қайда беріледі: Тұрғын үй құрылысының Бірыңғай операторына, екінші деңгейдегі банкке немесе жергілікті атқарушы органға (тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыру тәсіліне қарай);";

2-кесте мынадай редакцияда жазылсын:

" 2-кесте

4. Жұмыс жобасы бойынша жобаның негізгі техникалық-экономикалық көрсеткіштері

Параметрлері	Өлшем бірлігі	Параметрлері

	оның ішінде "Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы" 2016 жылғы 7 сәуірдегі Қазақстан Республикасының Заңында көзделген аванс								
4	Авторлық қадағалау								
5	Техникалық қадағалау								
	Жоба бойынша барлығы (смета)								
6	Өзге де шығындар								
	Жоба бойынша барлығы (смета) және өзге де шығындар:								
Тұжырым: ақша қаражатының мақсатты пайдаланылуын растау/мақсатсыз пайдалануды тіркеу									

”;

1-қосымшаның оң жақ жоғарғы бұрышындағы мәтін мынадай редакцияда жазылсын:

"Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу саласындағы инженерингтік компанияның көппәтерлі тұрғын үй құрылысының барысын мониторингілеу нәтижелері туралы есебіне 1-қосымша";

2-қосымшаның оң жақ жоғарғы бұрышындағы мәтін мынадай редакцияда жазылсын:

"Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу саласындағы инженерингтік компанияның көппәтерлі тұрғын үй құрылысының барысын мониторингілеу нәтижелері туралы есебіне 2-қосымша";

3-қосымшада:

оң жақ жоғарғы бұрышындағы мәтін мынадай редакцияда жазылсын:

"Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу саласындағы инженерингтік компанияның көппәтерлі тұрғын үй құрылысының барысын мониторингілеу нәтижелері

тақырыбы мынадай редакцияда жазылсын:

"Әкімшілік деректерді жинақтауға арналған нысанды толтыру түсініктемесі Көппәтерлі тұрғын үй құрылысының барысын мониторингтеу нәтижелері туралы тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу саласындағы инжинирингтік компанияның есебі";

1-тармақ мынадай редакцияда жазылсын:

"1. Осы түсініктеме көппәтерлі тұрғын үй құрылысының барысын мониторингтеу нәтижелері туралы тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу саласындағы инжинирингтік компанияның есебінің нысанын (бұдан әрі - Есеп нысаны) толтыру бойынша бірінғай талаптарды айқындайды."

4. "Кепілдік беру туралы шарттың үлгілік нысанын бекіту туралы" Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика министрінің 2016 жылғы 28 шілдедегі № 343 бұйрығында (Нормативтік құқықтық актілерді мемлекеттік тіркеу тізілімінде № 14179 болып тіркелген, 2016 жылғы 28 қыркүйекте "Әділет" ақпараттық-құқықтық жүйесінде жарияланған):

көрсетілген бұйрықпен бекітілген Кепілдік беру туралы шарттың үлгілік нысаны тізбеге 1-қосымшаға сәйкес жаңа редакцияда жазылсын.

5. "Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы үлгі шарттың үлгілік нысанын бекіту туралы" Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика министрінің 2016 жылғы 28 шілдедегі № 345 бұйрығында (Нормативтік құқықтық актілерді мемлекеттік тіркеу тізілімінде № 14185 болып тіркелген, 2016 жылғы 28 қыркүйекте "Әділет" ақпараттық-құқықтық жүйесінде жарияланған):

көрсетілген бұйрықпен бекітілген Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы үлгі шарттың үлгілік нысаны тізбеге 2-қосымшаға сәйкес жаңа редакцияда жазылсын.

6. "Кепілдік беру жағдайларын реттеуге арналған резервті есептеу және қалыптастыру әдістемесін бекіту туралы" Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика министрінің 2016 жылғы 28 шілдедегі № 347 бұйрығында (Нормативтік құқықтық актілерді мемлекеттік тіркеу тізілімінде № 14183 болып тіркелген, 2016 жылғы 28 қыркүйекте "Әділет" ақпараттық-құқықтық жүйесінде жарияланған):

көрсетілген бұйрықпен бекітілген Кепілдік беру жағдайларын реттеуге арналған резервті есептеу және қалыптастыру әдістемесі тізбеге 3-қосымшаға сәйкес жаңа редакцияда жазылсын.

7. "Уәкілетті компанияның дауыс беретін акцияларының (жарғылық капиталға қатысу үлестерін) сенімгерлікпен басқару шартының үлгілік нысанын бекіту туралы" Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика министрінің 2016 жылғы 28 шілдедегі №

348 бұйрығында (Нормативтік құқықтық актілерді мемлекеттік тіркеу тізілімінде № 14182 болып тіркелген, 2016 жылғы 28 қыркүйекте "Әділет" ақпараттық-құқықтық жүйесінде жарияланған):

көрсетілген бұйрықпен бекітілген Уәкілетті компанияның дауыс беретін акцияларының (жарғылық капиталға қатысу үлестерін) сенімгерлікпен басқару шартының үлгілік нысанында:

кіріспе мынадай редакцияда жазылсын:

" _____ қаласы 20_ жылғы " ____ " _____ (бұдан әрі – Сенімгерлік басқарушы) атынан _____ негізінде әрекет ететін _____, бірінші тараптан, және _____ (бұдан әрі – Құрылтайшы) атынан _____ негізінде әрекет ететін _____, екінші тараптан, бірлесіп "Тараптар" деп аталатындар, "Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы" 2016 жылғы 7 сәуірдегі Қазақстан Республикасы Заңының (бұдан әрі – Заң) негізінде, Құрылтайшы үлескерлердің ақшасын тарту есебінен көппәтерлі тұрғын үй құрылысын және _____ көппәтерлі тұрғын үйдегі (бұдан әрі – Жоба) үлестердің өткізілуін қамтамасыз ететін Уәкілетті компанияның жалғыз акционері/қатысушысы болып табылатынын назарға ала отырып, Сенімгерлік басқарушы Уәкілетті компанияға Жоба құрылысының аяқталуына кепілдік беретінін ескере отырып, төмендегілер туралы осы Шартты (бұдан әрі – Сенімгерлік басқару шарты) жасасты.";

2-тармақ мынадай редакцияда жазылсын:

"2. Кепілдік беру жағдайы – олар басталған кезде Тұрғын үй құрылысының бірыңғай операторында көппәтерлі тұрғын үйдің құрылысын аяқтау жөніндегі міндеттеме және тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуға кепілдік беру туралы шарт бойынша үлескер алдында жауапкершілік туындайтын Заңда айқындалған жағдай немесе жағдайлардың жиынтығы.";

10-тармақ мынадай редакцияда жазылсын:

"10. Осы Шарт бойынша Құрылтайшы және Заңға сәйкес құрылыс бойынша міндеттемелерді орындамау Кепілдік беру жағдайының туындауына әкеп соққан көппәтерлі тұрғын үйдің үлескерлері пайда алушылар болып табылады.";

13-тармақтың екінші бөлігінің 1) және 2) тармақшалары мынадай редакцияда жазылсын:

"1) Құрылтайшыға Уәкілетті компания қызметі туралы есепті тоқсан сайын бір рет ғана беруге;

2) үлескерлердің мүддесінде әрекет етуге;"

8. "Кепілдік беру туралы шартты жасасу үшін тұрғын үй (тұрғын ғимарат) құрылысының жобасы бойынша құжаттарды қарау қағидаларын бекіту туралы" Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика министрінің 2016 жылғы 30 қыркүйектегі № 432 бұйрығында (Нормативтік құқықтық актілерді мемлекеттік тіркеу тізілімінде №

14312 болып тіркелген, 2016 жылғы 4 қарашада "Әділет" ақпараттық-құқықтық жүйесінде жарияланған):

бұйрықтың тақырыбы мынадай редакцияда жазылсын:

"Кепілдік беру туралы шарт жасасу үшін көппәтерлі тұрғын үй құрылысының жобасы бойынша құжаттарды қарау қағидаларын бекіту туралы";

1-тармақ мынадай редакцияда жазылсын:

"Қоса беріліп отырған Кепілдік беру туралы шартты жасасу үшін көппәтерлі тұрғын үй құрылысының жобасы бойынша құжаттарды қарау қағидалары бекітілсін.";

көрсетілген бұйрықпен бекітілген Кепілдік беру туралы шартты жасасу үшін көппәтерлі тұрғын үй құрылысының жобасы бойынша құжаттарды қарау қағидалары тізбеге 4-қосымшаға сәйкес жаңа редакцияда жазылсын.

Қазақстан Республикасы
Ұлттық экономика
министрлігінің тұрғын үй
құрылысына үлестік қатысу
саласындағы өзгерістер
енгізілетін кейбір
бұйрықтарының тізбесіне
1-қосымша

Қазақстан Республикасы
Ұлттық экономика министрінің
2016 жылғы 28 шілдедегі
№ 343 бұйрығымен
бекітілген

Кепілдік беру туралы шарттың үлгілік нысаны

_____ қаласы 20__ жылғы "___" _____
Тұрғын үй құрылысының бірыңғай операторы (бұдан әрі – Бірыңғай оператор) деп аталатын, _____ атынан _____ негізінде әрекет ететін _____, бірінші тараптан, бұдан әрі "Құрылыс салушы" деп аталатын, _____ атынан _____ негізінде әрекет ететін _____, екінші тараптан, және бұдан әрі "Уәкілетті компания" деп аталатын _____ негізінде әрекет ететін _____, үшінші тараптан, бұдан әрі "Тараптар" деп, ал жеке "Тарап" деп аталатындар, "Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы" 2016 жылғы 7 сәуірдегі Қазақстан Республикасы Заңының (бұдан әрі - Заң) талаптарына сәйкес мына төмендегілер туралы осы шартты (бұдан әрі – Шарт) жасасты

1-тарау. Шарттың мәні

1. Бірыңғай оператор кепілдік беру жағдайы туындаған жағдайда, көппәтерлі тұрғын үй құрылысының аяқталуын қамтамасыз етуге және тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарттар бойынша Уәкілетті компаниядан үлескерлерге көппәтерлі тұрғын үйдегі үлестерін беруге міндеттенеді (бұдан әрі – Кепілдік).

2. _____ жоба бойынша (бұдан әрі – Жоба) көппәтерлі тұрғын үй жобасы бойынша, оны Қазақстан Республикасының заңнамасында белгіленген тәртіпте, бірақ _____ мерзімнен кешіктірмей пайдалануға қабылдау бойынша Уәкілетті компанияның міндеттемелері Шарт объектісі болып табылады.

2-тарау. Кепілдік берудің шарттары

3. Құрылыс салушы және Уәкілетті компания Заңның 8-бабында белгіленген талаптарға сәйкес келеді.

4. Осы Шартты жасасудың алдында жасалатын шешімдер мен шарттар:

1) Кепілдік беру туралы шартты жасау туралы Бірыңғай оператордың оң шешімі (20 ___ жылғы "___" _____ № ___ хаттамасы);

2) Бірыңғай оператор, Уәкілетті компания және инжинирингтік компания арасында жасалған Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу саласында Инжинирингтік қызметтерді көрсету туралы 20 ___ жылғы "___" _____ № ___ шарты;

3) Уәкілетті компания мен Бірыңғай оператор арасында жасалған жер учаскесін/жер учаскесіне құқығын/ аяқталмаған құрылыс объектісіне құқығын кепілге қоюдың 20 ___ жылғы "___" _____ № ___ шарты;

4) Бірыңғай оператор мен Құрылыс салушы арасында жасалған акцияларды/ жарғылық капиталындағы қатысу үлесін кепілге қоюдың 20 ___ жылғы "___" _____ № ___ шарты;

5) Бірыңғай оператор мен Құрылыс салушы арасында жасалған акцияларды/ жарғылық капиталындағы қатысу үлесін Сенімгерлікпен басқарудың 20 ___ жылғы "___" _____ № ___ шарты;

6) Уәкілетті компания мен Мердігер (Бас мердігер) арасында жасалған құрылыс мердігерлігінің 20 ___ жылғы "___" _____ № ___ шарты;

7) Уәкілетті компания мен екінші деңгейдегі банк арасында жасалған банктік шоттың 20 ___ жылғы "___" _____ № ___ шарты.

3-тарау. Кепілдік жарна

5. Уәкілетті компания осы Шарт жасалған сәттен бастап 3 (үш) банктік күннен кешіктірмей мерзімде _____ (сомасы цифрмен және жазумен) теңге мөлшерінде Бірыңғай операторға кепілдік жарнаны төлеуге міндеттенеді.

6. Уәкілетті компания төлеген кепілдік жарна қайтарылуға жатпайды.

