

Қазақстан Республикасының Парламенті

Қазақстан Республикасының Заңы
2016 жылғы 7 сәуірдегі № 486-V
ҚРЗ

Парламент Республики Казахстан

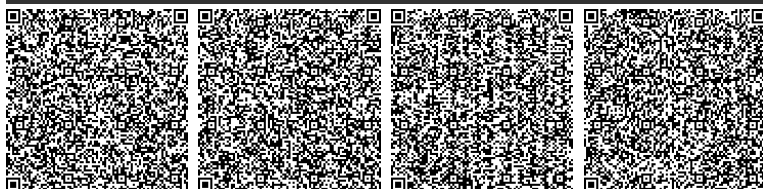
Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы

Ескерту. Бүкіл мәтін бойынша:

«тұрғын үйлердің (тұрғын ғимараттардың)», «тұрғын үйдің (тұрғын ғимараттың)», «тұрғын үйдегі (тұрғын ғимараттағы)», «тұрғын үй (тұрғын ғимарат)», «тұрғын үйлер (тұрғын ғимараттар)», «Тұрғын үйлерді (тұрғын ғимараттарды)», «Тұрғын үйлердің (тұрғын ғимараттардың)», «Тұрғын үй (тұрғын ғимарат)», «тұрғын үйді (тұрғын ғимаратты)», «Тұрғын үйдің (тұрғын ғимараттың)», «тұрғын үйлерді (тұрғын ғимараттарды)», «тұрғын үйден (тұрғын ғимараттан)», «Тұрғын үйдегі (тұрғын ғимараттағы)», «тұрғын үйлердегі (тұрғын ғимараттардағы)» деген сөздер тиісінше «көппәтерлі тұрғын үйлердің», «көппәтерлі тұрғын үйдің», «көппәтерлі тұрғын үйдегі», «көппәтерлі тұрғын үй», «көппәтерлі тұрғын үйлер», «Көппәтерлі тұрғын үйлерді», «Көппәтерлі тұрғын үйлердің», «Көппәтерлі тұрғын үй», «көппәтерлі тұрғын үйді», «Көппәтерлі тұрғын үйдің», «көппәтерлі тұрғын үйлерді», «көппәтерлі тұрғын үйден», «Көппәтерлі тұрғын үйдегі», «көппәтерлі тұрғын үйлердегі» деген сөздермен ауыстырылды;

«тұрғын немесе тұрғын емес үй-жай», «тұрғын немесе тұрғын емес үй-жайларын», «тұрғын және (немесе) тұрғын емес үй-жайларды» деген сөздер тиісінше «пәтер немесе тұрғын емес үй-жай», «пәтерлерді немесе тұрғын емес үй-жайларды», «пәтерлерді және (немесе) тұрғын емес үй-жайларды» деген сөздермен ауыстырылды - ҚР 26.12.2019 № 284-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңымен;

"құрылысына кепілдік беру қорының", "құрылысына кепілдік беру қорында", "құрылысына кепілдік беру қорына", "құрылысына кепілдік беру қоры", "Кепілдік



«ЗҚАИ» ШЖҚ РМК лауазымды тұлғаның ЭЦҚ мәліметі бар QR-код



ҚР НҚА ЭББ-гі нақты
құжатқа сілтеу QR-коды

беру қоры", "Кепілдік беру қорын", "Кепілдік беру қорынан", "Кепілдік беру қорының", "Кепілдік беру қорына", "Кепілдік беру қорымен", "Кепілдік беру қорында" деген сөздер тиісінше "құрылысының бірыңғай операторының", "құрылысының бірыңғай операторында", "құрылысының бірыңғай операторына", "құрылысының бірыңғай операторы", "Бірыңғай оператор", "Бірыңғай операторды", "Бірыңғай оператордан", "Бірыңғай оператордың", "Бірыңғай операторға", "Бірыңғай оператормен", "Бірыңғай операторда" деген сөздермен ауыстырылды - ҚР 09.06.2020 № 341-VI (01.07.2020 бастап қолданысқа енгізіледі) Заңымен.

Осы Заң үлескерлердің ақшасын тарту есебінен көппәтерлі тұрғын үйлердің немесе жеке тұрғын үйлер кешендерінің тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу, тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу тетіктері қолданыла отырып, ескірген және авариялық тұрғын үйді реновациялау жобаларын іске асыру жөніндегі қызметке байланысты қоғамдық қатынастарды реттейді, сондай-ақ тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарт және реновациялау шеңберінде тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарт тараптарының құқықтары мен заңды мүдделерін қорғау кепілдіктерін белгілейді.

Ескерту. Кіріспеге өзгерістер енгізілді – ҚР 30.06.2025 № 204-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алпыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 09.01.2026 № 254-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алпыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) заңдарымен.

1-тарау. ЖАЛПЫ ЕРЕЖЕЛЕР

1-бап. Осы Заңда пайдаланылатын негізгі ұғымдар

Осы Заңда мынадай негізгі ұғымдар пайдаланылады:

1) жеке тұрғын үйлер кешені – құрылысы жобалау-сметалық құжаттамада көзделген, мансард пен астыңғы қабатты есепке алғанда биіктігі үш қабаттан аспайтын, жеке-дара (отбасымен) тұруға арналған, саны кемінде елу болатын жеке тұрған ғимараттар;

1-1) кепілдік – Тұрғын үй құрылысының бірыңғай операторының кепілдік беру жағдайы туындаған кезде көппәтерлі тұрғын үйдің және (немесе) жеке тұрғын үйлер кешенінің құрылысын аяқтауды ұйымдастыру және үлескерлерге тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарттар бойынша және (немесе) реновациялау шеңберіндегі үлескерлерге реновациялау шеңберінде тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарттар бойынша көппәтерлі тұрғын үйдегі және (немесе) жеке тұрғын үйлер кешеніндегі үлестерін беру жөніндегі міндеттемесі;

2) кепілдік беру жағдайы – олар басталған кезде Тұрғын үй құрылысының бірыңғай операторында көппәтерлі тұрғын үйдің және (немесе) жеке тұрғын үйлер кешенінің құрылысын аяқтау жөніндегі міндеттеме және тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуға кепілдік беру туралы шарт бойынша үлескерлердің алдында және (немесе) реновациялау шеңберінде тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуға кепілдік беру туралы шарт бойынша реновациялау шеңберіндегі үлескерлердің алдында жауапкершілік туындайтын, осы Заңда айқындалған жағдай немесе жағдайлар жиынтығы;

3) кепілдік жарна – уәкілетті компанияның тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуға кепілдік беру туралы шарт бойынша немесе реновациялау шеңберінде тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуға кепілдік беру туралы шарт бойынша Тұрғын үй құрылысының бірыңғай операторында төлейтін ақша сомасы;

4) кепілдік мерзімі – көппәтерлі тұрғын үй және (немесе) жеке тұрғын үйлер кешені құрылысы объектілерінің Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексіне және Қазақстан Республикасының сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі туралы заңнамасына сәйкес белгіленген пайдалану мерзімі, осы мерзім ішінде құрылыс салушы, уәкілетті компания және мердігер (бас мердігер) жобалау-сметалық құжаттамаға және тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шартқа сәйкес салынған және пайдалануға берілген көппәтерлі тұрғын үй және (немесе) жеке тұрғын үйлер кешені көрсеткіштерінің сапасын сақтауға кепілдік береді;

4-1) кепілдік шеңберінде реновациялау туралы шарт (бұдан әрі – реновациялау туралы шарт) – Тұрғын үй құрылысының бірыңғай операторы,

құрылыс салушы және уәкілетті компания арасында жасалатын, реновациялау шеңберінде тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуға кепілдік беру талаптары туралы шарт;

5) кідірту талабы – кепілдік беру жағдайы туындаған кезде тараптарда талаптар қоюдың басталуымен уәкілетті компанияның дауыс беретін акцияларын (жарғылық капиталға қатысу үлестерін) сенімгерлік басқару шарты бойынша құқықтар мен міндеттер туындайтын талап немесе талаптар жиынтығы;

6) алып тасталды – ҚР 30.06.2025 № 204-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алпыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңымен;

7) көппәтерлі тұрғын үйдің немесе жеке тұрғын үйлер кешенінің жобалау құны (бұдан әрі – жобалау құны) – құрылыс-монтаждау жұмыстарының құны, жобаны басқаруға, авторлық және техникалық қадағалауға жұмсалатын шығындар, қарыздар бойынша сыйақы және осы Заңда көзделген өзге де шығыстар;

8) көппәтерлі тұрғын үйдің қаңқасы – ауырлық пен әсерді көтеріп тұратын, көппәтерлі тұрғын үйдің беріктігін, қаттылығын және орнықтылығын қамтамасыз ететін, тірек конструкциялары, жабын және төсем конструкциялары бар, тірек жүйе (тіреуіш);

8-1) қарыз қаражаты – борыштық міндеттеме түрінде, оның ішінде ақылылық, мерзімділік және қайтарымдылық шарттарымен алынған қаражат;

8-2) реновациялау шеңберіндегі үлескер – көппәтерлі тұрғын үйдегі үлесін алу мақсатында реновациялау шеңберінде тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарт жасасқан жеке тұлға (уақытша болатын шетелдіктерді қоспағанда) немесе заңды тұлға;

8-3) реновациялау шеңберінде тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу – тараптардың реновациялау шеңберінде тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шартқа негізделген қатынастары;

8-4) реновациялау шеңберінде тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу кепілдігін беру туралы шарт (бұдан әрі – реновациялау шеңберінде кепілдік беру туралы шарт) – Тұрғын үй құрылысының бірыңғай операторы, құрылыс салушы, уәкілетті компания және реновациялау объектісінің немесе реновациялау

объектісіне кіретін жылжымайтын мүліктің барлық меншік иелері арасында осы Заңда айқындалатын тәртіппен және талаптарда жасалатын шарт;

8-5) реновациялау шеңберінде тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарт – уәкілетті компания мен реновациялау шеңберіндегі үлескер арасында жасалатын, тараптардың реновациялау шеңберінде тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуға байланысты құқықтық қатынастарын реттейтін шарт, бұл ретте бір тарап – көппәтерлі тұрғын үйді салуды қамтамасыз етуге және құрылыс аяқталғаннан кейін екінші тарапқа көппәтерлі тұрғын үйдегі үлесін беруге, ал екінші тарап реновациялау объектісін және (немесе) реновациялау объектісі шеңберіндегі жылжымайтын мүлікті қарсы беруді жүргізуге және көппәтерлі тұрғын үйдегі үлесін қабылдауға міндеттенеді;

9) алып тасталды - ҚР

09.06.2020 № 341-VI (01.07.2020 бастап қолданысқа енгізіледі) Заңымен;

10) тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу – тараптардың тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шартқа негізделген қатынастары;

11) тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуға кепілдік беру туралы шарт (бұдан әрі – кепілдік беру туралы шарт) –

Бірыңғай оператор, құрылыс салушы және уәкілетті компания арасында осы Заңда айқындалатын тәртіппен және талаптармен жасалатын шарт;

12) тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуға қатысушылар – құрылыс салушы, уәкілетті компания, мердігер (бас мердігер), екінші деңгейдегі банк, инжинирингтік компания, Бірыңғай оператор, үлескер және реновациялау шеңберіндегі үлескер;

13) тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу саласындағы инжинирингтік компания (бұдан әрі – инжинирингтік компания) – сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі саласында инжинирингтік көрсетілетін қызметтерді жүзеге асыратын, Қазақстан Республикасының заңнамасында белгіленген тәртіппен аккредиттелген және осы Заңның талаптарына сәйкес келетін заңды тұлға;

14) тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу саласындағы инжинирингтік көрсетілетін қызметтер – сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі саласында, оның ішінде көппәтерлі тұрғын үйдің немесе жеке тұрғын үйлер кешенінің құрылысы барысына мониторинг бойынша және көппәтерлі тұрғын үйдің немесе жеке тұрғын үйлер кешенінің құрылысына бағытталған ақшаның

нысаналы жұмсалыуына бақылау жасау бойынша инжинирингтік көрсетілетін қызметтер кешені;

15) тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу саласындағы құрылыс салушы (бұдан әрі – құрылыс салушы) – уәкілетті компанияның жарғылық капиталына қатысу арқылы, көппәтерлі тұрғын үйдің және (немесе) жеке тұрғын үйлер кешенінің тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыру жөніндегі қызметті өзінің меншікті және (немесе) тартылған ақшасы есебінен жүзеге асыратын заңды тұлға;

16) тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу саласындағы уәкілетті орган (бұдан әрі – уәкілетті орган) – тұрғын үй құрылысындағы үлестік қатысу саласында басқаруды, сондай-ақ өз құзыреті шегінде салааралық үйлестіруді жүзеге асыратын орталық атқарушы орган;

17) тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарт – уәкілетті компания мен үлескер арасында жасалатын, бір тарап көппәтерлі тұрғын үйдің немесе жеке тұрғын үйлер кешенінің құрылысын қамтамасыз етуге және құрылыс аяқталған соң екінші тарапқа көппәтерлі тұрғын үйдегі немесе жеке тұрғын үйлер кешеніндегі үлесін беруге міндеттенетін, ал екінші тарап төлем жүргізуге және көппәтерлі тұрғын үйдегі немесе жеке тұрғын үйлер кешеніндегі үлесін қабылдауға міндеттенетін, тараптардың тұрғын үй құрылысына үлестік қатысумен байланысты құқықтық қатынастарын реттейтін шарт;

17-1) Тұрғын үй құрылысының бірыңғай операторы (бұдан әрі – Бірыңғай оператор) – жарғылық капиталына мемлекет тікелей немесе жанама қатысатын, мақсаты Қазақстан Республикасының халқына тұрғын үйдің қолжетімді болуын қамтамасыз ету саласындағы мемлекеттік саясатты ипотекалық кредиттеу және жалға берілетін тұрғын үйді беру, үлестік тұрғын үй құрылысын дамыту тетіктері арқылы іске асыруға қатысу, сондай-ақ құрылыс саласы үшін қаржы ресурстарының қолжетімді болуын қамтамасыз ету болып табылатын ипотекалық ұйым;

18) уәкілетті компания – дауыс беретін акцияларының (жарғылық капиталға қатысу үлестерінің) жүз пайызы құрылыс салушыға тиесілі, көппәтерлі тұрғын үйдің немесе жеке тұрғын үйлер кешенінің үлестік құрылысын және көппәтерлі тұрғын үйдегі немесе жеке тұрғын үйлер кешеніндегі үлестерді өткізуді қамтамасыз ету жөніндегі қызметті жүзеге асыратын, арнайы экономикалық

аймақтардағы қызметті қоспағанда, қандай да бір өзге коммерциялық қызметпен айналысуға құқығы жоқ заңды тұлға;

18-1) уәкілетті ұйым – дауыс беретін акцияларының (жарғылық капиталға қатысу үлестерінің) жүз пайызы тікелей не жанама түрде мемлекетке тиесілі, мемлекеттік тұрғын үй құрылысы бағдарламалары шеңберінде астанада, республикалық маңызы бар қалаларда не өзге әкімшілік-аумақтық бірліктерде тұрғын үй құрылысының проблемалы объектілерін аяқтауды қамтамасыз ету жөніндегі қызметті жүзеге асыратын заңды тұлға;

18-2) үлес – салынған көппәтерлі тұрғын үйдің немесе жеке тұрғын үйлер кешенінің құрамына кіретін, тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шартқа сәйкес үлескерге және (немесе) реновациялау шеңберінде тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шартқа сәйкес реновациялау шеңберіндегі үлескерге берілетін көппәтерлі тұрғын үйдегі пәтер немесе тұрғын емес үй-жай немесе жеке тұрғын үйлер кешеніндегі жер учаскесі бар жеке тұрғын үй;

19) үлескер – көппәтерлі тұрғын үйдегі немесе жеке тұрғын үйлер кешеніндегі үлесті алу мақсатында тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарт жасасқан жеке тұлға (уақытша болатын шетелдіктерді қоспағанда), заңды тұлға немесе қызметін бірлескен қызмет туралы шартқа сәйкес жүзеге асыратын тұлға (жай серіктестік, консорциум);

20) алып тасталды – ҚР 30.06.2025 № 204-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алпыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңымен.

Ескерту. 1-бапқа өзгерістер енгізілді - ҚР 02.04.2019 № 241-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен 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); 09.06.2020 № 341-VI (01.07.2020 бастап қолданысқа енгізіледі); 30.06.2025 № 204-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алпыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 09.01.2026 № 254-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алпыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) заңдарымен.

2-бап. Қазақстан Республикасының тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы заңнамасы

1. Қазақстан Республикасының тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы заңнамасы Қазақстан Республикасының Конституциясына негізделеді және Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексінен, осы Заңнан және Қазақстан Республикасының өзге де нормативтік құқықтық актілерінен тұрады.

2. Қазақстан Республикасының жер қатынастары туралы, сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі туралы, сондай-ақ тұрғын үй қатынастары туралы заңнамасы тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу қатынастарына осы Заңда реттелмеген бөлігінде қолданылады.

3. Егер Қазақстан Республикасы ратификациялаған халықаралық шартта осы Заңда қамтылғаннан өзгеше қағидалар белгіленсе, онда халықаралық шарттың қағидалары қолданылады.

Ескерту. 2-бапқа өзгеріс енгізілді – ҚР 09.01.2026 № 254-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алпыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңымен.

