

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ ЗАҢЫ

Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы (2023.01.05. берілген өзгерістер мен толықтырулармен)

1-тарау. ЖАЛПЫ ЕРЕЖЕЛЕР

1-бап. Осы Заңда пайдаланылатын негізгі ұғымдар

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

3-бап. Осы Заңның қолданылу аясы

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

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

5-бап. Уәкілетті органның құзыреті

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

3-тарау. ТҰРҒЫН ҮЙ ҚҰРЫЛЫСЫНА ҮЛЕСТІК ҚАТЫСУДЫ ҰЙЫМДАСТЫРУ

7-бап. Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыру тәсілдері

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

9-бап. Екінші деңгейдегі банктің жобаға қатысуы тәсілімен тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыру

10-бап. Көппәтерлі тұрғын үйдің қаңқасы тұрғызылғаннан кейін үлескерлердің ақшасын тарту тәсілімен тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыру

4-тарау. ТҰРҒЫН ҮЙ ҚҰРЫЛЫСЫНА ҮЛЕСТІК ҚАТЫСУ ТУРАЛЫ ШАРТ

11-бап. Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарт

12-бап. Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарттарды есепке алу

13-бап. Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шартты өзгерту және бұзу

14-бап. Үлескердің құқықтары мен міндеттері

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

16-бап. Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарт бойынша тараптардың жауапкершілігі

17-бап. Көппәтерлі тұрғын үйдегі үлесті беру

5-тарау. ТҰРҒЫН ҮЙ ҚҰРЫЛЫСЫНА ҮЛЕСТІК ҚАТЫСУ ТӘРТІБІ ЖӘНЕ ЕРЕКШЕЛІКТЕРІ

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

19-бап. Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастырудың ерекшеліктері

20-бап. Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуда ақшаны мақсатты пайдалануды қамтамасыз ету

21-бап. Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу саласындағы инжинирингтік компаниялар және аттестатталған сарапшылар қызметінің ерекшеліктері

22-бап. Уәкілетті компания ұсынатын ақпарат

23-бап. Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыруға байланысты жарнаманың ерекшеліктері

6-тарау. БІРЫҢҒАЙ ОПЕРАТОР

24-бап. Бірыңғай оператор

25-бап. Бірыңғай оператордың міндеттері мен функциялары

26-бап. Бірыңғай оператордың құқықтары мен міндеттері

27-бап. Алып тасталды

28-бап. Бірыңғай операторға қойылатын талаптар

[29-бап. Бірыңғай оператордың кепілдік беру жағдайларын реттеуге арналған резерві](#)

[30-бап. Кепілдік жарна](#)

[7-тарау. БІРЫҢҒАЙ ОПЕРАТОРДЫҢ ҚАТЫСУЫМЕН ТҰРҒЫН ҮЙ ҚҰРЫЛЫСЫНА ҮЛЕСТІК ҚАТЫСУДЫ ҰЙЫМДАСТЫРУДЫҢ ЕРЕКШЕЛІКТЕРІ](#)

[31-бап. Кепілдік беру туралы шарт жасасуға өтінім](#)

[32-бап. Өтінімді қарау](#)

[33-бап. Көппәтерлі тұрғын үйдің құрылысын салу жобасы бойынша құжаттарды тексеру](#)

[34-бап. Кепілдік беру туралы шарт](#)

[35-бап. Кепілдік беру туралы шарт бойынша міндеттемелерді қамтамасыз ету](#)

[36-бап. Бірыңғай оператормен өзара іс-қимыл жасау тәртібі](#)

[37-бап. Кепілдік беру жағдайы](#)

[38-бап. Бірыңғай оператордың кепілдік беру туралы шарт бойынша міндеттемелерді орындау тәртібі](#)

[8-тарау. ҚОРЫТЫНДЫ ЕРЕЖЕЛЕР](#)

[39-бап. Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу саласындағы мемлекеттік бақылау және қадағалау](#)

[40-бап. Осы Заңның қолданылу тәртібі](#)

[41-бап. Қазақстан Республикасының тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы заңнамасын бұзғаны үшін жауаптылық](#)

[42-бап. Осы Заңды қолданысқа енгізу тәртібі](#)

2019.26.12. № 284-VI ҚР Заңымен бүкіл 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 ауыстырылды,

«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 (бұр.ред.қара);

2020.09.06. № 341-VI ҚР Заңымен бүкіл мәтін бойынша «құрылысына кепілдік беру қорының», «құрылысына кепілдік беру қорында», «құрылысына кепілдік беру қорына», «құрылысына 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 «құрылысының бірыңғай операторының», «құрылысының бірыңғай операторында», «құрылысының бірыңғай операторына», «құрылысының бірыңғай операторы», «Бірыңғай оператор», «Бірыңғай операторды», «Бірыңғай оператордан», «Бірыңғай оператордың», «Бірыңғай операторға», «Бірыңғай оператормен», «Бірыңғай операторда» деген сөздермен ауыстырылды (2020 ж. 1 шілдеден бастап қолданысқа енгізілді) (бұр.ред.қара)

Осы Заң жеке және (немесе) заңды тұлғалардың ақшасын тарту есебінен көппәтерлі тұрғын үйлерді тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу жөніндегі қызметке байланысты қоғамдық қатынастарды реттейді, сондай-ақ тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарт тараптарының құқықтары мен заңды мүдделерін қорғау кепілдіктерін белгілейді.

1-тарау. ЖАЛПЫ ЕРЕЖЕЛЕР

1-бап. Осы Заңда пайдаланылатын негізгі ұғымдар

Осы Заңда мынадай негізгі ұғымдар пайдаланылады:

1) кепілдік - Тұрғын үй құрылысының бірыңғай операторының кепілдік беру жағдайы туындаған кезде көппәтерлі тұрғын үйдің құрылысын аяқтауды ұйымдастыру және үлескерлерге тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарттар бойынша көппәтерлі тұрғын үйдегі үлестерін беру жөніндегі міндеттемесі;

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

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

2019.26.12. № 284-VI ҚР Заңымен 4) тармақша өзгертілді (бұр.ред.қара)

4) кепілдік мерзімі - көппәтерлі тұрғын үй құрылысы объектілерінің Қазақстан Республикасының [Азаматтық кодексіне](#) және Қазақстан Республикасының сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі туралы [заңнамасына](#) сәйкес белгіленген пайдалану мерзімі, осы мерзім ішінде құрылыс салушы, уәкілетті компания және мердігер (бас мердігер) жобалау-сметалық құжаттамаға және тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шартқа сәйкес салынған және пайдалануға берілген көппәтерлі тұрғын үй көрсеткіштерінің сапасын сақтауға 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 туындайтын талап немесе талаптар жиынтығы;

6) көппәтерлі тұрғын үйдегі үлес - тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шартты орындау үшін салынған көппәтерлі тұрғын үйдің құрамына кіретін, үлескерге берілетін пәтер немесе тұрғын емес үй-жай;

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

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);

9) 2020.09.06. № 341-VI ҚР [Заңымен](#) алып тасталды *(2020 ж. 1 шілдеден бастап қолданысқа енгізілді) (бұр.ред.қара)*

10) тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу - тараптардың тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шартқа негізделген қатынастары;

11) тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуға кепілдік беру туралы шарт (бұдан әрі - кепілдік беру туралы шарт) - Бірыңғай оператор, құрылыс салушы және уәкілетті компания арасында осы Заңда айқындалатын тәртіппен және талаптармен жасалатын шарт;