7. Осы Шарттың қолданысы кезінде жобалау-сметалық құжаттаманың сараптамасы нәтижелері бойынша құрылыс-монтаждау жұмыстары құнының ұлғаюына байланысты жобалау құнының он және одан көп пайызға қымбаттауы кезінде кепілдік жарнаның сомасы Заңның 5-бабының 8) тармақшасына сәйкес бекітілген Кепілдік жарнаның мөлшерін айқындау әдістемесіне сәйкес белгіленген сомаға ұлғаю жағына қайта қарауға жатады.

8. Кепілдік беру туралы шарт бұзылған жағдайда, тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу шарттарының жергілікті атқарушы органда есепте тұрған тізіліміне сәйкес үлескерлер болмаған кезде кепілдік жарнаның қалдығы Уәкілетті компанияға қайтарылуға жатады.

4-тарау. Кепілдік беру жағдайы және Кепілдік бойынша жауапкершілік

9. Бірыңғай оператордың кепілдік беру жағдайының басталу ықтималдығы туралы шешімі:

- 1) көппәтерлі тұрғын үйдің құрылысына мониторингтің;
- 2) инжинирингтік компанияның ай сайынғы және өзге де есептерінің;
- 3) уәкілетті компаниядан, сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі саласындағы уәкілетті органнан алынған ақпараттың;
- 4) үлескердің (үлескерлердің) жазбаша өтініштерінің нәтижелері бойынша қабылданады.

10. Кепілдік беру жағдайының басталу ықтималдығы туралы ақпарат келіп түскен кезде Бірыңғай оператор:

- 1) Уәкілетті компанияның көппәтерлі тұрғын үйдің құрылысы бойынша міндеттемелерін орындамауы немесе тиісінше орындамауы туралы ақпаратты ақпарат түскен күннен бастап он жұмыс күнінен кеш емес мерзімде тексеруді жүзеге асырады;
- 2) ақпарат келіп түскен күннен бастап үш жұмыс күнінен кеш емес мерзімде Құрылыс салушыға және Уәкілетті компанияға көрсетілген ақпаратты түсіндіру туралы сұрау салу жібереді.

Құрылыс салушы және Уәкілетті компания Бірыңғай оператордың тиісті сұрау салуы келіп түскен күннен бастап үш жұмыс күнінен кеш емес мерзімде растайтын құжаттарды қоса бере отырып, түсіндірмелер, қарсылықтар (бар болған жағдайда) береді.

11. Кепілдік беру жағдайының басталу фактісі анықталған жағдайда, Бірыңғай оператор үш жұмыс күні ішінде мынадай жағдайлардың бірін немесе бірнешеуін:

- 1) көппәтерлі тұрғын үйді пайдалануға қабылдау мерзімін бұзу. Құрылыс мерзімін құрылыс объектісінің жобалау (жобалау-сметалық) құжаттамада көрсетілген мерзімнен әрқайсысын үш айдан үш мәрте ұзартуға жол беріледі;

2) инжинирингтік компания көрсетілген фактіні анықтаған күннен бастап он бес жұмыс күні ішінде Уәкілетті компанияның банктік шотына Құрылыс салушы және (немесе) Уәкілетті компания, мердігер (бас мердігер) өтемеген ақшаны осы Заңның 20-бабының талаптарын бұза отырып пайдалануды;

3) Құрылыс салушының дәрменсіздігін – көппәтерлі тұрғын үй құрылысымен байланысты емес қызмет бойынша соттың заңды күшіне енген шешімімен белгіленген, Құрылыс салушының "Оңалту және банкроттық туралы" 2014 жылғы 7 наурыздағы Қазақстан Республикасының Заңында айқындалған талаптарды толық көлемде қанағаттандыруға қабілетсіздігін кепілдік беру жағдайы деп тану туралы шешім қабылдайды.

12. Біріңғай оператордың жауапкершілігі кепілдік беру жағдайы басталған кезде туындайды. Шарт бойынша Біріңғай оператордың жауапкершілігінің мөлшері көппәтерлі тұрғын үйдің құрылысын аяқтау үшін қажетті сомаға тең болады.

5-тарау. Бірыңғай оператордың міндеттемелерді орындау тәртібі

13. Кепілдік беру жағдайы басталған кезде Бірыңғай оператор мынадай іс-шараларды жүзеге асырады:

1) Уәкілетті компания кепілдік беру жағдайымен көппәтерлі тұрғын үй құрылысы бойынша міндеттемелерін орындамау немесе тиісті орындамау фактілерін тану туралы оң шешім қабылданған кезде келесі жұмыс күнінен кешіктірмей Бірыңғай оператор Кепілдік беру жағдайының басталуы туралы хабардар етеді. Хабарлама Бірыңғай оператордың интернет-ресурсында және басқа да бұқаралық ақпарат құралдарында тиісті хабарландыру мәтінін орналастыру арқылы жүзеге асырылады;

2) Құрылыс салушыны және Уәкілетті компанияны және оның банкін кейінге қалдыру шартымен Уәкілетті компанияның дауыс беретін акцияларын (жарғылық капиталындағы қатысу үлестерін) сенімгерлікпен басқару шартының күшіне енуі туралы хабардар етеді;

3) қолданыстағы құрылыс мердігерлік шартын бұзу және басқа мердігермен (бас мердігермен) шарт жасасу арқылы мердігерді (бас мердігерді) ауыстыру туралы шешім қабылдайды;

4) Уәкілетті компанияның басшылығын ауыстыру туралы шешім қабылданған жағдайда, екінші деңгейдегі банкті кейінге қалдыру шартымен Уәкілетті компанияның дауыс беретін акцияларын (жарғылық капиталға қатысу үлестерін) сенімгерлікпен басқару шартына сәйкес, тағайындау туралы растайтын құжаттарды, сондай-ақ уәкілетті компанияның екінші деңгейдегі банктегі банктік шотын жүргізумен байланысты операцияларды жасау кезінде төлем құжаттарына қол қоюға уәкілеттік берілген адамдардың қолдарының үлгілері бар құжаттарды, жеке басын куәландыратын құжаттардың көшірмелерін қоса бере отырып, хабардар етеді;

5) Уәкілетті компанияның қаражаты жеткіліксіз болған кезде төлемділік, мерзімділік және қайтарымдылық талаптарында жеке қаражаты есебінен қарыз шартын жасау арқылы көппәтерлі тұрғын үйдің құрылысын аяқтауды қаржыландырады. Мердігер (бас мердігер) мердігерлік шарт бойынша жобалау-сметалық құжаттамаға сәйкес орындаған жұмыстары үшін төлем инжинирингтік компания растаған, орындалған жұмыстар актілерінің негізінде Уәкілетті компанияның банктік шотынан жүргізіледі;

б) көппәтерлі тұрғын үй құрылысының аяқталу, оны пайдалануға қабылдау және үлескерлерге көппәтерлі тұрғын үйдегі үлестерін беру барысына одан әрі мониторинг жүргізуді жүзеге асырады.

14. Бірыңғай оператордың шығындары Уәкілетті компания қаражатының есебінен толық өтелген жағдайда Уәкілетті компанияның дауыс беретін акцияларын (жарғылық капиталға қатысу үлестерін) сенімгерлікпен басқару шартының қолданысы Заңның талаптарына сәйкес тоқтатылады.

15. Көппәтерлі тұрғын үйдің құрылысын аяқтау бойынша Бірыңғай оператордың қаражатын (шығындарын) өтеу үшін Уәкілетті компанияның қаражаты жеткіліксіз болған жағдайда оларды өтеу жөніндегі міндетті берешектің тәуелсіз аудиторлық компанияның қорытындысымен олардың негізділігі расталғаннан кейін Бірыңғай оператордың алдындағы берешекті өтеу тәртібі туралы шартты жасасу арқылы субсидиарлық жауапкершілікпен Құрылыс салушы көтереді.

16. Шарттың 13, 14 және 15-тармақтарында көзделген әрекеттер орындалғаннан кейін берешекті өтеу тәртібі туралы шарт бойынша көппәтерлі тұрғын үй құрылысын аяқтау бойынша Бірыңғай оператордың қаражаттарын (шығындарын) өтеу үшін Құрылыс салушының қаражаты жеткіліксіз болған жағдайда Бірыңғай оператор Қазақстан Республикасының оңалту және банкроттық туралы заңнамасына сәйкес Құрылыс салушының банкроттығы рәсіміне бастамашылық жасайды.

17. Бірыңғай оператордың кепілдік беру туралы шартты тиісінше орындамағаны жөніндегі талаптарына талап қоюдың ескіру мерзімдері қолданылмайды.

6-тарау. Міндеттемелердің орындалуын қамтамасыз ету

18. Бірыңғай оператор Заң талаптарының негізінде:

азаматтық заңнамаға сәйкес Уәкілетті компаниямен аяқтамаған құрылыс объектісімен бірге көппәтерлі тұрғын үй құрылысы үшін арналған жер учаскесін кепілге қою шартын;

Құрылыс салушымен:

азаматтық заңнамаға сәйкес Уәкілетті компанияның дауыс беретін акцияларын (жарғылық капиталындағы қатысу үлесін) кепілге қою шартын;

Кейінге қалдыру шартымен Уәкілетті компанияның дауыс беретін акцияларын (жарғылық капиталындағы қатысу үлесін) сенімгерлікпен басқару шартын жасайды. Мұндай сенімгерлікпен басқару шарты кепілдік беру жағдайы туындағанда күшіне енеді.

19. Бірыңғай оператордың кепіл талаптары кепіл нысанына Қазақстан Республикасының заңнамасында белгіленген тәртіппен көппәтерлі тұрғын үйді пайдалануға қабылдағанға дейін әрекет етеді.

20. Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарт, көппәтерлі тұрғын үй салу жобасының жобалау-сметалық құжаттамасы, сондай-ақ мердігерлік шарт аталған шарттың ажырамас бөліктері болып табылады.

7-тарау. Бірыңғай оператордың құқықтары мен міндеттері

21. Бірыңғай оператор:

1) объектіге келудің болжамды күніне дейін бір жұмыс күнінен кешіктірмей Уәкілетті компанияны алдын ала хабардар ете отырып, Қазақстан Республикасының еңбекті қорғау және қауіпсіздік техникасы жөніндегі заңнамасы талаптарын сақтап, құрылыс объектісінің аумағына кедергісіз кіруге;

2) Құрылыс салушыдан, Уәкілетті компаниядан көппәтерлі тұрғын үйдің құрылысы бойынша, оның ішінде құрылыс барысы, тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы жасалған шарттар туралы кез келген ақпаратты және Заңда айқындалған функцияларды жүзеге асыру үшін қажетті өзге де ақпаратты сұратуға;

3) жобалау-сметалық құжаттамадағы өзгерістерді келісуге;

4) Қазақстан Республикасының оңалту және банкроттық туралы заңнамасына сәйкес Құрылыс салушыға - борышкерге қатысты әкімші - уақытша басқарушы, уақытша әкімші (өкілі арқылы) функцияларын жүзеге асыруға;

5) құрылысты аяқтау жөніндегі өз шығыстарын өтеу үшін көппәтерлі тұрғын үйдегі өткізілмеген үлестерді, сондай-ақ Уәкілетті компанияның дауыс беретін акцияларын (жарғылық капиталға қатысу үлестерін) сатуды ұйымдастыруға;

6) кепілдік беру жағдайы басталған кезде, көппәтерлі тұрғын үй пайдалануға қабылданғаннан кейін Құрылыс салушыға, Уәкілетті компанияға Бірыңғай оператордың көппәтерлі тұрғын үйдің құрылысын аяқтауға жұмсалған шығыстарын өтеу туралы талап қоюға;

7) Уәкілетті компания құрылыс-монтаждау жұмыстарының (бұдан әрі – ҚМЖ) артта қалуын жою бойынша іс-шаралар жоспарын сақтамаған жағдайда құрылыс мерзімін ұзартпау;

8) Заңда айқындалған мақсаттар мен міндеттерге қайшы келмейтін өзге де өкілеттіктерді жүзеге асыруға құқылы.

22. Бірыңғай оператор:

1) кепілдік беру жағдайы басталған кезде көппәтерлі тұрғын үй құрылысын аяқтау жөнінде іс-шаралар ұйымдастыруға;

2) құрылыс барысын бақылауды, сәулет, қала құрылысы және құрылыс саласындағы мемлекеттік нормативтердің сақталуын, сондай-ақ жобалау-сметалық құжаттамаға сәйкес ақшаның нысаналы пайдаланылуын қамтамасыз ету үшін тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу саласында инжинирингтік қызмет көрсету үшін Қазақстан Республикасының азаматтық заңнамасына сәйкес инжинирингтік компаниямен шарт жасасуға;

3) құрылыс салушының, уәкілетті компанияның және инжинирингтік компанияның Қазақстан Республикасының тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы заңнамасын бұзушылық фактілері туралы бұзушылық анықталған сәттен бастап бір жұмыс күнінен кешіктірмей жергілікті атқарушы органға хабарлауға;

4) көппәтерлі тұрғын үй құрылысының барысы туралы ақпаратты, сондай-ақ инжинирингтік компанияның есептерін өзінің интернет-ресурсында орналастыруға;

5) Біріңғай оператордың ішкі құжаттарында белгіленген тәртіппен қазақ және орыс тілдерінде кепіл беру туралы шарттардың тізілімін өзінің интернет-ресурсында ай сайын орналастыруға;

6) өзіне немесе басқа адамдарға кез келген сыйақы, ақша, бағалы қағаздар, өзге де мүлік, мүлікке құқық, мүліктік және мүліктік емес сипаттағы пайда қабылдау түрінде өз функцияларын орындағаны үшін сыбайлас жемқорлық құқық бұзушылықтар жасауға жол бермеуге;

7) кепіл беру процесін айқындайтын құжаттарды тізілімін өзінің интернет-ресурсында ай сайын орналастыруға міндеттенеді.

