

15) тұрғын үй құрылысына қатысушылар – құрылыс салушы, уәкілетті компания, мердігер (бас мердігер), екінші деңгейдегі банк, инжинирингтік компания, инжинирингтік қызмет көрсету бойынша аттестатталған сарапшылар, Кепілдік беру қоры, үлескер;

16) уәкілетті компания – дауыс беретін акцияларының (жарғылық капиталдағы қатысу үлестерінің) жүз пайызы өзіне меншік немесе жер пайдалану құқығымен тиесілі жер учаскесінде тұрғын үйдің (тұрғын ғимараттың) (бұдан әрі – тұрғын ғимарат) үлестік құрылысын қамтамасыз ету жөніндегі қызметті жүзеге асыратын құрылыс салушыға тиесілі заңды тұлға;

17) үлестік тұрғын үй құрылысы саласындағы уәкілетті орган (бұдан әрі – уәкілетті орган) – үлестік тұрғын үй құрылысы саласындағы мемлекеттік саясатты іске асыратын мемлекеттік орган;

18) үлескер – тұрғын ғимаратынан үлес алу мақсатымен тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу шартын жасасқан жеке (уақытша болатын шетелдіктерді қоспағанда) немесе заңды тұлға.

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

1. Қазақстан Республикасының тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы заңнамасы Қазақстан Республикасының Конституциясына, Қазақстан Республикасы Азаматтық Кодексінің негізделеді және осы Заңның және өзге де нормативтік құқықтық актілерінің нормаларынан 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 Заңдағыдан өзгеше қағидалар белгіленсе, онда халықаралық шарттың қағидалары қолданылады.

3-бап. Осы Заңның қолданылу аясы

1. Осы Заң тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу саласындағы қатынастарды реттейді.

Осы Заңның тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу шарттарын жасасу бөлігіндегі ережелері құрылыс салушының және (немесе) уәкілетті компанияның келісімшарт жасасушы агенттерімен тұрғын ғимараттағы үлестерімен есеп айырысқан жағдайда, оларға да қолданылады.

2. Осы Заңның күші:

1) мемлекеттік сатып алуға;

2) Кепілдік беру қорын қоспағанда, акцияларының бақылау пакетін тікелей немесе жанама түрде мемлекет иеленетін заңды тұлғалардың тұрғын үй құрылысын инвестициялауына немесе құрылысты ұйымдастыруына;

3) заңды тұлғалардың салынып жатқан тұрғын ғимараттардағы үлестерінің жүз пайызын, тұрғын ғимарат пайдалануға қабылданғанға дейін тұрғын ғимараттағы үлестерін жеке тұлғаларға беру құқықсыз, сатып алуына байланысты қатынастарға қолданылмайды.

2-тарау. Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу саласындағы мемлекеттік реттеу

4-бап. Қазақстан Республикасы Үкіметінің құзыреті

Қазақстан Республикасы Үкіметінің тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу саласындағы құзыретіне:

- 1) тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу саласындағы мемлекеттік саясаттың негізгі бағыттарын әзірлеу;
- 2) Тұрғын үй құрылысына кепілдік беру қорын құру;
- 3) өзіне Қазақстан Республикасының Конституциясында, заңдарында және Қазақстан Республикасы Президентінің актілерінде жүктелген өзге де функцияларды орындау жатады.

5-бап. Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу саласындағы уәкілетті органның құзыреті

Уәкілетті орган:

- 1) тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу саласындағы мемлекеттік саясатты іске асырады;
- 2) тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу шартының үлгілік нысанын әзірлейді және бекітеді;
- 3) кепілдік беру туралы шарттың үлгілік нысанын әзірлейді және бекітеді;
- 4) жергілікті атқарушы органдардың тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу шарттарын, сондай-ақ олар бойынша құқық талаптарын басқаға беру туралы шарттарды жүзеге асыру қағидаларын әзірлейді және бекітеді;
- 5) құрылысы аяқталмаған объектімен бірге жер учаскесін кепілге қоюдың үлгілік шартын әзірлейді және бекітеді;
- 6) уәкілетті компанияның дауыс беретін акцияларын (жарғылық капиталындағы қатысу үлесін) кепілге қою шартының үлгілік нысанын әзірлейді және бекітеді;
- 7) уәкілетті компанияның дауыс беретін акцияларын (жарғылық капиталындағы қатысу үлесін) сенімгерлік басқару шартының үлгілік нысанын әзірлейді және бекітеді;
- 8) кепілдік жарнасының мөлшерін айқындау әдістемесін әзірлейді және бекітеді;
- 9) капиталдың жеткіліктілік нормативін айқындау әдістемесін әзірлейді және бекітеді;
- 10) кепілдік беру жағдайларын реттеу үшін резервті есептеу және қалыптастыру әдістемесіне қойылатын талаптарды әзірлейді және бекітеді;

11) Үлескерлердің ақшасын тартуға рұқсат алудың қағидаларын әзірлейді және б е к і т е д і ;

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 қаланың, астананың, аудандардың, облыстық маңызы бар қалалардың жергілікті атқарушы органдарының құзыреті

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

1) Қазақстан Республикасындағы сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі туралы заңнама бойынша құзыреттеріне сәйкес ведомствошілік аумақтағы тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу объектілерін салатын қатысушылардың қызметін мемлекеттік реттеуді жүзеге асырады;

2) Қазақстан Республикасының заңнамасында белгіленген тәртіппен тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу саласындағы құрылыс барысында мониторингті қамтамасыз ету үшін құрылыс салушылардан, уәкілетті компаниялардан, инжинирингтік компаниялардан қажетті материалдар мен құжаттарды сұратады және а л а д ы ;

3) тұрғын үй құрылысына үлестік қатысушылардың осы Заңмен белгіленген талаптарды қадағалауына бақылау орнатады, жол берілген бұзушылықтарға байланысты шаралар қолдану туралы шешімдер қабылдайды, әкімшілік іс жүргізуді қ о з ғ а й д ы ;

4) өздерінің құзыретіне жататын мәселелер бойынша мемлекеттік органдармен өзара іс-қимылды және ынтымақтастықты жүзеге асырады;

5) тұрғын үй құрылысына үлестік қатысудың өзге де қатысушыларымен өзара іс - қ и м ы л д ы жүзеге асырады ;

6) тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу шарттарының, сондай-ақ олар бойынша талаптар құқықтарын басқаға беру туралы шарттардың есебін жүргізеді;

7) жергілікті мемлекеттік басқару мүдделеріне орай жергілікті атқарушы органдарға Қазақстан Республикасының заңнамасында жүктелетін өзге де өкілеттіктерді жүзеге асырады.

7-бап. Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыру тәсілдері

1. Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу:

- 1) Кепілдік беру қорынан кепілдік алу;
- 2) екінші деңгейдегі банк жобасына қатысу;

3) тұрғын ғимараттың қаңқасы салынғаннан кейін үлескерлердің ақшасын тарту тәсілдерінің бірі арқылы ұйымдастырылады.

2. Тұрғын ғимараттардың құрылысын салу үшін осы Заңда көзделмеген өзге тәсілдермен жеке және заңды тұлғалардың ақшасын тартуға тыйым салынады.

3-тарау. Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыру

8-бап. Кепілдік беру қорынан кепілдік алу арқылы тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыру кезінде құрылыс салушыға, уәкілетті компанияларға

қойылатын талаптар

1. Кепілдік беру қорынан кепілдік алу арқылы тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыру үшін құрылыс салушы мынадай:

1) тұрғын ғимараттар салу тәжірибесі, оның ішінде тапсырыс беруші ретінде кемінде үш жыл тәжірибесі болу;

2) құрамына кемінде он сегіз мың шаршы метр кіретін тұрғын ғимараттың құрылысын салу және пайдалануға беру;

3) өзінің қаржылық есептілігіне сәйкес соңғы қаржылық екі жылда залалсыз қызмет атқаруы ;

4) қарыз және меншік капиталының арақатынасы арқылы есептелген коэффициент шамасы тұрғын ғимараттың құрылысын салудың және оны пайдалануға қабылдаудың бүкіл мерзімі ішінде жетіден аспауы талаптарына сай болуға міндетті.

2. Кепілдік беру қорының кепілдігін алу арқылы тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыру үшін құрылыс салушы бір мезгілде бір құрылыс жобасынан көп емес қызметті жүзеге асыратын уәкілетті компанияны құрады.

Құрылыс салушы осы Заңның 15-бабына сәйкес, үлескерлерге тұрғын ғимараттағы олардың үлестерін беру жөніндегі өз міндеттемелерін орындаған уәкілетті компанияны осы баптың 3-тармағында көрсетілген мақсаттар үшін тартуға құқылы.

Құрылыс салушы, егер болжамды құрылыс объектілері бір жобаға кіретін болса (берілу), бірнеше құрылыс жобасын (кезектерді) бір уәкілетті компанияға біріктіруге құқылы.

3. Құрылыс салушы уәкілетті компанияның жарғылық капиталына немесе меншігіне осы баптың 4-тармағында белгіленген мүлік түрінде салым береді.

Мүлік қандай да бір ауыртпалықтардан, құқықтардан және үшінші тұлғалардың талаптарынан еркін болуға тиіс.

4. Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды Кепілдік беру қорының кепілдігін алу арқылы ұйымдастыру барысында тұрғын ғимараттың жеке жобасының құрылысын қамтамасыз ету үшін уәкілетті компанияда:

1) меншік құқығымен немесе жер пайдалану құқығымен тиесілі мемлекет берген ж е р у ч а с к е с і ;

2) тұрғын ғимараттың Қазақстан Республикасының заңнамасында белгіленген тәртіппен бекітілген, Қазақстан Республикасының сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі туралы заңнамасына сәйкес сараптаманың оң қорытындысы бар жобалау (жобалау-сметалық) құжаттамасы;

3) а қ ш а с ы н е м е с е :
егер жер учаскесі меншік құқығымен тиесілі болса, тұрғын ғимараттың жобалау (жобалау-сметалық) құжаттамасында айқындалған құнының кемінде он пайызы к ө л е м і н д е н е м е с е

егер жер учаскесі мемлекет берген жерді пайдалану құқығымен тиесілі болса, тұрғын ғимараттың жобалау (жобалау-сметалық) құжаттамасында айқындалған құнының кемінде он бес пайызы көлемінде орындалған жұмыстар актісімен расталған а я қ т а л м а ғ а н құ р ы л ы с ы ;

4) кепілдік беру туралы шарт бойынша кепілдік жарнасын төлейтін ақшасы;

5) үлескерлердің ақшасын тарту есебінен тұрғын үй құрылысының мердігерлік ш а р т ы б о л у ы м і н д е т т і .

5. Құрылыс салушы және уәкілетті компания Кепілдік беру қорына Қазақстан Республикасының бухгалтерлік есеп және қаржылық есептілік туралы заңнамасында белгіленген жыл сайынғы аудиторлық есептер негізінде тоқсан сайынғы қаржылық есептілікті кепілдік беру туралы шарттың қолданысы бойы ұсынады.

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

1. Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды жобаға екінші деңгейдегі банктің қатысуы арқылы ұйымдастыру үшін құрылыс салушы және (немесе) уәкілетті к о м п а н и я м ы н а д а й :

1) тұрғын ғимараттар тұрғызу тәжірибесі, оның ішінде тапсырыс беруші ретінде кемінде ү ш жыл тәжірибесі болуы;

2) құрамына кемінде он сегіз мың шаршы метр кіретін тұрғын ғимараттың құрылысын Қазақстан Республикасының заңнамасында белгіленген тәртіппен салуы ж ә н е п а й д а л а н у ғ а б е р у ;

3) ауырпалықсыз меншік құқығымен немесе мемлекет берген жер пайдалану құқығымен ж е р у ч а с к е с і н і ң б а р б о л у ы ;

4) Қазақстан Республикасының сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі туралы заңнамасына сәйкес сараптаманың оң қорытындысы бар жобалау-сметалық құ ж а т т а м а с ы н ы ң б о л у ы ;

5) банктің құрылысты аяқтауға жеткілікті сомада құрылыс объектісін қаржыландыруға дайын екендігі туралы оң шешімі;

б) азаматтық заңнама тәртібінде инжинирингтік компаниямен жасасқан шарттың

болуы талаптарына сай болуға міндетті.

2. Құрылыс салушының және (немесе) уәкілетті компанияның міндеттемелерін орындауды қамтамасыз ету үшін үлескерлерге және банкке осы баптың 1-тармағының 3 және 4-тармақшаларында көрсетілген мүлік кепілге беріледі. Кепіл шартының талаптарына сәйкес банк кепілге салынған мүлікті өндіріп алу және оны сату барысында тараптардың уәкілетті тұлғасы болып табылады.

3. Банк осы Заңның 20-бабында белгіленген талаптарды ескере отырып, инжинирингтік компания растаған тұрғын ғимараттың қаңқасы тұрғызылғаннан кейін ғана құрылыс салушының және (немесе) уәкілетті компанияның банк шотындағы үлескерлердің ақшасын пайдалану туралы шешім қабылдауға құқылы.

4. Осы бапта белгіленген талаптарға құрылыс салушының және (немесе) уәкілетті компанияның сәйкестігі жағдайында құрылыс салушы және (немесе) уәкілетті компания осы Заңның 18-бабында белгіленген тәртіппен үлескерлердің ақшасын тартуға рұқсат алу үшін облыстың, республикалық маңызы бар қаланың, астананың, облыстық маңызы бар қаланың жергілікті атқарушы органына жүгінеді.

5. Үлескерлердің ақшасын тартуға рұқсат алғаннан кейін құрылыс салушы және (немесе) уәкілетті компания осы Заңның 20-бабындағы талаптарына сәйкес үлескерлердің ақшасын тарту арқылы тұрғын үй құрылысын ұйымдастырады.

6. Кепіл нысанасын өндіріп алуға кредит желісін ашу туралы келісімге сәйкес жүгінуге болады.

7. Кепілге салынған мүлікті өндіріп алу банкпен тұрғын ғимарат құрылысын аяқтау үшін келесі құрылыс салушыға талап ету құқығын беруді жасау жолымен жүзеге асырылады.

8. Банк кепілге салынған мүлікті сату туралы шешім қабылдаған жағдайда кепілге салынған мүлікті сатудан түскен ақша, ақшаны қайтару туралы талап қойған үлескерлердің және банктің талаптарын қанағаттандыруға бағытталады. Кепілге салынған мүлікті сатудан түскен ақша жеткіліксіз болған жағдайда осы мүлікті өндіріп алуға жүгінумен және оны сатумен байланысты шығыстарды жабу үшін қажетті сомаларды ұстап қалудан кейінгі айырма үлескерлер мен банк арасында олардың талаптарын қанағаттандыру кезіндегі осы талаптардың мөлшеріне пропорционалды түрде бөлінеді.

9. Кепілге салынған мүлік сатылған жария сауда-саттық өткізу күніне дейін өз талаптарын мәлімдемеген үлескерлерге тиесілі ақша тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу шартының талаптарына сәйкес банктік салым шотына бағытталады.

10. Уәкілетті компания және (немесе) құрылыс салушы үлескерге тұрғын ғимараттағы үлесті берген кезден бастап осы Заңның 17-бабында белгіленген тәртіппен кепіл құқығы тоқтайды.

**10-бап. Тұрғын ғимараттың қаңқасын тұрғызғаннан кейін
үлескерлердің ақшасын тарту арқылы тұрғын үй
құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыру**

1. Тұрғын ғимараттың қаңқасын тұрғызғаннан кейін үлескерлердің ақшасын тарту жөніндегі қызметті ұйымдастыру үшін құрылыс салушы және (немесе) уәкілетті компания соңғы бес жыл ішінде Қазақстан Республикасының аумағында құрамына кемінде алпыс мың шаршы метр кіретін тұрғын ғимараттар салуға және пайдалануға беруге міндетті.

2. Тұрғын ғимараттың қаңқасын тұрғызғаннан кейін үлескерлердің ақшасын тарту жөніндегі қызметті ұйымдастыру үшін құрылыс салушы және (немесе) уәкілетті компания мынадай:

1) ауырпалықсыз меншік құқығымен немесе жер пайдалану құқығымен мемлекет берген жер учаскесінің болуы;

2) тұрғын ғимарат құрылысының барысына мониторингтің нәтижелері туралы инжинирингтік компанияның есебімен расталған тұрғын ғимараттың құрылысы аяқталған қаңқасының болуы;

3) азаматтық заңнама тәртібімен инжинирингтік компаниямен жасасқан шартының болуы талаптарына сай болуға тиіс.

3. Құрылыс салушы және (немесе) уәкілетті компания осы бапта белгіленген талаптарға сәйкес келген жағдайда құрылыс салушы және (немесе) уәкілетті компания осы Заңның 18-бабында белгіленген тәртіппен үлескерлердің ақшасын тартуға рұқсат алу үшін облыстың, республикалық маңызы бар қаланың, астананың, облыстық маңызы бар қаланың жергілікті атқарушы органына жүгінеді.

4. Үлескерлердің ақшасын тартуға рұқсат алғаннан кейін құрылыс салушы және (немесе) уәкілетті компания осы Заңның 20-бабында талаптарына сәйкес үлескерлердің ақшасын тарту арқылы тұрғын үй құрылысын ұйымдастырады.

5. Құрылыс салушының және (немесе) уәкілетті компанияның міндеттемелерін орындауды қамтамасыз ету үшін үлескерлерге және банкке осы баптың 1-тармағының 1 және 2-тармақшаларында көрсетілген мүлік кепілге беріледі. Осы мақсаттар үшін үлескер мен құрылыс салушы арасында тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шартпен бір мезгілде кепіл шарты жасалады.

6. Құрылыс салушы және (немесе) уәкілетті компания тұрғын ғимарат құрылысын аяқтау бойынша міндеттемелерді тиісті түрде орындамаған және (немесе) орындамаған жағдайда, үлескерлер Қазақстан Республикасының оңалту және банкроттық туралы заңнамасына сәйкес құрылыс салушының банкроттығы туралы рәсімді бастайды.

7. Құрылыс салушы және (немесе) уәкілетті компания банкрот болған жағдайда үлескерлер тұрғын ғимарат құрылысын аяқтау үшін Қазақстан Республикасының тұрғын үй заңнамасына сәйкес тұрғын үй құрылысы кооперативін құруға құқылы.

4-тарау. Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарт

11-бап. Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу шарты

1. Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу шарты бойынша:

1) құрылыс салушы және (немесе) уәкілетті компания: бекітілген жобалау-сметалық құжаттамаға сәйкес тұрғын ғимарат құрылысын белгіленген мерзімде қамтамасыз етуге; объектіні мемлекеттік комиссияға тапсыруға және оны пайдалануға қабылдау а к т і с і н а л у ғ а ;

үлескерге тұрғын ғимараттағы тиісті үлесін беруге міндеттенеді;

2) үлескер құрылыс салушының және (немесе) уәкілетті компанияның банктегі банктік шотына қолма-қол емес тәртіппен, тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу шартында келісілген мөлшерде және тәртіппен ақша салуға және тұрғын ғимаратты пайдалануға қабылдау актісі болған кезде тұрғын ғимараттағы үлесін қабылдауға м і н д е т т е н е д і .

2. Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу шарты жазбаша нысанда жасалады және осы Заңның 12-бабында көзделген тәртіппен тұрғын ғимараттың орналасқан жері бойынша жергілікті атқарушы органда оны есепке қойған кезден бастап жасалған б о л ы п е с е п т е л е д і .

3. Құрылыс салушыны қоса алғанда, тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу шартының тараптары іс жүзіндегі мекенжайының, сондай-ақ жұмыс режимінің өзгеруі туралы міндетті түрде жазбаша хабардар ете отырып, бір-біріне хабарлауға тиіс.

12-бап. Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу шарттарын есепке алу

1. Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу шарты, оған енгізілетін өзгерістер және (немесе) толықтырулар, сондай-ақ ол бойынша талап ету құқығын басқаға беру уәкілетті компанияның ұсынысы бойынша тұрғын ғимараттың орналасқан жеріндегі жергілікті атқарушы органда тіркеуге алуға жатады.

2. Жергілікті атқарушы органдар тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу шарттарын есепке алуды уәкілетті орган бекіткен тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу шарттарын, сондай-ақ олар бойынша талап ету құқығын басқаға беру шарттарын есепке алу қағидаларына сәйкес жүзеге асырады.

3. Кепілдік беру қоры тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы жасалған шарттардың санын кезеңді түрде, бірақ кемінде айына бір рет банктермен және жергілікті атқарушы органдармен салыстырып тексеруді жүзеге асырады.

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

1. Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу шартына ол жасалғаннан кейін тараптардың келісімі бойынша Қазақстан Республикасының азаматтық заңнамасында

көзделген тәртіппен өзгерістер және (немесе) толықтырулар енгізілуі мүмкін. Мұндай жағдайларда тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу шартына қосымша келісімдер де жергілікті атқарушы органдарында есепке алуға жатады.

2. Қазақстан Республикасының азаматтық заңнамасына сәйкес үлескердің тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу шарты бойынша талап ету құқығын басқаға беруіне ол шарттың бағасын төлегеннен кейін немесе уәкілетті компания (құрылыс салушы) келіскен жағдайда, борышын бір мезгілде қолма-қол емес ақша салу тәртібімен жаңа үлескерге аударғаннан кейін ғана жол беріледі.

3. Үлескердің тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу шарты бойынша талап ету құқығын басқаға беруіне шарт есепке алынған кезден бастап салынған тұрғын ғимараттағы тиісті үлесті беру туралы актіге тараптар қол қойған кезге дейін жол беріледі.

4. Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысушы азамат 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. Құрылыс салушы және (немесе) уәкілетті компания үлестік құрылысқа қатысушының құқықтары мен міндеттері ауысқанда мұндай мұрагерлерден бас тартуға құқылы емес.

14-бап. Үлескердің құқықтары мен міндеттері

1 . Ү л е с к е р :

- 1) осы Заңның 22-бабында айқындалған ақпаратты алуға;
- 2) осы Заңның 16-бабының 5-тармағында және Қазақстан Республикасының азаматтық заңнамасында көзделген тәртіппен және жағдайларда тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу шартын бұзуға;
- 3) осы Заңда және Қазақстан Республикасының заңнамасында айқындалған тәртіппен тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу шарты бойынша талап ету құқығын басқаға беруге;
- 4) тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу шартының талаптарын тиісінше орындауды талап етуге құқылы.

2 . Ү л е с к е р :

- 1) тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу шартында көзделген тәртіппен және шарттарда құрылыс салушының және (немесе) уәкілетті компанияның банктік шотына қолма-қол емес тәртіппен ақша салуға;
- 2) тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу шартының талаптарын уақтылы орындауға;
- 3) объектіні пайдалануға қабылдау актісі болған кезде тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу шартында айқындалған тәртіппен тұрғын ғимараттағы үлесін қабылдауға;
- 4) талап ету құқығын басқаға берген кезде құрылыс салушыға және (немесе)

уәкілетті компанияға жергілікті атқарушы органдарда есепке алғаннан кейін он жұмыс күні ішінде тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу шартының есепке алу жазбасы туралы үзінді көшірмені ұсынуға;

5) іс жүзіндегі мекенжайы және (немесе) басқа да дербес деректері өзгерген жағдайда, бұл туралы құрылыс салушыны және (немесе) уәкілетті компанияны, Кепілдік беру қорын 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 шарттың бағасын төлеуі шартта белгіленген мерзімде төлемдерді құрылыс салушының және (немесе) уәкілетті компанияның банктегі банк шотына енгізу арқылы жүргізіледі.

2. Үлескердің міндеттемелері ол ақшаны толық көлемде төлеген және тұрғын ғимараттағы үлесін тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу шартына сәйкес қабылдап алған кезден бастап орындалған болып есептеледі.

3. Құрылыс салушының және (немесе) уәкілетті компанияның тұрғын ғимараттағы үлесті беру жөніндегі міндеттемелері тұрғын ғимарат пайдалануға қабылдап алынған және үлескерге тұрғын ғимараттағы тиісті үлесті беру туралы актіге тараптар қол қойған кезден бастап орындалған болып есептеледі.

4. Бас мердігердің кепілдікті мерзім бойынша міндеттемелері кепілдікті мерзім аяқталғаннан кейін және ол кепілдікті мерзім кезеңінде туындаған, жобалау-сметалық құжаттамада және тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шартта көрсетілген тұрғын үй құрылысы көрсеткіштері сапасының бұзылуын жою жөніндегі міндеттемелерін орындағаннан кейін орындалған болып есептеледі.

5. Тұрғызылған тұрғын ғимараттағы үлес үлескерге берілгенге дейін оның кездейсоқ жойылу немесе кездейсоқ бүліну тәуекелін құрылыс салушы және (немесе) уәкілетті компания көтереді. Тұрғын ғимараттағы үлес іс жүзінде берілгеннен кейін кездейсоқ жойылу немесе кездейсоқ бүліну тәуекелі үлескерге ауысады.

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

1. Құрылыс салушы және (немесе) уәкілетті компания құрылыстың барысы мен сапасына бақылауды қамтамасыз ету бойынша жауапты болады.

2. Құрылыс салушы және (немесе) уәкілетті компания үлескерлермен жасалған шартта айқындалған талаптарда тұрғын ғимарат құрылысы үшін енгізілген ақшаға билік етеді және мыналар:

- 1) үлескерлер ақшасының нысаналы және уақытылы пайдаланылуы;
- 2) объектіні жобалау және салу кезінде нормативтік-техникалық құжаттардың талаптарын, технологияларын сақтау;
- 3) қабылданатын құрылыс материалдарының, конструкциялардың, жабдықтардың сапасы;

4) объектіні пайдалануға беру мерзімдері үшін қолданыстағы заңнамада немесе шартта көзделген материалдық және өзге де жауаптылықта болады.

3. Құрылыс салушы және (немесе) уәкілетті компания құрылысты және құрылыс алаңын ұйымдастыру шеңберінде қойылған біліктілік талаптары арқылы бас мердігерді таңдау үшін жауапты болады.

4. Құрылыс салушы және (немесе) уәкілетті компания үлескерді кейінгі үш ай ішінде кезекті төлемді төлемегендігі туралы ішіне салым тізімдемесі бар тапсырыс хатымен пошта арқылы және үлескердің көрсеткен пошталық мекенжайы бойынша тапсыру туралы хабарламамен немесе қол қоюмен үлескерге жеке тапсыруы тиіс.

5. Үлескер кезекті төлемді төлемеген және тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарт талаптарына сәйкес осы баптың 4-тармағында белгіленген мерзім ішінде жазбаша жүгінуі болмаған (байланысын жоғалтқан) жағдайда, өз таңдауы бойынша құрылыс салушы және (немесе) уәкілетті компания:

1) кейіннен талап ету құқығын басқаға беруді рәсімдеуде көмек көрсете отырып (бұрынғы үлескерге енгізілген сомасын қайтара отырып), үшінші тұлғадан осындай үлесті төлеуге арналған қаржыландыруды (ақшаны) қабылдап алуға, не

2) үлескердің үлесін ескере отырып, құрылыс объектісін салып бітіруге, үлесті үшінші тұлғаға өткізуге, үлесті сату жөніндегі өзінің шығындарын өтеуге және сатудан түскен ақшаның қалғанын тұрғын ғимаратты пайдалануға қабылдап алған күннен бастап үш ай ішінде үлескерге қайтарып беруге, не бұрынғы үлескер осы ақша үшін жүгінгенге дейін оның банк шотында сақталуын қамтамасыз етуге құқылы.

17-бап. Тұрғын ғимараттағы үлесті беру

1. Құрылыс салушы және (немесе) уәкілетті компания үлескердің салынған тұрғын ғимараттағы үлесін оған тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шартында көзделген мерзімнен кешіктірмей беруге міндетті.

Құрылыс салушының және (немесе) уәкілетті компанияның тұрғын ғимараттағы үлесті беруін және оны үлескердің қабылдап алуын тараптар беру актісі бойынша жүзеге асырады.

2. Құрылыс салушы және (немесе) уәкілетті компания үлескерге оның тұрғын ғимараттағы үлесін беруді тұрғын ғимаратты пайдалануға қабылдау актісін белгіленген тәртіппен алғаннан кейін ғана жүзеге асырады.

3. Тұрғын ғимаратты тұтастай пайдалануға қабылдау актісі алғаннан кейін құрылыс салушы және (немесе) уәкілетті компания тиісті үлескерлерге тұрғын ғимараттағы үлестерін беру жөніндегі міндеттемелерін мерзімінен бұрын орындауға құқылы.