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

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

14) тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу саласындағы [инжинирингтік көрсетілетін қызметтер](#) - сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі саласында, оның ішінде көппәтерлі тұрғын үйдің құрылысы барысына мониторинг бойынша және көппәтерлі

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

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

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

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

2020.09.06. № 341-VI ҚР Заңымен 17-1) тармақшамен толықтырылды (2020 ж. 1 шілдеден бастап қолданысқа енгізілді)

17-1) Тұрғын үй құрылысының бірыңғай операторы (бұдан әрі - Бірыңғай оператор) - жарғылық капиталына мемлекет тікелей немесе жанама қатысатын, мақсаты Қазақстан Республикасының халқына тұрғын үйдің қолжетімді болуын қамтамасыз ету саласындағы мемлекеттік саясатты ипотекалық кредиттеу және жалға берілетін тұрғын үйді беру, үлестік тұрғын үй құрылысын дамыту тетіктері арқылы іске асыруға қатысу, сондай-ақ құрылыс саласы үшін қаржы ресурстарының қолжетімді болуын қамтамасыз ету болып табылатын ипотекалық ұйым;

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

2019.02.04. № 241-VI ҚР Заңымен 18-1) тармақшамен толықтырылды

18-1) уәкілетті ұйым - дауыс беретін акцияларының (жарғылық капиталға қатысу үлестерінің) жүз пайызы тікелей не жанама түрде мемлекетке тиесілі, мемлекеттік тұрғын үй құрылысы бағдарламалары шеңберінде астанада, республикалық маңызы бар қалаларда не өзге әкімшілік-аумақтық бірліктерде тұрғын үй құрылысының проблемалы объектілерін аяқтауды қамтамасыз ету жөніндегі қызметті жүзеге асыратын заңды тұлға;

19) үлескер - көппәтерлі тұрғын үйдегі үлесті алу мақсатында тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шартты жасасқан жеке тұлға (уақытша болатын шетелдіктерді қоспағанда) немесе заңды тұлға;

20) шағын қабатты құрылыс - жер үстіндегі биіктігі үш қабаттан аспайтын (мансардты есептегенде) шағын қабатты көппәтерлі тұрғын үйлер, оның ішінде әрқайсысының пәтер маңындағы учаскеге шығу жолы бар оқшауланған көппәтерлі тұрғын үйлер.

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

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

2. Қазақстан Республикасының тұрғын үй қатынастары туралы және сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі туралы заңнамасы осы Заңда реттелмеген бөлігінде тұрғын үй құрылысына 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 құрылысын қамтамасыз етуді және құрылыс аяқталған соң екінші тарапқа көппәтерлі тұрғын үйдегі пәтерлерді немесе тұрғын емес үй-жайларды беруге міндеттенетін, ал екінші тарап төлем жүргізуге және көппәтерлі тұрғын үйдегі пәтерлерді немесе тұрғын емес үй-жайларды қабылдауға міндеттенетін қатынастарға қолданылады.

2019.02.04. № 241-VI ҚР Заңымен 2-тармақ өзгертілді (бұр.ред.қара)

2. Көппәтерлі тұрғын үйлерді салу үшін жеке және заңды тұлғалардың ақшасын осы Заңда белгіленген талаптарды бұза отырып тартуға тыйым салынады. Осы Заңның талаптарын бұза отырып құрылыс үшін жеке және заңды тұлғалардың ақшасын тарту жөнінде жүргізілген мәміле жарамсыз деп танылады.

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

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

4. Осы Заңның күші:

1) мемлекеттік сатып алуларға;

2019.02.04. № 241-VI ҚР Заңымен 2) тармақша өзгертілді (бұр.ред.қара)

2) Бірыңғай операторды және уәкілетті ұйымдарды қоспағанда, акцияларының бақылау пакетіне тікелей немесе жанама түрде мемлекет иелік ететін заңды тұлғалардың тұрғын үй құрылысына немесе құрылыс ұйымдарына объектіні пайдалануға бергенге дейін құрылыс объектісіндегі пәтерлерді және (немесе) тұрғын емес үй-жайларды өткізу құқығынсыз инвестициялауға;

3) салынып жатқан көппәтерлі тұрғын үйдегі пәтерлерді және (немесе) тұрғын емес үй-жайларды ол пайдалануға берілгенге дейін жеке және (немесе) заңды тұлғаларға сату (талап ету құқықтарын басқаға беру) құқығынсыз салынып жатқан көппәтерлі тұрғын үйдегі пәтерлерді және (немесе) тұрғын емес үй-жайларды заңды тұлғалардың ғана сатып алуына;

4) шағын қабатты құрылысқа байланысты қатынастарға қолданылмайды.

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

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

Қазақстан Республикасы Үкіметінің тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу саласындағы құзыретіне:

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

2023.19.04. № 223-VII ҚР Заңымен 2) тармақша өзгертілді (2023 ж. 1 мамырдан бастап қолданысқа енгізілді) (бұр.ред.қара)

2) Бірыңғай операторды құру (айқындау) жатады.

3) 2023.19.04. № 223-VII ҚР Заңымен алып тасталды (2023 ж. 1 мамырдан бастап қолданысқа енгізілді) (бұр.ред.қара)

5-бап. Уәкілетті органның құзыреті

Уәкілетті орган:

2023.19.04. № 223-VII ҚР Заңымен 1) тармақша жаңа редакцияда (2023 ж. 1 мамырдан бастап қолданысқа енгізілді) (бұр.ред.қара)

1) тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу саласындағы мемлекеттік саясатты қалыптастырады және іске асырады;

2) тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарттың үлгілік нысанын әзірлейді және бекітеді;

3) кепілдік беру туралы шарттың үлгілік нысанын әзірлейді және бекітеді;

4) жергілікті атқарушы органдардың тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарттарды, сондай-ақ олар бойынша талап ету құқықтарын басқаға беру туралы шарттарды есепке алуды жүргізу [қағидаларын](#) әзірлейді және бекітеді;

5) құрылысы аяқталмаған объектімен бірге жер учаскесін 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;
2019.02.04. № 241-VI ҚР Заңымен 11-1) тармақшамен толықтырылды

11-1) тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыру тәсілдерін өзгерту [қағидаларын](#) әзірлейді және бекітеді;

2019.02.04. № 241-VI ҚР Заңымен 11-2) тармақшамен толықтырылды

11-2) тұрғын үй құрылысына үлестік қатысудың бірыңғай ақпараттық жүйесін жүргізу [қағидаларын](#) әзірлейді және бекітеді;

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

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

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

1) Қазақстан Республикасының сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі туралы [заңнамасына](#) сәйкес тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу объектілерінің құрылысына 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 құрылысындағы үлестік қатысу объектілерінің құрылысы барысына мониторингті жүзеге асыру үшін құрылыс салушылардан, уәкілетті компаниялардан, инжинирингтік компаниялардан және Бірыңғай оператордан қажетті материалдар мен құжаттарды сұратады;

6) тұрғын үй құрылысына 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 құрылысына үлестік қатысудың қатысушыларымен өзара іс-қимылды жүзеге асырады;

9) тұрғын үй құрылысына [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-тарау. ТҰРҒЫН ҮЙ ҚҰРЫЛЫСЫНА ҮЛЕСТІК ҚАТЫСУДЫ ҰЙЫМДАСТЫРУ

7-бап. Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыру тәсілдері

1. Тұрғын үй құрылысына 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.

