

Кепілдік беру туралы шарт жасасу үшін көппәтерлі тұрғын үй құрылысының жобасы бойынша құжаттарды қарау қағидаларын бекіту туралы

Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика министрінің 2016 жылғы 30 қыркүйектегі № 432 бұйрығы. Қазақстан Республикасының Әділет министрлігінде 2016 жылы 7 қазанда № 14312 болып тіркелді.

Ескерту. Бұйрықтың тақырыбы жаңа редакцияда – ҚР Индустрия және инфрақұрылымдық даму министрінің 30.09.2020 № 504 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін он күнтізбелік күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

РҚАО-ның ескертпесі!

Бұйрық 10.10.2016 ж. бастап қолданысқа енгізіледі

"Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы" 2016 жылғы 7 сәуірдегі Қазақстан Республикасы Заңының 31-бабының 1-тармағына сәйкес **БҰЙЫРАМЫН:**

1. Қоса беріліп отырған Кепілдік беру туралы шартты жасасу үшін көппәтерлі тұрғын үй құрылысының жобасы бойынша құжаттарды қарау қағидалары бекітілсін.

Ескерту. 1-тармақ жаңа редакцияда – ҚР Индустрия және инфрақұрылымдық даму министрінің 30.09.2020 № 504 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін он күнтізбелік күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

2. Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика министрілігінің Құрылыс және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық істері комитеті заңнамада белгіленген тәртіппен :

1) осы бұйрықты Қазақстан Республикасы Әділет министрлігінде мемлекеттік тіркеуді;

2) осы бұйрық Қазақстан Республикасы Әділет министрлігінде мемлекеттік тіркелгеннен кейін күнтізбелік он күн ішінде осы бұйрықтың көшірмесін баспа және электронды түрде ресми жариялауға мерзімді баспа басылымдарына және "Әділет" ақпараттық-құқықтық жүйесіне, сондай-ақ Қазақстан Республикасы нормативтік құқықтық актілерінің эталондық бақылау банкіне енгізу үшін Республикалық құқықтық ақпарат орталығына жіберуді;

3) осы бұйрықты Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика министрілігінің интернет-ресурсына орналастыруды;

4) осы бұйрық Қазақстан Республикасы Әділет министрлігінде мемлекеттік тіркелгеннен кейін он жұмыс күні ішінде осы тармақтың 1), 2) және 3) тармақшаларында көзделген іс-шараларды орындау туралы мәліметтерді Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика министрілігінің Заң департаментіне ұсынуды қамтамасыз етсін.

3. Осы бұйрықтың орындалуын бақылау жетекшілік ететін Қазақстан Республикасының Ұлттық экономика вице-министріне жүктелсін.

4. Осы бұйрық 2016 жылғы 10 қазаннан бастап қолданысқа енгізіледі және ресми жариялануға тиіс.

Қазақстан Республикасының
Ұлттық экономика министрі

Қ. Бишімбаев

Қазақстан Республикасы
Ұлттық экономика министрінің
2016 жылғы 30 қыркүйектегі
№ 432 бұйрығымен
бекітілген

Кепілдік беру туралы шартты жасасу үшін тұрғын үй көппәтерлі құрылысының жобасы бойынша құжаттарды қарау қағидалары

Ескерту. Қағидалар жаңа редакцияда – ҚР Индустрия және инфрақұрылымдық даму министрінің 30.09.2020 № 504 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін он күнтізбелік күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

1-тарау. Жалпы ережелер

1. Осы Кепілдік беру туралы шартты жасасу үшін көппәтерлі тұрғын үй құрылысының жобасы бойынша құжаттарды қарау қағидалары (бұдан әрі – Қағидалар) "Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы" 2016 жылғы 7 сәуірдегі Қазақстан Республикасының Заңына сәйкес (бұдан әрі – Заң) әзірленді және Тұрғын үй құрылысының бірыңғай операторынан (бұдан әрі – Бірыңғай оператор) кепілдік алу тәсілімен тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыру кезінде кепілдік беру туралы шартты жасасу үшін көппәтерлі тұрғын үй құрылысының жобасы бойынша құжаттарды қарау тәртібін регламенттейді.

2. Бірыңғай оператордан кепілдік алу тәсілімен тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыру кезінде Құрылыс салушы мен Уәкілетті компанияға қойылатын талаптар осы Заңның 8-бабында айқындалған.

2-тарау. Бірыңғай оператордың Құрылыс салушы мен Уәкілетті компанияның өтінімдерін қабылдауы және есепке алуы

3. Құрылыс салушы мен Уәкілетті компаниядан құрылыс жобасы бойынша өтінімі осы Қағидаларға 1-қосымшаға сәйкес нысан бойынша қабылданады.