4. Құрылыс салушы және (немесе) уәкілетті компания тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шартта белгіленген тұрғын ғимараттағы үлесті беру мерзімі басталғанға дейін кемінде бір ай бұрын шартқа сәйкес тұрғын ғимарат құрылысының аяқталғаны туралы және үлестің беруге дайын екендігі туралы үлескерге хабарлама жіберуге, сондай-ақ үлескерді үлесті қабылдау қажеттігі туралы және үлескердің

тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шартында көзделген әрекетсіздігінің салдары туралы ескертуге міндетті. Хабарлама салым тізімдемесімен және үлескер көрсеткен пошталық мекенжай бойынша табыс етілгені туралы хабарламамен бірге тапсырыстық хатпен пошта арқылы жіберілуге немесе үлескерге өз қолхаты арқылы табыс етілуге тиіс.

5. Тұрғын ғимарат құрылысының аяқталғаны туралы және үлестің беруге дайын екендігі туралы құрылыс салушының және (немесе) уәкілетті компанияның 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 қабылдаға кірісуге міндетті.

6. Жұмыс нәтижелерін қабылдау уақытында, сондай-ақ қабылдаудың қарапайым тәсілі (жасырын кемшіліктер) кезінде анықталуы мүмкін емес, оның ішінде қасақана құрылыс салушымен және (немесе) уәкілетті компаниямен, бас мердігермен жасырылған өзге кемшіліктер кепілдемелік мерзім ішінде ондағы тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарттан кері шегінулерді анықтаған үлескер өзінің таңдауы бойынша құрылыс салушыдан және (немесе) уәкілетті компаниядан, бас мердігерден тараптармен келісілген мерзімде талап етуге құқылы:

- 1) кемшіліктерді өтеусіз жою;
- 2) шарт бағасының өлшемсіз азаюы;
- 3) кемшіліктерді жоюға өз шығындарын өтеу.

5-тарау. Арнайы ережелер

18-бап. Үлестік тұрғын үй құрылысын екінші деңгейдегі банк жобасына қатысу арқылы немесе тұрғын ғимараттың қаңқасын тұрғызғаннан кейін ұйымдастыру кезінде үлескерлердің ақшасын тартуға рұқсат беру тәртібі

1. Үлескерлердің ақшасын тартуды құрылыс салушы және (немесе) уәкілетті компания облыстың, республикалық маңызы бар қаланың, астананың, аудандардың, облыстық маңызы бар қалалардың жергілікті атқарушы органының үлескерлердің ақшасын тартуға әрбір тұрғын ғимараттың құрылысына жеке берілетін 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 (немесе) уәкілетті компания жергілікті атқарушы органына осы Заңның 9-бабының 1-тармағында және 10-бабының 1 және 2-тармақтарында көрсетілген талаптарға

сәйкестігін растайтын құжаттардың нотариатта куәландырылған көшірмелерін қоса т і р к е й о т ы р ы п , ө т і н і ш ж о л д а й д ы .

4. Жергілікті атқарушы органы құрылыс салушыдан және (немесе) уәкілетті компаниядан осы баптың 3-тармағында көрсетілген материалдарды алған кезден бастап он жұмыс күні ішінде үлескерлердің ақшасын тартуға рұқсат беруге не дәлелді бас т а р т у ы н б е р у г е м і н д е т т і .

5. Құрылыс салушының және (немесе) уәкілетті компанияның осы Заңның 9-бабының 1-тармағында немесе 10-бабының 1 және 2-тармақтарында белгіленген бір немесе бірнеше талапқа сәйкес келмеуі жергілікті атқарушы органының үлескерлердің ақшасын тартуға рұқсат беруден бас тартуы үшін негіз болып табылады.

6. Құрылыс салушы және (немесе) уәкілетті компания дәлелді бас тартуда көрсетілген ескертулерді жойғаннан кейін үлескерлердің ақшасын тартуға рұқсат алуға қ а й т а ө т і н і ш б е р у г е қ ұ қ ы л ы .

7. Құрылыс салушы және (немесе) уәкілетті компания үлескерлердің ақшасын тартуға рұқсат беруден дәлелді бас тартуға сот тәртібімен шағым жасауға құқылы.

8. Үлескерлердің ақшасын тартуға рұқсатты жергілікті атқарушы органы тұрғын ғимарат құрылысының пайдалануға беруге дейінгі 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. Тұрғын ғимарат құрылысының жобалық құнының қымбаттау тәуекелін бас мердігер (мердігер) кө т е р е д і .

2. Тұрғын ғимарат құрылысының жобалық құны өзгертуге жатпайды.

3. Бас мердігер (мердігер), егер оған байланысты емес себептер бойынша жұмысының құны жобалау-сметалық құжаттамадағы құнынан он пайыздан артық қымбаттаған болса, сметаны қайта қарауды талап етуге құқылы. Бұл жағдайда жобалық құнның сметаның он пайызынан артық сомада қымбаттау тәуекелін құрылыс салушы және (немесе) уәкілетті компания көтереді.

4. Бас мердігердің (мердігердің) мердігерлік шарт бойынша орындаған жұмысы үшін төлемдер төлеу инжинирингтік компания бектікен орындалған жұмыс актілері негізінде жобалау-сметалық құжаттамаға сәйкес, құрылыс салушының және (немесе) уәкілетті компанияның банктегі ағымдағы шотынан жүргізіледі.

5. Үлескерлердің ақшасын осы объектінің құрылыс мақсаттарына пайдалануды құрылыс салушы және (немесе) уәкілетті компания осы Заңның 20-бабында көзделген талаптарды ескере отырып жүзеге асырады.

6. Аяқталмаған құрылыстың меншік иесі құрылыс салушы және (немесе) уәкілетті к о м п а н и я б о л ы п т а б ы л а д ы .

7. Құрылыс салушының және (немесе) уәкілетті компанияның банктік қарызды тартуынан және Кепілдік беру қорынан кепілдік алуынан басқа, оның өзге де міндеттемелері бойынша аяқталмаған құрылыс объектісімен азаматтық-құқықтық мәмілелер жасасуына тыйым салынады.

8. Кепілдік мерзімі ішінде бас мердігер, құрылыс салушы және (немесе) уәкілетті компания жобалау (жобалау-сметалық) құжаттамада көрсетілген тұрғын ғимарат көрсеткіштері сапасының сақталуына және тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шартқа сәйкес тұрғын ғимаратты пайдалануға беру мүмкіндігіне кепілдік береді.

9. Құрылыс салушы және (немесе) уәкілетті компания жылдық қаржылық есептіліктің аудитін өткізуге міндетті.

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

1. Тұрғын ғимараттың құрылысына бағытталған ақшаны мақсатты пайдалануды қамтамасыз ету мақсатында құрылыс салушы және (немесе) уәкілетті компания, бас мердігер бір банкте біреуден аспайтын банктік шот ашуға міндетті.

2. Құрылыс салушының және (немесе) уәкілетті компанияның банктік шотынан ақшаны пайдалану бас мердігерді қаржыландыру мақсаттары үшін банк шоты шарттарының талаптарына сәйкес және инжинирингтік компания растаған орындалған жұмыс актісі негізінде осы баптың 8-тармағы бойынша жүзеге асырылады.

3. Үлестік тұрғын үй құрылысын Кепілдік беру қорының кепілдігін алу арқылы ұйымдастыру мақсатында банк шоты осы Заңның 8-бабының 3), 4)- тармақшаларында белгіленген мөлшерде уәкілетті компанияның ақшасын, тұрғын ғимараттағы үлесті төлеуге алынған ақшаны, қарыз қаражатын (болған жағдайда) орналастыру және ақшаны жобалау сметалық құжаттамаға сәйкес жұмсау үшін п а й д а л а н ы л а д ы .

4. Үлестік тұрғын үй құрылысын екінші деңгейдегі банктің жобасына қатысу арқылы ұйымдастыру үшін банк шоты тұрғын ғимараттағы үлесті төлеуге алынған ақшаны орналастыру үшін пайдаланылады.

5. Тұрғын ғимараттың қаңқасын тұрғызғаннан кейін үлескерлердің ақшасын тарту жөніндегі қызметті ұйымдастыру мақсатында банк шоты құрылыс салушының және (немесе) уәкілетті компанияның тұрғын ғимараттағы үлесін төлеуге алынған ақшасын орналастыру және ақшаны жобалау-сметалық құжаттамаға сәйкес жұмсау үшін п а й д а л а н ы л а д ы .

6. Құрылыс салушы және (немесе) уәкілетті компания:

- 1) осы Заңның талаптарымен сәйкес енгізілген жеке ақшалар;
- 2) тұрғын ғимараттағы үлесті төлеуге алынған ақшаны, оның ішінде әрбір үлескерден түскен түсімдер бөлігі;
- 3) тұрғын ғимараттың құрылысын қаржыландыру мақсатында ұсынылған қарыз

қаражаты (болған жағдайда) бойынша банк шотындағы ақшаны есепке алуды
қ а м т а м а с ы з е т е д і .

7. Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы жасалған шарт үлескердің ақшасын тұрғын ғимараттағы үлестерді төлеу есебіне аудару үшін негіз болып т а б ы л а д ы .

8. Құрылыс салушының және (немесе) уәкілетті компанияның ақшаны мақсатына қарай жұмсауды сақтауы олардың мердігерлік шарттың ажырамас бөлігі болып табылатын тұрғын ғимарат құрылысының жобалау-сметалық құжаттамасы бойынша п а й д а л а н у ы м е н қ а м т а м а с ы з е т і л е д і .

Құрылыс салушының және (немесе) уәкілетті компанияның ақшаны мақсатына қарай пайдалануына банктік шоттар бойынша комиссияларды және банктік қарызға қызмет көрсету бойынша сыйақыларды төлеу жатады.

