

**Тұрғын үй құрылысына үлестiк қатысу туралы үлгi шартты бекiту туралы**

***Күшін жойған***

Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2006 жылғы 23 желтоқсандағы N 1275 Қаулысы. Күші жойылды - Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2009 жылғы 10 қарашадағы N 1798 Қаулысымен

      Ескерту. Күші жойылды - ҚР Үкіметінің 2009.11.10 N 1798 (қолданысқа енгізілу тәртібін 3-т. қараңыз) Қаулысымен.

      Қазақстан Республикасының Үкiметi  **ҚАУЛЫ ЕТЕДI:**

      1. Қоса берiлiп отырған тұрғын үй құрылысына үлестiк қатысу туралы үлгi шарт бекiтiлсiн.

      2. Осы қаулы 2007 жылғы 1 қаңтардан бастап қолданысқа енгiзiледi және ресми жариялануға тиiс.

*Қазақстан Республикасының*

*Премьер-Министрi*

Қазақстан Республикасы

Үкiметiнiң

2006 жылғы 23 желтоқсандағы

N 1275 қаулысымен

бекiтiлген

 **Тұрғын үй құрылысына үлестiк қатысу туралы**
**үлгi шарт**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ қаласы                           20\_\_ жылғы "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_

      Бұдан әрi бiрлесiп "Тараптар" деп аталатын, бұдан әрi Құрылыс салушы деп аталатын, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ негiзiнде әрекет жасайтын \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ тұлғасында бiр тараптан және бұдан әрi Үлескер деп аталатын \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ екiншi тараптан мына төмендегiлер туралы осы Шартты (бұдан әрi - Шарт) жасасты:

 **Шарттың мәнi**

      1. Осы Шарттың талаптарында Құрылыс салушы мынадай мекен-жай бойынша \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ орналасатын тұрғын үй ғимаратын (бұдан әрi - тұрғын үй ғимараты) \_\_\_\_\_\_ дейiнгi мерзiмде салуға және Үлескерге 20\_\_\_ жылғы \_\_\_\_\_\_\_\_ кешiктiрмей, салынған тұрғын үй ғимаратындағы оның пайдалы алаңы "\_\_\_\_" үлесiн (тұрғын үйiн) беру актiсi бойынша беруге, ал Үлескер Шарттың 25-тармағына сәйкес ақша енгiзуге мiндеттенедi.

      2. Осы Шарт Құрылыс салушы тұрғын үй ғимаратын пайдалануға енгiзуге рұқсат алғанға дейiн жасалады.

      3. Жобалау құжаттамасына сәйкес Үлескерге берiлуге тиiс тұрғын үй ғимаратындағы пәтерге қатысты құрылыстың және тұрғын үйдiң, қабаттылығының жоспарлары осы Шартқа қосымшада көрсетiлген.

      4. Тараптар Шарт бойынша барлық мiндеттемелердi орындағаннан кейiн Үлескерге тұрғын үй түрiнде тұрғын үй ғимараты құрылысына қатысу үлесi берiледi.

 **Есеп айырысу тәртiбi**

      5. Үлескер үлестiк қатысу ретiнде тұрғын үйдiң пайдалы алаңының 1 шаршы метрi үшiн "\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_" теңге енгiзедi (Шартпен тұрғын үйдiң құнын есептеудiң өзге тәртiбi көзделуi мүмкiн).

      6. Үлескер төлеуге жататын жалпы сома "\_\_\_\_\_" теңгенi құрайды.

      7. Үлескер осы соманы Құрылыс салушының есеп шотына 20\_ жылға "\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ дейiн енгiзедi (Yлескердiң шарт бағасын төлеуi төлемдердi бiр мезгiлде немесе шартта белгiленген мерзiмдерде енгiзу арқылы жүргiзiледi).

      8. Егер, тұрғын үйдiң құрылысына үлестiк қатысу туралы шартты жасасқан Үлескер шарттың бағасын Шарт талабына сәйкес толық көлемде төлеген жағдайда, онда тұрғын үй-жайдың пайдалы алаңының 1 шаршы метрi үшiн бағаны одан әрi өзгертуге жол берiлмейдi.

