

Қазақстан Республикасындағы тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасы туралы

Қазақстан Республикасының 2000 жылғы 7 желтоқсандағы N 110 Заңы.

МАЗМҰНЫ

1-тарау. ЖАЛПЫ ЕРЕЖЕЛЕР

1-бап. Осы Заңмен реттелетін қатынастар

Осы Заң тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасы жүйесінің құқықтық негіздерін белгілейді және осы жүйенің жұмыс істеуіне байланысты оның субъектілерінің арасындағы қатынастарды, сондай-ақ оны мемлекеттік ынталандыру жағдайларын, мазмұнын және нысандарын реттейді.

2-бап. Осы Заңда пайдаланылатын негізгі ұғымдар

Осы Заңда мынадай негізгі ұғымдар пайдаланылады:

1) алдын ала тұрғын үй заемы – шарттық соманы алғанға дейін негізгі борышты өтеу талабынсыз, тұрғын үй жағдайларын жақсарту мақсатында шарттық соманың шегінде салымшыға тұрғын үй құрылысы жинақ банкі беретін нысаналы заем, ол бойынша қалдық осы Заңға, банктің ішкі кредиттік саясатына және банктік заем шартының талаптарына сәйкес шарттық соманың есебінен өтеледі;

2) аралық тұрғын үй заемы – жинақталған ақшаның ең төменгі қажетті мөлшерін жинақтау талабымен тұрғын үй жағдайларын жақсарту мақсатында салымшыға тұрғын үй құрылысы жинақ банкі беретін нысаналы заем, ол бойынша қалдық осы Заңға, банктің ішкі кредиттік саясатына және банктік заем шартының талаптарына сәйкес тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасы туралы шарт бойынша шарттық соманың есебінен өтеледі;

3) бағалау көрсеткіші - шарттық сомаларды төлеу кезектілігін қалыптастыру үшін тұрғын үй құрылысы жинақ банкі әрбір шарт бойынша айқындайтын есептеу шамасы;

3-1) біржолғы зейнетақы төлемдеріне арналған арнайы шоттар – тұрғын үй жағдайларын жақсарту және (немесе) емделуге ақы төлеу мақсатында бірыңғай жинақтаушы зейнетақы қорынан төленетін біржолғы зейнетақы төлемдерін есепке жатқызу үшін Қазақстан Республикасының Үкіметі айқындайтын уәкілетті операторда біржолғы зейнетақы төлемдерін алушы ашатын ағымдағы банктік шот;

4) жинақталған ақша сомасы - салымшының өз салымдарынан, оларға тұрғын үй құрылысы жинақ банкі есептеген сыйақылардан және мемлекеттің сыйлықақыларынан тұратын іс жүзінде жинақтаған ақшасы;

5) жинақталған ақшаның ең төменгі қажетті мөлшері - тұрғын үй замын алу үшін тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасы туралы шартта айқындалған ақша;

6) жинақтау мерзімі - салымшы тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасын жинақтайтын уақыт кезеңі;

7) заем бойынша сыйақы ставкасы - тұрғын үй құрылысы жинақ банкіне тиесілі ақшаның жылдық мөлшерін есептеуден негізгі борышқа проценттік қатынаста тұрғын үй құрылысы жинақ банкі берген заем үшін тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасы мен банк замы туралы шарттар бойынша салымшы төлейтін проценттік ставка;

8) комиссиялық алым - тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасы туралы шарт жасасу бойынша көрсеткен қызметі үшін тұрғын үй құрылысы жинақ банкіне салымшы төлейтін ақша;

ЗҚАИ-ның ескертпесі!

8-1) тармақша жаңа редакцияда көзделген – ҚР 15.07.2025 № 207-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алпыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңымен.

8-1) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге қаражат жинақтарының салымшысы – көппәтерлі тұрғын үй пәтерлері, тұрғын емес үй-жайлары меншік иелерінің атынан әрекет ететін, тұрғын үй құрылысы жинақ банкімен кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге қаражат жинақтау туралы шарт жасасқан көппәтерлі тұрғын үй мүлкінің меншік иелері бірлестігі немесе көппәтерлі тұрғын үйдің жай серіктестігі;

9) мемлекеттің сыйлықақысы - республикалық бюджеттен жыл сайын бөлінетін және жыл қорытындылары бойынша салымның жинақталған сомасына есептелетін ақша және тұрғын үй құрылысы жинақ банкінің сыйақысы;

10) салым бойынша сыйақы ставкасы - тұрғын үй құрылысы жинақ банкінің ішкі құжаттарына сәйкес жыл қорытындылары бойынша салымның іс жүзінде жинақталған қалдығына тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасы туралы шарт бойынша тұрғын үй құрылысы жинақ банкі есептейтін проценттік ставка;

11) тарифтік бағдарлама - салым бойынша сыйақы ставкаларын және өзге де жинақтау мен кредит беру талаптарын, сондай-ақ банктің комиссиялық алымдарының мөлшерін айқындайтын тұрғын үй құрылысы жинақ банкінің ішкі құжаты;