4. Бірыңғай оператордың өтінімдерді қабылдауы Бірыңғай оператордың Заңның 28-бабының 7-тармақта көзделген капитал жеткіліктілігі нормативінің шекті мәніне қол

жеткізілген жағдайды қоспағанда, бірыңғай оператордың ақпараттық жүйесі арқылы тұрақты негізде жүзеге асырылады, бұл туралы бірыңғай оператордың интернет-ресурсында көрсетіледі.

Ескерту. 4-тармақ жаңа редакцияда - ҚР Индустрия және инфрақұрылымдық даму министрінің 28.12.2022 № 757 (алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

5. Құрылыс салушы және Уәкілетті компания өтінімге осы Ереженің 2-қосымшасына сәйкес құжаттар тізбесін қоса береді. Бұл ретте құрылыс жобасын қаржыландыру жобасы осы Қағидаларға 3-қосымшаға сәйкес нысан бойынша жүргізіледі.

Құрылыс салушы бір жыл ішінде жаңа құрылыс жобасымен қайта жүгінген кезде осы Ереженің 2-қосымшасының 1-тармағында, 2-тармағының 1) тармақшасында, 8-тармағының 1) тармақшасында және 9-тармағының 3) тармақшасында көрсетілген құжаттарды Бірыңғай операторға ұсыну талап етілмейді. Бұл талап Бірыңғай операторға қайта өтініш жасағанға дейін өзгерістер және (немесе) толықтырулар енгізілген құжаттарға қолданылмайды.

Ескерту. 5-тармақ жаңа редакцияда - ҚР Индустрия және инфрақұрылымдық даму министрінің 28.12.2022 № 757 (алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

6. Өтінімді қарау мерзімі Құрылыс салушы мен Уәкілетті компания кепілдік беру шартын жасасу туралы өтініш берген күннен бастап он бес жұмыс күні болып есептеледі. Бірыңғай оператор ы қажетті құжаттармен бірге тиісті өтінімді тіркеген күннен кейінгі күн Құрылыс салушы мен Уәкілетті компанияның өтініш жасаған күні болып есептеледі.

Қаралатын өтінім бойынша ескертулер болған кезде, Бірыңғай оператор ескертулерді жою үшін бес жұмыс күнінен аспайтын мерзімді белгілей отырып, тиісті құжаттарды пысықтауға жібереді. Бұл ретте өтінімді қарау мерзімі тоқтатылады.

3-тарау. Бірыңғай оператордан кепілдік алу тәсілімен тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыру кезінде Құрылыс салушы мен Уәкілетті компанияның өтінімдерін қарау тәртібі

7. Бірыңғай оператордың өтінімді қарауы:

1) 2-қосымшада көрсетілген құжаттардың тізбесіне сәйкес көппәтерлі тұрғын үй құрылысының жобасы бойынша ұсынылған құжаттардың толықтығын тексеру;

2) өтінімді тіркеу және көппәтерлі тұрғын үй құрылысының жобасы бойынша ұсынылған құжаттарды талдау;

3) кепілдік беру туралы шарт жасасу не жасасудан уәжді түрде бас тарту туралы шешім қабылдау кезеңдерін көздейді.

8. Бірыңғай оператордың кепілдік беру туралы шарт жасасу не жасасудан уәжді түрде бас тарту туралы шешімі ұсынылған құжаттарды талдау нәтижелеріне негізделеді.

9. Көппәтерлі тұрғын үй құрылысының жобасы бойынша құжаттарды талдау қаржылық және заңдық бағалауды қамтиды.

10. Қаржылық бағалау:

1) қаржылық есептілікті талдауды, Уәкілетті компанияның және Құрылыс салушының қаржылық жағдайын сипаттайтын негізгі көрсеткіштерді есептеуді;

2) жобаны қаржыландыру көздерін талдауды;

3) уәкілетті компанияның баға саясатының барабарлығын талдауды;

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

Жұмыстардың орындалған көлемдері өлшенгеннен және инжинирингтік компания зертханалық зерттеулерсіз монтаждалған конструкцияларды ақаулықтардың бар-жоғы тұрғысынан зерттегеннен кейін Актілер бойынша орындалған жұмыстарды объектіде іс жүзінде орындалған жұмыстармен салыстыру жүргізіледі;

5) құрылысты аяқтау үшін қажетті жұмыстардың толықтығын бағалауды;

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

10-1. Осы Қағидаларға 4-қосымшада белгіленген тәуекел факторлары мен көрсеткіштерін есептеу үшін соңғы қаржылық жылдағы құрылыс салушының қаржылық есептілігіне (бухгалтерлік теңгерім, пайдалар мен шығындар туралы есеп, ақша қаражатының қозғалысы туралы есеп, жеке капиталындағы өзгерістер туралы есеп) талдау жүргізіледі.

