

Қазақстан Республикасының кейбір заңнамалық актілеріне тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу мәселелері бойынша өзгерістер мен толықтырулар енгізу туралы

Қазақстан Республикасының 2009 жылғы 11 шілдедегі N 183-IV Заңы

1-бап. Қазақстан Республикасының мына заңнамалық актілеріне өзгерістер мен толықтырулар енгізілсін:

1. 2001 жылғы 30 қаңтардағы Қазақстан Республикасының Әкімшілік құқық бұзушылық туралы кодексіне (Қазақстан Республикасы Парламентінің Жаршысы, 2001 ж., N 5-6, 24-құжат; N 17-18, 241-құжат; N 21-22, 281-құжат; 2002 ж., N 4, 33-құжат; N 17, 155-құжат; 2003 ж., N 1-2, 3-құжат; N 4, 25-құжат; N 5, 30-құжат; N 11, 56, 64, 68-құжаттар; N 14, 109-құжат; N 15, 122, 139-құжаттар; N 18, 142-құжат; N 21-22, 160-құжат; N 23, 171-құжат; 2004 ж., N 6, 42-құжат; N 10, 55-құжат; N 15, 86-құжат; N 17, 97-құжат; N 23, 139, 140-құжаттар; N 24, 153-құжат; 2005 ж., N 5, 5-құжат; N 7-8, 19-құжат; N 9, 26-құжат; N 13, 53-құжат; N 14, 58-құжат; N 17-18, 72-құжат; N 21-22, 86, 87-құжаттар; N 23, 104-құжат; 2006 ж., N 1, 5-құжат; N 2, 19, 20-құжаттар; N 3, 22-құжат; N 5-6, 31-құжат; N 8, 45-құжат; N 10, 52-құжат; N 11, 55-құжат; N 12, 72, 77-құжаттар; N 13, 85, 86-құжаттар; N 15, 92, 95-құжаттар; N 16, 98, 102-құжаттар; N 23, 141-құжат; 2007 ж., N 1, 4-құжат; N 2, 16, 18-құжаттар; N 3, 20, 23-құжаттар; N 4, 28, 33-құжаттар; N 5-6, 40-құжат; N 9, 67-құжат; N 10, 69-құжат; N 12, 88-құжат; N 13, 99-құжат; N 15, 106-құжат; N 16, 131-құжат; N 17, 136, 139, 140-құжаттар; N 18, 143, 144-құжаттар; N 19, 146, 147-құжаттар; N 20, 152-құжат; N 24, 180-құжат; 2008 ж., N 6-7, 27-құжат; N 12, 48, 51-құжаттар; N 13-14, 54, 57, 58-құжаттар; N 15-16, 62-құжат; N 20, 88-құжат; N 21, 97-құжат; N 23, 114-құжат; N 24, 126, 128, 129-құжаттар; 2009 ж., N 2-3, 7, 21-құжаттар; 2009 жылғы 8 мамырда "Егемен Қазақстан" және 2009 жылғы 9 мамырда "Казахстанская правда" газеттерінде жарияланған "Қазақстан Республикасының кейбір заңнамалық актілеріне тауар биржалары мәселелері бойынша өзгерістер мен толықтырулар енгізу туралы" 2009 жылғы 4 мамырдағы Қазақстан Республикасының Заңы ; 2009 жылғы 8 мамырда "Егемен Қазақстан" және 2009 жылғы 9 мамырда "Казахстанская правда" газеттерінде жарияланған "Қазақстан Республикасының кейбір заңнамалық актілеріне ойын бизнесі мәселелері бойынша өзгерістер мен толықтырулар енгізу туралы" 2009 жылғы 4 мамырдағы Қазақстан Республикасының Заңы):

237-1-бап мынадай редакцияда жазылсын:

"237-1-бап. Қазақстан Республикасының тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы заңнамалық актісінің талаптарын бұзу

1. Құрылыс салушының, жобалау компаниясының Қазақстан Республикасының тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы заңнамалық актісінің құрылыс салушы, жобалау компаниясы туралы және құрылыс объектісі туралы ақпараттың мазмұнына қоятын талаптарын, сондай-ақ оны тарату тәртібін бұзуы не құрылыс салушының, жобалау компаниясының дәл емес, толық емес немесе жаңылыстыратын ақпаратты т а р а т у ы -

заңды тұлғаларға айлық есептік көрсеткіштің екі жүзден үш жүзге дейінгі мөлшерінде айыппұл салуға әкеп соғады.

2. Облыстың (республикалық маңызы бар қаланың, астананың) жергілікті атқарушы органына құрылыс салушының, жобалау компаниясының Қазақстан Республикасының заңдарында көзделген мәліметтер мен есептілікті табыс етпеуі не олардың дәйексіз мәліметтер мен есептілікті табыс етуі -

заңды тұлғаларға айлық есептік көрсеткіштің екі жүзден үш жүзге дейінгі мөлшерінде айыппұл салуға әкеп соғады.

3. Осы баптың бірінші және екінші бөліктерінде көзделген, құрылыс салушы әкімшілік жаза қолданылғаннан кейін бір жыл ішінде қайталап жасаған іс-әрекеттер (ә р е к е т с і з д і к) -

заңды тұлғаларға айлық есептік көрсеткіштің үш жүз елуден төрт жүзге дейінгі мөлшерінде айыппұл салуға әкеп соғады.

4. Осы баптың бірінші және екінші бөліктерінде көзделген, жобалау компаниясы әкімшілік жаза қолданылғаннан кейін бір жыл ішінде қайталап жасаған іс-әрекеттер (ә р е к е т с і з д і к), сол сияқты осы баптың бірінші және екінші бөліктерінде көзделген, әкімшілік жауапкершілікке тартуға әкеп соққан бұзушылықтарды жоймау -

үлескерлердің ақшасын тарту есебінен тұрғын жайлар құрылысын ұйымдастыру жөніндегі қызметке лицензияның қолданылуын үш айға дейінгі мерзімге тоқтата тұруға әкеп соғады."