12) тұрғын үй қарызы – банктік қарыз шартының, тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасы туралы немесе кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге қаражат жинақтау туралы шарттардың талаптарына сәйкес осы Заңның 3-бабының 8-тармағында көзделген мақсаттарда салымшыға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге қаражат жинақтарының салымшысына берілетін нысаналы қарыз;

13) тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасы - салымшылардың тұрғын үй жағдайын жақсарту жөніндегі іс-шараларды жүргізу мақсатында салым бойынша сыйақы

ставкасы мен мемлекеттің сыйлықақысы есептелген тұрғын үй замын алу үшін тұрғын үй құрылысы жинақ банктерінде жинақтаған ақшасы;

14) тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасы жүйесі - осы Заңға және тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасы туралы шарттың талаптарына сәйкес тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасына салымшылардың ақшасын тартуға, оған есептелген мемлекеттің сыйлықақыларына және оларға тұрғын үй заемдарын беруге негізделген тұрғын үй жағдайын жақсарту жөніндегі іс-шараларды қаржыландырудың тұйықталған жүйесі;

15) тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасы туралы шарт - осы Заңға және тұрғын үй құрылысы жинақ банкінің ішкі құжаттарына сәйкес салымшы мен тұрғын үй құрылысы жинақ банкі арасындағы және (немесе) салымшы, тұрғын үй құрылысы жинақ банкі және үшінші тұлғалар арасындағы, оның ішінде банктің агенті (агенттері) арқылы жасалатын шарт;

16) тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасына салым (депозит) - тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасы туралы шарттың талаптарына сәйкес салымшының тұрғын үй құрылысы жинақ банкінде ашылған шотына салымшы немесе үшінші тұлғалар салатын ақша;

17) тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасының салымшысы (салымшы) - тұрғын үй құрылысы жинақ банкімен тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасы туралы шарт жасасқан жеке тұлға;

18) тұрғын үй құрылысы жинақ банкінің сыйақысы - салым бойынша сыйақы ставкасына сәйкес тұрғын үй құрылысы жинақ банкі есептейтін ақша;

19) шарттық сома - салымшыға тұрғын үй жағдайын жақсарту жөніндегі іс-шараларды жүргізу үшін қажетті, тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасынан және тұрғын үй замынан тұратын ақша сомасы.

Ескерту. 2-бап жаңа редакцияда - ҚР 2007.07.02. № 272, өзгеріс енгізілді - ҚР 2012.07.05. № 27-V (алғашқы ресми жарияланғанынан кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 26.12.2019 № 284-VI (қолданысқа енгізілу тәртібін 2-баптан қараңыз); 02.01.2021 № 399-VI (01.01.2021 бастап қолданысқа енгізіледі) Заңдарымен.

3-бап. Тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасы жүйесі

1. Тұрғын үй құрылысы жинақ банктері, осы банктердің салымшылары және республикалық бюджеттен мемлекеттің сыйлықақыларын төлеуді қамтамасыз ететін мемлекет тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасы жүйесінің субъектілері болып табылады.

2. Тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасы Қазақстан Республикасының ұлттық валютасында тұрғын үй құрылысы жинақ банктеріне ғана салынып, жинақталады.

3. Екінші деңгейдегі кез келген банкте бір ғана жинақ шотын ашатын, кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге қаражат жинақтарының салымшыларын қоспағанда, салымшы әрбір тұрғын үй құрылысы жинақ банкінде тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасына салым бойынша бірнеше шотқа ие болуға құқылы. Бұл ретте, мемлекет сыйлықақысы салымшының таңдауы бойынша бір тұрғын үй құрылысы жинақ банкіндегі бір шотына ғана есепке жазылады.

3-1. Шарттық соманың ең төменгі мөлшері тиісті қаржы жылына арналған республикалық бюджет туралы заңмен белгіленген бес жүз айлық есептік көрсеткіштен кем болмауға тиіс.

4. Жинақталған ақшаның ең төменгі қажетті мөлшері шарттық соманың елу процентінен кем болмауға тиіс.

5. Салым бойынша сыйақы ставкасы мен заем бойынша сыйақы ставкасының мөлшерлері тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасы туралы шартты жасасу кезінде белгіленеді және шарт қолданылатын бүкіл мерзімде тұрақты болып қалады.

Салымшы өз бастамасымен бір тарифтік бағдарламадан басқа тарифтік бағдарламаға өткен кезде салым бойынша сыйақы ставкасының мөлшері тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасы туралы шарт қолданылатын бүкіл мерзімде тұрғын үй құрылысы жинақ банкі анықтаған талаптармен өзгертілуі мүмкін.

Тұрғын үй заемы бойынша сыйақы ставкасының мөлшері тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасына салым бойынша сыйақы ставкасынан жылдық үш проценттен аспауға тиіс.

6. Мемлекеттің сыйлықақылары және тұрғын үй құрылысы жинақ банкінің сыйлықақылары осы Заңға сәйкес салымның негізгі сомасын ұлғайтуға бағытталады.

7. Тұрғын үй құрылысы жинақ банкінің шотына түскен мемлекеттің сыйлықақылары салымшылардың - Қазақстан Республикасы азаматтары шоттарының есебіне жатқызылады.