3-бап. Осы Заңның қолданылу аясы

1. Осы Заң бір тарап көппәтерлі тұрғын үйдің немесе жеке тұрғын үйлер кешенінің құрылысын қамтамасыз етуді және (немесе) құрылыс аяқталған соң екінші тарапқа көппәтерлі тұрғын үйдегі немесе жеке тұрғын үйлер кешеніндегі үлесті беруге міндеттенетін, ал екінші тарап төлем жүргізуге және (немесе) реновациялау объектісіне және (немесе) реновациялау объектісіне кіретін жылжымайтын мүлікке меншік құқығын беру арқылы төлемді жүзеге асыруға және көппәтерлі тұрғын үйдегі немесе жеке тұрғын үйлер кешеніндегі үлесті қабылдауға міндеттенетін қатынастарға қолданылады.

Осы Заңның ережелері Қазақстан Республикасының Бюджет кодексіне сәйкес облыстардың, республикалық маңызы бар қалалардың, астананың жергілікті атқарушы органдарының қарыз алуы кезінде туындайтын қатынастарға да қолданылады.

2. Көппәтерлі тұрғын үйлерді немесе жеке тұрғын үйлер кешенін салу үшін жеке, заңды тұлғалардың және (немесе) қызметін бірлескен қызмет туралы шартқа сәйкес жүзеге асыратын тұлғалардың (жай серіктестік, консорциум) ақшасын осы Заңда белгіленген талаптарды бұза отырып тартуға тыйым

салынады. Осы Заңның талаптарын бұза отырып құрылыс үшін жеке, заңды тұлғалардың және (немесе) қызметін бірлескен қызмет туралы шартқа сәйкес жүзеге асыратын тұлғалардың (жай серіктестік, консорциум) ақшасын тарту жөнінде жүргізілген мәміле жарамсыз деп танылады.

Осы тармақтың ережелері тұрғын үй құрылысының проблемалы объектілерін аяқтау үшін жеке және заңды тұлғалардың ақшасын тартатын уәкілетті ұйымдардың қызметіне қолданылмайды.

3. Осы Заңның ережелері тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарттарды жасасу бөлігінде құрылыс салушының және (немесе) уәкілетті компанияның контрагенттеріне, олармен көппәтерлі тұрғын үйдегі немесе жеке тұрғын үйлер кешеніндегі үлестермен есеп айырысқан жағдайда қолданылады.

4. Осы Заңның күші:

1) мемлекеттік сатып алуларға;

2) Бірыңғай операторды және уәкілетті ұйымдарды қоспағанда, акцияларының бақылау пакетіне тікелей немесе жанама түрде мемлекет иелік ететін заңды тұлғалардың тұрғын үй құрылысына немесе құрылыс ұйымдарына объектіні пайдалануға бергенге дейін құрылыс объектісіндегі пәтерлерді және (немесе) тұрғын емес үй-жайларды өткізу құқығынсыз инвестициялауға байланысты қатынастарға қолданылмайды.

3) алып тасталды – ҚР 30.06.2025 № 204-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алпыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңымен;

4) алып тасталды – ҚР 30.06.2025 № 204-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алпыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңымен.

Ескерту. 3-бапқа өзгерістер енгізілді - ҚР 02.04.2019 № 241-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 30.06.2025 № 204-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алпыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 17.07.2025 № 213-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 09.01.2026 № 254-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алпыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) заңдарымен.

2-тарау. ТҰРҒЫН ҮЙ ҚҰРЫЛЫСЫНА ҮЛЕСТІК ҚАТЫСУ САЛАСЫНДАҒЫ МЕМЛЕКЕТТІК РЕТТЕУ

4-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 және оларды жүзеге асыруды ұйымдастыру;
- 2) Бірыңғай операторды құру (айқындау) жатады.
- 3) *алып тасталды - ҚР 19.04.2023 № 223-VII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңымен.*

Ескерту. 4-бапқа өзгеріс енгізілді - ҚР 19.04.2023 № 223-VII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңымен.

5-бап. Уәкілетті органның құзыреті

Уәкілетті орган:

- 1) тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу саласындағы мемлекеттік саясатты қалыптастырады және іске асырады;
- 2) тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарттың үлгілік нысанын әзірлейді және бекітеді;
 - 2-1) реновациялау шеңберінде тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарттың үлгілік нысанын әзірлейді және бекітеді;
 - 3) кепілдік беру туралы шарттың үлгілік нысанын әзірлейді және бекітеді;
 - 3-1) реновациялау шеңберінде кепілдік беру туралы шарттың үлгілік нысанын әзірлейді және бекітеді;
 - 3-2) кепілдік шеңберінде реновациялау туралы шарттың үлгілік нысанын әзірлейді және бекітеді;

3-3) уәкілетті компанияның реновациялау объектісінің және (немесе) реновациялау объектісіне кіретін жылжымайтын мүліктің меншік иелеріне уақытша тұрғын үй және (немесе) өтемақы төлемдерін беру тәртібін әзірлейді және бекітеді;

4) жергілікті атқарушы органдардың тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарттарды және реновациялау шеңберінде тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарттарды, сондай-ақ олар бойынша талап ету құқықтарын басқаға беру туралы шарттарды есепке алуды жүргізу қағидаларын әзірлейді және бекітеді;

5) құрылысы аяқталмаған объектімен бірге жер учаскесін кепілге қою шартының үлгілік нысанын әзірлейді және бекітеді;

5-1) реновациялау шеңберінде жылжымайтын мүлікті кепілге қою шартының үлгілік нысанын әзірлейді және бекітеді;

6) уәкілетті компанияның дауыс беретін акцияларының (жарғылық капиталға қатысу үлестерінің) кепіл шартының үлгілік нысанын әзірлейді және бекітеді;

7) уәкілетті компанияның дауыс беретін акцияларын (жарғылық капиталға қатысу үлестерін) сенімгерлік басқару шартының үлгілік нысанын әзірлейді және бекітеді;

8) кепілдік жарнаның мөлшерін айқындау әдістемесін әзірлейді және бекітеді;

9) капиталдың жеткіліктілік нормативін айқындау әдістемесін әзірлейді және бекітеді;

10) кепілдік беру жағдайларын реттеуге арналған резервті есептеу және қалыптастыру әдістемесін әзірлейді және бекітеді;

11) үлескерлердің ақшасын тартуға рұқсат беру қағидаларын әзірлейді және бекітеді;

11-1) тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыру тәсілдерін өзгерту қағидаларын әзірлейді және бекітеді;

11-2) тұрғын үй құрылысына үлестік қатысудың және реновациялау шеңберінде тұрғын үй құрылысына үлестік қатысудың бірыңғай ақпараттық жүйесін жүргізу қағидаларын әзірлейді және бекітеді;

11-3) «Төлемдер және төлем жүйелері туралы» Қазақстан Республикасы Заңының талаптарын сақтау үшін екінші деңгейдегі банктерге тұрғын үй құрылысына үлестік қатысудың бірыңғай ақпараттық жүйесіне қолжетімділікті қамтамасыз етеді;

11-4) кепілдік беру туралы шарт және реновациялау шеңберінде шарттар жасасу үшін көппәтерлі тұрғын үй немесе жеке тұрғын үйлер кешені құрылысының жобасы бойынша құжаттарды қарау тәртібін әзірлейді және бекітеді;

11-5) көппәтерлі тұрғын үйдегі немесе жеке тұрғын үйлер кешеніндегі үлестерді кепілге қоюды тіркеу қағидаларын әзірлейді және бекітеді;

11-6) жосықсыз құрылыс салушылар тізілімін қалыптастыру және жүргізу жөніндегі үлгілік қағидаларды әзірлейді және бекітеді;

12) осы Заңда, Қазақстан Республикасының өзге де заңдарында, Қазақстан Республикасы Президентінің және Қазақстан Республикасы Үкіметінің актілерінде көзделген өзге де өкілеттіктерді жүзеге асырады.

Ескерту. 5-бапқа өзгерістер енгізілді - ҚР 02.04.2019 № 241-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); 30.06.2025 № 204-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін алты ай өткен соң қолданысқа енгізіледі); 09.01.2026 № 254-VIII (қолданысқа енгізілу тәртібін 2-баптан қараңыз) заңдарымен.

6-бап. Облыстардың, республикалық маңызы бар қалалардың, астананың, аудандардың, облыстық маңызы бар қалалардың жергілікті атқарушы органдарының құзыреті

Облыстардың, республикалық маңызы бар қалалардың, астананың, аудандардың, облыстық маңызы бар қалалардың жергілікті атқарушы органдары тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу саласында:

1) Қазақстан Республикасының сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі туралы заңнамасына сәйкес тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу объектілерінің құрылысына қатысушылардың қызметін мемлекеттік реттеуді жүзеге асырады;

2) үлескерлердің ақшасын тартуға рұқсаттар береді;

3) үлескерлердің ақшасын тартуға берілген рұқсаттардың есебін жүргізеді;

4) тоқсан сайын, есепті кезеңнен кейінгі айдың 15-інен кешіктірмей уәкілетті органға үлескерлердің ақшасын тартуға берілген рұқсаттар туралы ақпарат береді;

5) тұрғын үй құрылысындағы үлестік қатысу объектілерінің құрылысы барысына мониторингті жүзеге асыру үшін құрылыс салушылардан, уәкілетті компаниялардан, инжинирингтік компаниялардан және Бірыңғай оператордан қажетті материалдар мен құжаттарды сұратады;

6) тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу саласында мемлекеттік бақылауды және қадағалауды жүзеге асырады;

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

8) тұрғын үй құрылысына үлестік қатысудың қатысушыларымен өзара іс-қимылды жүзеге асырады;

9) тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарттарды және реновациялау шеңберінде тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарттарды, сондай-ақ олар бойынша талап ету құқықтарын басқаға беру туралы шарттарды есепке алуды жүргізеді;

9-1) жосықсыз құрылыс салушылар тізілімін қалыптастырады және жүргізеді;

10) жергілікті мемлекеттік басқару мүдделерінде жергілікті атқарушы органдарға Қазақстан Республикасының заңнамасымен жүктелетін өзге де өкілеттіктерді жүзеге асырады.

*Ескерту. 6-бапқа өзгерістер енгізілді – ҚР 09.01.2026 № 254-VIII
(қолданысқа енгізілу тәртібін 2-баптан қараңыз) Заңымен.*

3-тарау. ТҰРҒЫН ҮЙ ҚҰРЫЛЫСЫНА ҮЛЕСТІК ҚАТЫСУДЫ ҰЙЫМДАСТЫРУ

7-бап. Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыру тәсілдері

1. Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу:

1)

Бірыңғай оператордан кепілдік алу;

2) екінші деңгейдегі банктің жобаға қатысуы;

3) көппәтерлі тұрғын үйдің қаңқасы тұрғызылғаннан кейін үлескерлердің ақшасын тарту тәсілдерінің бірі арқылы ұйымдастырылады.

1-1. Уәкілетті орган айқындаған тәртіпке сәйкес тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыру тәсілдерін өзгертуге жол беріледі.

2. Көппәтерлі тұрғын үйлердің немесе жеке тұрғын үйлер кешенінің құрылысы үшін осы бапта көзделмеген өзге де тәсілдермен жеке, заңды тұлғалардың және (немесе) қызметін бірлескен қызмет туралы шартқа сәйкес жүзеге асыратын тұлғалардың (жай серіктестік, консорциум) ақшасын тартуға тыйым салынады.

Ескерту. 7-бапқа өзгерістер енгізілді - ҚР 02.04.2019 № 241-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 30.06.2025 № 204-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алтыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) заңдарымен.

8-бап. Бірыңғай оператордың кепілдігін алу тәсілімен тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыру

1. Бірыңғай оператордың кепілдігін алу тәсілімен тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыру бойынша қызметті жүзеге асыру үшін көппәтерлі тұрғын үйдің құрылыс салушысы мынадай:

1) республикалық маңызы бар қалалардағы, астанадағы құрылыста жалпы алаңы кемінде он мың шаршы метр және басқа да әкімшілік-аумақтық

бірліктердегі құрылыста кемінде бес мың шаршы метр көппәтерлі тұрғын үйлер құрылысының объектілерін өткізу, оның ішінде тапсырыс беруші, мердігер (бас мердігер) ретінде жиынтығында кемінде екі жыл тәжірибесінің болуы;

2) шамасы жиынтық активтердің он пайызынан кем болмайтын, өзінің аудиторлық қорытындымен расталған қаржылық есептілігіне сәйкес соңғы екі қаржы жылында қысқа мерзімді және ұзақ мерзімді міндеттемелерді шегергеннен кейін қалатын активтерінің болуы;

3) қарыз қаражатының және меншікті капиталының арақатынасы арқылы есептелген коэффициент шамасы көппәтерлі тұрғын үйдің құрылысын салудың оны пайдалануға қабылдағанға дейінгі бүкіл мерзімі ішінде жетіден аспауы талаптарына сай болуға міндетті.

1-1. Бірыңғай оператордың кепілдігін алу тәсілімен тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыру бойынша қызметті жүзеге асыру үшін жеке тұрғын үйлер кешенінің құрылыс салушысы мынадай талаптарға сәйкес келуге:

1) республикалық маңызы бар қалалардағы, астанадағы құрылыста жалпы алаңы кемінде он мың шаршы метр және өзге де әкімшілік-аумақтық бірліктердегі құрылыста кемінде бес мың шаршы метр көппәтерлі тұрғын үйлер және (немесе) жеке тұрғын үйлер кешені құрылысының объектілерін өткізу, оның ішінде тапсырыс беруші, мердігер (бас мердігер) ретінде жиынтығында кемінде екі жыл тәжірибесінің болуы;

2) шамасы жиынтық активтердің он пайызынан кем болмайтын, өзінің аудиторлық қорытындымен расталған қаржылық есептілігіне сәйкес соңғы екі қаржы жылында қысқа мерзімді және ұзақ мерзімді міндеттемелерді шегергеннен кейін қалатын активтерінің болуы;

3) қарыз қаражатының және меншікті капиталының арақатынасы арқылы есептелген коэффициент шамасы жеке тұрғын үйлер кешенінің құрылысын салудың оны пайдалануға қабылдағанға дейінгі бүкіл мерзімі ішінде жетіден аспауы міндетті.

2. Бірыңғай оператордың кепілдігін алу тәсілімен тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыру жөніндегі қызметті жүзеге асыру үшін құрылыс салушы уәкілетті компания құрады немесе көппәтерлі тұрғын үй немесе жеке

тұрғын үйлер кешені құрылысының бір жобасынан көп емес қызметті жүзеге асыру үшін өзге заңды тұлғаның дауыс беретін акцияларының (жарғылық капиталдағы қатысу үлестерінің) бір жүз пайызын сатып алады.

Көппәтерлі тұрғын үй немесе жеке тұрғын үйлер кешені құрылысының жобасы бір жер учаскесінде бірнеше құрылыс объектісін көздеуі мүмкін.

Егер мұндай құрылыс көппәтерлі тұрғын үй немесе жеке тұрғын үйлер кешені құрылысының жобасында көзделген болса, бірнеше жер учаскесінде құрылыс объектілерін салуға жол беріледі.

Құрылыс салушы көппәтерлі тұрғын үй немесе жеке тұрғын үйлер кешені құрылысының алдыңғы жобасын салу, іске қосу және пайдалануға қабылдау бойынша өз міндеттемелерін орындаған уәкілетті компанияны немесе өзі жалғыз құрылтайшысы (қатысушысы) болып табылатын өзге де заңды тұлғаны тартуға құқылы.

3.

Бірыңғай оператордың кепілдігін алу тәсілімен тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыру үшін уәкілетті компанияның:

1) мемлекет берген уақытша өтеулі жер пайдалану (жалдау) құқығымен немесе меншік құқығымен тиесілі жер учаскесіне құқық белгілейтін құжат;

2) кешенді ведомстводан тыс сараптаманың оң қорытындысымен көппәтерлі тұрғын үй немесе жеке тұрғын үйлер кешені құрылысы жобасының жобалау-сметалық құжаттамасы;

3) осы Заңның 20-бабына сәйкес жұмсау үшін жоспарланған ақшасы және (немесе) егер жер учаскесі меншік құқығымен тиесілі болса, жобалық құнының кемінде он пайызы көлемінде немесе егер жер учаскесі мемлекет берген уақытша өтеулі жер пайдалану (жалдау) құқығымен тиесілі болса, жобалық құнының кемінде он бес пайызы көлемінде орындалған жұмыстар актілерімен расталған аяқталмаған құрылысы;

4) құжаттарды қарағаны үшін комиссияны, кепілдік беру туралы шарт бойынша кепілдік жарнаны төлеуге арналған ақшасы;

5) көппәтерлі тұрғын үй немесе жеке тұрғын үйлер кешені құрылысының мердігерлік шарты болуы міндетті.

4. Осы баптың 3-тармағында айқындалған мүлік қандай да бір ауыртпалықтардан, құқықтардан және үшінші тұлғалардың талаптарынан еркін болуға тиіс.

Құрылыс салушы және (немесе) уәкілетті компания Бірыңғай операторға өтінім берілгенге дейін осы баптың 3-тармағының 3) тармақшасында көрсетілген аяқталмаған құрылыстағы құрылыс-монтаждау жұмыстарына толық көлемде ақы төлеуге және ол тапсырыс беруші мен мердігердің арасындағы өзара есеп айырысуларды салыстырып-тексеру актілерімен расталуға тиіс.

5. Құрылыс салушы мен уәкілетті компания осы бапта белгіленген талаптарға сай болған кезде Бірыңғай оператор көппәтерлі тұрғын үйдің немесе жеке тұрғын үйлер кешенінің құрылыс жобасы бойынша құжаттарды уәкілетті орган бекіткен тәртіппен тексеруді жүргізеді және кепілдік беру туралы шарт жасасады.

