

Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы үлгі шартты бекіту туралы

Күшін жойған

Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2009 жылғы 10 қарашадағы N 1798 Қаулысы . Күші жойылды - Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2015 жылғы 10 наурыздағы № 119 қаулысымен

Ескерту. Күші жойылды - ҚР Үкіметінің 10.03.2015 № 119 қаулысымен.

"Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы" Қазақстан Республикасының 2006 жылғы 7 шілдедегі Заңының 3-бабының 3) тармақшасына сәйкес Қазақстан Республикасының Үкіметі **ҚАУЛЫ ЕТЕДІ:**

1. Қоса беріліп отырған тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы үлгі ш а р т б е к і т і л с і н .

2. "Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы үлгі шартты бекіту туралы" Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2006 жылғы 23 желтоқсандағы N 1275 қаулысының (Қазақстан Республикасының ПҰАЖ-ы, 2006 ж., N 49, 526-құжат; 2006 жылғы 30 желтоқсандағы N 274 "Казахстанская правда" (25245) күші ж о й ы л д ы д е п т а н ы л с ы н .

3. Осы қаулы алғаш рет ресми жарияланғаннан кейін жиырма бір күнтізбелік күн өткен соң қолданысқа енгізіледі.

Премьер-Министрі Қазақстан Республикасының
Қ а з а қ с т а н Р е с п у б л и к а с ы
Ү к і м е т і н і ң
2 0 0 9 ж ы л ғ ы 1 0 қ а р а ш а д а ғ ы
N 1 7 9 8 қ а у л ы с ы м е н
бекітілген

Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы үлгі шарт

_____ қаласы 20 ____ жылғы " ____ " _____

Бұдан әрі бірлесіп "Тараптар" деп аталатын, бұдан әрі "Құрылыс салушы" деп аталатын, _____ негізінде әрекет жасайтын _____ атынан _____, бұдан әрі "Жобалау компаниясы" деп аталатын, _____ негізінде әрекет жасайтын _____ атынан _____, бұдан әрі "Үлескер" деп аталатын, _____ негізінде әрекет жасайтын _____, бұдан әрі "Банк-агент" деп аталатын, _____ негізінде әрекет

жасайтын _____ атынан _____ мына төмендегілер туралы осы Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шартты (бұдан әрі - Шарт) жасасты:

Шарттың мәні

1 . Ш а р т б о й ы н ш а :

1.1. Құрылыс салушы тұрғын үйді (тұрғын үй ғимаратын) (бұдан әрі - тұрғын үй ғимараты) салуды ұйымдастырады және кепілдік берілген мерзім ішінде жобалау (жобалау-сметалық) құжаттамасы мен Шартта көрсетілген құрылыс объектісі көрсеткіштері сапасының сақталуын қамтамасыз етеді;

1.2. Жобалау компаниясы _____ мекен-жайы бойынша орналасқан тұрғын үй ғимаратын _____ дейінгі мерзімде салады және оны пайдалануға беруге рұқсат алғаннан кейін Үлескерге оның жалпы алаңынан " ____ " үлесін (тұрғын немесе тұрғын емес үй-жайын) беру актісі бойынша береді;

Үй-жайдың жалпы алаңын есептеу 3.02-43-2007 ҚР ҚНЖЕ мемлекеттік нормативіне сәйкес анықталады, 1-қосымша (міндетті).

1.3. Үлескер банк шоты шартын жасайды және Шарттың 4, 5-тармақтарында келісілген мөлшерде және тәртіппен ақша салады әрі тұрғын үй ғимаратын пайдалануға беруге рұқсат болған кезде тұрғын үй ғимаратындағы үлесін алады;

1 . 4 . Б а н к - а г е н т :

банк шоты шартының талаптарында Үлескердің депозитін қабылдайды;

Үлескер тұрғын үй ғимаратындағы үлесін алғаннан кейін ақшаны Үлескердің депозитінен Жобалау компаниясына аударады, ал жинақталған сыйақы мөлшеріндегі ақшаны үлескерге қайтарып береді;

егер Үлескер мен Жобалау компаниясы, жаңа Үлескер Шарттағы міндеттемелердегі тұлғаны ауыстыру туралы келісімге қол жеткізсе, оның ішінде жаңа Үлескер жаңа Банк-агентті таңдаған кезде, Шарт бойынша талап ету құқығын басқаға беру/борышты аудару туралы келісімге қол қоюға міндетті.