8. Тұрғын үй, аралық тұрғын үй және алдын ала тұрғын үй қарыздары Қазақстан Республикасының аумағында тұрғын үй жағдайларын жақсарту жөніндегі іс-шараларды жүргізу мақсатында ғана пайдаланылуы мүмкін, бұл іс-шаралар деп:

1) тұрғынжай салу (жер учаскесін сатып алуды қоса алғанда), сатып алу, оның ішінде жақсарту мақсатында оны айырбастау жолымен алу;

2) тұрғынжайды жөндеу және жаңғырту (құрылыс материалдарын сатып алуды, мердігерлік жұмыстарға ақы төлеуді қоса алғанда);

3) тұрғын үй жағдайларын жақсарту жөніндегі іс-шараларға байланысты пайда болған міндеттемелерді өтеу;

4) банктерде және банк операцияларының жекелеген түрлерін жүзеге асыратын ұйымдарда ипотекалық тұрғын үй қарызын алу үшін бастапқы жарна енгізу;

5) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеу түсініледі.

Тұрғын үй жағдайларын жақсарту және (немесе) білім беру ақысын төлеу мақсатында бірыңғай жинақтаушы зейнетақы қорынан төленетін біржолғы зейнетақы төлемдерін немесе нысаналы жинақ төлемдерін, тұрғын үй жағдайларын жақсартуға білім беру жинақтау салымынан төленетін жинақ төлемдерін немесе білім беру жинақтау сақтандыруы шарты бойынша сақтандыру төлемдерін пайдалана отырып, тұрғын үй жағдайларын жақсарту деп тұрғын үй қатынастары және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық саласында басшылықты және салааралық үйлестіруді

жүзеге асыратын орталық атқарушы орган бекітетін бірыңғай жинақтаушы зейнетақы қорынан төленетін біржолғы зейнетақы төлемдерін пайдалану қағидаларында не нысаналы жинақтарды пайдалануды регламенттейтін қағидаларда, не ғылым және жоғары білім саласындағы уәкілетті орган бекітетін бастапқы білім беру капиталын есепке жазу, пайдалану, қайтару қағидаларында айқындалған мақсаттар түсініледі.

Тұрғын үй, аралық тұрғын үй және алдын ала тұрғын үй қарыздары осы тармақтың бірінші бөлігінің 1), 2), 3) және 4) тармақшаларында көрсетілген мақсаттарда салымшыларға беріледі.

Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге қаражат жинақтарының салымшыларына осы тармақтың бірінші бөлігінің 5) тармақшасында көрсетілген мақсатқа тұрғын үй қарыздары ғана беріледі.

9. Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексінде және "Тұрғын үй қатынастары туралы" Қазақстан Республикасының Заңында көзделген жағдайларды қоспағанда, салымшының тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасы туралы шартты мерзімінен бұрын бұзуға және салымды, тұрғын үй құрылысы жинақ банкі оның есебіне жазған сыйақыны алуға құқығы бар. Бұл ретте салымшының тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасы туралы шартта белгіленген талаптарда салымды үш жылдан астам жинақтаған кезде мемлекеттің сыйлықақысын алуға құқығы бар.

Ескерту. 3-бап жаңа редакцияда - ҚР 2005.04.14. № 43, өзгерістер енгізілді - 2007.07.02. № 272, 2012.07.05. № 27-V (алғашқы ресми жарияланғанынан кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 12.12.2017 № 114-VI (01.01.2018 бастап қолданысқа енгізіледі); 26.12.2019 № 284-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 02.01.2021 № 399-VI (01.01.2021 бастап қолданысқа енгізіледі); 16.11.2023 № 40-VIII (01.01.2024 бастап қолданысқа енгізіледі); 10.01.2025 № 153-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алпыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңдарымен.

2-тарау. ТҰРҒЫН ҮЙ ҚҰРЫЛЫСЫ ЖИНАҚ АҚШАСЫ ЖҮЙЕСІНІҢ ЖҰМЫС ІСТЕУІН ҚҰҚЫҚТЫҚ РЕТТЕУ

4-бап. Тұрғын үй құрылысы жинақ банкінің құқықтық мәртебесі

1. Тұрғын үй құрылысы жинақ банкі - қаржы нарығы мен қаржы ұйымдарын реттеу, бақылау және қадағалау жөніндегі уәкілетті органның осы Заңның 5-бабында көзделген қызметті жүзеге асыруға арналған лицензиясы бар екінші деңгейдегі банк.

Тұрғын үй құрылысы жинақ банкі Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес депозиттерге міндетті кепілдік беру жүйесіне қатысуға міндетті.

Мемлекет қатысатын тұрғын үй құрылысы жинақ банкі ұлттық даму институты мәртебесіне ие, қаржы нарығы мен қаржы ұйымдарын реттеу, бақылау және қадағалау жөніндегі уәкілетті органның лицензиясы бар, тұрғын үй жағдайларын жақсартуға бағытталған мемлекеттік қолдау шараларын іске асыруға, оның ішінде Қазақстан

Республикасының азаматтарын, қандастарды тұрғынжайға мұқтаждар есебіне қоюға уәкілетті екінші деңгейдегі банк болып табылады.

2. Тұрғын үй құрылысы жинақ банкінің ресми мәртебесі жоқ заңды тұлға "тұрғын үй құрылысы жинақ банкі" деп атала алмайды және (немесе) осы Заңның 5-бабының 1-тармағында көрсетілген қызметті жүзеге асыра алмайды.