6. Кепілдік беру туралы жасалған шарт үлескерлердің ақшасын тарту үшін негіз болып табылады және құрылыс салушының және уәкілетті компанияның үлескерлердің ақшасын тартуға жергілікті атқарушы органнан рұқсат алуын қажет етпейді.

7. Осы Заңның талаптарын орындау мақсатында құрылыс салушы және уәкілетті компания ақпараттық жүйелер арқылы Бірыңғай операторға аудиторлық қорытындымен расталған жылдық қаржылық есептілікті және Қазақстан Республикасының бухгалтерлік есеп және қаржылық есептілік туралы заңнамасына сәйкес тоқсан сайынғы қаржылық есептілікті кепілдік беру туралы шарттың қолданылуы ішінде ұсынады.

8. Бірыңғай оператор Бірыңғай оператордың кепілдігін беру кезіндегі аяқталмаған құрылыс құны мен бағалау туралы есеппен расталған соңғы есепті күнге аяқталмаған құрылыс сомасы арасындағы айырмаға мөлшерлес кепілдік бойынша міндеттемелерді азайтуға жол береді.

Ескерту. 8-бапқа өзгерістер енгізілді - ҚР 02.04.2019 № 241-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен 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); 30.06.2025 № 204-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алтыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) заңдарымен.

**8-1-бап. Реновациялау шеңберінде тұрғын үй құрылысына
Бірыңғай оператордың кепілдігін алу тәсілімен
үлестік қатысуды ұйымдастыру**

1. Реновациялау шеңберінде тұрғын үй құрылысына Бірыңғай оператордың кепілдігін алу тәсілімен үлестік қатысуды ұйымдастыру бойынша қызметті жүзеге асыру үшін құрылыс салушы мынадай талаптарға сәйкес келуге:

1) республикалық маңызы бар қалаларда, астанада құрылыс салу кезінде жалпы алаңы кемінде он мың шаршы метр және өзге де әкімшілік-аумақтық бірліктерде құрылыс салу кезінде кемінде бес мың шаршы метр болатын көппәтерлі тұрғын үйлер құрылысының объектілерін тапсырыс беруші, мердігер (бас мердігер) ретінде өткізуде жиынтығында кемінде екі жыл тәжірибесінің болуы;

2) шамасы жиынтық активтердің он пайызынан кем болмайтын, аудиторлық қорытындымен расталған өзінің қаржылық есептілігіне сәйкес соңғы екі қаржы жылында қысқамерзімді және ұзақмерзімді міндеттемелерді шегергеннен кейін қалатын активтерінің болуы;

3) қарыз қаражатының және меншікті капиталының арақатынасы арқылы есептелген коэффициент шамасы көппәтерлі тұрғын үй пайдалануға қабылданғанға дейін оның құрылысының бүкіл мерзімі ішінде жетіден аспауы міндетті.

2. Реновациялау шеңберінде тұрғын үй құрылысына Бірыңғай оператордың кепілдігін алу тәсілімен үлестік қатысуды ұйымдастыру жөніндегі қызметті жүзеге асыру үшін құрылыс салушы уәкілетті компанияны құрады немесе көппәтерлі тұрғын үй құрылысының бір жобасынан аспайтын қызметті жүзеге асыру үшін өзге заңды тұлғаның дауыс беретін акцияларының (жарғылық капиталға қатысу үлестерінің) жүз пайызын сатып алады.

Көппәтерлі тұрғын үй құрылысының жобасында бір жер учаскесінде бірнеше құрылыс объектісі көзделуі мүмкін.

Егер құрылыс объектілерін бірнеше жер учаскесінде салу көппәтерлі тұрғын үй құрылысының жобасында көзделген болса, мұндай құрылысқа рұқсат етіледі.

Құрылыс салушы көппәтерлі тұрғын үй немесе жеке тұрғын үйлер кешені құрылысының алдыңғы жобасын салу, іске қосу және пайдалануға қабылдау бойынша өз міндеттемелерін орындаған уәкілетті компанияны немесе жалғыз құрылтайшы (қатысушы) өзі болып табылатын өзге де заңды тұлғаны тартуға құқылы.

3. Реновациялау шеңберінде тұрғын үй құрылысына Бірыңғай оператордың кепілдігін алу тәсілімен үлестік қатысуды ұйымдастыру үшін уәкілетті компанияда:

1) құрылыс салушы, уәкілетті компания және реновациялау объектісінің және (немесе) реновациялау объектісіне кіретін жылжымайтын мүліктің барлық меншік иелері қол қойған реновациялау шеңберінде кепілдік беру туралы шарттың;

2) реновациялау объектісінің және (немесе) реновациялау объектісіне кіретін жылжымайтын мүліктің меншік иелеріне берілетін тұрғынжай құнына баламалы, бірақ мәлімделген жобалау құнының отыз пайызынан кем болмайтын сомада осы Заңның 20-бабына сәйкес жұмсау үшін, сондай-ақ құрылыс мерзімін ұзарту ескеріле отырып, уәкілетті компанияның реновациялау объектісінің және (немесе) реновациялау объектісіне кіретін жылжымайтын мүліктің меншік иелеріне уақытша тұрғын үй және (немесе) өтемақы төлемдерін беру тәртібімен айқындалған мөлшерде реновациялау объектісінің және (немесе) реновациялау объектісіне кіретін жылжымайтын мүліктің меншік иелеріне уақытша тұрғын үй беруге жоспарланатын ақшасының;

3) құжаттарды қарағаны үшін комиссияны, реновациялау шеңберінде кепілдік беру туралы шарт бойынша кепілдік жарнаны төлеуге арналған ақшасының болуы міндетті.

4. Тұрғынжайды реновациялау бағдарламасына енгізілген көппәтерлі тұрғын үй және (немесе) жер учаскесі бар жеке тұрғын үй Бірыңғай оператордың кепілдігін алу тәсілімен реновациялау шеңберінде тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыру үшін реновациялау объектісі болуға тиіс.

Реновациялау объектісі қандай да бір ауыртпалықтардан, құқықтардан және үшінші тұлғалардың талаптарынан еркін болуға тиіс.

5. Реновациялау шеңберінде кепілдік беру туралы жасалған шарт осы Заңның 36-бабының 1-тармағы екінші бөлігінің талаптары ескеріле отырып, үлескерлердің ақшасын тартуға негіз болып табылады және құрылыс салушы мен уәкілетті компанияның жергілікті атқарушы органнан үлескерлердің ақшасын тартуға рұқсат алуын талап етпейді.

6. Реновациялау туралы шарт Бірыңғай оператор, құрылыс салушы және уәкілетті компания арасында жасалады. Реновациялау туралы шарттың қолданылу мерзімі осы Заңның 32-бабы 3-тармағының 10) тармақшасына сәйкес айқындалады және ол аяқталғанға дейін Бірыңғай оператор өзге де құрылыс салушылармен және уәкілетті компаниялармен реновациялау туралы шарт жасасуға құқылы емес.

7. Осы Заңның талаптарын орындау мақсатында құрылыс салушы және уәкілетті компания Бірыңғай оператордың цифрлық жүйесі арқылы Бірыңғай операторға аудиторлық қорытындымен расталған жылдық қаржылық есептілікті және Қазақстан Республикасының бухгалтерлік есеп және қаржылық есептілік туралы заңнамасына сәйкес тоқсан сайынғы қаржылық есептілікті реновациялау шеңберінде кепілдік беру туралы шарттың қолданылуы ішінде ұсынады.

8. Құрылыс салушы және уәкілетті компания Бірыңғай оператордың кепілдігін кейіннен ала отырып, реновациялау туралы шарт жасасу мақсатында реновациялау шеңберінде тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыру бойынша өтінім береді.

Ескерту. Заң 8-1-баппен толықтырылды – ҚР 09.01.2026 № 254-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алпыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңымен.

9-бап. Екінші деңгейдегі банктің жобаға қатысуы тәсілімен тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыру

1. Екінші деңгейдегі банктің жобаға қатысуы тәсілімен тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыру бойынша қызметті жүзеге асыру үшін көппәтерлі тұрғын үй құрылыс салушысының республикалық маңызы бар

қалалардағы, астанадағы құрылыста жалпы алаңы кемінде он мың шаршы метр және басқа да әкімшілік-аумақтық бірліктердегі құрылыста кемінде бес мың шаршы метр көппәтерлі тұрғын үйлер құрылысының объектілерін өткізу, оның ішінде тапсырыс беруші, мердігер (бас мердігер) ретінде жиынтығында кемінде екі жыл тәжірибесі болуы міндетті.

1-1. Екінші деңгейдегі банктің жобаға қатысуы тәсілімен тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыру бойынша қызметті жүзеге асыру үшін жеке тұрғын үйлер кешені құрылыс салушысының республикалық маңызы бар қалалардағы, астанадағы құрылыста жалпы алаңы кемінде он мың шаршы метр және өзге де әкімшілік-аумақтық бірліктердегі құрылыста кемінде бес мың шаршы метр көппәтерлі тұрғын үйлер және (немесе) жеке тұрғын үйлер кешені құрылысының объектілерін өткізу, оның ішінде тапсырыс беруші, мердігер (бас мердігер) ретінде жиынтығында кемінде екі жыл тәжірибесінің болуы міндетті.

2. Екінші деңгейдегі банктің жобаға қатысуы тәсілімен тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыру үшін құрылыс салушы уәкілетті компания құрады немесе көппәтерлі тұрғын үй немесе жеке тұрғын үйлер кешені құрылысының бір жобасынан көп емес қызметті жүзеге асыру үшін өзге заңды тұлғаның дауыс беретін акцияларының (жарғылық капиталдағы қатысу үлестерінің) бір жүз пайызын сатып алады.

Көппәтерлі тұрғын үй немесе жеке тұрғын үйлер кешені құрылысының жобасы бір жер учаскесінде бірнеше құрылыс объектісін көздеуі мүмкін.

Егер мұндай құрылыс көппәтерлі тұрғын үй немесе жеке тұрғын үйлер кешені құрылысының жобасында көзделген болса, бірнеше жер учаскесінде құрылыс объектілерін салуға жол беріледі.

Құрылыс салушы көппәтерлі тұрғын үй немесе жеке тұрғын үйлер кешені құрылысының алдыңғы жобасын салу, іске қосу және пайдалануға қабылдау бойынша өз міндеттемелерін орындаған уәкілетті компанияны немесе өзі жалғыз құрылтайшысы (қатысушысы) болып табылатын өзге де заңды тұлғаны тартуға құқылы.

3. Екінші деңгейдегі банктің жобаға қатысуы тәсілімен тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыру үшін уәкілетті компанияның:

1) мемлекет берген уақытша өтеулі жер пайдалану (жалдау) құқығымен немесе меншік құқығымен тиесілі жер учаскесіне құқық белгілейтін құжат;

2) кешенді ведомстводан тыс сараптаманың оң қорытындысымен көппәтерлі тұрғын үй немесе жеке тұрғын үйлер кешені құрылысы жобасының жобалау-сметалық құжаттамасы болуы міндетті.

4. Осы баптың 3-тармағында айқындалған мүлік, құрылысты қаржыландыратын екінші деңгейдегі банкте кепілде болуы мүмкін жер учаскесін қоспағанда, қандай да бір ауыртпалықтардан, құқықтардан және үшінші тұлғалардың талаптарынан еркін болуға тиіс.

5. Құрылыс салушы және уәкілетті компания осы бапта белгіленген талаптарға сәйкес келген кезде құрылыс салушы және (немесе) уәкілетті компания көппәтерлі тұрғын үйдің немесе жеке тұрғын үйлер кешенінің құрылысын аяқтау үшін жеткілікті сомаға құрылысты қаржыландыруға әзірлігі туралы екінші деңгейдегі банктің шешімін алу үшін екінші деңгейдегі банкке өтініш жасайды.

Екінші деңгейдегі банк пен уәкілетті компания арасында жасалған банктік қарыздың кредиттік шарты, ведомстводан тыс кешенді сараптаманың оң қорытындысы бар, аяқталмаған құрылыс құнын шегергендегі көппәтерлі тұрғын үйдің немесе жеке тұрғын үйлер кешенінің құрылысы жобасының жобалау-сметалық құжаттамасында көзделген сомаға несие берешегінің болуы туралы анықтама көппәтерлі тұрғын үйдің немесе жеке тұрғын үйлер кешенінің құрылысын қаржыландыруға әзірлігі туралы екінші деңгейдегі банктің шешімін растау болып табылады.

Екінші деңгейдегі банк көппәтерлі тұрғын үйді немесе жеке тұрғын үйлер кешенін қаржыландыруға әзір болған жағдайда уәкілетті компаниямен және инжинирингтік компаниямен үшжақты шарт жасасады, онда инжинирингтік компанияның осы Заңның 20-бабының 1-тармағында көрсетілген уәкілетті компанияның банктік шоттары бойынша жүргізілетін операциялар туралы ақпарат алуына уәкілетті компанияның келісімі көзделеді.

6. Құрылыс салушы және уәкілетті компания осы бапта белгіленген талаптарға сай болған жағдайда, құрылыс салушы мен уәкілетті компания облыстың, республикалық маңызы бар қаланың, астананың, ауданның, облыстық маңызы бар қаланың жергілікті атқарушы органына осы Заңның 18-бабында белгіленген тәртіппен үлескерлердің ақшасын тартуға рұқсат алу үшін өтініш жасайды.

7. Үлескерлердің ақшасын тартуға рұқсат алынғаннан кейін ғана осы Заңның 20-бабында белгіленген талаптар ескеріле отырып, уәкілетті компанияның банктік шотынан үлескерлердің ақшасын пайдалануға жол беріледі.

Екінші деңгейдегі банк үлескерлердің ақшасын және құрылыс салушының және (немесе) уәкілетті компанияның қарыз қаражатын банктік шоттардан бір мезгілде пайдалану туралы шешім қабылдауға құқылы.

8. Осы баптың 3-тармағының 1) және 2) тармақшаларында көрсетілген мүлік тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарт жергілікті атқарушы органда тіркелген кезден бастап үлескерлердің кепілдігінде деп есептеледі.

9. Екінші деңгейдегі банк осы баптың 3-тармағының 1) және

2) тармақшаларында көрсетілген кепілге қойылған мүлікті өткізу туралы шешім қабылдаған кезде кепілге қойылған мүлікті өткізуден түскен ақша ақшаны қайтару туралы талап қойған үлескерлердің және екінші деңгейдегі банктің талаптарын қанағаттандыруға бағытталады. Кепілге қойылған мүлікті өткізуден түскен ақша жеткіліксіз болған кезде осы мүлікке өндіріп алуды қолдануға және оны өткізуге байланысты шығыстарды жабу үшін қажетті сомаларды ұстап қалғаннан кейінгі айырма үлескерлер мен екінші деңгейдегі банк арасында осы талаптарды қанағаттандыру кезіндегі олардың талаптарының мөлшерлеріне пропорционалды түрде бөлінеді.

10. Кепілге қойылған мүлік өткізілген жария сауда-саттық өткізу күніне дейін өз талаптарын мәлімдемеген үлескерлерге берілуге тиісті ақша тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарттың талаптарына сәйкес банктік салым шотына бағытталады.

Кепілге қойылған мүлікке өндіріп алуды қолданған және оны өткізген кезде екінші деңгейдегі банк тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарт жасалған кезден бастап үлескерлердің сенім білдірілген тұлғасы деп танылады.

11. Уәкілетті компания осы Заңның 17-бабында белгіленген тәртіппен үлескерге көппәтерлі тұрғын үйдегі немесе жеке тұрғын үйлер кешеніндегі үлесін берген кезден бастап кепіл құқығы тоқтатылады.

Ескерту. 9-бапқа өзгерістер енгізілді - ҚР 02.04.2019 № 241-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен 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); 30.06.2025 № 204-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алтыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) заңдарымен.

**10-бап. Көппәтерлі тұрғын үйдің қаңқасы тұрғызылғаннан кейін
үлескерлердің ақшасын тарту тәсілімен тұрғын үй құрылысына үлестік
қатысуды ұйымдастыру**

1. Көппәтерлі тұрғын үйдің қаңқасы тұрғызылғаннан кейін үлескерлердің ақшасын тарту тәсілімен тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыру бойынша қызметті жүзеге асыру үшін құрылыс салушы соңғы үш жыл бойы, оның ішінде тапсырыс беруші, мердігер (бас мердігер) ретінде республикалық маңызы бар қалалардағы, астанадағы құрылыс кезінде жиынтығында жалпы алаңы кемінде отыз алты мың шаршы метр және басқа да әкімшілік-аумақтық бірліктердегі құрылыс кезінде кемінде он сегіз мың шаршы метр көппәтерлі тұрғын үйлерді Қазақстан Республикасының аумағында салуға және пайдалануға беруге міндетті. Бұл ретте құрылыс салушының еншілес мекемелерінің жиынтық тәжірибесі ескеріледі.

2. Көппәтерлі тұрғын үйдің қаңқасы тұрғызылғаннан кейін үлескерлердің ақшасын тарту тәсілімен тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыру үшін құрылыс салушы уәкілетті компания құрады немесе көппәтерлі тұрғын үй құрылысының бір жобасынан көп емес қызметті жүзеге асыру үшін өзге заңды тұлғаның дауыс беретін акцияларының (жарғылық капиталдағы қатысу үлестерінің) бір жүз пайызын сатып алады.

Көппәтерлі тұрғын үй құрылысының жобасы бір жер учаскесінде бірнеше құрылыс объектісін көздеуі мүмкін.

Егер мұндай құрылыс көппәтерлі тұрғын үй құрылысының жобасында көзделген болса, бірнеше жер учаскесінде құрылыс объектілерін салуға жол беріледі.

