

Тұрғын үй құрылысының Бірыңғай операторының мердігерді (бас мердігерді) таңдау қағидаларын бекіту туралы

Қазақстан Республикасы Өнеркәсіп және құрылыс министрінің 2025 жылғы 25 желтоқсандағы № 551 бұйрығы. Қазақстан Республикасының Әділет министрлігінде 2025 жылғы 29 желтоқсанда № 37716 болып тіркелді

"Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы" Қазақстан Республикасы Заңының 38-бабы 1-тармағының 2) тармақшасына сәйкес БҰЙЫРАМЫН:

1. Қоса беріліп отырған тұрғын үй құрылысының Бірыңғай операторының мердігерді (бас мердігерді) таңдау қағидалары бекітілсін.

2. Қазақстан Республикасы Өнеркәсіп және құрылыс министрлігінің Құрылыс және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық істері комитеті заңнамада белгіленген тәртіппен :

1) осы бұйрықты Қазақстан Республикасы Әділет министрлігінде мемлекеттік тіркеуді;

2) осы бұйрықты Қазақстан Республикасы Өнеркәсіп және құрылыс министрлігінің интернет-ресурсына орналастыруды қамтамасыз етсін.

3. Осы бұйрықтың орындалуын бақылау жетекшілік ететін Қазақстан Республикасының Өнеркәсіп және құрылыс вице-министріне жүктелсін.

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

Қазақстан Республикасының
Өнеркәсіп және құрылыс министрі

Е. Нағаспаев

"КЕЛІСІЛДІ"

Қазақстан Республикасы
Ұлттық экономика министрлігі

Қазақстан Республикасының
Өнеркәсіп және құрылыс
министрінің
2025 жылғы 25 желтоқсандағы
№ 551 Бұйрығымен
бекітілді

Тұрғын үй құрылысының Бірыңғай операторының мердігерді (бас мердігерді) таңдау ережелері

1-тарау. Жалпы ережелер

1. Осы Тұрғын үй құрылысының Бірыңғай операторының мердігерді (бас мердігерді) таңдауының ережелері "Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы"

Қазақстан Республикасы Заңының (бұдан әрі – Заң) 38-бабының 1-тармағының 2)-тармақшасына сәйкес әзірленген және тұрғын үй құрылысының Бірыңғай операторының мердігерді (бас мердігерді) таңдау тәртібін анықтайды.

2. Осы Қағидаларда мынадай негізгі ұғымдар қолданылады:

1) жеке тұрғын үйлер кешені – құрылысы жобалау-сметалық құжаттамада көзделген , мансард пен астыңғы қабатты есепке алғанда биіктігі үш қабаттан аспайтын, жеке-дара (отбасымен) тұруға арналған, саны кемінде елу болатын жеке тұрған ғимараттар;

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

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

4) кепілдік жарна – уәкілетті компанияның тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуға кепілдік беру туралы шарт бойынша Тұрғын үй құрылысының бірыңғай операторына төлейтін ақша сомасы;

5) көппәтерлі тұрғын үйдің немесе жеке тұрғын үйлер кешенінің жобалау құны (бұдан әрі – жобалау құны) – құрылыс-монтаждау жұмыстарының құны, жобаны басқаруға, авторлық және техникалық қадағалауға жұмсалатын шығындар, қарыздар бойынша сыйақы және осы Заңда көзделген өзге де шығыстар;

6) тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу – тараптардың тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шартқа негізделген қатынастары;

7) тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуға қатысушылар – құрылыс салушы, уәкілетті компания, мердігер (бас мердігер), екінші деңгейдегі банк, инжинирингтік компания, Бірыңғай оператор және үлескер;

8) тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу саласындағы инжинирингтік компания (бұдан әрі – инжинирингтік компания) – сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі саласында инжинирингтік көрсетілетін қызметтерді жүзеге асыратын, Қазақстан Республикасының заңнамасында белгіленген тәртіппен аккредиттелген және осы Заңның талаптарына сәйкес келетін заңды тұлға;

9) тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу саласындағы инжинирингтік көрсетілетін қызметтер – сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі саласында, оның ішінде көппәтерлі тұрғын үйдің немесе жеке тұрғын үйлер кешенінің құрылысы барысына мониторинг бойынша және көппәтерлі тұрғын үйдің немесе жеке тұрғын үйлер

кешенінің құрылысына бағытталған ақшаның нысаналы жұмсалыуына бақылау жасау бойынша инжинирингтік көрсетілетін қызметтер кешені;

10) тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу саласындағы құрылыс салушы (бұдан әрі – құрылыс салушы) – уәкілетті компанияның жарғылық капиталына қатысу арқылы, көппәтерлі тұрғын үйдің және (немесе) жеке тұрғын үйлер кешенінің тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыру жөніндегі қызметті өзінің меншікті және (немесе) тартылған ақшасы есебінен жүзеге асыратын заңды тұлға;

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

12) тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарт – уәкілетті компания мен үлескер арасында жасалатын, бір тарап көппәтерлі тұрғын үйдің немесе жеке тұрғын үйлер кешенінің құрылысын қамтамасыз етуге және құрылыс аяқталған соң екінші тарапқа көппәтерлі тұрғын үйдегі немесе жеке тұрғын үйлер кешеніндегі үлесін беруге міндеттенетін, ал екінші тарап төлем жүргізуге және көппәтерлі тұрғын үйдегі немесе жеке тұрғын үйлер кешеніндегі үлесін қабылдауға міндеттенетін, тараптардың тұрғын үй құрылысына үлестік қатысумен байланысты құқықтық қатынастарын реттейтін шарт;

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

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

15) үлес – салынған көппәтерлі тұрғын үйдің немесе жеке тұрғын үйлер кешенінің құрамына кіретін, тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шартқа сәйкес үлескерге берілетін көппәтерлі тұрғын үйдегі пәтер немесе тұрғын емес үй-жай немесе жеке тұрғын үйлер кешеніндегі жер учаскесі бар жеке тұрғын үй;

16) үлескер – көппәтерлі тұрғын үйдегі немесе жеке тұрғын үйлер кешеніндегі үлесті алу мақсатында тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарт жасасқан жеке тұлға (уақытша болатын шетелдіктерді қоспағанда), заңды тұлға немесе қызметін

бірлескен қызмет туралы шартқа сәйкес жүзеге асыратын тұлға (жай серіктестік, консорциум).

2-Тарау. Тұрғын үй құрылысының Бірыңғай операторының мердігерді (бас мердігерді) таңдау тәртібі

3. Көппәтерлі тұрғын үйдің немесе жеке тұрғын үйлер кешенінің құрылысын аяқтау, сондай-ақ жұмыстың қалдық құнын анықтау мақсатында Бірыңғай оператор аудитті, талдауды және қажет болған жағдайда техникалық байқауды, жобалық-сметалық құжаттаманы түзетуді жүзеге асырады.

Бұл ретте, техникалық зерттеп-қарауды, аудитті жүргізуге және жобалау-сметалық құжаттаманы түзетуге арналған шығындар осы Қағидаларға сәйкес құрылысты аяқтау үшін көзделген қаржыландырудың жалпы көлеміне енгізіледі.

4. Бірыңғай оператор көппәтерлі тұрғын үйдің немесе жеке тұрғын үйлер кешенінің аяқталмаған құрылысына техникалық сараптама және бағалау жүргізу бойынша сараптамалық қызметтерді жүзеге асыратын аккредиттелген ұйыммен келесі негіздер болған жағдайда келісімшарт жасасады:

сәулет-құрылыс бақылауын және қадағалауын жүзеге асыратын лауазымды тұлғалардың ұйғарымдары;

инжинирингтік компанияның құрылыс барысын, үлескерлердің ақшасының мақсатты пайдаланылуын және жобалық құны шегінде орындалған жұмыстардың көлемін бақылау бойынша ескертулері;

авторлық қадағалаудың жобалау-сметалық құжаттаманың сәйкестігіне ескертулері;

6 айдан астам құрылыс-монтаждау жұмыстарының болмауы;

аяқталмаған объектінің құрылысын консервациялау кезінде.