2. Осы Шарт Жобалау компаниясы тұрғын үй ғимаратын пайдалануға беруге рұқсат алғанға дейін жасалады.

3. Жобалау компаниясы "Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы" Қазақстан Республикасының Заңында белгіленген тәртіппен үлескерлердің ақшасын тарту есебінен тұрғын үй ғимараттарын салуды ұйымдастыру жөніндегі қызметке лицензияны бірінші кезеңде алғаннан кейін Құрылыс салушы, Жобалау компаниясы, Үлескер және Банк-агент Шарт жасасуға құқылы.

Есеп айырысу тәртібі

4. Үлескер банк шотының шарты бойынша Үлескер депозитіне үлестік қатысу ретінде тұрғын үй немесе тұрғын емес үй-жайдың жалпы алаңының 1 шаршы метрі үшін " _____ " есебіне сүйене отырып, " __ " теңге сомасында ақша с а л а д ы .

5. Үлескер бұл соманы Банк-агентке 20_ жылғы " __ " дейін мынадай түрде е н г і з е д і :

Шарт жасасқаннан кейін _____ күн ішінде Шарттың 4-тармағына сәйкес тұрғын немесе тұрғын емес үй-жай құнының кемінде 15 %-ы мөлшерінде б а с т а п қ ы ж а р н а е н г і з е д і ;

қалған соманы Үлескер төлемдерді Шартта белгіленген мерзімдерде енгізу ж о л ы м е н ж ү р г і з е д і .

6. Егер Шартты жасасқан Үлескер Шарттың бағасын Шарт талаптарына сәйкес толық көлемде төлеген жағдайда, онда тұрғын үй ғимаратының жалпы алаңының 1 шаршы метрі үшін бағаны кейіннен өзгертуге жол берілмейді.

Тараптардың құқықтары мен міндеттері

7. Құрылыс салушы тұрғын үй ғимаратын салуды Шартта көзделген мерзімде ұйымдастыруға және кепілдік берілген мерзім ішінде жобалау (жобалау-сметалық) құжаттамасы мен Шартта көрсетілген құрылыс объектісі көрсеткіштерінің сапасын сақтауды қамтамасыз етуге міндеттенеді.

8. Ж о б а л а у к о м п а н и я с ы :
меншікті және қарыз қаражатын инвестициялау жолымен тұрғын үй ғ и м а р а т ы н с а л у ғ а ;

сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі саласындағы инжинирингтік қызметтер көрсету жөніндегі ұйымды тарта отырып, тұрғын үй ғимаратының салыну барысын техникалық қадағалауды жүзеге асыруға;

Құрылыс салушыға және Банк-агентке инжинирингтік қызметтер көрсету жөніндегі ұйымның есептерін табыс етуге;

Тараптар Шартқа (оған енгізілетін өзгерістерге (және (немесе) толықтыруларға); Шарт бойынша талап ету құқығын басқаға беруге) қол қойған күнінен бастап бес жұмыс күнінен кешіктірмей, құжаттарды үлес алаңдары мен олардың салынатын тұрғын үй ғимаратында орналасқан орнын көрсете отырып, есепке қою үшін тұрғын үй ғимараты орналасқан жер бойынша облыстың (республикалық маңызы бар қаланың, астананың) жергілікті атқарушы органына ұ с ы н у ғ а ;

Шарт облыстың (республикалық маңызы бар қаланың, астананың) жергілікті атқарушы органында есепке алынғаннан кейін он жұмыс күні ішінде Шарттың есептік жазбасы туралы үзіндіні Үлескерге және Банк-агентке беруге;

Шартта белгіленген мерзімде тұрғын үй ғимаратын салуға және пайдалануға беруге рұқсат алғаннан кейін Үлескердің Шарттың 4, 5-тармақтарын толық орындауы талабымен 20 _ жылғы " ___ " ___ кешіктірмей Үлескерге салынған тұрғын үй ғимаратындағы үлесін (тұрғын үй немесе тұрғын емес үй-жайды) беру актісі бойынша беруге;

Тараптар Шартқа қол қойғанға дейін Үлескерге тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу үшін жеке және заңды тұлғалардың ақшасын тарту есебінен тұрғын үй ғимараттарын салуды бірінші кезеңде ұйымдастыру бойынша лицензияны көрсетуге міндеттенеді.

