

"Нұрлы жер" мемлекеттік тұрғын үй құрылысы бағдарламасы шеңберінде жеке құрылыс салушылар салған және (немесе) олардан сатып алынған тұрғын үйлерді өткізу қағидаларын бекіту туралы

Күшін жойған

Қазақстан Республикасы Инвестициялар және даму министрінің м.а. 2018 жылғы 31 шілдедегі № 540 бұйрығы. Қазақстан Республикасының Әділет министрлігінде 2018 жылғы 14 қыркүйекте № 17373 болып тіркелді. Күші жойылды - Қазақстан Республикасы Индустрия және инфрақұрылымдық даму министрінің 2021 жылғы 4 ақпандағы № 44 бұйрығымен

Ескерту. Күші жойылды – ҚР Индустрия және инфрақұрылымдық даму министрінің 04.02.2021 № 44 (алғаш ресми жарияланған күнінен кейін он күнтізбелік күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2018 жылғы 22 маусымдағы № 372 қаулысымен бекітілген "Нұрлы жер" мемлекеттік тұрғын үй құрылысы бағдарламасына сәйкес БҰЙЫРАМЫН:

1. Қоса беріліп отырған "Нұрлы жер" мемлекеттік тұрғын үй құрылысы бағдарламасы шеңберінде жеке құрылыс салушылар салған және (немесе) олардан сатып алынған тұрғын үйлерді өткізу қағидалары бекітілсін.

2. Қазақстан Республикасы Инвестициялар және даму министрлігінің Құрылыс және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық істері комитеті заңнамада белгіленген тәртіппен:

1) осы бұйрықты Қазақстан Республикасы Әділет министрлігінде мемлекеттік тіркеуді;

2) осы бұйрық мемлекеттік тіркелген күнінен бастап күнтізбелік он күн ішінде қазақ және орыс тілдерінде Қазақстан Республикасы Нормативтік құқықтық актілерінің эталондық бақылау банкіне ресми жариялау және енгізу үшін "Республикалық құқықтық ақпарат орталығы" шаруашылық жүргізу құқығындағы республикалық мемлекеттік кәсіпорнына жіберуді;

3) осы бұйрықты Қазақстан Республикасы Инвестициялар және даму министрлігінің интернет-ресурсында орналастыруды;

4) осы бұйрық Қазақстан Республикасы Әділет министрлігінде мемлекеттік тіркелгеннен кейін он жұмыс күні ішінде Қазақстан Республикасы Инвестициялар және даму министрлігінің Заң департаментіне осы тармақтың 1), 2) және 3) тармақшаларына сәйкес іс-шаралардың орындалуы туралы мәліметтерді ұсынууды қамтамасыз етсін.

3. Осы бұйрықтың орындалуын бақылау жетекшілік ететін Қазақстан Республикасының Инвестициялар және даму вице-министріне жүктелсін.

4. Осы бұйрық алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін қолданысқа енгізіледі.

Қазақстан Республикасының
Инвестициялар және даму министрінің
міндетін атқарушы

Р. Склад

"КЕЛІСІЛДІ"

Қазақстан Республикасының
Қаржы министрінің
міндетін атқарушы

_____ Б. Шолпанқұлов

2018 жылғы " __ " _____

"КЕЛІСІЛДІ"

Қазақстан Республикасының
Ұлттық экономика министрінің
міндетін атқарушы

_____ Р. Дәленов

2018 жылғы " __ " _____

Қазақстан Республикасы
Инвестициялар және даму
министрінің міндетін
атқарушының
2018 жылғы 31 шілдедегі
№ 540 бұйрығымен
бекітілген

"Нұрлы жер" мемлекеттік тұрғын үй құрылысы бағдарламасы шеңберінде жеке құрылыс салушылар салған және (немесе) олардан сатып алынған тұрғын үйлерді өткізу қағидалары

1-тарау. Жалпы ережелер

1. Осы "Нұрлы жер" мемлекеттік тұрғын үй құрылысы бағдарламасы шеңберінде жеке құрылыс салушылар салған және (немесе) олардан сатып алынған тұрғын үйлерді өткізу қағидалары (бұдан әрі - Қағидалар) Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2018 жылғы 22 маусымдағы № 372 қаулысымен бекітілген "Нұрлы жер" мемлекеттік тұрғын үй құрылысы бағдарламасына (бұдан әрі - Бағдарлама) сәйкес әзірленді және "Нұрлы жер" мемлекеттік тұрғын үй құрылысы бағдарламасы шеңберінде жеке құрылыс салушылар салған және (немесе) олардан сатып алынған тұрғын үйлерді өткізу тәртібін айқындайды.

2. Осы Қағидалар мынадай тұрғын үйлерді өткізу тәртібін айқындайды:

1) облыстардың, Нұр-Сұлтан, Алматы және Шымкент қалаларының жергілікті атқарушы органдарының (бұдан әрі - ЖАО) кредиттік тұрғын үйі;

2) пилоттық жобалар шеңберінде жеке тұрғын үй;

3) "Қазақстанның ипотекалық компаниясы" ипотекалық ұйымы" акционерлік қоғамының (бұдан әрі – "ҚИК" ИҰ" АҚ) сатып алу мүмкіндігімен жалға берілетін тұрғын үйі;

4) "Бәйтерек девелопмент" акционерлік қоғамының (бұдан әрі – "Бәйтерек девелопмент" АҚ) тұрғын үйі;

5) "Samruk-Kazyna Construction" акционерлік қоғамының (бұдан әрі – "Samruk-Kazyna Construction" АҚ) коммерциялық тұрғын үйі;

6) "Samruk-Kazyna Construction" АҚ-ның сатып алу мүмкіндігімен жалға берілетін тұрғын үйі.