8-тарау. Құрылыс салушының, Уәкілетті компанияның құқықтары мен міндеттері

23. Құрылыс салушы және Уәкілетті компания:

1) осы Шарт бойынша бірыңғай оператордың міндеттемелерін орындау барысы туралы уақытылы ақпарат алуға;

2) Уәкілетті компанияның қарызды жабу - бірыңғай операторға салынған қаражатын өтеу қажеттілігі кезінде – тәуелсіз аудиторлық ұйымының растауын алуға;

3) Уәкілетті компания Жобаны жүзеге асырумен ғана байланысты мәмілелер жасауға және өзге міндеттемелер қабылдауға құқылы.

24. Уәкілетті компания көппәтерлі тұрғын үйдің құрылысы бойынша төленген құрылыс-монтаждау жұмыстарының және жобалық құнын шегергендегі уәкілетті компанияның банктік шотындағы ақшаның нақты қалдығының жиынтық сомасынан аспайтын соманы аудару жолымен банктік займ бойынша негізгі борыштың бөлігін өтеуге құқылы.

25. Құрылыс салушы және Уәкілетті компания Бірыңғай операторға Қазақстан Республикасының бухгалтерлік есеп және қаржылық есептілік туралы заңнамасының талаптарына сәйкес Құрылыс салушы – жыл сайынғы аудиторлық қорытындымен қоса, Уәкілетті компания - тоқсан сайынғы қаржылық есептілікті осы Шарт қолданыста болған мерзімде ұсынуға міндетті.

26. Құрылыс салушы және Уәкілетті компания осы Шарт бойынша белгілі бір функциялар мен міндеттерді орындауға уәкілетті тұлғаға кез келген сыйақы, ақша, бағалы қағаздар, өзге де мүлік, мүлікке құқық, мүліктік және мүліктік емес сипаттағы пайда беру түрінде сыбайлас жемқорлық құқық бұзушылықтар жасауға жол бермеуге міндетті.

27. Уәкілетті компания:

1) Құрылыс салушымен және мердігермен (бас мердігермен) бірге бір банктен қызмет алуға;

2) Бірыңғай оператордың сұрау салуы бойынша Жоба құрылысы туралы ақпаратты, оның ішінде тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы жасалған шарттардағы объектінің құрылыс барысы туралы және осы Шартта және Заңда айқындалған функцияларды жүзеге асыру үшін қажетті өзге де ақпаратты ұсынуға;

3) заңды мекенжай және (немесе) орналасу мекенжайы, атауы және (немесе) атқарушы орган өзгерген жағдайда, Бірыңғай операторды үш жұмыс күні ішінде растайтын құжаттармен қоса бере отырып, жаңа мәліметтер туралы жазбаша хабардар етуге;

4) жобалау-сметалық құжаттамаға жоспарланған өзгерістер мен толықтыруларды Бірыңғай оператормен жазбаша келісуге;

5) Жобаға енгізілген өзгерістер мен толықтырулар туралы Бірыңғай операторды өзгертілген жобалау-сметалық құжаттамаға кешенді ведомстводан тыс сараптаманың оң қорытындысын алған күннен бастап бес жұмыс күні ішінде ақпараттандыруға;

6) Бірыңғай операторға кепілдік әрекетінің тоқтауын тудыратын (тудыруы мүмкін) кез келген жағдайлар туралы дереу хабардар етуге;

7) Бірыңғай оператор тарапынан Үлескердің Кепілге келісімін алуымен Бірыңғай оператордың міндеттемені орындауы үшін жауапкершілігі туралы Үлескерлерді жазбаша хабардар етуге;

8) Заңның 5-бабының 2) тармақшасына сәйкес тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу саласында уәкілетті органмен бекітілген үлгілік нысанға сәйкес тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу шарттарын жасасуға;

9) Жоба бойынша ҚМЖ өндіріс жұмыстарының бекітілген кестесінен күнтізбелік 30 (отыз) күнге артта қалған жағдайда, Уәкілетті компания күнтізбелік 5 (бес) күн ішінде ҚМЖ артта қалуын жою бойынша іс-шаралар жоспарын әзірлеуге және Бірыңғай оператормен келісуге;

10) осы тармақтың 8) тармақшасының талаптарына сәйкес әзірленген және келісілген ҚМЖ артта қалуын жою бойынша іс-шаралар жоспарына қатаң түрде сәйкес келетін жоба бойынша ҚМЖ-ның артта қалуын жою;

11) банк шоты бойынша Заңның талаптарына сәйкес енгізілген меншікті ақша бөлігінде ақшаны, көппәтерлі тұрғын үйдегі үлестерді төлеуге алынған ақшаны, оның ішінде әрбір үлескерден түсетін түсімдер бөлігінде, сондай-ақ көппәтерлі тұрғын үй құрылысын қаржыландыру мақсатында берілген қарыз қаражатын (бар болса) есепке алуды қамтамасыз етуге және Заңның 20-бабы 8-тармағының талаптарына сәйкес ақшаның мақсатты жұмсалуды сақтауға міндетті.

9-тарау. Тараптардың жауапкершілігі

28. Тараптар Шарт бойынша қабылданған міндеттемелерді орындамағаны немесе тиісінше орындамағаны үшін осы Шартта және Қазақстан Республикасының заңнамасында белгіленген тәртіпте жауапты болады. Осы Шарттың талаптарын бұзған жағдайда, Тараптар Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамасына және осы Шарттың талаптарына сәйкес жауапкершілік етеді.

29. Тараптардың бірінің осы Шарт бойынша өз міндеттемелерін орындамауы немесе тиісінше орындамауы салдарынан болған залалдар толық сомада өндіріледі.

30. Бірыңғай оператордың алдында берешектерін өтеу тәртібі туралы шартты уақытылы жасаспаған және (немесе) уақытылы төлемеген жағдайда, Құрылыс салушы, Уәкілетті компания төлем күнін қоса алғанда, Қазақстан Республикасы Ұлттық Банкінің қайта қаржыландыру ресми ставкасы бойынша мөлшерде кідірітілген әрбір күн үшін төлем сомасына өсімпұл төлейді.

31. Көппәтерлі тұрғын үй құрылысының аяқталуына салынған Бірыңғай оператордың жеке қаражаты көппәтерлі тұрғын үйдің құрылысы аяқталғаннан кейін тұрғын және тұрғын емес үй-жайларды сатудан түскен қаражат есебінен, сондай-ақ, Құрылыс салушының кепілін – Уәкілетті компанияның жарғылық капиталындағы қатысу үлесін өткізгеннен түскен ақша есебінен өтелуге (қайтарылуға) жатады.

32. Көппәтерлі тұрғын үйдің құрылысын аяқтау бойынша Бірыңғай оператордың қаражатын (шығындарын) өтеу үшін Уәкілетті компанияның қаражаты жеткіліксіз болған жағдайда оларды өтеу жөніндегі міндетті берешектің тәуелсіз аудиторлық компанияның қорытындысымен олардың негізділігі расталғаннан кейін Бірыңғай оператордың алдындағы берешекті өтеу тәртібі туралы шартты жасасу арқылы субсидиарлық жауапкершілікпен Құрылыс салушы көтереді. Уәкілетті компания/ Құрылыс салушы тәуелсіз аудиторлық компанияның қызметтерін сатып алуға шығындалған Бірыңғай оператордың қаражатын толық көлемінде өтеуі тиіс.

33. Берешекті өтеу тәртібі туралы шарт бойынша көппәтерлі тұрғын үй құрылысын аяқтау бойынша Бірыңғай оператордың қаражаттарын (шығындарын) өтеу үшін

Құрылыс салушының қаражаты жеткіліксіз болған жағдайда Бірыңғай оператор Қазақстан Республикасының оңалту және банкроттық туралы заңнамасына сәйкес Құрылыс салушының банкроттығы рәсіміне бастамашылық жасайды.

10-тарау. Еңсерілмейтін күш жағдайлары

34. Тараптар, егер еңсерілмес күш жағдайлары салдарынан тиісті орындау мүмкін болмаған кезде осы Шарт бойынша міндеттемелерін ішінара немесе толық орындамағаны үшін жауапкершіліктен босатылады.

35. Еңсерілмес күш жағдайлары мыналарды қоса алғанда, бірақ осылармен шектеліп қоймайтын жағдайлар болып табылады: табиғи апаттар, әскери қозғалыстар, Тараптардың біріне осы Шарт талаптарын орындауға кедергі келтіретін немесе тыйым салатын мемлекеттік билік және басқару органдарының актілері.

36. Осы Шарт бойынша міндеттемелерді орындаудың мүмкін болмауына әкеп соғатын жағдайлар туындағанда, Тарап осы оқиғаның пайда болуынан кейін үш күннен кешіктірмей Қазақстан Республикасының уәкілетті мемлекеттік органымен расталған құжаттарды қоса ұсынып, басқа Тарапты жазбаша хабардар етуге міндетті.

37. Егер еңсерілмес күштің жағдайлары 30 (отыз) күнтізбелік күннен астам созылған жағдайда, кез келген Тарап осы Шартты бұзуға құқылы. Бұл ретте, Тараптар осы Шартты бұзған күннен бастап 30 (отыз) күнтізбелік күн ішінде нақты орындалған жұмыстар және жүргізілген төлемдер бойынша өзара есеп айырысуды жүргізуге міндетті.

11-тарау. Қорытынды ережелер

38. Осы Шартқа барлық өзгерістер және (немесе) толықтырулар, егер олар жазбаша нысанда жасалған және Тараптардың уәкілетті өкілдері қол қойған жағдайда ғана жарамды.

39. Жобаға Бірыңғай оператордың алдын ала жазбаша келісімісіз оның жауапкершілігін арттыратын немесе өзге қолайсыз салдар туғызатын өзгерістер енгізілетін жағдайда, Кепілдік тоқтатылады.

40. Бірыңғай оператордың кепілдік бойынша қосымша жауапкершілік қабылдаған жағдайда, Тараптар осы Шартқа қосымша келісімге қол қояды.

41. Тараптар арасында осы Шарттан туындайтын немесе оған байланысты барлық даулар мен келіспеушіліктер келіссөздер арқылы, ал келісімге қол жеткізілмеген жағдайда, Қазақстан Республикасының соттарымен шешіледі.

42. Осы Шартпен тікелей қарастырылмай қалған барлық жағдайларда Тараптар Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамасын басшылыққа алады.

43. Осы Шарт үлескерлердің ақшаларын тарту мақсатында Уәкілетті компаниямен тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарттарын жасау үшін негіз болып табылады.

12-тарау. Шарттың қолданылу мерзімі

44. Шарт Уәкілетті компания осы Шарттың 5-тармағында белгіленген мерзімдерде және көлемде кепілдік жарнасын төлеген күннен бастап күшіне енеді және Тараптар өз міндеттемелерін толық және тиісінше орындағанға дейін әрекет етеді.

45. Шарт бірдей заңдық күші бар үш данада орыс және қазақ тілдерінде, әр Тарап үшін – бір-бір данадан жасалды.

46. Осы Шарт шеңберінде Тараптар жіберетін хат-хабарлар жазбаша нысанда (фирмалық бланкте, уәкілетті тұлғалармен қол қойылған және қажетінше электрондық нұсқада) ұсынылады және осы Шартқа сәйкес оларды қарау үшін ерекше тәртіп көзделген хабарламаларды қоспағанда, Тараптар хат-хабарды қабылдаған сәттен бастап 15 (он бес) жұмыс күні ішінде қаралады.

47. Хат-хабар:

1) Тараптардың кеңсесінің/іс жүргізушінің белгісі;

2) қабылдау туралы хабарлама алған күнінен бастап немесе хатқалтамен тиісті Тарапқа пошта немесе курьерлік байланыс арқылы төмендегі мекенжай бойынша поштаға/курьерге тапсырғаннан кейін 5 (бес) жұмыс күннен кейін тиісінше қабылдап алынған болып есептеледі:

Бірыңғай оператор үшін:

" _____ " акционерлік қоғамы

Заңды тұлға басшысының назарына

Мекенжай:

Электрондық пошта:

Құрылыс салушы/Уәкілетті компания үшін:

" _____ " акционерлік қоғамы/жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

Заңды тұлға басшысының назарына

Қазақстан Республикасы,

Телефон: _____.