2. 2003 жылғы 20 маусымдағы Қазақстан Республикасының Жер кодексіне (Қазақстан Республикасы Парламентінің Жаршысы, 2003 ж., N 13, 99-құжат; 2005 ж., N 9, 26-құжат; 2006 ж., N 1, 5-құжат; N 3, 22-құжат; N 11, 55-құжат; N 12, 79, 83-құжаттар ; N 16, 97-құжат; 2007 ж., N 1, 4-құжат; N 2, 18-құжат; N 14, 105-құжат; N 15, 106, 109-құжаттар; N 16, 129-құжат; N 17, 139-құжат; N 18, 143-құжат; N 20, 152-құжат; N 24, 180-құжат; 2008 ж., N 6-7, 27-құжат; N 15-16, 64-құжат; N 21, 95-құжат; N 23, 114-құжат ; 2009 ж., N 2-3, 18-құжат):

32-баптың 4-тармағы мынадай мазмұндағы екінші бөлікпен толықтырылсын:

"Осы ереже Қазақстан Республикасының тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы заңнамалық актісіне сәйкес үлескерлердің ақшасын тарту есебінен тұрғын үйлер (тұрғын жайлар) құрылысын ұйымдастыру жөніндегі қызметті жүзеге асыруы үшін жобалау компаниясына жер учаскесіне құқығын беру жағдайларына қолданылмайды."

3. "Аудиторлық қызмет туралы" 1998 жылғы 20 қарашадағы Қазақстан Республикасының Заңына (Қазақстан Республикасы Парламентінің Жаршысы, 1998 ж., N 22, 309-құжат; 2000 ж., N 22, 408-құжат; 2001 ж., N 1, 5-құжат; N 8, 52-құжат; 2002 ж., N 23-24, 193-құжат; 2003 ж., N 11, 56-құжат; N 12, 86-құжат; N 15, 139-құжат; 2004 ж., N 23, 138-құжат; 2005 ж., N 14, 58-құжат; 2006 ж., N 8, 45-құжат; 2007 ж., N 2, 18-құжат; N 4, 28-құжат; 2009 ж., N 2-3, 21-құжат):

5-баптың 2-тармағы бірінші бөлігінің он төртінші абзацындағы "ұйымдары жатады." деген сөздер "ұйымдары;" деген сөзбен ауыстырылып, мынадай мазмұндағы он бесінші абзацпен толықтырылсын:

"Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы" Қазақстан Республикасының Заңына сәйкес құрылыс салушылар мен жобалау компаниялары жатады."

4. "Жарнама туралы" 2003 жылғы 19 желтоқсандағы Қазақстан Республикасының Заңына (Қазақстан Республикасы Парламентінің Жаршысы, 2003 ж., N 24, 174-құжат; 2006 ж., N 15, 92-құжат; N 16, 102-құжат; 2007 ж., N 12, 88-құжат):

14-баптың 7) тармақшасы мынадай редакцияда жазылсын:

"7) облыстардың (республикалық маңызы бар қаланың, астананың) жергілікті атқарушы органдары жобалау компаниясының үлескерлер ақшасын тарту есебінен тұрғын жайлар құрылысын ұйымдастыру жөніндегі қызметке лицензиясының қолданылуын тоқтата тұрған кезеңде тұрғын жайларды жарнамалауға тыйым салынады."

5. "Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы" 2006 жылғы 7 шілдедегі Қазақстан Республикасының Заңына (Қазақстан Республикасы Парламентінің Жаршысы, 2006 ж., N 16, 101-құжат; 2007 ж., N 2, 18-құжат):

1) кіріспедегі "арқылы оларды салуға" деген сөздер "есебінен олардың құрылысын ұйымдастыру жөніндегі қызметке" деген сөздермен ауыстырылсын;

2) 1-бап мынадай редакцияда жазылсын:

"1-бап. Осы Заңда пайдаланылатын негізгі ұғымдар

Осы Заңда мынадай негізгі ұғымдар пайдаланылады:

1) банк-агент - үлескердің депозитін қабылдап алатын екінші деңгейдегі банк;
2) жобалау компаниясы - жарғылық капиталының елу проценттен астамын үлескерлердің ақшасын тарту есебінен тұрғын жайлар құрылысын ұйымдастыру жөніндегі лицензияланатын қызметті жүзеге асыратын құрылыс салушы қалыптастырған заңды тұлға;

3) кепілдікті мерзім - құрылыс салушы тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шартқа сәйкес жобалау (жобалау-сметалық) құжаттамасында көрсетілген құрылыс объектісі көрсеткіштерінің сапасын сақтауға және құрылыс объектісін (тұрғын жайды) пайдалану мүмкіндігіне кепілдік беретін уақыт;

4) құрылыс салушы - өзіне меншік құқығымен немесе жергілікті атқарушы орган берген жер пайдалану құқығымен тиесілі жер учаскелерінде тұрғын жайлардың үлестік

құрылысын ұйымдастыру жөніндегі қызметті үлескерлердің ақшасын тарта отырып, әрбір тұрғын жайды салу үшін жобалау компаниясын құру арқылы жүзеге асыратын
з а ң д ы т ұ л ғ а ;

5) нөлдік цикл - тұрғын жайдың нөл деп алынатын, шартты жобалық белгіден төмен орналасқан бөліктерін салу жөніндегі құрылыс-монтаждау жұмыстарының кешені;

6) пайдалануға беруге рұқсат мемлекеттік қабылдау комиссиясының тұрғын жайды қабылдау туралы актісін комиссияны тағайындаған облыстардың (республикалық маңызы бар қаланың, астананың) жергілікті атқарушы органдарының бекітуі;

