

**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 реттелетiн қатынастар**

      Осы Заң тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасы жүйесiнiң құқықтық негiздерiн белгiлейдi және осы жүйенiң жұмыс iстеуiне байланысты оның субъектiлерiнiң арасындағы қатынастарды, сондай-ақ оны мемлекеттiк ынталандыру жағдайларын, мазмұнын және нысандарын реттейдi.

**2-бап. Осы Заңда пайдаланылатын негiзгі ұғымдар**

      Осы Заңда мынадай негізгі ұғымдар пайдаланылады:

      1) алдын ала тұрғын үй заемы – шарттық соманы алғанға дейiн негiзгi борышты өтеу талабынсыз, тұрғын үй жағдайларын жақсарту мақсатында шарттық соманың шегiнде салымшыға тұрғын үй құрылысы жинақ банкi беретiн нысаналы заем, ол бойынша қалдық осы Заңға, банктiң iшкi кредиттiк саясатына және банктiк заем шартының талаптарына сәйкес шарттық соманың есебiнен өтеледi;

      2) аралық тұрғын үй заемы – жинақталған ақшаның ең төменгi қажеттi мөлшерiн жинақтау талабымен тұрғын үй жағдайларын жақсарту мақсатында салымшыға тұрғын үй құрылысы жинақ банкi беретiн нысаналы заем, ол бойынша қалдық осы Заңға, банктiң iшкi кредиттiк саясатына және банктiк заем шартының талаптарына сәйкес тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасы туралы шарт бойынша шарттық соманың есебiнен өтеледi;

      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 заемын 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 заемы 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;

      8-1) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге қаражат жинақтарының салымшысы – көппәтерлі тұрғын үй пәтерлері, тұрғын емес үй-жайлары, орынтұрақ орындары, қоймалары 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 үй пәтерлерінің, тұрғын емес үй-жайларының меншік иелері кондоминиум объектісін басқарудың тікелей бірлесіп басқару түріндегі нысанын таңдаған кезде кондоминиум объектісін басқару субъектісі;

      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 заемын 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 заемынан 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-VІ (қолданысқа енгізілу тәртібін 2-баптан қараңыз); 02.01.2021 № 399-VI (01.01.2021 бастап қолданысқа енгізіледі); 15.07.2025 № 207-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алпыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңдарымен.

**3-бап. Тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасы жүйесi**

      1. Тұрғын үй құрылысы жинақ банктері, осы банктердің салымшылары және республикалық бюджеттен мемлекеттiң сыйлықақыларын төлеудi қамтамасыз ететiн мемлекет тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасы жүйесiнің субъектiлерi болып табылады.

      2. Тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасы Қазақстан Республикасының ұлттық валютасында тұрғын үй құрылысы жинақ банктерiне 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 бiр 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 мөлшерi шарттық соманың елу процентiнен кем болмауға тиiс.

      5. Салым бойынша сыйақы ставкасы мен заем бойынша сыйақы ставкасының мөлшерлері тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасы туралы шартты жасасу кезiнде белгіленедi және шарт қолданылатын бүкiл мерзiмде тұрақты болып қалады.

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

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

      6. Мемлекеттiң сыйлықақылары және тұрғын үй құрылысы жинақ банкінің сыйақылары осы Заңға сәйкес салымның негiзгі сомасын ұлғайтуға бағытталады.

      7. Тұрғын үй құрылысы жинақ банкінің шотына түскен мемлекеттiң сыйлықақылары салымшылардың - Қазақстан Республикасы азаматтары шоттарының есебiне 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 учаскесiн сатып алуды қоса алғанда), сатып алу, оның iшiнде жақсарту мақсатында оны айырбастау жолымен алу;

      2) тұрғынжайды жөндеу және жаңғырту (құрылыс материалдарын сатып алуды, мердiгерлiк 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 мерзiмiнен бұрын бұзуға және салымды, тұрғын үй құрылысы жинақ банкi оның есебіне жазған сыйақыны алуға құқығы бар. Бұл ретте салымшының тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасы туралы шартта белгiленген 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-VІ (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 YЙ ҚҰРЫЛЫСЫ ЖИНАҚ АҚШАСЫ ЖҮЙЕСIНIҢ ЖҰМЫС IСТЕУIН ҚҰҚЫҚТЫҚ РЕТТЕУ**

**4-бап. Тұрғын үй құрылысы жинақ банкiнiң құқықтық мәртебесi**

      1. Тұрғын үй құрылысы жинақ банкi - қаржы нарығы мен қаржы ұйымдарын реттеу, бақылау және қадағалау жөніндегі уәкілетті органның осы Заңның 5-бабында көзделген қызметтi 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 банкiнiң ресми мәртебесi жоқ заңды тұлға "тұрғын үй құрылысы жинақ банкi" деп атала алмайды және (немесе) осы Заңның 5-бабының 1-тармағында көрсетілген қызметті жүзеге асыра алмайды.