Ескерту. Қағида 10-1-тармақпен толықтырылды - ҚР Индустрия және инфрақұрылымдық даму министрінің м.а. 25.04.2023 № 281 (алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

11. Заңдық бағалау және жоба бойынша құқықтық, беделділік тәуекелдердің болуын (болмауын) анықтау:

1) Құрылыс салушының, Уәкілетті компанияның құқық белгілейтін құжаттарын шолу;

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

3) Уәкілетті компанияның осы Заңның 35-бабына сәйкес сенімгерлік басқаруға берілуі болжанып отырған мүлкіне құқық белгілейтін құжаттарды талдау;

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

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

6) Осы Қағидалардың 11-1 тармағымен айқындалған ерекшеліктертерді ескере отырып, Уәкілетті компанияның мердігермен (бас мердігермен) жасасқан құрылыс мердігерлік шартының негізгі ережелерін талдау;

7) құрылыс салушы мен уәкілетті компанияға қатысты мүлдіктік сипаттағы орындалмаған сот талқылауларының болуы немесе болмауы;

8) ресми түрде танылған көздерден салықтар және бюджетке төленетін басқа да міндетті төлемдер бойынша берешектерінің болуы (не болмауы) туралы Уәкілетті компания, Құрылыс салушы туралы ақпаратты зерделеу арқылы жүргізіледі.

11-1. Егер көппәтерлі тұрғын құрылысының жобасын арнайы экономикалық аймақтың қатысушысы – арнайы экономикалық аймақтың аумағында қызметтің басым түрлерін жүзеге асыратын және арнайы экономикалық аймақ (бұдан әрі – АЭА қатысушысы) қатысушыларының бірыңғай тізіліміне енгізілген заңды тұлға болып табылатын Уәкілетті компания жүзеге асыратын болса, онда құрылыс мердігерлік шарты Уәкілетті компанияның жобалау-сметалық құжаттамасымен қарастырылған материалдардың және (немесе) жабдықтардың бөлігін сатып алуынан тұруы мүмкін.

12. Өтінімді қарағаны үшін Қазақстан Республикасының бәсекелестікті қорғау саласындағы заңнама нормаларының талаптарына сәйкес Кепілдік беру қорының шешімімен бекітілетін мөлшерде Бірыңғай оператордың банктік шотына аудару жолымен біржолғы комиссия алынады. Өтінімді қарағаны үшін алынған комиссия қайтаруға жатпайды.

4-тарау. Кепілдік беру туралы шешім

13. Бірыңғай оператор кепілдік беру туралы шарт жасасудан мынадай негіздер бойынша:

1) Құрылыс салушының, Уәкілетті компанияның Заңда белгіленген талаптарға сәйкес келмеуі;

2) құрылыс салушы мен уәкілетті компанияның:
уәкілетті компания, Бірыңғай оператор және инжинирингтік компания арасындағы үлестік тұрғын үй құрылысында инжинирингтік қызметтерді көрсету туралы;

Уәкілетті компания мен Бірыңғай оператор арасындағы аяқталмаған құрылыс объектісімен бірге жер учаскесінің кепіл;

Құрылыс салушы мен Бірыңғай оператор арасындағы уәкілетті компанияның дауыс беретін акцияларының (жарғылық капиталдағы қатысу үлестерінің) кепіл;

Құрылыс салушы мен Бірыңғай оператор арасындағы уәкілетті компанияның дауыс беретін акцияларын (жарғылық капиталдағы қатысу үлестерінің) сенімгерлік басқару шарттарды уақтылы жасаспауы;

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

4) Құрылыс салушыға, Уәкілетті компанияға қатысты оңалту немесе банкроттық туралы іс жүргізуді қозғау туралы сот шешімдерінің болуы;

5) Заңға сәйкес көппәтерлі тұрғын үй құрылысы жобасы бойынша құжаттарды тексеру нәтижелері бойынша бас тартады.

14. Кепілдік беру туралы оң шешім қабылданған жағдайда, Бірыңғай оператор жоба бойынша Заңның 5-бабының 8) тармақшасына сәйкес тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу саласындағы уәкілетті орган бекіткен Кепілдік жарнаның мөлшерін айқындау әдістемесіне сәйкес кепілдік жарнаның мөлшерін бекітеді.

14-1. Кепілдік жарна мөлшерлемесін қолдану үшін құрылыс салушы осы Қағидаларға 4-қосымшаға сәйкес бағаланатын тәуекелдер факторы бойынша 60 және одан жоғары балл жинауы қажет.

Ескерту. Қағида 14-1-тармақпен толықтырылды - ҚР Индустрия және инфрақұрылымдық даму министрінің м.а. 25.04.2023 № 281 (алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

15. Бірыңғай оператордың оң шешімі Кепілдік беру туралы шарт жасасу үшін негіздеме болып табылады.