7) тұрғын үйдегі (тұрғын жайдағы) үлес - тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарт бойынша құрылыс жобасына сәйкес салынған тұрғын үйдің (тұрғын жайдың) құрамына кіретін, үлескерге беру актісі бойынша берілетін тұрғын және (немесе) тұрғын емес үй-жайлар. Осындай тұрғын және (немесе) тұрғын емес үй-жайларға жеке меншік құқығы туындаған кезде онымен бір мезгілде тұрғын жайдағы ортақ мүлікке ортақ үлестік меншік құқығы туындайды;

8) тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу - тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарт тараптарының тұрғын жайларды салу мақсатындағы қатынастары;

9) тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу саласындағы уәкілетті орган (бұдан әрі - уәкілетті орган) - тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу саласындағы басшылықты жүзеге асыратын мемлекеттік орган;

10) тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарт - құрылыс салушының, жобалау компаниясының, үлескер мен банк-агенттің арасында жасалатын, үлескерлердің ақшасын тарту есебінен тұрғын жайлардың салынуына байланысты құқықтық қатынастарды реттейтін шарт;

11) тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарт бойынша тұрғын үй (тұрғын жай) (бұдан әрі - тұрғын жай) - негізінен тұрғын үй-жайлардан, сондай-ақ ортақ мүлік болып табылатын тұрғын емес үй-жайлардан және өзге де бөліктерден тұратын қ ұ р ы л ы с ;

12) тіркеуші органдар - жылжымайтын мүлікке құқықтарды және олармен жасалатын мәмілелерді мемлекеттік тіркеуді жүзеге асыратын органдар;

13) үлескер - одан әрі жобалау компаниясына аударуға арналған ақшасын банк-агенттегі ағымдағы шотқа (үлескердің депозитіне) енгізу арқылы тұрғын жайларды салуға қатысатын жеке (уақытша жүрген шетел азаматтарын қоспағанда) н е м е с е з а ң д ы т ұ л ғ а ;

14) үлескердің депозиті - үлескер тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарт негізінде банк-агенттегі ағымдағы шотқа банк шоты шартының талаптарымен енгізетін ақша.";

3) 3-бап мынадай редакцияда жазылсын:

"3-бап. Қазақстан Республикасы Үкіметінің тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу саласындағы құзыреті

Қазақстан Республикасы Үкіметінің тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу саласындағы құзыретіне:

1) тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу саласындағы мемлекеттік саясаттың негізгі бағыттарын әзірлеу;

2) тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу саласындағы уәкілетті органды айқындау;

3) тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы үлгі шартты бекіту;

4) тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарттарды есепке алуды жүзеге асыру ережелерін бекіту жатады.";

4) мынадай мазмұндағы 3-1-баппен толықтырылсын:

"3-1-бап. Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу саласындағы уәкілетті органның құзыреті

Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу саласындағы уәкілетті орган:

1) тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу саласындағы бірыңғай мемлекеттік саясатты іске асырады;

2) тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу мәселелерін зерделеу және талдау үшін облыстардың (республикалық маңызы бар қаланың, астананың) жергілікті атқарушы органдарынан ақпарат сұратады;

3) тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы үлгі шартты әзірлейді;

4) тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарттарды есепке алуды жүзеге асыру ережесін әзірлейді;

5) үлескерлердің ақшасын тарту есебінен тұрғын жайлар құрылысын ұйымдастыру жөніндегі қызметке лицензиялау ережесін және оларға қойылатын біліктілік талаптарын әзірлейді;

6) тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу саласындағы мемлекеттік саясатты одан әрі жетілдіру жөніндегі ұсыныстарды әзірлейді және оны Қазақстан Республикасының Үкіметіне енгізеді.";

5) 4, 5 және 6-баптар мынадай редакцияда жазылсын:

"4-бап. Облыстардың (республикалық маңызы бар қаланың, астананың) жергілікті атқарушы органдарының тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу саласындағы құзыреті

Облыстардың (республикалық маңызы бар қаланың, астананың) жергілікті атқарушы органдары тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу саласында:

1) тұрғын жайды салу жөніндегі жобалау компанияларының қызметіне мониторингті жүзеге асырады;

2) жобалау компанияларынан қажетті материалдар мен құжаттарды Қазақстан Республикасының заңдарында белгіленген тәртіппен сұратады және алады;

3) анықталған Қазақстан Республикасының тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы заңнамасын бұзушылықтарды жою туралы нұсқамалар шығарады, сондай-ақ құрылыс салушылар мен жобалау компанияларына Қазақстан Республикасының

заңдарында көзделген мәжбүрлеу шараларын қолдану туралы шешім қабылдайды;

4) Қазақстан Республикасының заңдарында көзделген жағдайларда жобалау компаниясына үлескерлердің ақшасын тарту есебінен тұрғын жайлар құрылысын ұйымдастыру жөніндегі қызметке лицензия береді, оның қолданылуын тоқтата тұрады немесе сот тәртібімен одан айырады;

5) тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарттарды есепке алуды жүзеге асырады;

6) осы Заңның 6-бабы 1-тармағының 3) тармақшасына сәйкес құрылыс салушының өз капиталының жеткілікті болуын және жобалау компаниясын біліктілік талаптарына сай тексеруді тоқсан сайын жүзеге асырады;

7) мемлекеттік органдардың құзыретіне жататын мәселелер бойынша олармен өзара іс-қимылды және ынтымақтастықты жүзеге асырады;

8) банк-агентпен, құрылыс салушымен және жобалау компаниясымен бірлесіп тұрғын жай құрылысын аяқтаудың мүмкін еместігін айқындайды.