      3. Тұрғын үй құрылысы жинақ банктерiн, ұлттық даму институты мәртебесіне ие тұрғын үй құрылысы жинақ банкін құру, олардың жұмыс iстеу және қызметiн тоқтату тәртiбi Қазақстан Республикасының заңдарымен реттеледi.

      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 банкін 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-VІ (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 жөнiндегi 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;

      6) 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;

      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;

      8) банктік қарыз операциялары: Мемлекеттік білім беру жинақтау жүйесі шеңберінде ақылылық, мерзімділік және қайтарымдылық шарттарымен ақшалай нысанда кредиттер беру тұрғын үй құрылысы жинақ банктері қызметінің негізгі түрлері болып табылады.

      2. Тұрғын үй құрылысы жинақ банктерi осы баптың 1-тармағында көрсетiлген қызметтің негізгі түрінен басқа Қазақстан Республикасының банк заңнамасында белгіленген тәртіппен қаржы нарығы инфрақұрылымының бір бөлігi 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 түрлерiн 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), 6) тармақшаларында көрсетілген банк операцияларының бірін жүзеге асыру кезінде оны қабылдау және беру;

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

      3) алып тасталды

      4) жеке меншiк бағалы қағаздарды шығару (акцияларды қоспағанда);

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

      6) 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 қызметтi 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-VІ (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-VІ (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); 30.06.2025 № 205-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алпыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 30.06.2025 № 205-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алпыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 15.07.2025 № 207-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алпыс күн 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 мәнi;

      2) шарттық сома;

      3) жинақталған ақшаның ең төменгі қажетті мөлшері;

      4) салым бойынша сыйақы ставкасының және заем бойынша сыйақы ставкасының мөлшерлерi;

      5) комиссиялық алымның мөлшері;

      6) тараптардың құқықтары мен мiндеттерi;

      7) тараптардың міндеттемелердi орындау мерзiмi;

      8) тұрғын үй заемын берудің шарттары;

      9) шартты өзгертудің талаптары мен бұзу тәртiбi;

      10) тараптардың жауапкершiлiгi;

      11) Қазақстан Республикасының заңнамалық актiлерiне 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 банкi салымшылар алдындағы шарттық соманы немесе жинақталған ақша сомасын беру жөнiндегi мiндеттемелерді орындауды қамтамасыз ету мақсатында қаржы нарығында заем қаражаттарын тартуға құқылы.

      Меншікті және тартылған қаражаттарды тұрғын үй құрылысы жинақ банктерi 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 бiрiншi кезекте тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасы туралы жасалған шарттардың негізінде тұрғын үй құрылысы жинақ банктерiнiң салымшылар арасында ақшаны бөлуiне 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 мiндеттемелерге сәйкес болғанда;

      2) алып тасталды

      3) тұрғын үй құрылысы жинақ банкі есептейтін тәртіппен бағалау көрсеткiшінің ең төменгi мәнiне қол жеткiзілгенде жүргiзіледi. Бағалау көрсеткішін есептеген кезде тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасын жинақтаудың ұзақтығы және талаптардың сақталуы ескеріледi;

      4) салымшы тұрғын үй заемын қажеттi қамтамасыз етудi ұсынғанда;

      5) заем алушы тұрғын үй заемын өтеу қабілеттiгін растағанда жүргізіледi.

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

      4. Жинақтау мерзiмi өткенде және салымшы жинақталған ақшаның ең төменгi қажеттi мөлшерін жинақтамаған жағдайда оның салымды, оған тұрғын үй құрылысы жинақ банкi есептеген сыйақыны, сондай-ақ салым үш жылдан аса жинақталған кезде мемлекеттiң сыйлықақысын алуға не мемлекеттiң сыйлықақысы есептеле отырып, тұрғын үй құрылысы жинақ банкiнде жинақтауды жалғастыруға құқығы бар.

      Мемлекеттің сыйлықақысы тұрғын үй заемын алған кезге дейін есепке жазылады.

      5. Тұрғын үй құрылысы жинақ банктерi банктік заем шарттарында ескерiлген 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 жеңiлдiктi мөлшерлемесі бойынша ұзақ мерзiмдi бюджеттiк кредиттер пайдаланылуы мүмкiн.