Кепілдік беру туралы шартты
жасасу үшін көппәтерлі тұрғын
үй құрылысының жобасы
бойынша құжаттарды қарау
қағидаларына
1-қосымша
Нысан

Шығыс № _____
20__ ж. " ____ " _____

"Тұрғын үй құрылысының
бірыңғай операторы" басшысы
_____ мырзаға

Өтінім

(құрылыс салушы мен уәкілетті компанияның атауы)

Сізді тұрғын үй құрылысының бірыңғай операторынан (бұдан әрі – Бірыңғай оператор) кепілдік алу тәсілімен тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыру үшін Бірыңғай оператордың кепілдігін алу мүмкіндігін айқындау тұрғысынан талдау жүргізу мақсатында _____

(жобаның атауын, орналасқан жерін көрсету)

жобасы бойынша құжаттар тізбесін қарауға қабылдауыңызды сұрайды. Осы өтінімге қоса беріліп отырған ақпарат шынайы, толық, сапалы және ақиқатқа сәйкес келетінін растаймыз. Осымен Бірыңғай оператордың өтінімде көрсетілген деректерді, сондай-ақ, құрылыс салушы мен уәкілетті компанияның бірінші басшысы мен бас бухгалтерінің дербес деректерін жинауы мен өңдеуіне келісім береміз. _____

_____ (құрылыс салушы мен уәкілетті компанияның атауы) жалған, дұрыс емес, сапасыз және толық емес ақпарат ұсынғаны үшін Қазақстан Республикасының заңнамасында көзделген жауапкершілігі туралы ескертілді.

Жоба бойынша ақпарат

1. Құрылыс салушы туралы ақпарат:

Ұйымның толық атауы	
БСН	
Акционерлер/қатысушылар құрамы (Акционердің/қатысушының атауы (компания, Т.А.Ә. (болған жағдайда), БСН/ЖСН) жарғылық капиталдағы қатысу үлесі)	
Бастапқы тіркелу күні	
Заңды мекен жайы (өңір, облыс, аудан, көше, үй, индекс, телефон, электрондық поштасы)	
Нақты мекен жайы (өңір, облыс, аудан, көше, үй, индекс, телефон, электрондық поштасы)	
Ұйымның атқарушы органының басшысы (Т.А.Ә. (болған жағдайда), ЖСН, лауазымы, жұмыс тәжірибесі)	
Жобаны іске асыру үшін арнайы рұқсаттардың, лицензиялардың болуы (құжаттың атауы, нөмірі және берілу күні, қолданылу мерзімі)	

2. Уәкілетті компания туралы ақпарат:

Ұйымның толық атауы	
БСН	
Акционерлер/қатысушылар құрамы (Акционердің/қатысушының атауы (компания, Т.А.Ә. (болған жағдайда), БСН/ЖСН) жарғылық капиталдағы қатысу үлесі)	
Бастапқы тіркелу күні	
Заңды мекен жайы (өңір, облыс, аудан, көше, үй, индекс, телефон, электрондық поштасы)	
Нақты мекен жайы (өңір, облыс, аудан, көше, үй, индекс, телефон, электрондық поштасы)	
Ұйымның атқарушы органының басшысы (Т.А.Ә. (болған жағдайда), ЖСН, лауазымы, жұмыс тәжірибесі)	

3. Жоба туралы ақпарат:

Жобаның атауы	
Жобаны іске асыру орны, жер учаскесі бойынша мәртебесі	
Жобаны іске асыру мерзімі	
Кешенді ведомстводан тыс сараптаманың оңқорытындысымен бірге ЖСҚ болуы	
Жобаның жалпық ұны (мың теңге)	
ЖСҚ сәйкес жобадағы тұрғын үй құрылысының 1 шаршыметрінің құны	
Жобаны қаржыландырудың болжамды құрылымы (қаржыландыру тетігі және оның параметрлері, қамтамасыз ету құрылымы және басқалары)	

Өтінімге қосымшалар (қосымшалардың тізбесі).

Құрылыс салушы _____

Лауазымы _____

Т.А.Ә. (болған жағдайда) (қолы)

МО (болған жағдайда)

Уәкілетті компания _____

Лауазымы _____

Т.А.Ә. (болған жағдайда) (қолы)

МО (болған жағдайда)

Кепілдік беру туралы шарт
жасасу үшін көппәтерлі тұрғын
үй құрылысының жобасы
бойынша құжаттарды
қарау ережесіне
2-қосымша

Құжаттар тізімі

Ескерту. 2-қосымша жаңа редакцияда - ҚР Индустрия және инфрақұрылымдық даму министрінің 28.12.2022 № 757 (алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

1. Құрылыс салушының және уәкілетті компанияның құрылтай құжаттары (жарғының нотариалды куәландырылған көшірмесі).

