

Тұрғын үй құрылышына үлестік қатысу туралы

Қазақстан Республикасының Заңы 2016 жылғы 7 сәуірдегі № 486-V ҚРЗ.

ЗҚАИ-ның ескертпесі!

Осы Заңның қолданысқа енгізілу тәртібін 42-баптан қараңыз.

Колданушылар назарына!

Колданушыларға ыңғайлы болуы үшін ЗҚАИ мазмұнды жасады.

МАЗМҰНЫ

Ескерту. Бұкіл мәтін бойынша "тұрғын үйлердің (тұрғын ғимараттардың)", "тұрғын үйдің (тұрғын ғимараттың)", "тұрғын үйдегі (тұрғын ғимараттағы)", "тұрғын үй (тұрғын ғимарат)", "тұрғын үйлер (тұрғын ғимараттар)", "Тұрғын үйлерді (тұрғын ғимараттарды)", "Тұрғын үйлердің (тұрғын ғимараттардың)", "Тұрғын үй (тұрғын ғимарат)", "тұрғын үйді (тұрғын ғимаратты)", "Тұрғын үйдің (тұрғын ғимараттың)", "тұрғын үйлерді (тұрғын ғимараттарды)", "тұрғын үйден (тұрғын ғимараттан)", "Тұрғын үйдегі (тұрғын ғимараттағы)", "тұрғын үйлердегі (тұрғын ғимараттардағы)" деген сөздер тиісінше "көппәтерлі тұрғын үйлердің", "көппәтерлі тұрғын үйдің", "көппәтерлі тұрғын үйдегі", "көппәтерлі тұрғын үй", "көппәтерлі тұрғын үйлер", "Көппәтерлі тұрғын үйлерді", "Көппәтерлі тұрғын үйлердің", "Көппәтерлі тұрғын үй", "көппәтерлі тұрғын үйді", "Көппәтерлі тұрғын үйдің", "көппәтерлі тұрғын үйлерді", "көппәтерлі тұрғын үйден", "Көппәтерлі тұрғын үйдегі", "көппәтерлі тұрғын үйлердегі" деген сөздермен, "тұрғын немесе тұрғын емес үй-жай", "тұрғын немесе тұрғын емес үй-жайларын", "тұрғын және (немесе) тұрғын емес үй-жайларды" деген сөздер тиісінше "пәтер немесе тұрғын емес үй-жай", "пәтерлерді немесе тұрғын емес үй-жайларды", "пәтерлерді және (немесе) тұрғын емес үй-жайларды" деген сөздермен ауыстырылды – ҚР 26.12.2019 № 284-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн еткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңымен.

Ескерту. Бұкіл мәтін бойынша "құрылышына кепілдік беру қорының", "құрылышына кепілдік беру қорында", "құрылышына кепілдік беру қорына", "құрылышына кепілдік беру қоры", "Кепілдік беру қоры", "Кепілдік беру қорын", "Кепілдік беру қорынан", "Кепілдік беру қорының", "Кепілдік беру қорына", "Кепілдік беру қорымен", "Кепілдік беру қорында" деген сөздер тиісінше "құрылышының бірыңғай операторының", "құрылышының бірыңғай операторында", "құрылышының бірыңғай операторына", "құрылышының бірыңғай операторы", "Бірыңғай оператор", "Бірыңғай операторды", "Бірыңғай оператордан", "Бірыңғай оператордың", "Бірыңғай операторға", "Бірыңғай оператормен", "Бірыңғай операторда" деген сөздермен ауыстырылды - ҚР 09.06.2020 № 341-VI Заңымен (01.07.2020 бастап қолданысқа енгізіледі).

Осы Зан үлескерлердің ақшасын тарту есебінен көппәтерлі тұрғын үйлердің немесе жеке тұрғын үйлер кешендерінің тұрғын үй құрылышына үлестік қатысу жөніндегі қызметке байланысты қоғамдық қатынастарды реттейді, сондай-ақ тұрғын үй құрылышына үлестік қатысу туралы шарт тараптарының құқықтары мен занды мүдделерін қорғау кепілдіктерін белгілейді.

Ескерту. Кіріспеге өзгеріс енгізілді – КР 30.06.2025 № 204-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алпыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі)
Заңымен.

1-тарау. ЖАЛПЫ ЕРЕЖЕЛЕР

1-бап. Осы Заңда пайдаланылатын негізгі ұғымдар

Осы Заңда мынадай негізгі ұғымдар пайдаланылады:

1) жеке тұрғын үйлер кешені – құрылышы 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;

1-1) кепілдік – Тұрғын үй құрылышының бірыңғай операторының кепілдік беру жағдайы туындаған кезде көппәтерлі тұрғын үйдің және (немесе) жеке тұрғын үйлер кешенінің құрылышын аяқтауды ұйымдастыру және үлескерлерге тұрғын үй құрылышына үлестік қатысу туралы шарттар бойынша көппәтерлі тұрғын үйдегі және (немесе) жеке тұрғын үйлер кешеніндегі үлестерін беру жөніндегі міндеттемесі;

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

3) кепілдік жарна – уәкілетті компанияның тұрғын үй құрылышына үлестік қатысуға кепілдік беру туралы шарт бойынша Тұрғын үй құрылышының бірыңғай операторына төлейтін ақша сомасы;

4) кепілдік мерзімі – көппәтерлі тұрғын үй құрылышы объектілерінің Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексіне және Қазақстан Республикасының сәулет, қала құрылышы және құрылыш қызметі туралы заңнамасына сәйкес белгіленген пайдалану мерзімі, осы мерзім ішінде құрылыш салушы, уәкілетті компания және мердігер (бас мердігер) жобалау-сметалық құжаттамаға және тұрғын үй құрылышына үлестік қатысу туралы шартқа сәйкес салынған және пайдалануға берілген көппәтерлі тұрғын үй және (немесе) жеке тұрғын үйлер кешені көрсеткіштерінің сапасын сактауға кепілдік береді;

5) кідірту талабы – кепілдік беру жағдайы туындаған кезде тараптарда талаптар қоюдың басталуымен уәкілетті компанияның дауыс беретін акцияларын (жарғылық

капиталға қатысу үлестерін) сенімгерлік басқару шарты бойынша құқықтар мен міндеттер туындастын талап немесе талаптар жиынтығы;

6) алып тасталды – ҚР 30.06.2025 № 204-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін құнтізбелік алпыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңымен.

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

8) көппәтерлі тұрғын үйдің қаңқасы – ауырлық пен әсерді көтеріп тұратын, көппәтерлі тұрғын үйдің беріктігін, қаттылығын және орнықтылығын қамтамасыз ететін, тірек конструкциялары, жабын және төсем конструкциялары бар, тірек жүйе (тіреуіш);

8-1) қарыз қаражаты – борыштық міндеттеме түрінде, оның ішінде ақылылық, мерзімділік және қайтарымдылық шарттарымен алынған қаражат;

9) алып тасталды - ҚР 09.06.2020 № 341-VI Заңымен (01.07.2020 бастап қолданысқа енгізіледі);

10) тұрғын үй құрылымына үлестік қатысу – тараптардың тұрғын үй құрылымына үлестік қатысу туралы шартқа негізделген қатынастары;

11) тұрғын үй құрылымына үлестік қатысуға кепілдік беру туралы шарт (бұдан әрі – кепілдік беру туралы шарт) – Бірыңғай оператор, құрылым салушы және үекілетті компания арасында осы Занда айқындалатын тәртіппен және талаптармен жасалатын шарт;

12) тұрғын үй құрылымына үлестік қатысуға қатысуышылар – құрылым салушы, үекілетті компания, мердігер (бас мердігер), екінші деңгейдегі банк, инжинириングтік компания, Бірыңғай оператор және үлескер;

13) тұрғын үй құрылымына үлестік қатысу саласындағы инжинириингтік компания (бұдан әрі – инжинириингтік компания) – сәулет, қала құрылымы және құрылым қызметі саласында инжинириингтік көрсетілетін қызметтерді жүзеге асыратын, Қазақстан Республикасының заңнамасында белгіленген тәртіппен аккредиттелген және осы Заңның талаптарына сәйкес келетін заңды тұлға;

14) тұрғын үй құрылымына үлестік қатысу саласындағы инжинириингтік көрсетілетін қызметтер – сәулет, қала құрылымы және құрылым қызметі саласында, оның ішінде көппәтерлі тұрғын үйдің немесе жеке тұрғын үйлер кешенінің құрылымы барысына мониторинг бойынша және көппәтерлі тұрғын үйдің немесе жеке тұрғын үйлер кешенінің құрылымына бағытталған ақшаның нысаналы жұмсалуына бақылау жасау бойынша инжинириингтік көрсетілетін қызметтер кешені;

15) тұрғын үй құрылымына үлестік қатысу саласындағы құрылым салушы (бұдан әрі – құрылым салушы) – үекілетті компанияның жарғылық капиталына қатысу арқылы, көппәтерлі тұрғын үйдің және (немесе) жеке тұрғын үйлер кешенінің тұрғын үй

құрылышына үлестік қатысуды ұйымдастыру жөніндегі қызметті өзінің меншікті және (немесе) тартылған ақшасы есебінен жүзеге асыратын занды тұлға;

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

17) тұрғын үй құрылышына үлестік қатысу туралы шарт – уәкілетті компания мен үлескер арасында жасалатын, бір тарап көппәтерлі тұрғын үйдің немесе жеке тұрғын үйлер кешенінің құрылышын қамтамасыз етуге және құрылыш 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 құрылышына үлестік қатысумен байланысты құқықтық қатынастарын реттейтін шарт;

17-1) Тұрғын үй құрылышының 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 құрылышын дамыту тетіктері арқылы іске асыруға қатысу, сондай-ақ құрылыш саласы үшін қаржы ресурстарының қолжетімді болуын қамтамасыз ету болып табылатын ипотекалық үйим;

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

18-1) уәкілетті үйим – дауыс беретін акцияларының (жарғылық капиталға қатысу үлестерінің) жүз пайызы тікелей не жанама тұрде мемлекетке тиесілі, мемлекеттік тұрғын үй құрылышы бағдарламалары шенберінде астанада, республикалық маңызы бар қалаларда не өзге әкімшілік-аумақтық бірліктерде тұрғын үй құрылышының проблемалы объектілерін аяқтауды қамтамасыз ету жөніндегі қызметті жүзеге асыратын занды тұлға;

18-2) үлес – салынған көппәтерлі тұрғын үйдің немесе жеке тұрғын үйлер кешенінің құрамына кіретін, тұрғын үй құрылышына үлестік қатысу туралы шартқа сәйкес үлескере берілетін көппәтерлі тұрғын үйдегі пәтер немесе тұрғын емес үй-жай немесе жеке тұрғын үйлер кешеніндегі жер учаскесі бар жеке тұрғын үй;

19) үлескер – көппәтерлі тұрғын үйдегі немесе жеке тұрғын үйлер кешеніндегі үлесті алу мақсатында тұрғын үй құрылышына 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);

20) алып тасталды – ҚР 30.06.2025 № 204-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алпыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңымен.

Ескерту. 1-бапқа өзгерістер енгізілді - ҚР 02.04.2019 № 241-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен 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); 09.06.2020 № 341-VI (01.07.2020 бастап қолданысқа енгізіледі); 30.06.2025 № 204-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алпыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Зандарымен.

2-бап. Қазақстан Республикасының тұрғын үй құрылышына үлестік қатысу туралы заңнамасы

1. Қазақстан Республикасының тұрғын үй құрылышына үлестік қатысу туралы заңнамасы Қазақстан Республикасының Конституциясына негізделеді және Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексінен, осы Заңдан және Қазақстан Республикасының өзге де нормативтік құқықтық актілерінен тұрады.

2. Қазақстан Республикасының тұрғын үй қатынастары туралы және сәulet, қала құрылышы және құрылыш қызметі туралы заңнамасы осы Заңда реттелмеген бөлігінде тұрғын үй құрылышына үлестік қатысу қатынастарына қолданылады.

3. Егер Қазақстан Республикасы ратификациялаған халықаралық шартта осы Заңда қамтылғаннан өзгеше қағидалар белгіленсе, онда халықаралық шарттың қағидалары қолданылады.

3-бап. Осы Заңның қолданылу аясы

1. Осы Заң бір тарап көппәтерлі тұрғын үйдің немесе жеке тұрғын үйлер кешенінің құрылышын қамтамасыз етуді және (немесе) құрылыш аяқталған соң екінші тарапқа көппәтерлі тұрғын үйдегі немесе жеке тұрғын үйлер кешеніндегі үлесті беруге міндеттенетін, ал екінші тарап төлем жүргізуге және көппәтерлі тұрғын үйдегі немесе жеке тұрғын үйлер кешеніндегі үлесті қабылдауға міндеттенетін қатынастарға қолданылады.

Осы Заңның ережелері Қазақстан Республикасының Бюджет кодексіне сәйкес облыстардың, республикалық маңызы бар қалалардың, астананың жергілікті атқарушы органдарының қарыз алудың кезінде туындастырылады.

2. Көппәтерлі тұрғын үйлерді немесе жеке тұрғын үйлер кешенін салу үшін жеке, заңды тұлғалардың және (немесе) қызметін бірлескен қызмет туралы шартқа сәйкес жүзеге асыратын тұлғалардың (жай серіктестік, консорциум) ақшасын осы Заңда

белгіленген талаптарды бұза отырып тартуға тыйым салынады. Осы Заңның талаптарын бұза отырып құрылыш үшін жеке, заңды тұлғалардың және (немесе) қызметін бірлескен қызмет туралы шартқа сәйкес жүзеге асыратын тұлғалардың (жай серіктестік, консорциум) ақшасын тарту жөнінде жүргізілген мәміле жарамсыз деп танылады.

Осы тармақтың ережелері тұрғын үй құрылышының проблемалы объектілерін аяқтау үшін жеке және заңды тұлғалардың ақшасын тартатын уәкілетті ұйымдардың қызметіне қолданылмайды.

3. Осы Заңның ережелері тұрғын үй құрылышына үлестік қатысу туралы шарттарды жасасу бөлігінде құрылыш салушының және (немесе) уәкілетті компанияның контрагенттеріне, олармен көппәтерлі тұрғын үйдегі немесе жеке тұрғын үйлер кешеніндегі үлестермен есеп айырысқан жағдайда қолданылады.

4. Осы Заңның күші:

1) мемлекеттік сатып алуарға;
2) Бірыңғай операторды және уәкілетті ұйымдарды қоспағанда, акцияларының бақылау пакетіне тікелей немесе жанама түрде мемлекет иелік ететін заңды тұлғалардың тұрғын үй құрылышына немесе құрылыш ұйымдарына объектіні пайдалануға бергенге дейін құрылыш объектісіндегі пәтерлерді және (немесе) тұрғын емес үй-жайларды өткізу құқығының инвестициялауға байланысты қатынастарға қолданылмайды.

3) алып тасталды - ҚР 30.06.2025 № 204-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алпыс күн өткен соң қолданыска енгізіледі) Заңымен.

4) алып тасталды - ҚР 30.06.2025 № 204-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алпыс күн өткен соң қолданыска енгізіледі) Заңымен.

Ескерту. 3-бапқа өзгерістер енгізілді - ҚР 02.04.2019 № 241-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданыска енгізіледі); 17.07.2025 № 213-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданыска енгізіледі); 30.06.2025 № 204-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алпыс күн өткен соң қолданыска енгізіледі) Зандарымен.