3. Тұрғын үй құрылысы жинақ банктерін, ұлттық даму институты мәртебесіне ие тұрғын үй құрылысы жинақ банкіні құру, олардың жұмыс істеу және қызметін тоқтату тәртібі Қазақстан Республикасының заңдарымен реттеледі.

4. Қаржы нарығы мен қаржы ұйымдарын реттеу, бақылау және қадағалау жөніндегі уәкілетті орган және Қазақстан Республикасының Ұлттық Банкі Қазақстан Республикасының заңнамасында белгіленген өкілеттіктер шегінде ұлттық даму институты мәртебесіне ие тұрғын үй құрылысы жинақ банкіні бақылау мен қадағалауды жүзеге асырады.

Ескерту. 4-бапқа өзгерістер енгізілді – ҚР 2003.07.10. № 483, 2005.04.14. № 43, 2007.07.02. № 272, 2012.07.05 № 30-V (алғашқы ресми жарияланғанынан кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 03.07.2019 № 262-VI (01.01.2020 бастап қолданысқа енгізіледі); 26.12.2019 № 284-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 15.03.2023 № 207-VII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алпыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 22.11.2024 № 138-VIII (қолданысқа енгізілу тәртібін 2-б. қараңыз) Заңдарымен.

5-бап. Тұрғын үй құрылысы жинақ банктері қызметінің түрлері

1. Қаржы нарығы мен қаржы ұйымдарын реттеу, бақылау және қадағалау жөніндегі уәкілетті органның лицензиясына сәйкес мыналар:

1) тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасына салымдар (депозиттер) қабылдау, салымшылардың шоттарын ашу және жүргізу;

2) тұрғын үй жағдайын жақсарту жөніндегі іс-шараларды жүргізу үшін салымшыларға тұрғын үй, аралық тұрғын үй және алдын ала тұрғын үй заемдарын беру ;

3) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге қаражат жинақтары салымшыларының салымдарын қабылдау, банктік шоттарын ашу және жүргізу және оларға тұрғын үй қарыздарын беру;

3-1) мемлекеттік білім беру жинақтау жүйесіне қатысу үшін жеке тұлғалардың депозиттерін қабылдау, банктік шоттарын ашу және жүргізу;

4) біржолғы зейнетақы төлемдерін есепке жатқызу үшін арнайы шоттар ашу және жүргізу;

5) жеке тұрғын үй қорынан жалға алынған тұрғын үйге ақы төлеу мақсатында төлемдер мен субсидияларды есепке жатқызу үшін ағымдағы шоттарды ашу және жүргізу;

б) тұрғын үй жағдайларын жақсарту және (немесе) білім беру ақысын төлеу мақсатында бірыңғай жинақтаушы зейнетақы қорынан төленетін нысаналы жинақ төлемдерін есепке жатқызуға арналған ағымдағы шоттарды ашу және жүргізу;

ЗҚАИ-ның ескертпесі!

7) тармақшаға өзгеріс енгізу көзделген – ҚР 30.06.2025 № 205-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алпыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі)

Заңымен.

7) тұрғын үй жағдайларын жақсартуға білім беру жинақтау салымынан төленетін жинақ төлемдерін немесе білім беру жинақтау сақтандыруы шарты бойынша сақтандыру төлемдерін есепке жатқызу үшін ағымдағы шоттарды ашу және жүргізу тұрғын үй құрылысы жинақ банктері қызметінің негізгі түрлері болып табылады.

ЗҚАИ-ның ескертпесі!

8) тармақшамен толықтыру көзделген – ҚР 30.06.2025 № 205-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алпыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі)

Заңымен.

2. Тұрғын үй құрылысы жинақ банктері осы баптың 1-тармағында көрсетілген қызметтің негізгі түрінен басқа Қазақстан Республикасының банк заңнамасында белгіленген тәртіппен қаржы нарығы инфрақұрылымының бір бөлігі болып табылатын және (немесе) тұрғын үй құрылысы жинақ банкінің қызметін автоматтандыруды жүзеге асыратын заңды тұлғалардың жарғылық капиталына қатысуды, сондай-ақ қаржы нарығы мен қаржы ұйымдарын реттеу, бақылау және қадағалау жөніндегі уәкілетті органның лицензиясына сәйкес операциялардың басқа түрлерін жүзеге асыруға құқылы, оларға:

1) кассалық операциялар - қолма-қол ақшаны ұсақтауды, айырбастауды, қайта есептеуді, сұрыптауды, орауды және сақтауды қоса алғанда, осы баптың 1-тармағында және 2-тармағының 2), б) тармақшаларында көрсетілген банк операцияларының бірін жүзеге асыру кезінде оны қабылдау және беру;

2) аударым операциялары – жеке және заңды тұлғалардың төлемдер мен ақша аударымдары жөніндегі тапсырмаларын орындау;

3) алып тасталды

ЗҚАИ-ның ескертпесі!

4) тармақшаға өзгеріс енгізу көзделген – ҚР 15.07.2025 № 207-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алпыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі)

Заңымен.

