

Қазақстан Республикасындағы тұрғын үй құрылышы жинақ ақшасы туралы

Қазақстан Республикасының 2000 жылғы 7 желтоқсандағы N 110 Заны.

МАЗМҰНЫ

1-тaraу. ЖАЛПЫ ЕРЕЖЕЛЕР

1-бап. Осы Заңмен реттелетін қатынастар

Осы Заң тұрғын үй құрылышы жинақ ақшасы жүйесінің құқықтық негіздерін белгілейді және осы жүйенің жұмыс істеуіне байланысты оның субъектілерінің арасындағы қатынастарды, сондай-ақ оны мемлекеттік ынталандыру жағдайларын, мазмұнын және нысандарын реттейді.

2-бап. Осы Заңда пайдаланылатын негізгі ұғымдар

Осы Заңда мынадай негізгі ұғымдар пайдаланылады:

1) алдын ала тұрғын үй заемы – шарттық соманы алғанға дейін негізгі борышты өтеу талабынсыз, тұрғын үй жағдайларын жақсарту мақсатында шарттық соманың шегінде салымшыға тұрғын үй құрылышы жинақ банкі беретін нысаналы заем, ол бойынша қалдық осы Заңға, банктің ішкі кредиттік саясатына және банктік заем шартының талаптарына сәйкес шарттық соманың есебінен өтеледі;

2) аралық тұрғын үй заемы – жинақталған ақшаның ең төменгі қажетті мөлшерін жинақтау талабымен тұрғын үй жағдайларын жақсарту мақсатында салымшыға тұрғын үй құрылышы жинақ банкі беретін нысаналы заем, ол бойынша қалдық осы Заңға, банктің ішкі кредиттік саясатына және банктік заем шартының талаптарына сәйкес тұрғын үй құрылышы жинақ ақшасы туралы шарт бойынша шарттық соманың есебінен өтеледі;

3) бағалау көрсеткіші - шарттық сомаларды төлеу кезектілігін қалыптастыру үшін тұрғын үй құрылышы жинақ банкі әрбір шарт бойынша айқындайтын есептеу шамасы;

3-1) біржолғы зейнетақы төлемдеріне арналған арнайы шоттар – тұрғын үй жағдайларын жақсарту және (немесе) емделуге ақы төлеу мақсатында бірыңғай жинақтаушы зейнетақы қорынан төленетін біржолғы зейнетақы төлемдерін есепке жатқызу үшін Қазақстан Республикасының Үкіметі айқындайтын уәкілетті операторда біржолғы зейнетақы төлемдерін алушы ашатын ағымдағы банктік шот;

4) жинақталған ақша сомасы - салымшының өз салымдарынан, оларға тұрғын үй құрылышы жинақ банкі есептеген сыйақылардан және мемлекеттің сыйлықақыларынан тұратын іс жүзінде жинақтаған ақшасы;

5) жинақталған ақшаның ең төменгі қажетті мөлшері - тұрғын үй заемын алу үшін тұрғын үй құрылышы жинақ ақшасы туралы шартта айқындалған ақша;

6) жинақтау мерзімі - салымшы тұрғын үй құрылышы жинақ ақшасын жинақтайдын уақыт кезеңі;

7) заем бойынша сыйақы ставкасы - тұрғын үй құрылышы жинақ банкіне тиесілі ақшаның жылдық мөлшерін есептеуден негізгі борышқа проценттік қатынаста тұрғын үй құрылышы жинақ банкі берген заем үшін тұрғын үй құрылышы жинақ ақшасы мен банк заемы туралы шарттар бойынша салымшы төлейтін проценттік ставка;

8) комиссиялық алым - тұрғын үй құрылышы жинақ ақшасы туралы шарт жасасу бойынша көрсеткен қызметі үшін тұрғын үй құрылышы жинақ банкіне салымшы төлейтін ақша;

8-1) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге қаражат жинақтарының салымшысы – көппәтерлі тұрғын үй пәтерлері, тұрғын емес үй-жайлары меншік иелерінің атынан әрекет ететін, тұрғын үй құрылышы жинақ банкімен кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге қаражат жинақтау туралы шарт жасасқан көппәтерлі тұрғын үй мүлкінің меншік иелері бірлестігі немесе көппәтерлі тұрғын үйдің жай серіктестігі;

9) мемлекеттің сыйлықақысы - республикалық бюджеттен жыл сайын бөлінетін және жыл қорытындылары бойынша салымның жинақталған сомасына есептелетін ақша және тұрғын үй құрылышы жинақ банкінің сыйақысы;

10) салым бойынша сыйақы ставкасы - тұрғын үй құрылышы жинақ банкінің ішкі құжаттарына сәйкес жыл қорытындылары бойынша салымның іс жүзінде жинақталған қалдығына тұрғын үй құрылышы жинақ ақшасы туралы шарт бойынша тұрғын үй құрылышы жинақ банкі есептейтін проценттік ставка;

11) тарифтік бағдарлама - салым бойынша сыйақы ставкаларын және өзге де жинақтау мен кредит беру талаптарын, сондай-ақ банктің комиссиялық алымдарының мөлшерін айқындастырып тұрғын үй құрылышы жинақ банкінің ішкі құжаты;