9 . Ү л е с к е р :

банк шоты шартын жасасуға және депозитке Шарттың 4, 5-тармақтарында келісілген мөлшерде және тәртіппен ақша салуға;

Жобалау компаниясының тұрғын үй ғимаратын салудың аяқталғаны (пайдалануға беруге рұқсат алғаны) және тұрғын үй ғимаратындағы үлестің (тұрғын немесе тұрғын емес үй-жайдың) беруге дайын екендігі туралы жазбаша хабарламасын алып, оны Шартта көзделген мерзімде немесе егер мұндай мерзім белгіленбесе, көрсетілген хабарлама алынған күнінен бастап жеті жұмыс күні ішінде қабылдап алуға кірісуге;

Шарт бойынша талап ету құқығын басқаға беруге ол Шарттың бағасын төлегеннен немесе Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексінде белгіленген тәртіппен борышын бір мезгілде жаңа Үлескерге аударғаннан кейін ғана және Шарт есепке алынған сәттен бастап тұрғызылған тұрғын үй ғимаратындағы тиісті үлесті беру туралы актіге Тараптар қол қойған сәтке дейін жол беруге міндеттенеді. Жаңа үлескердің Банк-агентпен немесе жаңа Банк-агент болатын өзге банкпен банк салымы шартын жасасу және Үлескердің депозитіндегі сомаға тең сомада депозитке ақша салу жолымен жаңа үлескердің сатып алынатын талап ету құқығына ақы төлеуді талап ету құқығын басқаға берудің міндетті шарттары болып табылады. Аталған шарттарды орындағаннан және құжаттамалық растағаннан кейін Банк-агентпен соңғысы Үлескерге салымның барлық сомасын қайтара отырып, Үлескермен банк салымы шартын бұзуға міндеттенеді.

10 . Б а н к - а г е н т :

Үлескердің депозитін Қазақстан Республикасы Ұлттық Банкінің қайта қаржыландыру ставкасынан төмен емес сыйақы ставкасын есептей отырып, банк шоты шартының талаптарымен қабылдауға;

Жобалау компаниясы мен Үлескер бірлесіп қол қойған тұрғын үйдегі (тұрғын үй ғимаратындағы) тиісті үлесті Үлескерге беру туралы актіні Үлескер Банк-агентке тапсырғаннан кейін Үлескердің депозитінен Жобалау компаниясына ақша аударуға, ал жинақталған сыйақы мөлшеріндегі ақшаны

Үлескерге қайтарып беруге;

Жобалау компаниясына Үлескерлердің тартылған ақшасы шегінде беретін банк қарызы бойынша сыйақы ставкасы Үлескердің депозиті бойынша сыйақы ставкасының, Банк-агенттің қарызға қызмет көрсету шығыстарының, қарыз берумен байланысты міндетті талаптар мен төлемдер жөніндегі шығыстардың және салықты және бюджетке төленетін басқа да міндетті төлемдерді төлеу жөніндегі шығыстардың жиынтық мөлшерінен асырмауға міндеттенеді.

11. Егер Шартта өзгеше көзделмесе, Үлескер Шарттың 4, 5-тармақтарын орындамаған кезде Жобалау компаниясы тиісті үлесті беру үшін Шартта көзделген күнінен бастап он төрт жұмыс күні өткен соң Шарттың 22-тармағында көрсетілген тәртіпке ұқсас тәртіппен Шартты бұзуға құқылы.