2019.02.04. № 241-VI ҚР Заңымен 1-1-тармақпен толықтырылды

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

2. Көппәтерлі тұрғын үйлердің құрылысы үшін осы бапта көзделмеген өзге де тәсілдермен жеке және заңды тұлғалардың ақшасын тартуға тыйым салынады.

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

1. Бірыңғай оператордың кепілдігін алу тәсілімен тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыру бойынша қызметті жүзеге асыру үшін құрылыс салушы мынадай:

1) республикалық маңызы бар қалалардағы, астанадағы құрылыста жалпы алаңы кемінде он сегіз мың шаршы метр және басқа да әкімшілік-аумақтық бірліктердегі құрылыста кемінде тоғыз мың шаршы метр көппәтерлі тұрғын үйлер құрылысының объектілерін өткізу, оның ішінде тапсырыс беруші, мердігер (бас мердігер) ретінде жиынтығында кемінде үш жыл тәжірибесінің болуы;

2019.02.04. № 241-VI ҚР Заңымен 2) тармақша жаңа редакцияда (бұр.ред.қара)

2) өзінің аудиторлық қорытындымен расталған қаржылық есептілігіне сәйкес соңғы екі қаржы жылында қысқа мерзімді және ұзақ мерзімді міндеттемелерді шегергеннен кейін қалатын активтерінің болуы;

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

2019.26.12. № 284-VI ҚР Заңымен 2-тармақ жаңа редакцияда (бұр.ред.қара)

2. Бірыңғай оператордың кепілдігін алу тәсілімен тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыру жөніндегі қызметті жүзеге асыру үшін құрылыс салушы уәкілетті компания құрады немесе көппәтерлі тұрғын үй құрылысының 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 құрылысының жобасы бір жер учаскесінде бірнеше құрылыс объектісін көздеуі мүмкін.

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

Құрылыс салушы көппәтерлі тұрғын үй құрылысының алдыңғы 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. Бірыңғай оператордың кепілдігін алу тәсілімен тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыру үшін уәкілетті компанияның:

1) мемлекет берген уақытша өтеулі жер пайдалану (жалдау) құқығымен немесе меншік құқығымен тиесілі жер учаскесі;

2) кешенді ведомстводан тыс сараптаманың оң қорытындысымен көппәтерлі тұрғын үй құрылысы 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 құрылысы;

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

5) көппәтерлі тұрғын үй құрылысының мердігерлік шарты болуы міндетті.

2019.02.04. № 241-VI ҚР Заңымен 4-тармақ өзгертілді (бұр.ред.қара)

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

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

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

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

7. Осы Заңның талаптарын орындау мақсатында құрылыс салушы Бірыңғай операторға аудиторлық қорытындымен расталған жылдық қаржылық есептілікті және уәкілетті компания Қазақстан Республикасының бухгалтерлік есеп және қаржылық есептілік туралы [заңнамасына](#) сәйкес тоқсан сайынғы қаржылық есептілікті кепілдік беру туралы шарттың қолданылуы ішінде ұсынады.

9-бап. Екінші деңгейдегі банктің жобаға қатысуы тәсілімен тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыру

1. Екінші деңгейдегі банктің жобаға қатысуы тәсілімен тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыру бойынша қызметті жүзеге асыру үшін құрылыс салушының республикалық маңызы бар қалалардағы, астанадағы құрылыста жалпы алаңы кемінде он сегіз мың шаршы метр және басқа да әкімшілік-аумақтық бірліктердегі құрылыста кемінде тоғыз мың шаршы метр көппәтерлі тұрғын үйлер құрылысының объектілерін өткізу, оның ішінде тапсырыс беруші, мердігер (бас мердігер) ретінде жиынтығында кемінде үш жыл тәжірибесі болуы тиіс.

2019.26.12. № 284-VI ҚР Заңымен 2-тармақ жаңа редакцияда (бұр.ред.қара)

2. Екінші деңгейдегі банктің жобаға қатысуы тәсілімен тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыру үшін құрылыс салушы уәкілетті компания құрады немесе көппәтерлі тұрғын үй құрылысының 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 құрылысының жобасы бір жер учаскесінде бірнеше құрылыс объектісін көздеуі мүмкін.

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

Құрылыс салушы көппәтерлі тұрғын үй құрылысының алдыңғы 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 құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыру үшін уәкілетті компанияның:

1) мемлекет берген уақытша өтеулі жер пайдалану (жалдау) құқығымен немесе меншік құқығымен тиесілі жер учаскесі;

2) кешенді ведомстводан тыс сараптаманың оң қорытындысымен көппәтерлі тұрғын үй құрылысы жобасының жобалау-сметалық құжаттамасы болуы міндетті.

2019.02.04. № 241-VI ҚР Заңымен 4-тармақ өзгертілді (бұр.ред.қара)

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

5. Құрылыс салушы және уәкілетті компания осы бапта белгіленген талаптарға сай болған кезде құрылыс салушы және (немесе) уәкілетті компания құрылысты аяқтау үшін жеткілікті сомаға көппәтерлі тұрғын үй құрылысын қаржыландыруға әзірлігі туралы екінші деңгейдегі банктің шешімін алу үшін екінші деңгейдегі банкке өтініш жасайды.

Екінші деңгейдегі банк көппәтерлі тұрғын үйді қаржыландыруға әзір болған жағдайда инжинирингтік компаниямен шарт жасасады.

6. Құрылыс салушы және уәкілетті компания осы бапта белгіленген талаптарға сай болған жағдайда, құрылыс салушы мен уәкілетті компания облыстың, 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.

7. Екінші деңгейдегі банк инжинирингтік компания растаған, көппәтерлі тұрғын үйдің қаңқасы тұрғызылғаннан кейін ғана осы Заңның [20-бабында](#) белгіленген талаптарды ескере отырып, уәкілетті компанияның банктік шотындағы үлескерлердің ақшасын пайдалану туралы шешім қабылдауға құқылы.

8. Осы баптың 3-тармағының 1) және 2) тармақшаларында көрсетілген мүлік тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарт жергілікті атқарушы органда 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 түскен ақша ақшаны қайтару туралы талап қойған үлескерлердің және екінші деңгейдегі банктің талаптарын қанағаттандыруға бағытталады. Кепілге қойылған мүлікті 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 мүлік өткізілген жария сауда-саттық өткізу күніне дейін өз талаптарын мәлімдемеген үлескерлерге берілуге тиісті ақша тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарттың талаптарына сәйкес банктік салым шотына бағытталады.

Кепілге қойылған мүлікке өндіріп алуды қолданған және оны өткізген кезде екінші деңгейдегі банк тұрғын үй құрылысына үлестік 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 үлесін берген кезден бастап кепіл құқығы тоқтатылады.

10-бап. Көппәтерлі тұрғын үйдің қаңқасы тұрғызылғаннан кейін үлескерлердің ақшасын тарту тәсілімен тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыру

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

2019.26.12. № 284-VI ҚР Заңымен 2-тармақ жаңа редакцияда (бұр.ред.қара)

2. Көппәтерлі тұрғын үйдің қаңқасы тұрғызылғаннан кейін үлескерлердің ақшасын тарту тәсілімен тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыру үшін құрылыс салушы уәкілетті компания құрады немесе көппәтерлі тұрғын үй құрылысының 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 құрылысының жобасы бір жер учаскесінде бірнеше құрылыс объектісін көздеуі мүмкін.