5. Бірыңғай оператор уәкілетті компанияға аудит жүргізу мақсатында тәуелсіз аудиторлық ұйыммен шарт жасасады.

6. Көппәтерлі тұрғын үйдің немесе жеке тұрғын үйлер кешенінің және аудиторлық ұйымдардың аяқталмаған құрылысына техникалық сараптама және бағалау жүргізу бойынша сараптамалық қызметтерді жүзеге асыратын аккредиттелген ұйымдарды іріктеу Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес жүзеге асырылады. квазимемлекеттік сектордың жекелеген субъектілерінің сатып алулары туралы.

7. Бірыңғай оператор жобалау-сметалық құжаттаманың, бастапқы есепке алу құжаттарының және техникалық зерттеу (бар болса) және/немесе аудит нәтижелерін қамтитын құжаттаманың негізінде құрылыстың аяқталуына, объектілерді пайдалануға беруге және Бірыңғай оператордың қаражатын (шығындарын) қайтаруға байланысты қосымша шығындарды ескере отырып, жұмыстардың қалдық физикалық көлемдеріне, олардың құнына және уәкілетті компанияның қаржыландыру сомасына талдау жүргізеді.

8. Бірыңғай оператор объектінің конструктивтік схемасына, оның көлемдік-жоспарлау, инженерлік-техникалық және (немесе) технологиялық жобалау шешімдеріне оның ішінде инженерлік және (немесе) технологиялық жабдықты, негізгі материалдарды және (немесе) техникалық-экономикалық көрсеткіштерді өзгертетін бұйымдарды ауыстыруға әсер ететін, сондай-ақ құрылыс ресурстарының құнының кемінде он пайызға өсуіне байланысты ведомстводан тыс кешенді сараптама жүргізу туралы шарт жасалған күнге дейін келтірілген сметалық құнын арттырған жағдайда жобалау-сметалық құжаттамаға өзгерістер мен толықтырулар енгізудің негізделген қажеттілігі туындаған жағдайда, жобалық-сметалық құжаттаманы түзетуді, қайта сараптама жасауды және уәкілетті компаниямен қайта бекітуді ұйымдастыруды жүзеге асырады;

9. Инженерлік желілерді, оның ішінде сыртқы желілерді, жүйелер мен жабдықтарды салуға, көппәтерлі тұрғын үй немесе жеке тұрғын үйлер кешенін салуға бөлінген аумақтар шегінде абаттандыру мен көгалдандыруға жобалық-сметалық құжаттама болмаған жағдайда, Бірыңғай оператор объектіні пайдалануға беру мақсатында тиісті жобалық-сметалық құжаттаманы әзірлеуді және ведомстводан тыс кешенді сараптамадан өтуді ұйымдастырады уәкілетті компаниямен. Бұл ретте, бұл шығындар құрылысты аяқтау үшін қаржыландыру көлеміне кіреді.

10. Бірыңғай оператор құрылыс мердігерлігі шартын жасасу тәсіліне байланысты көппәтерлі тұрғын үйдің немесе жеке тұрғын үйлер кешенінің құрылысын олардың ақылы, мерзімділігі және қайтарымдылығы шарттарында аяқтауды қаржыландыруды келесі тәсілдермен жүзеге асырады:

тікелей қаржыландыру немесе механизм арқылы шартталғанның ағымдағы мердігермен (бас мердігермен) құрылыс мердігерлігі шартын қайта жасасу кезінде немесе жаңа мердігермен (бас мердігермен) құрылыс мердігерлігі шартын жасасу кезінде қаржыландыру;

қатысушымен (инвестормен) бірлескен қызмет туралы шарт жасасу кезінде тікелей қаржыландыру.