Осы тармақтың 1), 3) - 6) тармақшаларында көзделген тұрғын үйді өткізу тәртібі, оның ішінде тұрғын үй құрылысы мәселелері бойынша бұрын қабылданған бағдарламалар шеңберінде салынған және (немесе) жеке құрылыс салушылардан сатып алынған тұрғын үйді өткізу тәртібі осы Қағидаларға сәйкес жүзеге асырылады.

Ескерту. 2-тармақ жаңа редакцияда – ҚР Индустрия және инфрақұрылымдық даму министрінің 25.07.2019 № 549 (алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

3. Осы Қағидалардың 2 және 4-параграфтарында және 27-тармағында көзделген тұрғын үйді сатып алу жағдайларын қоспағанда, қатысушыға 1 бірліктен артық тұрғын үйге үміттенуге жол берілмейді.

Осы Қағидалардың 2 және 4-параграфтарында және 27-тармағында көзделген тәртіппен тұрғын үйді сатып алу жағдайларын қоспағанда, некеге тұрғанға дейін сатып алу мүмкіндігімен жалға беру шартымен тұрғын үй алған адамның жұбайына (жолдасына) қатысуына жол берілмейді.

Бағдарлама шеңберінде сатып алу мүмкіндігімен жалға беру шарты тіркеуші органда міндетті мемлекеттік тіркелуге жатады.

Өтініш берушінің тұрғын үй алуға қатысушылардың тізіміне енгізілуінің бірнеше фактілері анықталған жағдайда, өтініш берушіге 7 (жеті) жұмыс күн ішінде бір тұрғын үйді таңдап алу қажеттілігі туралы хабарлама жіберіледі.

Осы талаптардың орындалуын бақылау өтініш берушінің қатысуын тексеру туралы оның міндетті келісімі және сатып алу-сату немесе сатып алу мүмкіндігімен жалға беру шарттарын қайта жасар алдында ұсынылатын, жылжымайтын мүліктің болмауы (болуы) туралы анықтамалар негізінде жүзеге асырылады.

4. ЖАО іріктеу рәсімдерін аяқтағаннан кейін осы Қағидалардың 2-тармағының 3) және 6) тармақшаларында көрсетілген тұрғын үйді алу үшін

түскен өтінімдер тізімдерін және Бағдарламаның іріктелген қатысушыларының түпкілікті тізімдерін өз интернет-ресурстарында жариялайды.

Кезекте тұрған адам қолданыстағы тұрғын үй заңнамасына сәйкес мемлекеттік тұрғын үй қорынан тұрғын үйге немесе жеке тұрғын үй қорынан жергілікті атқарушы орган жалдаған тұрғын үйге мұқтаж Қазақстан Республикасы азаматтарының есебінен алып тасталады.

Ескерту. 4-тармаққа өзгеріс енгізілді – ҚР Индустрия және инфрақұрылымдық даму министрінің 25.07.2019 № 549 (алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

5. Аудан орталықтарында, қалаларда, республикалық, облыстық маңызы бар қалаларда, астанада үміткерлерден осы Қағидалардың 2-тармағының 3) және 6) тармақшаларында көрсетілген тұрғын үйлерді алу үшін құжаттар қағаз тасығышта, "электронды үкімет" интернет - порталы не ресми интернет-ресурс арқылы қабылданады.

Ауылдық елді мекендерде, кенттерде - ауылдық округтердің (ауылдардың, кенттердің) әкімдері қағаз тасығышта қабылдайды.

Ескерту. 5-тармаққа өзгеріс енгізілді – ҚР Индустрия және инфрақұрылымдық даму министрінің 25.07.2019 № 549 (алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

6. Осы Қағидаларда мынадай анықтамалар пайдаланылады:

1) өтініш беруші (үміткер) - Бағдарлама шеңберінде тұрғын үй алуға өтініш беретін адам;

2) Бағдарламаға қатысушы - белгіленген тәртіпте тұрғын үйді сатып алуын растаған және тұрғын үй бөлу рәсімінен өткен адам;

3) төлем қабілеттілігін бағалау - өтініш берушінің тұрғын үй сатып алуға болжамды қарызға уақтылы және толық қызмет көрсету мен оны өтеу мүмкіндігін бағалау немесе ай сайынғы жалдау төлемақысын төлеу бойынша тұрғын үйді жалға берудің болжанған шартын орындау үшін қарыз беруші (жалға беруші) жүргізетін іс-шаралар кешені;

4) кезек тұрған адам - мемлекеттік тұрғын үй қорынан үйге немесе жеке меншік тұрғын үй қорынан жергілікті атқарушы орган жалдаған үйге мұқтаж Қазақстан Республикасы азаматтарының есебінде тұрған адам.

2-тарау. "Нұрлы жер" мемлекеттік тұрғын үй құрылысы бағдарламасы шеңберінде жеке құрылыс салушылар салған және (немесе) олардан сатып алынған тұрғын үйлерді өткізу тәртібі

1-параграф. ЖАО-ның кредиттік тұрғын үйді өткізу тәртібі

7. ЖАО Бағдарламаға қатысушыларға кредиттік тұрғын үйді өткізу бойынша мониторинг пен бақылауды жүзеге асырады.

ЖАО кредиттік тұрғын үйі 6 ай ішінде мынадай тәсілдермен:

1) салымшыларға және кезекте тұрған адамдарға "Қазақстан тұрғын үй құрылыс жинақ банкі" АҚ (бұдан әрі – ҚТҚЖБ) арқылы;

2) екінші деңгейдегі банктердің (бұдан әрі – ЕДБ) ипотекалық қарыздары арқылы өткізіледі.

ЖАО екі тәсілді бір уақытта не әрқайсысын жеке қолдануға құқылы.

Пәтерлер осы тармақтың 1) тармақшасында көзделген тәсіл бойынша өткізілген жағдайда, қатысушыларды іріктеу және тұрғын үйді бөлу рәсімдерін ҚТҚЖБ жүргізеді.