2. Құрылыс салушының "Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы" Қазақстан Республикасының Заңының (бұдан әрі – Заң) 8-бабы 1-тармағының талаптарына сәйкестігін растайтын құжаттар:

1) тапсырылған шаршы метрді ескере отырып, көп пәтерлі тұрғын үйлер салу, оның ішінде мемлекеттік тапсырыс бойынша құрылыс салушының тәжірибесін растайтын құрылыс жобасын пайдалануға беру актілерінің көшірмелері;

2) құрылыс салушының соңғы екі қаржы жылындағы аудиторлық қорытындымен расталған қаржылық есептілігі.

3. Уәкілетті компанияның Заңның 8-бабының 3-тармағында көзделген талаптарды орындағанын растайтын құжаттар:

1) сатып алу-сату шарты (айырбастау, сыйға тарту немесе жер учаскесін иеліктен шығару туралы өзге де мәміле) не жергілікті атқарушы органдардың немесе сот органдарының жер учаскесіне жеке меншік құқығын, жер пайдалану құқығын және жерге өзге де заттық құқықтарды тану туралы шешімі (нотариат куәландырған көшірме);

2) жер учаскесіне жеке меншік құқығына акт не уақытша (өтеулі) жер пайдалану құқығына акт (нотариат куәландырған көшірме);

3) Заңда айқындалған мөлшерде құрылыс мақсаттарына жұмсау үшін жоспарланатын ақшаның болуын растайтын банктік шот бойынша ақша қалдығы және қозғалысы туралы үзінді көшірме, тәуелсіз бағалау компаниясының жер учаскесін бағалау туралы есебі;

басталған құрылысты растайтын құжаттардың көшірмелері (құрылыс-монтаждау жұмыстарының басталғаны туралы хабарламаны қабылдау туралы талон, аяқталмаған құрылыс объектісін консервациялау (бар болса), авторлық және техникалық қадағалау шарттары; Инжиниринг компаниясының конструкциялардың сенімділігінің және ғимараттар мен инженерлік-коммуникациялық жүйелердің орнықтылығының техникалық жай-күйіне жобаны техникалық зерттеп-қарау туралы есебінің не қорытындысының түпнұсқасы);

4) ведомстводан тыс кешенді сараптаманың оң қорытындысы бар жобалау-сметалық құжаттама (электрондық түрде PDF (Portable Document Format) немесе мәлімделген жоба бойынша жобалау-сметалық құжаттаманы алуға жобаның құқық иеленушісі мен авторынан рұқсат хат (мемлекеттік ведомстводан тыс кешенді сараптама жобасы өткен кезде);

5) объектіні инженерлік желілермен қамтамасыз ету жөніндегі техникалық шарттардың көшірмелері және магистральдық желілердің болуы туралы хаттар;

6) кепілдік беру туралы шарт бойынша кепілдік жарнаны төлеуге арналған ақшаның болуын растайтын банктік шот бойынша ақша қалдығы және қозғалысы туралы үзінді көшірме;

7) құрылыс-монтаждау жұмыстарын жүргізудің бекітілген жоспарымен уәкілетті компания мен мердігер (Бас мердігер) арасында жасалған шарттың көшірмесі қоса беріледі.

Егер арнайы экономикалық аймақтарға қатысушы уәкілетті компания құрылыс мердігерлігі шартының тарапы болып табылса, өтінімге сатып алынатын материалдардың және (немесе) жабдықтардың көлемі, осындай сатып алуды қаржыландыру көздері туралы ақпарат қоса беріледі.

4. Өтінімді қарау үшін комиссия төленгені туралы түбіртек.

5. Құрылыс салушы мен уәкілетті компанияның басшылары қол қойған және олардың мөрлерімен (бар болса), сондай-ақ xls/xlsx/xlsm форматында электрондық түрде куәландырылған құрылыс жобасын қаржыландыру жоспары.

6. Уәкілетті компанияның Заңның 8-бабының 4-тармағында көзделген талапты орындауын растау үшін жылжымайтын мүлікке тіркелген құқықтар (ауыртпалықтар) және оның техникалық сипаттамалары туралы анықтама ("электрондық үкімет" порталынан) ұсынылады.

7. Заңның 33-бабы 3-тармағының 1) тармақшасында көзделген қаржылық бағалауды жүргізу үшін құрылыс салушы/уәкілетті компания Бірыңғай операторға ұсынатын құжат:

құрылыс салушының, уәкілетті компанияның өтінім берілген күннің алдындағы соңғы қаржы кезеңі (тоқсан, жартыжылдық) үшін қаржылық есептілігі, құрылыс салушының, уәкілетті компанияның басшысы/бас бухгалтері қол қойған және олардың мөрімен (бар болса) расталған қаржылық есептілік баптарының талдамасы.