12. Шарт бойынша Жобалау компаниясы салған тұрғын үй ғимаратына кепілдік берілген мерзімі тұрғын үй ғимараты қабылданған күнінен бастап " ____ " жылды құрайды (объект пайдалануға қабылданған күнінен бастап екі жылдан кем болмауға тиіс).

Форс-мажор

13. Еңсерілмес күш (форс-мажор) мән-жайы Құрылыс салушының, жобалау компаниясының, Үлескердің, Банк-агенттің тарапынан бақылауға бағынбайтын және Тараптардың осы Шарт бойынша міндеттемелерін орындауына мүмкіндік бермейтін оқиғаны білдіреді.

14. Еңсерілмес күш (форс-мажор) мән-жайы мынадай: әскери қимылдар, табиғи және дүлей зілзалалар, індет, карантин сияқты оқиғаларды қамтиды (бірақ шектелмейді).

15. Егер осы Шарттың 13-тармағында көрсетілген мән-жайларды тиісті мемлекеттік органдар тиісті түрде растаса, олар заңды болады.

16. Мыналар еңсерілмес күш (форс-мажор) мән-жайларына жатпайды:

1) Құрылыс салушының, Жобалау компаниясының, Үлескердің, Банк-агенттің қасақана және байқамай істеген іс-қимылдарынан туындаған оқиғалар;

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

3) ақшалай қаражаттың болмауы немесе төлемнің жүзеге асырылмауы.

17. Форс-мажордың нәтижесінде осы Шарт бойынша өз міндеттемелерін орындауда кедергіге ұшыраған тарап форс-мажор басталғаннан бергі 5 жұмыс күні ішінде форс-мажордың туындағаны туралы басқа Тараптарды жазбаша хабардар етеді.

18. Егер бұл форс-мажордың салдары болып табылса, форс-мажор

мән-жайларының әсеріне ұшыраған тарап осындай салдарларды жою үшін барлық қажетті шараларды қабылдаған жағдайда, Тараптардың осы Шарт бойынша өз міндеттемелерін орындамауы осы Шартты бұзу немесе одан бас тарту ретінде қаралайды.

19. Форс-мажор тоқтағаннан кейін үш жұмыс күнінің ішінде зардап шеккен тарап форс-мажордың тоқтағаны туралы екінші Тарапқа жазбаша хабарлайды және осы Шарт бойынша өзінің міндеттемелерін жүзеге асыруды жалғастырады. Бұл ретте осы Шарт бойынша міндеттемелерді орындау мерзімі форс-мажор мән-жайлары әсер еткен уақытқа мөлшерлес ұзартылады.

20. Банк-агент Банкке уәкілетті мемлекеттік органдардың және/немесе лауазымды адамдардың осы Шарттың талаптарына сәйкес ашылған жинақ шоты бойынша шығыс операцияларын тоқтату туралы шешімі/қаулысы түскен жағдайда, сондай-ақ Үлескердің ақшасына тыйым салынған немесе Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес ақшаны акцептсіз алу құқығы бар үшінші тұлға қатысқан кезде Шарт бойынша өз міндеттемелерін орындамағаны/тиісінше орындамағаны үшін жауапты болмайды.

Тараптардың жауапкершілігі

21. Үлескер тұрғын үй ғимаратының құрылысын жүзеге асыру кезінде Құрылыс салушының, Жобалау компаниясының және инвестордың қаржылық және өзге де тәуекелдері үшін жауапты болмайды.

22. Шарттың міндетті талаптары бұзылған жағдайда, Тараптардың кез келгені Шартты орындаудан бір жақты тәртіппен бас тартуға және "Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы" Қазақстан Республикасы Заңының 17-бабына сәйкес тұрақсыздық айыбын төлей отырып, оның бастапқы жағдайға келтірілуін, сондай-ақ Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексіне сәйкес шығындардың өтелуін талап етуге құқылы.

Шартты орындаудан бір жақты бас тартылған жағдайда, бастамашы Тарап облыстың (республикалық маңызы бар қаланың, астананың) жергілікті атқарушы органына Шартты орындаудан бір жақты бас тартуды есепке алу туралы өтініш ұсынады. Бұл ретте бастамашы Тарап екінші Тарапты өтініш берілген күнінен бастап он күнтізбелік күн ішінде бір жақты бас тарту туралы жазбаша хабардар етуге міндетті.