Тұрғын ғимараттың құрылысына бағытталған ақшаны мақсатына қарай пайдалану құрылыс салушының және (немесе) уәкілетті компанияның тұрғын ғимараттың құрылысымен және жобаны іске асырумен байланысты өзге де шығыстарын, оның ішінде жарнама бойынша шығыстарды, үстеме шығыстарды, уәкілетті компанияның басқарушылық персоналын қамтамасыз ету бойынша шығыстарды, коммуналдық қызметтерді, кеңсені жалдауға байланысты шығындарды, телекоммуникациялық қызметтерді, техникалық паспорттарды дайындау, сапаны бақылау, зертханалық сынақтар бойынша шығыстарды, салықтарды және бюджетке төленетін басқа да міндетті төлемдерді, жобалық (жобалау-сметалық) құжаттамада көрсетілген соманың бес пайызынан аспайтын мөлшерде зейнетақы қорына төленетін төлемдерді қамтиды.

9. Құрылыс салушы және (немесе) уәкілетті компания және оның бас мердігерінің (мердігерінің) арасындағы объектіні пайдалануға қабылданғанға дейінгі ақшалай өзара есеп айырысулар тек банктік шот арқылы ғана жүзеге асырылады.

10. Үлескерлердің ақшасын пайдалануды құрылыс салушы және (немесе) уәкілетті компания іс жүзінде орындалған жұмыстардың көлемі мен олардың құнын инжинирингтік компания растағаннан кейін, тұрғын ғимарат құрылысының жүргізілуіне қарай кезең-кезеңімен жүзеге асырады.

11. Үлескерлердің ақшасын мақсатсыз пайдалану анықталған жағдайда, инжинирингтік компания Кепілдік беру қорына жергілікті атқарушы органына немесе банкке (тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыру тәсіліне байланысты) х а б а р л а й д ы .

12. Құрылыс салушының және (немесе) уәкілетті компанияның банктік шоттағы ақшасы салынып жатқан тұрғын ғимаратты пайдалануға қабылданғанға дейін құрылыс салушының және (немесе) уәкілетті компанияның үшінші тұлғалармен өзге азаматтық-құқықтық мәмілелерінің нысаны бола алмайды.

21-бап. Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысудағы сарапшының, инжинирингтік компанияның қызметі

1. Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу саласындағы сарапшының, инжинирингтік компанияның қызметі сәулет, қала құрылысы және құрылыс саласында инжинирингтік қызметтер көрсету қағидаларына сәйкес жүзеге асырылады.

2. Инжинирингтік компания құрылыс барысына және үлескерлер ақшасының мақсатына қарай пайдалануына мониторингті, орындалған жұмыс көлемі мен жобалық-сметалық құжаттамамен сәйкес олардың құнын тексеруді жүзеге асырады.

3. Инжинирингтік компания сәулет, қала құрылысы және құрылыс саласындағы мемлекеттік нормативтік құжаттарға сәйкес аяқталмаған объектіде орындалған жұмыстарды салыстырады.

4. Инжинирингтік компания уәкілетті органмен бекітілген нысанға сәйкес Кепілдендіру қорына, екінші деңгейдегі банкке, жергілікті атқарушы органға үлестік құрылысты ұйымдастыру тәсіліне байланысты тұрғын үйдің құрылыс барысын мониторингілеу нәтижелері туралы есепті ай сайын беруге міндетті.

5. Үлестік тұрғын үй құрылысы саласындағы сарапшы және инжинирингтік компания, оның ішінде оның басшылары мен жақын туыстары құрылыс жобасы бойынша инжинирингтік қызметтер көрсету үшін Кепілдік беру қорына, құрылыс салушыға, уәкілетті компанияға, осы құрылыс жобасының бас мердігеріне, олардың қызметкерлеріне және олардың жақын туыстарына қатысты оның үлестес тұлғалары болмауға тиіс.

6. Үлестік тұрғын үй құрылысы саласындағы сарапшы, егер Қазақстан Республикасының заңнамалық актілерінде өзгеше көзделмесе, құпиялылықты сақтауға және қызметтік және коммерциялық құпияны қамтамасыз етуге міндетті.

7. Үлестік тұрғын үй құрылысы саласындағы сарапшыға:

1) егер сарапшы осы құрылыс жобасына қатысқан болса, тұрғын ғимараттың құрылысы барысына мониторинг жүргізуді жүзеге асыруға;

2) құрылыс салушымен және (немесе) уәкілетті компаниямен және сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметінің өзге де субъектілерімен еңбек, қаржылық немесе басқа да тәуелді қатынастарда болуға тыйым салынады;

8. Сарапшыны тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу саласында оның аттестатынан айыру уәкілетті органның ұсынысы бойынша сотпен жүзеге асырылады.

9. Инжинирингтік компания мынадай талаптарға сәйкес болуға міндетті:

1) Қазақстан Республикасының аумағында жиынтық алаңы кемінде жүз мың шаршы метрді құрауға тиіс пайдалануға берілген құрылыс объектілері бойынша инжинирингтік қызмет көрсету тәжірибесі болуы тиіс, объектілердің атауы, орналасқан жері, жалпы алаңы көрсетілуге және көрсетілген инжинирингтік қызметтер туралы кемінде үш пікір болуға тиіс;

2) аудиторлық есеппен расталған оның қаржылық есептілігіне сәйкес, соңғы екі қаржылық жылда залалсыз қызметі болуы тиіс;

3) инжинирингтік компанияның қарыздық және меншіктік капиталының

арақатынасы арқылы есептелген коэффициенттің көлемі инжинирингтік қызметтер көрсету туралы шарттың бүкіл қолданылу мерзімі ішінде төрттен аспауға тиіс.

10. Инжинирингтік компания тараптардың келісімімен айқындалатын өз міндеттемелерін орындау бойынша азаматтық-құқықтық жауаптылығын сақтандыруды жүзеге асыруға құқылы.

22-бап. Құрылыс салушы және (немесе) уәкілетті компания ұсынатын ақпарат

1. Құрылыс салушы және (немесе) уәкілетті компания тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу шартын жасасу мақсатында жүгінген тұлғаға танысу үшін мынадай:

1) құрылыс салушының және (немесе) уәкілетті компанияның атауы және орналасқан жері туралы;

2) Кепілдік беру қорымен жасасқан кепілдік беру туралы шарттың болуы және тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу Кепілдік беру қорынан кепілдік алу арқылы ұйымдастырылған жағдайда оның негізгі шарттары туралы;

3) жергілікті атқарушы органның үлескерлер ақшасын тартуға рұқсатының болуы туралы ақпаратты;

4) құрылыс салушыны және (немесе) уәкілетті компанияны мемлекеттік тіркеу (қайта тіркеу) туралы анықтаманы;

5) объектілердің орналасқан жерін, оларды пайдалануға қабылдау мерзімдерін көрсете отырып, құрылыс салушы және (немесе) уәкілетті компания осы Заңның 8, 9, 10-баптарында көзделген, белгіленген мерзім ішінде жүзеге асырған тұрғын ғимараттар құрылысының жобалары туралы;

6) құрылыс объектісі (құрылыс болжанатын тұрғын ғимарат) туралы ақпаратты;

7) құрылыс салушының және (немесе) уәкілетті компанияның жер учаскесіне тиісті құқықтарын растайтын құжаттарды ұсынады.

2. Құрылыс объектісі туралы ақпарат:

1) құрылыс салуға рұқсатты;

2) жобалау (жобалау-сметалық) құжаттамаға сәйкес объектінің орналасқан жері мен сипатын көрсетуді;

3) оның аяқталу мерзімдері туралы мәліметтерді;

4) атауын, осы саладағы жұмыс тәжірибесін, лицензиясының болуын, өзі бас мердігер ретінде әрекет еткен, пайдалануға тапсырылған құрылыс объектілері туралы ақпаратты қоса алғанда, бас мердігер (мердігер) туралы негізгі мәліметтерді қамтиды.

3. Құрылыс салушы және (немесе) уәкілетті компания осы Заңда белгіленген толық емес және дәйексіз ақпаратты берген жағдайда, үлескер тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу шартын жарамсыз деп тану туралы талап қоюмен сотқа жүгінуге құқылы.

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

Құрылыс салушы және (немесе) уәкілетті компания тұрғын ғимарат құрылысы жобасының жарнамасын, тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу шарттары Кепілдік беру қорымен кепілдік беру туралы шарт жасасқаннан немесе жергілікті атқарушы орган үлескерлердің ақшасын тартуға рұқсат бергеннен кейін ғана жасалатындығын көрсете отырып жүзеге асыруға құқылы. Жарнамада құрылыс салушы және (немесе) уәкілетті компания туралы ақпарат қамтылуға тиіс.

6-тарау. Кепілдік беру қоры

24-бап. Кепілдік беру қоры

1. Кепілдік беру қоры өз қызметін осы Заңның, жарғының және Қазақстан Республикасының өзге де нормативтік құқықтық актілерінің негізінде жүзеге асырады.

2. Кепілдік беру қорының негізгі қызмет түрі тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу бойынша кепілдіктер беру, уәкілетті компания қызметіне мониторинг жүргізу, тұрғын ғимараттың құрылысын аяқтауды ұйымдастыру болып табылады.

3. Кепілдік беру қорының елу пайыз және одан да көп дауыс беру акциялары Қазақстан Республикасының Үкіметіне тиесілі.

4. Кепілдік беру қорының қызметін қаржыландыру және материалдық-техникалық қамтамасыз ету кепілдік берілген жарналардың және Қазақстан Республикасының заңнамасында тыйым салынбаған өзге де көздердің есебінен жүзеге асырылады.

5. Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды Кепілдік беру қорынан кепілдік алу арқылы әкімшілік-аумақтық бірліктерде ұйымдастыру жағдайында Кепілдік беру қорының Қазақстан Республикасының осы аумақтарында филиалдары немесе өкілдіктері болуы міндетті.

6. Кепілдік беру қорының органдары:

- 1) акционерлердің жалпы жиналысы – жоғарғы орган;
- 2) директорлар кеңесі – басқару органы;
- 3) басқарма – атқарушы орган болып табылады.