Телефакс: _____.

Электрондық пошта: _____.

48. Кез келген Тараптың осы шарттың 13-бабында көрсетілген мекенжайы мен деректемелері өзгерген жағдайда, тиісті Тарап басқа Тарапты жазбаша хабардар етуге тиіс. Мұндай хабарлама болмаған жағдайда, осы Шартта көрсетілген мекенжай мен деректемелер бойынша жолданған хат-хабар тиісінше қабылданған болып есептеледі.

49. Тараптар ақпараттық сипаттағы хат-хабарды басқа Тарапқа факс байланысы және /немесе электрондық пошта арқылы жолдай алады.

Бұл ретте, жіберуші Тарап басқа Тарапқа хат-хабарды жібергені туралы растауы міндетті. Растау:

факс байланысы арқылы – хат-хабар мәтінін қабылдап алатын Тараптың қабылдап алуы туралы белгі қою жолымен немесе тиісті факс аппаратының үзінді жазбасы болған;

электрондық пошта арқылы – оқығаны туралы хабарлама алуы немесе электрондық хатты алғаны туралы жауапты хабарлама жіберген жағдайда тиісінше жүзеге асырылған болып саналады.

13-тарау. Тараптардың заңды мекенжайы және деректемелері

50. Уәкілетті компания:

атауы, бизнес-сәйкестендіру нөмірі (бұдан әрі – БСН)

заңды (нақты) мекенжайы:

телефон: _____.

телефакс: _____.

Банк деректемелері:

Клиенттің сәйкестендіру коды (бұдан әрі – КСК)

Бизнес-сәйкестендіру коды (бұдан әрі – БСК)

Код

Банк:

Банктің мекенжайы:

Уәкілетті ұйымның атынан әрекет ететін Уәкілетті ұйымның басшысы немесе Уәкілетті тұлға

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

Мөр орны (болған жағдайда)

50. Бірыңғай оператор:

атауы, БСН

заңды (нақты) мекенжайы:

телефон: _____.

телефакс: _____.

Банк деректемелері:

КСК

БСК

Код

Банк:

Бактың мекенжайы:

Бірыңғай оператордың атынан әрекет ететін Бірыңғай оператордың басшысы немесе Уәкілетті тұлға

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

Мөр орны (болған жағдайда)

51. Құрылыс салушы:

атауы, БСН

заңды (нақты) мекенжайы:

телефон: _____.

телефакс: _____.

Банк деректемелері:

КСК

БСК

Код

Банк:

Бактың мекенжайы:

Ұйымның атынан әрекет ететін ұйымның (құрылыс салушының) басшысы немесе Уәкілетті тұлға

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

Мөр орны (болған жағдайда)

Қазақстан Республикасы
Ұлттық экономика
министрлігінің тұрғын үй
құрылысына үлестік қатысу
саласындағы өзгерістер
енгізілетін кейбір
бұйрықтарының тізбесіне
2-қосымша

Қазақстан Республикасы
Ұлттық экономика министрінің
2016 жылғы 28 шілдедегі
№ 343 бұйрығымен
бекітілген

Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарттың үлгілік нысаны

_____ қаласы 20__ жылғы "___" _____

Бұдан әрі "Уәкілетті компания" деп аталатын _____ атынан
_____ негізінде әрекет ететін _____, және бұдан әрі "
Үлескер" деп аталатын _____ атынан _____ негізінде
әрекет ететін _____, бұдан әрі бірлесіп "Тараптар" деп

аталатындар, "Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы" 2016 жылғы 7 сәуірдегі Қазақстан Республикасы Заңының (бұдан әрі – Заң) талаптарына сәйкес мына төмендегілер туралы Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шартты (бұдан әрі – Шарт) жасасты:

1. Шарттың мәні

1. Шарт бойынша Уәкілетті компания жобалау-сметалық құжаттамаға сәйкес _____ мекенжайы бойынша орналасқан көппәтерлі тұрғын үй құрылысын 20__ жылғы _____ дейінгі мерзімде аяқтауды қамтамасыз етеді және осы Шарттың үлгілік нысанына 1-қосымшаға сәйкес нысанда көппәтерлі тұрғын үйдегі үлесін беру туралы шарт бойынша пайдалануға қабылдау туралы тіркелген акті болған жағдайда 60 күнтізбелік күн ішінде Үлескерге оның үлесін осы шарттың үлгі нысанына 2-қосымшаға сәйкес үлестің сипаттамасын көрсете отырып, жалпы алаңы _____ шаршы метр тұрғын/тұрғын емес үй жайдағы үлесін береді. Көппәтерлі тұрғын үй салуға арналған алаңы ___ га жер учаскесінің Уәкілетті компанияға тиесілігі мынадай құжаттармен расталады (қажеттісін тандау):

_____ жылғы " _____ " _____ № _____ жер учаскесіне жеке меншік құқығы актісі, немесе

_____ жылғы " _____ " _____ № _____ жер учаскесіне тұрақты жер пайдалану құқығына

акті, жер учаскесін беру туралы жергілікті атқарушы органның _____ жылғы " _____ " _____ № _____ қаулысы, жеке меншік немесе жер пайдалану құқығымен жер учаскесін сатып алу-сату туралы _____ жылғы " _____ " _____ № _____ шарт.

2. Үлескер Уәкілетті компанияның осы Шарттың 5, 6-тармақтарына сәйкес мөлшерде және тәртіппен, Шарттың 39-тармағында көрсетілген банк шотына ақша салады және тіркелген көппәтерлі тұрғын үйдегі пайдалануға қабылдау актісі болған жағдайда көппәтерлі тұрғын үйдегі үлесін алады.

3. Осы Шартты Уәкілетті компания заңнамада белгіленген тәртіппен тіркелген көппәтерлі тұрғын үйді пайдалануға қабылдау актісін алғанға дейін жасасады.

4. Уәкілетті компания мен Үлескер арасында осы Шартты жасау үшін құрылысты ұйымдастырудың әдісіне байланысты мына негіздемелердің бірі негіздеме болып табылады:

1) облыстардың, республикалық маңызы бар қалалардың, астананың, аудандардың, облыстық маңызы бар қалалардың жергілікті атқарушы органының (бұдан әрі - жергілікті атқарушы орган) тұрғын үй құрылысына үлескерлердің ақшасын тартуға берілген рұқсаттың болуы;

2) тұрғын үй құрылысының Бірыңғай операторына кепілдік беру туралы шарттың болуы.

2. Шарттың құны және есеп айырысу тәртібі

5. Үлескер үлестік қатысу ретінде Уәкілетті компанияның банк шотына тұрғын үйдің жалпы алаңының 1 шаршы метрі үшін ____ (сомасы жазумен) теңге есебіне сүйене отырып, ____ (сомасы жазумен) теңге сомасында және/немесе ____ (сомасы жазумен) теңге есебіне көлік қою орнына ақша салады.

6. Үлескер "Үлескердің көппәтерлі тұрғын үйдегі үлесіне төлем кестесі" деген осы Шартқа 3-қосымшада белгіленген мөлшерде және мерзімде ақша салады.

7. Осы Шарттың 1-тармағында көрсетілген көппәтерлі тұрғын үйді салу мақсатында Үлескердің ақшасын тарту үшін Үлескер ақшаны осы Шарттың 38-тармағында көрсетілген Уәкілетті компанияның банк шотына аударуды жүзеге асырады. Уәкілетті компанияға Үлескердің ақшасын өзге банк шоттарына тартуға жол берілмейді.

8. Шарттың құны бекітілген болып табылады және ұлғаюға жатпайды.

3. Тараптардың құқықтары мен міндеттері

9. Уәкілетті компания:

1) Шартқа қол қойылғанға дейін Үлескерге Тұрғын үй құрылысының бірыңғай операторымен жасасқан тұрғын үй құрылысына кепілдік беру туралы шартпен немесе жергілікті атқарушы органның тұрғын үй құрылысына үлескерлердің ақшасын тартуға берілген рұқсатпен таныстыруға;

2) Заң талаптарына сәйкес құрылысты аяқтау және көппәтерлі тұрғын үйдегі үлестерін беру үшін құрылыс жұмыстары мен басқа шығыстардың төлемін қамтамасыз етуге;

3) көппәтерлі тұрғын үйдің құрылыс барысына сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі саласындағы заңнамаға сәйкес техникалық қадағалауды жүзеге асыруды қамтамасыз етуге;

4) Заңда белгіленген тәртіппен жеке және заңды тұлғаларға көппәтерлі тұрғын үй құрылысының барысы туралы ақпарат беруге;

5) Тараптар Шартқа (оған енгізілетін өзгерістерге және (немесе) толықтыруларға) қол қойған күнінен бастап бес жұмыс күнінен кешіктірмей, белгіленген тәртіппен есепке қою үшін барлық қажетті құжаттарды көппәтерлі тұрғын үйдің орналасқан жер бойынша жергілікті атқарушы органға ұсынуға;

6) Шартты жергілікті атқарушы органда есепке қойғаннан кейін Шарттың есеп жазбасы туралы үзіндіні, осы Шарттың 40-тармағында Үлескер көрсеткен мекенжай бойынша, поштамен жіберу арқылы немесе жеке қолына қолхат табыстау арқылы Үлескерге беруге;

7) Шартта белгіленген мерзімде көппәтерлі тұрғын үйді салуды, оны пайдалануға қабылдауды, Үлескерге көппәтерлі тұрғын үйдегі үлесін беруді қамтамасыз етуге;

8) Шарттың 4-қосымшасына сәйкес көппәтерлі тұрғын үйдегі үлесті тапсыру актісінде Үлескер көрсеткен кемшіліктерді жоюды қамтамасыз етуге;

9) жобалау-сметалық құжаттамада көрсетілген көппәтерлі тұрғын үйді көрсеткіштерінің кепілдік мерзімі ішінде сақталуын қамтамасыз етуге;

10) осы Шарт бойынша Үлескер өзінің үлесінің құнын төлеу бойынша міндеттемесін орындамаған немесе тиісінше орындамаған жағдайда, Үлескерді пошта арқылы кезекті төлемнің төленбегендігі туралы хабардар етуге міндеттеледі. Мұндай хабарлама тізімдемемен қоса тапсырысты хат арқылы немесе Үлескерге жеке қолына қолхат табыстау арқылы жүзеге асырылады.

Үлескердің шарттық міндеттемелерді орындаудан бас тартқан фактісін тану үшін жалпы мерзімі кемінде үш ай төлемнің (төлемдердің) төленбегені туралы кемінде үш хабарламаның болуын анықтау қажет.

10. Уәкілетті компания:

1) Заңның 16-бабының 5-тармағында көзделген жағдайда:

кейіннен талап ету құқығын басқаға беруді ресімдеуде жәрдем көрсете отырып (бұрынғы үлескерге енгізілген ақшаларын қайтара отырып), үшінші тұлғадан осындай үлесті төлеуге арналған қаржыландыруды (ақшаларды) қабылдап алуға;

шартты бұзуға және үлесті үшінші тұлғаға өткізуге және сатудан түскен ақшаны көппәтерлі тұрғын үйді пайдалануға қабылдап алған күннен бастап үш ай ішінде Үлескерге өткізуден түскен ақшаны қайтарып беруге не бұрынғы Үлескер осы ақша үшін жүгінгенге дейін оның банктік шотта сақталуын қамтамасыз етуге;

Үлескер белгіленген мерзімде үлесті қабылдаудан бас тартқан кезде, көппәтерлі тұрғын үйдегі үлесті беру туралы Шартта көзделген күннен бастап бір ай өткеннен кейін наразылық болмаған жағдайда Үлескерді көппәтерлі тұрғын үйдегі үлесті мәжбүрлеп қабылдау туралы сотқа жүгінуге не Шартты бұзуға және үлесті үшінші тұлғаға өткізуге және үлес өткізілген сәтінен бастап үш айдың ішінде Үлескерге оның көппәтерлі тұрғын үйдегі сатып алған үлесі үшін енгізген сомасына тең соманы Үлескерге қайтаруға;

2) Үлескерден әрбір кешіктірілген күн үшін осы Шарттың талаптарына сәйкес төленуге тиісті сомадан 0,1 % мөлшерінде тұрақсыздық айыбын (өсімпұлды) қолданумен бірге кейінгі үш ай өткеннен кейін 6-тармақта көзделген талаптарды оның бұзуы жағдайында Уәкілетті компанияның банк шотына енгізу жолымен төлемді қабылдап алуға;

3) салынған көппәтерлі тұрғын үйді пайдалануға қабылдау актісіне қол қойылғаннан кейін Үлескерге үлесті беру туралы міндеттемені мерзімінен бұрын орындауға құқылы.