Құрылыс салушы көппәтерлі тұрғын үй құрылысының алдыңғы жобасын салу, іске қосу және пайдалануға қабылдау бойынша өз міндеттемелерін орындаған уәкілетті компанияны немесе өзі жалғыз құрылтайшысы (қатысушысы) болып табылатын өзге де заңды тұлғаны тартуға құқылы.

3. Көппәтерлі тұрғын үйдің қаңқасы тұрғызылғаннан кейін үлескерлердің ақшасын тарту тәсілімен тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыру үшін уәкілетті компанияның:

1) мемлекет берген уақытша өтеулі жер пайдалану (жалдау) құқығымен немесе меншік құқығымен тиесілі жер учаскесіне құқық белгілейтін құжат;

2) кешенді ведомстводан тыс сараптаманың оң қорытындысымен көппәтерлі тұрғын үй құрылысы жобасының жобалау-сметалық құжаттамасы;

3) инжинирингтік компанияның есебімен расталған көппәтерлі тұрғын үйдің қаңқасының аяқталған құрылысының болуы;

4) инжинирингтік компаниямен шарты болуы міндетті.

4. Осы баптың 3-тармағында айқындалған мүлік қандай да бір ауыртпалықтардан, құқықтардан және үшінші тұлғалардың талаптарынан еркін болуға тиіс.

5. Құрылыс салушы және уәкілетті компания осы бапта белгіленген талаптарға сай болған жағдайда, құрылыс салушы мен уәкілетті компания облыстың, республикалық маңызы бар қаланың, астананың, ауданның, облыстық маңызы бар қаланың жергілікті атқарушы органына осы Заңның 18-бабында белгіленген тәртіппен үлескерлердің ақшасын тартуға рұқсат алу үшін өтініш жасайды.

6. Уәкілетті компания үлескерлердің ақшасын тартуға рұқсат алғаннан кейін көппәтерлі тұрғын үйдің құрылысын осы Заңның 20-бабының талаптарына сәйкес үлескерлердің ақшасын тарту тәсілімен ұйымдастырады.

7. Осы баптың 3-тармағының 1), 2) және 3) тармақшаларында көрсетілген мүлік тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарт жергілікті атқарушы органда тіркелген кезден бастап үлескерлердің кепілдігінде деп есептеледі.

8. Осы баптың 3-тармағының 1), 2) және 3) тармақшаларында көрсетілген мүлікті кепілге беруге жол берілмейді.

9. Уәкілетті компания көппәтерлі тұрғын үй құрылысын аяқтау жөніндегі міндеттемелерді орындамаған немесе тиісінше орындамаған жағдайда үлескерлер Қазақстан Республикасының оңалту және банкроттық туралы заңнамасына сәйкес уәкілетті компанияның банкроттық рәсіміне бастамашылық жасауға құқылы.

10. Уәкілетті компания банкрот болған жағдайда үлескерлер көппәтерлі тұрғын үй құрылысын аяқтау үшін Қазақстан Республикасының тұрғын үй заңнамасына сәйкес тұрғын үй құрылысы кооперативін құруға құқылы.

11. Уәкілетті компания осы Заңның 17-бабында белгіленген тәртіппен үлескерге көппәтерлі тұрғын үйдегі үлесін берген кезден бастап кепіл құқығы тоқтатылады.

Ескерту. 10-бапқа өзгерістер енгізілді - ҚР 26.12.2019 № 284-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 30.06.2025 № 204-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алтыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) заңдарымен.

4-тарау. ТҰРҒЫН ҮЙ ҚҰРЫЛЫСЫНА ҮЛЕСТІК ҚАТЫСУ ТУРАЛЫ ШАРТ ЖӘНЕ РЕНОВАЦИЯЛАУ ШЕҢБЕРІНДЕ ТҰРҒЫН ҮЙ ҚҰРЫЛЫСЫНА ҮЛЕСТІК ҚАТЫСУ ТУРАЛЫ ШАРТ

**11-бап. Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарт және
реновациялау шеңберінде тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы
шарт**

Ескерту. 11-баптың тақырыбына өзгеріс енгізілді – ҚР 09.01.2026 № 254-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алтыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңымен.

1. Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарт және реновациялау шеңберінде тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарт электрондық нысанда электрондық цифрлық қолтаңбамен куәландыру арқылы жасалады және осы Заңның 12-бабында көзделген тәртіппен көппәтерлі тұрғын үйдің немесе жеке тұрғын үйлер кешенінің орналасқан жеріндегі жергілікті атқарушы органда оны есепке қойған кезден бастап жасалған болып есептеледі.

2. Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарттың және реновациялау шеңберінде тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарттың тараптары іс жүзіндегі мекенжайының және (немесе) басқа жеке деректерінің өзгеруі туралы күнтізбелік отыз күн ішінде бір-біріне жазбаша хабарлауға тиіс.

3. Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шартта үлескерлердің ақшасын тартуға рұқсаттың берілген күні мен нөмірі немесе кепілдік беру туралы жасалған шарттың күні мен нөмірі көрсетіледі.

Реновациялау шеңберінде тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шартта реновациялау шеңберінде кепілдік беру туралы жасалған шарттың күні мен нөмірі көрсетіледі.

4. Реновациялау шеңберінде тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарт:

1) бөлме бойынша өтеудің тең шамаластығы (алынатын үлестің тұрғын алаңы жылжымайтын мүліктің меншік иесі беретін реновациялау объектісінің тұрғын алаңынан кем болмауға тиіс);

2) тең құнмен өтеу талаптарымен жасалады.

Өзге талаптар Қазақстан Республикасының азаматтық заңнамасына сәйкес тараптардың келісімі бойынша белгіленеді.

5. Реновациялау объектілерінің жылжымайтын мүлкінің меншік иелерімен жасалатын, реновациялау шеңберінде тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарттарға реновациялау шеңберінде кепілдік беру туралы шарттың үлгілік нысанында белгіленген мерзімде қол қойылады.

6. Реновациялау шеңберінде тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарт бойынша берілетін үлес белгіленген құрылыс, санитариялық-эпидемиологиялық, экологиялық, өртке қарсы, техникалық және басқа да міндетті нормаларға сәйкес келуге тиіс.

7. Уәкілетті компания реновациялау шеңберінде тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарт бойынша реновациялау объектісінің және (немесе) реновациялау объектісіне кіретін жылжымайтын мүліктің меншік иелеріне уақытша тұрғын үйді жалдау шығыстарын және (немесе) өзге де шығыстарды

уәкілетті компанияның реновациялау объектісінің және (немесе) реновациялау объектісіне кіретін жылжымайтын мүліктің меншік иелеріне уақытша тұрғын үй және (немесе) өтемақы төлемдерін беру тәртібіне сәйкес өтеуге міндетті.

8. Реновациялау объектісінің немесе реновациялау объектісіне кіретін жылжымайтын мүліктің меншік иесі уәкілетті компаниядан үлес беру туралы шартқа қол қою қажеттілігі туралы хабарламаны алған кезден бастап күнтізбелік отыз күн ішінде үлесті қабылдауға міндетті.

9. Кепілдік беру жағдайы басталған кезде уәкілетті компанияның реновациялау объектісінің немесе реновациялау объектісіне кіретін жылжымайтын мүліктің меншік иелері алдындағы уақытша тұрғын үй және (немесе) өтемақы төлемдерін беру жөніндегі міндеттемелері уәкілетті компанияның реновациялау объектісінің және (немесе) реновациялау объектісіне кіретін жылжымайтын мүліктің меншік иелеріне уақытша тұрғын үй және (немесе) өтемақы төлемдерін беру тәртібіне сәйкес жүзеге асырылады.

Ескерту. 11-бапқа өзгерістер енгізілді – ҚР 30.06.2025 № 204-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алпыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 09.01.2026 № 254-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алпыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) заңдарымен.

11-1-бап. Көппәтерлі тұрғын үйдегі немесе жеке тұрғын үйлер кешеніндегі үлестердің кепілі

Көппәтерлі тұрғын үйдегі немесе жеке тұрғын үйлер кешеніндегі, оның ішінде өткізілмеген үлестердің кепілін көппәтерлі тұрғын үйдің немесе жеке тұрғын үйлер кешенінің тұрған жеріндегі жергілікті атқарушы орган уәкілетті орган бекіткен тәртіпке сәйкес тұрғын үй құрылысына үлестік қатысудың бірыңғай цифрлық жүйесінде міндетті түрде тіркеуге тиіс.

Ескерту. Заң 11-1-баппен толықтырылды – ҚР 09.01.2026 № 254-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алпыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңымен.

12-бап. Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарттарды есепке алу

1. Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарт, оған енгізілетін өзгерістер және (немесе) толықтырулар, сондай-ақ талап ету құқығын басқаға беру туралы шарт тұрғын үй құрылысына үлестік қатысудың бірыңғай ақпараттық жүйесі арқылы уәкілетті компанияның ұсынысы бойынша көппәтерлі тұрғын үйдің немесе жеке тұрғын үйлер кешенінің орналасқан жеріндегі жергілікті атқарушы органда міндетті түрде есепке алынуға жатады.

2. Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шартты есепке алу уәкілетті орган бекіткен тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарттарды, сондай-ақ олар бойынша талап ету құқығын басқаға беру туралы шарттарды есепке алуды жүргізу қағидаларына сәйкес, тұрғын үй құрылысына үлестік қатысудың бірыңғай ақпараттық жүйесі арқылы жүзеге асырылады.

3. Осы баптың ережелері реновациялау шеңберінде тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарттарға, сондай-ақ олар бойынша талап ету құқықтарын басқаға беру туралы шарттарға қолданылады.

Ескерту. 12-бапқа өзгерістер енгізілді - ҚР 02.04.2019 № 241-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 30.06.2025 № 204-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алтыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 09.01.2026 № 254-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алтыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) заңдарымен.

12-1-бап. Жосықсыз құрылыс салушылар тізілімі

1. Азаматтардың үлестік құрылыс саласындағы құқықтары мен заңды мүдделерін қорғау, сондай-ақ жосықсыз құрылыс салушылардың қызметін болғызбау мақсатында жергілікті атқарушы органдар жосықсыз құрылыс салушылар тізілімін жүргізеді.

2. Жосықсыз құрылыс салушылар тізіліміне енгізуге мыналар негіз болып табылады:

1) өз бетімен тұрғызылған көппәтерлі тұрғын үйді және (немесе) жеке тұрғын үйді сүру туралы заңды күшіне енген сот актісі;

2) Қазақстан Республикасы Қылмыстық кодексінің 190-бабына сәйкес алаяқтық туралы іс бойынша заңды күшіне енген сот актісі.

3. Мәліметтері тізілімге енгізілген құрылыс салушыларға тізілімге енгізілген кезден бастап үш жыл бойы осы Заңда белгіленген тәртіппен үлескерлердің қаражатын тартуға жол берілмейді.

4. Жосықсыз құрылыс салушылар тізілімнен шығаруға мыналар негіз болып табылады:

- 1) осы Заңда белгіленген мерзімнің өтуі;
- 2) тізілімге енгізуге негіз болған сот актісінің күшін жою туралы заңды күшіне енген сот актісінің болуы;
- 3) жергілікті атқарушы органның тізілімге енгізу туралы шешіміне және (немесе) әрекеттеріне шағым жасау туралы заңды күшіне енген сот актісінің болуы.

5. Құрылыс салушы жергілікті атқарушы органның тізілімге енгізу туралы шешіміне және (немесе) әрекеттеріне сот тәртібімен шағым жасауға құқылы.

6. Тізілімді ұйымдастыру және жүргізу тәртібі, сондай-ақ оған енгізу және одан шығару рәсімі уәкілетті орган бекіткен заңға тәуелді нормативтік құқықтық актімен реттеледі.

Ескерту. Заң 12-І-баппен толықтырылды – ҚР 09.01.2026 № 254-VIII (01.07.2026 бастап қолданысқа енгізіледі) Заңымен.

13-бап. Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шартты өзгерту және бұзу

1. Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шартқа ол жасалғаннан кейін тараптардың келісуі бойынша Қазақстан Республикасының азаматтық заңнамасында көзделген тәртіппен өзгерістер және (немесе) толықтырулар енгізілуі мүмкін. Мұндай жағдайларда тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шартқа қосымша келісімдер де жергілікті атқарушы органдарда міндетті түрде есепке алынуға жатады.

2. Үлескердің тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарт бойынша талап ету құқығын басқаға беруіне ол шарттың бағасын төлегеннен кейін немесе

бір мезгілде, уәкілетті компания келіскен жағдайда, Қазақстан Республикасының азаматтық заңнамасына сәйкес борышын қолма-қол емес тәртіппен жаңа үлескерге аударғаннан кейін ғана жол беріледі.

3. Үлескердің тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарт бойынша талап ету құқығын басқаға беруіне тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарт көппәтерлі тұрғын үйдің немесе жеке тұрғын үйлер кешенінің орналасқан жеріндегі жергілікті атқарушы органда есепке алынған кезден бастап тараптар салынған көппәтерлі тұрғын үйдегі немесе жеке тұрғын үйлер кешеніндегі үлесті беру туралы тапсыру актісіне қол қойған кезге дейін жол беріледі.

4. Үлескер – жеке тұлға қайтыс болған немесе ол қайтыс болды деп жарияланған жағдайда, оның тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарт бойынша құқықтары мен міндеттері Қазақстан Республикасының азаматтық заңнамасына сәйкес мұрагерлеріне ауысады.

5. Осы баптың ережелері реновациялау шеңберінде тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарттарға қолданылады.

Ескерту. 13-бапқа өзгерістер енгізілді – ҚР 30.06.2025 № 204-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алпыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 09.01.2026 № 254-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алпыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) заңдарымен.

14-бап. Үлескердің және реновациялау шеңберіндегі үлескердің құқықтары мен міндеттері

Ескерту. 14-баптың тақырыбына өзгеріс енгізілді – ҚР 09.01.2026 № 254-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алпыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңымен.

1. Үлескер және (немесе) реновациялау шеңберіндегі үлескер:

1) осы Заңның 22-бабында айқындалған ақпаратты алуға;

2) Қазақстан Республикасының азаматтық заңнамасында айқындалған тәртіппен тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарт және реновациялау шеңберінде тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарт бойынша талап ету құқығын басқаға беруге;

3) тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарттың және реновациялау шеңберінде тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарттың талаптарын уәкілетті компанияның тиісінше орындауын талап етуге;

4) уәкілетті компаниядан техникалық зерттеп-қарау нәтижелері бойынша сатып алынатын жалпы алаңның нақты азаюы нәтижесінде ақша төлеуді талап етуге;

5) тұрғын үй құрылысына үлестік қатысудың бірыңғай цифрлық жүйесінде міндетті түрде тіркей отырып, көппәтерлі тұрғын үйдегі немесе жеке тұрғын үйлер кешеніндегі үлесті кепілге беруге құқылы.

2. Үлескер және (немесе) реновациялау шеңберіндегі үлескер:

1) реновациялау шеңберіндегі үлескерді қоспағанда, тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шартқа сәйкес уәкілетті компанияның банктік шотына қолма-қол емес тәртіппен ақша салуға;

2) тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарттың және реновациялау шеңберінде тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарттың талаптарын уақтылы орындауға;

3) көппәтерлі тұрғын үйді немесе жеке тұрғын үйлер кешенін тіркелген пайдалануға қабылдау актісі болған кезде үлескер немесе реновациялау шеңберіндегі үлескер уәкілетті компаниядан хабарлама алған кезден бастап күнтізбелік отыз күн ішінде үлесін беру туралы шартқа қол қоя отырып, көппәтерлі тұрғын үйдегі немесе жеке тұрғын үйлер кешеніндегі үлесін қабылдауға;

4) іс жүзіндегі мекенжайы және (немесе) басқа да дербес деректері өзгерген жағдайда бұл туралы уәкілетті компанияны күнтізбелік отыз күн ішінде жазбаша хабардар етуге міндетті.

Ескерту. 14-бапқа өзгерістер енгізілді – ҚР 30.06.2025 № 204-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алтыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 09.01.2026 № 254-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алтыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) заңдарымен.

15-бап. Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарт және реновациялау шеңберіндегі тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарт бойынша міндеттемелерді орындау

Ескерту. 15-баптың тақырыбына өзгеріс енгізілді – ҚР 09.01.2026 № 254-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алпыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңымен.

1. Үлескердің тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шартта көзделген үлестің құнын төлеуі төлемдерді шартта белгіленген мерзімде уәкілетті компанияның банк шотына салу арқылы жүргізіледі.

Реновациялау шеңберіндегі үлескердің үлес құнын төлеуі реновациялау шеңберінде кепілдік беру туралы шартқа Бірыңғай оператор қосылғаннан кейін және реновациялау объектісіне және (немесе) реновациялау объектісіне кіретін жылжымайтын мүлікке құқықтар мен ауыртпалықтар мемлекеттік тіркелгеннен кейін реновациялау объектісіне және (немесе) реновациялау объектісіне кіретін жылжымайтын мүлікке меншік құқықтарын уәкілетті компанияға беру арқылы жүргізіледі.

2. Үлескердің міндеттемелері ол үлестің құнын толық көлемде төлеген және оны көппәтерлі тұрғын үйден немесе жеке тұрғын үйлер кешенінен тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шартқа сәйкес қабылдап алған кезден бастап орындалған болып есептеледі.

Реновациялау шеңберіндегі үлескердің міндеттемелері уәкілетті компанияның реновациялау объектісіне және (немесе) реновациялау объектісіне кіретін жылжымайтын мүлікке меншік құқығын беру мемлекеттік тіркелген және реновациялау шеңберінде тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шартқа сәйкес көппәтерлі тұрғын үйдегі үлес қабылданған кезден бастап орындалды деп есептеледі.