4) жеке меншік бағалы қағаздарды эмиссиялау (акцияларды қоспағанда);

5) сейфтік операциялар - сейф жәшіктерін, шкафтар мен үй-жайларды жалға беруді қоса алғанда клиенттердің құжаттық нысанда шығарылған бағалы қағаздарын, құжаттары мен бағалы заттарын сақтау жөнінде көрсетілетін қызметтер;

б) шетел валютасымен айырбастау операциялары;

6-1) сенімгердің мүддесінде және тапсырмасы бойынша ипотекалық қарыздар бойынша талап ету құқықтарын басқарудың сенімгерлік операциялары;

6-2) жеке тұрғын үй қорынан жалға алынған тұрғын үйге ақы төлеу және ауылдық елді мекендерге жұмыс істеуге және тұруға келген денсаулық сақтау, білім беру, әлеуметтік қамсыздандыру, мәдениет, спорт және агроөнеркәсіптік кешен саласындағы мамандарға, ауылдар, кенттер, ауылдық округтер әкімдері аппараттарының мемлекеттік қызметшілеріне әлеуметтік қолдау шараларын ұсыну мақсатында төлемдер мен субсидияларды есепке жатқызу үшін сенім білдірушінің мүддесінде және тапсырмасы бойынша ақшаны басқарудың сенімгерлік операциялары;

6-3) мемлекеттік білім беру жинақтау жүйесі шеңберінде сенім білдірушінің мүддесінде және тапсырмасы бойынша ақшаны басқарудың сенімгерлік операциялары;

7) заңды тұлғалардың депозиттерін қабылдау, банктік шоттарын ашу және жүргізу жатады.

Сондай-ақ тұрғын үй құрылысы жинақ банктері Қазақстан Республикасының банк заңнамасына сәйкес дилерлік қызметті жүзеге асыруға құқылы.

3. Тұрғын үй құрылысы жинақ банктері Қазақстан Республикасының банк заңнамасында екінші деңгейдегі банктер үшін көзделген, лицензияның болуын талап етпейтін қызмет түрлерімен айналысуға құқылы.

4. Ұлттық даму институты мәртебесіне ие тұрғын үй құрылысы жинақ банкі "Тұрғын үй қатынастары туралы" Қазақстан Республикасының Заңында көзделген қызмет түрлерін де жүзеге асырады.

Осы баптың 1-тармағының 5) тармақшасында және 2-тармағы бірінші бөлігінің 6-2) тармақшасында көзделген қызметті қаржы нарығы мен қаржы ұйымдарын реттеу, бақылау және қадағалау жөніндегі уәкілетті орган берген лицензияның негізінде ұлттық даму институты мәртебесіне ие тұрғын үй құрылысы жинақ банкі ғана жүзеге асыруға құқылы.

Ескерту. 5-бап жаңа редакцияда – ҚР 2005.04.14. № 43; өзгерістер енгізілді - ҚР 2007.07.02. № 272, 2012.07.05. № 27-V (алғашқы ресми жарияланғанынан кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі), 2012.07.05 № 30-V (алғашқы ресми жарияланғанынан кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 02.07.2018 № 168-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 03.07.2019 № 262-VI (01.01.2020 бастап қолданысқа енгізіледі); 26.12.2019 № 284-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 02.01.2021 № 399-VI (01.01.2021 бастап қолданысқа енгізіледі); 30.12.2022 № 177-VII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 16.11.2023 № 40-VIII (01.01.2024 бастап қолданысқа енгізіледі); 10.01.2025 № 153-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алпыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі);

22.11.2024 № 138-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін алты ай өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңдарымен.

6-бап. Тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасы туралы шарттың мазмұнына қойылатын талаптар

Тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасы туралы шартта мыналар болуға тиіс:

- 1) шарттың мәні;
- 2) шарттық сома;
- 3) жинақталған ақшаның ең төменгі қажетті мөлшері;
- 4) салым бойынша сыйақы ставкасының және заем бойынша сыйақы ставкасының мөлшерлері;
- 5) комиссиялық алымның мөлшері;
- 6) тараптардың құқықтары мен міндеттері;
- 7) тараптардың міндеттемелерді орындау мерзімі;
- 8) тұрғын үй замын берудің шарттары;
- 9) шартты өзгертудің талаптары мен бұзу тәртібі;
- 10) тараптардың жауапкершілігі;
- 11) Қазақстан Республикасының заңнамалық актілеріне сәйкес өзге де шарттар.

Ескерту. 6-бап жаңа редакцияда - Қазақстан Республикасының 2005.04.14. № 43 Заңымен.

7-бап. Қаражатты пайдалану және орналастыру

1. Тұрғын үй құрылысы жинақ банкі салымшылар алдындағы шарттық соманы немесе жинақталған ақша сомасын беру жөніндегі міндеттемелерді орындауды қамтамасыз ету мақсатында қаржы нарығында заем қаражаттарын тартуға құқылы.

Меншікті және тартылған қаражаттарды тұрғын үй құрылысы жинақ банктері осы Заңда көзделген қызметті жүзеге асыру үшін пайдаланады.

Тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасы алдын ала тұрғын үй заемдарын беру үшін пайдаланыла алмайды.