Пәтерлер осы тармақтың 2) тармақшасында көзделген тәсіл бойынша өткізілген жағдайда, ЖАО өз интернет-ресурсында пәтерлерді өткізу туралы хабарландыруды жариялайды.

"7-20-25. Әрбір отбасы үшін тұрғын үй сатып алудың жаңа мүмкіндіктері" ипотекалық тұрғын үйді кредиттеу бағдарламасы (бұдан әрі – "7-20-25" бағдарламасы) бойынша ЕДБ ипотекалық қарыздары есебінен тұрғын үйді сатып алатын үміткер аталған бағдарламаның белгіленген талаптарына сәйкес келуі қажет.

6 ай өткеннен кейін тұрғын үй басқа азаматтарға өткізіледі.

Егер тұрғын үй өткізілмесе, ЖАО тұрғын үй құрылысын қаржыландыру үшін шығарылған облигациялық қарыздарды жергілікті бюджет қаражаты есебінен өтеу шартымен оны өзінің қалауы бойынша иеленеді.

Ескерту. 7-тармақ жаңа редакцияда – ҚР Инвестициялар және даму министрінің 26.12.2018 № 924 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

7-1. Бағдарламаның 5.5-тарауы 4-тармағының 3) тармақшасында көрсетілген қатысушыларға арналған ЖАО-ның кредиттік тұрғын үйі балдық жүйені қолданусыз, ҚТҚЖБ арқылы өткізіледі.

ЖАО белгілі бір кредиттік тұрғын үй көлемін негізге ала отырып, Бағдарлама қатысушыларына тұрғын үй алуға мұқтаж адамдардың есебі және тұрғын үйге мұқтаж мәртебесін Қазақстан Республикасының қолданыстағы тұрғын үй заңнамасына сәйкес растау бойынша тұрғын үйді ұсынады.

Осы тармақта көрсетілген Бағдарлама қатысушыларына кредиттік тұрғын үйді өткізу шарттары Бағдарламамен және ҚТҚЖБ-ның ішкі құжаттарымен айқындалады.

Осы Қағидалардың 7-тармағында көрсетілген ЖАО-ның кредиттік тұрғын үйді өткізу мерзімі осы тармақта көрсетілген Бағдарлама қатысушыларына қатысты қолданылмайды.

Ескерту. Бұйрық 7-1-тармақпен толықтырылды – ҚР Индустрия және инфрақұрылымдық даму министрінің 25.07.2019 № 549 (алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

8. ҚТҚЖБ арқылы кредиттік тұрғын үйді өткізу шарттары, көлемі және өзара іс-қимыл тәртібі, оның ішінде Бағдарламаның 5.5-бөлімі 4-тармағының 3) тармақшасында көзделген қатысушыларға ЖАО мен ҚТҚЖБ арасындағы келісіммен және ҚТҚЖБ ішкі құжаттарымен айқындалады.

ЖАО өңір бойынша ЖАО-да кезекте тұрған адамдардың жеке деректерін және жеке сәйкестендіру нөмірлерін (ЖСН) көрсете отырып, өзектендірілген тізімін ҚТҚЖБ-ға ұсынуды қамтамасыз етеді.

Сол бір адам кезекте тұрғаны туралы мәліметтер бірнеше ЖАО-дан түскен жағдайда, ҚТҚЖБ ЖАО-ға кезекте тұрған адам бойынша деректерді түзету қажеттілігі туралы хабарлайды. ЖАО тиісінше кезекте тұрған адамға кезегін белгілеу қажеттілігі туралы хабардар етеді. ЖАО-дан жаңартылған тізім түскен жағдайда ҚТҚЖБ алынған мәліметтерді салымшылар бойынша дерекқорға енгізеді.

ЖАО объектіні пайдалануға берудің жоспарланған күніне дейін кемінде 3 (үш) ай қалған мерзімде өткізілетін объект туралы ақпаратты ҚТҚЖБ-ға ұсынады.

Ескерту. 8-тармаққа өзгеріс енгізілді – ҚР Индустрия және инфрақұрылымдық даму министрінің 25.07.2019 № 549 (алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

9. ЖАО-ның балдық жүйені қолданып немесе балдық жүйесіз салымшыларға және кезекте тұрған адамдарға ҚТҚЖБ арқылы кредиттік тұрғын үйді өткізу және бөлу тәртібі мен шарттары осы Қағидалардың 3 және 10-тармақтары мен ҚТҚЖБ-ның ішкі құжаттарына сәйкес айқындалады.

Іріктеу рәсімі аяқталғаннан кейін ҚТҚЖБ кейін сату-сатып алу шарттарын жасау үшін сәйкестендіру мәліметтері мен берілетін тұрғын үйдің мекенжайын көрсете отырып, ЖАО-ға қатысушылардың түпкілікті тізімін және өткізілмеген тұрғын үй туралы ақпаратты ұсынады.

Өткізілетін объектідегі тұрғын үйдің кемінде 50 (елу) %-ы кезекте тұрған адамдардың арасында бөлінеді. Олардың арасында сұраныс болмаған жағдайда салымшылардың алдын ала тізіміндегі кейінгі өтініш берушілерге өткізіледі.

Өткізілетін тұрғын үйге өтініш берушілер жеткіліксіз болған жағдайда, ҚТҚЖБ іріктеуді ҚТҚЖБ ішкі құжаттарына сәйкес балдық жүйені қолданбай жүзеге асырады.

ҚТҚЖБ іріктелген қатысушыларға тұрғын үйді сатып алу үшін 5 %-дан кем емес сыйақы мөлшерлемесі бойынша, кредиттеу мерзімі 25 (жиырма бес) жылға дейін алдын ала тұрғын үй және аралық тұрғын үй қарыздарын береді.

Алдын ала тұрғын үй қарыздары сатып алынатын тұрғын үй құнының 20 (жиырма) %-нан кем емес мөлшерде шотта бастапқы жарна болған кезде беріледі.