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

Құрылыс салушы көппәтерлі тұрғын үй құрылысының алдыңғы 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. Көппәтерлі тұрғын үйдің қаңқасы тұрғызылғаннан кейін үлескерлердің ақшасын тарту тәсілімен тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыру үшін уәкілетті компанияның:

- 1) мемлекет берген уақытша өтеулі жер пайдалану (жалдау) құқығымен немесе меншік құқығымен тиесілі жер учаскесі;
 - 2) кешенді ведомстводан тыс сараптаманың оң қорытындысымен көппәтерлі тұрғын үй құрылысы жобасының жобалау-сметалық құжаттамасы;
 - 3) инжинирингтік компанияның есебімен расталған көппәтерлі тұрғын үйдің қаңқасының аяқталған құрылысының 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. Құрылыс салушы және уәкілетті компания осы бапта белгіленген талаптарға сай болған жағдайда, құрылыс салушы мен уәкілетті компания облыстың, 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 құрылысын 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 құрылысына үлестік қатысу туралы шарт жергілікті атқарушы органда 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 құрылысын аяқтау жөніндегі міндеттемелерді орындамаған немесе тиісінше орындамаған жағдайда үлескерлер Қазақстан Республикасының оңалту және банкроттық туралы [заңнамасына](#) сәйкес уәкілетті компанияның банкроттық рәсіміне бастамашылық жасауға құқылы.
10. Уәкілетті компания банкрот болған жағдайда үлескерлер көппәтерлі тұрғын үй құрылысын аяқтау үшін Қазақстан Республикасының тұрғын үй [заңнамасына](#) сәйкес тұрғын үй құрылысы кооперативін құруға құқылы.
11. Уәкілетті компания осы Заңның [17-бабында](#) белгіленген тәртіппен үлескерге көппәтерлі тұрғын үйдегі үлесін берген кезден бастап кепіл құқығы тоқтатылады.

4-тарау. ТҰРҒЫН ҮЙ ҚҰРЫЛЫСЫНА ҮЛЕСТІК ҚАТЫСУ ТУРАЛЫ ШАРТ

11-бап. Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарт

1. Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарт жазбаша нысанда жасалады және осы Заңның [12-бабында](#) көзделген тәртіппен көппәтерлі тұрғын үйдің орналасқан жеріндегі жергілікті атқарушы органда оны есепке қойған кезден бастап жасалған болып есептеледі.
2. Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарттың тараптары іс жүзіндегі мекенжайының және (немесе) басқа жеке деректерінің өзгеруі туралы күнтізбелік отыз күн ішінде бір-біріне жазбаша хабарлауға тиіс.

12-бап. Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарттарды есепке алу *2019.02.04. № 241-VI ҚР Заңымен 1-тармақ өзгертілді (бұр.ред.қара)*

1. Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарт, оған енгізілетін өзгерістер және (немесе) толықтырулар, сондай-ақ талап ету құқығын басқаға беру туралы шарт тұрғын үй құрылысына үлестік қатысудың бірыңғай ақпараттық жүйесі пайдаланыла отырып, уәкілетті компанияның ұсынысы бойынша көппәтерлі тұрғын үйдің орналасқан жеріндегі жергілікті атқарушы органда есепке алуға жатады.
2. Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шартты есепке алу уәкілетті орган бекіткен тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарттарды, сондай-ақ олар бойынша талап ету құқығын басқаға беру туралы шарттарды есепке алуды жүргізу қағидаларына сәйкес жүзеге асырылады.

13-бап. Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шартты өзгерту және бұзу

Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шартқа ол жасалғаннан кейін тараптардың келісуі бойынша Қазақстан Республикасының азаматтық [заңнамасында](#) көзделген тәртіппен өзгерістер және (немесе) толықтырулар енгізілуі мүмкін. Мұндай жағдайларда тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шартқа қосымша келісімдер де жергілікті атқарушы органдарда есепке алуға жатады.

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

3. Үлескердің тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарт бойынша талап ету құқығын басқаға беруіне тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарт көппәтерлі тұрғын үйдің орналасқан жеріндегі жергілікті атқарушы органда есепке алынған кезден бастап тараптар салынған көппәтерлі тұрғын үйдегі үлесті 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 құрылысына үлестік қатысу туралы шарт бойынша құқықтары мен міндеттері Қазақстан Республикасының азаматтық заңнамасына сәйкес мұрагерлеріне ауысады.

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 құрылысына үлестік қатысу туралы шарт бойынша талап ету құқығын басқаға беруге;
- 3) тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарттың талаптарын уәкілетті компанияның тиісінше орындауын талап етуге құқылы.

2. Үлескер:

- 1) тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шартқа сәйкес уәкілетті компанияның банктік шотына қолма-қол емес тәртіппен ақша салуға;
- 2) тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарттың талаптарын уақтылы орындауға;
- 3) көппәтерлі тұрғын үйді 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 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.

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

1. Үлескердің тұрғын үй құрылысына 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 тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шартқа сәйкес қабылдап алған кезден бастап орындалған болып есептеледі.

2019.26.12. № 284-VI ҚР Заңымен 3-тармақ жаңа редакцияда (бұр.ред.қара)

3. Құрылыс салушының және (немесе) уәкілетті компанияның көппәтерлі тұрғын үйдегі үлесті беру жөніндегі міндеттемесі көппәтерлі тұрғын үй пайдалануға қабылданған, тараптар көппәтерлі тұрғын үйдегі 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 құрылысына үлестік қатысу туралы шартта көрсетілген көппәтерлі тұрғын үй құрылысы

көрсеткіштері сәйкестігінің бұзушылықтарын жою жөніндегі міндеттемелерін орындағаннан кейін орындалған болып есептеледі.

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

16-бап. Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарт бойынша тараптардың жауапкершілігі

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

2. Уәкілетті компания үлескерлермен жасалған, тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шартта айқындалған талаптарда көппәтерлі тұрғын үйдің құрылысы 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 құрылыс материалдарының, конструкциялардың, жабдықтардың сапасы және құрылыс-монтаждау жұмыстарын жүргізу;
- 4) объектіні пайдалануға тапсыру мерзімдері;
- 5) үлескерге оның үлесін беру үшін Қазақстан Республикасының заңнамасында немесе тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шартта көзделген 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 құрылысына үлестік қатысу туралы шарт талаптарына сәйкес осы баптың 4-тармағында айқындалған мерзім ішінде жазбаша өтініш бермеген 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) қабылдап алуға;
- 2) шартты бұзуға және үлесті үшінші тұлғаға өткізуге және сатудан түскен ақшаны көппәтерлі тұрғын үйді пайдалануға қабылдап алған күннен бастап үш ай ішінде үлескерге қайтарып беруге не бұрынғы үлескер осы ақша үшін жүгінгенге дейін оның банктік шотта сақталуын қамтамасыз етуге құқылы.

17-бап. Көппәтерлі тұрғын үйдегі үлесті беру

1. Уәкілетті компания үлескердің салынған көппәтерлі тұрғын үйдегі үлесін оған тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шартта көзделген мерзімнен кешіктірмей беруге міндетті.

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

3. Салынған көппәтерлі тұрғын үйді пайдалануға қабылдау актісіне қол қойылғаннан кейін уәкілетті компания үлескерлерге көппәтерлі тұрғын үйдегі үлестерін беру жөніндегі міндеттемелерді мерзімінен бұрын орындауға құқылы.

