

Уәкілетті компанияның реновациялау объектісінің және (немесе) реновациялау объектісіне кіретін жылжымайтын мүліктің меншік иелеріне уақытша тұрғын үй және (немесе) өтемақы төлемдерін беру қағидаларын бекіту туралы

Қазақстан Республикасы Өнеркәсіп және құрылыс министрінің 2026 жылғы 26 наурыздағы № 127 бұйрығы. Қазақстан Республикасының Әділет министрлігінде 2026 жылғы 30 наурызда № 38227 тіркелді

"Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы" Қазақстан Республикасы Заңының 5-бабының 3-3) тармақшасына сәйкес, БҰЙЫРАМЫН:

1. Қоса беріліп отырған Уәкілетті компанияның реновациялау объектісінің және (немесе) реновациялау объектісіне кіретін жылжымайтын мүліктің меншік иелеріне уақытша тұрғын үй және (немесе) өтемақы төлемдерін беру қағидалары бекітілсін.

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

1) осы бұйрықтың Қазақстан Республикасы Әділет министрлігінде мемлекеттік тіркелуін;

2) осы бұйрық алғашқы ресми жарияланғаннан кейін оның Қазақстан Республикасы Өнеркәсіп және құрылыс министрлігінің интернет-ресурсында орналастырылуын 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

Қазақстан Республикасының
Өнеркәсіп және құрылыс
министрінің
2026 жылғы 26 наурыздағы
№ 127 бұйрығына
қосымша

Уәкілетті компанияның реновациялау объектісінің және (немесе) реновациялау объектісіне кіретін жылжымайтын мүліктің меншік иелеріне уақытша тұрғын үй және (немесе) өтемақы төлемдерін беру қағидалары

1-тарау. Жалпы ережелер

1. Осы Уәкілетті компанияның реновациялау объектісінің және (немесе) реновациялау объектісіне кіретін жылжымайтын мүліктің меншік иелеріне уақытша тұрғын үй және (немесе) өтемақы төлемдерін беру қағидалары (бұдан әрі – Қағидалар) "Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы" Қазақстан Республикасы Заңының (бұдан әрі - Заң) 5-бабының 3-3) тармағына сәйкес әзірленді және Уәкілетті компанияның реновациялау объектісінің және (немесе) реновациялау объектісіне кіретін жылжымайтын мүліктің меншік иелеріне уақытша тұрғын үй және (немесе) өтемақы төлемдерін беру тәртібін айқындайды.

2. Осы Қағидаларда мынадай негізгі ұғымдар пайдаланылады:

1) 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 және (немесе) реновациялау шеңберінде тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуға кепілдік беру туралы шарт бойынша реновациялау шеңберінде үлескерлердің алдында жауапкершілік туындайтын, Заңда айқындалған жағдай немесе жағдайлар жиынтығы;

2) реновациялау шеңберінде тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарт (бұдан әрі – реновациялау шеңберінде үлестік қатысу туралы шарт) – Уәкілетті компания мен реновациялау шеңберіндегі үлескер арасында жасалатын, тараптардың реновациялау шеңберінде тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуға байланысты құқықтық қатынастарын реттейтін шарт, бұл ретте бір тарап көппәтерлі тұрғын үйді салуды қамтамасыз етуге және құрылыс аяқталғаннан кейін екінші тарапқа көппәтерлі тұрғын үйдегі үлесін беруге, ал екінші тарап реновациялау объектісін және (немесе) реновациялау объектісі шеңберіндегі жылжымайтын мүлікті қарсы беруді жүргізуге және көппәтерлі тұрғын үйдегі үлесін қабылдауға міндеттенеді;

3) реновациялау шеңберіндегі үлескер – көппәтерлі тұрғын үйдегі үлесін алу мақсатында реновациялау шеңберінде тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарт жасасқан жеке тұлға (уақытша болатын шетелдіктерді қоспағанда) немесе заңды тұлға;