Ескерту. 9-тармаққа өзгеріс енгізілді – ҚР Индустрия және инфрақұрылымдық даму министрінің 25.07.2019 № 549 (алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

10. ҚТҚЖБ арқылы Бағдарламаға қатысу үшін қойылатын талаптар:

1) Қазақстан Республикасының азаматтығы немесе оралман мәртебесі;

2) өтініш берген күнге соңғы 2 (екі) және одан да көп жыл тіркеуде болуы ескерілетін Нұр-Сұлтан және Алматы қалаларын қоспағанда, тұру мерзіміне қарамастан, қатысушы тұрғын үй алуға үміттенген елді мекенде тұрақты тіркеуде болуы;

3) өтініш берушінің және онымен бірге тұратын отбасы мүшелерінің (жұбайының, кәмелеттік жасқа толмаған балаларының), сондай-ақ отбасы құрамына кіретін және өтініште көрсетілген отбасының өзге де мүшелерінің Қазақстан Республикасының аумағында меншік құқығында (ортақ бірлескен меншігі, осы тармақшада көрсетілген тұрғын үй бірлігі ретінде өзге отбасы мүшелерімен ортақ бірлескен (үлестік) меншігін құрайтын үлестік меншіктегі үлесі):

әрбір отбасы мүшесіне пайдалы алаңы 15 (он бес) шаршы метрден кем болатын жатақханадағы бөлменің болуы;

осы тұрғын үйдің орналасқан жері бойынша ЖАО-ның тиісті анықтамасымен расталатын құлау (қирау) қаупі бар авариялық жағдайдағы балшықтан құйылған және қаңқалы-қамысты тұрғын үйлерді қоспағанда, жеке меншік үйінің немесе сатып алу мүмкіндігі бар жалға алынған тұрғын үйінің жоқтығы;

4) тұрғын үй алуға мұқтаж адамдардың есебіне және тұрғын үйге мұқтаж мәртебесін Қазақстан Республикасының қолданыстағы тұрғын үй заңнамасына сәйкес растау (кезекте тұрған адам үшін);

5) төлем қабілеттілігін растау.

Ескерту. 10-тармақ жаңа редакцияда – ҚР Индустрия және инфрақұрылымдық даму министрінің 25.07.2019 № 549 (алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

2-параграф. Пилоттық жобалар шеңберінде жеке тұрғын үйлерді өткізу тәртібі

11. ЖАО пилоттық жоба шеңберінде салынған жеке тұрғын үйлерді жеке тұрғын үй құрылысына жер учаскесін алу үшін ЖАО-да кезекте тұрған адамдарға өткізу бойынша мониторинг пен бақылауды жүзеге асырады.

12. Үміткерлерге қойылатын талаптар:

1) кезекте тұрған адамның жеке тұрғын үй құрылысына жер учаскесін алу үшін ЖАО-да кезекке қойылғанын растау;

2) ҚТҚЖБ-ның, ЕДБ-ның ипотекалық қарыздары немесе меншік қаражаты арқылы тұрғын үй сатып алу мүмкіндігін растау.

13. Пилоттық жобаны іске асыру кезіндегі өзара іс-қимыл тетігі:

ЖАО пилоттық жоба шеңберінде тұрғын үйлерді өткізу туралы хабарландыруды жариялайды және кезекте тұрған адамдардың тұрғын үйді сатып алу тәсілін растай отырып (ҚТҚЖБ-ның, ЕД-ның ипотекалық қарыздары немесе меншікті қаражаты есебінен) олардан өтінішті қабылдауды жүзеге асырады.

12-тармақтың 1) тармақшасының талаптарына сәйкес келетін үміткерлерге ҚТҚЖБ-де және ЕДБ-де төлем қабілеттілігін бағалаудан өту үшін хабарлама жіберіледі.

"7-20-25" бағдарламасы бойынша ЕДБ-нің ипотекалық қарыздары есебінен тұрғын үй сатып алатын үміткер осы бағдарламаның белгіленген талаптарына сәйкес келуі қажет.

Үміткер төлем қабілеттілігін растамаған кезде ЖАО алдын ала тізімге енгізілген кейінгі өтініш берушілердің арасында іріктеу жүргізеді.

ЖАО 12-тармақтың талаптарына сәйкес келетін үміткерлердің тізімін өткізілетін үйлердің санына мөлшерлес және жер учаскелерін алу үшін кезекке қою тәртібі бойынша қалыптастырады.

ЖАО (бірыңғай құрылыс салушы) Бағдарламаның іріктелген қатысушыларына жер учаскесін ұзақ мерзімді уақытша өтеусіз пайдалануға құқық берілуін қамтамасыз етеді.

Бағдарламаға қатысушылардың ҚТҚЖБ және ЕДБ ішкі талаптарына сәйкес келетін үйді сатып алуға қарызды ресімдеу үшін ЖАО (бірыңғай құрылыс салушы) Бағдарламаға қатысушылары үшін тіркеуші органда тіркелген жер учаскесіне құқық белгілейтін және сәйкестендіру құжаттарын, үйді сатып алу-сату шарттарын немесе пайдалануға беру актісін беруді қамтамасыз етеді.

Кезекте тұрған адамға жер учаскелерін жеке меншікке беру ол құрылыс құнын толық төлеген кезде рұқсат беріледі.

14. ҚТҚЖБ Бағдарламаға қатысушыларға 5 (бес) %-дан кем емес сыйақы мөлшерлемесі бойынша, кредиттеу мерзімі 25 (жиырма бес) жылға дейін алдын ала тұрғын үй және аралық тұрғын үй қарыздарын береді.

Алдын ала тұрғын үй қарыздары сатып алынатын тұрғын үй құнынан 20 (жиырма) %-дан кем емес мөлшерде бастапқы жарна болған кезде беріледі.