11. Үлескер:

1) осы Шарттың талаптарын уақытында орындауға;

2) Уәкілетті компанияның банк шотына Шарттың 5, 6-тармақтарында көзделген мөлшерде және тәртіппен ақша салуға;

3) көппәтерлі тұрғын үйді пайдалануға қабылдау туралы тіркелген акті болған кезде Үлескер Уәкілетті компаниядан хабарлама алған кезден бастап күнтізбелік отыз күн ішінде көппәтерлі тұрғын үйдегі үлесін беру туралы шартқа қол қоя отырып, көппәтерлі тұрғын үйдегі үлесін қабылдауға;

4) нақты мекенжайы және (немесе) басқа да дербес деректері өзгерген жағдайда, бұл туралы Уәкілетті компанияны күнтізбелік отыз күн ішінде жазбаша хабардар етуге;

5) техникалық паспортты жасауға және Үлескердің үлеске меншік құқығын тіркеуге байланысты шығыстардың төлемін жүргізуге;

6) осы Шарттың 11-тармағының 3) тармақшасында көрсетілген мерзім өткен күнінен бастап тиісті коммуналдық ұйымдармен шарттар жасасқанға дейін Үлескер пайдаланған жылу/су/энергия ресурстарының тұтынған санын, кәріз, қоқыс шығару және көппәтерлі тұрғын үйді күтіп-ұстау бойынша көрсетілген қызметтерді өтеу бойынша Уәкілетті компанияның шығындарын өтеуге;

7) көппәтерлі тұрғын үйдегі үлесін беру туралы Шартқа қол қойылған күнінен бастап, Үлескер оған меншік құқығын уәкілетті органда 30 күнтізбелік күн ішінде Қазақстан Республикасының әділет органдарында тіркеуге;

8) Үлескер өз үлесінің меншік құқығын тіркегенге дейін қайта жоспарлауды (реконструкциялауды, қайта жабдықтауды) жүргізбеуге міндеттенеді.

12. Үлескер:

1) Уәкілетті органнан Заңның 22-бабында айқындалған ақпаратты алуға;

2) Уәкілетті компаниядан Шарт талаптарының тиісінше орындалуын талап етуге;

3) Уәкілетті компания Заңның 22-бабында көзделген толық және дәйекті ақпаратты ұсынбаған жағдайда, Шартты жарамсыз деп тану туралы талап-арызбен сотқа жүгінуге;

4) Үлескердің тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарт бойынша ол шарттың бағасын төлегеннен кейін немесе бір мезгілде, Уәкілетті компания келіскен жағдайда, Қазақстан Республикасының азаматтық заңнамасына сәйкес борышын қолма-қол емес тәртіппен жаңа Үлескерге аударғаннан кейін ғана талап ету құқығын беруге;

5) жұмыс нәтижелерін қабылдап алу кезінде жобалау-сметалық құжаттамадан және Шарттан ауытқуларды анықтаған жағдайда, Уәкілетті компаниядан тараптармен келісілген мерзімде анықталған кемшіліктерді жоюды талап етуге құқылы.

4. Үлесті қабылдау-беру тәртібі

13. Үлескер үлесті төлеу бойынша міндеттемелерді орындаған жағдайда көппәтерлі тұрғын үйдегі Үлескердің үлесін беруді көппәтерлі тұрғын үйді пайдалануға қабылдау туралы тіркелген актісіне қол қойылғаннан және үлескермен өткізу актісінде

көрсетілген кемшіліктер жойылғаннан кейін Уәкілетті компания жүзеге асырады. Уәкілетті компания Үлескерге үлесін беру мерзімін Шарт талаптарында көзделген төлемдерді Үлескердің кешіктіруінің жалпы мерзіміне ұзартуы мүмкін.

14. Уәкілетті компания Үлескерге Шарт бойынша көппәтерлі тұрғын үй құрылысының аяқталуы және үлесті беруге дайын екендігі туралы хат жолдайды, сондай-ақ, Үлескерді үлесін қабылдап алу қажеттігі туралы және осы Шарттың 10-тармағының 1) тармақшасында көзделген Үлескердің әрекетсіздігінің салдары туралы ескертеді. Хат пошта арқылы тізілімі қоса берілген тапсырысты хатпен жіберілуі немесе Үлескердің жеке қолына қолхат арқылы табысталуы тиіс.

15. Уәкілетті компанияның көппәтерлі тұрғын үй құрылысының аяқталғаны туралы және көппәтерлі тұрғын үйдегі үлестің беруге дайын екендігі туралы жазбаша хабарламасын алған Үлескер тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шартта көзделген мерзімде немесе, егер мұндай мерзім белгіленбеген болса, көрсетілген хабарламаны алған күннен бастап он жұмыс күні ішінде оны қабылдауға кіріседі.

16. Уәкілетті компанияның Үлескерге үлесті беруі көппәтерлі тұрғын үйдегі үлесті беру туралы шартқа қол қою арқылы жүзеге асырылады.

17. Шарттың талаптарына сәйкес салынған көппәтерлі тұрғын үйге кепілдікті мерзім тұрғын ғимарат пайдалануға қабылданған күннен бастап екі жылдан кем болмайды.

5. Еңсерілмейтін күш жағдайлары

18. Еңсерілмес күш жағдайлары Уәкілетті компанияның, Үлескердің тарапынан бақылауға бағынбайтын және Тараптарға осы Шарт бойынша міндеттемелерін орындауға мүмкіндік бермейтін оқиғаны білдіреді.

19. Еңсерілмес күш жағдайлары мынадай: әскери қимылдар, табиғи және дүлей зілзалалар, індет, карантин сияқты оқиғаларды қамтиды (бірақ шектелмейді).

20. Осы Шарттың 18-тармағында көрсетілген жағдайлар, егер оларды тиісті мемлекеттік органдар және өзге ұйымдар тиісті түрде растаса, заңды болады.

21. Еңсерілмес күш жағдайларына:

1) Уәкілетті компанияның, Үлескердің қасақана және байқамай істеген әрекеттерінен туындаған оқиғалар;

2) осы Шарт бойынша өз міндеттемелерін адал орындап жатқан Тарап алдын алуға немесе еңсеруге болатын оқиғалар;

3) Үлескерде ақшаның болмауы немесе оның төледі жүзеге асырылмауы жатпайды;

4) Еңсерілмейтін күш жағдайлары нәтижесінде осы Шарт бойынша өз міндеттемелерін орындауда кедергіге ұшыраған тарап еңсерілмейтін күш жағдайлары басталғаннан бастап 5 жұмыс күні ішінде еңсерілмейтін күш жағдайлары туындағаны туралы басқа Тараптарды жазбаша хабардар етеді.

22. Тараптардың осы Шарт бойынша өз міндеттемелерін орындамауы, егер бұл форс-мажордың салдары болып табылса, форс-мажор жағдаяттарының әсеріне ұшыраған тараптың осындай салдарларды жою үшін барлық қажетті шараларды қабылдауы шартымен, осы Шартты бұзу немесе одан бас тарту ретінде қаралмайды.

23. Еңсерілмейтін күш жағдайлары тоқтағаннан кейін үш жұмыс күнінің ішінде зардап шеккен тарап еңсерілмейтін күш жағдайлары тоқтағаны туралы екінші тарапқа хабарлайды және осы Шарт бойынша өзінің міндеттемелерін жүзеге асыруды жалғастырады. Бұл ретте осы Шарт бойынша міндеттемелерді орындау мерзімі Еңсерілмейтін күш жағдайлары әсер еткен уақытқа мөлшерлес ұзартылады.

6. Тараптардың жауапкершілігі

24. Үлескер көппәтерлі тұрғын үй құрылысын жүзеге асыру кезінде Уәкілетті компанияның қаржылық және өзге де тәуекелдері үшін жауапкершілікте болмайды.

25. Уәкілетті компания құрылыстың барысы мен сапасына бақылауды қамтамасыз ету бойынша жауапкершілік етеді.

26. Уәкілетті компания көппәтерлі тұрғын үй құрылысы үшін салынған ақшаға иелік етеді және Қазақстан Республикасының заңнамасы мен Шартта көзделген:

1) Үлескерлердің ақшасын мақсатына сай және уақытылы пайдалану;

2) объектіні салу кезінде нормативтік-техникалық құжаттардың талаптарының сақталуы;

3) қолданылатын құрылыс материалдарының, конструкциялардың сапасы және құрылыс-монтаж жұмыстарын жүргізу;

4) объектіні пайдалануға беру мерзімдері;

5) Үлескерге оның үлесін беруі үшін жауапты болады.

27. Уәкілетті компания мердігерге (бас мердігерге) біліктілік талаптарын қою арқылы оны таңдағаны үшін жауапты болады.

28. Үлескер Шарттың 5, 6-тармақтарын орындамауы салдарынан болған бұзушылықты қоспағанда, Уәкілетті компания Үлескерге көппәтерлі тұрғын үйдегі үлесін (тұрғын немесе тұрғын емес үй жайды) беру мерзімін бұзған жағдайда, Уәкілетті компания Заңның 19-бабының 11-тармағында және 37-бабының 3-тармағының 1) тармақшасында көзделген жағдайларды қоспағанда, Үлескерге әрбір кешіктірілген күн үшін Үлескердің Шарт бойынша төлеген сомасынан 0,1 % мөлшерінде тұрақсыздық айыбын (өсімпұл) төлейді. Тұрғын үй құрылысының бірыңғай операторы ұсынған кепілдік бойынша кепілдік беру жағдайы пайда болғанда, өсімпұлды есептеу тоқтатылады.

29. Уәкілетті компания үлес алаңының азаюы/ұлғаюына әкеп соққан жобалау-сметалық құжаттамадан және Шарттан ауытқулар үшін жауапты болады.

Бұл ретте, үлес алаңының кемінде 3%-ға азаюы/ұлғаюы жобалау-сметалық құжаттамадан және Шарттан ауытқушылық болып табылмайды.

30. Үлескер Шарттың 5 және 6-тармақтарында көзделген мөлшерде және тәртіппен Уәкілетті компанияның банк шотына ақша енгізу мерзімін бұзған жағдайда, Үлескер Уәкілетті компанияға Шарттың талаптарына сәйкес Уәкілетті компанияның банк шотына енгізу арқылы Үлескер төлеуге тиіс соманың 0,1 %-ы мөлшерінде әрбір кешіктірілген күн үшін тұрақсыздық айыбын (өсімпұл) төлейді.

7. Қосымша ережелер

31. Осы Шарт салынып жатқан тұрғын ғимараты орналасқан жер бойынша жергілікті атқарушы органда есепке алынған кезден бастап Тараптар арасында жасалған болып саналады.

32. Шарт жасалғаннан кейін Тараптардың келісімі бойынша оған қосымша келісім жасасу арқылы міндетті түрде белгіленген тәртіппен қосымша келісімді есепке қойып, оған өзгерістер және (немесе) толықтырулар енгізілуі мүмкін.

Тараптар осы Шартты жасасқан кезде Шартқа қолданыстағы заңнамаға қайшы келмейтін өзге ережелер енгізілуі мүмкін.

33. Үлескердің міндеттемелері Шартқа сәйкес ақша толық көлемде төленгеннен кейін және көппәтерлі тұрғын үйдегі үлес қабылданғаннан кейін орындалған болып саналады.

34. Үлескерге үлесін беру бойынша Уәкілетті компанияның міндеттемелері көппәтерлі тұрғын үйді пайдалануға қабылдап алған және Тараптармен Үлескерге көппәтерлі тұрғын үйдегі тиісті үлесін беру шартына қол қойылған сәттен бастап орындалған болып саналады. Үлескер үлесті алудан жалтарған жағдайда, Уәкілетті компанияның міндеттемелері осы Шарттың 10-тармағының 1) тармақшасында көзделген шаралар жүзеге асырылған сәттен бастап орындалған болып саналады.

35. Құрылыс сапасы бөлігінде Уәкілетті компания мен мердігердің (бас мердігердің) міндеттемелері кепілдік мерзімі өткеннен кейін және кепілдік мерзімі ішінде пайда болған жобалау-сметалық құжаттамада және Шартта көрсетілген көппәтерлі тұрғын үй құрылысының сапалық көрсеткіштерінің сәйкестігін бұзушылықтарды жою бойынша міндеттемелерін орындағаннан кейін орындалған болып есептеледі.

36. Тұрғызылған көппәтерлі тұрғын үйдегі үлестің кездейсоқ жойылу немесе кездейсоқ зақымдану тәуекелін оны Үлескерге нақты бергенге дейін осы Шарттың 10-тармағының 1) тармақшасында белгіленген жағдайды қоспағанда, Уәкілетті компания көтереді. Көппәтерлі тұрғын үйдегі үлесті нақты бергеннен кейін кездейсоқ жойылу немесе кездейсоқ зақымдану тәуекелі Үлескерге өтеді.