23. Құрылыс салушы мен Жобалау компаниясы толық және дұрыс ақпарат ұсынбаған жағдайда, Үлескер мәмілені жарамсыз деп тану туралы талаппен сотқа жүгінуге құқылы.

Мәміле жарамсыз деп танылған жағдайда, Банк-агент Үлескердің банк шотының шарты бойынша төлеген ақшасын қайтаруға міндетті.

24. Үлескер өзіне тұрғын үйдегі (тұрғын үй ғимаратындағы) үлесін беру туралы актіге қол қойылғанға дейін Жобалау компаниясынан өз үлесінің Шартта көрсетілген талаптарға сәйкес еместігін беру туралы актіде көрсетуді талап етуге, не беру актісіне қол қоюдан бас тартуға құқылы. Бұл ретте Жобалау компаниясы осы мәліметтерді актіге енгізуге міндетті.

25. Жобалау компаниясы Үлескерге салынған тұрғын үй ғимаратындағы үлесін (тұрғын немесе тұрғын емес үй-жайын) беру мерзімін бұзған жағдайда, бұзу Үлескердің шарттың 4, 5-тармақтарын орындамауының салдарынан болғанын қоспағанда, Жобалау компаниясы мерзімі өткен әрбір күнге Үлескердің Шарт бойынша төлеген сомасының 0,1 % мөлшерінде Үлескерге тұрақсыздық айыбын (өсімпұл) төлейді, сондай-ақ Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексіне сәйкес шығындарды өтейді; Үлескер - заңды тұлғаға тұрақсыздық айыбын (өсімпұл) Шартта белгіленген мөлшерде өтейді.

26. Кепілдік берілген мерзім ішінде жұмыстың Шарттан ауытқығанын немесе әдеттегі қабылдау тәсілі кезінде анықталуы мүмкін емес (көрінбейтін кемшіліктер), оның ішінде Жобалау компаниясы әдейі жасырған өзге де кемшіліктерді анықтаған Үлескер бұл туралы Тараптар келіскен мерзімде өз таңдауы бойынша Жобалау компаниясынан:

- 1) кемшіліктердің Тараптар келіскен мерзімде өтеусіз жойылуын;
- 2) Шарт бағасының мөлшерлес азайтылуын;
- 3) кемшіліктерді жоюға жұмсалған өз шығыстарының өтелуін талап етуге құқылы.

27. Шарттың 4 және 5-тармақтарында белгіленген төлем енгізудің Шартта белгіленген мерзімі бұзылған жағдайда, Үлескер Шартта белгіленген кезең ішінде Банк-агентке Үлескердің депозитіне салу арқылы төлеуге жататын соманың мерзімі өткен әрбір күніне 0,1 % мөлшерінде тұрақсыздық айыбын (өсімпұл) төлейді.

28. Жобалау компаниясы мен Үлескер Тараптардың келісімімен айқындалатын өз міндеттемелерін орындауға қатысы бойынша өздерінің азаматтық-құқықтық жауапкершілігін сақтандыруды жүзеге асыруға құқылы.

Қосымша ережелер

29. Жобалау компаниясы белгіленген тәртіппен үлескерлердің ақшасын тарту есебінен тұрғын үй ғимараттарын салуды ұйымдастыру жөніндегі қызметке арналған лицензияны бірінші кезеңге алғаннан кейін Құрылыс салушы, Жобалау компаниясы, Үлескер және Банк-агент Шарт жасасуға құқылы.

30. Осы Шарт салынып жатқан тұрғын үй ғимараты орналасқан жер бойынша

облыстың (республикалық маңызы бар қаланың, астананың) жергілікті атқарушы органында есепке алынған сәттен бастап ол Тараптар арасында жасалған болып е с е п т е л е д і .

31. Шарт жасалғаннан кейін оған Тараптардың келісімі бойынша өзгерістер енгізілуі немесе оларды міндетті түрде есепке ала отырып, қосымша келісімдер ж а с а л у ы м ү м к і н .