Кепілдік беру қорында оның жарғысына сәйкес өзге де органдар құрылуы мүмкін.

7. Директорлар кеңесі құрамы кем дегенде үш адамнан тұратын Кепілдік беру қорының басқару органы болып табылады. Бұл ретте директорлар кеңесінің құрамына бір тәуелсіз директорды сайлау кезінде тұрғын үй құрылысы саласындағы қоғамдық ұйымдардың өкілдері қатарынан Қазақстан Республикасының Ұлттық кәсіпкерлер палатасымен келісу бойынша жүзеге асырылады.

8. Директорлар кеңесінің отырыстарын өткізу тәртібі мен мерзімдері, сондай-ақ директорлар кеңесі төрағасының өкілеттіктері Кепілдік беру қорының жарғысында және Кепілдік беру қорының ішкі құжаттарында айқындалады.

9. Кепілдік беру қорының ағымдағы қызметін басқаруды басқарма жүзеге асырады. Басқарманың сандық құрамын, өкілеттіктері мерзімін, оның басшысын және мүшелерін

сайлаудың тәртібін айқындау, сондай-ақ олардың өкілеттіктерін мерзімінен бұрын тоқтату Қазақстан Республикасының заңнамасында және Кепілдік беру қорының жарғысында реттеледі.

25-бап. Кепілдік беру қорының міндеттері мен функциялары

1. Кепілдік беру қорының 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 міндеттер болып табылады.

2. Кепілдік беру қоры негізгі міндеттерді орындау үшін мынадай функцияларды орындайды:

1) құрылыс салушының және оның уәкілетті компаниясының үлестік тұрғын үй құрылысын Кепілдік беру қорынан кепілдік алу арқылы ұйымдастыру жөніндегі қызметті жүзеге асыруға өтінімін қарайды;

2) кепілдік беру жағдайы басталған кезде тұрғын ғимараттың құрылысын аяқтауға және пайдалануға өткізуге кепілдік береді және үлескерлерге тұрғын ғимараттағы үлестерді беруді ұйымдастырады;

3) инжинирингтік компанияның есептеріне талдау жүргізеді;

4) кепілдік берілген жарналарының есебінен кепілдік беру жағдайыларын реттеу үшін арналған резервті қалыптастырады және оны басқарады;

5) Кепілдік беру қорының құзыретіне жататын мәселелер бойынша үлестік тұрғын үй құрылысының басқа қатысушыларымен өзара іс-қимыл жасайды;

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

26-бап. Кепілдік беру қорының құқықтары мен міндеттері

1. Кепілдік беру қоры:

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

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

3) жобалау-сметалық құжаттамадағы өзгерістерді келісуге;

4) Қазақстан Республикасының оңалту және банкроттық туралы заңнамасына сәйкес құрылыс салушыға – борышкерге қатысты уәкілетті компанияның дауыс беретін

акцияларын (жарғылық капиталындағы қатысу үлестерін) басқару бөлігінде әкімші – оңалтушы, уақытша басқарушы функцияларын жүзеге асыруға;

5) құрылысты аяқтау бойынша өзінің шығыстарын өтеу үшін кепілге берілген мүлікті өндіріп алуға жүгінген кезде тұрғын ғимараттағы өткізілмеген үлестерді, сондай-ақ уәкілетті компанияның дауыс беретін акцияларын (жарғылық капиталындағы қатысу үлестерін) өзіндік құнынан төмен емес бағада сатуды ұйымдастыруға;

6) осы Заңның 33-бабының 3-тармағында айқындалған негіздер бойынша кепілдік беру туралы шартты жасасудан бас тартуға;

7) кепілдік беру жағдайы туындаған кезде, тұрғын ғимарат пайдалануға қабылданғаннан кейін құрылыс салушыға, уәкілетті компанияға Кепілдік беру қорының тұрғын ғимараттың құрылысын аяқтауға жұмсалған шығыстарын өтеу туралы талап қоюға;

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

2. Кепілдік беру қоры:

1) кепілдік беру жағдайы басталған кезде тұрғын ғимарат құрылысын аяқтау жөніндегі іс-шаралар ұйымдастыруға;

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

3) азаматтық заңнама тәртібімен құрылыс барысына бақылау, сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі саласындағы мемлекеттік нормативтердің сақталуын, сондай-ақ жобалау-сметалық құжаттамаға сәйкес ақшаның мақсатты пайдаланылуын қамтамасыз ету үшін тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу саласында инжинирингтік қызмет көрсету үшін 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 сәттен бастап бір жұмыс күнінен кешіктірмей жергілікті атқарушы органға хабарлауға;

6) тұрғын ғимарат құрылысының барысы туралы ақпаратты, оның ішінде инжинирингтік компанияның есептерін өзінің интернет-ресурсында орналастыруға;

7) Кепілдік беру қорының ішкі құжаттарында айқындалған тәртіппен өзінің сайтында мемлекеттік және орыс тілдерінде кепілдік беру туралы шарттардың тізілімін ай сайын жариялап отыруға;

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

27-бап. Кепілдік беру қорының жарғысы

1. Кепілдік беру қорының жарғысында:

- 1) Кепілдік беру қоры қызметінің атауы, оның ішінде ұйымдастырушылық-құқықтық нысаны және қызметінің мақсаттары;
- 2) Кепілдік беру қорының орналасқан жері;
- 3) Кепілдік беру қорының басқару органдарының құрылымы, қалыптастыру тәртібі мен құзыреті;
- 4) Кепілдік беру қоры мүшелерінің (қатысушыларының) құқықтары мен міндеттері;
- 5) Кепілдік беру қоры мүлкінің қалыптасу көздері;
- 6) Кепілдік беру қорын қайта құру және тоқтату шарттары;
- 7) дауыс беру рәсімі, дивиденттерді төлемеу және Қазақстан Республикасы заңнамасында белгіленген басқа талаптар туралы ереже көзделуге тиіс.

28-бап. Кепілдік беру қорына қойылатын талаптар

1. Кепілдік беру қоры 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 Кепілдік беру қорының жарғылық капиталы Қазақстан Республикасының заңнамасында белгіленген рәсімдерге сәйкес а р т т ы р ы л у ғ а т и і с .

3. Кепілдік беру қоры тәуекелдерді басқару және ішкі бақылау жүйесін қ а л ы п т а с т ы р а д ы .

4. Кепілдік беру қорының бағдарламалық-техникалық құралдары және негізгі қызметін жүзеге асыру үшін қажетті өзге де жабдығы болады.

5. Кепілдік беру қоры капитал жеткіліктілігінің нормативін есептеу үшін:

- 1) Кепілдік беру қорының жеке капиталын;
- 2) тәуекел дәрежесі бойынша өлшенген шартты міндеттемелерді (берілген кепілдіктер бойынша міндеттемелер) пайдаланады.

6. Капитал жеткіліктілігінің нормативі жеке капиталдың тәуекел дәрежесі бойынша өлшенген шартты міндеттемелеріне 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.

29-бап. Кепілдік беру жағдайларын реттеу үшін Кепілдік беру қорының резервісі

1) Осы Заңда көзделген тұрғын ғимараттар құрылысын аяқтау бойынша кепілдікті қамтамасыз ету жөніндегі қызметті жүзеге асыру үшін Кепілдік беру қоры кепілдік беру жағдайларын реттеуге резервті:

- 2) уәкілетті компаниялардың кепілдік жарналарының бір бөлігі;

3) тұрғын ғимарат құрылысын аяқтау бойынша төлемдер бойынша талаптарды қанағаттандыру тәртібімен Кепілдік беру қоры алған ақша;

4) Кепілдік беру қорының активтерін қаржылық құралдарға (депозиттер, бағалы қағаздар және басқалары) инвестициялаудан алынған инвестициялық кірістің бір бөлігі есебінен қалыптастырады.

2. Кепілдік беру жағдайларын реттеуге арналған резерв қаражаты Кепілдік беру қорының кепілдік шарттары бойынша міндеттемелерін орындаумен байланысты шығыстарды жүзеге асыру мақсатында ғана пайдаланыла алады.

3. Кепілдік беру жағдайларын реттеуге арналған резервтің қалыптасуына, есептеу әдістемесіне және нысаналы мөлшеріне талаптар уәкілетті органның нормативті құқықтық актілерінде белгіленеді.

4. Кепілдік беру жағдайларын реттеуге арналған резерв қаражаты жеткіліксіз кезінде Кепілдік беру қоры жарғылық капитал қаражатын пайдалануға құқылы.

30-бап. Кепілдік жарнасы

1. Кепілдік жарнасы бір жолы төленеді.

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

3. Жобалау-сметалық құжаттама сараптамасының нәтижелері бойынша кепілдік беру туралы шарттың қолданысы кезінде жобалық құнның он және одан көп пайызға қымбаттауы кезінде кепілдік жарнасының сомасы жаңадан бекітілген жобалау-сметалық құжаттамасына сәйкес қайта қарауға жатады.

7-тарау. Кепілдік беру қорының қатысуымен тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастырудың ерекшеліктері

31-бап. Кепілдік беру туралы шарт жасасуға өтінім

1. Уәкілетті компания тұрғын ғимараттың құрылысын салуды үлескерлердің ақшасын тарту есебінен жүзеге асыру үшін Кепілдік беру қорына кепілдік беру туралы шартты жасасу туралы өтініммен жүгінеді. Өтінімді қарауды Кепілдік беру қоры уәкілетті орган бекіткен және Кепілдік беру қорының интернет-ресурсында орналастырылған кепілдік беру туралы шартты жасасу үшін тұрғын ғимараттың 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 4-тармағында көзделген талаптарды орындауын растайтын құжаттар қоса беріледі.