2. Тұрғын үй құрылысы жинақ банктерінің жұмсалмай жатқан ақшаны орналастыруы Қазақстан Республикасының банк заңнамасына сәйкес жүзеге асырылады.

Ескерту. 7-бап жаңа редакцияда - Қазақстан Республикасының 2005.04.14. № 43, өзгеріс енгізілді - 2007.07.02. № 272, 2012.07.05. № 27-V (алғашқы ресми жарияланғанынан кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңдарымен.

8-бап. Ақшаны бөлу

1. Тұрғын үй құрылысы жинақ банктері тартқан ақша бірінші кезекте тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасы туралы жасалған шарттардың негізінде тұрғын үй құрылысы жинақ банктерінің салымшылар арасында ақшаны бөлуіне сәйкес шарттық соманы төлеуге жұмсалады.

2. Салымшыға шарттық соманы төлеу тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасы туралы шарт күшіне енгеннен кейін кемінде үш жыл өткен соң мынадай жағдайларда:

1) жинақталған ақша сомасы тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасы туралы шарт бойынша қабылданған міндеттемелерге сәйкес болғанда;

2) алып тасталды

3) тұрғын үй құрылысы жинақ банкі есептейтін тәртіппен бағалау көрсеткішінің ең төменгі мәніне қол жеткізілгенде жүргізіледі. Бағалау көрсеткішін есептеген кезде тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасын жинақтаудың ұзақтығы және талаптардың сақталуы ескеріледі;

4) салымшы тұрғын үй заемын қажетті қамтамасыз етуді ұсынғанда;

5) заем алушы тұрғын үй заемын өтеу қабілеттігін растағанда жүргізіледі.

3. Бағалау көрсеткішін айқындаудың тәртібін қаржы нарығы мен қаржы ұйымдарын реттеу, бақылау және қадағалау жөніндегі уәкілетті орган мен бюджеттің атқарылуы жөніндегі орталық уәкілетті орган айқындайды.

4. Жинақтау мерзімі өткенде және салымшы жинақталған ақшаның ең төменгі қажетті мөлшерін жинақтамаған жағдайда оның салымды, оған тұрғын үй құрылысы жинақ банкі есептеген сыйақыны, сондай-ақ салым үш жылдан аса жинақталған кезде мемлекеттің сыйлықақысын алуға не мемлекеттің сыйлықақысы есептеле отырып, тұрғын үй құрылысы жинақ банкінде жинақтауды жалғастыруға құқығы бар.

Мемлекеттің сыйлықақысы тұрғын үй заемын алған кезге дейін есепке жазылады.

5. Тұрғын үй құрылысы жинақ банкілері банктік заем шарттарында ескерілген талаптармен салымшыларға аралық тұрғын үй және алдын ала тұрғын үй заемдарын беруге құқылы.

6. Аралық тұрғын үй және алдын ала тұрғын үй заемдарын беру мақсатында сыйақының жеңілдікті мөлшерлемесі бойынша ұзақ мерзімді бюджеттік кредиттер пайдаланылуы мүмкін.

Аралық тұрғын үй және алдын ала тұрғын үй заемдары салымшыларға Қазақстан Республикасы Мемлекеттік жоспарлау жүйесінің құжаттарын іске асыру шеңберінде ұзақ мерзімді бюджеттік кредиттер қаражатының немесе ұзақ мерзімді бюджеттік кредиттер мен тұрғын үй құрылыс жинақ банкі қаражатының есебінен беріледі.

Салымшыларға Қазақстан Республикасы Мемлекеттік жоспарлау жүйесінің құжаттарын іске асыру шеңберінде ұзақ мерзімді бюджеттік кредиттер қаражатының немесе ұзақ мерзімді бюджеттік кредиттер мен тұрғын үй құрылыс жинақ банкі қаражатының есебінен берілетін аралық тұрғын үй және алдын ала тұрғын үй заемдары бойынша сыйақы мөлшерлемесі кредиттік шартқа сәйкес белгіленеді.

Ескерту. 8-бап жаңа редакцияда - ҚР 2005.04.14 № 43 Заңымен, өзгерістер енгізілді - ҚР 2007.07.02 № 272, 2011.02.18 № 408-IV (алғашқы ресми жарияланғанынан кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі), 2011.07.22 № 478-IV (қолданысқа енгізілу тәртібін 2-б. қарңыз), 2012.07.05. № 27-V (алғашқы ресми жарияланғанынан

кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі), 2012.07.05 № 30-V (алғашқы ресми жарияланғанынан кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 03.07.2013 № 124-V (алғашқы ресми жарияланғанынан кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 12.12.2017 № 114-VI (01.01.2018 бастап қолданысқа енгізіледі); 03.07.2019 № 262-VI (01.01.2020 бастап қолданысқа енгізіледі) Заңдарымен. **9-бап. Тұрғын үй, аралық тұрғын үй және алдын ала тұрғын үй заемдарын қамтамасыз ету**

1. Тұрғын үй, аралық тұрғын үй және алдын ала тұрғын үй заемдары жылжымайтын мүліктің, оның ішінде сатып алынатын тұрғын үйдің кепілдігімен немесе Қазақстан Республикасының заңнамасына және тұрғын үй құрылысы жинақ банкінің ішкі кредиттік саясатына сәйкес тұрғын үй құрылысы жинақ банкі айқындаған міндеттемелердің орындалуын қамтамасыз етудің басқа тәсілдерімен қамтамасыз етіледі.

Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне күрделі жөндеу жүргізу мақсатына алынған тұрғын үй қарызы шеңберінде қарыз алушы орындамаған міндеттемелер бойынша тұрғын үй құрылысы жинақ банкіне төлемдер "Тұрғын үй қатынастары туралы" Қазақстан Республикасының Заңына сәйкес жүзеге асырылады.

2. Егер жинақталған ақшаның ең төменгі қажетті мөлшері шарттық соманың елу процентінен кем болса, тек қана жылжымайтын мүлік немесе банктегі салым (депозит) тұрғын үй заемы бойынша қамтамасыз ету болып табылады.

Ескерту. 9-бап жана редакцияда – ҚР 2005.04.14. № 43, өзгеріс енгізілді - 2007.07.02 . № 272; 26.12.2019 № 284-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңдарымен.

3-тарау. ТҰРҒЫН ҮЙ ҚҰРЫЛЫСЫ ЖИНАҚ АҚШАСЫ ЖҮЙЕСІН МЕМЛЕКЕТТІК ҚОЛДАУ

10-бап. Тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасына салымдар бойынша мемлекеттің сыйлықақыларын төлеудің шарттары

1. Мемлекет салымшыларға - Қазақстан Республикасының азаматтарына мемлекеттің сыйлықақыларын төлеуді қамтамасыз етеді.

Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге қаражат жинақтарының салымшыларына мемлекет сыйлықақысын төлеу жүзеге асырылмайды.

2. Қазақстан Республикасының он сегіз жасқа толмаған азаматтарының салымдары немесе олардың атына арнап басқа адамдар салған салымдар да мемлекеттің сыйлықақысымен ынталандырылады.

3. Тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасына салымдар бойынша жыл сайынғы мемлекет сыйлықақысының мөлшері ынталандырылатын салым сомасының жиырма

процентін құрайды. Мемлекеттің сыйлықақысымен ынталандырылатын салымға тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасына салым сомасы және сол бойынша есептелген тұрғын үй құрылысы жинақ банкінің сыйақысы кіреді.

4. Мемлекеттің сыйлықақысы жыл сайын есептік кезеңнен кейінгі жылдың 1 қаңтарындағы жағдай бойынша тұрғын үй құрылысы жинақ банкінің есептелген сыйақысы ескеріле отырып, жылдың қорытындылары бойынша тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасына салымның қалдығына есептеледі.

Мемлекеттің сыйлықақысы салымшының шотына есепті жылдан кейінгі жылдың 1 наурызына дейінгі мерзімде есепке жатқызылады.

Ағымдағы жылдағы мемлекеттің сыйлықақысы алдындағы жылдары ынталандырылған салым сомасына есептелмейді.

Мемлекет сыйлықақысымен көтермеленетін салымшы жинақтаған ақша сомасы екі жүз айлық есептік көрсеткіштен аспауға тиіс.

Егер мемлекеттің сыйлықақысымен ынталандырылатын жинақталған ақша сомасы екі жүз айлық есептік көрсеткіштен асатын болса, онда жинақталған ақшаның ынталандырылмаған сомасы келесі жылы мемлекеттің сыйлықақысын есептеу кезінде ескеріледі.

5. Мемлекеттің сыйлықақысын төлеу үшін қажет ақша тиісті қаржы жылына арналған республикалық бюджетте жыл сайын көзделеді.

6. Тұрғын үй құрылысы жинақтарына салымдар бойынша мемлекеттің сыйлықақыларын есептеу және төлеу қағидаларын тұрғын үй қатынастары саласындағы уәкілетті орган бекітеді.

Ескерту. 10-бап жаңа редакцияда – ҚР 2005.04.14. № 43, 2012.07.05. № 27-V (алғашқы ресми жарияланғанынан кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 26.12.2019 № 284-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 19.04.2023 № 223-VII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңдарымен.

11-бап. Тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасына салымдар бойынша мемлекеттің сыйлықақысын төлеуді шектеу

1. Мемлекеттің сыйлықақысы мынадай жағдайларда:

1) алып тасталды

2) салымшы тұрғын үй заемын нысаналы түрде пайдаланбағанда;

2-1) ақшаны үш жылдан аз уақытта жинаған кезде заем берілген күннен бастап күнтізбелік он төрт күн ішінде заемды қайтарғанда;

3) тұрғын үй құрылысы жинақ банкі салымшыға мемлекеттің сыйлықақысын төлеуді осы Заңды және (немесе) тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасы туралы шартты бұза отырып жүзеге асырғанда бюджетке қайтарылуға тиіс.