4) реновациялау объектісі – Қазақстан Республикасының аумағында орналасқан және қала құрылысы жобаларына сәйкес рееновациялау бағдарламасына енгізілген құрылыс объектілері;

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

6) тұрғынжай - тұрақты тұруға арналған және соған пайдаланылатын, белгіленген құрылыс, санитарлық, экологиялық, өртке қарсы және басқа да міндетті нормалар мен қағидаларға сай келетін жеке тұрғын үй бірлігі (дара тұрғын үй, пәтер, жатақханадағы бөлме, модульдік (мобильді) тұрғын үй);

7) 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;

2-тарау. Уәкілетті компанияның реновациялау объектісінің және (немесе) реновациялау объектісіне кіретін жылжымайтын мүліктің меншік иелеріне уақытша тұрғын үй және (немесе) өтемақы төлемдерін беру тәртібі

3. Уәкілетті компанияның реновациялау объектісінің және (немесе) реновациялау объектісіне кіретін жылжымайтын мүліктің меншік иелеріне уақытша тұрғын үй және (немесе) өтемақы төлемдерін беруі мынадай кезеңдерден тұрады:

1) Уәкілетті компания және реновациялау шеңберіндегі үлескер қоныс аударудың болжамды күніне дейін кемінде 30 (отыз) күнтізбелік күн бұрын реновациялау объектісінің және (немесе) реновациялау объектісіне кіретін жылжымайтын мүліктің меншік иелеріне уақытша тұрғын үй және (немесе) өтемақы төлемдерін беру туралы келісімді (бұдан әрі – уақытша тұрғын үй беру және (немесе) өтемақы төлемдері) жасайды;

2) Уәкілетті компания реновациялау шеңберіндегі үлескерге уақытша тұрғын үй және (немесе) өтемақы төлемдерін беру туралы келісімде көрсетілген қоныс аударудың болжамды күніне дейін кемінде 20 (жиырма) күнтізбелік күн бұрын қоныс аудару күні туралы жазбаша хабарлама жолдайды.

4. Қоныс аудару туралы хабарламада мынадай мәліметтер болады:

- қоныс аудару туралы хабарламаның күні мен нөмірі;
- қоныс аударудың негізі (реновациялау және уақытша тұрғын үй және (немесе) өтемақы төлемдерін беру туралы келісім шеңберінде үлестік қатысу туралы шарттың нөмірі мен күні);
- шараны таңдау (уақытша тұрғын үй / өтемақы төлемдері);
- уақытша тұрғын үйді босату мерзімі;
- ұсынылатын шарттардың тізбесі;
- кері байланыс тәртібі.

1-параграф. Реновациялау объектісінің және (немесе) реновациялау объектісіне кіретін жылжымайтын мүліктің меншік иелеріне уақытша тұрғын үй беру тәртібі

5. Уәкілетті компания уақытша тұрғын үй және (немесе) өтемақы төлемдерін беру туралы келісімнің жобасын дайындауды жүзеге асырады және келісу үшін реновациялау шеңберінде үлескерге жолдайды.

Реновациялау шеңберіндегі үлескер уақытша тұрғын үй және (немесе) өтемақы төлемдерін беру туралы келісімнің жобасын 10 (он) күнтізбелік күн ішінде қарайды. Егер уақытша тұрғын үй және (немесе) өтемақы төлемдерін беру туралы келісімнің жобасы түзетулерді талап еткен жағдайда, Уәкілетті компания мен үлескер реновациялау шеңберінде келісу кездесулерін өткізеді.

6. Уақытша тұрғын үй реновациялау шеңберінде Уәкілетті компания мен үлескер қол қойған қабылдау-тапсыру актісіне сәйкес беріледі.

7. Коммуналдық қызметтер мен көшуге арналған шығыстар уақытша тұрғын үй беру туралы келісімнің және (немесе) өтемақы төлемдерінің талаптары негізге алына отырып төленеді.