8. Заңның 33-бабы 4-тармағының 1) тармақшасында көзделген заңдық бағалауды жүргізу үшін құрылыс салушы/уәкілетті компания ұсынатын құжат:

Заңды тұлғаны мемлекеттік тіркеу/қайта тіркеу туралы құжат ("Электрондық үкімет" порталынан) (Компания атауы өзгерген жағдайда, бизнес-сәйкестендіру нөмірлерінің ұлттық тізілімінен компания атауының өзгеруі туралы мәліметтер).

9. Заңның 33-бабы 4-тармағының 2) тармақшасында көзделген заңдық бағалауды жүргізу үшін құрылыс салушы/уәкілетті компания ұсынатын құжаттар:

1) Уәкілетті компанияның дауыс беретін акцияларын (жарғылық капиталға қатысу үлестерін), сондай-ақ уәкілетті компанияның дауыс беретін акцияларының (жарғылық капиталға қатысу үлестерінің) 100% - ын кепілге беру туралы құрылыс салушының уәкілетті органы шешімдерінің көшірмелері (құрылыс салушының мөрімен (бар болса) расталған);

2) Уәкілетті компанияның уәкілетті органының құрылысы аяқталмаған жер учаскесін және/немесе жер пайдалану құқығын оның егжей-тегжейлі сипаттамасымен (уәкілетті компанияның мөрімен (бар болса) расталған) Бірыңғай операторға кепілге беру туралы шешімінің көшірмесі;

3) құрылыс салушының/уәкілетті компанияның атынан бірінші және екінші қол қою құқығымен уәкілеттік берілген адамдардың өкілеттіктерін растайтын құжаттардың көшірмелері, сондай-ақ олардың жеке басын куәландыратын құжаттардың көшірмелері (мөрмен (бар болса) расталған).

10. Заңның 35-бабының 1-тармағында көзделген талапты орындау үшін құрылыс салушы/уәкілетті компания ұсынатын құжат:

тәуелсіз бағалау компаниясының бірыңғай операторға кепілге берілетін жылжымалы және жылжымайтын мүлікті бағалау туралы есебі.

Кепілдік беру туралы шарт
жасасу үшін көппәтерлі тұрғын
үй құрылысының жобасы

Құрылыс жобасын қаржыландыру жоспары

Ескерту. Бұйрық 3-қосымшамен толықтырылды – ҚР Инвестициялар және даму министрінің 21.08.2017 № 567 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); жаңа редакцияда - ҚР Индустрия және инфрақұрылымдық даму министрінің 28.12.2022 № 757 (алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрықтарымен.

1. Жобалық шығыстар жоспары және құрылысты қаржыландыру кестесі

№	Ж С Қ бойынша жұмыстардың атауы	Ж С Қ бойынша құны, мың теңге	Орындалған жұмыстардың құны*, мың теңге	Құрылысты қаржыландыру кестесі, мың теңге		
				Жыл	ай	ай
Жиыны						

* аяқталмаған құрылыс үшін жұмсалған шығындардың құны және өзге шығындарды төлеу (құрылыс басталған кезде)

2. Көппәтерлі тұрғын үйдегі үй-жайларды сату және жалға беру жоспары

№	Үй-жайдың атауы	Бөлмелер саны	Жалпы ауданы, шаршы метр	1 шаршы метр үшін сату/жалға алу бағасы, мың теңге	Сомасы, мың теңге	Үй-жайларды сату және жалға беру жоспары, _____ жыл, мың теңге		
						ай	ай	ай
	пәтерлер							
	көлікке арналған орын							
	Коммерциялық үй-жайлар							
Жиыны								

Салу және тұрғын үйдегі үй-жайды жалға өткізу жоспары жобаны іске асырудың барлық мерзімінде жасалады (үлескерлердің ақша қаражатын тартуға рұқсат алған сәттен бастап үй-жайдың барлық түрлерін іске асырғанға дейін). Осы нысанның 2-тармағында үй-жай түрінің әрбір бірлігінің деректері жеке көрсетіледі.

Құрылыс салушы _____

Уәкілетті компания _____

Лауазымы _____

Лауазымы _____

Тегі Аты Әкесінің аты (ол болған жағдайда) (қолы)

Тегі Аты Әкесінің аты (ол болған жағдайда) (қолы)

Мөр орны (ол болған жағдайда)

Мөр орны (ол болған жағдайда)

Тәуекел көрсеткіштері мен факторларының бағалауына негізделген көпфакторлы үлгі

Ескерту. Қағида 4-қосымшамен толықтырылды - ҚР Индустрия және инфрақұрылымдық даму министрінің м.а. 25.04.2023 № 281 (алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