11. Бірыңғай оператор көппәтерлі тұрғын үйдің немесе жеке тұрғын үйлер кешенінің құрылысын аяқтауды қаржыландыруды келесі шарттармен жүзеге асырады:

сыйақы мөлшерлемесі - сыйақы мөлшерлемесі кредиттік желі ашу арқылы тікелей қаржыландыру кезінде қорландыру құнынан 3%-дан аспауға тиіс және Бірыңғай оператор шартты салымдарды орналастырған кезде екінші деңгейдегі банк үшін қорландыру құнынан 5%-дан аспауға тиіс;

қаржыландыру мерзімі - көппәтерлі тұрғын үйдің немесе жеке тұрғын үйлер кешенінің құрылысын аяқтау мерзімінен бастап 18 айдан аспайды;

негізгі борышты және/немесе сыйақыны төлеу бойынша жеңілдікті кезең - Бірыңғай оператордың ішкі құжаттарына сәйкес рұқсат етіледі;

нысаналы мақсаты – көппәтерлі тұрғын үйдің немесе жеке тұрғын үйлер кешенінің құрылысын аяқтау, оның ішінде инженерлік желілерді, оның ішінде сыртқы, жүйелер мен жабдықтарды салу, абаттандыру және көгалдандыру құрылысқа бөлінген аумақтарда, жұмыстарды қалпына келтіруге, жобалық-сметалық құжаттаманы түзетуге және/немесе әзірлеуге және құрылысты аяқтауға, объектілерді пайдалануға беруге байланысты басқа да қажетті іс-шараларды қаржыландыруға жұмсалатын шығындар. толық дайындық және қаражатты (шығындарды) қайтару Бірыңғай оператор, тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарт бұзылған жағдайда үлестің құнын өтеу, сондай-ақ өзге де әкімшілік-шаруашылық шығындар.

Қатысушымен (инвестормен) бірлескен қызмет туралы шарт жасасу кезінде қаржыландыру әкімшілік-шаруашылық шығындар мақсатында жүзеге асырылады.

12. Қаражатты (шығындарды) өтеу мақсатында Бірыңғай оператор көппәтерлі тұрғын үйдің немесе жеке тұрғын үйлер кешенінің құрылысын аяқтағаннан кейін уәкілетті компания жылжымайтын мүліктің сатылмаған объектілерін сатуды жүзеге асырады. Бұл ретте уәкілетті компания кепілдік беру жағдайы жарияланған сәттен бастап іске асырылмаған акцияларды сатуды жүзеге асырады.

13. Жобалық-сметалық құжаттаманың ведомстводан тыс кешенді сараптамасының нәтижелері бойынша жобалық құны он және одан да көп пайызға өскен жағдайда, уәкілетті компаниядан 0,5%-дан 1%-ға дейінгі мөлшерде кепілдік жарнасының айырмасы алынады. кепілдікті алған кездегі кепілдік жарнасының мөлшерлемесіне байланысты жобаның бастапқы және түзетілген құны, несие желісін ашу туралы келісімге несие шарттары бойынша соңғы төлем жасалған күнге сәйкес төленген күні бар несиені ұйымдастырғаны үшін комиссия ретінде қосылады.

14. Көппәтерлі тұрғын үйдің немесе жеке тұрғын үйлер кешенінің құрылысын аяқтау мақсатында Бірыңғай оператор келісімшарт жасасудың келесі дәйекті әдістерінің біріне байланысты мердігерді (бас мердігерді) таңдайды:

1) ағымдағы мердігермен (бас мердігермен) құрылыс мердігерлігі шартын қайта жасасу;

2) қатысушымен (инвестормен) бірлескен қызмет туралы шарт жасасу;

3) жаңа мердігермен (бас мердігермен) құрылыс мердігерлігі шартын жасасу.

