

## Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыру тәсілдерін өзгерту қағидаларын бекіту туралы

Қазақстан Республикасы Индустрия және инфрақұрылымдық даму министрінің 2019 жылғы 8 тамыздағы № 629 бұйрығы. Қазақстан Республикасының Әділет министрлігінде 2019 жылғы 13 тамызда № 19233 болып тіркелді.

"Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы" Қазақстан Республикасы Заңының 5-бабының 11-1) тармақшасына сәйкес БҰЙЫРАМЫН:

1. Қоса беріліп отырған Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыру тәсілдерін өзгерту қағидалары бекітілсін.

2. Қазақстан Республикасы Индустрия және инфрақұрылымдық 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 "Қазақстан Республикасының Заңнама және құқықтық ақпарат институты" шаруашылық жүргізу құқығындағы республикалық мемлекеттік кәсіпорнына жіберуді;

3) осы бұйрықты Қазақстан Республикасы Индустрия және инфрақұрылымдық даму министрлігінің интернет-ресурсында орналастыруды қамтамасыз етсін.

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

4. Осы бұйрық алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі.

Министр

Р. Склад

"КЕЛІСІЛДІ"

Қазақстан Республикасы

Ұлттық экономика министрлігі

Қазақстан Республикасы  
Индустрия және  
инфрақұрылымдық  
даму министрінің  
2019 жылғы 8 тамыздағы  
№ 629 бұйрығымен  
бекітілген

## **Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыру тәсілдерін өзгерту қағидалары**

Ескерту. Қағидалар жаңа редакцияда – ҚР Индустрия және инфрақұрылымдық даму министрінің м.а. 16.10.2020 № 538 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін он күнтізбелік күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

### **1-тарау. Жалпы ережелер**

1. Осы Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыру тәсілдерін өзгерту қағидалары (бұдан әрі – Қағидалар) "Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы" Қазақстан Республикасының Заңына (бұдан әрі – Заң) сәйкес әзірленді және тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыру тәсілдерін өзгерту тәртібін айқындайды.

2. Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыру тәсілдерін өзгертуді растау жасалған кепілдік беру туралы шарт немесе үлескерлердің ақшасын тартуға рұқсат беру (тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыру тәсіліне байланысты) болып табылады.

3. Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыруды Тұрғын үй құрылысының біріңғай операторы (бұдан әрі – Біріңғай оператор) кепілдігін алу, екінші деңгейдегі банктің жобасына қатысу тәсіліне өзгерту кезінде инжинирингтік компанияны тандауды Біріңғай оператор немесе екінші деңгейдегі банк жүзеге асырады және азаматтық заңнама шеңберінде инжинирингтік қызметтерді көрсету туралы шарт жасалады.

4. Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыруды көппәтерлі тұрғын үйдің қаңқасы тұрғызылғаннан кейін үлескерлердің ақшасын тарту тәсіліне өзгерту кезінде уәкілетті компания Заңда белгіленген талаптарды ескере отырып, инжинирингтік компанияны қайта қарауға құқылы.

### **2-тарау. Біріңғай оператордың кепілдігін алу тәсілімен тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыруды үлескерлердің ақшасын тартуға жергілікті атқарушы органның рұқсатын алуға өзгерту талаптары**

5. Осы тарауда белгіленген шарттарға сәйкес келетін құрылыс салушы және уәкілетті компания Біріңғай оператордың кепілдігін алу тәсілімен Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыруды Заңда көзделген өзге де тәсілге кепілдік беру туралы шартты бұзу арқылы өзгертуге құқылы.

6. Кепілдік беру туралы шартты бұзу Қазақстан Республикасының азаматтық заңнамасына сәйкес жүзеге асырылады.

7. Кепілдік беру туралы шартты бұзу туралы Біріңғай операторға жүгіну күнінде тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыру тәсілін өзгертуге алғышарт болатын талаптар:

1) жұмыстар жүргізудің бекітілген кестесінен күнтізбелік 60 (алпыс) күннен артық мерзімде көппәтерлі тұрғын үйдің құрылысы жобасы бойынша құрылыс-монтаждау жұмыстарының артта қалушылығының болмауы;

2) Заңның 20-бабының талаптарын бұза отырып, ақшаны пайдалануды инжинирингтік компанияның анықтаған күнінен бастап 15 (он бес) жұмыс күні ішінде уәкілетті компанияның банктік шотына құрылыс салушымен және (немесе) уәкілетті компаниямен, мердігермен (бас мердігермен) өтеу қажеттілігі туралы Біріңғай оператордың орындалмаған хабарламасының (болған кезде) болмауы;

3) тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шартты уәкілетті компаниямен жасасқан үлескерлердің кемінде төрттен үш бөлігінің тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыру тәсілін өзгертуге нотариаттық куәландырылған келісімдері;

4) "Қазақстанның тұрғын үй құрылыс жинақ банкі" акционерлік қоғамы немесе Біріңғай оператор кепілдік беретін екінші деңгейдегі банк берген қарыз есебінен көппәтерлі тұрғын үйдегі үлесін (толық не ішінара) төлеген үлескерлердің болмауы.