12) тұрғын үй қарызы – банктік қарыз шартының, тұрғын үй құрылышы жинақ ақшасы туралы немесе кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге қаражат жинақтау туралы шарттардың талаптарына сәйкес осы Заңың 3-бабының 8-тармағында көзделген мақсаттарда салымшыға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге қаражат жинақтарының салымшысына берілетін нысаналы қарыз;

13) тұрғын үй құрылышы жинақ ақшасы - салымшылардың тұрғын үй жағдайын жақсарту жөніндегі іс-шараларды жүргізу мақсатында салым бойынша сыйақы ставкасы мен мемлекеттің сыйлықақысы есептелген тұрғын үй заемын алу үшін тұрғын үй құрылышы жинақ банктерінде жинақтаған ақшасы;

14) тұрғын үй құрылышы жинақ ақшасы жүйесі - осы Заңға және тұрғын үй құрылышы жинақ ақшасы туралы шарттың талаптарына сәйкес тұрғын үй құрылышы

жинақ ақшасына салымшылардың ақшасын тартуға, оған есептелген мемлекеттің сыйлықақыларына және оларға тұрғын үй заемдарын беруге негізделген тұрғын үй жағдайын жақсарту жөніндегі іс-шараларды қаржыландырудың тұбықталған жүйесі;

15) тұрғын үй құрылышы жинақ ақшасы туралы шарт - осы Заңға және тұрғын үй құрылышы жинақ банкінің ішкі құжаттарына сәйкес салымшы мен тұрғын үй құрылышы жинақ банкі арасындағы және (немесе) салымшы, тұрғын үй құрылышы жинақ банкі және үшінші тұлғалар арасындағы, оның ішінде банктің агенті (агенттері) арқылы жасалатын шарт;

16) тұрғын үй құрылышы жинақ ақшасына салым (депозит) - тұрғын үй құрылышы жинақ ақшасы туралы шарттың талаптарына сәйкес салымшының тұрғын үй құрылышы жинақ банкінде ашылған шотына салымшы немесе үшінші тұлғалар салатын ақша;

17) тұрғын үй құрылышы жинақ ақшасының салымшысы (салымшы) -

тұрғын үй құрылышы жинақ банкімен тұрғын үй құрылышы жинақ ақшасы туралы шарт жасасқан жеке тұлға;

18) тұрғын үй құрылышы жинақ банкінің сыйақысы - салым бойынша сыйақы ставкасына сәйкес тұрғын үй құрылышы жинақ банкі есептейтін ақша;

19) шарттық сома - салымшыға тұрғын үй жағдайын жақсарту жөніндегі іс-шараларды жүргізу үшін қажетті, тұрғын үй құрылышы жинақ ақшасынан және тұрғын үй заемынан тұратын ақша сомасы.

Ескерту. 2-бап жана редакцияда - КР 2007.07.02. № 272, өзгеріс енгізілді - КР 2012.07.05. № 27-V (алғашқы ресми жарияланғанынан кейін құнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 26.12.2019 № 284-VI (қолданысқа енгізілу тәртібін 2-баптан қараңыз); 02.01.2021 № 399-VI (01.01.2021 бастап қолданысқа енгізіледі) Зандарымен.

3-бап. Тұрғын үй құрылышы жинақ ақшасы жүйесі

1. Тұрғын үй құрылышы жинақ банктері, осы банктердің салымшылары және республикалық бюджеттен мемлекеттің сыйлықақыларын төлеуді қамтамасыз ететін мемлекет тұрғын үй құрылышы жинақ ақшасы жүйесінің субъектілері болып табылады.

2. Тұрғын үй құрылышы жинақ ақшасы Қазақстан Республикасының ұлттық валютасында тұрғын үй құрылышы жинақ банктеріне ғана салынып, жинақталады.

3. Екінші деңгейдегі кез келген банкте бір ғана жинақ шотын ашатын, кондоминиум обьектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге қаржат жинақтарының салымшыларын қоспағанда, салымшы әрбір тұрғын үй құрылышы жинақ банкінде тұрғын үй құрылышы жинақ ақшасына салым бойынша бірнеше шотқа ие болуға құқылы. Бұл ретте, мемлекет сыйлықақысы салымшының таңдауы бойынша бір тұрғын үй құрылышы жинақ банкіндегі бір шотына ғана есепке жазылады.

3-1. Шарттық соманың ең төменгі мөлшері тиісті қаржы жылына арналған республикалық бюджет туралы заңмен белгіленген бес жүз айлық есептік көрсеткіштен кем болмауға тиіс.

4. Жинақталған ақшаның ең төменгі қажетті мөлшері шарттық соманың елу процентінен кем болмауға тиіс.

5. Салым бойынша сыйақы ставкасы мен заем бойынша сыйақы ставкасының мөлшерлері тұрғын үй құрылышы жинақ ақшасы туралы шартты жасасу кезінде белгіленеді және шарт қолданылатын бүкіл мерзімде тұрақты болып қалады.

Салымшы өз бастамасымен бір тарифтік бағдарламадан басқа тарифтік бағдарламаға өткен кезде салым бойынша сыйақы ставкасының мөлшері тұрғын үй құрылышы жинақ ақшасы туралы шарт қолданылатын бүкіл мерзімде тұрғын үй құрылышы жинақ банкі анықтаған талаптармен өзгерілуі мүмкін.