Кредиттің ең жоғарғы сомасы 20 000 000 (жиырма миллион) теңгеге дейін қоса алғанда.

3-параграф. "ҚИК" ИҰ" АҚ-ның сатып алу мүмкіндігімен жалға берілетін тұрғын үйді өткізу тәртібі

15. "ҚИК" ИҰ" АҚ сатып алу мүмкіндігімен жалға берілетін тұрғын үй ЖАО-да кезекте тұрған адамдарға Қазақстан Республикасының қолданыстағы тұрғын үй заңнамасына сәйкес айқындалатын кезектілік тәртібімен мынадай санаттарға өткізіледі:

- көп балалы отбасылар;
- толық емес отбасылар;
- мүгедек балалары бар немесе тәрбиелеп отырған отбасылар;
- жетім балалар, ата-ананың қамқорлығынан тыс қалған балалар;
- оралмандар;
- 1 және 2 топтағы мүгедектер;

мемлекеттік қызметшілер, әскери қызметшілер, арнаулы мемлекеттік органдардың қызметкерлері, бюджеттік ұйымдардың қызметкерлері.

Тұрғын үйдің 50 %-ы кемінде 3 (үш) жыл некеде тұрған, балалары (баласы) бар және жұбайлардың екеуінің де жасы 35-тен (отыз бес) аспаған (Бағдарламаға қатысуға өтініш беру сәтінде), сондай-ақ балаларды (баланы) жасы 35-ке (отыз бес) толмаған, оның ішінде ажырасқан, жесір, тұл қалған ата-ананың біреуі ғана тәрбиелеп отырған толық емес отбасы сияқты жоғарыда көрсетілген санаттардағы адамдарға өткізіледі.

16. Үміткерлерге қойылатын талаптар:

- 1) Қазақстан Республикасының қолданыстағы тұрғын үй заңнамасына сәйкес тұрғын үй алу үшін ЖАО-да тұрғын үйге мұқтаждар есебінде тұрғанын және тұрғын үйге мұқтаж мәртебесін растау;
- 2) төлем қабілеттігін растау.

17. Жалға берілетін тұрғын үйді бөлу тәртібі:

ЖАО осы Қағидалардың 3-тармағының, 16-тармағы 1) тармақшасының талаптарына сәйкес келетін үміткерлердің пулын пәтерлердің санына тең мөлшерде бекітеді.

ЖАО түпкілікті пул бекітілген күннен бастап 5 (бес) жұмыс күні ішінде қабылданған шешімдер туралы үміткерлерге хабарлайды және бекітілген тізімдерді "ҚИК" ИҰ" АҚ-ға жібереді.

Іріктелген үміткерлер "ҚИК" ИҰ" АҚ-ның ішкі құжаттарына сәйкес төлем қабілеттілігін растайды.

ЖАО үміткерлер төлем қабілеттілігін растамаған кезде алдын ала тізімге енгізілген кейінгі өтініш берушілердің арасында іріктеу жүргізеді.

ЖАО Бағдарламаға қатысушылардың төлем қабілеттілігін бағалау нәтижесін ескере отырып, пәтерлердің нөмірлері мен қабаттарда орналасуы бойынша

егжей-тегжейлі ақпаратты "ҚИК" ИҰ" АҚ-дан алған күннен бастап 10 (он) жұмыс күні ішінде тұрғын үйді бөледі.

Бағдарламаға қатысушыларға тұрғын үйді өткізу, іріктеу және бөлу шарттары "ҚИК" ИҰ" АҚ мен ЖАО-ның арасындағы ынтымақтастық туралы келісіммен айқындалады.

ЖАО кезекте тұрған адамдар арасында тұрғын үйді бөлмеген жағдайда, "ҚИК" ИҰ" АҚ осы тұрғын үйді "ҚИК" ИҰ" АҚ-ның ішкі құжаттарына сәйкес оны теңгерімге қабылдаған күннен бастап 6 (алты) ай өткеннен соң басқа адамдарға, оның ішінде белгіленген талаптарға өтініш беруші сәйкес келген кезде "7-20-25" бағдарламасы арқылы өткізеді.

17-1. "ҚИК"ИҰ" АҚ "Тұрғын үй қатынастары туралы" Қазақстан Республикасы Заңының 68-бабының 9) тармақшасында айқындалған халықтың әлеуметтік осал топтары үшін Бағдарламаның 5.1-кіші бөлімінде көзделген тәртіпке сәйкес ЖАО жалға берілетін тұрғын үйді сатып алған жағдайда тұрғын үйді өткізе алады.

Ескерту. Бұйрық 17-1-тармақпен толықтырылды – ҚР Индустрия және инфрақұрылымдық даму министрінің 25.07.2019 № 549 (алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

18. Сатып алу құқығымен жалдау мыналарды қарастырады:

жалдау мерзімі 20 (жиырма) жылға дейін;

жалға берілетін тұрғын үйді ықтималды мерзімінен бұрын сатып алу туралы талап;

жалға алушының жалдау төлемдері мен күрделі және ағымдағы жөндеуге арналған шығыстарды, мүлікті күтіп-ұстау шығындарын, оның ішінде мүлік салығын, жер салығын, коммуналдық және өзге де пайдалану шығыстарын төлеуі;

жалға алушы жалдау шарты бойынша міндеттемелерді толық және тиісінше орындау жағдайында тұрғын үйді меншікке беру туралы талап;

жалға алушы жалдау шарты бойынша жалгерлік төлемдерді енгізбеген, сондай-ақ шарт бойынша міндеттемелерді орындамаған жағдайда жалға алушыны және оның отбасы мүшелерін пәтерден шығару туралы талап;

жалға алушының жалға берілген тұрғын үйді ағымдағы жөндеуі туралы талап

Жалға алушы жасалған сатып алу құқығы бар шарт бойынша жалдау төлемін төлеуге мүмкіндігі болмаған жағдайда "ҚИК" ИҰ" АҚ-ға алаңы шағын тұрғын үй алуға өтініш беруге құқылы. "ҚИК" ИҰ" АҚ алдыңғы жалға алушыны шығару нәтижесінде пайда болған тұрғын үй есебінен немесе қолдағы қаражат

шеңберінде тұрғын үйді сатып алу есебінен басқа тұрғын үй беру мүмкіндігін қарайды. Тұрғын үйді ауыстыру тәртібі "ҚИК" ИҰ" АҚ-ның ішкі құжаттарымен айқындалады.