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

      Салымшыларға Қазақстан Республикасы Мемлекеттік жоспарлау жүйесінің құжаттарын іске асыру шеңберінде ұзақ мерзiмдi бюджеттiк кредиттер қаражатының немесе ұзақ мерзiмдi бюджеттiк кредиттер мен тұрғын үй құрылыс жинақ банкі қаражатының есебiнен 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 мүліктiң, оның iшiнде сатып алынатын тұрғын үйдiң кепiлдiгiмен немесе Қазақстан Республикасының заңнамасына және тұрғын үй құрылысы жинақ банкiнiң ішкi кредиттiк саясатына сәйкес тұрғын үй құрылысы жинақ банкi айқындаған міндеттемелердiң орындалуын қамтамасыз етудiң басқа тәсiлдерiмен қамтамасыз етiледi.

      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 төменгi қажеттi мөлшерi шарттық соманың елу процентiнен кем болса, тек қана жылжымайтын мүлiк немесе банктегі салым (депозит) тұрғын үй заемы бойынша қамтамасыз ету болып табылады.

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

 **3-тарау. ТҰРҒЫН YЙ ҚҰРЫЛЫСЫ ЖИНАҚ АҚШАСЫ ЖYЙЕСIН**
**МЕМЛЕКЕТТIК ҚОЛДАУ**

**10-бап. Тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасына салымдар бойынша мемлекеттiң сыйлықақыларын төлеудiң шарттары**

      1. Мемлекет салымшыларға - Қазақстан Республикасының азаматтарына мемлекеттiң сыйлықақыларын төлеудi қамтамасыз етедi.

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

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

      3. Тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасына салымдар бойынша жыл сайынғы мемлекет сыйлықақысының мөлшерi ынталандырылатын салым сомасының жиырма процентiн құрайды. Мемлекеттiң сыйлықақысымен ынталандырылатын салымға тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасына салым сомасы және сол бойынша есептелген тұрғын үй құрылысы жинақ банкінің сыйақысы кiредi.

      4. Мемлекеттiң сыйлықақысы жыл сайын есептiк кезеңнен кейiнгi жылдың 1 қаңтарындағы жағдай бойынша тұрғын үй құрылысы жинақ банкінiң есептелген сыйақысы ескерiле отырып, жылдың қорытындылары бойынша тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасына салымның қалдығына есептеледі.

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

      Ағымдағы жылдағы мемлекеттің сыйлықақысы алдындағы жылдары ынталандырылған салым сомасына есептелмейдi.

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

      Егер мемлекеттiң сыйлықақысымен ынталандырылатын жинақталған ақша сомасы екi жүз айлық есептік көрсеткіштен асатын болса, онда жинақталған ақшаның ынталандырылмаған сомасы келесi жылы мемлекеттiң сыйлықақысын есептеу кезiнде ескеріледi.

      5. Мемлекеттiң сыйлықақысын төлеу үшiн қажет ақша тиiстi 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-VІ (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 мемлекеттiң сыйлықақысын төлеуді шектеу**

      1. Мемлекеттiң 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 банкi салымшыға мемлекеттің сыйлықақысын төлеудi осы Заңды және (немесе) тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасы туралы шартты бұза отырып жүзеге асырғанда бюджетке қайтарылуға тиiс.

      Бұл ретте тұрғын үй құрылысы жинақ банкі талаптарды бұза отырып төлеген мемлекет сыйлықақысының сомасы (соманың бiр бөлiгі) қайтарылуға тиiс;

      4) тұрғын үй құрылысы жинақ банкiнде салымдарды жинақтау мерзiмi үш жылдан кем болған кезде тараптар тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасы туралы шартты мерзiмiнен бұрын бұзғанда;

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

      6) бюджеттің атқарылуы жөнiндегі орталық уәкілетті орган бір салымшыға бірнеше тұрғын үй құрылысы жинақ банктерiнде тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасына салымдар бойынша екі және одан да көп шоттар бойынша мемлекеттiң сыйлықақысы төленгенiн анықтағанда бюджетке қайтарылуға тиiс. Бұл ретте алдындағы жылдарда есептелген мемлекеттің сыйлықақысы салымшының таңдауы бойынша тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасына салымдардың бiрі бойынша есептелген сыйлықақыларды қоспағанда, бюджетке қайтарылуға тиiс.

      2. Мемлекеттiң 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 кепiлдiк бергенде;

      2) салымшы қайтыс болғанда немесе еңбекке жарамдылығынан мүлде айрылғанда;

      3) салымшы тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасы туралы шарт жасасқаннан кейiн Қазақстан Республикасының заңнамасында белгіленген тәртiппен жұмыссыз ретінде тiркелгенде және мемлекеттiң сыйлықақысы төленетін кезде алты ай бойы үздiксiз 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) Заңдарымен.

 **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 мерзiмдерде 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 мерзiмiнен бұрын бұзған жағдайда, үш жыл ақша жинақтағаннан кейiн 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-VІ (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