 **Тараптардың құқықтары мен мiндеттерi**

**Құрылыс салушы мыналарға мiндеттенедi:**

      9. өзiне меншiк құқығында немесе жер пайдалану құқығында тиесiлi тұрғын үй ғимараты орналасатын жер учаскесiн Қазақстан Республикасының  Жер кодексiнде белгiленген тәртiппен үй-жайлар меншiк иелерiнiң ортақ үлестiк меншiгiне беруге;

      10. жер учаскесi оған жер пайдалану құқығында тиесiлi болған жағдайда жер учаскесiн сатып алуға арналған шығыстарды өтеуге;

      11. тұрғын үй ғимараты құрылысының барысына техникалық қадағалауды жүзеге асыруға;

      12. тұрғын үй ғимараты құрылысының құнына жататын шығыстарды жабуға;

      13. жобалау-сметалық құжаттаманың құнына ақы төлеудi жүргiзуге;

      14. жобалау-сметалық құжаттаманы келiсуге ақы төлеудi жүргiзуге;

      15. құрылыс жұмыстарының құнына ақы төлеудi жүргiзуге;

      16. ұйымдастыру шығыстарына ақы төлеудi жүргiзуге;

      17. тұрғын үй ғимараты құрылысының құнына жататын көзделмеген шығыстарды жабуға.

      18. Тараптар Шартқа (оған енгiзiлетiн өзгерiстер; Шарт бойынша талап ету құқығын басқаға беру) қол қойған күннен бастап "\_\_" күннен кешiктiрмей құжаттарды үлес алаңдары мен олардың салынатын тұрғын үй ғимаратындағы орналасқан орнын көрсете отырып, есепке қою үшiн тұрғын үй ғимараты орналасқан жер бойынша уәкiлеттi органға (бұдан әрi - уәкiлеттi орган) ұсынуға.

      19. Шарт уәкiлеттi органда есепке алынғаннан кейiн он жұмыс күнi iшiнде Шарттың есептiк жазбасы туралы үзiндiнi Үлескерге беруге.

      20. тұрғын үй ғимаратын салуды меншiктi және (немесе) қарызға алынған қаражатты, сондай-ақ үлескерлердiң ақшасын инвестициялау арқылы ұйымдастыруға.

      21. Үлескердiң ақшасын тұрғын үй ғимаратын салуға байланысты мақсаттар үшiн жұмсауға.

      22. Үлескердiң Шарттың 25-тармағын толық орындауы шартымен Yлескерге салынған тұрғын үй ғимаратындағы үлесiн (тұрғын үйдi) беру актiсi бойынша 20\_\_ жылғы "\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ кешiктiрмей беруге.

      23. Тараптар Шартқа қол қойғанға дейiн Үлескерге тұрғын үй құрылысына үлестiк қатысу үшiн жеке және заңды тұлғалардың ақшасын тарту есебiнен тұрғын үй ғимараттарын салуды ұйымдастыру бойынша лицензияны көрсетуге.

**Yлескер мыналарға мiндеттенедi:**

      24. Шарттың 22 және 26-тармақтарында белгiленген мерзiмде және тәртiппен тұрғын үйдi беру актiсi бойынша қабылдап алуға.

      25. Шарттың 5, 6, 7, 8-тармақтарында белгiленген көлемде және тәртiппен Құрылыс салушыға толық көлемде ақша төлеуге.

      Yлескердiң ақшалай мiндеттемелерi Шартқа сәйкес ақша толық көлемде төленген кезден бастап орындалған болып саналады.

      26. Құрылыс салушының тұрғын үй ғимаратын салудың аяқталғаны (пайдалануға енгiзуге рұқсат алғаны) және тұрғын үй ғимаратындағы үлестiң (тұрғын үйдiң) беруге дайын екендiгi туралы жазбаша хабарламасын алып, оны Шартта көзделген мерзiмде немесе егер, мұндай мерзiм белгiленбесе, көрсетiлген хабарлама алынған күннен бастап жетi жұмыс күнi iшiнде қабылдап алуға кiрiсуге.

      27. Шарт бойынша талап ету құқығын басқаға беруге ол шарттың бағасын төлегеннен немесе Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексiнде белгiленген тәртiппен борышын бiр мезгiлде жаңа Үлескерге аударғаннан кейiн ғана және шарт есепке алынған кезден бастап тұрғызылған тұрғын үй ғимаратындағы тиiстi үлестi беру туралы актiге тараптар қол қойған кезге дейiн жол беруге.

      28. Егер, Шартта өзгеше көзделмесе, Yлескер Шарттың 26-тармағын орындамаған кезде Құрылыс салушы тиiстi үлестi беру үшiн шартта көзделген күннен бастап он жұмыс күнi өткеннен кейiн шартты бұзуға және Құрылыс салушы осының салдарынан шеккен залалдарды өтеу үшiн шартқа сәйкес оған тиесiлi, тұрақсыздық айыбынан (өсiмпұлдан) басқа, ақшаны Yлескерге қайтаруға құқылы.