Тұрғын үй заемы бойынша сыйақы ставкасының мөлшері тұрғын үй құрылышы жинақ ақшасына салым бойынша сыйақы ставкасынан жылдық үш проценттен аспауға тиіс.

6. Мемлекеттің сыйлықақылары және тұрғын үй құрылышы жинақ банкінің сыйақылары осы Заңға сәйкес салымның негізгі сомасын ұлғайтуға бағытталады.

7. Тұрғын үй құрылышы жинақ банкінің шотына түскен мемлекеттің сыйлықақылары салымшылардың - Қазақстан Республикасы азаматтары шоттарының есебіне жатқызылады.

8. Тұрғын үй, аралық тұрғын үй және алдын ала тұрғын үй қарыздары Қазақстан Республикасының аумағында тұрғын үй жағдайларын жақсарту жөніндегі іс-шараларды жүргізу мақсатында ғана пайдаланылуы мүмкін, бұл іс-шаралар деп:

1) тұрғынжай салу (жер участесін сатып алуды қоса алғанда), сатып алу, оның ішінде жақсарту мақсатында оны айырбастау жолымен алу;

2) тұрғынжайды жөндеу және жаңғырту (құрылыш материалдарын сатып алуды, мердігерлік жұмыстарға ақы төлеуді қоса алғанда);

3) тұрғын үй жағдайларын жақсарту жөніндегі іс-шараларға байланысты пайда болған міндеттемелерді өтеу;

4) банктерде және банк операцияларының жекелеген тұрлерін жүзеге асыратын ұйымдарда ипотекалық тұрғын үй қарызын алу үшін бастапқы жарна енгізу;

5) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеу түсініледі.

Тұрғын үй жағдайларын жақсарту және (немесе) білім беру ақысын төлеу мақсатында бірыңғай жинақтаушы зейнетақы қорынан төленетін біржолғы зейнетақы төлемдерін немесе нысаналы жинақ төлемдерін, тұрғын үй жағдайларын жақсартуға білім беру жинақтау салымынан төленетін жинақ төлемдерін немесе білім беру жинақтау сақтандыруы шарты бойынша сақтандыру төлемдерін пайдалана отырып, тұрғын үй жағдайларын жақсарту деп тұрғын үй қатынастары және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық саласында басшылықты және салааралық үйлестіруді жүзеге асыратын орталық атқарушы орган бекітетін бірыңғай жинақтаушы зейнетақы қорынан төленетін біржолғы зейнетақы төлемдерін пайдалану қағидаларында не нысаналы жинақтарды пайдалануды регламенттейтін қағидаларда, не ғылым және

жоғары білім саласындағы уәкілетті орган бекітетін бастапқы білім беру капиталын есепке жазу, пайдалану, қайтару қағидаларында айқындалған мақсаттар түсініледі.

Тұрғын үй, аралық тұрғын үй және алдын ала тұрғын үй қарыздары осы тармақтың бірінші бөлігінің 1), 2), 3) және 4) тармақшаларында көрсетілген мақсаттарда салымшыларға беріледі.

Кондоминиум объектісінің ортақ мұлкін құрделі жөндеуге қаражат жинақтарының салымшыларына осы тармақтың бірінші бөлігінің 5) тармақшасында көрсетілген мақсатқа тұрғын үй қарыздары ғана беріледі.

9. Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексінде және "Тұрғын үй қатынастары туралы" Қазақстан Республикасының Занында көзделген жағдайларды қоспағанда, салымшының тұрғын үй құрылышы жинақ ақшасы туралы шартты мерзімінен бұрын бұзуға және салымды, тұрғын үй құрылышы жинақ банкі оның есебіне жазған сыйақыны алуға құқығы бар. Бұл ретте салымшының тұрғын үй құрылышы жинақ ақшасы туралы шартта белгіленген талаптарда салымды үш жылдан астам жинақтаған кезде мемлекеттің сыйлықақысын алуға құқығы бар.

Ескерту. 3-бап жаңа редакцияда - ҚР 2005.04.14. № 43, өзгерістер енгізілді - 2007.07.02. № 272, 2012.07.05. № 27-V (алғашқы ресми жарияланғанынан кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 12.12.2017 № 114-VI (01.01.2018 бастап қолданысқа енгізіледі); 26.12.2019 № 284-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 02.01.2021 № 399-VI (01.01.2021 бастап қолданысқа енгізіледі); 16.11.2023 № 40-VIII (01.01.2024 бастап қолданысқа енгізіледі); 10.01.2025 № 153-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алпыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Зандарымен.

2-тaraу. ТҰРҒЫН ҮЙ ҚҰРЫЛЫСЫ ЖИНАҚ АҚШАСЫ ЖҮЙЕСІНІҢ ЖҰМЫС ІСТЕУИН ҚҰҚЫҚТЫҚ РЕТТЕУ

4-бап. Тұрғын үй құрылышы жинақ банкінің құқықтық мэртебесі

1. Тұрғын үй құрылышы жинақ банкі - қаржы нарығы мен қаржы ұйымдарын реттеу, бақылау және қадағалау жөніндегі уәкілетті органның осы Заның 5-бабында көзделген қызметті жүзеге асыруға арналған лицензиясы бар екінші деңгейдегі банк.