Ескерту. 18-тармақ жаңа редакцияда – ҚР Индустрия және инфрақұрылымдық даму министрінің 25.07.2019 № 549 (алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

18-1. "ҚИК" ИҰ" АҚ-ның жалға берілетін тұрғын үй объектілері бойынша түсетін жалдау төлемдері есебінен салынған немесе сатып алынған "ҚИК" ИҰ" АҚ-ның сатып алу мүмкіндігімен жалға берілетін тұрғын үйін өткізу шарттары мен тәртібі мемлекеттік және мемлекеттік емес заңды тұлғалармен жасалатын тиісті келісімдермен (меморандумдармен) және "ҚИК" ИҰ" АҚ-ның ішкі құжаттармен айқындалады.

Ескерту. Бұйрық 18-1-тармақпен толықтырылды – ҚР Индустрия және инфрақұрылымдық даму министрінің 25.07.2019 № 549 (алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

4-параграф. "Бәйтерек девелопмент" АҚ-ның тұрғын үйді өткізу тәртібі

19. "Бәйтерек девелопмент" АҚ осы параграфта белгіленген тәртіпте жеке және заңды тұлғаларға тұрғын үйді өткізеді.

20. ҚТҚЖБ салымшыларына тұрғын үйді өткізу және объектілерді келісу шарттары, тәртібі "Бәйтерек девелопмент" АҚ мен ҚТҚЖБ арасындағы ынтымақтастық туралы келісіммен (бұдан әрі - келісім) және ҚТҚЖБ мен "Бәйтерек девелопмент" АҚ ішкі құжаттарымен айқындалады.

ҚТҚЖБ келісімде белгіленген тәртіпте және мерзімдерде салымшыларды іріктеу мен тұрғын үйді бөлу рәсімдерін жүргізеді.

Іріктелген салымшылармен сатып алу-сату шарттарын жасауды "Бәйтерек девелопмент" АҚ-ның ішкі құжаттарына сәйкес ҚТҚЖБ бөлген тізім бойынша "Бәйтерек девелопмент" АҚ жүзеге асырады.

21. ҚТҚЖБ-мен келісілмеген және салымшылар арасында бөлінбеген тұрғын үйді "Бәйтерек девелопмент" АҚ-ның ішкі құжаттарында айқындалған тәртіпте және мерзімдерде кредиттік тұрғын үйді өткізу құны бойынша басқа адамдарға өткізуге рұқсат беріледі.

22. Сату арқылы өткізілмеген тұрғын үйді "Бәйтерек девелопмент" АҚ сатып алу мүмкіндігімен ЖАО-да кезекте тұрған адамдарға жалға өткізу үшін ЖАО-ға береді.

Сатып алу мүмкіндігімен жалға берілетін тұрғын үй кезекте тұрған адамдарға Қазақстан Республикасының қолданыстағы тұрғын үй заңнамасына сәйкес айқындалатын кезектілік тәртібімен мынадай санаттарға өткізіледі:

көп балалы отбасылар;
толық емес отбасылар;
мүгедек балалары бар немесе тәрбиелеп отырған отбасылар;
жетім балалар, ата-ананың қамқорлығынан тыс қалған балалар;
оралмандар;
1 және 2 топтағы мүгедектер;

мемлекеттік қызметшілер, әскери қызметшілер, арнаулы мемлекеттік органдардың қызметкерлері, бюджеттік ұйымдардың қызметкерлері.

23. Үміткерлерге қойылатын талаптар:

1) Қазақстан Республикасының қолданыстағы тұрғын үй заңнамасына сәйкес тұрғын үй алу үшін ЖАО-да тұрғын үйге мұқтаждар есебінде тұрғанын және тұрғын үйге мұқтаж мәртебесін растау;

2) төлем қабілеттілігін растау.

24. Бағдарламаға қатысушыларға тұрғын үйді өткізу, іріктеу және бөлу шарттары "Бәйтерек девелопмент" АҚ мен ЖАО арасындағы ынтымақтастық туралы келісіммен, сондай-ақ "Бәйтерек девелопмент" АҚ-ның ішкі құжаттарымен айқындалады.

ЖАО "Бәйтерек девелопмент" АҚ-дан өткізілетін жалға берілетін тұрғын үй туралы егжей-тегжейлі ақпарат негізінде өтінім берушілерді іріктеуді және жалға берілетін тұрғын үйді ЖАО-да кезекте тұрған адамдар арасында бөлуді жүзеге асырады.

Жалға берілетін тұрғын үйді бөлу тәртібі:

ЖАО осы Қағидалардың 3-тармағының, 23-тармағы 1) тармақшасының талаптарына сәйкес келетін үміткерлердің пулын пәтерлердің санына тең мөлшерде бекітеді.

ЖАО түпкілікті пул бекітілген күннен бастап 5 (бес) жұмыс күні ішінде қабылданған шешімдер туралы үміткерлерге хабарлайды және бекітілген тізімдерді "Бәйтерек девелопмент" АҚ-ға жібереді.

Іріктелген үміткерлер "Бәйтерек девелопмент" АҚ-ның ішкі құжаттарына сәйкес төлем қабілеттілігін растайды.