4. Уәкілетті компания тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шартқа сәйкес көппәтерлі тұрғын үй құрылысының аяқталғаны туралы және үлестің беруге дайын екендігі туралы үлескерге хат жіберуге, сондай-ақ үлескерді үлесті қабылдап алу қажеттігі туралы және үлескердің тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шартта көзделген әрекетсіздігінің салдарлары туралы алдын ала ескертуге міндетті. Хат тапсырыс хатпен және пошта жөнелтілімін адресаттың алғаны туралы хабарламамен пошта арқылы жіберілуге немесе үлескерге қолхатпен жеке өзіне табыс етілуге тиіс.

5. Уәкілетті компанияның көппәтерлі тұрғын үй құрылысының аяқталғаны туралы және көппәтерлі тұрғын үйдегі үлестің беруге дайын екендігі туралы жазбаша хабарламасын алған үлескер тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шартта көзделген мерзімде немесе, егер мұндай мерзім белгіленбеген болса, көрсетілген хабарламаны алған күннен бастап он жұмыс күні ішінде оны қабылдауға кірісуге міндетті.

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

5-тарау. ТҰРҒЫН ҮЙ ҚҰРЫЛЫСЫНА ҮЛЕСТІК ҚАТЫСУ ТӘРТІБІ ЖӘНЕ ЕРЕКШЕЛІКТЕРІ

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

1. Уәкілетті компания үлескерлердің ақшасын тартуды облыстың, республикалық маңызы бар қаланың, астананың, ауданның, облыстық маңызы бар қаланың жергілікті атқарушы органының 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 құрылыс салушы және уәкілетті компания жергілікті атқарушы органға осы Заңның [9-бабының 1 және 3-тармақтарында](#) және [10-бабының 1 және 3-тармақтарында](#) көрсетілген талаптарға сәйкестігін растайтын құжаттардың көшірмелерін қоса бере отырып, өтініш жібереді.

2019.25.11. № 272-VI ҚР Заңымен 4-тармақ өзгертілді (бұр.ред.қара)

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

5. Құрылыс салушының және (немесе) уәкілетті компанияның осы Заңның [9-бабының 1 және 3-тармақтарында](#) және [10-бабының 1 және 3-тармақтарында](#) белгіленген бір немесе бірнеше талапқа сәйкес келмеуі жергілікті атқарушы органның үлескерлердің ақшасын тартуға рұқсат беруден бас тартуы үшін негіз болып табылады.

2020.29.06. № 351-VI ҚР Заңымен 6-тармақ жаңа редакцияда (2021 ж. 1 шілдеден бастап қолданысқа енгізілді) (бұр.ред.қара)

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

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

8. Үлескерлердің ақшасын тартуға рұқсатты жергілікті атқарушы орган көппәтерлі тұрғын үйді пайдалануға беруге дейін оның құрылысының бүкіл кезеңіне береді.

9. Үлескерлердің ақшасын тартуға рұқсаттың қолданысын тоқтата тұру және одан айыру «Рұқсаттар және хабарламалар туралы» Қазақстан Республикасының [Заңына](#) сәйкес жүзеге асырылады.

19-бап. Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастырудың ерекшеліктері

1. Көппәтерлі тұрғын үйдің құрылыс-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 құрылыс монтаждау жұмыстарының құны сметадан кемінде он пайыздан асып түссе, сметаны қайта қарауды талап етуге құқылы. Бұл жағдайда құрылыс-монтаждау жұмыстары құнының

сметадан он пайыздан асатын сомада кездейсоқ қымбаттау тәуекелін уәкілетті компания көтереді.

2019.26.12. № 284-VI ҚР Заңымен 3-тармақ жаңа редакцияда (бұр.ред.қара)

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

Уәкілетті компанияның банктік шотынан үлескерлердің ақшасы пайдаланылған кезде құрылыстың 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 кепілдіктері болған кезде уәкілетті компаниямен мердігерлік шарт құнының жиырма бес пайызынан аспауға тиіс;

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

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

4. Уәкілетті компания үлескерлердің ақшасын тұрғын үйдің (тұрғын ғимараттың) құрылыс мақсаттарына пайдалануды осы Заңның [20-бабында](#) көзделген талаптарды ескере отырып жүзеге асырады.

5. Аяқталмаған құрылыстың меншік иесі уәкілетті компания болып табылады.

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

7. Мердігер (бас мердігер), құрылыс салушы және уәкілетті компания кепілдік мерзімі ішінде жобалау-сметалық құжаттамада көрсетілген көппәтерлі тұрғын үй көрсеткіштері сапасының сақталуына және тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шартқа сәйкес көппәтерлі тұрғын үйді пайдалану мүмкіндігіне кепілдік береді.

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

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

2019.02.04. № 241-VI ҚР Заңымен 10-тармақ өзгертілді (бұр.ред.қара)

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

11. Уәкілетті компанияның осы Заңның [9](#) және [10-баптарында](#) көзделген көппәтерлі тұрғын үй құрылысын аяқтау бойынша міндеттемелерін орындамауы немесе тиісінше орындамауы оның көппәтерлі тұрғын үйді пайдалануға қабылдау мерзімін бұзуы болып табылады. Құрылыс мерзімін құрылыс объектісінің жобалау-сметалық құжаттамасында көрсетілген мерзімнен әрқайсысы үш айдан үш мәрте созуға жол беріледі.

20-бап. Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуда ақшаны мақсатты пайдалануды қамтамасыз ету

1. Көппәтерлі тұрғын үйдің құрылысына бағытталған ақшаны мақсатты пайдалануды қамтамасыз ету мақсатында уәкілетті компания және мердігер (бас мердігер) екінші деңгейдегі бір банкте ғана біреуден аспайтын банктік шот ашуға міндетті.

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

3. Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыру бойынша қызметті Бірыңғай оператордың кепілдігін алу тәсілімен жүзеге асырған кезде банктік шот осы Заңның [8-бабы 3-тармағының 3\)](#) және [4\) тармақшаларына](#) сәйкес уәкілетті компанияның ақшасын, көппәтерлі тұрғын үйдегі үлесті төлеуге алынған ақшаны, қарыз қаражатын (болған жағдайда) орналастыру және ақшаны жобалау-сметалық құжаттамаға сай орындалған жұмыстар актілеріне сәйкес жұмсау үшін пайдаланылады.

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

5. Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды 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 үлесті төлеуге алынған ақша, оның ішінде әрбір үлескерден түскен түсімдер бөлінісінде;

3) көппәтерлі тұрғын үйдің құрылысын қаржыландыру мақсатында ұсынылған қарыз қаражаты (болған жағдайда) бөлінісінде банктік шот бойынша ақшаны есепке алуды қамтамасыз етеді.

7. Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы жасалған шарт үлескердің ақшасын көппәтерлі тұрғын үйдегі үлестерді төлеу есебіне аудару үшін негіз болып табылады.

8. Уәкілетті компанияның ақшаны мақсатына қарай жұмсауды сақтауы оларды:

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

2019.26.12. № 284-VI ҚР Заңымен 2) тармақша жаңа редакцияда (бұр.ред.қара)

2) банктік шоттар бойынша комиссияны және банктік қарызға қызмет көрсету бойынша сыйақыны төлеуге, сондай-ақ жобалық құнын шегере отырып, көппәтерлі тұрғын үйді салу бойынша ақысы төленген құрылыс-монтаждау жұмыстарының жиынтық сомасынан және уәкілетті компанияның банктік шотындағы ақшаның нақты қалдығынан аспайтын соманы аудару арқылы банктік қарыз бойынша негізгі борыштың бір бөлігін өтеуге;

2019.26.12. № 284-VI ҚР Заңымен 2-1) тармақшамен толықтырылды

2-1) осы Заңның [19-бабының 3-тармағына](#) сәйкес аванстарды төлеуге;

2019.02.04. № 241-VI ҚР Заңымен 3) тармақша өзгертілді (бұр.ред.қара)

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

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

10. Үлескерлер ақшасының мақсатсыз пайдаланылуы анықталған жағдайда, инжинирингтік компания үш жұмыс күні ішінде Бірыңғай операторды, жергілікті атқарушы органды немесе екінші деңгейдегі банкті (тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыру тәсіліне қарай) хабардар етеді.