5-бап. Құрылыс салушы мен жобалау компаниясының қызметін облыстардың (республикалық маңызы бар қаланың, астананың) жергілікті атқарушы органдарының бақылауы

1. Құрылыс салушы мен жобалау компаниясы осы Заңның, сондай-ақ оған сәйкес қабылданған нормативтік құқықтық актілердің талаптарын бұзған жағдайда, облыстардың (республикалық маңызы бар қаланың, астананың) жергілікті атқарушы органдары :

1) құрылыс салушы мен жобалау компаниясынан анықталған бұзушылықтарды жоюды талап етеді;

2) құрылыс салушы мен жобалау компаниясына осы Заңның, сондай-ақ оған сәйкес қабылданған нормативтік құқықтық актілердің бұзылуын жою туралы орындалуы міндетті нұсқамалар жібереді;

3) құрылыс салушыны, жобалау компаниясын және (немесе) олардың лауазымды адамдарын осы Заңда және Қазақстан Республикасының өзге де заңдарында белгіленген жауапкершілікке тарту үшін қажетті шаралар қабылдайды.

2. Өздеріне осы баптың 1-тармағының 2) тармақшасына сәйкес облыстың (республикалық маңызы бар қаланың, астананың) жергілікті атқарушы органының нұсқамасы жіберілген құрылыс салушы мен жобалау компаниясы оған Қазақстан Республикасының заңнамасында белгіленген тәртіппен шағым жасауға құқылы.

6-бап. Құрылыс салушы және жобалау компаниясы

1. Құрылыс салушы :

1) кемінде үш жыл тұрғын жайлар тұрғызу, оның ішінде тапсырысшы ретінде тұрғызу тәжірибесіне ие болуға;

2) Қазақстан Республикасының заңнамасында белгіленген тәртіппен кемінде жүз пәтерді пайдалануға беруге;

3) кемінде жүз мың айлық есептік көрсеткіш мөлшерінде өз капиталы болуына м і н д е т т і .

2. Құрылыс салушы жобалау компаниясының жарғылық капиталына ақша, жер учаскесі, жобалау (жобалау-сметалық) құжаттама және Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес өзге де мүлік түрінде салым енгізеді.

3. Құрылыс салушы үлескерлердің алдында жобалау компаниясының міндеттемелері бойынша ортақ жауаптылықта болады.

4. Құрылыс салушы және жобалау компаниясы жылдық қаржылық есептілікке аудит жүргізуге және аудиторлық есепті облыстың (республикалық маңызы бар қаланың, астананың) жергілікті атқарушы органына есепті жылдан кейінгі жылдың 30 маусымынан кешіктірмей табыс етуге міндетті.

5. Жобалау компаниясы және үлескер тараптардың келісімі бойынша айқындалатын өз міндеттемелерінің орындалуына қатысты өздерінің азаматтық-құқықтық жауапкершілігін сақтандыруды жүзеге асыруға құқылы.

6. Жобалау компаниясы тұрғын жайды салу үшін тұрғын жай құрылысы құнының жетпіс бес процентінен аспайтын мөлшерде ақша тартуға құқылы.

7. Шетелдік ұйымдар үлескерлердің ақшасын тарту есебінен тұрғын жайлар құрылысын ұйымдастыру жөніндегі қызметті Қазақстан Республикасының аумағында заңды тұлға құру арқылы ғана жүзеге асырады.";

б) мынадай мазмұндағы 6-1-баппен толықтырылсын:

"6-1-бап. Үлескерлердің ақшасын тарту есебінен тұрғын жайлар құрылысын ұйымдастыру жөніндегі қызметті лицензиялау

1. Үлескерлердің ақшасын тарту есебінен тұрғын жайлар құрылысын ұйымдастыру жөніндегі қызметті лицензиялау осы Заңға және Қазақстан Республикасының лицензиялау туралы заңнамасына сәйкес жүзеге асырылады.

2. Үлескерлердің ақшасын тарту есебінен тұрғын жайлар құрылысын ұйымдастыру жөніндегі қызмет облыстардың (республикалық маңызы бар қаланың, астананың) жергілікті атқарушы органдары жобалау компаниясына әрбір тұрғын жайдың құрылысы үшін беретін, үлескерлердің ақшасын тарту есебінен тұрғын жайлар құрылысын ұйымдастыру жөніндегі қызметке лицензияның негізінде жүзеге а с ы р ы л а д ы .

3. Құрылыс салушы осы Заңның 6-бабының 1-тармағында көзделген талаптарды растайтын құжаттардың нотариат куәландырған көшірмелерін үлескерлердің ақшасын тарту есебінен тұрғын жайлар құрылысын ұйымдастыру жөніндегі қызметке лицензияны бірінші кезеңде алған кезде облыстардың (республикалық маңызы бар қаланың, астананың) жергілікті атқарушы органдарына ұсынуы үшін жобалау компаниясына беруге міндетті.

4. Үлескерлердің ақшасын тарту есебінен тұрғын жайлар құрылысын ұйымдастыру жөніндегі қызметке лицензия екі кезеңде беріледі.

Бірінші кезеңде үлескерлердің ақшасын тарту есебінен тұрғын жайлар құрылысын ұйымдастыру жөніндегі қызметке лицензия жобалау компаниясы мынадай біліктілік талаптары:

1) жобалау компаниясына меншік құқығымен немесе жер пайдалану құқығымен тиесілі жер учаскесінің бар екенін;

2) құрылыстың нөлдік циклі сатысында сараптаманың оң қорытындысымен қоса жобалау (жобалау-сметалық) құжаттамасының бар екенін;

3) нөлдік циклде құрылыс-монтаждау жұмысын жүргізуге рұқсаттың бар екенін;

4) банк-агентпен шарттың бар екенін;

5) тұрғын жайды салу үшін тұрғын жай құрылысы құнының кемінде он бес проценті мөлшерінде немесе кемінде нөлдік циклдегі құрылыс құнына баламалы мөлшерде өз капиталының бар екенін растағанда алты айға дейінгі мерзімге беріледі.