2-параграф. Реновациялау объектісінің және (немесе) реновациялау объектісіне кіретін жылжымайтын мүліктің меншік иелеріне өтемақы төлемдерін беру тәртібі

8. Реновациялау объектісінің және (немесе) реновациялау объектісіне кіретін жылжымайтын мүліктің меншік иелеріне өтемақы төлемдері уақытша тұрғын үй және (немесе) өтемақы төлемдерін беру туралы келісімге сәйкес беріледі және тұрғын үй-жайды жалға алуға және көшуге арналған шығыстар жиынтығынан есептеледі.

9. Реновациялау объектісінің және (немесе) реновациялау объектісіне кіретін жылжымайтын мүліктің меншік иелеріне өтемақы төлемдерінің мөлшері мына формула бойынша есептеледі:

$$T = Ж_M \times A$$

онда:

T— төлемдерінің мөлшері;

Ж_M — 1 шаршы метрді жалға алу мөлшерлемесі;

A — қоныс аударатын үй-жайдың ауданы.

10. 1 (бір) шаршы метрді жалға алу мөлшерлемесін есептеу үшін Уәкілетті компания ұқсас тұрғын үй үшін қалыптасқан нарықтық жағдайларды негізге ала отырып, орташа нарықтық жалдау ставкасын анықтайды.

11. Төлем тараптардың келісімі бойынша ай сайын немесе біржолғы жүргізіледі.

12. Уәкілетті компания тұрғын үй құрылысын аяқтау жөніндегі міндеттемелерді орындамаған немесе тиісінше орындамаған және соның салдарынан тұрғын үйді пайдалануға қабылдау мерзімін бұзған жағдайда өтемақы төлемдерінің мөлшері өзгертуге жатады. Көппәтерлі тұрғын үйді пайдалануға қабылдау мерзімін құрылыс объектісінің жобалау-сметалық құжаттамасында көрсетілген мерзімнен бес айдан аспайтын мерзімге ауыстыруға жол беріледі.

3-параграф. Уәкілетті компанияның уақытша тұрғын үйді және (немесе) реновациялау объектісінің және (немесе) реновациялау объектісіне кіретін жылжымайтын мүліктің меншік иелеріне өтемақы төлемдерін қаржыландыру көздері мен беру мерзімдері

13. Бірыңғай оператордың кепілдігін алу тәсілімен реновациялау шеңберінде тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыру үшін Уәкілетті компанияның Заңның 20-бабына сәйкес жұмсау үшін жоспарланатын, реновациялау объектісінің және (немесе) реновациялау объектісіне кіретін жылжымайтын мүліктің меншік иелеріне берілетін, бірақ мәлімделген жобалау құнынан кемінде отыз пайыз болатын тұрғын үйдің баламалы құнына тең сомада, сондай-ақ осы Қағидалармен айқындалған құрылыс мерзімін ұзартуды ескере отырып, реновациялау объектісінің меншік иелеріне және (немесе) реновациялау объектісіне кіретін жылжымайтын мүлікке уақытша тұрғын үй беруге ақшасы болады.

14. Реновациялау объектісінің және (немесе) реновациялау объектісіне кіретін жылжымайтын мүліктің меншік иелеріне уақытша тұрғын үй беру және (немесе) өтемақы төлемдерін беру мерзімдері реновациялау шеңберінде үлестік қатысу туралы шартта белгіленген көппәтерлі тұрғын үй құрылысын аяқтау және оны пайдалануға қабылдау, сондай-ақ көппәтерлі тұрғын үйдегі үлесін реновациялау шеңберінде үлескерге беру мерзімдерінде айқындалады.

15. Мерзімдерді ұзарту жазбаша тіркеледі, реновациялау шеңберінде үлестік қатысу туралы шартта көрсетілген көппәтерлі тұрғын үй құрылысы объектісінің ұзарту мерзімдері реновациялау объектісіне кіретін уақытша тұрғын үйді және (немесе) жылжымайтын мүлік объектілерінің меншік иелеріне өтемақы төлемдерін беру мерзімдерін ұзарту үшін негіз болып табылады.