3. Құрылыс салушының және (немесе) уәкілетті компанияның көппәтерлі тұрғын үйдегі немесе жеке тұрғын үйлер кешеніндегі үлесті беру жөніндегі міндеттемесі көппәтерлі тұрғын үй немесе жеке тұрғын үйлер кешені пайдалануға қабылданған, тараптар көппәтерлі тұрғын үйдегі немесе жеке тұрғын үйлер кешеніндегі үлесті беру туралы шартқа қол қойған, сондай-ақ Қазақстан

Республикасының тұрғын үй заңнамасына сәйкес іс-шаралар жүргізілген кезден бастап орындалды деп есептеледі.

4. Мердігердің (бас мердігердің) кепілдікті мерзім бойынша міндеттемелері ол кепілдікті мерзім кезеңінде туындаған, жобалау-сметалық құжаттамада және тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шартта немесе реновациялау шеңберінде тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шартта көрсетілген көппәтерлі тұрғын үй немесе жеке тұрғын үйлер кешені құрылысы көрсеткіштері сәйкестігінің бұзушылықтарын жою жөніндегі міндеттемелерін орындағаннан кейін орындалған болып есептеледі.

5. Тұрғызылған көппәтерлі тұрғын үйдегі немесе жеке тұрғын үйлер кешеніндегі үлес үлескерге және (немесе) реновациялау шеңберіндегі үлескерге іс жүзінде берілгенге дейін оның кездейсоқ жойылу немесе кездейсоқ бүліну тәуекелін уәкілетті компания көтереді. Көппәтерлі тұрғын үйдегі немесе жеке тұрғын үйлер кешеніндегі үлес іс жүзінде берілгеннен кейін кездейсоқ жойылу немесе кездейсоқ бүліну тәуекелі үлескерге және (немесе) реновациялау шеңберіндегі үлескерге өтеді.

Ескерту. 15-бапқа өзгерістер енгізілді - ҚР 26.12.2019 № 284-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 30.06.2025 № 204-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алпыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 09.01.2026 № 254-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алпыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) заңдарымен.

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

1. Уәкілетті компания құрылыстың барысы мен сапасына бақылауды қамтамасыз ету бойынша жауапты болады.

2. Уәкілетті компания үлескерлермен жасалған, тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шартта айқындалған талаптарда көппәтерлі тұрғын үйдің немесе жеке тұрғын үйлер кешенінің құрылысы үшін енгізілген ақшаға билік етеді және мыналар:

1) үлескерлер ақшасының нысаналы және уақтылы пайдаланылуы;

2) объектіні салу кезінде нормативтік-техникалық құжаттардың талаптарын сақтау;

3) пайдаланылатын құрылыс материалдарының, конструкциялардың, жабдықтардың сапасы және құрылыс-монтаждау жұмыстарын жүргізу;

4) объектіні пайдалануға тапсыру мерзімдері;

5) үлескерге оның үлесін беру үшін Қазақстан Республикасының заңдарында немесе тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шартта белгіленген жауаптылықта болады.

3. Уәкілетті компания қойылған біліктілік талаптары арқылы мердігерді (бас мердігерді) таңдау үшін жауапты болады.

4. Уәкілетті компания үлескерді кезекті төлемді төлемегені туралы пошта арқылы хабардар етуге міндетті. Мұндай хабарлама салым тізімдемесімен тапсырыс хатпен жүзеге асырылуы немесе үлескерге қолхатпен жеке өзіне тапсырылуы тиіс.

Үлескердің шарттық міндеттемелерді орындаудан бас тарту фактісін тану үшін төлемді (төлемдерді) кешіктірудің жалпы мерзімі кемінде үш ай болатын төлемді (төлемдерді) төлемегені туралы кемінде үш хабарламаның болғаны белгіленуі қажет.

5. Үлескер кезекті төлемді төлемеген және тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарт талаптарына сәйкес осы баптың 4-тармағында айқындалған мерзім ішінде жазбаша өтініш бермеген жағдайда, уәкілетті компания мынадай шешімдердің бірін қабылдауға:

1) кейіннен талап ету құқығын басқаға беруді ресімдеуде жәрдем көрсете отырып (бұрынғы үлескерге енгізілген ақшаларын қайтара отырып), үшінші тұлғадан осындай үлесті төлеуге арналған қаржыландыруды (ақшаларды) қабылдап алуға;

2) шартты бұзуға және үлесті үшінші тұлғаға өткізуге және сатудан түскен ақшаны көппәтерлі тұрғын үйді немесе жеке тұрғын үйлер кешенін пайдалануға қабылдап алған күннен бастап үш ай ішінде үлескерге қайтарып беруге не бұрынғы үлескер осы ақша үшін жүгінгенге дейін оның банктік шотта сақталуын қамтамасыз етуге құқылы.

6. Уәкілетті компанияның көппәтерлі тұрғын үйдегі немесе жеке тұрғын үйлер кешеніндегі үлес ақысын үлескерлердің қолма-қол ақшасымен алуына тыйым салынады.

7. Кепілдік беру жағдайы басталған жағдайда үлескер өзі енгізген ақшаны қайтару туралы тиісті талаппен жүгінген кезде уәкілетті компания тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу шарты бойынша үлестің құнын осы үлес үшін үлескер енгізген ақша сомасынан аспайтын мөлшерде өтейді.

Реновациялау шеңберіндегі үлескер енгізілген үлесті қайтару туралы тиісті талаппен жүгінген кезде уәкілетті компания үлестің құнын реновациялау шеңберінде тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу шартына сәйкес өтейді.

Ескерту. 16-бапқа өзгерістер енгізілді – ҚР 30.06.2025 № 204-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алпыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 09.01.2026 № 254-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алпыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) заңдарымен.

17-бап. Көппәтерлі тұрғын үйдегі немесе жеке тұрғын үйлер кешеніндегі үлесті беру

Ескерту. 17-баптың тақырыбына өзгеріс енгізілді – ҚР 30.06.2025 № 204-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алпыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңымен.

1. Уәкілетті компания үлескердің және (немесе) реновациялау шеңберіндегі үлескердің салынған көппәтерлі тұрғын үйдегі немесе жеке тұрғын үйлер кешеніндегі олардың (оның) үлесін оған тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шартта және (немесе) реновациялау шеңберінде тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шартта көзделген мерзімнен кешіктірмей беруге міндетті.

2. Уәкілетті компания үлескерге және (немесе) реновациялау шеңберіндегі үлескерге оның көппәтерлі тұрғын үйдегі немесе жеке тұрғын үйлер кешеніндегі олардың (оның) үлесін беруді салынған көппәтерлі тұрғын үйді немесе жеке тұрғын үйлер кешенін пайдалануға қабылдау актісіне қол қойылғаннан кейін жүзеге асырады.

3. Салынған көппәтерлі тұрғын үйді немесе жеке тұрғын үйлер кешенін пайдалануға қабылдау актісіне қол қойылғаннан кейін уәкілетті компания

үлескерлерге және реновациялау шеңберіндегі үлескерлерге көппәтерлі тұрғын үйдегі немесе жеке тұрғын үйлер кешеніндегі үлестерін беру жөніндегі міндеттемелерді мерзімінен бұрын орындауға құқылы.

4. Уәкілетті компания тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы және (немесе) реновациялау шеңберінде тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарттарға сәйкес көппәтерлі тұрғын үй немесе жеке тұрғын үйлер кешені құрылысының аяқталғаны туралы және үлестің беруге дайын екендігі туралы үлескерге және (немесе) реновациялау шеңберіндегі үлескерге хат жіберуге, сондай-ақ үлескерді және (немесе) реновациялау шеңберіндегі үлескерді үлесті қабылдап алу қажеттігі туралы және үлескердің және (немесе) реновациялау шеңберіндегі үлескердің тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы және (немесе) реновациялау шеңберінде тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарттарда көзделген әрекетсіздігінің салдарлары туралы алдын ала ескертуге міндетті. Хат тапсырыс хатпен және пошта жөнелтілімін адресаттың алғаны туралы хабарламамен пошта арқылы жіберілуге немесе үлескерге және (немесе) реновациялау шеңберіндегі үлескерге қолхатпен жеке өзіне табыс етілуге тиіс.

5. Уәкілетті компанияның көппәтерлі тұрғын үй немесе жеке тұрғын үйлер кешені құрылысының аяқталғаны туралы және көппәтерлі тұрғын үйдегі немесе жеке тұрғын үйлер кешеніндегі үлестің беруге дайын екендігі туралы жазбаша хабарламасын алған үлескер және (немесе) реновациялау шеңберіндегі үлескер тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шартта және (немесе) реновациялау шеңберінде тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шартта көзделген мерзімде немесе, егер мұндай мерзім белгіленбеген болса, көрсетілген хабарламаны алған күннен бастап он жұмыс күні ішінде оны қабылдауға кірісуге міндетті.

6. Жұмыс нәтижелерін қабылдау уақытында ондағы жобалау-сметалық құжаттамадан, тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарттан және (немесе) реновациялау шеңберінде тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарттан ауытқуларды анықтаған үлескер және (немесе) реновациялау шеңберіндегі үлескер уәкілетті компаниядан тараптармен келісілген мерзімде анықталған кемшіліктерді жоюды талап етуге құқылы.

7. Көппәтерлі тұрғын үйді немесе жеке тұрғын үйлер кешенін пайдалануға қабылдау актісі негізінде туындаған жылжымайтын мүлікке құқықтарды тіркеу кезінде тұрғын үй құрылысына үлестік қатысудың бірыңғай цифрлық жүйесінде

үлесті кепілге қоюды тіркеудің болуы туралы мәліметтер жылжымайтын мүлікке құқықтардың ауыртпалығын кейіннен тіркеу үшін жылжымайтын мүлікке тіркелген құқықтардың (құқықтар ауыртпалықтарының) бірыңғай мемлекеттік кадастрына интеграциялау арқылы беріледі.

Ескерту. 17-бапқа өзгерістер енгізілді – ҚР 30.06.2025 № 204-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алтыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 09.01.2026 № 254-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алтыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) заңдарымен.

5-тарау. ТҰРҒЫН ҮЙ ҚҰРЫЛЫСЫНА ҮЛЕСТІК ҚАТЫСУ ТӘРТІБІ ЖӘНЕ ЕРЕКШЕЛІКТЕРІ

18-бап. Үлестік тұрғын үй құрылысын ұйымдастыру кезінде екінші деңгейдегі банктің жобаға қатысуы тәсілімен немесе көппәтерлі тұрғын үйдің қаңқасы тұрғызылғаннан кейін үлескерлердің ақшасын тартуға рұқсат беру тәртібі

1. Уәкілетті компания үлескерлердің ақшасын тартуды облыстың, республикалық маңызы бар қаланың, астананың, ауданның, облыстық маңызы бар қаланың жергілікті атқарушы органының үлескерлердің ақшасын тартуға рұқсатының негізінде жүзеге асырады.

2. Үлескерлердің ақшасын тартуға рұқсат беру "Рұқсаттар және хабарламалар туралы" Қазақстан Республикасының Заңына сәйкес жүзеге асырылады.

3. Үлескерлердің ақшасын тартуға рұқсат алу үшін құрылыс салушы және уәкілетті компания жергілікті атқарушы органға осы Заңның 9-бабының 1, 1-1, 3 және 5-тармақтарында немесе 10-бабының 1 және 3-тармақтарында (тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыру тәсіліне қарай) көрсетілген талаптарға сәйкестігін растайтын құжаттардың көшірмелерін қоса бере отырып, өтініш жібереді.

4. Жергілікті атқарушы орган құрылыс салушыдан және уәкілетті компаниядан осы баптың 3-тармағында көрсетілген құжаттарды алған кезден бастап сегіз жұмыс күні ішінде үлескерлердің ақшасын тартуға рұқсат не жазбаша уәжді бас тартуын жіберуге міндетті.

5. Құрылыс салушының және (немесе) уәкілетті компанияның осы Заңның 9-бабының 1, 1-1, 3 және 5-тармақтарында немесе 10-бабының 1 және 3-тармақтарында (тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыру тәсіліне қарай) белгіленген бір немесе бірнеше талапқа сәйкес келмеуі жергілікті атқарушы органның үлескерлердің ақшасын тартуға рұқсат беруден бас тартуы үшін негіз болып табылады.

6. Құрылыс салушы және уәкілетті компания үлескерлердің ақшасын тартуға рұқсат беруден уәжді бас тартуға Қазақстан Республикасының заңдарында белгіленген тәртіппен шағым жасауға құқылы.

7. Құрылыс салушы және уәкілетті компания уәжді бас тартуда көрсетілген ескертулерді жойғаннан кейін үлескерлердің ақшасын тартуға рұқсат алуға қайта жүгінуге құқылы.

8. Үлескерлердің ақшасын тартуға рұқсатты жергілікті атқарушы орган көппәтерлі тұрғын үйді немесе жеке тұрғын үйлер кешенін пайдалануға беруге дейін оның құрылысының бүкіл кезеңіне береді.

9. Үлескерлердің ақшасын тартуға рұқсаттың қолданысын тоқтата тұру және одан айыру "Рұқсаттар және хабарламалар туралы" Қазақстан Республикасының Заңына сәйкес жүзеге асырылады.

Ескерту. 18-бапқа өзгерістер енгізілді - ҚР 25.11.2019 № 272-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 29.06.2020 № 351-VI (01.07.2021 бастап қолданысқа енгізіледі); 30.06.2025 № 204-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алпыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) заңдарымен.

19-бап. Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастырудың ерекшеліктері

1. Көппәтерлі тұрғын үйдің немесе жеке тұрғын үйлер кешенінің құрылыс-монтаждау жұмыстары құнының кездейсоқ қымбаттау тәуекелін, осы баптың 2-тармағында көзделген жағдайды қоспағанда, мердігер (бас мердігер) көтереді.

2. Мердігер (бас мердігер), егер өзіне байланысты емес себептер бойынша құрылыс монтаждау жұмыстарының құны сметадан кемінде он пайыздан асып түссе, сметаны қайта қарауды талап етуге құқылы. Бұл жағдайда құрылыс-монтаждау жұмыстары құнының сметадан он пайыздан асатын сомада кездейсоқ қымбаттау тәуекелін уәкілетті компания көтереді.

3. Мердігердің (бас мердігердің) жобалау-сметалық құжаттамаға сәйкес мердігерлік шарт бойынша орындаған жұмыстары үшін төлемдерді төлеу инжинирингтік компания растаған, орындалған жұмыстар актілері негізінде уәкілетті компанияның банктік шотынан жүргізіледі.

Уәкілетті компанияның банктік шотынан үлескерлердің және (немесе) реновациялау шеңберіндегі үлескерлердің ақшасы пайдаланылған кезде құрылыстың жобалау-сметалық құжаттамасына сәйкес мердігерлік шарт бойынша мердігерге (бас мердігерге) төлемдерді алдын ала төлеуге мынадай шарттардың бірі ескеріле отырып жол беріледі:

1) мердігердің (бас мердігердің) міндеттемелерді тиісінше орындауын қамтамасыз ету болып табылатын аванстық төлемді қайтару бойынша екінші деңгейдегі банктің шартсыз және кері қайтарып алынбайтын кепілдігі болған кезде уәкілетті компаниямен мердігерлік шарт құнының елу пайызынан аспауға тиіс;

2) қамтамасыз етусіз уәкілетті компаниямен мердігерлік шарт сомасының жиырма пайызынан аспауға тиіс.

Мердігер (бас мердігер) орындаған жұмыстар үшін төлемдерді кейіннен төлеу осы Заңның 20-бабында айқындалған тәртіппен жүргізіледі.

Мердігердің (бас мердігердің) пайдасына төленетін төлемдер мердігердің (бас мердігердің) пайдасына төленетін төлем мөлшеріне мердігерлік шарт құнының қатынасына пропорционалды аванс сомасының бір бөлігі шегеріле отырып төленуге жатады.

4. Уәкілетті компания үлескерлердің және (немесе) реновациялау шеңберіндегі үлескерлердің ақшасын көппәтерлі тұрғын үйдің немесе жеке

тұрғын үйлер кешенінің құрылыс мақсаттарына пайдалануды осы Заңның 20-бабында көзделген талаптарды ескере отырып жүзеге асырады.

5. Аяқталмаған құрылыстың меншік иесі уәкілетті компания болып табылады.

6. Құрылыс салушының және уәкілетті компанияның банктік қарызды тартуынан және

Бірыңғай оператордан кепілдік алуынан басқа, олардың өзге міндеттемелері бойынша аяқталмаған құрылыспен азаматтық-құқықтық мәмілелерге тыйым салынады.

7. Мердігер (бас мердігер), құрылыс салушы және уәкілетті компания кепілдік мерзімі ішінде жобалау-сметалық құжаттамада көрсетілген көппәтерлі тұрғын үй немесе жеке тұрғын үйлер кешені көрсеткіштері сапасының сақталуына және тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шартқа және (немесе) реновациялау шеңберінде тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шартқа сәйкес көппәтерлі тұрғын үйді немесе жеке тұрғын үйлер кешенін пайдалану мүмкіндігіне кепілдік береді.

8. Құрылыс салушы және уәкілетті компания жылдық қаржылық есептіліктің аудитін жүргізуге міндетті.

9. Уәкілетті компания көппәтерлі тұрғын үйдегі немесе жеке тұрғын үйлер кешеніндегі үлестің алаң бірлігін жобалау құнының көппәтерлі тұрғын үйдің немесе жеке тұрғын үйлер кешенінің жалпы алаңына арақатынасымен айқындалатын құннан төмен емес өткізуге міндетті.