2-тaraу. ТҰРҒЫН ҮЙ ҚҰРЫЛЫСЫНА ҮЛЕСТІК ҚАТЫСУ САЛАСЫНДАҒЫ МЕМЛЕКЕТТІК РЕТТЕУ

4-бап. Қазақстан Республикасы Үкіметінің тұрғын үй құрылышына үлестік қатысу саласындағы құзыреті

Қазақстан Республикасы Үкіметінің тұрғын үй құрылышына үлестік қатысу саласындағы құзыретіне:

1) тұрғын үй құрылышына үлестік қатысу саласындағы мемлекеттік саясаттың негізгі бағыттарын әзірлеу және оларды жүзеге асыруды ұйымдастыру;

- 2) Бірыңгай операторды құру (айқындау) жатады.
- 3) алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңымен.
- Ескерту. 4-бапқа өзгеріс енгізілді - ҚР 19.04.2023 № 223-VII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңымен.
- ### 5-бап. Уәкілетті органның құзыреті
- Уәкілетті орган:
- 1) тұрғын үй құрылышына үlestік қатысу саласындағы мемлекеттік саясатты қалыптастырады және іске асырады;
 - 2) тұрғын үй құрылышына үlestік қатысу туралы шарттың үлгілік нысанын әзірлейді және бекітеді;
 - 3) кепілдік беру туралы шарттың үлгілік нысанын әзірлейді және бекітеді;
 - 4) жергілікті атқарушы органдардың тұрғын үй құрылышына үlestік қатысу туралы шарттарды, сондай-ақ олар бойынша талап ету құқықтарын басқаға беру туралы шарттарды есепке алууды жүргізу қағидаларын әзірлейді және бекітеді;
 - 5) құрылышы аяқталмаған объектімен бірге жер участесін кепілге қою шартының үлгілік нысанын әзірлейді және бекітеді;
 - 6) уәкілетті компанияның дауыс беретін акцияларының (жарғылық капиталға қатысу үлестерінің) кепіл шартының үлгілік нысанын әзірлейді және бекітеді;
 - 7) уәкілетті компанияның дауыс беретін акцияларын (жарғылық капиталға қатысу үлестерін) сенімгерлік басқару шартының үлгілік нысанын әзірлейді және бекітеді;
 - 8) кепілдік жарнаның мөлшерін айқындау әдістемесін әзірлейді және бекітеді;
 - 9) капиталдың жеткіліктілік нормативін айқындау әдістемесін әзірлейді және бекітеді;
 - 10) кепілдік беру жағдайларын реттеуге арналған резервті есептеу және қалыптастыру әдістемесін әзірлейді және бекітеді;
 - 11) үлескерлердің ақшасын тартуға рұқсат беру қағидаларын әзірлейді және бекітеді ;
 - 11-1) тұрғын үй құрылышына үlestік қатысуды ұйымдастыру тәсілдерін өзгерту қағидаларын әзірлейді және бекітеді;
 - 11-2) тұрғын үй құрылышына үlestік қатысудың бірыңгай ақпараттық жүйесін жүргізу қағидаларын әзірлейді және бекітеді;
- ЗҚАИ-ның ескертпесі!
- 11-3) тармақшамен толықтыру көзделген – ҚР 30.06.2025 № 204-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін алты ай өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңымен.

12) осы Заңда, Қазақстан Республикасының өзге де заңдарында, Қазақстан Республикасы Президентінің және Қазақстан Республикасы Үкіметінің актілерінде көзделген өзге де өкілеттіктерді жүзеге асырады.

Ескерту. 5-бапқа өзгерістер енгізілді - ҚР 02.04.2019 № 241-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.

6-бап. Облыстардың, респубикалық маңызы бар қалалардың, астананың, аудандардың, облыстық маңызы бар қалалардың жергілікті атқарушы органдарының құзыреті

Облыстардың, респубикалық маңызы бар қалалардың, астананың, аудандардың, облыстық маңызы бар қалалардың жергілікті атқарушы органдары тұрғын үй құрылышына үлестік қатысу саласында:

- 1) Қазақстан Республикасының сәulet, қала құрылышы және құрылыш қызметі туралы заңнамасына сәйкес тұрғын үй құрылышына үлестік қатысу объектілерінің құрылышына қатысушылардың қызметін мемлекеттік реттеуді жүзеге асырады;
- 2) үлескерлердің ақшасын тартуға рұқсаттар береді;
- 3) үлескерлердің ақшасын тартуға берілген рұқсаттардың есебін жүргізеді;
- 4) тоқсан сайын, есепті кезеңнен кейінгі айдың 15-інен кешіктірмей уәкілетті органға үлескерлердің ақшасын тартуға берілген рұқсаттар туралы ақпарат береді;
- 5) тұрғын үй құрылышындағы үлестік қатысу объектілерінің құрылышы барысына мониторингті жүзеге асыру үшін құрылыш салушылардан, уәкілетті компаниялардан, инжинирингтік компаниялардан және Бірыңғай оператордан қажетті материалдар мен құжаттарды сұратады;
- 6) тұрғын үй құрылышына үлестік қатысу саласында мемлекеттік бақылауды және қадағалауды жүзеге асырады;
- 7) өздерінің құзыретіне жататын мәселелер бойынша мемлекеттік органдармен өзара іс-қимылды және ынтымақтастықты жүзеге асырады;
- 8) тұрғын үй құрылышына үлестік қатысудың қатысушыларымен өзара іс-қимылды жүзеге асырады;
- 9) тұрғын үй құрылышына үлестік қатысу туралы шарттарды, сондай-ақ олар бойынша талап ету құқықтарын басқаға беру туралы шарттарды есепке алуды жүргізеді;
- 10) жергілікті мемлекеттік басқару мүдделерінде жергілікті атқарушы органдарға Қазақстан Республикасының заңнамасымен жүктелетін өзге де өкілеттіктерді жүзеге асырады.

3-тaraу. ТҰРҒЫН ҮЙ ҚҰРЫЛЫСЫНА ҮЛЕСТІК ҚАТЫСУДЫ ҰЙЫМДАСТАРЫ

7-бап. Тұрғын үй құрылышына үлестік қатысуды ұйымдастыру тәсілдері

1. Тұрғын үй құрылышына үлестік қатысу:
 - 1) Бірыңғай оператордан кепілдік алу;
 - 2) екінші деңгейдегі банктің жобаға қатысуы;
 - 3) көппәтерлі тұрғын үйдің қаңқасы тұрғызылғаннан кейін үлескерлердің ақшасын тарту тәсілдерінің бірі арқылы ұйымдастырылады.

1-1. Уәкілетті орган айқындаған тәртіпке сәйкес тұрғын үй құрылышына үлестік қатысуды ұйымдастыру тәсілдерін өзгертуге жол беріледі.

2. Көппәтерлі тұрғын үйлердің немесе жеке тұрғын үйлер кешенінің құрылышы үшін осы бапта көзделмеген өзге де тәсілдермен жеке, заңды тұлғалардың және (немесе) қызметін бірлескен қызмет туралы шартқа сәйкес жүзеге асыратын тұлғалардың (жай серіктестік, консорциум) ақшасын тартуға тыйым салынады.

Ескерту. 7-бапқа өзгерістер енгізілді - ҚР 02.04.2019 № 241-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 30.06.2025 № 204-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алпыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Зандарымен.

8-бап. Бірыңғай оператордың кепілдігін алу тәсілімен тұрғын үй құрылышына үлестік қатысуды ұйымдастыру

1. Бірыңғай оператордың кепілдігін алу тәсілімен тұрғын үй құрылышына үлестік қатысуды ұйымдастыру бойынша қызметті жүзеге асыру үшін көппәтерлі тұрғын үйдің құрылышы салушысы мынадай:

1) республикалық маңызы бар қалалардағы, астанадағы құрылышта жалпы аланы кемінде он мың шаршы метр және басқа да әкімшілік-аумақтық бірліктердегі құрылышта кемінде бес мың шаршы метр көппәтерлі тұрғын үйлер құрылышының объектілерін өткізу, оның ішінде тапсырыс беруші, мердігер (бас мердігер) ретінде жиынтығында кемінде екі жыл тәжірибесінің болуы;

2) шамасы жиынтық активтердің он пайызынан кем болмайтын, өзінің аудиторлық қорытындымен расталған қаржылық есептілігіне сәйкес соңғы екі қаржы жылында қысқа мерзімді және ұзак мерзімді міндеттемелерді шегергеннен кейін қалатын активтерінің болуы;

3) қарыз қаражатының және меншікті капиталының арақатынасы арқылы есептелген коэффициент шамасы көппәтерлі тұрғын үйдің құрылышын салудың оны пайдалануға қабылдағанға дейінгі бүкіл мерзімі ішінде жетіден аспауы талаптарына сай болуға міндетті.

1-1. Бірыңғай оператордың кепілдігін алу тәсілімен тұрғын үй құрылышына үлестік қатысуды ұйымдастыру бойынша қызметті жүзеге асыру үшін жеке тұрғын үйлер кешенінің құрылышы салушысы мынадай талаптарға сәйкес келуге:

1) республикалық маңызы бар қалалардағы, астанадағы құрылышта жалпы алаңы кемінде он мың шаршы метр және өзге де әкімшілік-аумақтық бірліктердегі құрылышта кемінде бес мың шаршы метр көппәтерлі тұрғын үйлер және (немесе) жеке тұрғын үйлер кешені құрылышының объектілерін өткізу, оның ішінде тапсырыс беруші, мердігер (бас мердігер) ретінде жиынтығында кемінде екі жыл тәжірибесінің болуы;

2) шамасы жиынтық активтердің он пайызынан кем болмайтын, өзінің аудиторлық қорытындымен расталған қаржылық есептілігіне сәйкес соңғы екі қаржы жылында қысқа мерзімді және ұзақ мерзімді міндеттемелерді шегергеннен кейін қалатын активтерінің болуы;

3) қарыз қаражатының және меншікті капиталының арақатынасы арқылы есептелген коэффициент шамасы жеке тұрғын үйлер кешенінің құрылышын салудың оны пайдалануға қабылдағанға дейінгі бүкіл мерзімі ішінде жетіден аспауы міндетті.

2. Бірыңғай оператордың кепілдігін алу тәсілімен тұрғын үй құрылышына үлестік қатысады ұйымдастыру жөніндегі қызметті жүзеге асыру үшін құрылыш салушы уәкілетті компания құрады немесе көппәтерлі тұрғын үй немесе жеке тұрғын үйлер кешені құрылышының бір жобасынан көп емес қызметті жүзеге асыру үшін өзге заңды тұлғаның дауыс беретін акцияларының (жарғылық капиталдағы қатысу үлестерінің) бір жүз пайызын сатып алады.

Көппәтерлі тұрғын үй немесе жеке тұрғын үйлер кешені құрылышының жобасы бір жер учаскесінде бірнеше құрылыш объектісін көздеуі мүмкін.

Егер мұндай құрылыш көппәтерлі тұрғын үй немесе жеке тұрғын үйлер кешені құрылышының жобасында көзделген болса, бірнеше жер учаскесінде құрылыш объектілерін салуға жол беріледі.

Құрылыш салушы көппәтерлі тұрғын үй немесе жеке тұрғын үйлер кешені құрылышының алдыңғы жобасын салу, іске қосу және пайдалануға қабылдау бойынша өз міндеттемелерін орындаған уәкілетті компанияны немесе өзі жалғыз құрылтайшысы (қатысуышы) болып табылатын өзге де заңды тұлғаны тартуға құқылы.

3. Бірыңғай оператордың кепілдігін алу тәсілімен тұрғын үй құрылышына үлестік қатысады ұйымдастыру үшін уәкілетті компанияның:

1) мемлекет берген уақытша өтеулі жер пайдалану (жалдау) құқығымен немесе меншік құқығымен тиесілі жер учаскесіне құқық белгілейтін құжат;

2) кешенді ведомстводан тыс сараптаманың оң қорытындысымен көппәтерлі тұрғын үй немесе жеке тұрғын үйлер кешені құрылышы жобасының жобалау-сметалық құжаттамасы;

3) осы Заңның 20-бабына сәйкес жұмсау үшін жоспарланған ақшасы және (немесе) егер жер учаскесі меншік құқығымен тиесілі болса, жобалық құнының кемінде он пайызы көлемінде немесе егер жер учаскесі мемлекет берген уақытша өтеулі жер

пайдалану (жалдау) құқығымен тиесілі болса, жобалық құнының кемінде он бес пайызы көлемінде орындалған жұмыстар актілерімен расталған аяқталмаған құрылышы ;

4) құжаттарды қарағаны үшін комиссияны, кепілдік беру туралы шарт бойынша кепілдік жарнаны төлеуге арналған ақшасы;

5) көппәтерлі тұрғын үй немесе жеке тұрғын үйлер кешені құрылышының мердігерлік шарты болуы міндettі.

4. Осы баптың 3-тармағында айқындалған мұлік қандай да бір ауыртпалықтардан, құқықтардан және үшінші тұлғалардың талаптарынан еркін болуға тиіс.

Құрылыш салушы және (немесе) уәкілетті компания Бірыңғай операторға өтінім берілгенге дейін осы баптың 3-тармағының 3) тармақшасында көрсетілген аяқталмаған құрылыштағы құрылыш-монтаждау жұмыстарына толық көлемде ақы төлеуге және ол тапсырыс беруші мен мердігердің арасындағы өзара есеп айырысуарды салыстырып-тексеру актілерімен расталуға тиіс.

5. Құрылыш салушы мен уәкілетті компания осы бапта белгіленген талаптарға сай болған кезде Бірыңғай оператор көппәтерлі тұрғын үйдің немесе жеке тұрғын үйлер кешенінің құрылыш жобасы бойынша құжаттарды уәкілетті орган бекіткен тәртіппен тексеруді жүргізеді және кепілдік беру туралы шарт жасасады.

6. Кепілдік беру туралы жасалған шарт ұлескерлердің ақшасын тарту үшін негіз болып табылады және құрылыш салушының және уәкілетті компанияның ұлескерлердің ақшасын тартуға жергілікті атқарушы органнан рұқсат алуын қажет етпейді.

7. Осы Заңның талаптарын орындау мақсатында құрылыш салушы және уәкілетті компания ақпараттық жүйелер арқылы Бірыңғай операторға аудиторлық қорытындымен расталған жылдық қаржылық есептілікті және Қазақстан Республикасының бухгалтерлік есеп және қаржылық есептілік туралы заңнамасына сәйкес тоқсан сайынғы қаржылық есептілікті кепілдік беру туралы шарттың қолданылуы ішінде ұсынады.

8. Бірыңғай оператор Бірыңғай оператордың кепілдігін беру кезіндегі аяқталмаған құрылыш құны мен бағалау туралы есеппен расталған соңғы есепті күнге аяқталмаған құрылыш сомасы арасындағы айырмаға мөлшерлес кепілдік бойынша міндettемелерді азайтуға жол береді.

Ескерту. 8-бапқа өзгерістер енгізілді - ҚР 02.04.2019 № 241-VI (алғашқы реcми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 26.12.2019 № 284-VI (алғашқы реcми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 30.06.2025 № 204-VIII (алғашқы реcми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алпыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Зандарымен.

9-бап. Екінші деңгейдегі банктің жобага қатысуы тәсілімен тұrғын үй құрылышына үlestік қатысуды ұйымдастыру

1. Екінші деңгейдегі банктің жобаға қатысуы тәсілімен тұрғын үй құрылышына үlestік қатысады ұйымдастыру бойынша қызметті жүзеге асыру үшін көппәтерлі тұрғын үй құрылыш салушысының республикалық маңызы бар қалалардағы, астанадағы құрылышта жалпы алаңы кемінде он мың шаршы метр және басқа да әкімшілік-аумақтық бірліктердегі құрылышта кемінде бес мың шаршы метр көппәтерлі тұрғын үйлер құрылышының объектілерін өткізу, оның ішінде тапсырыс беруші, мердігер (бас мердігер) ретінде жиынтығында кемінде екі жыл тәжірибесі болуы міндettі.