8. Уәкілетті компания үлескерлердің келісімдерін жинау басталғанға дейін күнтізбелік 15 (он бес) күн ішінде бұқаралық ақпарат құралдарында немесе өзінің интернет-ресурсында тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыру тәсілін өзгерту ниеті туралы ақпаратты орналастырады.

Жарияланатын ақпараттық хабарлама мыналарды қамтуы қажет:

1) осы ниетті негіздей отырып, өзгертілген тәсілмен тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды жоспарланған ұйымдастыру туралы ақпарат;

2) көппәтерлі тұрғын үйдің құрылыс жобасының дайындық сатысы;

3) тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыру тәсілін өзгертуге үлескердің нотариаттық куәландырылған келісімін немесе бас тартуын жіберу қажет шекті күн және уақыт, сондай-ақ мекенжай.

9. Кепілдік беру туралы шартты бұзған кезде кепілдік беру туралы шартқа сәйкес уәкілетті компания төлеген кепілдік жарнасы қайтаруға жатпайды.

10. Кепілдік беру туралы шартты бұзу туралы келісім жазбаша түрде жасалады және жергілікті атқарушы орган құрылыс салушыға немесе уәкілетті компанияға үлескерлердің ақшасын тартуға рұқсатты берген күнінен бастап күшіне енеді.

**3-тарау. Біріңғай оператордың кепілдігін алу, екінші деңгейдегі банк жобасына қатысу немесе көппәтерлі тұрғын үйдің қаңқасы тұрғызылғаннан кейін үлескерлердің ақшасын тарту тәсілдерімен тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыруды өзгерту талаптары**

11. Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыруға Біріңғай оператордың кепілдігін алу, екінші деңгейдегі банктің жобасына қатысу немесе көппәтерлі тұрғын үйдің қаңқасы тұрғызылғаннан кейін үлескерлердің ақшасын тарту тәсілдерімен өзгертуге құрылыс салушы, уәкілетті компания және іске асырылатын көппәтерлі тұрғын үй құрылысының жобасы мынадай талаптарға сәйкес келген жағдайда жол беріледі:

1) құрылыс салушыға қойылатын талаптар:

тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастырудың көппәтерлі тұрғын үйдің қаңқасы тұрғызылғаннан кейін үлескерлердің ақшасын тарту немесе Біріңғай оператордың кепілдігін алу тәсілдерін екінші деңгейдегі банк жобасына қатысу тәсіліне өзгерткен кезде құрылыс салушының республикалық маңызы бар қалалардағы, астанадағы құрылыста жалпы алаңы кемінде он сегіз мың шаршы метр және басқа да әкімшілік-аумақтық бірліктердегі құрылыста кемінде тоғыз мың шаршы метр көппәтерлі тұрғын үйлер құрылысының объектілерін өткізу, оның ішінде тапсырыс беруші, мердігер (бас мердігер) ретінде жиынтығында кемінде үш жыл тәжірибесінің болуы міндетті;

тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастырудың екінші деңгейдегі банктің жобасына қатысу немесе Біріңғай оператордың кепілдігін алу тәсілдерін көппәтерлі тұрғын үйдің қаңқасы тұрғызылғаннан кейін үлескерлердің ақшасын тарту тәсіліне өзгерткен кезде құрылыс салушы соңғы бес жыл ішінде, оның ішінде тапсырыс беруші, мердігер (бас мердігер) ретінде республикалық маңызы бар қалалардағы, астанадағы құрылыс кезінде жиынтығында жалпы алаңы кемінде алпыс мың шаршы метр және басқа да әкімшілік-аумақтық бірліктердегі құрылыс кезінде кемінде отыз мың шаршы метр көппәтерлі тұрғын үйлерді Қазақстан Республикасының аумағында салуға және пайдалануға беруге міндетті. Бұл ретте құрылыс салушының еншілес ұйымдарының жиынтық тәжірибесі ескеріледі;

тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастырудың екінші деңгейдегі банктің жобасына қатысу немесе көппәтерлі тұрғын үйдің қаңқасы тұрғызылғаннан кейін үлескерлердің ақшасын тарту тәсілдерін Біріңғай оператордың кепілдігін алу тәсіліне өзгерткен құрылыс салушының республикалық маңызы бар қалалардағы, астанадағы құрылыста жалпы алаңы кемінде он сегіз мың шаршы метр және басқа да әкімшілік-аумақтық бірліктердегі құрылыста кемінде тоғыз мың шаршы метр көппәтерлі тұрғын үйлер құрылысының объектілерін өткізу, оның ішінде тапсырыс беруші, мердігер (бас мердігер) ретінде жиынтығында кемінде үш жыл тәжірибесінің болуы міндетті;