37. Шарт бірдей заңдық күші бар үш данада қазақ және орыс тілдерінде жасалды.

38. Үлестің жоспар-схамасы, қабаттылығы, сондай-ақ құрылыс объектісінің жобалау құжаттамасына сәйкес Үлескерге берілуге тиіс көппәтерлі тұрғын үйдегі тұрғын үй-жайға қатысты сапалық сипаттамасы осы шарттың үлгілік нысанында 3-қосымшада көрсетілген.

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

Шарт жасалғаннан кейін, егер Шартта мұндай жағдайлар мен оны өзгерту/толықтыру шарттары көзделген болса, Тараптардың келісімі бойынша оған өзгерістер және (немесе) толықтырулар енгізілуі мүмкін.

8. Тараптардың мекенжайлары мен банкдеректемелері

40. Уәкілетті компания:

Атауы, бизнес-сәйкестендіру нөмірі (бұдан әрі – БСН)

Заңды (нақты) мекенжайы:

Телефон: _____.

Телефакс: _____.

Банк деректемелері:

Клиенттің сәйкестендіру коды (бұдан әрі – КСК)

Бизнес-сәйкестендіру коды (бұдан әрі – БСК)

Код

Банк:

Банктің мекенжайы:

Уәкілетті компанияның атынан әрекет ететін Уәкілетті компанияның басшысы немесе Уәкілетті тұлғасы

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

Мөр орны (болған жағдайда)

41. Үлескер:

Жеке тұлға үшін:

Т.А.Ә. (болған жағдайда)

Үлескердің тұлғасын куәландыратын құжаттың декетемелері:

Құжаттың №, берілген күні, қолданылу мерзімі, берген орган.

ЖСН:

Тіркелген және тұратын мекенжайы, байланыс телефоны:

Банк деректемелері:

КСК

БСК

Код

Банк:

Банктің мекенжайы:

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

Заңды тұлға үшін:

Атауы, БСН

Заңды (нақты) мекенжайы, байланыс телефоны,

Банк деректемелері:

КСК

БСК

Банк

Код

Банктің мекенжайы:

Бірінші басшы немесе заңды тұлғаның атынан әрекет ететін уәкілетті тұлға

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

Мөр орны (болған жағдайда)

Тұрғын үй құрылысына
үлестік қатысу туралы
2016 жылғы 28 шілдедегі
№ 345 шарттың үлгілік
нысанына
1-қосымша
Нысан

Көпшәтерлі тұрғын үйдегі үлесті беру туралы шарт

_____ 20__ жылғы "___" _____
(Шарт жасасу орны)

Бұдан әрі "Уәкілетті компания" деп аталатын _____ атынан
_____ негізінде әрекет ететін _____, бірінші тарап,
және бұдан әрі "Үлескер" деп аталатын _____, екінші тарап,
бұдан әрі бірлесіп "Тараптар" деп аталатындар, "Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу
туралы" 2016 жылғы 7 сәуірдегі Қазақстан Республикасы Заңының (бұдан әрі – Заң) 17-
бабының, Уәкілетті компания мен Үлескер арасында жасалған Тұрғын үй құрылысына
үлестік қатысу туралы 20__ жылғы "___" _____ №__ шарттың (бұдан әрі – Шарт)
және 20__ жылғы "___" _____ №__ тіркелген, 20__ жылғы "___" _____ №__
көпшәтерлі тұрғын үйді пайдалануға беру актісінің негізінде бірлесіп осы көпшәтерлі
тұрғын үйдегі үлесті беру туралы шартты (бұдан әрі – Беру туралы шарт) төмендегілер
туралы жасасты:

1. Осымен Уәкілетті компания үлесті тұрғын немесе тұрғын емес үй-жайы түрінде береді, ал Үлескер үлесін қабылдап алады (қажеттінің астын сызу).

Көрсетілген үлес осы Шартқа 2-қосымшаға сәйкес ___ қабатта орналасқан және тұрғын жайдың жалпы алаңы ___ шаршы метрді құрайды.

2. Уәкілетті компания осы Шартқа қол қойып, Үлескерге ___ данада үлесінің кілтін береді.

3. Үлескер қабылдап жатқан үлеске құрылыс сапасы, техникалық нормалары және оның санитариялық жай-күйі бойынша наразылықтары жоқ.

4. Уәкілетті компания осы Шартқа сәйкес үлестің құнын төлеуі бойынша Үлескерге наразылығы жоқ.

5. Осы Шарт бірдей заңдық күші бар 3 (үш) данада қазақ және орыс тілдерінде жасалды және жылжымайтын мүлікке құқықтарды мен олармен туралы мәмілелерді мемлекеттік тіркеуді жүзеге асыратын органда оны тіркеу үшін құқық белгілейтін құжатқа жатады.

6. Тараптар арасында осы Шарттан немесе оған байланысты туындауы мүмкін барлық даулар келіссөздер арқылы, ал келісімге қол жеткізілмеген кезде сот тәртібінде шешіледі.

7. Осы Үлеске меншік құқығын Үлескерге беру туралы шарт жылжымайтын мүлікке құқықтарды және олармен мәмілелерді мемлекеттік тіркеуді жүзеге асыратын органда тіркелуге жатады.

8. Үлескер осы Беру туралы шартты мемлекеттік тіркелгеннен кейін үлестің меншік иесі болады.

9. Осы уақытқа дейін Уәкілетті компанияның үлесі ешкімге берілмеген, кепілге салынбаған, дауда және тыйым салынған (тыйымда) тұрған жоқ, үшінші тұлғалардың құқығымен шектелмеген.

Тараптардың қолдары:

Уәкілетті компания:

Атауы, БСН, БСК

Заңды (нақты) мекенжайы:

Телефон: _____.

Басшысы _____, _____

Т.А.Ә. (болған жағдайда) _____ қолы

Мөр орны (болған жағдайда)

Үлескер:

Жеке тұлға үшін:

Т.А.Ә. (болған жағдайда)

Үлескердің тұлғасын куәландыратын құжаттың декетемелері:

Құжаттың №, берілген күні, әрекет ету мерзімі, берген орган.

Тұрғын үй құрылысына
үлестік қатысу туралы
2016 жылғы 28 шілдедегі
№ 345 шарттың үлгілік
нысанына
4-қосымша

Көпшәтерлі тұрғын үйдегі үлесті беру актісі

20__ жылғы " __ " _____

(Актіні жасасу орны)

Бұдан әрі "Уәкілетті компания" деп аталатын _____ атынан
_____ негізінде әрекет ететін _____, бірінші
тараптан, және бұдан әрі "Үлескер" деп аталатын _____,
екінші тараптан, бұдан әрі бірлесіп "Тараптар" деп аталатындар, "Тұрғын үй
құрылысына үлестік қатысу туралы" 2016 жылғы 7 сәуірдегі Қазақстан Республикасы
Заңының (бұдан әрі – Заң) 13-бабы 3-тармағының, Уәкілетті компания мен Үлескер (_____
_____) арасында жасалған Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы 20__
жылғы " __ " _____ №__ шарттың (бұдан әрі – Шарт) және әділет
органдарында 20__ жылғы " __ " _____ №__ тіркелген, көпшәтерлі тұрғын үйді
пайдалануға қабылдау туралы 20__ жылғы " __ " _____ №__ актісінің негізінде
бірлесіп осы көпшәтерлі тұрғын үйдегі үлесті беру актісін (бұдан әрі – Акт)
төмендегілер туралы жасасты:

1. Осымен Уәкілетті компания _____ мекенжайы
бойынша орналасқан үлесті (тұрғын немесе тұрғын емес үй-жайы түрінде) береді, ал
үлескер үлесін қабылдап алады (керегінің астын сызу).

Көрсетілген үлес осы Шартқа 3-қосымшаға сәйкес ____ қабатта орналасқан және
тұрғын жайдың жалпы алаңы ____ шаршы метрді құрайды.

2. Үлескер қабылдап жатқан үлесте техникалық және санитарлық нормалар,
құрылыс нормалары мен ережелері бойынша анықтаған кемшіліктердің тізбесі, атап
айтқанда:

Үлескер: _____ (_____)
(қолы) (Т.А.Ә. (болған жағдайда), күні)

3. Менің, _____
(Т.А.Ә.) (болған жағдайда)

берілетін үлеске құрылыстың сапасы, техникалық нормалары мен санитариялық жағдайы бойынша наразылығым жоқ. Уәкілетті компания белгіленген мерзімде анықталған кемшіліктерді жойды, наразылықтың жоғы Үлескердің қолымен расталады:

Үлескер: _____ (_____)
(қолы) (Т.А.Ә. (болған жағдайда), күні)

4. Осы Акт бірдей заңдық күші бар екі данада қазақ және орыс тілдерінде жасалды және қол қойылды.

5. Тараптар арасында осы Актіні орындауға немесе оған байланысты туындауы мүмкін барлық даулар келіссөздер арқылы, ал келісімге қол жеткізілмеген кезде сот тәртібінде шешіледі.

Тараптардың қолдары:

Уәкілетті компания:

Аталуы, БСН, БСК

Заңды (нақты) мекенжайы:

Телефон: _____.

Басшысы _____,
ТАӘ (болған жағдайда) қолы

Мөр орны (болған жағдайда)

Үлескер:

Жеке тұлға үшін:

Т.А.Ә. (болған жағдайда) _____

Үлескердің тұлғасын куәландыратын құжаттың деректемелері:

Құжаттың №, берілген күні, әрекет ету мерзімі, берген орган.

ЖСН:

Тіркелген және тұратын мекенжайы, байланыс телефоны:

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

Заңды тұлға үшін:

Атауы, БСН

Заңды (нақты) мекенжайы, байланыс телефоны,

Бірінші басшы немесе заңды тұлғаның атынан әрекет ететін уәкілетті тұлға

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

Мөр орны (болған жағдайда)"

Қазақстан Республикасы
Ұлттық экономика
министрлігінің тұрғын үй
құрылысына үлестік қатысу
саласындағы өзгерістер

енгізілетін кейбір
бұйрықтарының тізбесіне
3-қосымша
Қазақстан Республикасы
Ұлттық экономика министрінің
2016 жылғы 28 шілдедегі
№ 347 бұйрығымен
бекітілген

Кепілдік беру жағдайларын реттеуге арналған резервті есептеу және қалыптастыру әдістемесі

1-тарау. Жалпы ережелер

1. Кепілдік беру жағдайларын реттеуге арналған резервті есептеу және қалыптастыру әдістемесі (бұдан әрі – Әдістеме) "Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы" 2016 жылғы 7 сәуірдегі Қазақстан Республикасы Заңының (бұдан әрі – Заң) 5-бабының 10) тармақшасына сәйкес әзірленді.

2. Әдістеме Тұрғын үй құрылысының бірыңғай операторының (бұдан әрі – Бірыңғай оператор) Заңда көзделген кепілдік беру жағдайларында көппәтерлі тұрғын үйдің құрылысын аяқтау мен байланысты міндеттемелерді жабу үшін кепілдік беру туралы шартты жасасу күніне нысаналы деңгеймен резерв мөлшерін есептеуін және қалыптастыруын регламенттейді.

Бұл ретте резерв көлемін қайта есептеу тоқсан сайын Бірыңғай оператордың нормативтік актілеріне сәйкес жүргізіледі.

3. Осы Әдістемеді бірыңғай қолдану мақсатында мынадай ұғымдар пайдаланылады :

1) болжамды шығындар/залалдар (Expected losses – EL) - кепілдік беру жағдайының туындау ықтималдығын есепке ала отырып, көппәтерлі тұрғын үйдің құрылысын аяқтау барысында туындайтын болжамды шығыстардың сомасы;

2) кепілдік беру жағдайларын реттеуге арналған резервтің нысаналы деңгейі (Target Reserve Ratio – TRR) – пайызбен берілген Бірыңғай оператор шығындарының/залалдарының жиынтық сомасының кепілдік міндеттемелерінің жиынтық сомасына қатынасы;

3) кепілдік беру жағдайының туындау ықтималдығы (Probability of Default – PD) – уәкілетті компанияның/құрылыс салушының кепілдік беру туралы шарты бойынша өз міндеттемелерін орындамауына әкеп соғатын жағдайлардың (объективті және субъективті) жиынтығы;

4) кепілдік міндеттемелерінің сомасы (Exposure at Default – EAD) - тәуелсіз баға беру компаниясының есебімен және орындалған жұмыстар актісімен расталған

аяқталмаған құрылыс құнын шегергенде Заңмен айқындалған көппәтерлі тұрғын үйдің жобалық құны.