Тұрғын үй құрылышы жинақ банкі Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес депозиттерге міндettі кепілдік беру жүйесіне қатысуға міндettі.

ЗҚАИ-ның ескертпесі!

1-тармақты үшінші бөлікпен толықтыру көзделген – ҚР 22.11.2024 № 138-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін алты ай өткен соң қолданысқа енгізіледі) Занымен.

2. Тұрғын үй құрылышы жинақ банкінің ресми мэртебесі жоқ заңды тұлға "тұрғын үй құрылышы жинақ банкі" деп атала алмайды және (немесе) осы Заның 5-бабының 1-тармағында көрсетілген қызметті жүзеге асыра алмайды.

ЗҚАИ-ның ескертпесі!

3-тармаққа өзгеріс енгізу көзделген – ҚР 22.11.2024 № 138-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін алты ай өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңымен.

3. Тұрғын үй құрылышы жинақ банктерін құру, олардың жұмыс істеу және қызметін тоқтату тәртібі Қазақстан Республикасының заңдарымен реттеледі.

ЗҚАИ-ның ескертпесі!

4-тармақпен толықтыру көзделген – ҚР 22.11.2024 № 138-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін алты ай өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңымен.

Ескерту. 4-бапқа өзгерістер енгізілді – ҚР 2003.07.10. № 483, 2005.04.14. № 43, 2007.07.02. № 272, 2012.07.05 № 30-V (алғашқы ресми жарияланғанынан кейін күнтізбелік он құн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 03.07.2019 № 262-VI (01.01.2020 бастап қолданысқа енгізіледі); 26.12.2019 № 284-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он құн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 15.03.2023 № 207-VII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алпыс құн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 22.11.2024 № 138-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он құн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңдарымен.

5-бап. Тұрғын үй құрылышы жинақ банктері қызметінің түрлері

1. Қаржы нарығы мен қаржы ұйымдарын реттеу, бақылау және қадағалау жөніндегі уәкілетті органның лицензиясына сәйкес мыналар:

1) тұрғын үй құрылышы жинақ ақшасына салымдар (депозиттер) қабылдау, салымшылардың шоттарын ашу және жүргізу;

2) тұрғын үй жағдайын жақсарту жөніндегі іс-шараларды жүргізу үшін салымшыларға тұрғын үй, аралық тұрғын үй және алдын ала тұрғын үй заемдарын беру;

3) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге қаражат жинақтары салымшыларының салымдарын қабылдау, банктік шоттарын ашу және жүргізу және оларға тұрғын үй қарыздарын беру;

3-1) мемлекеттік білім беру жинақтау жүйесіне қатысу үшін жеке тұлғалардың депозиттерін қабылдау, банктік шоттарын ашу және жүргізу;

4) біржолғы зейнетақы төлемдерін есепке жатқызу үшін арнайы шоттар ашу және жүргізу;

5) жеке тұрғын үй қорынан жалға алынған тұрғын үйге ақы төлеу мақсатында төлемдер мен субсидияларды есепке жатқызу үшін ағымдағы шоттарды ашу және жүргізу;

6) тұрғын үй жағдайларын жақсарту және (немесе) білім беру ақысын төлеу мақсатында бірыңғай жинақтаушы зейнетақы қорынан төленетін нысаналы жинақ төлемдерін есепке жатқызуға арналған ағымдағы шоттарды ашу және жүргізу;

7) тұрғын үй жағдайларын жақсартуға білім беру жинақтау салымынан төленетін жинақ төлемдерін немесе білім беру жинақтау сақтандыруы шарты бойынша

сақтандыру төлемдерін есепке жатқызу үшін ағымдағы шоттарды ашу және жүргізу тұрғын үй құрылышы жинақ банктері қызметінің негізгі тұрлери болып табылады.

2. Тұрғын үй құрылышы жинақ банктері осы баптың 1-тармағында көрсетілген қызметтің негізгі түрінен басқа Қазақстан Республикасының банк заңнамасында белгіленген тәртіппен қаржы нарығы инфрақұрылымының бір бөлігі болып табылатын және (немесе) тұрғын үй құрылышы жинақ банкінің қызметін автоматтандыруды жүзеге асыратын занды тұлғалардың жарғылық капиталына қатысады, сондай-ақ қаржы нарығы мен қаржы үйлімдарын реттеу, бақылау және қадағалау жөніндегі уәкілетті органның лицензиясына сәйкес операциялардың басқа тұрлерін жүзеге асыруға құқылы, оларға:

1) кассалық операциялар - қолма-қол ақшаны ұсақтауды, айырбастауды, қайта есептеуді, сұрыптауды, орауды және сақтауды қоса алғанда, осы баптың 1-тармағында және 2-тармағының 2), 6) тармақшаларында көрсетілген банк операцияларының бірін жүзеге асыру кезінде оны қабылдау және беру;

2) аударым операциялары – жеке және занды тұлғалардың төлемдер мен ақша аударымдары жөніндегі тапсырмаларын орындау;

3) алып тасталды

4) жеке меншік бағалы қағаздарды эмиссиялау (акцияларды қоспағанда);