Екінші кезеңде үлескерлердің ақшасын тарту есебінен тұрғын жайлар құрылысын ұйымдастыру жөніндегі қызметке лицензия мынадай біліктілік талаптары:

1) құрылыс объектісі сараптаманың оң қорытындысымен қоса жобалау (жобалау-сметалық) құжаттамасының бар екені;

2) тұрғын жай құрылысының нөлдік циклінің аяқталғаны;

3) банк-агентте үлескерлердің тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарттарға сәйкес енгізілген, тұрғын жай құрылысы құнының кемінде он бес проценті мөлшерінде депозиттерінің бар екені;

4) құрылысты толық көлемде аяқтау үшін өз капиталының бар екені не тұрғын жай құрылысы құнының кемінде жиырма бес проценті мөлшерінде өз капиталының және инвестормен құрылысты аяқтау үшін жеткілікті инвестициялар беру туралы келісімнің бар екені;

5) сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі саласында инжинирингтік қызметтер көрсететін ұйыммен шарттың бар екені расталған кезде тұрғын жайды пайдалануға беру актісі бекітілгенге дейінгі мерзімге беріледі.";

7) 7-бап мынадай редакцияда жазылсын:

"7-бап. Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарт

1. Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы үлгі шартты Қазақстан Республикасының Үкіметі бекітеді.

Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарт бойынша: құрылыс салушы тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шартта көзделген мерзімде тұрғын жай құрылысын ұйымдастыруға және жобалау (жобалау-сметалық) құжаттамасы мен тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шартта көрсетілген құрылыс объектісі көрсеткіштері сапасының кепілдікті мерзім бойына сақталуын қамтамасыз етуге міндеттенеді;

жобалау компаниясы тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шартта белгіленген мерзімде тұрғын жайды салуға және оны пайдалануға беруге рұқсат

алғаннан кейін үлескерге тұрғын үйдегі (тұрғын жайдағы) тиісті үлесін беруге міндеттенеді;

үлескер банк шоты шартын жасасуға және үлескердің депозитіне тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шартта келісілген мөлшерде және тәртіппен ақша енгізуге және тұрғын жайды пайдалануға беруге рұқсат болған кезде тұрғын үйдегі (тұрғын жайдағы) үлесін қабылдап алуға міндеттенеді;

банк-агент үлескердің депозитін оған Қазақстан Республикасы Ұлттық Банкінің қайта қаржыландыру ставкасынан төмен емес сыйақы ставкасын есептей отырып, банк шоты шартының талаптарымен қабылдауға міндеттенеді.

Үлескер тұрғын үйдегі (тұрғын жайдағы) үлесін алғаннан кейін банк-агент ақшаны үлескердің депозитінен жобалау компаниясына аударады, ал жинақталған сыйақы мөлшеріндегі ақшаны үлескерге қайтарып береді.

Банк-агент жобалау компаниясына үлескерлердің тартылған ақшасы шегінде беретін банк қарызы бойынша сыйақы ставкасы үлескердің депозиті бойынша сыйақы ставкасының, банк-агенттің қарызға қызмет көрсету шығыстарының, қарыз берумен байланысты міндетті талаптар мен төлемдер жөніндегі шығыстардың және салықты және бюджетке төленетін басқа да міндетті төлемдерді төлеу жөніндегі шығыстардың жиынтық мөлшерінен аспауға тиіс.

2. Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарт жасалғаннан кейін оған тараптардың келісімі бойынша өзгерістер және (немесе) толықтырулар енгізілуі мүмкін .";

8) 8 - б а п т а :

тақырып мынадай редакцияда жазылсын:

"8-бап. Құрылыс салушы және жобалау компаниясы ұсынатын а қ п а р а т " ;

1 - т а р м а қ т а :

бірінші абзац "салушы" деген сөзден кейін "және жобалау компаниясы" деген сөздермен толықтырылсын;

1) тармақша мынадай редакцияда жазылсын:

"1) құрылыс салушының және жобалау компаниясының атауы және орналасқан жері туралы а қ п а р а т т ы ; " ;

мынадай мазмұндағы 1-1) тармақшамен толықтырылсын:

" 1 - 1) м ы н а л а р д ы :

құрылтайшы заңды тұлғаның атауын;

құрылтайшы жеке тұлғаның тегін, атын, әкесінің атын (ол болған кезде) көрсете отырып, құрылыс салушының және жобалау компаниясының құрылтайшылары туралы а қ п а р а т т ы ; " ;

2) тармақша "салушының" деген сөзден кейін "және жобалау компаниясының" деген сөздермен толықтырылсын;

5) тармақшада :

"ол бар болған жағдайда," деген сөздер алып тасталсын;
"салушының" деген сөзден кейін "және жобалау компаниясының" деген сөздермен толықтырылсын ;

б) тармақша мынадай редакцияда жазылсын:

"б) жобалау компаниясының үлескерлер ақшасын тарту есебінен тұрғын жайлар құрылысын ұйымдастыру жөніндегі қызметке лицензиясын;"

7) тармақшада :

"ол бар болған жағдайда," деген сөздер алып тасталсын;
"екі" деген сөз "үш" деген сөзбен ауыстырылсын;

9) тармақша "салушының" деген сөзден кейін "немесе жобалау компаниясының" деген сөздермен толықтырылсын;

2 - тармақта :

2) тармақшадағы "жобалық құжаттамаға" деген сөздер "жобалау (жобалау-сметалық) құжаттамасына" деген сөздермен ауыстырылсын;

4) тармақшадағы "объектілер" деген сөз "құрылыс объектілері" деген сөздермен ауыстырылсын;

9) 9 және 10-баптар мынадай редакцияда жазылсын:

"9-бап. Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарттың нысаны және міндетті талаптары

1. Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарт Қазақстан Республикасының Үкіметі бекіткен үлгі шарттың негізінде жазбаша нысанда жасалады, ол есепке алынуға жатады және осы есепке алу кезінен бастап жасалған болып есептеледі.

2. Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарттың міндетті талаптары:

1) тұрғын үйді (тұрғын жайды) пайдалануға беруге рұқсат алғаннан кейін жобалау компаниясының үлескерге беруіне жататын оның тұрғын үйдегі (тұрғын жайдағы) үлесін жобалау (жобалау-сметалық) құжаттамасына сәйкес үлескер үшін айқындау;

2) жобалау компаниясының үлескерге тұрғын үйдегі (тұрғын жайдағы) үлесті беру мерзімі ;

3) шарттың бағасы, яғни үлескердің банк шотының шарты бойынша үлескер депозитіне енгізуіне жататын, тұрғын және (немесе) тұрғын емес үй-жайдың жалпы алаңының бір шаршы метрі үшін есептік негізге алынған ақша сомасы;

4) тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарт бойынша салынған тұрғын жайға берілетін кепілдікті мерзім;

5) сәулеттік жобалау (жобалау-сметалық) құжаттамасының тұрғын жайдағы үлескерге берілуге жататын тұрғын үй-жайға қатысты бір бөлігін (тұрғын үй-жайдың салыну жоспарлары, қабаттылығы) шартқа міндетті түрде қоса тіркеу;

6) үлескерге тұрғын үйдегі (тұрғын жайдағы) үлесін берудің шартта көзделген

мерзімін жобалау компаниясы бұзған жағдайда, тұрақсыздық айыбының (өсімпұлдың) мөлшерін көрсету;

7) үлескер шартта белгіленген төлемді енгізу мерзімін бұзған жағдайда, тұрақсыздық айыбының (өсімпұлдың) мөлшерін көрсету;

8) үлескердің ақшасын банк-агенттің жобалау компаниясына беру тәртібі мен мерзімдері;

9) банк шотының шарты бойынша үлескер депозитінде тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарт бағасының кемінде он бес проценті мөлшерінде бастапқы жарнасының болу қажеттігі туралы көрсету болып табылады.

3. Тұрғын жайға берілетін кепілдікті мерзім құрылыс объектісі пайдалануға қабылданған күннен бастап екі жылдан кем болмауға тиіс.

4. Шартта осы баптың 2-тармағында көзделген талаптар болмаған жағдайда, шарт есепке қойылмауға тиіс.

5. Үлестік құрылысқа қатысушы азамат қайтыс болған немесе ол қайтыс болды деп жарияланған жағдайда оның шарт бойынша құқықтары мен міндеттері Қазақстан Республикасының азаматтық заңнамасына сәйкес мұрагерлеріне ауысады. Құрылыс салушы, жобалау компаниясы, банк-агент үлестік құрылысқа қатысушының құқықтары мен міндеттері ауысқанда осындай мұрагерлерден бас тартуға құқылы емес.

6. Егер тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарт жасасқан үлескер шарттың бағасын шарттың талабына сай толық көлемінде төлесе, тұрғын жайдың жалпы алаңының 1 шаршы метрі үшін бағаны одан әрі өзгертуге жол берілмейді.

7. Құрылыс салушы және жобалау компаниясы іс жүзіндегі мекенжайы, сондай-ақ жұмыс режимі өзгерген жағдайда үлескерлерге оларды міндетті түрде хабардар ету арқылы хабарлайды.

10-бап. Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шартты жасасу

Жобалау компаниясы үлескерлердің ақшасын тарту есебінен тұрғын жайлар құрылысын ұйымдастыру жөніндегі қызметке лицензияны осы Заңда белгіленген тәртіппен бірінші кезеңде алғаннан кейін құрылыс салушы, жобалау компаниясы, үлескер және банк-агент тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарт жасасуға құқылы.":

10) 11 - бапта :

1 - тармақта :

"өзгерістер" деген сөзден кейін "және (немесе) толықтырулар" деген сөздермен толықтырылсын ;

"уәкілетті органдарда" деген сөздер "облыстың (республикалық маңызы бар қаланың, астананың) жергілікті атқарушы органында" деген сөздермен ауыстырылсын;

2 - тармақта :

бірінші бөліктегі "құрылыс салушы" деген сөздер "жобалау компаниясы шарт

немесе қосымша келісім жасалған күннен бастап бес жұмыс күні ішінде" деген сөздермен ауыстырылсын;

екінші бөлік мынадай редакцияда жазылсын:

"Жобалау компаниясы тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарт облыстың (республикалық маңызы бар қаланың, астананың) жергілікті атқарушы органында есепке алынғаннан кейін он жұмыс күні ішінде оның есептік жазбасы туралы үзінді-көшірмені үлескерге және банк-агентке табыс етуге міндетті.";

3-тармақтағы "құрылыс салушы", "уәкілетті органға" деген сөздер тиісінше "Жобалау компаниясы", "облыстың (республикалық маңызы бар қаланың, астананың) жергілікті атқарушы органына" деген сөздермен ауыстырылсын;

4-тармақ мынадай редакцияда жазылсын:

"4. Шарттарды есепке алу облыстың (республикалық маңызы бар қаланың, астананың) жергілікті атқарушы органына құжаттар берілген күннен бастап бес жұмыс күні ішінде жүргізіледі.";

5 - т а р м а қ т а :

"уәкілетті органға" деген сөздер "облыстың (республикалық маңызы бар қаланың, астананың) жергілікті атқарушы органына" деген сөздермен ауыстырылсын; екінші сөйлемдегі "тарапты" деген сөз "тараптарды" деген сөзбен ауыстырылсын;

11) 12-бап мынадай редакцияда жазылсын:

"12-бап. Міндеттемелердің орындалуы

1. Үлескердің шарт бағасын төлеуі төлемдерді шартта белгіленген мерзімдерде енгізу арқылы жүргізіледі.

2. Үлескердің міндеттемелері тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шартқа сәйкес ақша толық көлемде төленген және тұрғын үйдегі (тұрғын жайдағы) үлес қабылдап алынған кезден бастап орындалған болып есептеледі.

3. Жобалау компаниясының міндеттемелері тұрғын жайды пайдалануға беруге рұқсат алынған және үлескерге тұрғын үйдегі (тұрғын жайдағы) тиісті үлесті беру туралы актіге тараптар қол қойған кезден бастап орындалған болып есептеледі.