10. Құрылыс салушы уәкілетті компанияның міндеттемелері бойынша үлескерлер және (немесе) реновациялау шеңберіндегі үлескерлер алдында субсидиарлық жауаптылықта болады.

11. Уәкілетті компанияның көппәтерлі тұрғын үйдің немесе жеке тұрғын үйлер кешенінің құрылысын аяқтау бойынша міндеттемелерін орындамауы немесе тиісінше орындамауы оның көппәтерлі тұрғын үйді немесе жеке тұрғын үйлер кешенін пайдалануға қабылдау мерзімін бұзуы болып табылады. Көппәтерлі тұрғын үйді немесе жеке тұрғын үйлер кешенін пайдалануға қабылдау мерзімін құрылыс объектісінің жобалау-сметалық құжаттамасында көрсетілген мерзімнен бес айдан аспайтын мерзімге ауыстыруға жол беріледі.

Ескерту. 19-бапқа өзгерістер енгізілді - ҚР 02.04.2019 № 241-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен 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); 30.06.2025 № 204-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алпыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 09.01.2026 № 254-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алпыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) заңдарымен.

20-бап. Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуда ақшаны мақсатты пайдалануды қамтамасыз ету

1. Көппәтерлі тұрғын үйдің немесе жеке тұрғын үйлер кешенінің құрылысына бағытталған ақшаның нысаналы пайдаланылуын қамтамасыз ету мақсатында уәкілетті компания екінші деңгейдегі бір банкте ғана ұлттық валютамен біреуден аспайтын ағымдағы шот ашуға міндетті.

Уәкілетті компания ұлттық валютамен ағымдағы шот ашылған екінші деңгейдегі банкте:

шетел валютасымен біреуден аспайтын ағымдағы шотты;

ұлттық валютамен біреуден аспайтын жинақ шотын ашуға құқылы.

Уәкілетті компания осы баптың 6-тармағының талаптарын одан әрі сақтаған жағдайда, уәкілетті компанияның осы тармақта көрсетілген шоттары арасында ақша аударымдарын жүзеге асыруға жол беріледі.

Бірыңғай оператордың кепілдігін алу тәсілімен тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыру кезінде уәкілетті компания рейтингтік агенттіктердің бірі берген кредиттік рейтингі «B+»-тен төмен емес екінші деңгейдегі банкте шетел валютасымен ағымдағы шот ашуға міндетті. Бірнеше рейтингтік агенттіктің рейтингтері болған кезде ең азы қолданылады.

2. Уәкілетті компанияның банктік шотынан ақшаны пайдалану банктік шот шартының талаптарына сәйкес, инжинирингтік компания растаған орындалған жұмыс актісі негізінде осы баптың 8-тармағына сәйкес қаржыландыру мақсаттары үшін жүзеге асырылады.

3. Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыру бойынша қызметті Бірыңғай оператордың кепілдігін алу тәсілімен, оның ішінде

реновациялау шеңберінде жүзеге асырған кезде банктік шот осы Заңның 8-бабы 3-тармағының 3) және 4) тармақшаларына және 8-1-бабы 3-тармағының 2) және 3) тармақшаларына сәйкес уәкілетті компанияның ақшасын, көппәтерлі тұрғын үйдегі немесе жеке тұрғын үйлер кешеніндегі үлесті төлеуге алынған ақшаны, қарыз қаражатын (болған жағдайда) орналастыру және ақшаны жобалау-сметалық құжаттамаға сай орындалған жұмыстар актілеріне сәйкес жұмсау үшін пайдаланылады.

Құрылыс процесінде құны жобалау-сметалық құжаттамада белгіленгеннен жоғары құрылыс материалдарын сатып алу қажет болған жағдайда, уәкілетті компанияның жобалау-сметалық құжаттаманы түзетпей, қаражатты мынадай тәртіппен:

- 1) осы Заңның талаптарына сәйкес енгізілген меншікті ақшасын;
- 2) көппәтерлі тұрғын үйдегі немесе жеке тұрғын үйлер кешеніндегі, оның ішінде әрбір үлескерден түсетін түсімдер бөлінісіндегі үлестердің ақысын төлеуге алынған ақшаны;
- 3) көппәтерлі тұрғын үйдің немесе жеке тұрғын үйлер кешенінің құрылысын қаржыландыру мақсатында берілген қарыз қаражатын (бар болса) пайдалануына жол беріледі.

Осы Заңның талаптарына сәйкес енгізілген меншікті ақшасы болған жағдайда, уәкілетті компанияның үлескерлер ақшасын пайдалануына тыйым салынады.

Уәкілетті компания материалдардың құнын растау үшін уәкілетті компания мен құрылыс салушы бекіткен және авторлық және техникалық қадағалауды жүзеге асыратын инжинирингтік компаниялар келіскен құнның өзгерістері туралы тиісті құжаттаманы Бірыңғай операторға ұсынады.

4. Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыру бойынша қызметті жобаға екінші деңгейдегі банктің қатысуы тәсілімен жүзеге асырған кезде банктік шот көппәтерлі тұрғын үйдегі немесе жеке тұрғын үйлер кешеніндегі үлесті төлеуге алынған ақшаны орналастыру және пайдалану және ақшаны жобалау-сметалық құжаттамаға сай орындалған жұмыстар актілеріне сәйкес жұмсау үшін пайдаланылады.

5. Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыру бойынша қызметті көппәтерлі тұрғын үйдің қаңқасы тұрғызылғаннан кейін үлескерлердің ақшасын тарту тәсілімен жүзеге асырылған кезде банктік шот уәкілетті компанияның көппәтерлі тұрғын үйдегі үлесті төлеуге алынған ақшасын орналастыру және ақшаны жобалау-сметалық құжаттамаға сай орындалған жұмыстар актілеріне сәйкес жұмсау үшін пайдаланылады.

6. Уәкілетті компания:

- 1) осы Заңның талаптарына сәйкес енгізілген меншікті ақша;
- 2) көппәтерлі тұрғын үйдегі немесе жеке тұрғын үйлер кешеніндегі үлесті төлеуге алынған ақша, оның ішінде әрбір үлескерден түскен түсімдер бөлінісінде;
- 3) көппәтерлі тұрғын үйдің немесе жеке тұрғын үйлер кешенінің құрылысын қаржыландыру мақсатында ұсынылған қарыз қаражаты (болған жағдайда) бөлінісінде банктік шот бойынша ақшаны есепке алуды қамтамасыз етеді.

7. Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы жасалған шарт үлескердің ақшасын көппәтерлі тұрғын үйдегі немесе жеке тұрғын үйлер кешеніндегі үлестерді төлеу есебіне аудару үшін негіз болып табылады.

8. Уәкілетті компанияның ақшаны мақсатына қарай жұмсауды сақтауы оларды:

- 1) құрылыс-монтаждау жұмыстарына, жобаны басқаруға арналған шығындарға, авторлық және техникалық қадағалауларға;
- 2) банктік шоттар бойынша комиссияны және банктік қарызға қызмет көрсету бойынша сыйақыны төлеуге, сондай-ақ жобалық құнын шегере отырып, көппәтерлі тұрғын үйді немесе жеке тұрғын үйлер кешенін салу бойынша ақысы төленген құрылыс-монтаждау жұмыстарының жиынтық сомасынан және уәкілетті компанияның банктік шотындағы ақшаның нақты қалдығынан аспайтын соманы аудару арқылы банктік қарыз бойынша негізгі борыштың бір бөлігін өтеуге;
- 2-1) осы Заңның 19-бабының 3-тармағына сәйкес аванстарды төлеуге;
- 3) уәкілетті компанияның көппәтерлі тұрғын үйдің немесе жеке тұрғын үйлер кешенінің құрылысымен және жобаны іске асырумен байланысты өзге де шығыстарына, жобалық құнының он пайызынан аспайтын мөлшерде, оның

ішінде жарнама бойынша шығыстарға, басқарушылық персоналды ұстау бойынша шығыстарға, коммуналдық қызметтерге, телекоммуникациялық қызметтерге, офисті жалдауға байланысты шығындарға, сапаны бақылау жөніндегі техникалық паспорттарды дайындау, зертханалық сынақтар бойынша шығыстарға, салықтарға және бюджетке төленетін басқа да міндетті төлемдерге, міндетті зейнетақы жарналары және міндетті кәсіби зейнетақы жарналары, Әлеуметтік медициналық сақтандыру қорына міндетті әлеуметтік медициналық сақтандыру жарналары төлемдеріне пайдалануымен қамтамасыз етіледі.

9. Уәкілетті компания мен оның мердігерінің (бас мердігерінің) арасындағы көппәтерлі тұрғын үйді немесе жеке тұрғын үйлер кешенін пайдалануға қабылданғанға дейінгі ақшалай өзара есеп айырысулар тек банктік шот арқылы ғана жүзеге асырылады.

10. Үлескерлер ақшасының мақсатсыз пайдаланылуы анықталған жағдайда, инжинирингтік компания үш жұмыс күні ішінде Бірыңғай операторды, жергілікті атқарушы органды немесе екінші деңгейдегі банкті (тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыру тәсіліне қарай) хабардар етеді.

11. Уәкілетті компанияның банктік шотта орналастырылған ақшасы салынып жатқан көппәтерлі тұрғын үй немесе жеке тұрғын үйлер кешені пайдалануға қабылданғанға дейін, ал Бірыңғай оператордың кепілдігі алынған және одан әрі кепілдік беру жағдайы туындаған жағдайда – көппәтерлі тұрғын үйдің немесе жеке тұрғын үйлер кешенінің құрылысы аяқталған соң Бірыңғай оператордың шығындары толық өтелгенге дейін құрылыс салушының немесе уәкілетті компанияның осы Заңда көзделмеген үшінші тұлғалармен өзге де азаматтық-құқықтық мәмілелерінің нысанасы бола алмайды.

Ескерту. 20-бапқа өзгерістер енгізілді - ҚР 02.04.2019 № 241-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен 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); 30.06.2025 № 204-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алтыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 09.01.2026 № 254-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алтыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) заңдарымен.

21-бап. Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу саласындағы инжинирингтік компаниялар қызметінің ерекшеліктері

Ескерту. 21-баптың тақырыбына өзгеріс енгізілді – ҚР 30.06.2025 № 204-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алпыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңымен.

1. Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу саласындағы инжинирингтік компания, аттестатталған сарапшылар және ақшаның нысаналы пайдаланылуын бақылауды жүзеге асыратын мамандар қызметі сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі саласында инжинирингтік қызметтер көрсету қағидаларына сәйкес жүзеге асырылады.

2. Инжинирингтік компания құрылыс барысына және үлескерлер ақшасының мақсатына қарай пайдалануына мониторингті, жобалау құны шеңберінде орындалған жұмыс көлемін тексеруді жүзеге асырады.

3. Инжинирингтік компания тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыру тәсіліне қарамастан, жергілікті атқарушы органға, сондай-ақ Бірыңғай операторға немесе екінші деңгейдегі банкке (тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыру тәсіліне қарай) көппәтерлі тұрғын үй немесе жеке тұрғын үйлер кешені құрылысының барысын мониторингтеу нәтижелері туралы есепті уәкілетті орган бекіткен нысанға сәйкес ақпараттық жүйелер арқылы ай сайын ұсынуға міндетті.

4. Инжинирингтік компанияның басшылары, аттестатталған сарапшылар және ақшаның нысаналы пайдаланылуын бақылауды жүзеге асыратын мамандар құрылыс жобасы бойынша инжинирингтік қызметтер көрсету үшін Бірыңғай оператордың, құрылыс салушының, уәкілетті компанияның, осы құрылыс жобасы мердігерінің (бас мердігерінің) басшыларына қатысты үлестес болмауға тиіс.

5. Инжинирингтік компанияның басшылары, аттестатталған сарапшылар және ақшаның нысаналы пайдаланылуын бақылауды жүзеге асыратын мамандар, егер Қазақстан Республикасының заңнамалық актілерінде өзгеше көзделмесе, құпиялылықты, қызметтік және коммерциялық құпияны сақтауға міндетті.

6. Аттестатталған сарапшыға:

1) егер аттестатталған сарапшы осы құрылыс жобасының жобалау-сметалық құжаттамасын әзірлеуге қатысқан болса, инжинирингтік қызметтер көрсетуді жүзеге асыруға;

2) үлескерлерді қоспағанда, соңғы үш жыл ішінде құрылыс салушымен, уәкілетті компаниямен, Бірыңғай оператормен және тұрғын үй құрылысына үлестік қатысудың өзге де қатысушыларымен еңбек қатынастарында, қаржылық немесе өзге де тәуелді қатынастарда болуға тыйым салынады.

7. Инжинирингтік компания мынадай талаптарға сәйкес болуға міндетті:

1) тапсырыс берушілердің көрсетілген инжинирингтік қызметтер туралы кемінде үш пікірін ұсына отырып, Қазақстан Республикасының аумағында пайдалануға берілген құрылыс объектілері бойынша инжинирингтік қызметтер көрсету тәжірибесі болуы тиіс;

2) өз құрамында сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі саласында инжинирингтік қызметтер көрсетуді жүзеге асыруға құқығы бар кемінде үш аттестатталған сарапшы болуы тиіс;

3) штатында ақшаның мақсатты пайдаланылуына бақылауды жүзеге асыру үшін маман (мамандар) болуы тиіс.

8. Инжинирингтік компания тараптардың келісімімен айқындалатын міндеттемелерін орындау бойынша өзінің азаматтық-құқықтық жауапкершілігін сақтандыруды жүзеге асыруға құқылы.

Ескерту. 21-бапқа өзгерістер енгізілді – ҚР 30.06.2025 № 204-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алтыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңымен.

22-бап. Уәкілетті компания ұсынатын ақпарат

1. Уәкілетті компания тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шартты жасасу мақсатында жүгінген жеке, заңды тұлғаларға және (немесе) қызметін бірлескен қызмет туралы шартқа сәйкес жүзеге асыратын тұлғаларға (жай серіктестік, консорциум) танысу үшін мынадай:

1) құрылыс салушының және уәкілетті компанияның атауы мен заңды мекенжайы туралы;

2) мемлекеттік тіркеуді (қайта тіркеуді) растайтын анықтаманың болуы туралы;

3) Бірыңғай оператормен жасасқан кепілдік беру туралы шарттың немесе реновациялау шеңберінде кепілдік беру туралы шарттың болуы және тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу Бірыңғай оператордан кепілдік алу тәсілімен ұйымдастырылған жағдайда, оның негізгі шарттары туралы;

4) тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу жобаға екінші деңгейдегі банктің қатысуы тәсілімен немесе көппәтерлі тұрғын үйдің қаңқасы тұрғызылғаннан кейін үлескерлердің ақшасын тарту тәсілімен ұйымдастырылған жағдайда жергілікті атқарушы органның үлескерлердің ақшасын тартуға рұқсатының болуы туралы;

5) құрылыс салушы өткізген көппәтерлі тұрғын үйлер немесе жеке тұрғын үйлер кешені құрылысы жобалары туралы;

6) құрылысы болжанатын көппәтерлі тұрғын үй немесе жеке тұрғын үйлер кешені құрылысы объектісі туралы;

7) уәкілетті компанияның жер учаскесіне тиісті құқығын растайтын құжаттың болуы туралы мемлекеттік тілдегі және орыс тіліндегі ақпаратты ұсынады.

2. Құрылыс объектісі туралы ақпарат:

1) құрылыс-монтаждау жұмыстарының басталғаны туралы хабарламаны;

2) жобалау-сметалық құжаттамаға сәйкес объектінің орналасқан жерінің көрсетілуін және сипаттамасын;

3) оның аяқталу мерзімдері туралы мәліметтерді;

4) мердігердің (бас мердігердің) атауын, осы саладағы жұмыс тәжірибесін, лицензиясының бар-жоғын, өзі мердігер (бас мердігер) ретінде әрекет етіп, пайдалануға тапсырылған құрылыс объектілері туралы ақпаратты қоса алғанда, ол туралы негізгі мәліметтерді қамтиды.

3. Уәкілетті компания өзінің интернет-ресурсында:

1) объектінің атауы және оның орналасқан жері;

2) айына бір реттен сиретпей жаңартылатын фотоесеппен расталған құрылыс барысы;

3) құрылыстың аяқталу мерзімдері туралы мәліметтерді орналастырады.

4. Уәкілетті компания осы Заңда белгіленген ақпаратты толық және анық бермеген жағдайда, үлескер тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шартты жарамсыз деп тану туралы талап қоюмен сотқа жүгінуге құқылы.

4-1. Егер реновациялау шеңберінде кепілдік беру туралы шарт күшіне енбесе, уәкілетті компания реновациялау объектісінің және (немесе) реновациялау объектісіне кіретін жылжымайтын мүліктің меншік иелерін осы факт туралы өзіне белгілі болған немесе белгілі болуға тиісті кезден бастап күнтізбелік он күн ішінде бұл жөнінде хабардар етуге міндетті.

5. Осы бапқа сәйкес берілуге жататын ақпарат «Қазақстан Республикасындағы тіл туралы» Қазақстан Республикасы Заңының талаптарына сәйкес келуге тиіс.

Ескерту. 22-бапқа өзгерістер енгізілді - ҚР 29.12.2021 № 94-VII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 30.06.2025 № 204-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алтыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 09.01.2026 № 254-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алтыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) заңдарымен.