5) сейфтік операциялар - сейф жәшіктерін, шкафттар мен үй-жайларды жалға беруді қоса алғанда клиенттердің құжаттық нысанда шығарылған бағалы қағаздарын, құжаттары мен бағалы заттарын сақтау жөнінде көрсетілетін қызметтер;

6) шетел валютасымен айырбастау операциялары;

6-1) сенімгердің мұддесінде және тапсырмасы бойынша ипотекалық қарыздар бойынша талап ету құқықтарын басқарудың сенімгерлік операциялары;

6-2) жеке тұрғын үй қорынан жалға алынған тұрғын үйге ақы төлеу және ауылдық елді мекендерге жұмыс істеуге және тұруға келген денсаулық сақтау, білім беру, әлеуметтік қамсыздандыру, мәдениет, спорт және агроенеркәсіптік кешен саласындағы мамандарға, ауылдар, кенттер, ауылдық округтер әкімдері аппараттарының мемлекеттік қызметшілеріне әлеуметтік қолдау шараларын ұсыну мақсатында төлемдер мен субсидияларды есепке жатқызу үшін сенім білдірушінің мұддесінде және тапсырмасы бойынша ақшаны басқарудың сенімгерлік операциялары;

6-3) мемлекеттік білім беру жинақтау жүйесі шеңберінде сенім білдірушінің мұддесінде және тапсырмасы бойынша ақшаны басқарудың сенімгерлік операциялары;

7) занды тұлғалардың депозиттерін қабылдау, банктік шоттарын ашу және жүргізу жатады.

Сондай-ақ тұрғын үй құрылышы жинақ банктері Қазақстан Республикасының банк заңнамасына сәйкес дилерлік қызметті жүзеге асыруға құқылы.

3. Тұрғын үй құрылышы жинақ банктері Қазақстан Республикасының банк заңнамасында екінші деңгейдегі банктер үшін көзделген, лицензияның болуын талап етпейтін қызмет тұрлерімен айналысуға құқылы.

3ҚАИ-ның ескертпесі!

4-тармақпен толықтыру көзделген – ҚР 22.11.2024 № 138-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін алты ай өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңымен.

Ескерту. 5-бап жаңа редакцияда – ҚР 2005.04.14. № 43; өзгерістер енгізілді - ҚР 2007.07.02. № 272, 2012.07.05. № 27-V (алғашқы ресми жарияланғанынан кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі), 2012.07.05 № 30-V (алғашқы ресми жарияланғанынан кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 02.07.2018 № 168-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен бастап күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 03.07.2019 № 262-VI (01.01.2020 бастап қолданысқа енгізіледі); 26.12.2019 № 284-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 02.01.2021 № 399-VI (01.01.2021 бастап қолданысқа енгізіледі); 30.12.2022 № 177-VII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 16.11.2023 № 40-VIII (01.01.2024 бастап қолданысқа енгізіледі); 10.01.2025 № 153-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алпыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңдарымен.

6-бап. Тұрғын үй құрылышы жинақ ақшасы туралы шарттың мазмұнына қойылатын талаптар

Тұрғын үй құрылышы жинақ ақшасы туралы шартта мыналар болуға тиіс:

- 1) шарттың мәні;
- 2) шарттық сома;
- 3) жинақталған ақшаның ең төменгі қажетті мөлшері;
- 4) салым бойынша сыйақы ставкасының және заем бойынша сыйақы ставкасының мөлшерлері;
- 5) комиссиялық алымның мөлшері;
- 6) тараптардың құқықтары мен міндеттері;
- 7) тараптардың міндеттемелерді орындау мерзімі;
- 8) тұрғын үй заемын берудің шарттары;
- 9) шартты өзгертудің талаптары мен бұзу тәртібі;
- 10) тараптардың жауапкершілігі;
- 11) Қазақстан Республикасының заңнамалық актілеріне сәйкес өзге де шарттар.

Ескерту. 6-бап жаңа редакцияда - Қазақстан Республикасының 2005.04.14. № 43 Заңымен.

7-бап. Қаражатты пайдалану және орналастыру

1. Тұрғын үй құрылышы жинақ банкі салымшылар алдындағы шарттық соманы немесе жинақталған ақша сомасын беру жөніндегі міндеттемелерді орындауды қамтамасыз ету мақсатында қаржы нарығында заем қаражаттарын тартуға құқылы.

Меншікті және тартылған қаражаттарды тұрғын үй құрылышы жинақ банктері осы Занда көзделген қызметті жүзеге асыру үшін пайдаланады.

Тұрғын үй құрылышы жинақ ақшасы алдын ала тұрғын үй заемдарын беру үшін пайдаланыла алмайды.

2. Тұрғын үй құрылышы жинақ банктерінің жұмсалмай жатқан ақшанды орналастыруы Қазақстан Республикасының банк заңнамасына сәйкес жүзеге асырылады.

Ескерту. 7-бап жаңа редакцияда - Қазақстан Республикасының 2005.04.14. № 43, өзгеріс енгізілді - 2007.07.02. № 272, 2012.07.05. № 27-V (алғашқы ресми жарияланғанынан кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі)

Зандарымен.

8-бап. Ақшанды бөлу

1. Тұрғын үй құрылышы жинақ банктері тартқан ақша бірінші кезекте тұрғын үй құрылышы жинақ ақшасы туралы жасалған шарттардың негізінде тұрғын үй құрылышы жинақ банктерінің салымшылар арасында ақшанды бөлуіне сәйкес шарттық соманы төлеуге жұмсалады.