32. Үлескердің міндеттемелері тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы Шартқа сәйкес ақша толық көлемде төленген және тұрғын үйдегі (тұрғын үй ғимаратындағы) үлес қабылдап алынған сәттен бастап орындалған болып е с е п т е л е д і .

33. Жобалау компаниясының міндеттемелері тұрғын үй ғимаратын пайдалануға беруге рұқсат алынған және Үлескерге тұрғын үйдегі (тұрғын үй ғимаратындағы) тиісті үлесті беру туралы актіге тараптар қол қойған сәттен бастап орындалған болып есептеледі.

34. Банк-агенттің міндеттемелері Шартқа сәйкес ақша Үлескерлердің депозиттерінен Жобалау компаниясына аударылған және Үлескерге жинақталған сыйақы мөлшеріндегі ақша қайтарып берілген сәттен бастап орындалған болып е с е п т е л е д і .

35. Құрылыс салушының міндеттемелері кепілдік берілген мерзім аяқталғаннан және кепілдік берілген мерзім кезеңінде туындаған, жобалау (жобалау-сметалық) құжаттамасы мен Шартта көрсетілген құрылыс объектісі көрсеткіштері сапасының бұзылуын жою жөніндегі міндеттемелерін орындағаннан кейін орындалған болып есептеледі.

36. Тұрғызылған тұрғын үйдегі (тұрғын үй ғимаратындағы) үлес Үлескерге берілгенге дейін оның кездейсоқ жойылу немесе кездейсоқ бүліну тәуекелін жобалау компаниясы көтереді. Тараптар беру актісіне қол қойғаннан кейін үлестің кездейсоқ жойылу немесе кездейсоқ бүліну тәуекелі Үлескерге өтеді.

37. Шарт бірдей заңды күші бар төрт данада жасалды.

38. Сәулеттік жобалау (жобалау-сметалық) құжаттама бөлігінде Шартқа міндетті қосымша: үй-жай құрылысының жоспары, қабаттылығы, сондай-ақ жобалау құжаттамасына сәйкес тұрғын үй ғимаратындағы Үлескерге берілуге тиіс үй-жайға қатысты сапалық сипаттамалары.

39. Шартты орындауға байланысты туындауы мүмкін барлық даулар келіссөздер жолымен, ал келісімге қол жеткізілмеген кезде Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес шешіледі.

40. Егер Шартта оны өзгерту жағдайлары мен талаптары көзделген болса, Шарт жасалғаннан кейін Тараптардың келісімі бойынша Шартқа өзгерістер және (немесе) толықтырулар енгізілуі мүмкін.

41. Үлескер Шартты мерзімінен бұрын бұзуға және үлескердің депозиті

сомасын банк шотының шарты жасалған сәттен бастап 30 (отыз) күнтізбелік күн ішінде талап етуге құқылы.

Осы мерзім аяқталғаннан кейін Үлескердің ақшаны талап етуі:

Жобалау компаниясының Үлескердің ақшасын тарту есебінен тұрғын үй ғимараттарын салуды ұйымдастыру жөніндегі қызметке арналған лицензиясының қолданылуы тоқтатылған;

Жобалау компаниясы Шартта көрсетілген тұрғын үй ғимаратын пайдалануға беру мерзімін бұзған жағдайларда ғана мүмкін болады.

42. Шарттың 41-тармағында көзделген жағдайларда Шарт бұзылған кезде Банк-агент Үлескердің депозитіндегі ақшаны және жинақталған сыйақы мөлшеріндегі ақшаны Үлескерге қайтарып береді.

43. Шартта және Қазақстан Республикасының заңнамасында көзделген жағдайларда Тараптардың бірінің бастамасы бойынша Шарт бұзылуы мүмкін.

44. Тараптардың өзара келісімі бойынша Шартты бұзу кейіннен есептен шығару үшін бір-біріне кінәраттары жоқ екендігін көрсете отырып, жазбаша түрде жүргізіледі.

Тараптардың заңды мекен-жайлары және банктік деректемелері

_____	_____
_____	_____
_____	_____