5) көзделмеген шығыстар (Unexpected Losses – UL) - кепілдік беру жағдайының туындау ықтималдығының белгілі-бір деңгейімен пайда болатын, шығындардың болжамды мәнінен ауытқулар;

6) көппәтерлі тұрғын үйдің құрылысын аяқтау кезінде қалпына келмейтін ресурстардың үлесі (Loss Given Default – LGD) – көппәтерлі тұрғын үйдің құрылысын аяқтау қорытындылары бойынша қалпына келмейтін шығындардың жиынтық сомасының үлесі;

7) шығындардың/залалдардың жиынтық сомасы (Covered Losses - CL) – кепілдік беру жағдайы болған кезде көппәтерлі тұрғын үйдің құрылысын аяқтау барысында туындайтын болжамды және көзделмеген шығыстардың сомасы.

2-тарау. Кепілдік беру жағдайларын реттеуге арналған резервтің мөлшерін есептеу және айқындау тәртібі

4. Кепілдік жағдайларды реттеуге арналған резерв мөлшерін модельдеу шығындардың/шығындардың жиынтық сомасын (күтілетін және күтілмеген шығындардың/шығындардың сомасы болып табылатын) белгілеуді талап етеді:

$$CL = EL + UL \quad (1)$$

бұл ретте, күтілетін шығындар/залалдар (EL) мына формула бойынша есептеледі:

$$EL = S_i \cdot AD_i * PD_i * LGD_i \quad (2)$$

көзделмеген шығындарды/залалдарды (UL) есептеу тәртібі осы Әдістеменің 6-тармағында келтірілген.

Жоғарыда көрсетілген параметрлерді есептеу нәтижесі бойынша кепілдік беру жағдайларын реттеуге арналған бірыңғай оператор резервінің нысаналы деңгейі айқындалады:

(3)

$$TRR = \frac{CL}{\text{Кепілдік міндеттемелері сомасы}} * 100\%$$

5. Күтілетін шығындарды есептеу үшін құрамдастарды айқындау:

1) уәкілетті компанияның/құрылыс салушының дефолтының ықтималдығын бағалау (PD).

Дефолт ықтималдығын айқындау үшін құрылыс салушыға берілген рейтинг қолданылады. Құрылыс салушының рейтингін анықтау осы әдістеменің қосымшасына

сәйкес жүзеге асырылады, бұл ретте тәуекел деңгейін анықтау Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика министрінің 2016 жылғы 28 шілдедегі № 338 бұйрығымен бекітілген (нормативтік құқытқы актілерді мемлекеттік тіркеу тізілімінде № 14190 болып тіркелген) кепілдік беру жарналарының көлемін анықтау әдістемесіне сәйкес жүзеге асырылады;

2) Қалпына келмейтін ресурстардың үлесін бағалау (LGD).

Бірыңғай оператор алдында міндеттемелердің орындалуын қамтамасыз ету ретінде құрылыс салушының уәкілетті компаниядағы қатысу үлесін кепілге беру және жер учаскесін (оған құқықтарын) кепілге беру болып табылатынын ескере отырып, кепілмен қамтамасыз етілген міндеттемелер бойынша нақты өтеудің сомасы талаптар сомасының 50-75%-ын құрауы мүмкін. Тиісінше, қалпына келмейтін ресурстардың үлесі алғашқы кезеңде 25%-50% деңгейінде қабылданады.

Қалпына келмейтін ресурстардың үлесін бағалау ресурстарды қалпына келтіру бойынша статистикалық деректердің жинақталуы шамасына қарай қайта қаралады.

6. Көзделмеген шығындарды/залалдарды Монте-Карло әдісінің көмегімен мынадай тәртіпте айқындау:

1) Бастапқы деректерді айқындау:

N - есеп беру күніне Бірыңғай оператордың портфеліндегі қатысушылардың (уәкілетті компаниялардың) саны;

P_j - j -қатысушының дефолт ықтималдығы;

S_j – қаралып жатқан уақыттан тыс кезеңдегі j -қатысушының кепілдік міндеттемесінің сомасы;

L_{kj} – k -сынағына j -қатысушының дефолт жағдайында Бірыңғай оператордың көзделмеген шығындары/залалдарының мөлшері;

q_j – әр қатысушы бойынша өтеу сомасының қалпына келмейтін бөлігіндегі үлесі.

2) Әр j қатысушы үшін теңдей үлестірілген 0-ден 1-ге дейінгі кездейсоқ шамалар генерацияланады:

D_j^k

$j = 1 \dots N,$

мұнда k – сынақтар саны.

3) Әр қатысушының дефолт оқиғасының туындау шарттарының орындалуына тексеріс жүргізіледі.

4) Үлестіру функциясы негізінде осы сынақ үшін әр қатысушы Бірыңғай оператордың көзделмеген шығындарының/залалдарының мөлшерлері есептеледі:

D_j^k

$$L_j^k = \begin{cases} S_j, D_j^k \geq 1 - p_j \\ 0, D_j^k < 1 - p_j \end{cases}$$

5) Рәсім (2-4) тармақшалар) $k=10\ 000$ немесе одан көп рет қайталанады.

6) Әр қатысушы үшін Бірыңғай оператордың қорының көзделмеген шығындары/залалдарының сомасы барлық сынақтардың L_j көзделмеген шығындарының орташа мәні ретінде айқындалады.

7) Бірыңғай оператордың көзделмеген шығындары/залалдарының жиынтық сомасы портфельдегі барлық қатысушылар үшін барлық көзделмеген шығындар/залалдардың сомасы ретінде есептеледі:

$$UL = \sum_{j=1}^N \bar{L}_j$$

7. Болжамды және көзделмеген шығындар/залалдарды анықтаған соң, Бірыңғай оператор өзінің шығындарының/залалдарының жиынтық сомасын, нысаналы деңгейін және кепілдік беру жағдайын реттеуге арналған резерв мөлшерін осы Әдістеменің (1) және (3) формулаларына сәйкес есептейді.

Кепілдік беру жағдайларын
реттеуге арналған резервті
есептеу және қалыптастыру
әдістемесіне
қосымша

Құрылыс салушының рейтингісін айқындау

Құрылыс салушының рейтингісін айқындау үшін Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика министрінің 2016 жылғы 28 шілдедегі № 338 бұйрығымен бекітілген (Нормативтік-құқықтық актілерді мемлекеттік тіркеу тізілімінде № 14190 болып тіркелген) Кепілдік жарнаның мөлшерін айқындау әдістемесімен көзделген көрсеткіштерге және тәуекелдер факторына баға беруге негізделген көп факторлы үлгіге сәйкес балдардың саны есептеледі.

Балл санына байланысты құрылыс салушыға рейтинг және тиісті PD мәні беріледі.

Рейтингтің атауы	Балл саны	PD, %
А	1 0 0	б а л л 2 , 0
	9 9	б а л л 2 , 1
	9 8	б а л л 2 , 2
	9 7	б а л л 2 , 3
	9 6	б а л л 2 , 4
	9 5	б а л л 2 , 5

	9 4	б а л л	2 , 6
	9 3	б а л л	2 , 7
	9 2	б а л л	2 , 8
	9 1	б а л л	2 , 9
	90 балл		3,0
В	8 9	б а л л	3 , 1
	8 8	б а л л	3 , 2
	8 7	б а л л	3 , 3
	8 6	б а л л	3 , 4
	8 5	б а л л	3 , 5
	8 4	б а л л	3 , 6
	8 3	б а л л	3 , 7
	8 2	б а л л	3 , 8
	8 1	б а л л	3 , 9
	80 балл		4,0
С	7 9	б а л л	4 , 1
	7 8	б а л л	4 , 2
	7 7	б а л л	4 , 3
	7 6	б а л л	4 , 4
	7 5	б а л л	4 , 5
	7 4	б а л л	4 , 6
	7 3	б а л л	4 , 7
	7 2	б а л л	4 , 8
	7 1	б а л л	4 , 9
	70 балл		5,0
D	6 9	б а л л	5 , 1
	6 8	б а л л	5 , 2
	6 7	б а л л	5 , 3
	6 6	б а л л	5 , 4
	6 5	б а л л	5 , 5
	6 4	б а л л	5 , 6
	6 3	б а л л	5 , 7
	6 2	б а л л	5 , 8
	6 1	б а л л	5 , 9
	60 балл		6,0

Құрылыс салушының рейтингісі

Балл саны	Өтініш берушіге берілетін рейтинг
90 балл және одан жоғары	А
<80 балл <90	В
<70 балл <80	С
<60 балл <70	D

мұндағы:

"А" рейтингі (ерекше кредитке қабілеттілігі, үздік қаржылық жағдайы) – құрылыс салушы жобаны мерзімінде орындаудың жоғарғы мүмкіндігіне және қаржылық тұрақтылықтың жоғарғы деңгейіне ие.

"В" рейтингі (кредитке қабілеттілігі мен қаржылық тұрақтылықтың жақсы деңгейі)– құрылыс салушы жалпы алғанда қаржылай тұрақты және жобаны мерзімінде

орындаудың оңтайлы мүмкіндігіне және қаржылық тұрақтылықтың жақсы деңгейіне ие

"С" рейтингі (кредитке қабілеттілігі мен қаржылық тұрақтылықтың орташа деңгейі) – құрылыс салушы жобаны мерзімінде орындаудың қанағаттандырушылық мүмкіндігіне ие. Жекелеген қаржылық көрсеткіштері орта салалық мәндерден кейбір ауытқуларды көрсетеді, алайда жалпы алғанда қаржылық жағдайы мен төлем қабілеттілігі қанағаттандырушылық болып табылады.

"D" рейтингі (кредитке қабілеттілігі мен қаржылық тұрақтылықтың деңгейі орташадан төмен) – құрылыс салушының жобаны мерзімінде орындауының мүмкіндігі жеткілікті деп саналады. Қаржы жағдайының нашарлау белгілері бар (төменгі төлем қабілеттілігі/нарық үлесінің тұрақты төмендеуі) немесе қаржылық жағдайға теріс әсер етуі мүмкін форс-мажорлық жағдайлардың болуы. Бұл компанияның нарық сұранысының ауытқуларына жеткілікті дәрежеде тұрақты емес болу ықтималдығы болады.

Қазақстан Республикасы
Ұлттық экономика
министрлігінің тұрғын үй
құрылысына үлестік қатысу
саласындағы өзгерістер
енгізілетін кейбір
бұйрықтарының тізбесіне
4-қосымша

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

Кепілдік беру туралы шартты жасасу үшін тұрғын үй көппәтерлі құрылысының жобасы бойынша құжаттарды қарау қағидалары

1-тарау. Жалпы ережелер

1. Осы Кепілдік беру туралы шартты жасасу үшін көппәтерлі тұрғын үй құрылысының жобасы бойынша құжаттарды қарау қағидалары (бұдан әрі – Қағидалар) "Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы" 2016 жылғы 7 сәуірдегі Қазақстан Республикасының Заңына сәйкес (бұдан әрі – Заң) әзірленді және Тұрғын үй құрылысының бірыңғай операторынан (бұдан әрі – Бірыңғай оператор) кепілдік алу тәсілімен тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыру кезінде кепілдік беру туралы шартты жасасу үшін көппәтерлі тұрғын үй 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-бабында айқындалған.

2-тарау. Бірыңғай оператордың Құрылыс салушы мен Уәкілетті компанияның өтінімдерін қабылдауы және есепке алуы

3. Құрылыс салушы мен Уәкілетті компаниядан құрылыс жобасы бойынша өтінімі осы Қағидаларға 1-қосымшаға сәйкес нысан бойынша қабылданады.

4. Бірыңғай оператордың капитал жеткіліктілігінің нормативі шекті мәніне жету жағдайларын қоспағанда Бірыңғай оператор өтінімді тұрақты негізде қабылдайды, бұл туралы Бірыңғай оператордың интернет-ресурсында көрсетіледі.

5. Құрылыс салушы және Уәкілетті компания өтінімге осы Қағидаларға 2-қосымшаға сәйкес құжаттардың тізбесін қоса береді. Бұл ретте құрылыс жобасын қаржыландыру жобасы осы Қағидаларға 3-қосымшаға сәйкес нысан бойынша жүргізіледі.

Бір жыл ішінде Құрылыс салушы жаңа құрылыс жобасымен екінші рет жүгінген жағдайда осы Қағидаларға 2-қосымшаның 1-тармағында, 2-тармақтың 1) тармақшасында, 9-тармақтың 3) және 4) тармақшаларында және 10-тармақта көрсетілген құжаттарды Бірыңғай операторға ұсыну талап етілмейді. Осы талап Бірыңғай операторға қайта жүгінгенге дейін өзгерістер мен (немесе) енгізілетін құжаттарға қолданылмайды.