2. Салымшыға шарттық соманы төлеу тұрғын үй құрылышы жинақ ақшасы туралы шарт күшіне енгеннен кейін кемінде үш жыл өткен соң мынадай жағдайларда:

1) жинақталған ақша сомасы тұрғын үй құрылышы жинақ ақшасы туралы шарт бойынша қабылданған міндеттемелерге сәйкес болғанда;

2) алып тасталды

3) тұрғын үй құрылышы жинақ банкі есептейтін тәртіппен бағалау көрсеткішінің ең төменгі мәніне қол жеткізілгенде жүргізіледі. Бағалау көрсеткішін есептеген кезде тұрғын үй құрылышы жинақ ақшасын жинақтаудың ұзақтығы және талаптардың сақталуы ескеріледі;

4) салымшы тұрғын үй заемын қажетті қамтамасыз етуді ұсынғанда;

5) заем алушы тұрғын үй заемын өтеу қабілеттігін растиғанда жүргізіледі.

3. Бағалау көрсеткішін айқындаудың тәртібін қаржы нарығы мен қаржы ұйымдарын реттеу, бақылау және қадағалау жөніндегі уәкілетті орган мен бюджеттің атқарылуы жөніндегі орталық уәкілетті орган айқындаиды.

4. Жинақтау мерзімі өткенде және салымшы жинақталған ақшандың ең төменгі қажетті мөлшерін жинақтамаған жағдайда оның салымды, оған тұрғын үй құрылышы жинақ банкі есептеген сыйақыны, сондай-ақ салым үш жылдан аса жинақталған кезде мемлекеттің сыйлықақысын алуға не мемлекеттің сыйлықақысы есептеле отырып, тұрғын үй құрылышы жинақ банкінде жинақтауды жалғастыруға құқығы бар.

Мемлекеттің сыйлықақысы тұрғын үй заемын алған кезге дейін есепке жазылады.

5. Тұрғын үй құрылышы жинақ банктік заем шарттарында ескерілген талаптармен салымшыларға аралық тұрғын үй және алдын ала тұрғын үй заемдарын беруге құқылы.

6. Аралық тұрғын үй және алдын ала тұрғын үй заемдарын беру мақсатында сыйақының женілдікті мөлшерлемесі бойынша ұзақ мерзімді бюджеттік кредиттер пайдаланылуы мүмкін.

Аралық тұрғын үй және алдын ала тұрғын үй заемдары салымшыларға Қазақстан Республикасы Мемлекеттік жоспарлау жүйесінің құжаттарын іске асыру шенберінде ұзақ мерзімді бюджеттік кредиттер қаражатының немесе ұзақ мерзімді бюджеттік кредиттер мен тұрғын үй құрылышы жинақ банкі қаражатының есебінен беріледі.

Салымшыларға Қазақстан Республикасы Мемлекеттік жоспарлау жүйесінің құжаттарын іске асыру шенберінде ұзақ мерзімді бюджеттік кредиттер қаражатының немесе ұзақ мерзімді бюджеттік кредиттер мен тұрғын үй құрылышы жинақ банкі қаражатының есебінен берілетін аралық тұрғын үй және алдын ала тұрғын үй заемдары бойынша сыйақы мөлшерлемесі кредиттік шартқа сәйкес белгіленеді.

Ескерту. 8-бап жана редакцияда - КР 2005.04.14 № 43 Заңымен, өзгерістер енгізілді - КР 2007.07.02 № 272, 2011.02.18 № 408-IV (алғашқы ресми жарияланғанынан кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі), 2011.07.22 № 478-IV (қолданысқа енгізілу тәртібін 2-б. қарныз), 2012.07.05. № 27-V (алғашқы ресми жарияланғанынан кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі), 2012.07.05 № 30-V (алғашқы ресми жарияланғанынан кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 03.07.2013 № 124-V (алғашкы ресми жарияланғанынан кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 12.12.2017 № 114-VI (01.01.2018 бастап қолданысқа енгізіледі); 03.07.2019 № 262-VI (01.01.2020 бастап қолданысқа енгізіледі) Заңдарымен.

9-бап. Тұрғын үй, аралық тұрғын үй және алдын ала тұрғын үй заемдарын қамтамасыз ету

1. Тұрғын үй, аралық тұрғын үй және алдын ала тұрғын үй заемдары жылжымайтын мүліктің, оның ішінде сатып алынатын тұрғын үйдің кепілдігімен немесе Қазақстан Республикасының заңнамасына және тұрғын үй құрылышы жинақ банкінің ішкі кредиттік саясатына сәйкес тұрғын үй құрылышы жинақ банкі айқындаған міндеттемелердің орындалуын қамтамасыз етудің басқа тәсілдерімен қамтамасыз етіледі.

Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне күрделі жөндеу жүргізу мақсатына алынған тұрғын үй қарызы шенберінде қарыз алушы орындаған міндеттемелер бойынша тұрғын үй құрылышы жинақ банкіне төлемдер "Тұрғын үй қатынастары туралы" Қазақстан Республикасының Заңына сәйкес жүзеге асырылады.