1-1. Екінші деңгейдегі банктің жобаға қатысуы тәсілімен тұрғын үй құрылышына үlestік қатысады ұйымдастыру бойынша қызметті жүзеге асыру үшін жеке тұрғын үйлер кешені құрылыш салушысының республикалық маңызы бар қалалардағы, астанадағы құрылышта жалпы алаңы кемінде он мың шаршы метр және өзге де әкімшілік-аумақтық бірліктердегі құрылышта кемінде бес мың шаршы метр көппәтерлі тұрғын үйлер және (немесе) жеке тұрғын үйлер кешені құрылышының объектілерін өткізу, оның ішінде тапсырыс беруші, мердігер (бас мердігер) ретінде жиынтығында кемінде екі жыл тәжірибесінің болуы міндettі.

2. Екінші деңгейдегі банктің жобаға қатысуы тәсілімен тұрғын үй құрылышына үlestік қатысады ұйымдастыру үшін құрылыш салушы уәкілетті компания құрады немесе көппәтерлі тұрғын үй немесе жеке тұрғын үйлер кешені құрылышының бір жобасынан көп емес қызметті жүзеге асыру үшін өзге заңды тұлғаның дауыс беретін акцияларының (жарғылық капиталдағы қатысу үlestерінің) бір жұз пайызын сатып алады.

Көппәтерлі тұрғын үй немесе жеке тұрғын үйлер кешені құрылышының жобасы бір жер учаскесінде бірнеше құрылыш объектісін көздеуі мүмкін.

Егер мұндай құрылыш көппәтерлі тұрғын үй немесе жеке тұрғын үйлер кешені құрылышының жобасында көзделген болса, бірнеше жер учаскесінде құрылыш объектілерін салуға жол беріледі.

Құрылыш салушы көппәтерлі тұрғын үй немесе жеке тұрғын үйлер кешені құрылышының алдынғы жобасын салу, іске қосу және пайдалануға қабылдау бойынша өз міндеттемелерін орындаған уәкілетті компанияны немесе өзі жалғыз құрылтайшысы (қатысушысы) болып табылатын өзге де заңды тұлғаны тартуға құқылы.

3. Екінші деңгейдегі банктің жобаға қатысуы тәсілімен тұрғын үй құрылышына үlestік қатысады ұйымдастыру үшін уәкілетті компанияның:

1) мемлекет берген уақытша өтеулі жер пайдалану (жалдау) құқығымен немесе меншік құқығымен тиесілі жер учаскесіне құқық белгілейтін құжат;

2) кешенді ведомстводан тыс сараптаманың оң қорытындысымен көппәтерлі тұрғын үй немесе жеке тұрғын үйлер кешені құрылышы жобасының жобалау-сметалық құжаттамасы болуы міндettі.

4. Осы баптың 3-тармағында айқындалған мүлік, құрылышты қаржыландыратын екінші деңгейдегі банктің кепілде болуы мүмкін жер учаскесін қоспағанда, қандай да бір ауыртпалықтардан, құқықтардан және үшінші тұлғалардың талаптарынан еркін болуға туіс.

5. Құрылыш салушы және уәкілетті компания осы бапта белгіленген талаптарға сәйкес келген кезде құрылыш салушы және (немесе) уәкілетті компания көппәтерлі тұрғын үйдің немесе жеке тұрғын үйлер кешенінде құрылышын аяқтау үшін жеткілікті сомаға құрылышты қаржыландыруға әзірлігі туралы екінші деңгейдегі банктің шешімін алу үшін екінші деңгейдегі банкке өтініш жасайды.

Екінші деңгейдегі банк пен уәкілетті компания арасында жасалған банктік қарыздың кредиттік шарты, ведомстводан тыс кешенді сараптаманың оң қорытындысы бар, аяқталмаған құрылыш құнын шегергендердің көппәтерлі тұрғын үйдің немесе жеке тұрғын үйлер кешенінде құрылышы жобасының жобалау-сметалық құжаттамасында көзделген сомаға несие берешегінде болуы туралы анықтама көппәтерлі тұрғын үйдің немесе жеке тұрғын үйлер кешенінде құрылышын қаржыландыруға әзірлігі туралы екінші деңгейдегі банктің шешімін растау болып табылады.

Екінші деңгейдегі банк көппәтерлі тұрғын үйдің немесе жеке тұрғын үйлер кешенін қаржыландыруға әзір болған жағдайда уәкілетті компаниямен және инженирингтік компаниямен үшжақты шарт жасасады, онда инженирингтік компанияның осы Заңның 20-бабының 1-тармағында көрсетілген уәкілетті компанияның банктік шоттары бойынша жүргізілетін операциялар туралы ақпарат алудың уәкілетті компанияның келісімі көзделеді.

6. Құрылыш салушы және уәкілетті компания осы бапта белгіленген талаптарға сай болған жағдайда, құрылыш салушы мен уәкілетті компания облыстың, республикалық маңызы бар қаланың, астананың, ауданының, облыстық маңызы бар қаланың жергілікті атқарушы органына осы Заңның 18-бабында белгіленген тәртіппен үлескерлердің ақшасын тартуға рұқсат алу үшін өтініш жасайды.

7. Үлескерлердің ақшасын тартуға рұқсат алынғаннан кейін ғана осы Заңның 20-бабында белгіленген талаптар ескеріле отырып, уәкілетті компанияның банктік шотынан үлескерлердің ақшасын пайдалануға жол беріледі.

Екінші деңгейдегі банк үлескерлердің ақшасын және құрылыш салушының және (немесе) уәкілетті компанияның қарыз қаражатын банктік шоттардан бір мезгілде пайдалану туралы шешім қабылдауға құқылы.

8. Осы баптың 3-тармағының 1) және 2) тармақшаларында көрсетілген мүлік тұрғын үй құрылышына үлестік қатысу туралы шарт жергілікті атқарушы органды тіркелген кезден бастап үлескерлердің кепілдігінде деп есептеледі.

9. Екінші деңгейдегі банк осы баптың 3-тармағының 1) және 2) тармақшаларында көрсетілген кепілге қойылған мүлікті өткізу туралы шешім қабылдаған кезде кепілге қойылған мүлікті өткізуден түсken ақша ақшаны қайтару

туралы талап қойған үлескерлердің және екінші деңгейдегі банктің талаптарын қанағаттандыруға бағытталады. Кепілге қойылған мұлікті өткізуден түскен ақша жеткіліксіз болған кезде осы мүлікке өндіріп алуды қолдануға және оны өткізуге байланысты шығыстарды жабу үшін қажетті сомаларды ұстап қалғаннан кейінгі айырма үлескерлер мен екінші деңгейдегі банк арасында осы талаптарды қанағаттандыру кезіндегі олардың талаптарының мөлшерлеріне пропорционалды түрде бөлінеді.

10. Кепілге қойылған мұлік өткізілген жария сауда-саттық өткізу күніне дейін өз талаптарын мәлімдемеген үлескерлерге берілуге тиісті ақша тұрғын үй құрылышына үlestік қатысу туралы шарттың талаптарына сәйкес банктік салым шотына бағытталады.

Кепілге қойылған мүлікке өндіріп алуды қолданған және оны өткізген кезде екінші деңгейдегі банк тұрғын үй құрылышына үlestік қатысу туралы шарт жасалған кезден бастап үлескерлердің сенім білдірілген тұлғасы деп танылады.

11. Уәкілетті компания осы Заңның 17-бабында белгіленген тәртіппен үлескерге көппәтерлі тұрғын үйдегі немесе жеке тұрғын үйлер кешеніндегі үлесін берген кезден бастап кепіл құқығы тоқтатылады.

Ескерту. 9-бапқа өзгерістер енгізілді - ҚР 02.04.2019 № 241-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен 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); 30.06.2025 № 204-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алпыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Зандарымен.

10-бап. Көппәтерлі тұрғын үйдің қанқасы тұрғызылғаннан кейін үлескерлердің ақшасын тарту тәсілімен тұрғын үй құрылышына үlestік қатысады ұйымдастыру

1. Көппәтерлі тұрғын үйдің қанқасы тұрғызылғаннан кейін үлескерлердің ақшасын тарту тәсілімен тұрғын үй құрылышына үlestік қатысады ұйымдастыру бойынша қызметті жүзеге асыру үшін құрылыш салушы соңғы үш жыл бойы, оның ішінде тапсырыс беруші, мердігер (бас мердігер) ретінде республикалық маңызы бар қалалардағы, астанадағы құрылыш кезінде жиынтығында жалпы алаңы кемінде отыз алты мың шаршы метр және басқа да әкімшілік-аумақтық бірліктердегі құрылыш кезінде кемінде он сегіз мың шаршы метр көппәтерлі тұрғын үйлерді Қазақстан Республикасының аумағында салуға және пайдалануға беруге міндетті. Бұл ретте құрылыш салушының еншілес мекемелерінің жиынтық тәжірибесі ескеріледі.

2. Көппәтерлі тұрғын үйдің қанқасы тұрғызылғаннан кейін үлескерлердің ақшасын тарту тәсілімен тұрғын үй құрылышына үlestік қатысады ұйымдастыру үшін құрылыш салушы уәкілетті компания құрады немесе көппәтерлі тұрғын үй құрылышының бір

жобасынан көп емес қызметті жүзеге асыру үшін өзге занды тұлғаның дауыс беретін акцияларының (жарғылық капиталдағы қатысу үлестерінің) бір жүз пайзын сатып алады.

Көппәтерлі тұрғын үй құрылышының жобасы бір жер учаскесінде бірнеше құрылыш объектісін көздеуі мүмкін.

Егер мұндай құрылыш көппәтерлі тұрғын үй құрылышының жобасында көзделген болса, бірнеше жер учаскесінде құрылыш объектілерін салуға жол беріледі.

Құрылыш салушы көппәтерлі тұрғын үй құрылышының алдыңғы жобасын салу, іске қосу және пайдалануға қабылдау бойынша өз міндеттемелерін орындаған уәкілетті компанияны немесе өзі жалғыз құрылтайшысы (қатысушысы) болып табылатын өзге де занды тұлғаны тартуға құқылы.

3. Көппәтерлі тұрғын үйдің қанқасы тұрғызылғаннан кейін үлескерлердің ақшасын тарту тәсілімен тұрғын үй құрылышына үлестік қатысады ұйымдастыру үшін уәкілетті компанияның:

1) мемлекет берген уақытша өтеулі жер пайдалану (жалдау) құқығымен немесе меншік құқығымен тиесілі жер учаскесіне құқық белгілейтін құжат;

2) кешенді ведомстводан тыс сараптаманың оң қорытындысымен көппәтерлі тұрғын үй құрылышы жобасының жобалау-сметалық құжаттамасы;

3) инжинирингтік компанияның есебімен расталған көппәтерлі тұрғын үйдің қанқасының аяқталған құрылышының болуы;

4) инжинирингтік компаниямен шарты болуы міндетті.

4. Осы баптың 3-тармағында айқындалған мүлік қандай да бір ауыртпалықтардан, құқықтардан және үшінші тұлғалардың талаптарынан еркін болуға тиіс.

5. Құрылыш салушы және уәкілетті компания осы бапта белгіленген талаптарға сай болған жағдайда, құрылыш салушы мен уәкілетті компания облыстын, республикалық маңызы бар қаланың, астананың, ауданның, облыстық маңызы бар қаланың жергілікті атқарушы органына осы Заңның 18-бабында белгіленген тәртіппен үлескерлердің ақшасын тартуға рұқсат алу үшін өтініш жасайды.

6. Уәкілетті компания үлескерлердің ақшасын тартуға рұқсат алғаннан кейін көппәтерлі тұрғын үйдің құрылышын осы Заңның 20-бабының талаптарына сәйкес үлескерлердің ақшасын тарту тәсілімен ұйымдастырады.

7. Осы баптың 3-тармағының 1), 2) және 3)тармақшаларында көрсетілген мүлік тұрғын үй құрылышына үлестік қатысу туралы шарт жергілікті атқарушы органды тіркелген кезден бастап үлескерлердің кепілдігінде деп есептеледі.

8. Осы баптың 3-тармағының 1), 2) және 3) тармақшаларында көрсетілген мүлікті кепілге беруге жол берілмейді.

9. Уәкілетті компания көппәтерлі тұрғын үй құрылышын аяқтау жөніндегі міндеттемелерді орындаған немесе тиісінше орындаған жағдайда үлескерлер

Қазақстан Республикасының оңалту және банкроттық туралы заңнамасына сәйкес үәкілдегі компанияның банкроттық рәсіміне бастамашылық жасауға құқылы.

10. Үәкілдегі компания банкрот болған жағдайда үлескерлер көппәтерлі тұрғын үй құрылышын аяқтау үшін Қазақстан Республикасының тұрғын үй заңнамасына сәйкес тұрғын үй құрылышы кооперативін құруға құқылы.

11. Үәкілдегі компания осы Заңның 17-бабында белгіленген тәртіппен үлескерге көппәтерлі тұрғын үйдегі үлесін берген кезден бастап кепіл құқығы тоқтатылады.

Ескерту. 10-бапқа өзгерістер енгізілді – ҚР 26.12.2019 № 284-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 30.06.2025 № 204-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алпыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңдарымен.

4-тaraу. ТҰРҒЫН ҮЙ ҚҰРЫЛЫСЫНА ҮЛЕСТІК ҚАТЫСУ ТУРАЛЫ ШАРТ

11-бап. Тұрғын үй құрылышына үlestіk қатысу туралы шарт

1. Тұрғын үй құрылышына үlestіk қатысу туралы шарт жазбаша нысанда не электрондық цифрлық қолтаңбамен куәландыру арқылы жасалады және осы Заңның 12 -бабында көзделген тәртіппен көппәтерлі тұрғын үйдің немесе жеке тұрғын үйлер кешенінің орналасқан жеріндегі жергілікті атқарушы органда оны есепке қойған кезден бастап жасалған болып есептеледі.

2. Тұрғын үй құрылышына үlestіk қатысу туралы шарттың тараптары іс жүзіндегі мекенжайының және (немесе) басқа жеке деректерінің өзгеруі туралы күнтізбелік отыз күн ішінде бір-біріне жазбаша хабарлауға тиіс.

3. Тұрғын үй құрылышына үlestіk қатысу туралы шартта үлескерлердің ақшасын тартуға рұқсаттың берілген күні мен нөмірі немесе кепілдік беру туралы жасалған шарттың күні мен нөмірі көрсетіледі.

Ескерту. 11-бапқа өзгеріс енгізілді – ҚР 30.06.2025 № 204-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алпыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңымен.

12-бап. Тұрғын үй құрылышына үlestіk қатысу туралы шарттарды есепке алу

1. Тұрғын үй құрылышына үlestіk қатысу туралы шарт, оған енгізілетін өзгерістер және (немесе) толықтырулар, сондай-ақ талап ету құқығын басқаға беру туралы шарт тұрғын үй құрылышына үlestіk қатысудың бірыңғай ақпараттық жүйесі арқылы үәкілдегі компанияның ұсынысы бойынша көппәтерлі тұрғын үйдің немесе жеке тұрғын үйлер кешенінің орналасқан жеріндегі жергілікті атқарушы органда міндетті түрде есепке алынуға жатады.

2. Тұрғын үй құрылышына үlestіk қатысу туралы шартты есепке алу үәкілдегі орган бекіткен тұрғын үй құрылышына үlestіk қатысу туралы шарттарды, сондай-ақ олар

бойынша талап ету құқығын басқаға беру туралы шарттарды есепке алуды жүргізу қағидаларына сәйкес, тұрғын үй құрылышына үlestік қатысудың бірынғай ақпараттық жүйесі арқылы жүзеге асырылады.

Ескерту. 12-бапқа өзгерістер енгізілді - ҚР 02.04.2019 № 241-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 30.06.2025 № 204-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алпыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңдарымен.

13-бап. Тұрғын үй құрылышына үlestік қатысу туралы шартты өзгерту және бұзу

1. Тұрғын үй құрылышына үlestік қатысу туралы шартқа ол жасалғаннан кейін тараптардың келісіуі бойынша Қазақстан Республикасының азаматтық заңнамасында көзделген тәртіппен өзгерістер және (немесе) толықтырулар енгізілуі мүмкін. Мұндай жағдайларда тұрғын үй құрылышына үlestік қатысу туралы шартқа қосымша келісімдер де жергілікті атқарушы органдарда міндетті түрде есепке алынуға жатады.