32-бап. Өтінімді қарау

1. Кепілдік беру қорының өтінімді қарауы мынадай:

1) тұрғын ғимараттың құрылысын салу жобасы бойынша тапсырылған құжаттардың толықтығын тексеру;

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

2. Кепілдік беру қорының кепілдік беру туралы шартты жасасу туралы не жасаудан дәлелді бас тарту туралы шешімі тексеру нәтижелеріне негізделеді.

3. Кепілдік беру қоры кепілдік беру туралы шарттан мынадай:

1) құрылыс салушының осы Заңда белгіленген талаптарға сәйкес еместігі;

2) құрылыс салушының, уәкілетті компанияның Кепілдік беру қорымен осы баптың 5-тармағында көзделген шарттарды уақтылы жасаспауы;

3) салықтар және бюджетке төленетін басқа да міндетті төлемдер бойынша және үшінші тұлғалар алдында құрылыс салушының және уәкілетті компанияның өтелмеген берешектерінің болуы;

4) құрылыс салушыға қатысты оңалту немесе банкроттық туралы іс жүргізуді қозғау туралы сот шешімдерінің болуы негіздері бойынша бас тартуға міндетті.

4. Уәкілетті компания үлескерлердің ақшасын тартуға рұқсат беруден дәлелді бас тартуға сот тәртібімен шағым жасауға құқылы.

5. Өтінімді қарау мерзімі уәкілетті компания кепілдік беру туралы шартты жасасу жөніндегі өтініш берген күннен бастап он бес жұмыс күнінен аспауы тиіс. Қаралатын өтінім бойынша ескертулер болған кезде Кепілдік беру қоры ескертулерді жою үшін бес жұмыс күнінен аспайтын мерзім бере отырып, тиісті құжаттарды түзетуге жіберуге құқылы. Бұл ретте өтінімді қарау мерзімі тоқтатыла тұрады.

6. Кепілдік беру қоры кепілдік беру туралы шарт жасасу жөнінде шешім қабылдау барысында тұрғын үй құрылысына үлестік қатысудағы инжинирингтік қызметтер көрсету туралы шарт, уәкілетті компаниямен осы Заңның 8-бабы 4-тармағының 1)-тармақшасында көрсетілген аяқталмаған құрылыс объектісімен жер учаскесін кепілге қою шарты, уәкілетті компанияның дауыс беретін акцияларын (жарғылық капиталындағы қатысу үлестерін) кепілге қою шарты, уәкілетті компанияның құрылыс салушымен дауыс беретін акцияларын (жарғылық капиталындағы қатысу үлестерін) сенімгерлікпен басқару шарты кепілдік беру туралы шарт жасалғанға дейін жасалуы тиіс.

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

33-бап. Тұрғын ғимараттың құрылысын салу жобасы бойынша құжаттарды тексеру

1. Тұрғын ғимараттың құрылыс жобасы бойынша құжаттарды тексеру уәкілетті компанияның және құрылыс салушының осы Заңның 8-бабында көзделген талаптарға

сәйкестігін бағалау мақсатында жүргізіледі.

2. Тұрғын ғимараттың құрылыс жобасы бойынша құжаттарды тексеру осы заңда белгіленген қаржылық және заңды бағалауды қамтиды.

3. Қаржылық бағалау:

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

2) қаржылық жоба көздерін талдауды;

3) уәкілетті компанияның бағалық саясатының баламалылығын талдауды;

4) сәулет, құрылыс және қала құрылыс саласындағы мемлекеттік нормативтік құжаттарға сәйкес аяқталмаған объектідегі орындалған жұмыспен салыстыруды көздейді.

Орындалған жұмыстарды объектіде актілер бойынша нақты орындалған жұмыстармен салыстыру жұмыстардың орындалған көлемдерін өлшегеннен және инжинирингтік компания зертханалық зерттеулерсіз монтаждалған конструкцияларды ақаулықтардың болуына тексергеннен кейін жүргізіледі.

4. Заңды бағалау және жоба бойынша құқықтық, бедел тәуекелдердің болуын (болмауын) анықтау:

1) құрылыс салушының, уәкілетті компанияның құқық белгілейтін құжаттарын шолу;

2) қажет болған жағдайда, корпоративтік басқару туралы құжаттарға, алқалы басқару органдарының шешімдеріне және уәкілетті компанияның негізгі сенімхаттарына шолу;

3) уәкілетті компанияның осы Заңның 36-бабына сәйкес сенімгерлікпен басқаруға беруге болжанатын мүлкіне, құқық белгілейтін құжаттарды талдау;

4) уәкілетті компанияның жарғылық капиталының қалыптасуының заңдылығын, қатысушылар (акционерлер) туралы мәліметтерді, уәкілетті компанияның аффилиирленген тұлғалары туралы мәліметтерді талдау;

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

6) уәкілетті компанияның бас мердігермен жасаған құрылыс мердігерлік шартының және банкпен жасаған шартының негізгі ережелерін талдау;

7) сот талқылауының, үшінші тұлғалардың өзге де талаптарының болуы және болмауы;

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

34-бап. Кепілдік беру туралы шарт

1. Кепілдік беру туралы шарт Кепілдік беру қоры мен уәкілетті компания арасында жасалады.

Кепілдік беру туралы шарттың типтік нысаны уәкілетті органмен бекітіледі.

2. Кепілдік беру туралы шарт оған тараптар қол қойған сәттен бастап күшіне енеді және тұрғын үйдегі үлескерге үлесін бергенге дейін қолданылады.

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

1. Кепілдік беру туралы шарт бойынша құрылыс салушының, уәкілетті компанияның міндеттемелерін орындауын қамтамасыз ету үшін Кепілдік беру қоры уәкілетті компаниямен аяқталмаған құрылыс объектісімен бірге, жер учаскесінің кепіл шартын, сондай-ақ құрылыс салушымен – Қазақстан Республикасының азаматтық заңнамасына сәйкес уәкілетті компанияның жарғылық капиталындағы үлесін (акцияларын) кепілге қою шартын жасайды.

2. Кепілдік беру қорының кепілдіктерін беру туралы шарт бойынша Кепілдік беру қорының міндеттемелерді орындауы мақсатында уәкілетті компанияның акционерімен (қатысушымен) кейінге қалдыру талабымен дауыс беретін акцияларды (жарғылық капиталдағы қатысу үлестерін) сенімгерлікпен басқару шартын жасасады. Мұндай сенімгерлікпен басқару шарты кепілдік беру жағдайы басталған жағдайда күшіне енеді.

3. Осы Заңның негізінде шартынан туындайтын қатынастарға Қазақстан Республикасының Азаматтық Кодексінің және Қазақстан Республикасының «Жылжымайтын мүлік ипотекасы туралы» Заңының ережелері осы Заңда белгіленген ерекшеліктер ескеріле отырып, қолданылады.

4. Осы Заңға сәйкес кейінге қалдыру шартымен дауыс беретін акцияларды (жарғылық капиталында үлестік қатысумен) сенімгерлікпен басқару шартының мәні болып табылатын мүлікке ауыртпалықтар (тыйым салу және басқалар) салуға, құрылыс салушының, уәкілетті компанияның қызметі шеңберінде өндіріп алуға жол берілмейді.

5. Осы Заңға сәйкес аяқталмаған құрылысқа дауыс беретін акцияларымен (жарғылық капиталында үлестік қатысумен) сенімдік басқару шарттың мәні болып табылатын мүлік Қазақстан Республикасының «Оңалту және банкроттық туралы» Заңына сәйкес конкурстық массаға қосыла алмайды.

36-бап. Кепілдік беру қорымен өзара әрекет ету тәртібі

1. Кепілдік беру қорымен жасалған кепілдік беру туралы шарт уәкілетті компания үшін тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу шарттарын жасасу және үлескерлердің ақшасын тарту үшін негіз болып табылады.

2. Инжинирингтік қызметтерді жүзеге асыру үшін Кепілдік беру қоры инжинирингтік компаниямен осы Заңның 21-бабының 6-тармағының талаптарына сәйкес келетін шарт жасасады.

3. Құрылыстың жобалау-сметалық құжаттамасына сәйкес мердігерлік шарт бойынша бас мердігердің (мердігердің) жұмыстарына алдын ала төлем жасау уәкілетті компанияның банктегі ағымдағы шотынан жүргізіледі және мына көлемдерден:

1) екінші деңгейдегі банктің бас мердігердің (мердігердің) уәкілетті компаниямен

жасаған мердігерлік шарты бойынша міндеттемелерін тиісінше орындауын қамтамасыз ету болып табылатын аванстық төлемді қайтару бойынша кепілдігі болған кезде мердігерлік шарттың құны мен осы Заңның 8-бабы 4-тармағының 3)-тармақшасында көрсетілген сомалардың арасындағы айырмашылықтың жиырма бес пайызынан аспауы т и і с .

Алдын ала төлем орындалған жұмыстар актілерінің негізінде тұрғын ғимараттың құрылысын салудың бүкіл үрдісінің ішінде жобалау-сметалық құжаттамаға сәйкес б а р а - б а р ө т е л у г е ж а т а д ы .

2) немесе қамтамасыз етусіз, шарттың құны мен осы Заңның 8-бабы 4-тармағының 3)-тармақшасында көрсетілген сомалардың арасындағы айырмашылықтың бес пайызы к ө л е м і н д е .

Келесі төлем осы Заңның 20-бабында көзделген тәртіппен жүргізіледі.

4. Бас мердігер (мердігер) мердігерлік шарт бойынша орындаған жұмыстарға аралық төлемдерді төлеу жобалау-сметалық құжаттамаға сәйкес, инжинирингтік компания бекіткен орындалған жұмыстар актісінің негізінде уәкілетті компанияның банктегі ағымдағы шотынан жүргізіледі.