2. Егер жинақталған ақшаның ең төменгі қажетті мөлшері шарттық соманың елу процентінен кем болса, тек қана жылжымайтын мүлік немесе банктегі салым (депозит) тұрғын үй заемы бойынша қамтамасыз ету болып табылады.

Ескерту. 9-бап жаңа редакцияда – ҚР 2005.04.14. № 43, өзгеріс енгізілді - 2007.07.02 . № 272; 26.12.2019 № 284-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін құнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Зандарымен.

3-тарау. ТҮРГЫН ҮЙ ҚҰРЫЛЫСЫ ЖИНАҚ АҚШАСЫ ЖУЙЕСІН МЕМЛЕКЕТТІК ҚОЛДАУ

10-бап. Тұрғын үй құрылышы жинақ ақшасына салымдар бойынша мемлекеттің сыйлықақыларын төлеудің шарттары

1. Мемлекет салымшыларға - Қазақстан Республикасының азаматтарына мемлекеттің сыйлықақыларын төлеуді қамтамасыз етеді.

Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге қаражат жинақтарының салымшыларына мемлекет сыйлықақысын төлеу жүзеге асырылмайды.

2. Қазақстан Республикасының он сегіз жасқа толмаған азаматтарының салымдары немесе олардың атына арнап басқа адамдар салған салымдар да мемлекеттің сыйлықақысымен ынталандырылады.

3. Тұрғын үй құрылышы жинақ ақшасына салымдар бойынша жыл сайынғы мемлекет сыйлықақысының мөлшері ынталандырылатын салым сомасының жиырма процентін құрайды. Мемлекеттің сыйлықақысымен ынталандырылатын салымға тұрғын үй құрылышы жинақ ақшасына салым сомасы және сол бойынша есептелген тұрғын үй құрылышы жинақ банкінің сыйақысы кіреді.

4. Мемлекеттің сыйлықақысы жыл сайын есептік кезеңнен кейінгі жылдың 1 қаңтарындағы жағдай бойынша тұрғын үй құрылышы жинақ банкінің есептелген сыйақысы ескеріле отырып, жылдың қорытындылары бойынша тұрғын үй құрылышы жинақ ақшасына салымның қалдығына есептеледі.

Мемлекеттің сыйлықақысы салымшының шотына есепті жылдан кейінгі жылдың 1 наурызына дейінгі мерзімде есепке жатқызылады.

Ағымдағы жылдағы мемлекеттің сыйлықақысы алдындағы жылдары ынталандырылған салым сомасына есептелмейді.

Мемлекет сыйлықақысымен көтермеленетін салымшы жинақтаған ақша сомасы екі жүз айлық есептік көрсеткіштен аспауға тиіс.

Егер мемлекеттің сыйлықақысымен ынталандырылатын жинақталған ақша сомасы екі жүз айлық есептік көрсеткіштен асатын болса, онда жинақталған ақшаның ынталандырылмаған сомасы келесі жылы мемлекеттің сыйлықақысын есептеу кезінде ескеріледі.

5. Мемлекеттің сыйлықақысын төлеу үшін қажет ақша тиісті қаржы жылына арналған респубикалық бюджетте жыл сайын көзделеді.

6. Тұрғын үй құрылышы жинақтарына салымдар бойынша мемлекеттің сыйлықақыларын есептеу және төлеу қагидаларын тұрғын үй қатынастары саласындағы уәкілетті орган бекітеді.

Ескерту. 10-бап жаңа редакцияда – ҚР 2005.04.14. № 43, 2012.07.05. № 27-V (алғашқы ресми жарияланғанынан кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 26.12.2019 № 284-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 19.04.2023 № 223-VII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Зандарамен.

11-бап. Тұрғын үй құрылымы жинақ ақшасына салымдар бойынша мемлекеттің сыйлықақысын төлеуді шектеу

1. Мемлекеттің сыйлықақысы мынадай жағдайларда:

1) алып тасталды

2) салымшы тұрғын үй заемын нысаналы түрде пайдаланбағанда;

2-1) ақшаны үш жылдан аз уақытта жинаған кезде заем берілген күннен бастап күнтізбелік он төрт күн ішінде заемды қайтарғанда;

3) тұрғын үй құрылымы жинақ банкі салымшыға мемлекеттің сыйлықақысын төлеуді осы Занды және (немесе) тұрғын үй құрылымы жинақ ақшасы туралы шартты бұза отырып жүзеге асырғанда бюджетке қайтарылуға тиіс.

Бұл ретте тұрғын үй құрылымы жинақ банкі талаптарды бұза отырып төлеген мемлекет сыйлықақысының сомасы (соманың бір бөлігі) қайтарылуға тиіс;

4) тұрғын үй құрылымы жинақ банкінде салымдарды жинақтау мерзімі үш жылдан кем болған кезде тараптар тұрғын үй құрылымы жинақ ақшасы туралы шартты мерзімнен бұрын бұзғанда;

5) салымшы тұрғын үй құрылымы жинақ ақшасы туралы шарт бойынша құқықтарын Қазақстан Республикасының азаматы болып табылмайтын адамға бергенде ;

6) бюджеттің атқарылуы жөніндегі орталық уәкілетті орган бір салымшыға бірнеше тұрғын үй құрылымы жинақ банктерінде тұрғын үй құрылымы жинақ ақшасына салымдар бойынша екі және одан да көп шоттар бойынша мемлекеттің сыйлықақысы төленгенін анықтағанда бюджетке қайтарылуға тиіс. Бұл ретте алдындағы жылдарда есептелген мемлекеттің сыйлықақысы салымшының таңдауы бойынша тұрғын үй құрылымы жинақ ақшасына салымдардың бірі бойынша есептелген сыйлықақыларды қоспағанда, бюджетке қайтарылуға тиіс.