15. Шарт жасасу тәсілін таңдаудың негізі:

1) Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика министрінің 2015 жылғы 19 қарашадағы № 702 бұйрығымен бекітілген (Нормативтік құқықтық актілердің мемлекеттік тіркеу тізілімінде № 12425 болып тіркелген) Ғимараттар мен құрылыстардың сенімділігі мен орнықтылығына техникалық байқауды жүзеге асыру қағидаларына сәйкес жүргізілетін техникалық байқау (қажет болған жағдайда);

2) "Аудиторлық қызмет туралы" Қазақстан Республикасы Заңының 5-бабына сәйкес жүргізілетін аудит нәтижелеріне негізделген қорытындылар (есептер) болып табылады.

16. Бірыңғай оператор мердігермен (бас мердігермен) құрылыс мердігерлігі шартын келесі жағдайларда қайта жасасуды жүзеге асырады:

1) мердігерде (бас мердігерде) немесе уәкілетті компанияда болмаған кезде де осы Қағидалардың 4-тармағында көзделген техникалық зерттеп-қарауды жүргізу үшін негіздер болмаған жағдайларда жүргізіледі:

үлескерлердің ақшасын нысаналы пайдалану бойынша бұзушылықтарды жою;

тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу шарттарын есепке алу кезіндегі бұзушылықтар;

6 (алтыдан) астам салық берешегі 6 ай ішінде өтелмеген АЕК;

атқарушылық іс жүргізу және (немесе) мүліктік немесе мүліктік емес сипаттағы сот ісін жүргізу;

2) объектінің құрылысын аяқтауға мердігердің (бас мердігердің) жұмыстың қалдық физикалық көлемі құнының кемінде 30% сомасына өзінің қатысуы, оның ішінде:

ақшалай қаражат түріндегі жұмыстардың қалдық физикалық көлемдері құнының кемінде 10%;

уәкілетті компанияға берілген қаржыландыруды қайтару бойынша міндеттемелерді қамтамасыз ету мақсатында Бірыңғай операторға кепіл түрінде берілетін қалдық физикалық жұмыс көлемінің құнының кемінде 20%.

17. Егер ағымдағы мердігер (бас мердігер) осы Қағидалардың 16-тармағында көзделген талаптарға сәйкес келмеген жағдайда, көппәтерлі тұрғын үйдің немесе жеке тұрғын үйлер кешенінің құрылысын аяқтау мақсатында Бірыңғай оператор уәкілетті компанияның бірлескен қызмет туралы шарт жасасуын ұйымдастыруды жүзеге асырады. қатысушымен (инвестормен).

18. Бірлескен қызмет туралы шарттың қатысушысы (инвесторы) Бірыңғай оператордың ішкі құжаттарына сәйкес квазимемлекеттік сектордың жекелеген субъектілерінің веб-сатып алу порталында және Бірыңғай оператордың ресми интернет-ресурсында хабарландыру орналастыру арқылы анықталады.

19. Көппәтерлі тұрғын үйдің немесе жеке тұрғын үйлер кешенінің құрылысын аяқтау мақсатында бірлескен қызмет туралы шартқа қатысушылар жарналар енгізеді:

уәкілетті компания жер учаскесін және аяқталмаған құрылысты ұсынады;

Бірыңғай оператор тандаған бірлескен қызметке қатысушы (инвестор) көппәтерлі тұрғын үйдің немесе жеке тұрғын үйлер кешенінің қалдық физикалық жұмыс көлемінің құны объектілерді пайдалануға беру үшін жеткілікті, бас мердігерлік шартта айқындалады.

20. Егер мердігерді (бас мердігерді) таңдау осы Қағидалардың 14-тармағының 1) және 2) тармақшаларында көзделген тәсілдермен жүзеге асырылмаған жағдайда, уәкілетті компания Қазақстан Республикасының квазимемлекеттік сектордың жекелеген субъектілерінің сатып алулары туралы заңнамасына сәйкес бас мердігерді (бас мердігерді) ріктеуді жүзеге асырады.

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