4. Банк-агенттің міндеттемелері тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шартқа сәйкес ақша үлескерлердің депозиттерінен жобалау компаниясына аударылған және үлескерге жинақталған сыйақы мөлшеріндегі ақша қайтарып берілген кезден бастап орындалған болып есептеледі.

5. Құрылыс салушының міндеттемелері кепілдікті мерзім аяқталғаннан және кепілдікті мерзім кезеңінде туындаған, жобалау (жобалау-сметалық) құжаттама мен тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шартта көрсетілген құрылыс объектісі көрсеткіштері сапасының бұзылуын жою жөніндегі міндеттемелерін орындағаннан кейін орындалған болып есептеледі.

6. Тұрғызылған тұрғын үйдегі (тұрғын жайдағы) үлес үлескерге берілгенге дейін оның кездейсоқ жойылу немесе кездейсоқ бүліну тәуекелін жобалау компаниясы

көтереді. Тараптар беру актісіне қол қойғаннан кейін үлестің кездейсоқ жойылу немесе кездейсоқ бүліну тәуекелі үлескерге өтеді.";

1 2) 1 3 - б а п т а :

1 - т а р м а қ т а :

бірінші бөліктегі "салушы мен үлескердің" деген сөздер "салушының, жобалау компаниясының, үлескер мен банк-агенттің" деген сөздермен ауыстырылсын;

екінші бөлік алып тасталсын;

мынадай мазмұндағы 1-1 және 1-2-тармақтармен толықтырылсын:

"1-1. Үлескер тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шартты мерзімінен бұрын бұзуға және үлескер депозитінің сомасын банк шотының шарты жасалған кезден бастап күнтізбелік отыз күн ішінде талап етуге құқылы.

Осы мерзім аяқталғаннан кейін үлескердің ақшаны сұратып алуы: жобалау компаниясының үлескерлер ақшасын тарту есебінен тұрғын жайлар құрылысын ұйымдастыру жөніндегі қызметке лицензиясының қолданылуы т о қ т а т ы л ғ а н ;

жобалау компаниясы тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шартта көрсетілген тұрғын жайды пайдалануға беру мерзімін бұзған жағдайларда ғана мүмкін б о л а д ы .

1-2. Осы баптың 1-1-тармағында көзделген жағдайларда тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарт бұзылған кезде банк-агент үлескердің депозитіндегі ақшаны және жинақталған сыйақы мөлшерінде ақшаны үлескерге қайтарып береді.";

3-тармақтағы "жайдағы" деген сөз "үйдегі (тұрғын жайдағы)" деген сөздермен ауыстырылсын;

1 3) 1 4 - б а п т а :

тақырып мынадай редакцияда жазылсын:

"14-бап. Тұрғын үйдегі (тұрғын жайдағы) үлесті беру";

1 - т а р м а қ т а :

"Құрылыс салушы", "Құрылыс салушының" деген сөздер тиісінше "Жобалау компаниясы", "Жобалау компаниясының" деген сөздермен ауыстырылсын;

"жайдағы" деген сөз "үйдегі (тұрғын жайдағы)" деген сөздермен ауыстырылсын; "үлесті" деген сөздің алдынан "тұрғын үйдегі (тұрғын жайдағы)" деген сөздермен т о л ы қ т ы р ы л с ы н ;

2 - т а р м а қ т а :

"Құрылыс салушы" деген сөздер "Жобалау компаниясы" деген сөздермен а у ы с т ы р ы л с ы н ;

"оның" деген сөзден кейін "тұрғын үйдегі (тұрғын жайдағы)" деген сөздермен т о л ы қ т ы р ы л с ы н ;

3 - т а р м а қ т а :

"құрылыс салушы" деген сөздер "жобалау компаниясы" деген сөздермен

а у ы с т ы р ы л с ы н ;

"үлескерлерге" деген сөзден кейін "тұрғын үйдегі (тұрғын жайдағы)" деген сөздермен толықтырылсын;

4 - т а р м а қ т а :

"Құрылыс салушыдан" деген сөздер "Жобалау компаниясынан" деген сөздермен а у ы с т ы р ы л с ы н ;

"жайдағы" деген сөз "үйдегі (тұрғын жайдағы)" деген сөздермен ауыстырылсын;

5 - т а р м а қ т а :

"құрылыс салушыдан", "құрылыс салушы" деген сөздер тиісінше "жобалау компаниясынан", "жобалау компаниясы" деген сөздермен ауыстырылсын;

"өз" деген сөз "өзінің тұрғын үйдегі (тұрғын жайдағы)" деген сөздермен а у ы с т ы р ы л с ы н ;

6 - т а р м а қ т а :

"жайдағы" деген сөз "үйдегі (тұрғын жайдағы)" деген сөздермен ауыстырылсын; "құрылыс салушы" деген сөздер "жобалау компаниясы" деген сөздермен

а у ы с т ы р ы л с ы н ;

"тиісті" деген сөздің алдынан "тұрғын үйдегі (тұрғын жайдағы)" деген сөздермен а у ы с т ы р ы л с ы н ;

"он" деген сөз "он төрт" деген сөздермен ауыстырылсын;

"және құрылыс салушы осының салдарынан шеккен залалдарды өтеу үшін шартқа сәйкес оған тиесілі, тұрақсыздық айыбынан (өсімпұлдан) басқа, ақшаларды үлескерге қайтаруға" деген сөздер алып тасталсын;

14) мынадай редакциядағы 14-1-баппен толықтырылсын:

"14-1-бап. Техникалық қадағалау

1. Жобалау компаниясы техникалық қадағалауды жүзеге асыру үшін сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі саласындағы инжинирингтік қызметтер көрсету жөніндегі ұйымды тартуға міндетті.