2. Мемлекеттің сыйлықақысы мынадай жағдайларда:

1) салымшы тұрғын үй құрылымы жинақ банкінің жазбаша рұқсатымен Қазақстан Республикасының азаматы болып табылатын басқа адамға тұрғын үй құрылымы жинақ ақшасы туралы шарт бойынша құқықтарын бергенде немесе тұрғын үй құрылымы жинақ ақшасын және (немесе) тұрғын үй заемын, аралық тұрғын үй және алғын ала тұрғын үй заемдарын алу құқықтарына кепілдік бергенде;

2) салымшы қайтыс болғанда немесе еңбекке жарамдылығынан мұлде айрылғанда;

3) салымшы тұрғын үй құрылышы жинақ ақшасы туралы шарт жасасқаннан кейін Қазақстан Республикасының заңнамасында белгіленген тәртіппен жұмыссыз ретінде тіркелгенде және мемлекеттің сыйлықақысы төленетін кезде алты ай бойы үздіксіз осындай жағдайда болғанда;

4) осы Заңның 12-бабының 3-тармағында көзделген жағдайларда бюджетке қайтарылуға жатпайды.

Ескерту. 11-бап жаңа редакцияда - Қазақстан Республикасының 2005.04.14. № 43, өзгеріс енгізілді - 2007.07.02. № 272, 2012.07.05. № 27-V (алғашқы ресми жарияланғанынан кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі)
Зандарымен.

12-бап. Салымшылардың жинақталған ақша сомасын алу құқығы

1. Салымшы осы Заңның 8-бабының 2-тармағында талаптарын орындаған жағдайда және тұрғын үй құрылышы жинақ ақшасы туралы шарт бойынша құқық басқа адамға берілмеген немесе басқа адамдар пайдасына салынбаған жағдайда тұрғын үй құрылышы жинақ банкі тұрғын үй заемын бермесе, банк Қазақстан Республикасының заңдарына сәйкес жауапты болады, сондай-ақ тұрғын үй құрылышы жинақ ақшасы туралы шарттың талаптарында көзделген мерзімдерде салымшының бірінші талабы бойынша оған жинақталған ақшасы сомасын сөзсіз төлеуге міндетті.

2. (алып тасталды)

3. Тұрғын үй құрылышы жинақ ақшасы салымшысының осы Заңның 8-бабы 2-тармағында талаптарын орындағаны-орындағанына қарамастан, ол тұрғын үй заемын алудан бас тартқан және тұрғын үй құрылышы жинақ ақшасы туралы шартты мерзімінен бұрын бұзған жағдайда, үш жыл ақша жинақтағаннан кейін оның мемлекеттің сыйлықақысын алуға құқығы бар.

Қарыз алушы заем берілген күннен бастап күнтізбелік он төрт күн ішінде тұрғын үй заемын қайтарған жағдайда, үш жыл ақша жинақтағаннан кейін оның мемлекеттің сыйлықақысын алуға құқығы бар.

Ескерту. 12-бапқа өзгеріс енгізілді – ҚР 2005.04.14. № 43, 2007.07.02. № 272, 2012.07.05. № 27-V (алғашқы ресми жарияланғанынан кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Зандарымен.

12-1-бап. Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге қаражат жинақтарының салымшыларына қызмет көрсету тәртібі

1. Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге қаражат жинақтарының салымшыларына тұрғын үй қарыздарын беру үшін сыйақы есепке жазылған жинақталған ақшаның ең төменгі қажетті мөлшері кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеу үшін қажетті шарттық соманың елу пайызынан кем болмауға тиіс.

Тұрғын үй қарызы бойынша сыйақы мөлшерлемесінің мөлшері салым бойынша сыйақы мөлшерлемесінің мөлшерінен жылдық үш пайыздан астам жоғары болмауға тиіс.

2. Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге қаражат жинақтарының салымшысына шарттық сома кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге қаражат жинақтау туралы шарт күшіне енгеннен кейін үш жылдан ерте емес, мынадай жағдайларда:

1) жинақталған ақша сомасы кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге қаражат жинақтау туралы шарт бойынша қабылданған міндеттемелерге сәйкес келгенде;

2) бағалау көрсеткішінің ең төменгі мәніне қол жеткізілгенде беріледі.

Бағалау көрсеткішін есептеу кезінде тұрғын үй құрылышы жинақ банкі айқындастын жинақтау ұзақтығы, жинақтау шарттарының сақталуы ескеріледі.

Ескерту. 12-1-баппен толықтырылды – ҚР 26.12.2019 № 284-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі)
Заңымен.

13-бап. Осы Заңды қолданысқа енгізу

Осы Заң жарияланған күнінен бастап қолданысқа енгізіледі.

Қазақстан Республикасының

Президенті

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