Көрсеткіштің атауы	Тәуекелдің факторы	Көрсеткіш мәні және балл
1. Пайдалылық көрсеткіштері (0-ден 20 балға дейін)	1) Қызметтің пайдалылық коэффициенті (таза кіріс/түсім) Материалдық, еңбек, ақшалай және басқа ресурстарды пайдаланудың тиімділік дәрежесін көрсетеді 0-ден 7 балға дейін	0-ден 0,02 дейін – 0 балл 0,02-ден жоғары 0,05-дейін – 1 балл 0,05-ден жоғары 0,08-дейін – 2 балл 0,08-ден жоғары 0,11-дейін – 3 балл 0,11-ден жоғары 0,14-дейін – 4 балл 0,14-ден жоғары 0,17-дейін – 5 балл 0,17-ден жоғары 0,2-дейін - 6 балл 0,20-дан жоғары – 7 балл
	2) Активтердің пайдалылық коэффициенті (таза кіріс /активтер) Ұйым капиталының құрылымын есепке алусыз пайданы түрлендіру қабілеттігін, активтерді басқару сапасын көрсетеді 0-ден 6 балға дейін	0 – 0 балл 0-ден 0,02-дейін – 1 балл 0,02-ден жоғары 0,04-дейін – 2 балл 0,04-ден жоғары 0,06-дейін – 3 балл 0,06-тен жоғары 0,08-дейін – 4 балл 0,08-тен жоғары 0,1-дейін – 5 балл 0,1-дан жоғары – 6 балл
	3) жеке капиталдың пайдалылық коэффициенті (таза кіріс/жеке капитал) Салынған жеке капитал қаншалықты тиімді пайдаланылғанын көрсетеді 0-ден 7 балға дейін	0 кем не тең – 0 балл 0-ден 0,03-дейін – 1 балл 0,03-ден жоғары 0,06-дейін – 2 балл 0,06-тен жоғары 0,09-дейін – 3 балл 0,09-дан жоғары 0,12-дейін – 4 балл 0,12-ден жоғары 0,15-дейін – 5 балл 0,15-нан жоғары 0,18-дейін – 6 балл 0,18-ден жоғары – 7 балл
	Ағымдағы өтімділік коэффициенті (қысқа мерзімді	0,70-тен кем – 0 балл 0,70-тен жоғары 0,75-дейін – 1 балл 0,75-ден жоғары 0,80-дейін – 2 балл 0,80-ден жоғары 0,85-дейін – 3 балл

<p>2. Өтімділік көрсеткіштері (0-ден 10 балға дейін)</p>	<p>активтер/қысқа мерзімді міндеттемелер) қысқа мерзімді міндеттемелердің айналымдағы капиталмен жабылу деңгейін көрсетеді 0-ден 10 балға дейін</p>	<p>0,85-ден жоғары 0,90-дейін – 4 балл 0,90-тен жоғары 0,95-дейін – 5 балл 0,95-тен жоғары 1,00-дейін – 6 балл 1,00-ден жоғары 1,05-дейін – 7 балл 1,05-ден жоғары 1,10-дейін – 8 балл 1,10-ден жоғары 1,20-дейін – 9 балл 1,20-дан жоғары – 10 балл</p>
	<p>1) Автономия коэффициенті (жеке капитал+резервтер/активтер) Қарыз қаражаты көздерінен ұйымның қаржылық жағдайының тәуелсіздігін анықтайды 0-ден 10 балға дейін</p>	<p>0-ден 0,10 дейін – 0 балл 0,10-нан жоғары 0,12-дейін – 1 балл 0,12-ден жоғары 0,14-дейін – 2 балл 0,14-ден жоғары 0,16-дейін – 3 балл 0,16-дан жоғары 0,18-дейін – 4 балл 0,18-ден жоғары 0,20-дейін – 5 балл 0,20-ден жоғары 0,22-дейін – 6 балл 0,22-ден жоғары 0,24-дейін – 7 балл 0,24-ден жоғары 0,28-дейін – 8 балл 0,28-ден жоғары 0,30-дейін – 9 балл 0,30-ден жоғары – 10 балл</p>
	<p>2) Оңтайлылық коэффициенті (жеке айналым қаражаты / жеке капитал) Ұйымның жеке айналым капиталының деңгейін ұстау қабілетін, қажет болған жағдайда жеке көздерінің есебінен көрсетеді 0-ден 10 балға дейін</p>	<p>0-ден 0,10 дейін – 0 балл 0,10-нан жоғары 0,12-дейін – 1 балл 0,12-ден жоғары 0,14-дейін – 2 балл 0,14-ден жоғары 0,16-дейін – 3 балл 0,16-дан жоғары 0,18-дейін – 4 балл 0,18-ден жоғары 0,20-дейін – 5 балл 0,20-ден жоғары 0,22-дейін – 6 балл 0,22-ден жоғары 0,24-дейін – 7 балл 0,24-ден жоғары 0,28-дейін – 8 балл 0,28-ден жоғары 0,30-дейін – 9 балл 0,30-ден жоғары – 10 балл</p>
	<p>3) Қаржылық интiрек коэффициентi (қысқа мерзімді және ұзақ мерзімді қаржылық міндеттемелер/жеке капитал) Жеке капитал есебінен активтерді қалыптастыру деңгейін көрсетеді және құрылыс салушының қарыз көздерінен тәуелсіздігін көрсетеді. Кәсіпорынның қарыз көздерінен</p>	<p>7-ден жоғары – 0 балл 6,0-ден жоғары 6,5-дейін – 1 балл 5,5-ден жоғары 6,0-дейін – 2 балл 5,0-ден жоғары 5,5-дейін – 3 балл 4,5-дан жоғары 5,0-дейін – 4 балл 4,0-ден жоғары 4,5-дейін – 5 балл 3,5-ден жоғары 4,0-дейін – 6 балл 3,0-ден жоғары 3,5-дейін – 7 балл 2,5-ден жоғары 3,0-дейін – 8 балл</p>