ЖАО үміткерлер төлем қабілеттілігін растамаған кезде алдын ала тізімге енгізілген кейінгі өтініш берушілердің арасында іріктеу жүргізеді.

ЖАО Бағдарламаға қатысушылардың төлем қабілеттілігін бағалау нәтижесін ескере отырып, пәтерлердің нөмірлері мен қабаттарда орналасуы бойынша егжей-тегжейлі ақпаратты "Бәйтерек девелопмент" АҚ-дан алған күннен бастап 10 (он) жұмыс күні ішінде тұрғын үйді бөледі.

25. Сатып алу мүмкіндігімен жалға алу мыналарды көздейді:

жалға алу мерзімі 20 (жиырма) жылға дейін;

жалға берілетін тұрғын үйді мерзімінен бұрын сатып алу мүмкіндігі туралы талап;

жалға алушының жалдау төлемақыларын және мүлікті күтіп-ұстау шығыстарын, оның ішінде мүлік салығын, жер салығын, коммуналдық және өзге де пайдалану шығыстарын төлеуі;

жалға алушы жалдау шарты бойынша міндеттемелерін толық және тиісінше орындаған жағдайда, тұрғын үйді жеке меншікке беру туралы талап;

жалдау төлемақылары енгізілмеген, сондай-ақ жалдау шарты бойынша міндеттемелер орындалмаған жағдайда, жалға алушыны және оның отбасы мүшелерін жалға берілген тұрғын үйден шығару тәртібі;

жалға берілетін тұрғын үйді жалға алушының ағымдағы жөндеуі туралы талап.

5-параграф. "Samruk-Kazyna Construction" АҚ-ның сатып алу мүмкіндігімен коммерциялық және жалға берілетін тұрғын үйлерді өткізу тәртібі.

Ескерту. 5-параграфтың тақырыбы жаңа редакцияда – ҚР Индустрия және инфрақұрылымдық даму министрінің 25.07.2019 № 549 (алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

Ескерту. 5-параграф жаңа редакцияда – ҚР Индустрия және инфрақұрылымдық даму министрінің 25.07.2019 № 549 (алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

26. "Samruk-Kazyna Construction" АҚ-ның коммерциялық тұрғын үйі жеке тұлғаларға да, заңды тұлғаларға да өткізіледі.

Коммерциялық тұрғын үйдің құрылыс салушысы жобаны қаржыландыру басталған кезден бастап 27 (жиырма жеті) айдан аспайтын мерзімде құрылыс объектісіндегі жылжымайтын мүліктің бүкіл пулынан тұрғын үйді қаржыландыру басталған кезге белгіленген құрылыс құнына 20 (жиырма) %-дан аспайтын үстеме баға бойынша эскроу-шот тетігін пайдаланып өткізеді.

Құрылыс салушыға (инвесторға) өткізу үшін берілген мерзім өткеннен кейін "Samruk-Kazyna Construction" АҚ-ға қаражатты қайтару бойынша міндеттеме орындалмаған жағдайда, жобадағы жылжымайтын мүліктің өткізілмеген тұрғын үйінің бүкіл пулы құрылыс құнының 20 (жиырма) %-ы мөлшеріндегі дисконтпен "Samruk-Kazyna Construction" АҚ-ға беріледі.

Тұрғын үйді өткізу тәртібі және құрылыс салушылар мен тұрғын үй құрылысының жобаларына қойылатын талаптар "Samruk-Kazyna Construction" АҚ-ның ішкі құжаттарында белгіленеді.

2016 жылы құрылысы басталған тұрғын үйдің (пәтердің) жалпы алаңы 5 % -дан аспайтын ықтимал ауытқумен 105 (жүз бес) шаршы метрден аспауға тиіс.

Жеке құрылыс салушыларды қолдау шеңберінде тұрғын үй құрылысының құны Нұр-Сұлтан, Алматы қалаларында және олардың қала маңы аймақтарында, Ақтау және Атырау қалаларында 240 (екі жүз қырық) мың теңгеге дейін, ал қалған өңірлерде 200 (екі жүз) мың теңгеге дейінгі соманы құрайды.

27. "Samruk-Kazyna Construction" АҚ-ның сатып алу мүмкіндігімен жалға берілетін тұрғын үйі:

Сатып алу мүмкіндігімен жалға берілетін тұрғын үй бірінші кезекте "Тұрғын үй қатынастары туралы" 1997 жылғы 16 сәуірдегі Қазақстан Республикасы Заңының (бұдан әрі - Заң) 68-бабының 2), 4) және 10) тармақшаларын қоспағанда, көрсетілген Заңның 67-бабы 1-тармағының 1-1), 2), 3) тармақшаларында көрсетілген тұлғалардың санаттарына жататын кезекте тұрған адамдарға өткізіледі.

Осындай тұрғын үйді үміткерлердің өз қаражаты есебінен тікелей сатуға немесе "7-20-25" бағдарламасы шеңберінде қарыздар есебінен өткізуге жол беріледі.

28. "Samruk-Kazyna Construction" АҚ-ның сатып алу мүмкіндігімен жалға берілетін тұрғын үйіне үміткерлерге қойылатын талаптар:

1) Қазақстан Республикасының қолданыстағы тұрғын үй заңнамасына сәйкес тұрғын үй алу үшін тұрғын үйге мұқтаждар есебінде тұрғанын және тұрғын үйге мұқтаж мәртебесін растау;

2) төлем қабілеттілігін растау.

29. Сатып алу мүмкіндігімен жалға берілетін тұрғын үйді өткізу шарттары және өзара іс-қимыл тәртібі ЖАО мен "Samruk-Kazyna Construction" АҚ-ның арасындағы келісіммен айқындалады.

Құрылыс аяқталғанға дейін 2 (екі) айдан кешіктірмей "Samruk-Kazyna Construction" АҚ қатысушыларды іріктеу үшін өткізілетін объекті бойынша ЖАО-ға ақпарат береді.