11. Уәкілетті компанияның банктік шотта орналастырылған ақшасы салынып жатқан көппәтерлі тұрғын үй пайдалануға қабылданғанға дейін құрылыс салушының немесе уәкілетті компанияның осы Заңда көзделмеген үшінші тұлғалармен өзге де азаматтық-құқықтық мәмілелерінің нысанасы бола алмайды.

21-бап. Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу саласындағы инжинирингтік компаниялар және аттестатталған сарапшылар қызметінің ерекшеліктері

1. Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу саласындағы инжинирингтік компания, аттестатталған сарапшылар қызметі сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі

саласында инжинирингтік қызметтер көрсету қағидаларына сәйкес жүзеге асырылады.

2. Инжинирингтік компания құрылыс барысына және үлескерлер ақшасының мақсатына қарай пайдалануына мониторингті, жобалау құны шеңберінде орындалған жұмыс көлемін тексеруді жүзеге асырады.

3. Инжинирингтік компания Бірыңғай операторға, екінші деңгейдегі банкке немесе жергілікті атқарушы органға (тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыру тәсіліне қарай) көппәтерлі тұрғын үйдің құрылысының барысын мониторингтеу нәтижелері туралы есепті уәкілетті орган бекіткен [нысанға](#) сәйкес ай сайын ұсынуға міндетті.

4. Инжинирингтік компанияның басшылары мен аттестатталған сарапшылар құрылыс жобасы бойынша инжинирингтік қызметтер көрсету үшін Бірыңғай оператордың, құрылыс салушының, уәкілетті компанияның, осы құрылыс жобасы мердігерінің (бас мердігерінің) басшыларына қатысты үлестес болмауға тиіс.

5. Инжинирингтік компанияның басшылары мен аттестатталған сарапшылар, егер Қазақстан Республикасының заңнамалық актілерінде өзгеше көзделмесе, құпиялылықты, қызметтік және коммерциялық құпияны сақтауға міндетті.

6. Аттестатталған сарапшыға:

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

2) құрылыс салушымен немесе уәкілетті компаниямен және тұрғын үй құрылысына үлестік қатысудың өзге де қатысушыларымен еңбек, қаржылық немесе басқа да тәуелді қатынастарда болуға тыйым салынады.

7. Инжинирингтік компания мынадай талаптарға сәйкес болуға міндетті:

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

2) өз құрамында сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі саласында инжинирингтік 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. Инжинирингтік компания тараптардың келісімімен айқындалатын міндеттемелерін орындау бойынша өзінің азаматтық-құқықтық жауапкершілігін сақтандыруды жүзеге асыруға құқылы.

22-бап. Уәкілетті компания ұсынатын ақпарат

1. Уәкілетті компания тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шартты жасасу мақсатында жүгінген жеке және заңды тұлғаларға танысу үшін мынадай:

1) құрылыс салушының және уәкілетті компанияның атауы мен заңды мекенжайы туралы;

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

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

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

5) құрылыс салушы өткізген көппәтерлі тұрғын үйлер құрылысы жобалары туралы;

6) құрылысы болжанатын көппәтерлі тұрғын үй құрылысы объектісі туралы;

2021.29.12. № 94-VII ҚР Заңымен 7) тармақша өзгертілді ([бұр.ред.қара](#))

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

2. Құрылыс объектісі туралы ақпарат:

1) құрылыс-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 құрылыс объектілері туралы ақпаратты қоса алғанда, ол туралы негізгі мәліметтерді қамтиды.

3. Уәкілетті компания өзінің интернет-ресурсында:

1) объектінің атауы және оның орналасқан жері;

2) айына бір реттен сиретпей жаңартылатын фотоесеппен расталған құрылыс барысы;

3) құрылыстың аяқталу мерзімдері туралы мәліметтерді орналастырады.

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

2021.29.12. № 94-VII ҚР Заңымен 5-тармақпен толықтырылды

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

2021.29.12. № 94-VII ҚР Заңымен 23-бап өзгертілді (бұр.ред.қара)

23-бап. Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыруға байланысты жарнаманың ерекшеліктері

Құрылыс салушы және (немесе) уәкілетті компания тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарттар Бірыңғай оператормен кепілдік беру туралы шарт жасалғаннан немесе жергілікті атқарушы орган үлескерлердің ақшасын тартуға рұқсат бергеннен кейін ғана жасалатындығын көрсете отырып, көппәтерлі тұрғын үй құрылысы жобасының жарнамасын жүзеге асыруға құқылы. Жарнамада құрылыс 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 бұрмаламауға тиіс.

6-тарау. БІРЫҢҒАЙ ОПЕРАТОР

2020.09.06. № 341-VI ҚР Заңымен 24-бап жаңа редакцияда (2020 ж. 1 шілдеден бастап қолданысқа енгізілді) (бұр.ред.қара)

24-бап. Бірыңғай оператор

1. Бірыңғай оператордың қызмет түрлерінің бірі көппәтерлі тұрғын үйдің құрылысын аяқтауға кепілдіктер беру болып табылады.

Бірыңғай 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 құрылыс жинақтарын жинау жөніндегі жарналарға кепілдік беру;

көппәтерлі тұрғын үйдегі үлесті сатып алуға арналған қарыздарға (кредиттерге) кепілдік беру;

инвестициялық жобаларды қаржыландыру және іске асыру;

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

Бірыңғай операторға Қазақстан Республикасының сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі туралы заңнамасында, Қазақстан Республикасының өзге де нормативтік-құқықтық актілерінде және жарғыда жүктелген қызмет.

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

25-бап. Бірыңғай оператордың міндеттері мен функциялары

1. Бірыңғай оператордың негізгі міндеттері:

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

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

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

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

1) құрылыс салушының және оның уәкілетті компаниясының Бірыңғай оператордың кепілдігін алу тәсілімен тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыру жөніндегі өтінімін қарайды;

2) кепілдік беру жағдайы басталған кезде көппәтерлі тұрғын үйдің құрылысын аяқтауға, пайдалануға қабылдауға және үлескерлерге көппәтерлі тұрғын үйдегі үлестерді беруге кепілдік береді;

3) инжинирингтік 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 құрылысына үлестік қатысудың қатысушыларымен және жергілікті атқарушы органдармен өзара іс-қимыл жасайды;

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

26-бап. Бірыңғай оператордың құқықтары мен міндеттері

1. Бірыңғай оператор:

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

2) құрылыс салушыдан, уәкілетті компаниядан көппәтерлі тұрғын үйдің құрылысы бойынша, оның ішінде құрылыс барысы, тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы жасалған шарттар туралы кез келген ақпаратты және осы Заңда айқындалған функцияларды жүзеге асыру үшін қажетті өзге де ақпаратты сұратуға;

3) жобалау-сметалық құжаттамадағы өзгерістерді келісуге;