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

Пәтерлерді және (немесе) тұрғын емес үй-жайларды немесе жеке тұрғын үйлерді, немесе салынып жатқан көппәтерлі тұрғын үйдегі және (немесе) жеке тұрғын үйлер кешеніндегі олардың үлестерін сату туралы жарнаманы үлескерлердің ақшасын тартуға рұқсаттың берілген күні мен нөмірін, кепілдік беру туралы жасалған шарттың немесе реновациялау шеңберінде кепілдік беру туралы жасалған шарттың күні мен нөмірін көрсете отырып қана таратуға және (немесе) орналастыруға жол беріледі.

Жарнамада құрылыс салушы және уәкілетті компания туралы ақпарат қамтылуға тиіс.

Жарнама мәтіні «Қазақстан Республикасындағы тіл туралы» Қазақстан Республикасы Заңының талаптарына сәйкес келуге тиіс. Жарнама мазмұнының аудармасы оның негізгі мағынасын бұрмаламауға тиіс.

Ескерту. 23-бапқа өзгерістер енгізілді - ҚР 29.12.2021 № 94-VII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 30.06.2025 № 204-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алтыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 09.01.2026 № 254-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алтыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) заңдарымен.

6-тарау. Бірыңғай оператор

24-бап. Бірыңғай оператор

1. Бірыңғай оператордың қызмет түрлерінің бірі көппәтерлі тұрғын үйдің немесе жеке тұрғын үйлер кешенінің құрылысын аяқтауға кепілдіктер беру болып табылады.

Бірыңғай оператор «Жылжымайтын мүлік ипотекасы туралы» Қазақстан Республикасының Заңында көзделген қызметпен және операциялармен қатар мына қызмет түрлерін жүзеге асыруға құқылы:

ипотекалық қарыздарға (ипотекалық тұрғын үй қарыздарына), жалдау төлемдеріне, тұрғын үй құрылыс жинақтарын жинау жөніндегі жарналарға кепілдік беру;

көппәтерлі тұрғын үйдегі немесе жеке тұрғын үйлер кешеніндегі үлесті сатып алуға арналған қарыздарға (кредиттерге) кепілдік беру;

инвестициялық жобаларды қаржыландыру және іске асыру;

жылжымайтын мүлік объектілерін, оның ішінде кейіннен сатып алу құқығымен мүліктік жалдау (жалға алу);

Бірыңғай операторға Қазақстан Республикасының сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі туралы заңнамасында, Қазақстан Республикасының өзге де нормативтік құқықтық актілерінде және жарғыда жүктелген қызмет.

2. Бірыңғай оператордың қызметін қаржыландыру және материалдық-техникалық қамтамасыз ету кепілдік жарналар және Қазақстан Республикасының заңнамасында тыйым салынбаған өзге де көздер есебінен жүзеге асырылады.

Ескерту. 24-бап жаңа редакцияда - ҚР 09.06.2020 № 341-VI (01.07.2020 бастап қолданысқа енгізіледі); өзгерістер енгізілді – ҚР 30.06.2025 № 204-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алпыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) заңдарымен.

25-бап. Бірыңғай оператордың міндеттері мен функциялары

1.

Бірыңғай оператордың негізгі міндеттері:

1) тұрғын үй құрылысына, оның ішінде реновациялау шеңберінде үлестік қатысуға кепілдік беру жүйесінің тұрақтылығы мен тиімділігін қамтамасыз ету;

2) кепілдік беру жағдайы басталған кезде үлескерлердің және (немесе) реновациялау шеңберіндегі үлескерлердің құқықтары мен заңды мүдделерін қорғау;

3) үлестік тұрғын үй құрылысының нарығын ынталандыру мақсатында жүзеге асырылатын өзге де міндеттер болып табылады.

2.

Бірыңғай оператор негізгі міндеттерді орындау үшін мынадай функцияларды орындайды:

1) құрылыс салушының және оның уәкілетті компаниясының Бірыңғай оператордың кепілдігін алу тәсілімен тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыру жөніндегі немесе реновациялау шеңберінде тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыру жөніндегі өтінімін қарайды;

2) кепілдік беру жағдайы басталған кезде көппәтерлі тұрғын үйдің немесе жеке тұрғын үйлер кешенінің құрылысын аяқтауға, пайдалануға қабылдауға және үлескерлерге және (немесе) реновациялау шеңберіндегі үлескерлерге көппәтерлі тұрғын үйдегі немесе жеке тұрғын үйлер кешеніндегі үлестерді беруге кепілдік береді;

3) инжинирингтік компанияның есептеріне талдау жүргізеді;

4) кепілдік жарналары есебінен кепілдік жағдайларын реттеуге арналған резервті қалыптастырады және басқарады;

5)

Бірыңғай оператордың құзыретіне жататын мәселелер бойынша тұрғын үй құрылысына үлестік қатысудың қатысушыларымен және жергілікті атқарушы органдармен өзара іс-қимыл жасайды;

5-1) құрылыс салушыға, уәкілетті компанияға, мердігерге (бас мердігерге) құрылыс материалдарын сатып алудың ақпараттық жүйесінде құрылыс материалдарын (олар бар болса) сатып алуды, сондай-ақ көппәтерлі тұрғын үй немесе жеке тұрғын үйлер кешенін салу үшін қажетті тауарлар мен жабдықты, оның ішінде арнайы экономикалық аймаққа қатысушылардың сатып алуын жүзеге асыруына мүмкіндік береді;

5-2) Қазақстан Республикасының тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы заңнамасы және оның қолданылу практикасы бойынша консультация беру үшін үлескерлерді және (немесе) реновациялау шеңберіндегі үлескерлерді қолдау орталығының жұмыс істеуін қамтамасыз етеді;

6) осы Заңда айқындалған міндеттерді орындау үшін өзге де функцияларды жүзеге асырады.

Ескерту. 25-бапқа өзгерістер енгізілді – ҚР 30.06.2025 № 204-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алтыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 09.01.2026 № 254-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алтыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) заңдарымен.

26-бап. Бірыңғай оператордың құқықтары мен міндеттері

1.

Бірыңғай оператор:

1) объектіге келудің болжамды күніне дейін бір жұмыс күнінен кешіктірмей уәкілетті компанияны алдын ала хабардар ете отырып, Қазақстан Республикасының еңбекті қорғау және қауіпсіздік техникасы жөніндегі заңнамасы талаптарын сақтап, құрылыс объектісінің аумағына кедергісіз кіруге;

2) құрылыс салушыдан, уәкілетті компаниядан көппәтерлі тұрғын үйдің немесе жеке тұрғын үйлер кешенінің құрылысы бойынша, оның ішінде құрылыс

барысы, тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы жасалған шарттар туралы кез келген ақпаратты және осы Заңда айқындалған функцияларды жүзеге асыру үшін қажетті өзге де ақпаратты сұратуға;

3) жобалау-сметалық құжаттамадағы өзгерістерді келісуге;

4) Қазақстан Республикасының оңалту және банкроттық туралы заңнамасына сәйкес құрылыс салушыға – борышкерге қатысты уақытша басқарушы функцияларын жүзеге асыруға;

5) құрылысты аяқтау жөніндегі өз шығыстарын өтеу үшін көппәтерлі тұрғын үйдегі немесе жеке тұрғын үйлер кешеніндегі өткізілмеген үлестерді, сондай-ақ уәкілетті компанияның дауыс беретін акцияларын (жарғылық капиталға қатысу үлестерін) сатуды ұйымдастыруға;

6) алып тасталды – ҚР 09.01.2026 № 254-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алпыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңымен;

6-1) жылжымайтын мүлікке тіркелген құқықтардың (құқықтар ауыртпалықтарының) бірыңғай мемлекеттік кадастрының цифрлық жүйесіне және өзге де мемлекеттік дерекқорларға интеграциялау арқылы қол жеткізуге;

7) кепілдік беру жағдайы басталған кезде, көппәтерлі тұрғын үй немесе жеке тұрғын үйлер кешені пайдалануға қабылданғаннан кейін құрылыс салушыға, уәкілетті компанияға Бірыңғай оператордың көппәтерлі тұрғын үйдің немесе жеке тұрғын үйлер кешенінің құрылысын аяқтауға жұмсалған шығыстарын өтеу туралы талап қоюға;

8) осы Заңда айқындалған мақсаттар мен міндеттерге қайшы келмейтін өзге де өкілеттіктерді жүзеге асыруға құқылы.

2.

Бірыңғай оператор:

1) кепілдік беру жағдайы басталған кезде көппәтерлі тұрғын үй немесе жеке тұрғын үйлер кешенінің құрылысын аяқтау жөнінде іс-шаралар ұйымдастыруға;

2) өтінім оң нәтижемен қаралған кезде уәкілетті компаниямен және құрылыс салушымен кепілдік беру туралы шарт немесе реновациялау шеңберінде кепілдік беру туралы шарт жасасуға;

3) құрылыс барысын бақылауды, сәулет, қала құрылысы және құрылыс саласындағы мемлекеттік нормативтердің сақталуын, сондай-ақ жобалау-сметалық құжаттамаға сәйкес ақшаның нысаналы пайдаланылуын қамтамасыз ету үшін тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу саласында инжинирингтік қызмет көрсету үшін Қазақстан Республикасының азаматтық заңнамасына сәйкес, осы Заңның 21-бабының 7-тармағында белгіленген талаптарға сәйкес келетін инжинирингтік компаниямен шарт жасасуға, ал кепілдік беру туралы шарт жасасуға өтінім берілген кезде уәкілетті компания құрылысын бастаған (жүргізіп жатқан) объект бойынша уәкілетті компания мен инжинирингтік компания арасында жасалған шартқа үшжақты келісім жасауға;

4) кепілдік беру туралы шарттар және реновациялау шеңберінде кепілдік беру туралы шарттар тізілімін жүргізуге;

5) құрылыс салушының, уәкілетті компанияның және инжинирингтік компанияның Қазақстан Республикасының тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы заңнамасының талаптарын бұзуы фактілері туралы бұзушылық анықталған кезден бастап бір жұмыс күнінен кешіктірмей жергілікті атқарушы органға хабарлауға;

6) көппәтерлі тұрғын үй немесе жеке тұрғын үйлер кешені құрылысының барысы туралы ақпаратты, оның ішінде инжинирингтік компанияның есептерін өзінің интернет-ресурсында орналастыруға;

7) Бірыңғай оператордың ішкі құжаттарында айқындалған тәртіппен өзінің интернет-ресурсында мемлекеттік тілде және орыс тілінде кепілдік беру туралы шарттардың және реновациялау шеңберінде кепілдік беру туралы шарттардың тізілімін ай сайын жариялап отыруға;

8) кепілдік беру процесін айқындайтын құжаттарды өзінің интернет-ресурсында орналастыруға;

9) көппәтерлі тұрғын үйдің немесе жеке тұрғын үйлер кешенінің құрылыс жобасы бойынша құжаттарды тексеру кезеңінде сметалық құжаттамаға бағалау жүргізуге міндетті.

Ескерту. 26-бапқа өзгерістер енгізілді - ҚР 27.12.2019 № 290-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 29.12.2021 № 94-VII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 30.06.2025 № 204-VIII

(алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алпыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 09.01.2026 № 254-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алпыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) заңдарымен.

27-бап. Бірыңғай оператордың жарғысы

*Ескерту. 27-бап алып тасталды - ҚР
09.06.2020 № 341-VI (01.07.2020 бастап қолданысқа енгізіледі) Заңымен.*

28-бап. Бірыңғай операторға қойылатын талаптар

1.

Бірыңғай оператор қаржылық тұрақтылықты қамтамасыз ету мақсаттары үшін уәкілетті органның нормативтік құқықтық актісінде белгіленген капиталдың жеткіліктілік нормативін сақтайды.

2. Осы баптың 1-тармағында көрсетілген норматив мәнінің нашарлау жағына қарай күтілетін өзгерісі және шекті мәніне жетуі кезінде Бірыңғай оператордың жарғылық капиталы Қазақстан Республикасының заңнамасында белгіленген рәсімдерге сәйкес ұлғайтылуға тиіс.

3.

Бірыңғай оператор тәуекелдерді басқару және ішкі бақылау жүйесін қалыптастырады.

4.

Бірыңғай оператордың бағдарламалық-техникалық құралдары және негізгі қызметін жүзеге асыру үшін қажетті өзге де жабдығы болады.

5.

Бірыңғай оператор капитал жеткіліктілігінің нормативін есептеу үшін:

1)

Бірыңғай оператордың меншікті капиталын;

2) тәуекел дәрежесі бойынша өлшенген шартты міндеттемелерді (берілген кепілдіктер бойынша міндеттемелерді) пайдаланады.

6. Капитал жеткіліктілігінің нормативі меншікті капиталдың тәуекел дәрежесі бойынша өлшенген шартты міндеттемелерге арақатынасы ретінде есептеледі.

7. Капитал жеткіліктілігі нормативінің шекті мәні кемінде 0,05 құрауы тиіс.

8. Капитал жеткіліктілігі нормативінің мәнін есептеу үшін қаржылық есептіліктің халықаралық стандарттарына сәйкес дайындалған шоғырландырылған қаржылық есептілік пайдаланылады.

9.

Бірыңғай оператор жылдық қаржылық есептіліктің аудитін жүргізуге міндетті.

29-бап. Бірыңғай оператордың кепілдік беру жағдайларын реттеуге арналған резерві

1. Осы Заңда көзделген көппәтерлі тұрғын үйлер немесе жеке тұрғын үйлер кешені құрылысын аяқтау бойынша кепілдікті қамтамасыз ету жөніндегі қызметті жүзеге асыру үшін Бірыңғай оператор кепілдік беру жағдайларын реттеуге арналған резервті:

1) уәкілетті компаниялардың кепілдік жарналарының бір бөлігі;

2) көппәтерлі тұрғын үйлер немесе жеке тұрғын үйлер кешені құрылысын аяқтау бойынша төлемдер бойынша талаптарды қанағаттандыру тәртібімен Бірыңғай оператор алған ақша;

3)

Бірыңғай оператордың активтерін қаржылық құралдарға (депозиттер, бағалы қағаздар және басқалары) инвестициялаудан алынған инвестициялық кірістің бір бөлігі есебінен қалыптастырады.

2. Кепілдік беру жағдайларын реттеуге арналған резерв қаражаты Бірыңғай оператордың кепілдік беру туралы шарттар немесе реновациялау шеңберінде кепілдік беру туралы шарттар бойынша міндеттемелерін орындаумен байланысты шығыстарды жүзеге асыру мақсатында ғана пайдаланылуы мүмкін.

3. Кепілдік беру жағдайларын реттеуге арналған резервті қалыптастыруға, есептеу әдістемесіне және нысаналы мөлшеріне қойылатын талаптар уәкілетті органның нормативтік құқықтық актілерінде белгіленеді.

4. Кепілдік беру жағдайларын реттеуге арналған резерв қаражаты жеткіліксіз болған кезде

Бірыңғай оператор жарғылық капитал қаражатын пайдалануға құқылы.

Ескерту. 29-бапқа өзгерістер енгізілді – ҚР 30.06.2025 № 204-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алтыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 09.01.2026 № 254-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алтыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) заңдарымен.

30-бап. Кепілдік жарна

1. Кепілдік жарна бір мезгілде төленеді.

Кепілдік жарнасы уәкілетті орган бекіткен Кепілдік жарнасының мөлшерін айқындау әдістемесіне сәйкес белгіленеді.

Бірыңғай оператордың кепілдігін алу тәсілімен реновациялау шеңберінде тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыру кезінде кепілдік жарна реновациялау шеңберінде кепілдік беру туралы шартқа Бірыңғай оператор қосылғанға дейін төленеді.

2. Уәкілетті компания кепілдік беру туралы шартқа немесе реновациялау шеңберінде кепілдік беру туралы шартқа сәйкес төлеген кепілдік жарнасы қайтаруға жатпайды.

3. Кепілдік беру туралы шарттың немесе реновациялау шеңберінде кепілдік беру туралы шарттың қолданысы ішінде ведомстводан тыс кешенді сараптаманың нәтижелері бойынша құрылыс-монтаждау жұмыстары құнының он және одан көп пайызға ұлғаюына байланысты жобалау құны қымбаттаған кезде, сондай-ақ мыналарға:

1) құрылыс жобасының сыртқы инженерлік желілерді орнату құнына қымбаттауына;

2) жобалау-сметалық құжаттамада көзделген құрылыс материалдары мен жұмыстардың жалпы қымбаттауына байланысты жобалау құны қымбаттаған кезде кепілдік жарнаның сомасы қайта қаралуға жатады.

4. Кепілдік беру туралы шарт немесе реновациялау шеңберінде кепілдік беру туралы шарт мерзімінен бұрын бұзылған кезде Бірыңғай оператор есеп айырысу күні кепілдік беру туралы шарт немесе реновациялау шеңберінде кепілдік беру туралы шарт бойынша кепілдіктің өтіп кетпеген қолданылу мерзіміне пропорционалды түрде есептелетін шамаға тең кепілдік жарнаның бір бөлігін уәкілетті компанияға қайтарады.

Бұл ретте кепілдік беру туралы шарт немесе реновациялау шеңберінде кепілдік беру туралы шарт тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы барлық шарт және (немесе) реновациялау шеңберінде тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы барлық шарт бұзылғаннан кейін және тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарт бойынша енгізілген ақша үлескерлерге қайтарылғаннан кейін немесе реновациялау шеңберінде тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шартқа сәйкес тараптардың келісімі бойынша үлестің құны өтелгеннен кейін ғана бұзылуы мүмкін.

Ескерту. 30-бапқа өзгерістер енгізілді – ҚР 30.06.2025 № 204-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алпыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 09.01.2026 № 254-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алпыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) заңдарымен.