ЖАО өткізілетін объекті бойынша "Samruk-Kazyna Construction" АҚ-тан ақпаратты алған күнінен бастап 2 (екі) айдан кешіктірмей қатысушыларды іріктеу рәсімдерін өткізеді және үміткерлердің тізімін ұсынады.

ЖАО ақпарат алған күннен бастап 3 (үш) жұмыс күні ішінде тұрғын үйді өткізу туралы хабарландыру жариялайды.

Үміткерлерден өтініштер мен құжаттарды қабылдау мерзімін ЖАО дербес айқындайды, бірақ 5 (бес) жұмыс күнінен аспау қажет.

ЖАО осы Қағидалардың 3-тармағының, 28-тармағы 1) тармақшасының талаптарына сәйкес келетін үміткерлердің пулын пәтерлердің санына тең мөлшерде бекітеді.

ЖАО түпкілікті пул бекітілген күннен бастап 5 (бес) жұмыс күні ішінде қабылданған шешімдер туралы үміткерлерге хабарлайды және бекітілген тізімдерді "Samruk-Kazyna Construction" АҚ-ға жібереді.

Іріктелген үміткерлер "Samruk-Kazyna Construction" АҚ-ның ішкі құжаттарына сәйкес төлем қабілеттілігін растайды. Өз қаражаты есебінен тұрғын үйді сатып алуды растаған үміткерлер үшін төлем қабілеттілігін бағалау талап етілмейді.

ЖАО үміткерлер төлем қабілеттілігін растамаған кезде алдын ала тізімге енгізілген кейінгі өтініш берушілердің арасында іріктеу жүргізеді.

"Samruk-Kazyna Construction" АҚ ЖАО берген тізімдердегі реттік нөмірімен айқындалатын кезектілікке сәйкес үміткерлерге пәтер таңдау мүмкіндігін береді.

"Samruk-Kazyna Construction" АҚ ЖАО пулындағы жеке тұлғаға пәтер таңдау мүмкіндігін береді, келесі үміткерлерге, егер алдыңғы үміткер таңдауға келмеген жағдайда немесе келесі жағдайларда кезек бойынша беріледі:

1) ай сайынғы жалдау төлемдерін төлеу үшін төлем қабілеттілігі жеткілікті болмағанда;

2) сатып алу мүмкіндігімен жалдау шартын жасасқан кезде кепілді жарнаның қажетті сомасын немесе сатып алу-сату шартын жасау үшін қажетті қаражат сомасын төлемегенде;

3) ЖАО тізімі бекітілген күннен бастап күнтізбелік 40 (қырық) күн мерзімде талап етілетін құжаттарды ұсынбаған жағдайда.

"Samruk-Kazyna Construction" АҚ ЖАО-ға сатып алу-сату немесе жалдау шарттарын жасасудан бас тартылған адамдар туралы тиісті ақпаратты жібереді.

"Samruk-Kazyna Construction" АҚ-ның ЖАО арқылы өткізу белгіленбеген тұрғын үйі, сондай-ақ бөлінбеген тұрғын үй және коммерциялық (тұрғын емес) үй-жайлар "Samruk-Kazyna Construction" АҚ-ның ішкі қағидаларына сәйкес өткізілуі тиіс.

30. Тұрғын үйді сатып алу мүмкіндігімен жалға беру шарттары "Samruk-Kazyna Construction" АҚ-ның ішкі құжаттарына сәйкес айқындалады.

Тұрғын үй 15 (он бес) жылға дейін сатып алу мүмкіндігімен жалға беріледі, бұл ретте ең ұзақ мерзімі нарықтың қаржыландыру шарттарына және "Samruk-Kazyna Construction" АҚ-ның қаржылық тұрақтылығына байланысты қысқартылуы мүмкін. Жалға алушылардың тұрғын үйді меншігіне мерзімінен бұрын сатып алу құқығы бар.

Жалға алушы жалдау шарты бойынша өзінің міндеттемелерін толық орындағаннан кейін тұрғын үй жалға алушының меншігіне беріледі.

Сатып алу мүмкіндігімен жалдау төлемінің мөлшері мен жалдау мерзімі "Samruk-Kazyna Construction" АҚ-ның құрылысты қаржыландыруға және

қаржылық тұрақтылығына бөлінген қаражаттың қайтарымдылығы қағидаттарын негізге ала отырып айқындалады.

Құрылысы 2012 жылы басталған жобалар бойынша тұрғын үйдің (пәтердің) жалпы алаңын тікелей сатудың базалық бағасы Нұр-Сұлтан, Алматы, Атырау, Ақтау қалаларында және олардың қала маңындағы аймақтарында 180 (жүз сексен) мың теңгеден, Қазақстан Республикасының басқа өңірлерінде 144 (бір жүз қырық төрт) мың теңгеден аспайды.

Кейінгі жылдары тікелей сату бағасы тұрғын үйдің (пәтердің) 1 шаршы метрін салу құнының өзгеруін есепке ала отырып, нақтыланады.

31. Сатып алу мүмкіндігімен жалдау шарты жалға алушының жалдау төлемдерін, мүлік салығын, жер салығы мен мүлікті күтіп-ұстау шығыстарын, оның ішінде коммуналдық және өзге де пайдалану шығыстарын төлеуді көздейді

Мүлік салығы мен жер салығының сомасын тұрғын үй-жайларды жалға алушылар жалдау төлемінен жеке, салық заңнамасында айқындалған қолданыстағы мөлшерлемелер бойынша аталған салықтарды төлеу фактісі бойынша "Samruk-Kazyna Construction" АҚ ұсынған хабарламалар негізінде өтейді.

Жеке тұлғалар тұрғын үй-жайларды сатып алу, оның ішінде бір реттен асырмай сатып алу мүмкіндігі бар жалдау шартымен сатып алу құқығын іске асыра алады.