2. Үлескердің тұрғын үй құрылышына үlestік қатысу туралы шарт бойынша талап ету құқығын басқаға беруіне ол шарттың бағасын төлегеннен кейін немесе бір мезгілде, уәкілетті компания келіскең жағдайда, Қазақстан Республикасының азаматтық заңнамасына сәйкес борышын қолма-қол емес тәртіппен жаңа үлескерге аударғаннан кейін гана жол беріледі.

3. Үлескердің тұрғын үй құрылышына үlestік қатысу туралы шарт бойынша талап ету құқығын басқаға беруіне тұрғын үй құрылышына үlestік қатысу туралы шарт көппәтерлі тұрғын үйдің немесе жеке тұрғын үйлер кешенінің орналасқан жеріндегі жергілікті атқарушы органды есепке алынған кезден бастап тараптар салынған көппәтерлі тұрғын үйдегі немесе жеке тұрғын үйлер кешеніндегі үlestі беру туралы тапсыру актісіне қол қойған кезге дейін жол беріледі.

4. Үлескер – жеке тұлға қайтыс болған немесе ол қайтыс болды деп жарияланған жағдайда, оның тұрғын үй құрылышына үlestік қатысу туралы шарт бойынша құқықтары мен міндеттері Қазақстан Республикасының азаматтық заңнамасына сәйкес мұрагерлеріне ауысады.

Ескерту. 13-бапқа өзгеріс енгізілді – ҚР 30.06.2025 № 204-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алпыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңымен.

14-бап. Үлескердің құқықтары мен міндеттері

1. Үлескер:

1) осы Заңның 22-бабында айқындалған ақпаратты алуға;

2) Қазақстан Республикасының азаматтық заңнамасында айқындалған тәртіппен тұрғын үй құрылышына үлестік қатысу туралы шарт бойынша талап ету құқығын басқаға беруге;

3) тұрғын үй құрылышына үлестік қатысу туралы шарттың талаптарын уәкілетті компанияның тиісінше орындауын талап етуге;

4) құрылыш салушыдан техникалық зерттеп-қарау нәтижелері бойынша сатып алынатын жалпы алаңының нақты азаюы нәтижесінде ақша төлеуді талап етуге құқылы.

2. Үлескер:

1) тұрғын үй құрылышына үлестік қатысу туралы шартқа сәйкес уәкілетті компанияның банктік шотына қолма-қол емес тәртіппен ақша салуға;

2) тұрғын үй құрылышына үлестік қатысу туралы шарттың талаптарын уақтылы орындауға;

3) көппәтерлі тұрғын үйді немесе жеке тұрғын үйлер кешенін тіркелген пайдалануға қабылдау актісі болған кезде үлескер уәкілетті компаниядан хабарлама алған кезден бастап күнтізбелік отыз күн ішінде үлесін беру туралы шартқа қол қоя отырып, көппәтерлі тұрғын үйдегі немесе жеке тұрғын үйлер кешеніндегі үлесін қабылдауға;

4) іс жүзіндегі мекенжайы және (немесе) басқа да дербес деректері өзгерген жағдайда бұл туралы уәкілетті компанияны күнтізбелік отыз күн ішінде жазбаша хабардар етуге міндетті.

Ескерту. 14-бапқа өзгеріс енгізілді - ҚР 30.06.2025 № 204-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алпыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі)
Заңымен.

15-бап. Тұрғын үй құрылышына үлестік қатысу туралы шарт бойынша міндеттемелерді орындау

1. Үлескердің тұрғын үй құрылышына үлестік қатысу туралы шартта көзделген үлестің құнын төлеуі төлемдерді шартта белгіленген мерзімде уәкілетті компанияның банк шотына салу арқылы жүргізіледі.

2. Үлескердің міндеттемелері ол үлестің құнын толық көлемде төлеген және оны көппәтерлі тұрғын үйден немесе жеке тұрғын үйлер кешенінен тұрғын үй құрылышына үлестік қатысу туралы шартқа сәйкес қабылдалап алған кезден бастап орындалған болып есептеледі.

3. Құрылыш салушының және (немесе) уәкілетті компанияның көппәтерлі тұрғын үйдегі немесе жеке тұрғын үйлер кешеніндегі үлесті беру жөніндегі міндеттемесі көппәтерлі тұрғын үй немесе жеке тұрғын үйлер кешені пайдалануға қабылданған, тараптар көппәтерлі тұрғын үйдегі немесе жеке тұрғын үйлер кешеніндегі үлесті беру туралы шартқа қол қойған, сондай-ақ Қазақстан Республикасының тұрғын үй заңнамасына сәйкес іс-шаралар жүргізілген кезден бастап орындалды деп есептеледі.

4. Мердігердің (бас мердігердің) кепілдікті мерзім бойынша міндеттемелері ол кепілдікті мерзім кезеңінде туындаған, жобалау-сметалық құжаттамада және тұрғын үй құрылышына үлестік қатысу туралы шартта көрсетілген көппәтерлі тұрғын үй немесе жеке тұрғын үйлер кешені құрылышы көрсеткіштері сәйкестігінің бұзушылықтарын жою жөніндегі міндеттемелерін орындағаннан кейін орындалған болып есептеледі.

5. Тұрғызылған көппәтерлі тұрғын үйдегі немесе жеке тұрғын үйлер кешеніндегі үлес үлескерге іс жүзінде берілгенге дейін оның кездейсоқ жойылу немесе кездейсоқ бүліну тәуекелін үәкілетті компания көтереді. Көппәтерлі тұрғын үйдегі немесе жеке тұрғын үйлер кешеніндегі үлес іс жүзінде берілгеннен кейін кездейсоқ жойылу немесе кездейсоқ бүліну тәуекелі үлескерге өтеді.

Ескерту. 15-бапқа өзгерістер енгізілді – ҚР 26.12.2019 № 284-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін құнтізбелік он құн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 30.06.2025 № 204-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін құнтізбелік алпыс құн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Зандарымен.

16-бап. Тұрғын үй құрылышына үлестік қатысу туралы шарт бойынша тараپтардың жауапкершілігі

1. Уәкілетті компания құрылыштың барысы мен сапасына бақылауды қамтамасыз ету бойынша жауапты болады.

2. Уәкілетті компания үлескерлермен жасалған, тұрғын үй құрылышына үлестік қатысу туралы шартта айқындалған талаптарда көппәтерлі тұрғын үйдің немесе жеке тұрғын үйлер кешенінің құрылышы үшін енгізілген ақшаға билік етеді және мыналар:

1) үлескерлер ақшасының нысаналы және уақтылы пайдаланылуы;

2) объектіні салу кезінде нормативтік-техникалық құжаттардың талаптарын сақтау;

3) пайдаланылатын құрылыш материалдарының, конструкциялардың, жабдықтардың сапасы және құрылыш-монтаждау жұмыстарын жүргізу;

4) объектіні пайдалануға тапсыру мерзімдері;

5) үлескерге оның үлесін беру үшін Қазақстан Республикасының зандарында немесе тұрғын үй құрылышына үлестік қатысу туралы шартта белгіленген жауаптылықта болады.

3. Уәкілетті компания қойылған біліктілік талаптары арқылы мердігерді (бас мердігерді) таңдау үшін жауапты болады.

4. Уәкілетті компания үлескерді кезекті төлемді төлемегені туралы пошта арқылы хабардар етуге міндетті. Мұндай хабарлама салым тізімдемесімен тапсырыс хатпен жүзеге асырылуы немесе үлескерге қолхатпен жеке өзіне тапсырылуы тиіс.

Үлескердің шарттық міндеттемелерді орындаудан бас тарту фактісін тану үшін төлемді (төлемдерді) кешіктірудің жалпы мерзімі кемінде үш ай болатын төлемді (төлемдерді) төлемегені туралы кемінде үш хабарламаның болғаны белгіленуі қажет.

5. Үлескер кезекті төлемді төлемеген және тұрғын үй құрылышына үлестік қатысу туралы шарт талаптарына сәйкес осы баптың 4-тармағында айқындалған мерзім ішінде жазбаша өтініш бермене жағдайда, уәкілетті компания мынадай шешімдердің бірін қабылдауға:

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

2) шартты бұзуға және үлесті үшінші тұлғага өткізуға және сатудан түскен ақшаны көппәтерлі тұрғын үйді немесе жеке тұрғын үйлер кешенін пайдалануға қабылданап алған күннен бастап үш ай ішінде үлескерге қайтариپ беруге не бұрынғы үлескер осы ақша үшін жүтінгенге дейін оның банктік шотта сақталуын қамтамасыз етуге құқылы.

6. Уәкілетті компанияның көппәтерлі тұрғын үйдегі немесе жеке тұрғын үйлер кешеніндегі үлес ақысын үлескерлердің қолма-қол ақшасымен алуына тыйым салынады.

**Ескерту. 16-бапқа өзгеріс енгізілді – ҚР 30.06.2025 № 204-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алпыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі)
Занымен.**

17-бап. Көппәтерлі тұрғын үйдегі немесе жеке тұрғын үйлер кешеніндегі үлесті беру

**Ескерту. 17-баптың тақырыбына өзгеріс енгізілдін – ҚР 30.06.2025 № 204-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алпыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі)
Занымен.**

1. Уәкілетті компания үлескердің салынған көппәтерлі тұрғын үйдегі немесе жеке тұрғын үйлер кешеніндегі үлесін оған тұрғын үй құрылышына үлестік қатысу туралы шартта көзделген мерзімнен кешіктірмей беруге міндettі.

2. Уәкілетті компания үлескерге оның көппәтерлі тұрғын үйдегі немесе жеке тұрғын үйлер кешеніндегі үлесін беруді салынған көппәтерлі тұрғын үйді немесе жеке тұрғын үйлер кешенін пайдалануға қабылдау актісіне қол қойылғаннан кейін жүзеге асырады.

3. Салынған көппәтерлі тұрғын үйді немесе жеке тұрғын үйлер кешенін пайдалануға қабылдау актісіне қол қойылғаннан кейін уәкілетті компания үлескерлерге көппәтерлі тұрғын үйдегі немесе жеке тұрғын үйлер кешеніндегі үлестерін беру жөніндегі міндettемелерді мерзімінен бұрын орындауға құқылы.

4. Уәкілетті компания тұрғын үй құрылышына үлестік қатысу туралы шартқа сәйкес көппәтерлі тұрғын үй немесе жеке тұрғын үйлер кешені құрылышының аяқталғаны туралы және үлестің беруге дайын екендігі туралы үлескерге хат жіберуге, сондай-ақ үлескерді үлесті қабылданап алу қажеттігі туралы және үлескердің тұрғын үй құрылышына үлестік қатысу туралы шартта көзделген әрекетсіздігінің салдарлары туралы алдын ала ескертуге міндettі. Хат тапсырыс хатпен және пошта жөнелтілімін

адресаттың алғаны туралы хабарламамен пошта арқылы жіберілуге немесе үлескерге қолхатпен жеке өзіне табыс етілуге тиіс.

5. Үәкілетті компанияның көппәтерлі тұрғын үй немесе жеке тұрғын үйлер кешені құрылышының аяқталғаны туралы және көппәтерлі тұрғын үйдегі немесе жеке тұрғын үйлер кешеніндегі үлестің беруге дайын екендігі туралы жазбаша хабарламасын алған үлескер тұрғын үй құрылышына үлестік қатысу туралы шартта көзделген мерзімде немесе, егер мұндай мерзім белгіленбеген болса, көрсетілген хабарламаны алған күннен бастап он жұмыс күні ішінде оны қабылдауға кірісуге міндetti.

6. Жұмыс нәтижелерін қабылдау уақытында ондағы жобалау-сметалық құжаттамадан және тұрғын үй құрылышына үлестік қатысу туралы шарттан кері шегінулерді анықтаған үлескер үәкілетті компаниядан тараптармен келісілген мерзімде анықталған кемшіліктерді жоюоды талап етуге құқылы.

Ескерту. 17-бапқа өзгеріс енгізілді – ҚР 30.06.2025 № 204-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алпыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі)
Заңымен.

5-тaraу. ТҰРҒЫН ҮЙ ҚҰРЫЛЫСЫНА ҮЛЕСТИК ҚАТЫСУ ТӘРТІБІ ЖӘНЕ ЕРЕКШЕЛІКТЕРИ

18-бап. Үлестік тұрғын үй құрылышын ұйымдастыру кезінде екінші деңгейдегі банктің жобаға қатысуы тәсілімен немесе көппәтерлі тұрғын үйдің қанқасы тұрғызылғаннан кейін үлескерлердің ақшасын тартуға рұқсат беру тәртібі

1. Үәкілетті компания үлескерлердің ақшасын тартуды облыстың, республикалық маңызы бар қаланың, астананың, ауданының, облыстық маңызы бар қаланың жергілікті атқарушы органдарының үлескерлердің ақшасын тартуға рұқсатының негізінде жүзеге асырады.

2. Үлескерлердің ақшасын тартуға рұқсат беру "Рұқсаттар және хабарламалар туралы" Қазақстан Республикасының Заңына сәйкес жүзеге асырылады.

3. Үлескерлердің ақшасын тартуға рұқсат алу үшін құрылыш салушы және үәкілетті компания жергілікті атқарушы органға осы Заңының 9-бабының 1, 1-1, 3 және 5-тармақтарында немесе 10-бабының 1 және 3-тармақтарында (тұрғын үй құрылышына үлестік қатысуды ұйымдастыру тәсіліне қарай) көрсетілген талаптарға сәйкестігін растайтын құжаттардың көшірмелерін қоса бере отырып, өтініш жібереді.

4. Жергілікті атқарушы орган құрылыш салушыдан және үәкілетті компаниядан осы баптың 3-тармағында көрсетілген құжаттарды алған кезден бастап сегіз жұмыс күні ішінде үлескерлердің ақшасын тартуға рұқсат не жазбаша уәжді бас тартуын жіберуге міндetti.

5. Құрылыш салушының және (немесе) үәкілетті компанияның осы Заңының 9-бабының 1, 1-1, 3 және 5-тармақтарында немесе 10-бабының 1 және 3-тармақтарында (

тұрғын үй құрылышына үлестік қатысуды ұйымдастыру тәсіліне қарай) белгіленген бір немесе бірнеше талапқа сәйкес келмеуі жергілікті атқарушы органның үлескерлердің ақшасын тартуға рұқсат беруден бас тартуы үшін негіз болып табылады.

6. Құрылыш салушы және уәкілетті компания үлескерлердің ақшасын тартуға рұқсат беруден уәжді бас тартуға Қазақстан Республикасының заңдарында белгіленген тәртіппен шағым жасауға құқылы.

7. Құрылыш салушы және уәкілетті компания уәжді бас тартуда көрсетілген ескертулерді жойғаннан кейін үлескерлердің ақшасын тартуға рұқсат алуға қайта жүргінуге құқылы.

8. Үлескерлердің ақшасын тартуға рұқсатты жергілікті атқарушы орган көппәтерлі тұрғын үйді немесе жеке тұрғын үйлер кешенін пайдалануға беруге дейін оның құрылышының бүкіл кезеңіне береді.

9. Үлескерлердің ақшасын тартуға рұқсаттың қолданысын тоқтата тұру және одан айыру "Рұқсаттар және хабарламалар туралы" Қазақстан Республикасының Заңына сәйкес жүзеге асырылады.

Ескерту. 18-бапқа өзгерістер енгізілді - ҚР 25.11.2019 № 272-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін құнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 29.06.2020 № 351-VI (01.07.2021 бастап қолданысқа енгізіледі); 30.06.2025 № 204-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін құнтізбелік алпыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Зандарымен.