      29. Тұрғын үй құрылысына үлестiк қатысу туралы шарт бойынша Құрылыс салушы салған тұрғын үй ғимаратына кепiлдiк мерзiмi тұрғын үй ғимараты қабылданған күннен бастап "\_\_" жылды құрайды (объект пайдалануға қабылданған күннен бастап екi жылдан кем болмауға тиiс).

 **Форс-мажор**

      30. Еңсерiлмес күш (форс-мажор) жағдаяты Құрылыс салушының, Үлескердiң тарапынан бақылауға бағынбайтын және тараптардың осы Шарт бойынша мiндеттемелерiн орындауына мүмкiндiк бермейтiн оқиғаны бiлдiредi.

      31. Еңсерiлмес күш (форс-мажор) жағдаяттары мынадай: әскери қимылдар, табиғи және дүлей зiлзалалар, iндет, карантин сияқты оқиғаларды қамтиды (бiрақ шектелмейдi).

      32. Осы Шарттың 31-тармағында көрсетiлген жағдаяттар, егер оларды тиiстi мемлекеттiк органдар тиiстi түрде растаса, заңды болады.

      33. Еңсерiлмес күш (форс-мажор) жағдаяттарына мыналар жатпайды:

      1) Құрылыс салушының, Yлескердiң қасақана және байқамай iстеген iс-қимылдарынан туындаған оқиғалар;

      2) осы Шарт бойынша өз мiндеттемелерiн адал орындаған тарап алдын алуға және еңсеруге болатын оқиғалар;

      3) ақшалай қаражаттың болмауы немесе төлемнiң жүзеге асырылмауы.

      34. Форс-мажордың нәтижесiнде осы Шарт бойынша өз мiндеттемелерiн орындауда кедергiге ұшыраған тарап форс-мажор басталғаннан бастап 5 жұмыс күнi iшiнде форс-мажордың туындағаны туралы басқа Тараптарды жазбаша хабардар етедi.

      35. Тараптардың осы Шарт бойынша өз мiндеттемелерiн орындамауы, егер бұл форс-мажордың салдары болып табылса, форс-мажор жағдаяттарының әсерiне ұшыраған тараптың осындай салдарларды жою үшiн барлық қажеттi шараларды қабылдауы шартымен, осы Шартты бұзу немесе одан бас тарту ретiнде қаралмайды.

      36. Форс-мажор тоқтағаннан кейiн үш жұмыс күнiнiң iшiнде зардап шеккен тарап форс-мажордың тоқтағаны туралы екiншi тарапқа хабарлайды және осы Шарт бойынша өзiнiң мiндеттемелерiн жүзеге асыруды жалғастырады. Бұл ретте осы Шарт бойынша мiндеттемелердi орындау мерзiмi форс-мажор жағдаяттары әсер еткен уақытқа мөлшерлес ұзартылады.

      37. Егер форс-мажордың ұзақтығы 6 айдан асып кеткен жағдайда тараптардың бiрiнiң бастамасы бойынша Шарт бұзылуы мүмкiн. Шарт бұзылған жағдайда бастамашы тарап уәкiлеттi органға Шартты орындаудан бас тартылуын есепке алу туралы өтiнiш ұсынады. Бұл ретте бастамашы тарап екiншi тарапты Шартты орындаудан бiржақты бас тарту туралы өтiнiш берiлген күннен бастап он күнтiзбелiк күн iшiнде ол туралы жазбаша хабардар етуге мiндеттi.

 **Тараптардың жауапкершiлiгi**

      38. Үлескер тұрғын үй ғимаратының құрылысын жүзеге асыру кезiнде Құрылыс салушының қаржылық және өзге де тәуекелдерi үшiн жауаптылықта болмайды.

      39. Шарттың мiндеттi талаптары бұзылған жағдайда, тараптардың кез келгенi Шартты орындаудан бiржақты тәртiппен бас тартуға және "Тұрғын үй құрылысына үлестiк қатысу туралы" Қазақстан Республикасы Заңының  17-бабына сәйкес тұрақсыздық айыбын төлей отырып, оның бастапқы жағдайға келтiрiлуiн, сондай-ақ Қазақстан Республикасының  Азаматтық кодексiне сәйкес шығындардың өтелуiн талап етуге құқылы.

      40. Шартты орындаудан бiржақты бас тартылған жағдайда, бастамашы тарап уәкiлеттi органға шартты орындаудан бiржақты бас тартылуын есепке алу туралы өтiнiш ұсынады. Бұл ретте бастамашы тарап екiншi тарапты өтiнiш берiлген күннен бастап он күнтiзбелiк күн iшiнде бiр жақты бас тарту туралы жазбаша хабардар етуге мiндеттi.