<p>3. Қаржы тұрақтылығының көрсеткіштері (0-ден 30 балға дейін)</p>	<p>тәуелсіздігін сипаттайды. Ұсынылатын мәні – 4-тен жоғары емес 0-ден 10 балға дейін</p>	<p>2,0-ден жоғары 2,5-дейін– 9 балл 2,0-ден төмен – 10 балл</p>																																
<p>4. Құрылыс салушы-компаниясының жұмыс тәжірибесі (1-ден 10 балға дейін)</p>	<p>Пайдалануға берілген тұрғын үйдің ауданының (шаршы метрлерінің) көлемі немесе пайдалануға берілген тұрғын үйдің (шаршы метрлерінің) көлемі 1-ден 10 балға дейін</p>	<p>Республикалық маңызы бар қалаларда, астанада салу кезінде, мың шаршы метр</p>	<p>Ө з г е әкімшілік-аумақтық бірліктерде салу кезінде, мың шаршы метр</p>	<p>баллдар</p> <table border="1" data-bbox="602 1255 1084 1707"> <tr><td>18-20</td><td>9-10</td><td>1</td></tr> <tr><td>20-30</td><td>10-15</td><td>2</td></tr> <tr><td>30-40</td><td>15-20</td><td>3</td></tr> <tr><td>40-50</td><td>20-25</td><td>4</td></tr> <tr><td>50-60</td><td>25-30</td><td>5</td></tr> <tr><td>60-70</td><td>30-35</td><td>6</td></tr> <tr><td>70-80</td><td>35-40</td><td>7</td></tr> <tr><td>80-90</td><td>40-45</td><td>8</td></tr> <tr><td>90-100</td><td>45-50</td><td>9</td></tr> <tr><td>100-ден жоғары</td><td>50-ден жоғары</td><td>10</td></tr> </table>	18-20	9-10	1	20-30	10-15	2	30-40	15-20	3	40-50	20-25	4	50-60	25-30	5	60-70	30-35	6	70-80	35-40	7	80-90	40-45	8	90-100	45-50	9	100-ден жоғары	50-ден жоғары	10
18-20	9-10	1																																
20-30	10-15	2																																
30-40	15-20	3																																
40-50	20-25	4																																
50-60	25-30	5																																
60-70	30-35	6																																
70-80	35-40	7																																
80-90	40-45	8																																
90-100	45-50	9																																
100-ден жоғары	50-ден жоғары	10																																
	<p>Заңдық күшіне енген, бірақ орындалмаған үшінші тұлғалардың талабы бойынша құрылыс салушыға қатысты мүліктік сипаттағы</p>	<p>5 % және жоғары – 0 балл</p>																																

5. Заңдық көрсеткіштері (0-ден 20 балға дейін)	сот шешімдері (талаптардың жалпы сомасы/жеке капитал)	3 %-дан 5% дейін – 5 балл 0 % -дан 3 % дейін – 10 балл
	Заңдық күшіне енген, бірақ орындалмаған үшінші тұлғалардың талабы бойынша уәкілетті компанияға қатысты мүліктік сипаттағы сот шешімдері (талаптардың жалпы сомасы/жеке капитал)	5 % және жоғары – 0 балл 3 %-дан 5% дейін – 5 балл 0 % -дан 3 % дейін – 10 балл
6. Құрылысты аяқтауға берілген кепілдіктер саны (0-ден 10 балға дейін)	Бірыңғай оператордың кепілдігін алған пайдалануға берілген объектілердің саны, бүкіл кезең ішінде	0 – 0 балл 1 – 5 балл 2 – 7 балл 3 және жоғары – 10 балл
7. Ұзартулар саны (-5-тен 0 балға дейін)	Бірыңғай оператордың кепілдігін алған пайдалануға берілген объектілердің мерзімін ұзартудың ең көп саны, соңғы 2 жыл ішінде	3 – (-5) балл 2 – (-3) балл 1 – (-1) балл 0 – 0 балл