37-бап. Кепілдік беру жағдайы

1. Кепілдік беру қорының шешімі кепілдік беру жағдайының басталу мүмкіндігі м ы н а :

- 1) тұрғын ғимараттың құрылысына мониторинг жүргізудің;
- 2) инжинирингтік компанияның ай сайынғы және өзге де есептерінің;
- 3) уәкілетті компаниядан, уәкілетті органнан алынған ақпараттардың;
- 4) үлескерлердің жазбаша өтініштерінің нәтижелері бойынша қабылданады.

2. Ықтимал кепілдік беру жағдайының басталуы туралы ақпарат түскен кезде К е п і л д і к б е р у қ о р ы :

1) уәкілетті компанияның тұрғын ғимараттың құрылысы бойынша міндеттемелерін орындамауы және (немесе) тиісінше орындамауы туралы ақпаратты тексеруді жүзеге а с ы р а д ы ;

2) Құрылыс салушыға, уәкілетті компанияға көрсетілген ақпаратты түсіндіру туралы с ұ р а у с а л у ж і б е р е д і .

Құрылыс салушы, уәкілетті компания растайтын құжаттарды қоса берумен түсіндірмелер, қарсылықтар (бар болған жағдайда) береді.

3. Кепілдік беру жағдайы туындау фактісі анықталған жағдайда Кепілдік беру қоры үш жұмыс күні ішінде кепілдік беру жағдайы деп мына жағдайдардың бірін немесе к е л е с і б і р н е ш е у і н і ң :

1) тұрғын ғимаратты пайдалануға қабылдау мерзімі бұзылғанын тану туралы шешім қабылдайды. Құрылыс мерзімін құрылыс объектісінің жобалау (жобалау-сметалық) құжаттамасында көрсетілген мерзімнен әрқайсысын үш айдан үш мәрте ұзартуға жол б е р і л е д і ;

2) жиынтығында жобалау-сметалық құжаттама құнының он пайызынан асатын ақшаларды жобалау-сметалық құжаттамада көзделмеген мақсаттарға жұмсауын тану туралы шешім қабылдайды. Бұл ретте, көрсетілген шығыстар Құрылыс салушының, уәкілетті компанияның және/немесе бас мердігердің өз ақшалары есебінен жұмсалуды т и і с ;

3) соттың заңды күшіне енген шешімімен белгіленген құрылыс салушының дәрменсіздігі, құрылыс салушының ақшалай міндеттемелер бойынша несие берушілердің талаптарын толық көлемде қанағаттандыруға, еңбек шарты бойынша жұмыс істейтін тұлғалармен еңбекке ақы төлеу бойынша есеп айырысуларды жүргізуге, салықтарды және бюджетке төленетін басқа да міндетті төлемдерді, Мемлекеттік әлеуметтік сақтандыру қорына әлеуметтік аударымдарды, сондай-ақ міндетті зейнетақы жарналарын және тұрғын ғимарат объектісінің құрылысымен байланысты емес қызмет бойынша міндетті кәсіби зейнетақы жарналарын төлеуді қамтамасыз етуге қабілетсіздігін тану туралы шешім қабылдайды.

4. Уәкілетті компанияның тұрғын ғимараттың құрылысы бойынша міндеттемелерін орындамау және (немесе) тиісінше орындамау фактісін кепілдік беру жағдайы деп тану туралы оң шешім қабылданған кезде, Кепілдік беру қоры шешім қабылданғаннан кейінгі келесі жұмыс күнінен кешіктірмей кепілдік беру жағдайының басталуы туралы хабарлайды. Хабарлау бұқаралық ақпарат құралдарында және Кепілдік беру қорының интернет ресурсында тиісті хабарландыру мәтінін орналастырумен жүзеге асырылады.

38-бап. Кепілдік беру қорының кепілдік беру туралы шарт бойынша міндеттемелерін орындау тәртібі

1. Кепілдік беру қоры мынадай іс-шараларды:

1) уәкілетті органға, жергілікті атқарушы органдарға, банкке, үлескерлерге, құрылыс салушыға, уәкілетті компанияға, инжинирингтік компанияға және өзге де мүдделі тұлғаларға кепілдік беру жағдайының басталғандығы туралы мәлімдеуді;

2) қажет болған кезде қолданыстағы құрылыс мердігерлік шартын бұзу арқылы және басқа бас мердігермен шарт жасасу арқылы бас мердігерді ауыстыру туралы ш е ш і м қ а б ы л д а у д ы ;

3) құрылыс салушыға, уәкілетті компанияға, уәкілетті компанияның дауыс беретін акцияларының (жарғылық капиталға қатысу үлестері) сенімгерлікпен басқару шартының туындауы туралы хабарлайды;

4) уәкілетті компанияның басшылығын ауыстыру туралы шешім қабылданған жағдайда, банкке уәкілетті компанияның дауыс беретін акцияларының (жарғылық капиталға қатысу үлестері) сенімгерлікпен басқару шартына сәйкес, тағайындау туралы растайтын құжаттарды, сондай-ақ уәкілетті компанияның банктегі банктік шотын жүргізумен байланысты операцияларды жасау кезінде төлем құжаттарына қол қоюға уәкілетті тұлғаның (-лардың) қолдарының үлгілері бар құжаттарды, жеке басын куәландыратын құжаттардың көшірмелерін қоса бере отырып, хабарайды;

5) уәкілетті компанияның өз қаражаттары жетіспеген жағдайда, Кепілдік беру қорының қаражаттарының есебінен тұрғын ғимараттың құрылысын ақылық, жеделдік және қайтарымдылық шарттарында аяқтауды қаржыландырады;

6) тұрғын ғимарат құрылысының аяқталу барысына әрі қарай мониторинг жүргізуді, оны пайдалануға қабылдауды және үлескерлерге тұрғын ғимараттағы үлестерін беру мониторингісін жүзеге асырады.

2. Кепілдік беру қорының шығындары уәкілетті компания қаражатының есебінен толық өтелген жағдайда уәкілетті компанияның дауыс беретін акцияларының (жарғылық капиталға қатысу үлестері) сенімгерлікпен басқару шартының қолданысы осы Заңның талаптарына сәйкес тоқтатылады.

3. Уәкілетті компанияның қарызды өтеу тәртібі туралы шарт бойынша ғимараттың құрылысын аяқтау бойынша Кепілдік беру қорының қаражатын (шығындарын) өтеу үшін қаражаттың жеткіліксіз болған жағдайда оларды өтеу бойынша міндетті берешектің негізділігін тәуелсіз аудиторлық компания растағаннан кейін Кепілдік беру қорының алдындағы берешекті өтеу тәртібі туралы шартты жасасу арқылы құрылыс салушы ортақ жауапкершілік бойынша көтереді.

4. Құрылыс салушының берешекті өтеу тәртібі туралы шарт бойынша ғимарат құрылысының аяқталуы бойынша Кепілдік беру қорының қаражаттарын (шығындарын) өтеу үшін қаражаты жеткіліксіз болған жағдайда осы баптың 1-, 2-, 3-тармақтарында көзделген әрекеттер орындалғаннан кейін Кепілдік беру қоры Қазақстан Республикасының оңалту және банкроттық туралы заңнамасына сәйкес құрылыс салушының банкроттық рәсімі туралы бастама жасайды.

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 түрінде жүзеге асырылады.

2. Тексеру «Мемлекеттік бақылау және қадағалау туралы» Қазақстан Республикасының Заңына сәйкес жүзеге асырылады

40-бап. Осы Заңның қолданылу тәртібі

1. Осы Заңның қолданыс аясына жататын, оның қолданысқа енгізілгенге дейінгі туындаған қатынастар азаматтық заңнамамен реттеледі.

2. Осы Заң күшіне енгізілгеннен кейін сәулет және қала құрылысы қызметі туралы заңнамада белгіленген тәртіппен жеке және заңды тұлғаларда туындайтын олардың ақшасын тарту кезінде пайдалануға енгізілмеген тұрғын ғимараттардағы үлестерге талап қою құқығына байланысты жеке және заңды тұлғалардың ақшасын тарту тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу шартының негізінде ғана рұқсат етіледі.

**41-бап. Қазақстан Республикасының тұрғын үй құрылысындағы
үлестік қатысу туралы заңнаманы бұзғаны үшін
жауаптылық**

1. Қазақстан Республикасының тұрғын үй құрылысындағы үлестік қатысу туралы заңнаманы бұзу Қазақстан Республикасының заңнамасында белгіленген жауаптылыққа
ә к е п с о ғ а д ы .

2. Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес тұрғын үй құрылысындағы үлестік қатысу үшін осы Заңда белгіленген талаптарды бұза отырып заңды және жеке тұлғалардың ақшасын тартқан тұлғалар жауапты болады.

42-бап. Осы Заңның қолданысқа енгізілуі

1. Осы Заң алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап алты ай өткен соң
қ о л д а н ы с қ а е н г і з і л е д і .

2. Осы Заң қолданысқа енгізілген күннен бастап:
«Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы» 2006 жылғы 7 шілдедегі Қазақстан Республикасы Заңының (Қазақстан Республикасы Парламентінің Жаршысы, 2006 ж., № 16, 101-құжат; 2007 ж., № 2, 18-құжат; 2009 ж., № 17, 79-құжат; № 23, 100-құжат; 2010 ж., № 5, 23-құжат; 2011 ж., № 6, 50-құжат; № 11, 102-құжат; № 12, 111-құжат; 2012 ж., № 15, 97-құжат; № 21-22, 124-құжат; 2013 ж., № 14, 72-құжат; 2014 ж., № 1, 4-құжат; № 10, 52-құжат; № 19-I, 19-II, 96-құжат, № 24, 144-құжат, № 23, 143-құжат) күші жойылды деп танылсын.

Қ а з а қ с т а н Р е с п у б л и к а с ы н ы ң

Президенті