2019.27.12. № 290-VI ҚР Заңымен 4) тармақша өзгертілді (бұр.ред.қара)

4) Қазақстан Республикасының оңалту және банкроттық туралы [заңнамасына](#) сәйкес құрылыс салушыға - борышкерге қатысты уақытша басқарушы функцияларын жүзеге асыруға;

5) құрылысты аяқтау жөніндегі өз шығыстарын өтеу үшін көппәтерлі тұрғын үйдегі 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 пайдалануға қабылданғаннан кейін құрылыс салушыға, уәкілетті компанияға Бірыңғай оператордың көппәтерлі тұрғын үйдің құрылысын 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 құрылысын аяқтау жөнінде іс-шаралар ұйымдастыруға;

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

3) құрылыс барысын бақылауды, сәулет, қала құрылысы және құрылыс саласындағы мемлекеттік нормативтердің сақталуын, сондай-ақ жобалау-сметалық құжаттамаға сәйкес ақшаның нысаналы пайдаланылуын қамтамасыз ету үшін тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу саласында инжинирингтік қызмет көрсету үшін Қазақстан Республикасының азаматтық заңнамасына сәйкес инжинирингтік компаниямен шарт жасасуға;

4) кепілдік беру туралы шарттар тізілімін жүргізуге;

5) құрылыс салушының, уәкілетті компанияның және инжинирингтік компанияның Қазақстан Республикасының тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы [заңнамасының](#) талаптарын бұзуы фактілері туралы бұзушылық анықталған кезден бастап бір жұмыс күнінен кешіктірмей жергілікті атқарушы органға хабарлауға;

6) көппәтерлі тұрғын үй құрылысының барысы туралы ақпаратты, оның ішінде инжинирингтік компанияның есептерін өзінің интернет-ресурсында орналастыруға;
2021.29.12. № 94-VII ҚР Заңымен 7) тармақша өзгертілді (бұр.ред.қара)

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

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

9) көппәтерлі тұрғын үйдің құрылыс жобасы бойынша құжаттарды тексеру кезеңінде сметалық құжаттамаға бағалау жүргізуге міндетті.

27-бап. 2020.09.06. № 341-VI ҚР [Заңымен](#) алып тасталды *(2020 ж. 1 шілдеден бастап қолданысқа енгізілді) (бұр.ред.қара)*

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 ұлғайтылуға 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 міндетті.

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

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

1) уәкілетті компаниялардың кепілдік жарналарының бір бөлігі;

2) көппәтерлі тұрғын үйлер құрылысын 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 әдістемесіне және нысаналы мөлшеріне қойылатын талаптар уәкілетті органның

нормативтік құқықтық актілерінде белгіленеді.

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

30-бап. Кепілдік жарна

1. Кепілдік жарна бір мезгілде төленеді.

Кепілдік жарнасы уәкілетті орган бекіткен Кепілдік жарнасының мөлшерін айқындау әдістемесіне сәйкес белгіленеді.

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

3. Жобалау-сметалық құжаттаманың кешенді ведомстводан тыс сараптамасының нәтижелері бойынша құрылыс-монтаждау жұмыстары құнының артуына байланысты жобалық құн кепілдік беру туралы шарттың қолданысы ішінде он және одан көп пайызға қымбаттаған кезде кепілдік жарнасының сомасы қайта қаралуға жатады.

7-тарау. БІРЫҢҒАЙ ОПЕРАТОРДЫҢ ҚАТЫСУЫМЕН ТҰРҒЫН ҮЙ ҚҰРЫЛЫСЫНА ҮЛЕСТІК ҚАТЫСУДЫ ҰЙЫМДАСТЫРУДЫҢ ЕРЕКШЕЛІКТЕРІ

31-бап. Кепілдік беру туралы шарт жасасуға өтінім

1. Құрылыс салушы мен уәкілетті компания көппәтерлі тұрғын үйдің құрылысын үлескерлердің ақшасын тарту есебінен жүзеге асыру үшін Бірыңғай операторға кепілдік беру туралы шартты жасасу туралы өтініммен жүгінеді. Өтінімді қарауды Бірыңғай оператор уәкілетті орган бекіткен және Бірыңғай оператордың интернет-ресурсында орналастырылған кепілдік беру туралы шартты жасасу үшін көппәтерлі тұрғын үй құрылысының жобасы бойынша құжаттарды қарау [тәртібіне](#) сәйкес жүзеге асырады.

2. Өтінімге:

1) құрылыс салушының және уәкілетті компанияның құрылтай құжаттары;

2) құрылыс салушының осы Заңның [8-бабы 1-тармағының](#) талаптарына сәйкестігін растайтын құжаттар;

3) уәкілетті компанияның осы Заңның [8-бабының 3-тармағында](#) көзделген талаптарды орындағанын растайтын құжаттар;

4) өтінімді қарағаны үшін комиссия төлегені туралы құжат;

5) құрылыс-монтаждау жұмыстарының басталғаны туралы хабарлама;

6) құрылыс жобасын қаржыландыру жоспары қоса беріледі.

32-бап. Өтінімді қарау

1. Бірыңғай оператордың өтінімді қарауы мынадай:

1) көппәтерлі тұрғын үй құрылысының жобасы бойынша ұсынылған құжаттардың толықтығын тексеру;

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

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

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

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 міндетті төлемдер бойынша өтінім беру күніне 6 еселенген айлық есептік көрсеткіштен көп мөлшерде өтелмеген берешегінің болуы;

4) құрылыс салушыға, уәкілетті компанияға қатысты оналту немесе банкроттық туралы іс жүргізуді қозғау туралы сот шешімдерінің болуы;

5) уәкілетті орган бекіткен тәртіппен көппәтерлі тұрғын үй құрылысы жобасы бойынша құжаттарды тексеру нәтижелері.

2020.09.06. № 341-VI ҚР Заңымен 4-тармақ өзгертілді (2020 ж. 1 шілдеден бастап қолданысқа енгізілді) (бұр.ред.қара)

4. Өтінімді қарау мерзімі құрылыс салушы мен уәкілетті компания кепілдік беру туралы шартты жасасу туралы жүгінген күннен бастап жиырма жұмыс күнінен аспауға тиіс. Қаралатын өтінім бойынша ескертулер болған кезде Бірыңғай оператор ескертулерді жою үшін бес жұмыс күнінен аспайтын мерзім белгілей отырып, тиісті құжаттарды пысықтауға жіберуге құқылы. Бұл ретте өтінімді қарау мерзімі тоқтатыла тұрады.

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

Бұл ретте тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарт, көппәтерлі тұрғын үй құрылысы жобасының жобалау-сметалық құжаттамасы, сондай-ақ мердігерлік шарты кепілдік беру туралы шарттың ажырамас бөліктері болып табылады.

33-бап. Көппәтерлі тұрғын үйдің құрылысын салу жобасы бойынша құжаттарды тексеру

1. Көппәтерлі тұрғын үй құрылысының жобасы бойынша құжаттарды тексеру құрылыс салушының және уәкілетті компанияның осы Заңның [8-бабында](#) белгіленген талаптарға сәйкестігін бағалау мақсатында жүргізіледі.

2. Көппәтерлі тұрғын үй құрылысының жобасы бойынша құжаттарды тексеру жүргізілу тәртібі осы Заңда белгіленген қаржылық және заңдық бағалауды қамтиды.