19-бап. Тұрғын үй құрылышына үлестік қатысуды ұйымдастырудың ерекшеліктері

1. Көппәтерлі тұрғын үйдің немесе жеке тұрғын үйлер кешенінің құрылыш-монтаждау жұмыстары құнының кездейсоқ қымбаттау тәуекелін, осы баптың 2-тармағында көзделген жағдайды қоспағанда, мердігер (бас мердігер) көтереді.

2. Мердігер (бас мердігер), егер өзіне байланысты емес себептер бойынша құрылыш монтаждау жұмыстарының құны сметадан кемінде он пайыздан асып түссе, сметаны қайта қарауды талап етуге құқылы. Бұл жағдайда құрылыш-монтаждау жұмыстары құнының сметадан он пайыздан асатын сомада кездейсоқ қымбаттау тәуекелін уәкілетті компания көтереді.

3. Мердігердің (бас мердігердің) жобалау-сметалық құжаттамаға сәйкес мердігерлік шарт бойынша орындаған жұмыстары үшін төлемдерді төлеу инжинириングтік компания растаған, орындалған жұмыстар актілері негізінде уәкілетті компанияның банктік шотынан жүргізіледі.

Уәкілетті компанияның банктік шотынан үлескерлердің ақшасы пайдаланылған кезде құрылыштың жобалау-сметалық құжаттамасына сәйкес мердігерлік шарт бойынша мердігерге (бас мердігерге) төлемдерді алдын ала төлеуге мынадай шарттардың бірі ескеріле отырып жол беріледі:

1) мердігердің (бас мердігердің) міндеттемелерді тиісінше орындауын қамтамасыз ету болып табылатын аванстық төлемді қайтару бойынша екінші деңгейдегі банктің шартсыз және кері қайтарып алынбайтын кепілдігі болған кезде уәкілетті компаниямен мердігерлік шарт құнының елу пайызынан аспауға тиіс;

2) қамтамасыз етусіз уәкілетті компаниямен мердігерлік шарт сомасының жиырма пайызынан аспауға тиіс.

Мердігер (бас мердігер) орындаған жұмыстар үшін төлемдерді кейіннен төлеу осы Заңның 20-бабында айқындалған тәртіппен жүргізіледі.

Мердігердің (бас мердігердің) пайдасына төленетін төлемдер мердігердің (бас мердігердің) пайдасына төленетін төлем мөлшеріне мердігерлік шарт құнының қатынасына пропорционалды аванс сомасының бір бөлігі шегеріле отырып төленуге жатады.

4. Уәкілетті компания үлескерлердің ақшасын көппәтерлі тұрғын үйдің немесе жеке тұрғын үйлер кешенінің құрылымы мақсаттарына пайдалануды осы Заңның 20-бабында көзделген талаптарды ескере отырып жүзеге асырады.

5. Аяқталмаған құрылыштың меншік иесі уәкілетті компания болып табылады.

6. Құрылым салушының және уәкілетті компанияның банктік қарызды тартуынан және Бірыңғай оператордан кепілдік алуынан басқа, олардың өзге міндеттемелері бойынша аяқталмаған құрылышпен азаматтық-құқықтық мәмілелерге тыйым салынады.

7. Мердігер (бас мердігер), құрылым салушы және уәкілетті компания кепілдік мерзімі ішінде жобалау-сметалық құжаттамада көрсетілген көппәтерлі тұрғын үй немесе жеке тұрғын үйлер кешені көрсеткіштері сапасының сақталуына және тұрғын үй құрылышына үлестік қатысу туралы шартқа сәйкес көппәтерлі тұрғын үйдің немесе жеке тұрғын үйлер кешенін пайдалану мүмкіндігіне кепілдік береді.

8. Құрылым салушы және уәкілетті компания жылдық қаржылық есептіліктің аудитін жүргізуге міндетті.

9. Уәкілетті компания көппәтерлі тұрғын үйдегі немесе жеке тұрғын үйлер кешеніндегі үлестің алаң бірлігін жобалау құнының көппәтерлі тұрғын үйдің немесе жеке тұрғын үйлер кешенінің жалпы алаңына арақатынасымен айқындалатын құннан төмен емес өткізуге міндетті.

10. Құрылым салушы уәкілетті компанияның міндеттемелері бойынша үлескерлер алдында субсидиарлық жауаптылықта болады.

11. Уәкілетті компанияның көппәтерлі тұрғын үйдің немесе жеке тұрғын үйлер кешенінің құрылышын аяқтау бойынша міндеттемелерін орындауы немесе тиісінше орындауы оның көппәтерлі тұрғын үйдің немесе жеке тұрғын үйлер кешенін пайдалануға қабылдау мерзімін бұзуы болып табылады. Көппәтерлі тұрғын үйдің немесе жеке тұрғын үйлер кешенін пайдалануға қабылдау мерзімін құрылымы объектісінің жобалау-сметалық құжаттамасында көрсетілген мерзімнен бес айдан аспайтын мерзімге ауыстыруға жол беріледі.

Ескерту. 19-бапқа өзгерістер енгізілді - ҚР 02.04.2019 № 241-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен 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); 30.06.2025 № 204-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алпыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Зандарымен.

20-бап. Тұрғын үй құрылышына үлестік қатысада ақшаны мақсатты пайдалануды қамтамасыз ету

1. Көппәтерлі тұрғын үйдің немесе жеке тұрғын үйлер кешенінің құрылышына бағытталған ақшаның нысаналы пайдаланылуын қамтамасыз ету мақсатында үәкілетті компания екінші деңгейдегі бір банкте ғана ұлттық валютамен біреуден аспайтын ағымдағы шот ашуға міндettі.

Үәкілетті компания ұлттық валютамен ағымдағы шот ашилған екінші деңгейдегі банктегі:

шетел валютасымен біреуден аспайтын ағымдағы шотты;

ұлттық валютамен біреуден аспайтын жинақ шотын ашуға құқылы.

Үәкілетті компания осы баптың 6-тармағының талаптарын одан әрі сақтаған жағдайда, үәкілетті компанияның осы тармақта көрсетілген шоттары арасында ақша аударымдарын жүзеге асыруға жол беріледі.

Бірыңғай оператордың кепілдігін алу тәсілімен тұрғын үй құрылышына үлестік қатысады ұйымдастыру кезінде үәкілетті компания рейтингтік агенттіктердің бірі берген кредиттік рейтингі "B+"-тен төмен емес екінші деңгейдегі банкте шетел валютасымен ағымдағы шот ашуға міндettі. Бірнеше рейтингтік агенттіктің рейтингтері болған кезде ең азы қолданылады.

2. Үәкілетті компанияның банктік шотынан ақшаны пайдалану банктік шот шартының талаптарына сәйкес, инжиниингтік компания растаған орындалған жұмыс актісі негізінде осы баптың 8-тармағына сәйкес қаржыландыру мақсаттары үшін жүзеге асырылады.

3. Тұрғын үй құрылышына үлестік қатысады ұйымдастыру бойынша қызметті Бірыңғай оператордың кепілдігін алу тәсілімен жүзеге асырған кезде банктік шот осы Заңның 8-бабы 3-тармағының 3) және 4) тармақшаларына сәйкес үәкілетті компанияның ақшасын, көппәтерлі тұрғын үйдегі немесе жеке тұрғын үйлер кешеніндегі үлесті төлеуге алынған ақшаны, қарыз қаражатын (болған жағдайда) орналастыру және ақшаны жобалау-сметалық құжаттамаға сай орындалған жұмыстар актілеріне сәйкес жұмсау үшін пайдаланылады.

Құрылыш процесінде құны жобалау-сметалық құжаттамада белгіленгеннен жоғары құрылыш материалдарын сатып алу қажет болған жағдайда, үәкілетті компанияның жобалау-сметалық құжаттаманы түзетпей, қаражатты мынадай тәртіппен:

1) осы Заңның талаптарына сәйкес енгізілген меншікті ақшасын;

2) көппәтерлі тұрғын үйдегі немесе жеке тұрғын үйлер кешеніндегі, оның ішінде әрбір үлескерден түсетін түсімдер бөлінісіндегі үлестердің ақысын төлеуге алынған ақшаны;

3) көппәтерлі тұрғын үйдің немесе жеке тұрғын үйлер кешенінің құрылышын қаржыландыру мақсатында берілген қарыз қаражатын (бар болса) пайдалануына жол беріледі.

Осы Заңның талаптарына сәйкес енгізілген меншікті ақшасы болған жағдайда, уәкілетті компанияның үлескерлер ақшасын пайдалануына тыйым салынады.

Уәкілетті компания материалдардың құнын растау үшін уәкілетті компания мен құрылыш салуши бекіткен және авторлық және техникалық қадағалауды жүзеге асыратын инжиниингтік компаниялар келіскең құнның өзгерістері туралы тиісті құжаттаманы Бірыңғай операторға ұсынады.

4. Тұрғын үй құрылышына үлестік қатысады ұйымдастыру бойынша қызметті жобаға екінші деңгейдегі банктің қатысуы тәсілімен жүзеге асырған кезде банктік шот көппәтерлі тұрғын үйдегі немесе жеке тұрғын үйлер кешеніндегі үлесті төлеуге алынған ақшаны орналастыру және пайдалану және ақшаны жобалау-сметалық құжаттамаға сай орындалған жұмыстар актілеріне сәйкес жұмсау үшін пайдаланылады.

5. Тұрғын үй құрылышына үлестік қатысады ұйымдастыру бойынша қызметті көппәтерлі тұрғын үйдің қаңқасы тұрғызылғаннан кейін үлескерлердің ақшасын тарту тәсілімен жүзеге асырылған кезде банктік шот уәкілетті компанияның көппәтерлі тұрғын үйдегі үлесті төлеуге алынған ақшасын орналастыру және ақшаны жобалау-сметалық құжаттамаға сай орындалған жұмыстар актілеріне сәйкес жұмсау үшін пайдаланылады.

6. Уәкілетті компания:

1) осы Заңның талаптарына сәйкес енгізілген меншікті ақша;

2) көппәтерлі тұрғын үйдегі немесе жеке тұрғын үйлер кешеніндегі үлесті төлеуге алынған ақша, оның ішінде әрбір үлескерден түсімдер бөлінісінде;

3) көппәтерлі тұрғын үйдің немесе жеке тұрғын үйлер кешенінің құрылышын қаржыландыру мақсатында ұсынылған қарыз қаражаты (болған жағдайда) бөлінісінде банктік шот бойынша ақшаны есепке алуды қамтамасыз етеді.

7. Тұрғын үй құрылышына үлестік қатысу туралы жасалған шарт үлескердің ақшасын көппәтерлі тұрғын үйдегі немесе жеке тұрғын үйлер кешеніндегі үлестерді төлеу есебіне аудару үшін негіз болып табылады.

8. Уәкілетті компанияның ақшаны мақсатына қарай жұмсауды сақтауы оларды:

1) құрылыш-монтаждау жұмыстарына, жобаны басқаруға арналған шығындарға, авторлық және техникалық қадағалауларға;

2) банктік шottтар бойынша комиссияны және банктік қарызға қызмет көрсету бойынша сыйақыны төлеуге, сондай-ақ жобалық құнын шегере отырып, көппәтерлі тұрғын үйді немесе жеке тұрғын үйлер кешенін салу бойынша ақысы төленген

құрылыш-монтаждау жұмыстарының жиынтық сомасынан және уәкілетті компанияның банктік шотындағы ақшаның нақты қалдығынан аспайтын соманы аудару арқылы банктік қарыз бойынша негізгі борыштың бір бөлігін өтеуге;

2-1) осы Заңның 19-бабының 3-тармағына сәйкес аванстарды төлеуге;

3) уәкілетті компанияның көппәтерлі тұрғын үйдің немесе жеке тұрғын үйлер кешенінің құрылышымен және жобаны іске асырумен байланысты өзге де шығыстарына, жобалық құнының он пайызынан аспайтын мөлшерде, оның ішінде жарнама бойынша шығыстарға, басқарушылық персоналды ұсташа бойынша шығыстарға, коммуналдық қызметтерге, телекоммуникациялық қызметтерге, оғисті жалдауға байланысты шығындарға, сапаны бақылау жөніндегі техникалық паспорттарды дайындау, зертханалық сынақтар бойынша шығыстарға, салықтарға және бюджетке төленетін басқа да міндепті төлемдерге, міндепті зейнетақы жарналары және міндепті кәсіби зейнетақы жарналары, Әлеуметтік медициналық сақтандыру қорына міндепті әлеуметтік медициналық сақтандыру жарналары төлемдеріне пайдалануымен қамтамасыз етіледі.

9. Уәкілетті компания мен оның мердігерінің (бас мердігерінің) арасындағы көппәтерлі тұрғын үйдің немесе жеке тұрғын үйлер кешенін пайдалануға қабылданғанға дейінгі ақшалай өзара есеп айырысулар тек банктік шот арқылы ғана жүзеге асырылады.

10. Үлескерлер ақшасының мақсатсыз пайдаланылуы анықталған жағдайда, инжинириングік компания үш жұмыс күні ішінде Бірыңғай операторды, жергілікті атқарушы органды немесе екінші деңгейдегі банкті (турғын үй құрылышына үлестік қатысады ұйымдастыру тәсіліне қарай) хабардар етеді.

11. Уәкілетті компанияның банктік шотта орналастырылған ақшасы салынып жатқан көппәтерлі тұрғын үй немесе жеке тұрғын үйлер кешені пайдалануға қабылданғанға дейін, ал Бірыңғай оператордың кепілдігі алынған және одан әрі кепілдік беру жағдайы туындаған жағдайда – көппәтерлі тұрғын үйдің немесе жеке тұрғын үйлер кешенінің құрылышы аяқталған соң Бірыңғай оператордың шығындары толық өтелгенге дейін құрылыш салушының немесе уәкілетті компанияның осы Занда көзделмеген үшінші тұлғалармен өзге де азаматтық-құқықтық мәмілелерінің нысанасы бола алмайды.

Ескерту. 20-бапқа өзгерістер енгізілді - КР 02.04.2019 № 241-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін құнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 26.12.2019 № 284-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін құнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 30.06.2025 № 204-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін құнтізбелік алпыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Зандарымен.

21-бап. Тұрғын үй құрылышына үлестік қатысу саласындағы инжинирингтік компаниялар қызметінің ерекшеліктері

Ескерту. 21-баптың тақырыбына өзгеріс енгізілді - ҚР 30.06.2025 № 204-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін құнтізбелік алпыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Занымен.

1. Тұрғын үй құрылышына үлестік қатысу саласындағы инжинириングік компания, аттестатталған сарапшылар және ақшаның нысаналы пайдаланылуын бақылауды жүзеге асыратын мамандар қызметі сәulet, қала құрылышы және құрылыш қызметі саласында инжиниингтік қызметтер көрсету қағидаларына сәйкес жүзеге асырылады.

2. Инжиниингтік компания құрылыш барысына және үлескерлер ақшасының мақсатына қарай пайдалануына мониторингті, жобалау құны шенберінде орындалған жұмыс көлемін тексеруді жүзеге асырады.

3. Инжиниингтік компания тұрғын үй құрылышына үлестік қатысуды ұйымдастыру тәсіліне қарамастан, жергілікті атқарушы органға, сондай-ақ Бірыңғай операторға немесе екінші деңгейдегі банкке (тұрғын үй құрылышына үлестік қатысуды ұйымдастыру тәсіліне қарай) көппәтерлі тұрғын үй немесе жеке тұрғын үйлер кешені құрылышының барысын мониторингтеу нәтижелері туралы есепті уәкілетті орган бекіткен нысанға сәйкес ақпараттық жүйелер арқылы ай сайын ұсынуға міндетті.

4. Инжиниингтік компанияның басшылары, аттестатталған сарапшылар және ақшаның нысаналы пайдаланылуын бақылауды жүзеге асыратын мамандар құрылыш жобасы бойынша инжиниингтік қызметтер көрсету үшін Бірыңғай оператордың, құрылыш салушының, уәкілетті компанияның, осы құрылыш жобасы мердігерінің (бас мердігерінің) басшыларына қатысты үлестес болмауға тиіс.