2) уәкілетті компанияда:

егер жер учаскесі меншік құқығында тиесілі жағдайда жобалау құнының кемінде он пайыз көлеміндегі немесе егер жер учаскесі мемлекетпен ұсынылған уақытша ақылы жер пайдалану (жалдау) құқығында тиесілі жағдайда жобалау құнынан кемінде он бес

пайыз көлеміндегі ақша және (немесе) Заңның 20-бабының талаптарын ескере отырып, орындалған жұмыстар актісімен расталған аяқталмаған құрылыс (Біріңғай оператордың кепілдігін алу тәсілімен тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыруға өзгерту кезінде);

орындалған жұмыстар актісімен расталған көппәтерлі тұрғын үйдің қаңқасының аяқталған құрылысы (көппәтерлі тұрғын үйдің қаңқасы тұрғызылғаннан кейін үлескерлердің ақшасын тарту тәсілімен тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыруға өзгерту кезінде) болу керек.

Құрылыс салушы және (немесе) уәкілетті компания осы тармақшада көрсетілген аяқталмаған құрылыстағы құрылыс-монтаждау жұмыстарын Біріңғай операторға өтінім бергенге дейін толық көлемде төлеуі және тапсырыс беруші мен мердігер арасындағы өзара есеп айырысуларды салыстыру актісімен растауы керек;

1) екінші деңгейдегі банк көппәтерлі тұрғын үй құрылысына берген уәкілетті компанияның қарыздары (болған кезде) бойынша мерзімі өткен төлемдердің болмауы;

2) құрылыс аяқталмаған объектімен бірге жер учаскесіне кепіл талаптарын аяқтауға екінші деңгейдегі банктің жазбаша келісімінің болуы (Біріңғай оператордың кепілдігін алу тәсілімен тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыруға өзгерту кезінде).

12. Уәкілетті компания тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарт жасасқан әрбір үлескерлерге құрылыс тәсілінің өзгергені туралы жазбаша хабарламаны электрондық немесе қағаз түрінде жолдайды, сондай-ақ Біріңғай операторға не жергілікті атқарушы органға (тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыру тәсіліне байланысты) жүгінгенге дейін күнтізбелік 15 (он бес) күн бұрын бұқаралық ақпарат құралдарында немесе өзінің интернет-ресурсында тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыру тәсілін өзгерту ниеті туралы ақпаратты орналастырады.

#### **4-тарау. Кепілдік беру туралы шартты бұзуға арналған құжаттарды Біріңғай оператордың қарау тәртібі**

13. Құрылыс салушы және уәкілетті компания осы Қағидалардың 7-тармағына сәйкестігін растайтын құжаттарды қоса бере отырып, кепілдік беру туралы шартты бұзу туралы өтінішпен Біріңғай операторға жүгінеді.

14. Біріңғай оператор өзінің нормативтік актілеріне сәйкес кепілдік беру туралы шартты бұзу жөніндегі өтінішін қарайды және 15 (он бес) жұмыс күнінен кешіктірмейтін мерзімде бұзуға келісімін не болмаса уәжді бас тартуын ұсынады.

15. Біріңғай оператор кепілдік беру туралы шартты бұзу туралы шешімді қабылдаған жағдайда Біріңғай оператор, құрылыс салушы және уәкілетті компания арасында кепілдік беру туралы шартты бұзу жөніндегі келісім жасалады.

16. Біріңғай оператор кепілдік беру туралы шартты бұзу жөніндегі келісім күшіне енген күннен бастап 5 (бес) жұмыс күнінен кешіктірмейтін мерзімде кепіл нысандарына кепіл талаптарын тоқтатуға және құжаттардың сәйкес түпнұсқаларын құрылыс салушыға және уәкілетті компанияға беруге міндетті.

### **5-тарау. Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыру тәсілін Біріңғай оператордың кепілдігін алу тәсіліне өзгерту үшін құрылыс салушы мен уәкілетті компанияның құжаттарын Біріңғай оператордың қарау тәртібі**

17. Құрылыс салушы және уәкілетті компания Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика министрінің 2016 жылғы 30 қыркүйектегі № 432 бұйрығымен бекітілген Кепілдік беру туралы шартты жасасу үшін көппәтерлі тұрғын үй құрылысының жобасы бойынша құжаттарды қарау қағидаларында (Нормативтік құқықтық актілерді мемлекеттік тіркеу тізілімінде № 14312 болып тіркелген) (бұдан әрі – Құжаттарды қарау қағидалары) белгіленген құжаттарды қоса бере отырып, Біріңғай операторға тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыру тәсілін Біріңғай оператордың кепілдігін алу тәсіліне өзгерту туралы өтініммен жүгінеді, сондай-ақ мынадай қосымша құжаттарды ұсынады:

1) барлық үлескерлерге жазбаша хабарлағанын растайтын құжаттар, сондай-ақ көппәтерлі тұрғын үй құрылысының тәсілін өзгерту ниеті туралы бұқаралық ақпарат құралдарындағы және өзінің интернет-ресурсындағы жарияланым;

2) жергілікті атқарушы органмен берілген тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарттарды тіркеу тізілімінен үзінді көшірме;

3) құрылыс жобасындағы үйлердің, көппәтерлі тұрғын үйдегі сатылған үлестердің схемалық бейнесімен бірге тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарттар шеңберінде өткізілген үлестер туралы ақпарат;

4) уәкілетті компаниямен және инжинирингтік компаниямен расталған көппәтерлі тұрғын үйдегі үлестерді төлеу үшін салынған үлескерлердің ақшаларының түсімін растайтын құжаттар;

5) инжинирингтік компаниямен расталған құрылыс жобасы бойынша орындалған жұмыстар актісін қоса отырып, Заңның 20-бабына сәйкес ақшаны мақсатты пайдалануды растайтын құжаттар;

6) банктік қарыз шартының көшірмесі (банктік қарыз болған кезде);

7) үлескерлердің ақшасын тартуға рұқсат көшірмесі;

8) құрылысы аяқталмаған объектімен бірге жер учаскесіне және уәкілетті компанияның дауыс беретін акцияларына (жарғылық капиталға қатысу үлестеріне) ауыртпалықтардың жоқ екенін растайтын құжат.

18. Біріңғай оператор Құжаттардың қарау қағидаларына сәйкес тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыру тәсілін Біріңғай оператордың

кепілдіктерін алуға өзгерту туралы өтінімді қарайды және 15 (он бес) жұмыс күні ішінде кепілдік беру туралы шартты жасасу не жасасудан уәжді бас тарту туралы шешім қабылдайды.

19. Құрылыс салушы және уәкілетті компания кепілдік беру туралы шартты жасасқан күннен бастап 3 (үш) жұмыс күнінен кешіктірмей үлескерлердің ақшасын тартуға рұқсат беруден бас тартқаны туралы хабарламаны жергілікті атқарушы органға жолдайды.

**6-тарау. Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыру тәсілін екінші деңгейдегі банк жобасына қатысу немесе көппәтерлі тұрғын үй қаңқасы тұрғызылғаннан кейін үлескерлердің ақшасын тарту тәсіліне өзгерту үшін құрылыс салушы мен уәкілетті компанияның құжаттарын жергілікті атқарушы органның қарау тәртібі**

20. Үлескерлердің ақшасын тартуға рұқсат алу үшін құрылыс салушы және уәкілетті компания Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика министрінің 2016 жылғы 29 шілдедегі № 352 бұйрығымен бекітілген Үлескерлердің ақшасын тартуға рұқсат беру қағидаларында (Нормативтік құқықтық актілерді мемлекеттік тіркеу тізілімінде № 14188 болып тіркелген) (бұдан әрі – Рұқсат беру қағидалары) белгіленген құжаттарды жергілікті атқарушы органға жолдайды.

21. Құрылыс салушы және уәкілетті компания осы Қағидалардың 20-тармағында көрсетілген құжаттарға қосымша мынадай құжаттарды ұсынады:

1) барлық үлескерлерге жазбаша хабарлау туралы ақпарат, сондай-ақ көппәтерлі тұрғын үй құрылысының тәсілін өзгерту ниеті туралы бұқаралық ақпарат құралдарындағы және өзінің интернет-ресурсындағы жарияланым;

2) құрылысы аяқталмаған объектімен бірге жер учаскесіне және уәкілетті компанияның дауыс беретін акцияларына (жарғылық капиталға қатысу үлестеріне) ауыртпалықтардың жоқ екенін растайтын құжат (тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыруды екінші деңгейдегі банк жобасына қатысу тәсілімен өзгерту кезінде);

3) кепілдік беру туралы шартты бұзу туралы келісім (Біріңғай оператордың кепілдігін алу тәсілімен тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыруды өзгерту кезінде);

4) уәкілеттік компания және инжинирингтік компания растаған, Заңның 20-бабында көзделген құрылысқа бағытталған қаражаттың игерілгенін растай отырып, банктік шоттағы ақша қалдығы туралы көшірме үзінді.

22. Жергілікті атқарушы орган Рұқсат беру қағидаларында белгіленген мерзімде келіп түскен өтінімді қарайды және үлескерлердің ақшасын тартуға рұқсат береді не уәжді бас тарту жолдайды.

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