Бұл ретте тұрғын үй құрылысы жинақ банкі талаптарды бұза отырып төлеген мемлекет сыйлықақысының сомасы (соманың бір бөлігі) қайтарылуға тиіс;

4) тұрғын үй құрылысы жинақ банкінде салымдарды жинақтау мерзімі үш жылдан кем болған кезде тараптар тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасы туралы шартты мерзімінен бұрын бұзғанда;

5) салымшы тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасы туралы шарт бойынша құқықтарын Қазақстан Республикасының азаматы болып табылмайтын адамға бергенде ;

б) бюджеттің атқарылуы жөніндегі орталық уәкілетті орган бір салымшыға бірнеше тұрғын үй құрылысы жинақ банктерінде тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасына салымдар бойынша екі және одан да көп шоттар бойынша мемлекеттің сыйлықақысы төленгенін анықтағанда бюджетке қайтарылуға тиіс. Бұл ретте алдындағы жылдарда есептелген мемлекеттің сыйлықақысы салымшының таңдауы бойынша тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасына салымдардың бірі бойынша есептелген сыйлықақыларды қоспағанда, бюджетке қайтарылуға тиіс.

2. Мемлекеттің сыйлықақысы мынадай жағдайларда:

1) салымшы тұрғын үй құрылысы жинақ банкінің жазбаша рұқсатымен Қазақстан Республикасының азаматы болып табылатын басқа адамға тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасы туралы шарт бойынша құқықтарын бергенде немесе тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасын және (немесе) тұрғын үй заемын, аралық тұрғын үй және алдын ала тұрғын үй заемдарын алу құқықтарына кепілдік бергенде;

2) салымшы қайтыс болғанда немесе еңбекке жарамдылығынан мүлде айрылғанда;

3) салымшы тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасы туралы шарт жасасқаннан кейін Қазақстан Республикасының заңнамасында белгіленген тәртіппен жұмыссыз ретінде тіркелгенде және мемлекеттің сыйлықақысы төленетін кезде алты ай бойы үздіксіз осындай жағдайда болғанда;

4) осы Заңның 12-бабының 3-тармағында көзделген жағдайларда бюджетке қайтарылуға жатпайды.

Ескерту. 11-бап жаңа редакцияда - Қазақстан Республикасының 2005.04.14. № 43, өзгеріс енгізілді - 2007.07.02. № 272, 2012.07.05. № 27-V (алғашқы ресми жарияланғанынан кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Зандарымен.

12-бап. Салымшылардың жинақталған ақша сомасын алу құқығы

1. Салымшы осы Заңның 8-бабының 2-тармағының талаптарын орындаған жағдайда және тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасы туралы шарт бойынша құқық басқа адамға берілмеген немесе басқа адамдар пайдасына салынбаған жағдайда тұрғын үй құрылысы жинақ банкі тұрғын үй заемын бермесе, банк Қазақстан Республикасының

заңдарына сәйкес жауапты болады, сондай-ақ тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасы туралы шарттың талаптарында көзделген мерзімдерде салымшының бірінші талабы бойынша оған жинақталған ақшасы сомасын сөзсіз төлеуге міндетті.

2. (алып тасталды)

3. Тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасы салымшысының осы Заңның 8-бабы 2-тармағының талаптарын орындағаны-орындамағанына қарамастан, ол тұрғын үй заемын алудан бас тартқан және тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасы туралы шартты мерзімінен бұрын бұзған жағдайда, үш жыл ақша жинақтағаннан кейін оның мемлекеттің сыйлықақысын алуға құқығы бар.

Қарыз алушы заем берілген күннен бастап күнтізбелік он төрт күн ішінде тұрғын үй заемын қайтарған жағдайда, үш жыл ақша жинақтағаннан кейін оның мемлекеттің сыйлықақысын алуға құқығы бар.

Ескерту. 12-бапқа өзгеріс енгізілді – ҚР 2005.04.14. № 43, 2007.07.02. № 272, 2012.07.05. № 27-V (алғашқы ресми жарияланғанынан кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңдарымен.

12-1-бап. Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге қаражат жинақтарының салымшыларына қызмет көрсету тәртібі

1. Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге қаражат жинақтарының салымшыларына тұрғын үй қарыздарын беру үшін сыйақы есепке жазылған жинақталған ақшаның ең төменгі қажетті мөлшері кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеу үшін қажетті шарттық соманың елу пайызынан кем болмауға тиіс.

Тұрғын үй қарызы бойынша сыйақы мөлшерлемесінің мөлшері салым бойынша сыйақы мөлшерлемесінің мөлшерінен жылдық үш пайыздан астам жоғары болмауға тиіс.

2. Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге қаражат жинақтарының салымшысына шарттық сома кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге қаражат жинақтау туралы шарт күшіне енгеннен кейін үш жылдан ерте емес, мынадай жағдайларда:

1) жинақталған ақша сомасы кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге қаражат жинақтау туралы шарт бойынша қабылданған міндеттемелерге сәйкес келгенде;

2) бағалау көрсеткішінің ең төменгі мәніне қол жеткізілгенде беріледі.

Бағалау көрсеткішін есептеу кезінде тұрғын үй құрылысы жинақ банкі айқындайтын жинақтау ұзақтығы, жинақтау шарттарының сақталуы ескеріледі.

Ескерту. 12-1-баппен толықтырылды – ҚР 26.12.2019 № 284-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңымен.

13-бап. Осы Заңды қолданысқа енгізу

Осы Заң жарияланған күнінен бастап қолданысқа енгізіледі.

*Қазақстан Республикасының
Президенті*

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