6. Өтінімді қарау мерзімі Құрылыс салушы мен Уәкілетті компания кепілдік беру шартын жасасу туралы өтініш берген күннен бастап он бес жұмыс күні болып есептеледі. Бірыңғай оператор ы қажетті құжаттармен бірге тиісті өтінімді тіркеген күннен кейінгі күн Құрылыс салушы мен Уәкілетті компанияның өтініш жасаған күні болып есептеледі.

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

3-тарау. Бірыңғай оператордан кепілдік алу тәсілімен тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыру кезінде Құрылыс салушы мен Уәкілетті компанияның өтінімдерін қарау тәртібі

7. Бірыңғай оператордың өтінімді қарауы:

1) 2-қосымшада көрсетілген құжаттардың тізбесіне сәйкес көппәтерлі тұрғын үй құрылысының жобасы бойынша ұсынылған құжаттардың толықтығын тексеру;

2) өтінімді тіркеу және көппәтерлі тұрғын үй 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 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. 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 ерекшеліктертерді 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.

11-1. Егер көппәтерлі тұрғын құрылысының жобасын арнайы экономикалық аймақтың қатысушысы – арнайы экономикалық аймақтың аумағында қызметтің басым түрлерін жүзеге асыратын және арнайы экономикалық аймақ (бұдан әрі – АЭА қатысушысы) қатысушыларының 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.

12. 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.

4-тарау. Кепілдік беру туралы шешім

13. 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 құрылысы жобасы бойынша құжаттарды тексеру нәтижелері бойынша бас тартады.

14. Кепілдік беру туралы оң шешім қабылданған жағдайда, Бірыңғай оператор жоба бойынша Заңның 5-бабының 8) тармақшасына сәйкес тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу саласындағы уәкілетті орган бекіткен Кепілдік жарнаның мөлшерін айқындау әдістемесіне сәйкес кепілдік жарнаның мөлшерін бекітеді.

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

Кепілдік беру туралы шартты
жасасу үшін көппәтерлі тұрғын
үй 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
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)
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
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
Жобаны қаржыландырудың болжамды құрылымы (қаржыландыру тетігі және оның параметрлері, қамтамасыз ету құрылымы және басқалары)

Өтінімге қосымшалар (қосымшалардың тізбесі).

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 шартты
жасасу үшін көппәтерлі тұрғын
үй құрылысының жобасы

Құжаттардың тізбесі

1. Құрылыс салушының және уәкілетті органның құрылтайшылық құжаттары (қоғамды құру туралы жарғының және құрылтайшылық құжаттың/жалғыз құрылтайшы шешімінің нотариалды куәландырылған көшірмелері).

2. Заңның 8-бабының 1-тармағына құрылыс салушының сәйкестігін растайтын құжаттар:

1) көппәтерлі тұрғын үйді салу, оның ішінде мемлекеттік тапсырыс бойынша құрылыс салушының тәжірибесін растайтын, тапсырылған шаршы метрді ескере отырып, құрылыс жобасын пайдалануға беру актілерінің көшірмелері.

Тапсырыс беруші/мердігер (бас мердігер) ретінде құрылыс жобасын пайдалануға беру актісінде көрсетілмеген құрылыс салушының көппәтерлі тұрғын үйлерін салу бойынша тәжірибені растау үшін іске асырылған құрылыс жобасы бойынша мынадай құжаттардың көшірмелері ұсынылады:

құрылыс жобасын пайдалануға беру актісі;

жер жұмыстарын орындауды, ғимараттардың тіреу және (немесе) қоршау конструкцияларын салуды, инженерлік желілерді орналастыруды, сондай-ақ құрылыс жобасы бойынша конструкцияларды қорғау және өңдеу жөніндегі жұмыстарды көздейтін мердігерлік шарт;

мердігерлік шарт бойынша орындалған жұмыстар актісі;

мердігер шарты бойынша төлемді растайтын банк шоты бойынша немесе өзара есеп айырысуды салыстыру актісінен үзінді көшірме.

Көрсетілген құжаттармен бірге құрылыс салушыларға олардың түпнұсқалары ұсынылады. Салыстырып тексергеннен кейін құжаттардың түпнұсқалары құрылыс салушыға қайтарылады;;

2) аудиторлық қорытындымен расталған соңғы екі қаржы жылындағы құрылыс салушының қаржылық есептілігі;

3) кредиттік тарих туралы толық ақпаратты қамтитын кредиттік бюродан алынған кредиттік есеп.

3. Заңның 8-бабының 3-тармағымен көзделген уәкілетті компанияның талаптарының орындалуын растайтын құжаттар:

1) сатып алу-сату шарты (айырбастау, сыйға тарту немесе жер учаскесін иеліктен шығару туралы өзге де мәмілелер) немесе жер учаскесіне жеке меншік құқығын, жер пайдалану құқығын және жерге өзге заттық құқықтарды тану туралы сот шешімдері (нотариалды куәландырылған көшірмесі);

2) жер учаскесіне жеке меншік құқығын беретін акті немесе уақытша (өтеусіз) жер пайдалану құқығын беретін акті (нотариалды куәландырылған көшірмесі);

3) Заңмен айқындалған мөлшерде құрылыс мақсаттарына жұмсау үшін жоспарланған ақшаның бар екенін растайтын банк шоты бойынша ақша қалдықтары және қозғалысы туралы үзінді немесе аяқталмаған құрылысы бар (басталған құрылыс кезінде) жер учаскесін бағалау туралы тәуелсіз бағалау компаниясының есебі және құрылыстың басталғандығын растайтын құжаттардың көшірмелері (құрылыс-монтаждау жұмыстарының басталғаны туралы хабарламаны қабылдау туралы талон, аяқталмаған құрылыс объектісін (бар болған жағдайда) консервациялау, авторлық және техникалық қадағалау шарттары; конструкциялардың және ғимараттардың тұрақтылығы мен инженерлік-коммуникациялық жүйелерінің сенімділігінің жай-күйіне жобаны техникалық тексеру туралы есептің түпнұсқасы не инжинирингтік компанияның қорытындысы); конструкциялардың және ғимараттардың тұрақтылығы мен инженерлік-коммуникациялық жүйелерінің сенімділігінің жай-күйіне жобаны техникалық тексеру жүргізуге және Бірыңғай оператордың өкілдерімен (аяқталмаған құрылыс бар болған жағдайда) аяқталмаған құрылысқа бағалау жүргізуге құрылыс салушы мен уәкілетті компанияның келісім-хаты;

4) кешенді ведомстводан тыс сараптаманың оң қорытындысы бар жобалық-сметалық құжаттама (PDF (Portable Document Format) форматындағы электронды түрде) немесе "Мемсараптама" РМК (мемлекеттік ведомстводан тыс кешенді сараптама жобасынан өту кезінде) мәлімделген жоба бойынша жобалау-сметалық құжаттаманы алуға арналған құқық иеленушінің және жоба авторының рұқсат-хаты;

5) жобалау, эскиздік жоба, сәулет-жоспарлау тапсырмасын беру, бөлу жоспары қаулыларының, жер учаскесін таңдау актісінің және техникалық шарттардың көшірмелері;

6) банктік шот шарттының (ұйымның мөрімен куәландырылған) және кепілдік беру туралы шарт бойынша құжаттарды қарауға, кепілді жарнаға комиссия төлеу үшін банк шоты бойынша ақшаның бар екендігін растайтын қалдық және ақша қозғалысы туралы көшірме;

7) тұлғаның мердігерлік шартқа (уәкілетті органның шешімі/ бірінші басшыны тағайындау туралы бұйрық) қол қою өкілеттігін растайтын, сондай-ақ оның жеке басын куәландыратын құжаттардың көшірмелерін қоса ұсына отырып, құрылыс-монтаждау жұмыстарын жүргізудің бекітілген жоспарымен уәкілетті компания және мердігер (бас мердігер) арасында жасалған шарт көшірмесі.

Егер құрылыс мердігерлік шартының тарапы болып Уәкілетті компания – АЭА қатысушысы, сұранымға сатып алынатын материалдардың және (немесе) жабдықтардың көлемі, осындай сатып алуды қаржыландыру дереккөздері туралы ақпарат қоса тіркеледі.

4. Өтінімді қарастыру үшін комиссияның төленгені туралы түбіртек.

5. Құрылыс салушының және уәкілетті компаниялардың басшылары қол қойған және олардың мөрлерімен расталған (болған жағдайда), сондай-ақ xls/xlsx/xlsm электронды форматтағы құрылыс жобасының қаржыландыру жоспары.

6. Заңның 8-бабының 4-тармағында көзделген уәкілетті компания талаптарын орындауды растау үшін жылжымайтын мүлікке тіркелген құқықтар (ауыртпалықтар) және оның техникалық сипаттамалары туралы анықтама ұсынылады ("электронды үкімет" порталынан).

7. Заңның 33-бабы 3-тармағының 1) тармақшасымен көзделген қаржылық бағалауды өткізу үшін Бірыңғай операторға құрылыс салушы/уәкілетті компания ұсынылатын құжаттар:

1) құрылыс салушының басшы/бас бухгалтер қол қойған және оның мөрімен расталған (бар болған кезде) аудиторлық қорытындымен расталған құрылыс салушының қаржылық есептілік баптарының толық жазылуы;

2) Өтінімді беру күнінің алдында, соңғы қаржылық кезеңдегі (тоқсандағы, жарты жылдағы) құрылыс салушының, уәкілетті компанияның қаржылық есептілігі, уәкілетті компанияның, құрылыс салушының басшысы/бас бухгалтері қол қойған және олардың мөрімен расталған (бар болған кезде) қаржылық есептілік баптарының толық жазылуы.

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

1) заңды тұлғаны мемлекеттік тіркеу/қайта тіркеу туралы құжат ("электрондық үкімет" порталынан);

2) заңды тұлғаның барлық тіркелген іс-әрекеттері туралы анықтама ("электрондық үкімет" порталынан);

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

1) соңғы екі жыл ішінде (бар болған жағдайда) құрылтай құжаттарына өзгерістер және/(немесе) толықтырулар енгізу туралы құрылыс салушының уәкілетті органы/уәкілетті компания шешімдерінің көшірмелері;

2) Бірыңғай операторға уәкілетті компанияның дауыс беретін акцияларын (жарғылық капиталға қатысу үлестерін) сенімгерлік басқаруға, сондай-ақ уәкілетті компанияның дауыс беретін акцияларын (жарғылық капиталға қатысу үлестерін) 100 % кепілге беру туралы құрылыс салушының уәкілетті органы шешімдерінің көшірмелері (құрылыс салушының мөрмен куәландырылған (болған жағдайда));

3) Бірыңғай операторға егжей-тегжейлі сипатталған (уәкілетті компанияның мөрмен куәландырылған (болған жағдайда) аяқталмаған құрылысы бар (болған жағдайда) жер учаскесін немесе жерді пайдалану құқығын беру туралы уәкілетті компанияның уәкілетті органы шешімінің көшірмесі;

4) құрылыс салушының/уәкілетті компанияның атынан бірінші және екінші қол қою құқығын растайтын уәкілетті адамдардың құжаттарының көшірмелері, сондай-ақ олардың жеке басын куәландыратын (мөрмен куәландырылған (болған жағдайда) құжаттардың көшірмелері;

5) бірінші қол қою құқығы бар уәкілетті адамдардың қол қою үлгілері нотариалды куәландырған құжаттар мен ұйым мөрінің бедерлері (бар болған жағдайда).

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

жарғылық капиталын қалыптастыруды растайтын құжаттардың көшірмелерін(мөрмен куәландырылған (болған жағдайда));

11. Заңның 35-бабтың 1-тармағында көзделген заңдық бағалауды жүргізу үшін құрылыс салушы/уәкілетті компания ұсынатын құжат:

Бірыңғай операторға кепілге берілетін жылжымайтын мүлікті бағалау туралы тәуелсіз бағалау компаниясының есебі.

Кепілдік беру туралы шартты жасасу үшін көпәтерлі тұрғын үй құрылысының жобасы бойынша құжаттарды қарау қағидаларына
3-қосымша
Нысан

Құрылыс жобасын қаржыландыру жоспары

1. Жобалық шығыстар жоспары және құрылысты қаржыландыру кестесі

№	ЖСҚ бойынша жұмыстардың атауы	ЖСҚ бойынша құны, мың теңге	Құрылысты қаржыландыру кестесі, мың теңге		
			Жыл		
			ай	ай	ай
Жиыны					

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

№	Үй-жайдың атауы	Жалпы ауданы, шаршы метр	1 шаршы метр үшін сату/жалға алу бағасы, мың теңге	_____ жыл, мың теңге		
				ай	ай	ай
	пәтерлер					
	көлікке арналған орын					
Жиыны						

Ескертпе: Сату 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 _____

Лауазымы _____

Т.А.Ә. (болған жағдайда) (қолы)

МО (болған жағдайда)

Уәкілетті компания _____

Лауазымы _____

Т.А.Ә. (болған жағдайда) (қолы)

МО (болған жағдайда)

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