3. Қаржылық бағалау:

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

2) жобаны қаржыландыру көздерін талдауды;

3) уәкілетті компанияның баға саясатының барабарлығын талдауды;

4) сәулет, қала құрылысы және құрылыс 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 инжинирингтік компания зертханалық зерттеулерсіз монтаждалған конструкцияларды ақаулықтардың бар-жоғы тұрғысынан зерттегеннен кейін жүргізіледі;

5) құрылысты аяқтау үшін қажетті жұмыстардың толықтығын бағалауды;

6) құрылыс бюджетінің (сметасының) негізділігін: құрылыстың көлемі мен құнын талдауды көздейді.

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

1) құрылыс 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 Заңның [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 құрылыс мердігерлік шартының негізгі ережелерін талдау;

7) мүліктік сипаттағы сот талқылауларының болуы немесе болмауы;

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

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 Заңның 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) құрылыс салушының және уәкілетті компанияның құқықтары мен міндеттері;
- 8) құрылыс 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 құрылыс салушының, уәкілетті компанияның міндеттемелерінің орындалуын қамтамасыз ету үшін Бірыңғай оператор уәкілетті компаниямен - аяқталмаған құрылыс объектісімен бірге жер учаскесінің кепіл шартын, сондай-ақ құрылыс салушымен Қазақстан Республикасының азаматтық заңнамасына сәйкес уәкілетті компанияның дауыс беретін акцияларының (жарғылық капиталға қатысу үлестерінің) кепіл шартын жасасады.

2. Бірыңғай оператордың кепілдік беру туралы шарт бойынша міндеттемелерді орындауы мақсатында Бірыңғай оператор құрылыс 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.

3. Осы Заңның негізінде туындайтын кепіл шарттарынан шығатын қатынастарға Қазақстан Республикасы [Азаматтық кодексінің](#) ережелері осы Заңда белгіленген ерекшеліктер ескеріле отырып қолданылады.

4. Осы Заңға сәйкес кейінге қалдыру шартымен дауыс беретін акцияларды (жарғылық капиталға қатысу үлестерін) сенімгерлік басқару шартының нысанасы болып табылатын мүлікке ауыртпалықтар салуға, құрылыс салушының және уәкілетті компанияның қызметі шеңберінде өндіріп алуды қолдануға жол берілмейді.

2019.27.12. № 290-VI ҚР [Заңымен 5-тармақ өзгертілді \(бұр.ред.қара\)](#)

5. Осы Заңға сәйкес кейінге қалдыру шартымен сенімгерлік басқару шартының нысанасы болып табылатын мүлік құрылыс салушы дәрменсіз болған жағдайда Қазақстан Республикасының «Оңалту және банкроттық туралы» [Заңына](#) сәйкес мүліктік массаға қосыла алмайды.

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

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

2. Инжинирингтік қызметтер көрсетуді жүзеге асыруды қамтамасыз ету үшін Бірыңғай оператор осы Заңның [21-бабы 7-тармағының](#) талаптарына сәйкес келетін инжинирингтік компаниямен шарт жасасады.

3. 2019.26.12. № 284-VI ҚР [Заңымен](#) алып тасталды (*бұр.ред.қара*)

4. 2019.26.12. № 284-VI ҚР [Заңымен](#) алып тасталды (*бұр.ред.қара*)

37-бап. Кепілдік беру жағдайы

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

- 1) көппәтерлі тұрғын үйдің құрылысына мониторингтің;

- 2) инжинирингтік 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:

уәкілетті компанияның көппәтерлі тұрғын үйдің құрылысы бойынша міндеттемелерін орындамауы немесе тиісінше орындамауы туралы ақпаратты ақпарат түскен күннен бастап он жұмыс күнінен кеш емес мерзімде тексеруді жүзеге асырады;

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

Құрылыс салушы және уәкілетті компания Бірыңғай оператордың тиісті сұрау салуы келіп түскен күннен 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 пайдалануға қабылдау мерзімін бұзушылық. Құрылыс мерзімін құрылыс объектісінің жобалау (жобалау-сметалық) құжаттамада көрсетілген мерзімнен әрқайсысын үш айдан үш мәрте ұзартуға жол беріледі;

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

2019.27.12. № 290-VI ҚР Заңымен 3) тармақша жаңа редакцияда (бұр.ред.қара)

3) құрылыс салушыны көппәтерлі тұрғын үй құрылысымен байланысты емес қызметі бойынша «Оңалту және банкроттық туралы» Қазақстан Республикасының [Заңына](#) сәйкес банкрот деп тануды кепілдік жағдайы деп тану туралы шешім қабылдайды.

4. Уәкілетті компанияның көппәтерлі тұрғын үйдің құрылысы бойынша міндеттемелерін орындамау немесе тиісінше орындамау 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.

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

1. Бірыңғай оператор мынадай іс-шараларды жүзеге асырады:

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

2) қолданыстағы құрылыс мердігерлік шартын бұзу және басқа бас мердігермен шарт жасасу арқылы мердігерді (бас мердігерді) ауыстыру туралы шешім қабылдайды;

3) құрылыс 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 төлемділік, мерзімділік және қайтарымдылық шарттары бойынша Бірыңғай оператордың қаражаты есебінен көппәтерлі тұрғын үйдің құрылысын аяқтауды қаржыландырады;

б) көппәтерлі тұрғын үй құрылысының аяқталу, оны пайдалануға қабылдау және үлескерлерге көппәтерлі тұрғын үйдегі үлестерін беру барысына одан әрі мониторинг жүргізуді 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 құрылысын 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 құрылыс салушы көтереді.

4. Осы баптың 1, 2, 3-тармақтарында көзделген әрекеттер орындалғаннан кейін берешекті өтеу тәртібі туралы шарт бойынша көппәтерлі тұрғын үй құрылысын аяқтау бойынша Бірыңғай оператордың қаражаттарын (шығындарын) өтеу үшін құрылыс салушының қаражаты жеткіліксіз болған жағдайда Бірыңғай оператор Қазақстан Республикасының оналту және банкроттық туралы [заңнамасына](#) сәйкес құрылыс салушының банкроттығы рәсіміне бастамашылық жасайды.

5. Бірыңғай оператордың кепілдік беру туралы шартты тиісінше орындамағаны жөніндегі талаптарына талап қоюдың ескіру мерзімдері қолданылмайды.

8-тарау. ҚОРЫТЫНДЫ ЕРЕЖЕЛЕР

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

1. Тұрғын үй құрылысына 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
2019.26.12. № 284-VI ҚР Заңымен 1-тармақ өзгертілді (бұр.ред.қара)

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 құрылысын жүзеге асыруға байланысты және осы Заң қолданысқа енгізілгенге дейін туындаған қатынастар осы Заң қолданысқа енгізілгенге дейін қолданылған Қазақстан Республикасының тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы заңнамасымен реттеледі.

2. Жеке және заңды тұлғалардың ақшасын тарту кезінде Қазақстан Республикасының сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі туралы [заңнамасында](#) белгіленген тәртіппен пайдалануға енгізілмеген көппәтерлі тұрғын үйлердегі үлестерге туындайтын олардың талап ету құқығына байланысты жеке және заңды тұлғалардың ақшасын тарту осы Заң қолданысқа енгізілгеннен кейін тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарт негізінде ғана рұқсат етіледі.

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

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

2. Осы Заңда белгіленген талаптарды бұза отырып, тұрғын үй құрылысына 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 құрылысына үлес тік 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**

Н. НАЗАРБАЕВ

Астана, Ақорда, 2016 жылғы сәуірдің 7-і.
№ 486-V