      41. Құрылыс салушы толық емес және дұрыс емес ақпарат ұсынған жағдайда, Үлескер мәмiленi жарамсыз деп тану туралы талаппен сотқа жүгiнуге құқылы. Мәмiле жарамсыз деп танылған жағдайда, Құрылыс салушы Үлескердiң шарт бойынша төлеген ақшасын қайтаруға және Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексiне сәйкес Yлескер шеккен залалды өтеуге мiндеттi.

      42. Үлескер оған өз үлесiн беру туралы актiге қол қойылғанға дейiн құрылыс салушыдан өз үлесiнiң Шартта көрсетiлген талаптарға сәйкес еместiгiн беру туралы актiде көрсетудi талап етуге, не беру актiсiне қол қоюдан бас тартуға құқылы. Бұл ретте Құрылыс салушы осы мәлiметтердi актiге енгiзуге мiндеттi.

      43. Құрылыс салушы Үлескерге оның салынған тұрғын үй ғимаратындағы үлесiн (тұрғын үйiн) беру күнiн бұзған жағдайда бұл бұзу Yлескердiң шарттың 25-тармағын орындамауы салдарынан болғанын қоспағанда, Құрылыс салушы мерзiмi өткен әрбiр күнге Үлескердiң Шарт бойынша төлеген сомасының 0,1 % мөлшерiнде Yлескерге тұрақсыздық айыбын (өсiмпұл) төлейдi, сондай-ақ Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексiне сәйкес шығындарды өтейдi.

      44. Кепiлдiк берiлген мерзiм iшiнде онда жұмыстың Шарттан ауытқушылығын немесе әдеттегiдей қабылдау тәсiлi кезiнде анықталуы мүмкiн емес (көрiнбейтiн кемшiлiктер), соның iшiнде Құрылыс салушы әдейi жасырған өзге де кемшiлiктердi анықтаған Үлескер бұл туралы олар анықталғаннан кейiн он күн мерзiмде Құрылыс салушыға хабарлауға мiндеттi.

      45. Егер, жылжымайтын мүлiк объектiсiндегi үлес шарт талаптарынан ауытқушылықтармен немесе өзге де кемшiлiктермен салынған болса, онда Үлескер өз таңдауы бойынша Құрылыс салушыдан:

      1) кемшiлiктердiң тараптар келiскен мерзiмде өтеусiз жойылуын;

      2) шарт бағасының мөлшерлес азайтылуын;

      3) кемшiлiктердi жоюға жұмсалған өз шығыстарының өтелуiн талап етуге құқылы.

      46. Төлем енгiзудiң Шартта белгiленген мерзiмi бұзылған жағдайда, Үлескер Құрылыс салушыға Шартта белгiленген кезеңде өзi төлеуге тиiс соманың мерзiмi өткен әрбiр күнге 0,1 % мөлшерiнде тұрақсыздық айыбын (өсiмпұл) төлейдi.

      47. Құрылыс салушы мен Үлескер тараптардың келiсiмiмен айқындалатын шарттарда Үлескерлердiң қаражатына қатысы бойынша өздерiнiң азаматтық-құқықтық жауапкершiлiгiн сақтандыруды жүзеге асыруға құқылы.

 **Қосымша ережелер**

      48. Осы Шарт тараптар арасында ол салынып жатқан тұрғын үй ғимараты орналасқан жер бойынша уәкiлеттi органда есепке алынған кезден бастап жасалған болып саналады.

      49. Шартқа ол жасалғаннан кейiн тараптардың келiсiмi бойынша өзгерiстер енгiзiлуi немесе қосымша келiсiмдер жасалуы мүмкiн.

      50. Шартта және Қазақстан Республикасының заңнамасында көзделген жағдайларда тараптардың бiрiнiң бастамасы бойынша Шарт бұзылуы мүмкiн.

      51. Шарт бiрдей заңдық күшi бар үш данада жасалады.

      52. Шартқа мiндеттi қосымша - құрылыс пен тұрғын үй, қабаттылық жоспарлары, сондай-ақ жобалау құжаттамасына сәйкес тұрғын үй ғимаратындағы Үлескерге берiлуге тиiс пәтерге қатысты сапалық сипаттамалары.

      53. Шартты орындауға байланысты туындауы мүмкiн барлық даулар келiссөздер жолымен, ал келiсiмге қол жеткiзiлмеген кезде Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес шешiледi.

 **Тараптардың заңды мекен-жайы және банктiк деректемелерi**

      \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_                  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

      \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_                  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

      \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_                  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

      \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_                  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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