5. Инжиниингтік компанияның басшылары, аттестатталған сарапшылар және ақшаның нысаналы пайдаланылуын бақылауды жүзеге асыратын мамандар, егер Қазақстан Республикасының заңнамалық актілерінде өзгеше көзделмесе, құпиялылықты, қызметтік және коммерциялық құпияны сақтауға міндетті.

6. Аттестатталған сарапшыға:

1) егер аттестатталған сарапшы осы құрылыш жобасының жобалау-сметалық құжаттамасын әзірлеуге қатысқан болса, инжиниингтік қызметтер көрсетуді жүзеге асыруға;

2) үлескерлерді қоспағанда, соңғы үш жыл ішінде құрылыш салушымен, уәкілетті компаниямен, Бірыңғай оператормен және тұрғын үй құрылышына үлестік қатысудың өзге де қатысушыларымен еңбек қатынастарында, қаржылық немесе өзге де тәуелді қатынастарда болуға тыйым салынады.

7. Инжиниингтік компания мынадай талаптарға сәйкес болуға міндетті:

1) тапсырыс берушілердің көрсетілген инжиниингтік қызметтер туралы кемінде үш пікірін ұсына отырып, Қазақстан Республикасының аумағында пайдалануға берілген құрылыш объектілері бойынша инжиниингтік қызметтер көрсету тәжірибесі болуы тиіс;

2) өз құрамында сәulet, қала құрылышы және құрылыш қызметі саласында инжиниингтік қызметтер көрсетуді жүзеге асыруға құқығы бар кемінде үш аттестатталған сарапшы болуы тиіс;

3) штатында ақшаның мақсатты пайдаланылуына бақылауды жүзеге асыру үшін маман (мамандар) болуы тиіс.

8. Инжиниингік компания тараптардың келісімімен айқындалатын міндеттемелерін орындау бойынша өзінің азаматтық-құқықтық жауапкершілігін сақтандыруды жүзеге асыруға құқылы.

Ескерту. 21-бапқа өзгеріс енгізілді – КР 30.06.2025 № 204-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алпыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңымен.

22-бап. Уәкілетті компания ұсынатын ақпарат

1. Уәкілетті компания тұрғын үй құрылышына үлестік қатысу туралы шартты жасасу мақсатында жүгінген жеке, занды тұлғаларға және (немесе) қызметін бірлескен қызмет туралы шартқа сәйкес жүзеге асыратын тұлғаларға (жай серіктестік, консорциум) танысу үшін мынадай:

1) құрылыш салушының және уәкілетті компанияның атауы мен занды мекенжайы туралы;

2) мемлекеттік тіркеуді (қайта тіркеуді) растайтын анықтаманың болуы туралы;

3) Бірыңғай оператормен жасасқан кепілдік беру туралы шарттың болуы және тұрғын үй құрылышына үлестік қатысу Бірыңғай оператордан кепілдік алу тәсілімен үйимдастырылған жағдайда, оның негізгі шарттары туралы;

4) тұрғын үй құрылышына үлестік қатысу жобаға екінші деңгейдегі банктің қатысы ту тәсілімен немесе көппәтерлі тұрғын үйдің қаңқасы тұрғызылғаннан кейін үлескерлердің ақшасын тарту тәсілімен үйимдастырылған жағдайда жергілікті атқарушы органның үлескерлердің ақшасын тартуға рұқсатының болуы туралы;

5) құрылыш салушы өткізген көппәтерлі тұрғын үйлер немесе жеке тұрғын үйлер кешені құрылышы жобалары туралы;

6) құрылышы болжанатын көппәтерлі тұрғын үй немесе жеке тұрғын үйлер кешені құрылышы объектісі туралы;

7) уәкілетті компанияның жер участесіне тиісті құқығын растайтын құжаттың болуы туралы мемлекеттік тілдегі және орыс тіліндегі ақпаратты ұсынады.

2. Құрылыш объектісі туралы ақпарат:

1) құрылыш-монтаждау жұмыстарының басталғаны туралы хабарламаны;

2) жобалау-сметалық құжаттамаға сәйкес объектінің орналасқан жерінің көрсетілуін және сипаттамасын;

3) оның аяқталу мерзімдері туралы мәліметтерді;

4) мердігердің (бас мердігердің) атауын, осы саладағы жұмыс тәжірибесін, лицензиясының бар-жоғын, өзі мердігер (бас мердігер) ретінде әрекет етіп, пайдалануға тапсырылған құрылыш объектілері туралы ақпаратты қоса алғанда, ол туралы негізгі мәліметтерді қамтиды.

3. Уәкілетті компания өзінің интернет-ресурсында:

- 1) объектінің атауы және оның орналасқан жері;
- 2) айна бір реттен сиретпей жаңартылатын фотоесеппен расталған құрылыш барысы;
- 3) құрылыштың аяқталу мерзімдері туралы мәліметтерді орналастырады.

4. Уәкілетті компания осы Заңда белгіленген ақпаратты толық және анық бермеген жағдайда, үлескер тұрғын үй құрылышына үлестік қатысу туралы шартты жарамсыз деп тану туралы талап қоюмен сотқа жүгінуге құқылы.

5. Осы бапқа сәйкес берілуге жататын ақпарат "Қазақстан Республикасындағы тіл туралы" Қазақстан Республикасы Заңының талаптарына сәйкес келуге тиіс.

Ескерту. 22-бапқа өзгерістер енгізілді - ҚР 29.12.2021 № 94-VII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 30.06.2025 № 204-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алпыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Зандарымен.

23-бап. Тұрғын үй құрылышына үлестік қатысады үйымдастыруға байланысты жарнаманың ерекшеліктері

Пәтерлерді және (немесе) тұрғын емес үй-жайларды немесе жеке тұрғын үйлерді, немесе салынып жатқан көппәтерлі тұрғын үйдегі және (немесе) жеке тұрғын үйлер кешеніндегі олардың үлестерін сату туралы жарнаманы үлескерлердің ақшасын тартуға рұқсаттың берілген күні мен нөмірін немесе кепілдік беру туралы жасалған шарттың күні мен нөмірін көрсете отырып қана таратуға және (немесе) орналастыруға жол беріледі. Жарнамада құрылыш салушы және уәкілетті компания туралы ақпарат қамтылуға тиіс.

Жарнама мәтіні "Қазақстан Республикасындағы тіл туралы" Қазақстан Республикасы Заңының талаптарына сәйкес келуге тиіс. Жарнама мазмұнының аудармасы оның негізгі мағынасын бүрмаламауға тиіс.

Ескерту. 23-бапқа өзгерістер енгізілді - ҚР 29.12.2021 № 94-VII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 30.06.2025 № 204-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алпыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Зандарымен.

6-тарау. Бірыңғай оператор

24-бап. Бірыңғай оператор

1. Бірыңгай оператордың қызмет түрлерінің бірі көппәтерлі тұрғын үйдің немесе жеке тұрғын үйлер кешенінің құрылышын аяқтауға кепілдіктер беру болып табылады.

Бірыңгай оператор "Жылжымайтын мүлік ипотекасы туралы" Қазақстан Республикасының Заңында көзделген қызметпен және операциялармен қатар мына қызмет түрлерін жүзеге асыруға құқылы:

ипотекалық қарыздарға (ипотекалық тұрғын үй қарыздарына), жалдау төлемдеріне, тұрғын үй құрылыш жинақтарын жинау жөніндегі жарналарға кепілдік беру;

көппәтерлі тұрғын үйдегі немесе жеке тұрғын үйлер кешеніндегі үлесті сатып алуға арналған қарыздарға (кредиттерге) кепілдік беру;

инвестициялық жобаларды қаржыландыру және іске асыру;

жылжымайтын мүлік обьектілерін, оның ішінде кейіннен сатып алу құқығымен мүліктік жалдау (жалға алу);

Бірыңгай операторға Қазақстан Республикасының сәulet, қала құрылышы және құрылыш қызметі туралы заңнамасында, Қазақстан Республикасының өзге де нормативтік құқықтық актілерінде және жарғыда жүктелген қызмет.

2. Бірыңгай оператордың қызметін қаржыландыру және материалдық-техникалық қамтамасыз ету кепілдік жарналар және Қазақстан Республикасының заңнамасында тыйым салынбаған өзге де көздер есебінен жүзеге асырылады.

Ескерту. 24-бап жаңа редакцияда - КР 09.06.2020 № 341-VI Заңымен (01.07.2020 бастап қолданысқа енгізіледі); өзгеріс енгізілді – КР 30.06.2025 № 204-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алпыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңымен.

25-бап. Бірыңгай оператордың міндеттері мен функциялары

1. Бірыңгай оператордың негізгі міндеттері:

1) тұрғын үй құрылышына үлестік қатысуға кепілдік беру жүйесінің тұрақтылығы мен тиімділігін қамтамасыз ету;

2) кепілдік беру жағдайы басталған кезде үлескерлердің құқықтары мен занды мүдделерін қорғау;

3) үлестік тұрғын үй құрылышының нарығын ынталандыру мақсатында жүзеге асырылатын өзге де міндеттер болып табылады.

2. Бірыңгай оператор негізгі міндеттерді орындау үшін мынадай функцияларды орындайды:

1) құрылыш салушының және оның уәкілетті компаниясының Бірыңгай оператордың кепілдігін алу тәсілімен тұрғын үй құрылышына үлестік қатысады үйымдастыру жөніндегі өтінімін қарайды;

2) кепілдік беру жағдайы басталған кезде көппәтерлі тұрғын үйдің немесе жеке тұрғын үйлер кешенінің құрылышын аяқтауға, пайдалануға қабылдауға және

ұлескерлерге көппәтерлі тұрғын үйдегі немесе жеке тұрғын үйлер кешеніндегі үлестерді беруге кепілдік береді;

- 3) инжиниингтік компанияның есептеріне талдау жүргізеді;
- 4) кепілдік жарналары есебінен кепілдік жағдайларын реттеуге арналған резервті қалыптастырады және басқарады;

5) Бірыңғай оператордың құзыретіне жататын мәселелер бойынша тұрғын үй құрылсынына үлестік қатысадының қатысушыларымен және жергілікті атқарушы органдармен өзара іс-қимыл жасайды;

5-1) құрылым салушыға, уәкілетті компаниюға, мердігерге (бас мердігерге) құрылым материалдарын сатып алудың ақпараттық жүйесінде құрылым материалдарын (олар бар болса) сатып алуды, сондай-ақ көппәтерлі тұрғын үй немесе жеке тұрғын үйлер кешенін салу үшін қажетті тауарлар мен жабдықты, оның ішінде арнайы экономикалық аймаққа қатысушылардың сатып алуын жүзеге асыруына мүмкіндік береді;

5-2) Қазақстан Республикасының тұрғын үй құрылсынына үлестік қатысу туралы заңнамасы және оның қолданылу практикасы бойынша консультация беру үшін үлескерлерді қолдау орталығының жұмыс істеуін қамтамасыз етеді;

6) осы Занда айқындалған міндеттерді орындау үшін өзге де функцияларды жүзеге асырады.

Ескерту. 25-бапқа өзгеріс енгізілді – КР 30.06.2025 № 204-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алпыс күн өткен соң қолданыска енгізіледі)
Заңымен.

26-бап. Бірыңғай оператордың құқықтары мен міндеттері

1. Бірыңғай оператор:

1) обьектіге келудің болжамды күніне дейін бір жұмыс күнінен кешіктірмей уәкілетті компаниюны алдын ала хабардар ете отырып, Қазақстан Республикасының еңбекті қорғау және қауіпсіздік техникасы жөніндегі заңнамасы талаптарын сақтап, құрылым обьектісінің аумағына кедергісіз кіруге;

2) құрылым салушыдан, уәкілетті компаниюдан көппәтерлі тұрғын үйдің немесе жеке тұрғын үйлер кешенінің құрылымы бойынша, оның ішінде құрылым барысы, тұрғын үй құрылсынына үлестік қатысу туралы жасалған шарттар туралы кез келген ақпаратты және осы Занда айқындалған функцияларды жүзеге асыру үшін қажетті өзге де ақпаратты сұратуға;

3) жобалау-сметалық құжаттамадағы өзгерістерді келісуге;

4) Қазақстан Республикасының оналту және банкроттық туралы заңнамасына сәйкес құрылым салушыға – борышкерге қатысты уақытша басқарушы функцияларын жүзеге асыруға;

5) құрылымды аяқтау жөніндегі өз шығыстарын өтеу үшін көппәтерлі тұрғын үйдегі немесе жеке тұрғын үйлер кешеніндегі өткізілмеген үлестерді, сондай-ақ уәкілетті

компанияның дауыс беретін акцияларын (жарғылық капиталға қатысу үлестерін) сатуды ұйымдастыруға;

6) осы Заңның 32-бабының 3-тармағында айқындалған негіздер бойынша кепілдік беру туралы шартты жасасудан бас тартуға;

7) кепілдік беру жағдайы басталған кезде, көппәтерлі тұрғын үй немесе жеке тұрғын үйлер кешені пайдалануға қабылданғаннан кейін құрылыш салушыға, уәкілетті компанияға Бірыңғай оператордың көппәтерлі тұрғын үйдің немесе жеке тұрғын үйлер кешенінің құрылышын аяқтауға жұмсалған шығыстарын өтеу туралы талап қоюға;

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

2. Бірыңғай оператор:

1) кепілдік беру жағдайы басталған кезде көппәтерлі тұрғын үй немесе жеке тұрғын үйлер кешенінің құрылышын аяқтау жөнінде іс-шаралар ұйымдастыруға;

2) өтінім оң нәтижемен қаралған кезде уәкілетті компаниямен және құрылыш салушымен кепілдік беру туралы шарт жасасуға;

3) құрылыш барысын бақылауды, сәulet, қала құрылышы және құрылыш саласындағы мемлекеттік нормативтердің сақталуын, сондай-ақ жобалау-сметалық құжаттамаға сәйкес ақшаның нысаналы пайдаланылуын қамтамасыз ету үшін тұрғын үй құрылышына үлестік қатысу саласында инжинириングтік қызмет көрсету үшін Қазақстан Республикасының азаматтық заңнамасына сәйкес, осы Заңның 21-бабының 7 -тармағында белгіленген талаптарға сәйкес келетін инжинириингтік компаниямен шарт жасасуға, ал кепілдік беру туралы шарт жасасуға өтінім берілген кезде уәкілетті компания құрылышын бастаған (жүргізіп жатқан) объект бойынша уәкілетті компания мен инжинириингтік компания арасында жасалған шартқа үшжақты келісім жасауға;

4) кепілдік беру туралы шарттар тізілімін жүргізуғе;

5) құрылыш салушының, уәкілетті компанияның және инжинириингтік компанияның Қазақстан Республикасының тұрғын үй құрылышына үлестік қатысу туралы заңнамасының талаптарын бұзуы фактілері туралы бұзушылық анықталған кезден бастап бір жұмыс күнінен кешіктірмей жергілікті атқарушы органға хабарлауға;

6) көппәтерлі тұрғын үй немесе жеке тұрғын үйлер кешені құрылышының барысы туралы ақпаратты, оның ішінде инжинириингтік компанияның есептерін өзінің интернет-ресурсында орналастыруға;

7) Бірыңғай оператордың ішкі құжаттарында айқындалған тәртіппен өзінің интернет-ресурсында мемлекеттік тілде және орыс тілінде кепілдік беру туралы шарттардың тізілімін ай сайын жарияладап отыруға;

8) кепілдік беру процесін айқындайтын құжаттарды өзінің интернет-ресурсында орналастыруға;

9) көппәтерлі тұрғын үйдің немесе жеке тұрғын үйлер кешенінің құрылышы жобасы бойынша құжаттарды тексеру кезеңінде сметалық құжаттамаға бағалау жүргізуге міндettі.