2. Инжинирингтік қызметтер көрсету жөніндегі ұйымның есептері құрылыс салушыға, жобалау компаниясына және егер инвестор ретінде әрекет етсе, банк-агентке табыс етіледі.";

15) 15 , 16 және 17-баптар мынадай редакцияда жазылсын:

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

1. Жобалау компаниясы үлескерлердің ақшасын тарту есебінен тұрғын жайлар құрылысын ұйымдастыру жөніндегі қызметке лицензияны алғанға дейін құрылыс салушының тұрғын жай құрылысы жобасының жарнамасын тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарттарды жасасу құқығынсыз жүзеге асыруға құқығы бар.

2. Облыстардың (республикалық маңызы бар қаланың, астананың) жергілікті атқарушы органдары жобалау компаниясының үлескерлер ақшасын тарту есебінен

тұрғын жайлар құрылысын ұйымдастыру жөніндегі қызметке лицензиясының қолданылуын тоқтата тұрған кезеңде үлескерлердің ақшасын банк-агентке тарту үшін жарнамалауға тыйым салынады.

16-бап. Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыруға қойылатын талаптардың бұзылуы

Құрылыс салушы және жобалау компаниясы осы Заңда белгіленген толық және дәйекті ақпаратты ұсынбаған жағдайда, үлескер мәмілені жарамсыз деп тану туралы талап қойып сотқа жүгінуге құқылы.

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

1. Жобалау компаниясы үлескердің тұрғын үйдегі (тұрғын жайдағы) үлесін оған берудің шартта көзделген мерзімін бұзған жағдайда, жобалау компаниясы үлескер жеке тұлғаға мерзімі өткен әрбір күн үшін үлескердің тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу шарты бойынша төлеген сомасының 0,1 проценті мөлшерінде тұрақсыздық айыбын (өсімпұл) төлейді.

Егер үлескер заңды тұлға болса, онда жобалау компаниясы тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шартта белгіленген мөлшерде тұрақсыздық айыбын (өсімпұл) төлейді.

2. Үлескер, жұмыс нәтижелерін қабылдаудан кейінгі кепілдікті мерзім ішінде онда шарттан ауытқушылықты немесе әдеттегідей қабылдау тәсілі кезінде анықталуы мүмкін емес өзге де кемшіліктер (көрінбейтін кемшіліктер), оның ішінде жобалау компаниясы әдейі жасырған мұндай кемшіліктерді өз тандауы бойынша тараптар келіскен мерзімде құрылыс салушыдан:

1) кемшіліктердің өтемсіз жойылуын;

2) шарт бағасының мөлшерлес азайтылуын;

3) кемшіліктерді жоюға жұмсалған өз шығыстарының өтелуін талап етуге құқылы.

3. Төлем енгізудің шартта белгіленген мерзімі бұзылған жағдайда, үлескер жобалау компаниясына мерзімі өткен әрбір күн үшін банк-агенттегі үлескер депозитіне енгізу арқылы шартта белгіленген кезеңде өзінің төлеуіне жататын соманың 0,1 проценті мөлшерінде тұрақсыздық айыбын (өсімпұл) төлейді.

4. Үлескер тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шартқа орай құрылыс салушының, жобалау компаниясы мен инвестордың тұрғын жай құрылысын жүзеге асыру кезіндегі қаржылық және басқа да тәуекелдері үшін жауаптылықта болмайды.

Жобалау компаниясының құрылысты аяқтауға және (немесе) тұрғын үйдегі (тұрғын жайдағы) үлесті беруге мүмкіндігі болмаған жағдайда банк-агент үлескердің депозитіндегі ақшаны және жинақталған сыйақы мөлшеріндегі ақшаны үлескерге қайтарып береді."

6. "Лицензиялау туралы" 2007 жылғы 11 қаңтардағы Қазақстан Республикасының Заңына (Қазақстан Республикасы Парламентінің Жаршысы, 2007 ж., N 2, 10-құжат; N

20, 152-құжат; 2008 ж., N 20, 89-құжат; N 23, 114-құжат; N 24, 128, 129-құжаттар; 2009 ж., N 2-3, 16, 18-құжаттар; 2009 жылғы 8 мамырда "Егемен Қазақстан" және 2009 жылғы 9 мамырда "Казахстанская правда" газеттерінде жарияланған "Қазақстан Республикасының кейбір заңнамалық актілеріне тауар биржалары мәселелері бойынша өзгерістер мен толықтырулар енгізу туралы" 2009 жылғы 4 мамырдағы Қазақстан Республикасының Заңы):

1) 9-баптың 2-тармағының 2) тармақшасы мынадай редакцияда жазылсын:

"2) біржолғы - рұқсат етілген мерзім, көлем, салмақ немесе мөлшер шегінде белгілі бір шаруашылық операциясымен айналысуға (заттай не ақшалай түрде), сондай-ақ " Ойын бизнесі туралы" Қазақстан Республикасының Заңында белгіленген мерзім шегінде ойын бизнесі саласындағы қызмет түрлерімен айналысуға және "Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы" Қазақстан Республикасының Заңында белгіленген көлем шегінде үлескерлердің ақшасын тарту есебінен тұрғын жайлар құрылысын ұйымдастыру жөніндегі қызметпен айналысуға берілетін;"

2) 42-баптың 5-тармағы мынадай мазмұндағы төртінші бөлікпен толықтырылсын:

"Үлескерлердің ақшасын тарту есебінен тұрғын жайлар құрылысын ұйымдастыру жөніндегі қызметпен айналысуға лицензия берудің шарттары мен тәртібі "Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы" Қазақстан Республикасының Заңында айқындалады."

2 - б а п .

1. Осы Заң алғашқы ресми жарияланғанынан кейін үш ай өткен соң қолданысқа е н г і з і л е д і .

2. Осы Заңның күші, осы Заң қолданысқа енгізілгенге дейін үлескер мен тұрғын жайлар құрылысын ұйымдастыру үшін үлескерлердің ақшасын тартуға лицензия алған құрылыс салушының арасындағы тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу қатынастарына қолданылмайды.

Президенті

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