Ескерту. 26-бапқа өзгерістер енгізілді – ҚР 27.12.2019 № 290-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 29.12.2021 № 94-VII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 30.06.2025 № 204-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алпыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Зандарамен.

27-бап. Бірыңғай оператордың жарғысы

Ескерту. 27-бап алып тасталды - ҚР 09.06.2020 № 341-VI Заңымен (01.07.2020 бастап қолданысқа енгізіледі).

28-бап. Бірыңғай операторға қойылатын талаптар

1. Бірыңғай оператор қаржылық тұрақтылықты қамтамасыз ету мақсаттары үшін уәкілетті органның нормативтік құқықтық актісінде белгіленген капиталдың жеткіліктілік нормативін сақтайды.

2. Осы баптың 1-тармағында көрсетілген норматив мәнінің нашарлау жағына қарай күтілетін өзгерісі және шекті мәніне жетуі кезінде Бірыңғай оператордың жарғылық капиталы Қазақстан Республикасының заңнамасында белгіленген рәсімдерге сәйкес үлғайтылуға тиіс.

3. Бірыңғай оператор тәуекелдерді басқару және ішкі бақылау жүйесін қалыптастырады.

4. Бірыңғай оператордың бағдарламалық-техникалық құралдары және негізгі қызметін жүзеге асыру үшін қажетті өзге де жабдығы болады.

5. Бірыңғай оператор капитал жеткіліктілігінің нормативін есептеу үшін:

1) Бірыңғай оператордың меншікті капиталын;

2) тәуекел дәрежесі бойынша өлшенген шартты міндеттемелерді (берілген кепілдіктер бойынша міндеттемелерді) пайдаланады.

6. Капитал жеткіліктілігінің нормативі меншікті капиталдың тәуекел дәрежесі бойынша өлшенген шартты міндеттемелерге арақатынасы ретінде есептеледі.

7. Капитал жеткіліктілігі нормативінің шекті мәні кемінде 0,05 құрауы тиіс.

8. Капитал жеткіліктілігі нормативінің мәнін есептеу үшін қаржылық есептіліктің халықаралық стандарттарына сәйкес дайындалған шоғырландырылған қаржылық есептілік пайдаланылады.

9. Бірыңғай оператор жылдық қаржылық есептіліктің аудитін жүргізуге міндettі.

29-бап. Бірыңғай оператордың кепілдік беру жағдайларын реттеуге арналған резерві

1. Осы Заңда көзделген көппәтерлі тұрғын үйлер немесе жеке тұрғын үйлер кешені құрылышын аяқтау бойынша кепілдікті қамтамасыз ету жөніндегі қызметті жүзеге асыру үшін Бірыңғай оператор кепілдік беру жағдайларын реттеуге арналған резервті:

1) уәкілдіті компаниялардың кепілдік жарналарының бір бөлігі;

2) көппәтерлі тұрғын үйлер немесе жеке тұрғын үйлер кешені құрылышын аяқтау бойынша төлемдер бойынша талаптарды қанағаттандыру тәртібімен Бірыңғай оператор алған ақша;

3) Бірыңғай оператордың активтерін қаржылық құралдарға (депозиттер, бағалы қағаздар және басқалары) инвестициялаудан алынған инвестициялық кірістің бір бөлігі есебінен қалыптастырады.

2. Кепілдік беру жағдайларын реттеуге арналған резерв қаражаты Бірыңғай оператордың кепілдік беру туралы шарттары бойынша міндеттемелерін орындаумен байланысты шығыстарды жүзеге асыру мақсатында ғана пайдаланылуы мүмкін.

3. Кепілдік беру жағдайларын реттеуге арналған резервті қалыптастыруға, есептеу әдіstemесіне және нысаналы мөлшеріне қойылатын талаптар уәкілдіті органның нормативтік құқықтық актілерінде белгіленеді.

4. Кепілдік беру жағдайларын реттеуге арналған резерв қаражаты жеткіліксіз болған кезде Бірыңғай оператор жарғылық капитал қаражатын пайдалануға құқылы.

Ескерту. 29-бапқа өзгеріс енгізілді – ҚР 30.06.2025 № 204-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алпыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі)
Заңымен.

30-бап. Кепілдік жарна

1. Кепілдік жарна бір мезгілде төленеді.

Кепілдік жарнасы уәкілдіті орган бекіткен Кепілдік жарнасының мөлшерін айқындау әдіstemесіне сәйкес белгіленеді.

2. Уәкілдіті компания кепілдік беру туралы шартқа сәйкес төлеген кепілдік жарнасы қайтаруға жатпайды.

3. Кепілдік беру туралы шарттың қолданысы ішінде ведомстводан тыс кешенді сараптаманың нәтижелері бойынша құрылыш-монтаждау жұмыстары құнының он және одан көп пайызға ұлғаюына байланысты жобалау құны қымбаттаған кезде, сондай-ақ мыналарға:

1) құрылыш жобасының сыртқы инженерлік желілерді орнату құнына қымбаттауына ;

2) жобалау-сметалық құжаттамада көзделген құрылыш материалдары мен жұмыстардың жалпы қымбаттауына байланысты жобалау құны қымбаттаған кезде кепілдік жарнаның сомасы қайта қаралуға жатады.

4. Кепілдік беру туралы шарт мерзімінен бұрын бұзылған кезде Бірыңғай оператор есеп айырысу күні кепілдік беру туралы шарт бойынша кепілдіктің өтіп кетпеген

қолданылу мерзіміне пропорционалды түрде есептелетін шамаға тең кепілдік жарнаның бір бөлігін уәкілетті компанияға қайтарады.

Бұл ретте кепілдік беру туралы шарт түрғын үй құрылышына үлестік қатысу туралы барлық шарт бұзылғаннан кейін және түрғын үй құрылышына үлестік қатысу туралы шарт бойынша енгізілген ақша үлескерлерге қайтарылғаннан кейін ғана бұзылуы мүмкін.

Ескерту. 30-бапқа өзгеріс енгізілді - ҚР 30.06.2025 № 204-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алпыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңымен.

7-тaraу. БІРЫҢГАЙ ОПЕРАТОРДЫҢ ҚАТЫСУЫМЕН ТҮРҒЫН ҮЙ ҚҰРЫЛЫСЫНА ҮЛЕСТИК ҚАТЫСУДЫ ҮЙЫМДАСТАРУДЫҢ ЕРЕКШЕЛІКТЕРІ

31-бап. Кепілдік беру туралы шарт жасасуға өтінім

1. Құрылыш салушы мен уәкілетті компания көппәтерлі түрғын үйдің немесе жеке түрғын үйлер кешенінің құрылышын үлескерлердің ақшасын тарту есебінен жүзеге асыру үшін Бірыңгай оператордың ақпараттық жүйесі арқылы Бірыңгай операторға кепілдік беру туралы шартты жасасу туралы өтініммен жүргінеді. Өтінімді қарауды Бірыңгай оператор уәкілетті орган бекіткен және Бірыңгай оператордың интернет-ресурсында орналастырылған кепілдік беру туралы шартты жасасу үшін көппәтерлі түрғын үй немесе жеке түрғын үйлер кешені құрылышының жобасы бойынша құжаттарды қарау тәртібіне сәйкес жүзеге асырады.

2. Алып тасталды – ҚР 30.06.2025 № 204-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алпыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңымен.

Ескерту. 31-бапқа өзгеріс енгізілді – ҚР 30.06.2025 № 204-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алпыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңымен.

32-бап. Өтінімді қарау

1. Бірыңгай оператордың өтінімді қарауы мынадай:

1) көппәтерлі түрғын үй немесе жеке түрғын үйлер кешені құрылышының жобасы бойынша ұсынылған құжаттардың толықтығын тексеру;

2) кепілдік беру туралы шартты жасасу не жасасудан бас тарту туралы шешім қабылдау кезеңдерін көздейді.

2. Бірыңгай оператордың кепілдік беру туралы шартты жасасу не жасасудан уәжді бас тарту туралы шешімі ұсынылған құжаттарды тексеру нәтижелеріне негізделеді.

3. Бірыңгай оператор кепілдік беру туралы шартты жасасудан мынадай негіздердің бірі немесе бірнешеуі бойынша бас тартуға міндettі:

1) құрылыс салушының, уәкілетті компанияның осы Заңда белгіленген талаптарға сәйкес келмеуі;

2) құрылыс салушының, уәкілетті компанияның Бірыңғай оператормен осы баптың 5-тармағында көрсетілген шарттарды уақтылы жасаспауы;

3) салықтар және бюджетке төленетін басқа да міндettі төлемдер бойынша өтінім беру күніне 6 еселенген айлық есептік көрсеткіштен көп мөлшерде өтелмеген берешегінің болуы;

4) құрылыс салушының, уәкілетті компанияның мүлкі мен міндettемелеріне қатысты заңды құшіне енген сот шешімдерінің болуы;

5) уәкілетті орган бекіткен тәртіппен көппәтерлі тұрғын үй немесе жеке тұрғын үйлер кешені құрылышы жобасы бойынша құжаттарды тексеру нәтижелері;

6) егер көппәтерлі тұрғын үйдің немесе жеке тұрғын үйлер кешенінің құрылышын жүзеге асыру кезінде құрылыш салушының, уәкілетті компанияның жобасы бойынша кепілдік беру туралы шарт жасасуға өтінім берілген күнге дейін соңғы үш жылда Бірыңғай оператор кепілдік беру жағдайын жариялаған болса;

7) кепілдік беру туралы шарт жасасу туралы шешім қабылдау Бірыңғай оператордың қаржы нарығы мен қаржы ұйымдарын мемлекеттік реттеуді, бақылауды және қадағалауды жүзеге асыратын уәкілетті органның нормативтік құқықтық актісінде белгіленген, бір қарыз алушыға (қарыз алушылар тобына) ең жоғары тәуекел коэффициентін бұзыуна алып келуі мүмкін болса;

8) көппәтерлі тұрғын үй немесе жеке тұрғын үйлер кешені құрылышы жобасының бекітілген қала құрылышы жобаларына сәйкес келмеуі.

4. Өтінімді қарау мерзімі құрылыш салушы мен уәкілетті компания кепілдік беру туралы шарт жасасу туралы жүгінген күннен бастап жиырма жұмыс күнінен аспауга тиіс. Қаралатын өтінім бойынша ескертулер болған кезде Бірыңғай оператор ескертулерді жою үшін кемінде он жұмыс күні мерзімін бере отырып, тиісті құжаттарды пысықтауға жіберуге құқылы. Бұл ретте өтінімді қарау мерзімі құрылыш салушы және уәкілетті компания Бірыңғай оператордың ескертулерін іс жүзінде жойған, бірақ он жұмыс күнінен аспайтын мерзімге тоқтатыла тұрады.

5. Бірыңғай оператор кепілдік беру туралы шартты жасасу жөнінде шешім қабылдаған кезде үлестік тұрғын үй құрылышында инжинирингтік қызметтер көрсету туралы шарт, уәкілетті компаниямен осы Заңың 8-бабы 3-тармағының 1) тармақшасында көрсетілген аяқталмаған құрылыш объектісімен бірге жер участесінің кепілге қою шарты, уәкілетті компанияның дауыс беретін акцияларының (жарғылық капиталға қатысу үлестерін) кепілге қою шарты, уәкілетті компанияның құрылыш салушымен дауыс беретін акцияларын (жарғылық капиталға қатысу үлестерін) сенімгерлік басқару шарты кепілдік беру туралы шарт жасалғанға дейін жасалғанға тиіс.

Бұл ретте тұрғын үй құрылышына үлестік қатысу туралы шарт, көппәтерлі тұрғын үй немесе жеке тұрғын үйлер кешені құрылышы жобасының жобалау-сметалық

құжаттамасы, сондай-ақ мердігерлік шарты кепілдік беру туралы шарттың ажырамас бөліктері болып табылады.

Ескерту. 32-бапқа өзгерістер енгізілді - ҚР 09.06.2020 № 341-VI (01.07.2020 бастап қолданысқа енгізіледі); 30.06.2025 № 204-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алпыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Зандарымен.

33-бап. Көппәтерлі тұрғын үйдің немесе жеке тұрғын үйлер кешенінің құрылышын салу жобасы бойынша құжаттарды тексеру

Ескерту. 33-баптың тақырыбына өзгеріс енгізілдін – ҚР 30.06.2025 № 204-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алпыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Занымен.

1. Көппәтерлі тұрғын үй немесе жеке тұрғын үйлер кешені құрылышының жобасы бойынша құжаттарды тексеру құрылыш салушының және уәкілетті компанияның осы Заңың 8-бабында белгіленген талаптарға сәйкестігін бағалау мақсатында жүргізіледі.

2. Көппәтерлі тұрғын үй немесе жеке тұрғын үйлер кешені құрылышының жобасы бойынша құжаттарды тексеру жүргізу тәртібі осы Заңда белгіленген қаржылық және зандық бағалауды қамтиды.

3. Қаржылық бағалау:

1) қаржылық есептілікті талдауды, уәкілетті компанияның және құрылыш салушының қаржылық жай-күйін сипаттайтын негізгі көрсеткіштерді есептеуді;

2) жобаны қаржыландыру көздерін талдауды;

3) уәкілетті компанияның баға саясатының барабарлығын талдауды;

4) сәулет, қала құрылышы және құрылыш саласындағы мемлекеттік нормативтік құжаттарға сәйкес аяқталмаған объектідегі орындалған жұмыстарды салыстыруды көздейді.

Актілер бойынша орындалған жұмыстарды объектіде іс жүзінде орындалған жұмыстармен салыстыру жұмыстардың орындалған көлемдерін өлшегеннен және инженерингтік компания зертханалық зерттеулерсіз монтаждалған конструкцияларды ақаулықтардың бар-жоғы тұрғысынан зерттегеннен кейін жүргізіледі;

5) құрылышты аяқтау үшін қажетті жұмыстардың толықтығын бағалауды;

6) құрылыш бюджетінің (сметасының) негізділігін: құрылыштың көлемі мен құнын талдауды көздейді.

4. Зандық бағалау және жоба бойынша құқықтық, беделдік тәуекелдердің болуын (болмауын) анықтау:

1) құрылыш салушының және уәкілетті компанияның құқық белгілейтін құжаттарын шолу;

2) корпоративтік басқару туралы құжаттарды, алқалы басқару органдарының шешімдерін және уәкілетті компанияның негізгі сенімхаттарын шолу;

3) уәкілетті компанияның осы Заңың 35-бабына сәйкес сенімгерлік басқаруға беруге болжанатын мүлкіне құқық белгілейтін құжаттарды талдау;

4) уәкілетті компанияның жарғылық капиталын қалыптастыру заңдылығын, қатысушылар (акционерлер) туралы мәліметтерді, уәкілетті компанияның үлестес тұлғалары туралы мәліметтерді талдау;

5) уәкілетті компания мен мердігердің (бас мердігердің) қажетті рұқсат беру құжаттарының болуы;

6) уәкілетті компанияның мердігермен (бас мердігермен) жасасқан құрылыш мәдениеттік шарттының негізгі ережелерін талдау;

7) мұліктік сипаттағы сот талқылауларының болуы немесе болмауы;

8) ресми танылған көздерден уәкілетті компания мен құрылыш салушы туралы салықтар және бюджетке төленетін басқа да міндетті төлемдер бойынша берешектерінің болуы (болмауы) туралы ақпаратты зерделеу арқылы жүргізіледі.

**Ескерту. 33-бапқа өзгеріс енгізілді – ҚР 30.06.2025 № 204-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алпыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі)
Заңымен.**

34-бап. Кепілдік беру туралы шарт

1. Кепілдік беру туралы шарт уәкілетті орган бекіткен үлгілік шарт негізінде жазбаша нысанда жасалады және кепілдік жарна төленген кезден бастап жасалған болып есептеледі.

2. Осы Заңың нормаларына сәйкес:

1) кепілдік объектісі – шарт нысанасы;

2) кепілдік беру талаптары;

3) кепілдік жарна мөлшері;

4) кепілдік беру жағдайы және кепілдік бойынша жауаптылық;

5) Бірыңғай оператордың міндеттемелерді орындау тәртібі;

6) Бірыңғай оператордың құқықтары мен міндеттері;

7) құрылыш салушының және уәкілетті компанияның құқықтары мен міндеттері;

8) құрылыш салушының және уәкілетті компанияның жауаптылығы кепілдік беру туралы шарттың міндетті талаптары болып табылады.

3. Кепілдік беру туралы жасалған шарт үлескерлердің ақшасын тарту үшін негіз болып табылады.

35-бап. Кепілдік беру туралы шарт бойынша міндеттемелерді қамтамасыз ету

1. Кепілдік беру туралы шарт бойынша құрылыш салушының, уәкілетті компанияның міндеттемелерінің орындалуын қамтамасыз ету үшін Бірыңғай оператор уәкілетті компаниямен – аяқталмаған құрылыш объектісімен бірге жер участкесінің кепіл

шартын, сондай-ақ құрылым салушымен Қазақстан Республикасының азаматтық заңнамасына сәйкес уәкілетті компанияның дауыс беретін акцияларының (жарғылық капиталға қатысу үлестерінің) кепіл шартын жасасады.

Кепілдік беру туралы шарт жасалғаннан кейін тараптардың аяқталмаған құрылым объектісі бар жер учаскесін қайта кепілге қоюға және (немесе) кепілден босатуға байланысты қандай да бір әрекеттер жасаудына жол берілмейді.

2. Бірыңғай оператордың кепілдік беру туралы шарт бойынша міндеттемелерді орындауы мақсатында Бірыңғай оператор құрылым салушымен кейінге қалдыру шартымен уәкілетті компанияның дауыс беретін акцияларын (жарғылық капиталға қатысу үлестерін) сенімгерлік басқару шартын жасасады. Мұндай сенімгерлік басқару шарты кепілдік беру жағдайы басталған жағдайда күшіне енеді.

Уәкілетті компанияның дауыс беретін акцияларын (жарғылық капиталға қатысу үлестерін) сенімгерлік басқаруши туралы мәліметтер бағалы қағаздарды ұстаушылардың тізілімдері жүйесінде орталық депозитарий ашқан олардың меншік иесінің дербес шоты бойынша көрсетілуге жатады.

Уәкілетті компанияның дауыс беретін акцияларын (жарғылық капиталға қатысу үлестерін) сенімгерлік басқаруши туралы жазбаны енгізу жөніндегі операцияны Қазақстан Республикасының бағалы қағаздар рыногы туралы заңнамасында белгіленген тәртіппен, уәкілетті компанияның дауыс беретін акцияларының (жарғылық капиталға қатысу үлестерінің) меншік иесінің дербес шотына сенімгерлік басқару туралы жазба енгізу туралы Бірыңғай оператордың бұйрығы және уәкілетті компанияның дауыс беретін акцияларын (жарғылық капиталға қатысу үлестерін) сенімгерлік басқару шарты негізінде орталық депозитарий жүргізеді.

3. Осы Заңның негізінде туындастын кепіл шарттарынан шығатын қатынастарға Қазақстан Республикасы Азаматтық кодексінің ережелері осы Заңда белгіленген ерекшеліктер ескеріле отырып қолданылады.

4. Осы Заңға сәйкес уәкілетті компанияның дауыс беретін акцияларын (жарғылық капиталға қатысу үлестерін) сенімгерлік басқару шартының нысанасы болып табылатын мұлікке ауыртпалықтар салуға, құрылым салушының және уәкілетті компанияның қызметі шеңберінде өндіріп алуды қолдануға жол берілмейді.

5. Осы Заңға сәйкес уәкілетті компанияның дауыс беретін акцияларын (жарғылық капиталға қатысу үлестерін) сенімгерлік басқару шартының нысанасы болып табылатын мұлік құрылым салушы дәрменсіз болған жағдайда Қазақстан Республикасының "Оналту және банкроттық туралы" Заңына сәйкес мұліктік массаға қосыла алмайды.

6. Кепілдік беру жағдайы басталған кезде және кепілдік беру туралы шарттың қолданысы аяқталғанға дейін:

уәкілетті компанияның мұлкіне ауыртпалық салуға және (немесе) оған өндіріп алуды қолдануға;

уәкілетті компанияның қызметі шеңберінде уәкілетті компанияның мүлкін немесе оның құнын үшінші тұлғаларға беруге;

уәкілетті компанияны мүлікпен белгілі бір әрекеттер жасауға міндеттеуге жол берілмейді.

Ескерту. 35-бапқа өзгерістер енгізілді – ҚР 27.12.2019 № 290-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін құнтізбелік он құн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 30.06.2025 № 204-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін құнтізбелік алпыс құн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңдарымен.

36-бап. Бірыңғай оператормен өзара іс-қимыл жасау тәртібі

1. Бірыңғай оператормен кепілдік беру туралы жасалған шарт уәкілетті компанияның үлескерлермен тұрғын үй құрылышына үлестік қатысу туралы шарттарды жасасуы және үлескерлердің ақшасын тартуға негіз болып табылады.

2. Инжиниингтік қызметтер көрсетуді жүзеге асыруды қамтамасыз ету үшін Бірыңғай оператор осы Заңның 21-бабы 7-тармағының талаптарына сәйкес келетін инжиниингтік компаниямен шарт жасасады.

3. Алып тасталды – ҚР 26.12.2019 № 284-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін құнтізбелік он құн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңымен.

4. Алып тасталды – ҚР 26.12.2019 № 284-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін құнтізбелік он құн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңымен.

Ескерту. 36-бапқа өзгеріс енгізілді – ҚР 26.12.2019 № 284-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін құнтізбелік он құн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңымен.

37-бап. Кепілдік беру жағдайы

1. Бірыңғай оператордың кепілдік беру жағдайының ықтимал басталуы туралы шешімі:

1) көппәтерлі тұрғын үйдің немесе жеке тұрғын үйлер кешенінің құрылышына мониторингтің;

2) инжиниингтік компанияның ай сайынғы және өзге де есептерінің;

3) уәкілетті компаниядан, уәкілетті органнан алынған ақпараттың;

4) үлескердің (үлескерлердің) жазбаша өтініштерінің нәтижелері бойынша қабылданады.

2. Кепілдік беру жағдайының ықтимал басталуы туралы ақпарат келіп түскен кезде Бірыңғай оператор:

1) уәкілетті компанияның көппәтерлі тұрғын үйдің немесе жеке тұрғын үйлер кешенінің құрылышы бойынша міндеттемелерін орындауы немесе тиісінше

орындауы туралы ақпаратты ақпарат түсінен бастап он жұмыс күнінен кеш емес мерзімде тексеруді жүзеге асырады;

2) ақпарат келіп түсінен бастап үш жұмыс күнінен кеш емес мерзімде құрылыш салушыға және уәкілетті компанияға көрсетілген ақпаратты түсіндіру туралы сұрау салу жібереді.

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

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

1) көппәтерлі тұрғын үйді немесе жеке тұрғын үйлер кешенін пайдалануға қабылдау мерзімін бұзушылық. Көппәтерлі тұрғын үйді немесе жеке тұрғын үйлер кешенін пайдалануға қабылдау мерзімін құрылыш объектісінің жобалау-сметалық құжаттамасында көрсетілген мерзімнен бес айдан аспайтын мерзімге ауыстыруға жол беріледі;

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

3) құрылыш салушыны көппәтерлі тұрғын үй немесе жеке тұрғын үйлер кешені құрылышымен байланысты емес қызметі бойынша "Оналту және банкроттық туралы" Қазақстан Республикасының Заңына сәйкес банкрот деп тануды кепілдік жағдайы деп тану туралы шешім қабылдайды.

4. Уәкілетті компанияның көппәтерлі тұрғын үйдің немесе жеке тұрғын үйлер кешенінің құрылышы бойынша міндеттемелерін орындау немесе тиісінше орындау фактілерін кепілдік беру жағдайы деп тану туралы оң шешім болған кезде Бірыңғай оператор шешім қабылданғаннан кейінгі келесі жұмыс күнінен кешіктірмей кепілдік беру жағдайының басталуы туралы хабарлайды. Хабарлау Бірыңғай оператордың интернет ресурсында және басқа да бұқаралық ақпарат құралдарында тиісті хабарландыру мәтінін орналастыру арқылы жүзеге асырылады.

Ескерту. 37-бапқа өзгерістер енгізілді – ҚР 27.12.2019 № 290-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 30.06.2025 № 204-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алпыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Зандарымен.

38-бап. Бірыңғай оператордың кепілдік беру туралы шарт бойынша міндеттемелерді орындау тәртібі

1. Бірыңғай оператор кепілдік беру жағдайының басталуы туралы шешім қабылданғаннан кейін келесі жұмыс күнінен кешіктірмей мынадай іс-шараларды жүзеге асырады:

1) уәкілетті органды, жергілікті атқарушы органды және тұрғын үй құрылышына үлестік қатысуға қатысушыларды кепілдік беру жағдайының басталғандығы туралы хабардар етеді;

2) қолданыстағы құрылыш мердігерлік шартын бұзу және басқа бас мердігермен шарт жасасу арқылы мердігерді (бас мердігерді) ауыстыру туралы шешім қабылдайды, оны уәкілетті орган айқындайтын тәртіппен Бірыңғай оператор таңдайды;

3) құрылыш салушыны және уәкілетті компанияны уәкілетті компанияның дауыс беретін акцияларын (жарғылық капиталға қатысу үлестерін) сенімгерлік басқару шартының күшіне енуі туралы хабардар етеді;

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

5) уәкілетті компанияның меншікті қаражаты жеткіліксіз болған кезде Бірыңғай оператордың ішкі құжаттарына сәйкес уәкілетті компанияға ақылдылық, мерзімділік және қайтарымдылық шарттарымен қаржыландыру беру арқылы Бірыңғай оператордың қаражаты есебінен көппәтерлі тұрғын үй немесе жеке тұрғын үйлер кешені құрылышының аяқталуын қаржыландырады;

6) көппәтерлі тұрғын үй немесе жеке тұрғын үйлер кешені құрылышының аяқталу, оны пайдалануға қабылдау және үлескерлерге көппәтерлі тұрғын үйдегі немесе жеке тұрғын үйлер кешеніндегі үлестерін беру барысына одан әрі мониторинг жүргізуі жүзеге асырады.

2. Бірыңғай оператордың шығындары уәкілетті компания қаражатының есебінен толық өтелген жағдайда уәкілетті компанияның дауыс беретін акцияларын (жарғылық капиталға қатысу үлестерін) сенімгерлік басқару шартының қолданысы осы Заңның талаптарына сәйкес тоқтатылады.

3. Көппәтерлі тұрғын үйдің немесе жеке тұрғын үйлер кешенінің құрылышын аяқтау бойынша Бірыңғай оператордың қаражатын (шығындарын) өтеу үшін уәкілетті компанияның қаражаты жеткіліксіз болған жағдайда оларды өтеу жөніндегі міндетті берешектің тәуелсіз аудиторлық компанияның қорытындысымен олардың негізділігі расталғаннан кейін Бірыңғай оператордың алдындағы берешекті өтеу тәртібі туралы шартты жасасу арқылы субсидиарлық жауапкершілікпен құрылыш салушы көтереді.

4. Осы баптың 1, 2, 3-тармақтарында көзделген әрекеттер орындалғаннан кейін берешекті өтеу тәртібі туралы шарт бойынша көппәтерлі тұрғын үйдің немесе жеке тұрғын үйлер кешенінің құрылышын аяқтау бойынша Бірынғай оператордың қаражаттарын (шығындарын) өтеу үшін құрылыш салушының қаражаты жеткіліксіз болған жағдайда Бірынғай оператор Қазақстан Республикасының оналту және банкроттық туралы заңнамасына сәйкес құрылыш салушының банкроттығы рәсіміне бастамашылық жасайды.

5. Бірынғай оператордың кепілдік беру туралы шартты тиісінше орындағаны жөніндегі талаптарына талап қоюдың ескіру мерзімдері қолданылмайды.

**Ескеरту. 38-бапқа өзгеріс енгізілді – КР 30.06.2025 № 204-VIII (алғашқы реєстри жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алпыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі)
Заңымен.**

8-тарау. ҚОРЫТЫНДЫ ЕРЕЖЕЛЕР

39-бап. Тұрғын үй құрылышына үлестік қатысу саласындағы мемлекеттік бақылау және қадағалау

1. Тұрғын үй құрылышына үлестік қатысу саласындағы мемлекеттік бақылау және қадағалау тексеру нысанында жүзеге асырылады.

2. Тексеру Қазақстан Республикасының Кәсіпкерлік кодексіне сәйкес жүзеге асырылады. Мемлекеттік бақылау мен қадағалаудың өзге нысаны осы Заңға сәйкес жүзеге асырылады.

40-бап. Осы Заңның қолданылу тәртібі

1. Осы Заңның қолданыс аясына жататын, ол қолданысқа енгізілгенге дейін туындаған қатынастар Қазақстан Республикасының азаматтық заңнамасымен реттеледі.

Ашық кредиттік желі негізінде екінші деңгейдегі банктердің жүз пайыз қаржыландыруы арқылы көппәтерлі тұрғын үй құрылышын жүзеге асыруға байланысты және осы Заң қолданысқа енгізілгенге дейін туындаған қатынастар осы Заң қолданысқа енгізілгенге дейін қолданылған Қазақстан Республикасының тұрғын үй құрылышына үлестік қатысу туралы заңнамасымен реттеледі.

2. Жеке және заңды тұлғалардың ақшасын тарту кезінде Қазақстан Республикасының сәulet, қала құрылышы және құрылыш қызметі туралы заңнамасында белгіленген тәртіппен пайдалануға енгізілмеген көппәтерлі тұрғын үйлердегі үлестерге туындастын олардың талап ету құқығына байланысты жеке және заңды тұлғалардың ақшасын тарту осы Заң қолданысқа енгізілгеннен кейін тұрғын үй құрылышына үлестік қатысу туралы шарт негізінде ғана рұқсат етіледі.

Ескерту. 40-бапқа өзгеріс енгізілді – ҚР 26.12.2019 № 284-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін құнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңымен.

41-бап. Қазақстан Республикасының тұрғын үй құрылышына үлестік қатысу туралы заңнамасын бұзғаны үшін жауаптылық

1. Қазақстан Республикасының тұрғын үй құрылышына үлестік қатысу туралы заңнамасын бұзу Қазақстан Республикасының заңдарында белгіленген жауаптылыққа әкеп соғады.

2. Осы Заңда белгіленген талаптарды бұза отырып, тұрғын үй құрылышына үлестік қатысу үшін жеке және заңды тұлғалардың ақшасын тартатын тұлғалар Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес жауапты болады.

42-бап. Осы Заңды қолданысқа енгізу тәртібі

1. Осы Заң алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін алты ай өткен соң қолданысқа енгізіледі.

2. Осы Заң қолданысқа енгізілген күннен бастап:

"Тұрғын үй құрылышына үлестік қатысу туралы" 2006 жылғы

7 шілдедегі Қазақстан Республикасы Заңының (Қазақстан Республикасы Парламентінің Жаршысы, 2006 ж., № 16, 101-құжат; 2007 ж., № 2, 18-құжат; 2009 ж., № 17, 79-құжат; № 23, 100-құжат; 2010 ж., № 5, 23-құжат; 2011 ж., № 6, 50-құжат; № 11, 102-құжат; № 12, 111-құжат; 2012 ж., № 15, 97-құжат; № 21-22, 124-құжат; 2013 ж., № 14, 72-құжат; 2014 ж., № 1, 4-құжат; № 10, 52-құжат; № 19-I, 19-II, 96-құжат; № 23, 143-құжат; № 24, 144-құжат) күші жойылды деп танылсын.

Қазақстан Республикасының
Президенті

H. Назарбаев