7-тарау. БІРЫҢҒАЙ ОПЕРАТОРДЫҢ ҚАТЫСУЫМЕН ТҰРҒЫН ҮЙ ҚҰРЫЛЫСЫНА ҮЛЕСТІК ҚАТЫСУДЫ ҰЙЫМДАСТЫРУДЫҢ ЕРЕКШЕЛІКТЕРІ

**31-бап. Кепілдік беру туралы шарт және реновациялау шеңберіндегі шарттар
жасасуға өтінім**

Ескерту. 31-баптың тақырыбына өзгеріс енгізілді – ҚР 09.01.2026 № 254-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алпыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңымен.

1. Құрылыс салушы мен уәкілетті компания көппәтерлі тұрғын үйдің немесе жеке тұрғын үйлер кешенінің құрылысын үлескерлердің ақшасын тарту есебінен және (немесе) тұрғынжайды реновациялау бағдарламасын іске асыру шеңберінде жүзеге асыру үшін Бірыңғай оператордың ақпараттық жүйесі арқылы Бірыңғай операторға кепілдік беру туралы шартты немесе реновациялау шеңберіндегі шарттарды жасасу туралы өтініммен жүгінеді. Өтінімді қарауды Бірыңғай оператор уәкілетті орган бекіткен және Бірыңғай оператордың интернет-ресурсында орналастырылған кепілдік беру туралы шартты немесе реновациялау шеңберіндегі шарттарды жасасу үшін көппәтерлі тұрғын үй немесе жеке тұрғын үйлер кешені құрылысының жобасы бойынша құжаттарды қарау тәртібіне сәйкес жүзеге асырады.

2. Алып тасталды – ҚР 30.06.2025 № 204-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алпыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңымен.

Ескерту. 31-бапқа өзгерістер енгізілді – ҚР 30.06.2025 № 204-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алпыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 09.01.2026 № 254-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алпыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) заңдарымен.

32-бап. Өтінімді қарау

1.

Бірыңғай оператордың өтінімді қарауы мынадай:

1) көппәтерлі тұрғын үй немесе жеке тұрғын үйлер кешені құрылысының жобасы бойынша ұсынылған құжаттардың толықтығын тексеру;

2) кепілдік беру туралы шартты немесе реновациялау шеңберінде кепілдік беру туралы шартты жасасу не жасасудан бас тарту туралы шешім қабылдау кезеңдерін көздейді.

2. Бірыңғай оператордың кепілдік беру туралы шартты немесе реновациялау шеңберінде кепілдік беру туралы шартты жасасу не жасасудан уәжді бас тарту туралы шешімі ұсынылған құжаттарды тексеру нәтижелеріне негізделеді.

3. Бірыңғай оператор кепілдік беру туралы шартты немесе реновациялау шеңберінде кепілдік беру туралы шартты жасасудан мынадай негіздердің бірі немесе бірнешеуі бойынша бас тартуға міндетті:

1) құрылыс салушының, уәкілетті компанияның осы Заңда белгіленген талаптарға сәйкес келмеуі;

2) құрылыс салушының, уәкілетті компанияның Бірыңғай оператормен осы баптың 5-тармағында көрсетілген шарттарды уақтылы жасаспауы;

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

4) құрылыс салушының, уәкілетті компанияның мүлкі мен міндеттемелеріне қатысты заңды күшіне енген сот шешімдерінің болуы;

5) уәкілетті орган бекіткен тәртіппен көппәтерлі тұрғын үй немесе жеке тұрғын үйлер кешені құрылысы жобасы бойынша құжаттарды тексеру нәтижелері;

6) егер көппәтерлі тұрғын үйдің немесе жеке тұрғын үйлер кешенінің құрылысын жүзеге асыру кезінде құрылыс салушының, уәкілетті компанияның жобасы бойынша кепілдік беру туралы шарт немесе реновациялау шеңберінде кепілдік беру туралы шарт жасасуға өтінім берілген күнге дейін соңғы үш жылда Бірыңғай оператор кепілдік беру жағдайын жариялаған болса;

7) кепілдік беру туралы шарт немесе реновациялау шеңберінде кепілдік беру туралы шарт жасасу туралы шешім қабылдау Бірыңғай оператордың қаржы нарығы мен қаржы ұйымдарын мемлекеттік реттеуді, бақылауды және қадағалауды жүзеге асыратын уәкілетті органның нормативтік құқықтық актісінде белгіленген, бір қарыз алушыға (қарыз алушылар тобына) ең жоғары тәуекел коэффициентін бұзуына алып келуі мүмкін болса;

8) көппәтерлі тұрғын үй немесе жеке тұрғын үйлер кешені құрылысы жобасының бекітілген қала құрылысы жобаларына сәйкес келмеуі;

9) реновациялау шеңберінде кепілдік беру туралы шарт реновациялау туралы шарттың талаптарына сәйкес келмеген жағдайда;

10) құрылыс салушы, уәкілетті компания реновациялау шеңберінде кепілдік беру туралы шартты оған Бірыңғай оператордың қосылуы үшін реновациялау туралы шарт жасалған кезден бастап үш ай ішінде ұсынбаған жағдайда.

3-1. Бірыңғай оператор реновациялау туралы шарт жасасудан осы баптың 3-тармағында көрсетілген негіздердің біреуі немесе бірнешеуі бойынша бас тартуға міндетті.

4. Өтінімді қарау мерзімі құрылыс салушы мен уәкілетті компания кепілдік беру туралы шарт, кепілдік шеңберінде реновациялау туралы шарт және реновациялау шеңберінде кепілдік беру туралы шарт жасасу туралы жүтінген күннен бастап жиырма жұмыс күнінен аспауға тиіс. Қаралатын өтінім бойынша ескертулер болған кезде Бірыңғай оператор ескертулерді жою үшін кемінде он жұмыс күні мерзімін бере отырып, тиісті құжаттарды пысықтауға жіберуге құқылы. Бұл ретте өтінімді қарау мерзімі құрылыс салушы және уәкілетті компания Бірыңғай оператордың ескертулерін іс жүзінде жойған, бірақ он жұмыс күнінен аспайтын мерзімге тоқтатыла тұрады.

5.

Бірыңғай оператор кепілдік беру туралы шартты жасасу жөнінде шешім қабылдаған кезде үлестік тұрғын үй құрылысында инжинирингтік қызметтер көрсету туралы шарт, уәкілетті компаниямен осы Заңның 8-бабы 3-тармағының 1) тармақшасында көрсетілген аяқталмаған құрылыс объектісімен бірге жер учаскесінің кепілге қою шарты, уәкілетті компанияның дауыс беретін акцияларының (жарғылық капиталға қатысу үлестерін) кепілге қою шарты, уәкілетті компанияның құрылыс салушымен дауыс беретін акцияларын (жарғылық капиталға қатысу үлестерін) сенімгерлік басқару шарты кепілдік беру туралы шарт жасалғанға дейін жасалуға тиіс.

Бірыңғай оператор реновациялау шеңберінде кепілдік беру туралы шарт жасасу жөнінде шешім қабылдаған кезде реновациялау объектісіне және (немесе) реновациялау объектісіне кіретін жылжымайтын мүлікке кепіл белгілеу туралы шарт, уәкілетті компанияның дауыс беретін акцияларын (жарғылық капиталға қатысу үлестерін) кепілге қою шарты, уәкілетті компанияның дауыс беретін акцияларын (жарғылық капиталға қатысу үлестерін) сенімгерлік басқару шарты құрылыс салушымен Бірыңғай оператордың реновациялау шеңберінде кепілдік беру туралы шарт жасасуымен бір мезгілде жасалуға тиіс.

Бұл ретте тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарт және (немесе) реновациялау шеңберінде тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарт, көппәтерлі тұрғын үй немесе жеке тұрғын үйлер кешені құрылысы жобасының жобалау-сметалық құжаттамасы, сондай-ақ мердігерлік шарты кепілдік беру туралы шарттың және реновациялау шеңберінде кепілдік беру туралы шарттың ажырамас бөліктері болып табылады.

Ескерту. 32-бапқа өзгерістер енгізілді - ҚР 09.06.2020 № 341-VI (01.07.2020 бастап қолданысқа енгізіледі); 30.06.2025 № 204-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алпыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 09.01.2026 № 254-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алпыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) заңдарымен.

33-бап. Көппәтерлі тұрғын үйдің немесе жеке тұрғын үйлер кешенінің құрылысын салу жобасы бойынша құжаттарды тексеру

Ескерту. 33-баптың тақырыбына өзгеріс енгізілді – ҚР 30.06.2025 № 204-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алпыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңымен.

1. Көппәтерлі тұрғын үй немесе жеке тұрғын үйлер кешені құрылысының жобасы бойынша құжаттарды тексеру құрылыс салушының және уәкілетті компанияның осы Заңның 8 және 8-1-баптарында белгіленген талаптарға сәйкестігін бағалау мақсатында жүргізіледі.

2. Көппәтерлі тұрғын үй немесе жеке тұрғын үйлер кешені құрылысының жобасы бойынша құжаттарды тексеру жүргізілу тәртібі осы Заңда белгіленген қаржылық және заңдық бағалауды қамтиды.

3. Қаржылық бағалау:

- 1) қаржылық есептілікті талдауды, уәкілетті компанияның және құрылыс салушының қаржылық жай-күйін сипаттайтын негізгі көрсеткіштерді есептеуді;
- 2) жобаны қаржыландыру көздерін талдауды;
- 3) уәкілетті компанияның баға саясатының барабарлығын талдауды;

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

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

5) құрылысты аяқтау үшін қажетті жұмыстардың толықтығын бағалауды;

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

4. Заңдық бағалау және жоба бойынша құқықтық, беделдік тәуекелдердің болуын (болмауын) анықтау:

1) құрылыс салушының және уәкілетті компанияның құқық белгілейтін құжаттарын шолу;

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

3) уәкілетті компанияның осы Заңның 35-бабына сәйкес сенімгерлік басқаруға беруге болжанатын мүлкіне құқық белгілейтін құжаттарды талдау;

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

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

6) уәкілетті компанияның мердігермен (бас мердігермен) жасасқан құрылыс мердігерлік шартының негізгі ережелерін талдау;

7) мүліктік сипаттағы сот талқылауларының болуы немесе болмауы;

8) ресми танылған көздерден уәкілетті компания мен құрылыс салушы туралы салықтар және бюджетке төленетін басқа да міндетті төлемдер бойынша берешектерінің болуы (болмауы) туралы ақпаратты зерделеу арқылы жүргізіледі.

Ескерту. 33-бапқа өзгерістер енгізілді – ҚР 30.06.2025 № 204-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алпыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 09.01.2026 № 254-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алпыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) заңдарымен.

34-бап. Кепілдік беру туралы шарт және реновациялау шеңберінде кепілдік беру туралы шарт

Ескерту. 34-баптың тақырыбына өзгеріс енгізілді – ҚР 09.01.2026 № 254-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алпыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңымен.

1. Кепілдік беру туралы шарт уәкілетті орган бекіткен үлгілік шарт негізінде жазбаша нысанда жасалады және кепілдік жарна төленген кезден бастап жасалған болып есептеледі.

Реновациялау туралы шарт және реновациялау шеңберінде кепілдік беру туралы шарт уәкілетті орган бекіткен үлгілік шарт негізінде жазбаша түрде жасалады. Реновациялау шеңберінде кепілдік беру туралы шарт реновациялау объектісіне уәкілетті компанияның меншік құқығын беруі мемлекеттік тіркелген және оған Бірыңғай оператордың кепілі тіркелген кезден бастап күшіне енеді.

2. Осы Заңның нормаларына сәйкес:

- 1) кепілдік объектісі – шарт нысанасы;
- 2) кепілдік беру талаптары;
- 3) кепілдік жарна мөлшері;
- 4) кепілдік беру жағдайы және кепілдік бойынша жауаптылық;
- 5)

Бірыңғай оператордың міндеттемелерді орындау тәртібі;

6)

Бірыңғай оператордың құқықтары мен міндеттері;

7) құрылыс салушының және уәкілетті компанияның құқықтары мен міндеттері;

8) құрылыс салушының және уәкілетті компанияның жауаптылығы кепілдік беру туралы шарттың және реновациялау шеңберінде кепілдік беру туралы шарттың міндетті талаптары болып табылады.

3. Кепілдік беру туралы жасалған шарт үлескерлердің ақшасын тарту үшін негіз болып табылады.

Ескерту. 34-бапқа өзгерістер енгізілді – ҚР 09.01.2026 № 254-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алтыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңымен.

35-бап. Кепілдік беру туралы шарт бойынша міндеттемелерді қамтамасыз ету

1. Кепілдік беру туралы шарт бойынша құрылыс салушының, уәкілетті компанияның міндеттемелерінің орындалуын қамтамасыз ету үшін Бірыңғай оператор уәкілетті компаниямен – аяқталмаған құрылыс объектісімен бірге жер учаскесінің кепіл шартын, сондай-ақ құрылыс салушымен Қазақстан Республикасының азаматтық заңнамасына сәйкес уәкілетті компанияның дауыс беретін акцияларының (жарғылық капиталға қатысу үлестерінің) кепіл шартын жасасады.

Кепілдік беру туралы шарт жасалғаннан кейін тараптардың аяқталмаған құрылыс объектісі бар жер учаскесін қайта кепілге қоюға және (немесе) кепілден босатуға байланысты қандай да бір әрекеттер жасауына жол берілмейді.

2.

Бірыңғай оператордың кепілдік беру туралы шарт бойынша міндеттемелерді орындауы мақсатында

Бірыңғай оператор құрылыс салушымен кейінге қалдыру шартымен уәкілетті компанияның дауыс беретін акцияларын (жарғылық капиталға қатысу үлестерін) сенімгерлік басқару шартын жасасады. Мұндай сенімгерлік басқару шарты кепілдік беру жағдайы басталған жағдайда күшіне енеді.

Уәкілетті компанияның дауыс беретін акцияларын (жарғылық капиталға қатысу үлестерін) сенімгерлік басқарушы туралы мәліметтер бағалы қағаздарды ұстаушылардың тізілімдері жүйесінде орталық депозитарий ашқан олардың меншік иесінің дербес шоты бойынша көрсетілуге жатады.

Уәкілетті компанияның дауыс беретін акцияларын (жарғылық капиталға қатысу үлестерін) сенімгерлік басқарушы туралы жазбаны енгізу жөніндегі операцияны Қазақстан Республикасының бағалы қағаздар рыногы туралы заңнамасында белгіленген тәртіппен, уәкілетті компанияның дауыс беретін акцияларының (жарғылық капиталға қатысу үлестерінің) меншік иесінің дербес шотына сенімгерлік басқару туралы жазба енгізу туралы Бірыңғай оператордың бұйрығы және уәкілетті компанияның дауыс беретін акцияларын (жарғылық капиталға қатысу үлестерін) сенімгерлік басқару шарты негізінде орталық депозитарий жүргізеді.

3. Осы Заңның негізінде туындайтын кепіл шарттарынан шығатын қатынастарға Қазақстан Республикасы Азаматтық кодексінің ережелері осы Заңда белгіленген ерекшеліктер ескеріле отырып қолданылады.

4. Осы Заңға сәйкес уәкілетті компанияның дауыс беретін акцияларын (жарғылық капиталға қатысу үлестерін) сенімгерлік басқару шартының нысанасы болып табылатын мүлікке ауыртпалықтар салуға, құрылыс салушының және уәкілетті компанияның қызметі шеңберінде өндіріп алуды қолдануға жол берілмейді.

5. Осы Заңға сәйкес уәкілетті компанияның дауыс беретін акцияларын (жарғылық капиталға қатысу үлестерін) сенімгерлік басқару шартының нысанасы болып табылатын мүлік құрылыс салушы дәрменсіз болған жағдайда Қазақстан Республикасының "Оңалту және банкроттық туралы" Заңына сәйкес мүліктік массаға қосыла алмайды.

6. Кепілдік беру жағдайы басталған кезде және кепілдік беру туралы шарттың қолданысы аяқталғанға дейін:

уәкілетті компанияның мүлкіне ауыртпалық салуға және (немесе) оған өндіріп алуды қолдануға;

уәкілетті компанияның қызметі шеңберінде уәкілетті компанияның мүлкін немесе оның құнын үшінші тұлғаларға беруге;

уәкілетті компанияны мүлікпен белгілі бір әрекеттер жасауға міндеттеуге жол берілмейді.

7. Осы баптың ережелері, уәкілетті компаниямен құрылысы аяқталмаған объектімен бірге жер учаскесін кепілге қою шартын жасасу бөлігіндегі талапты

қоспағанда, реновациялау шеңберінде кепілдік беру туралы шартқа да қолданылады.

Бұл ретте уәкілетті компания реновациялау объектісінің жер учаскесін кепілге қою шартын осы жер учаскесіне құқығы туындағаннан кейін жасасуға міндетті.

Ескерту. 35-бапқа өзгерістер енгізілді - ҚР 27.12.2019 № 290-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 30.06.2025 № 204-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алтыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 09.01.2026 № 254-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алтыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) заңдарымен.

36-бап. Бірыңғай оператормен өзара іс-қимыл жасау тәртібі

1.

Бірыңғай оператормен кепілдік беру туралы жасалған шарт уәкілетті компанияның үлескерлермен тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарттарды жасасуы және үлескерлердің ақшасын тартуға негіз болып табылады.

Реновациялау шеңберінде кепілдік беру туралы шарт негізінде үлескерлерді тарту уәкілетті компания көппәтерлі тұрғын үй құрылысының жобасына кешенді ведомстводан тыс сараптаманың оң қорытындысын алғаннан кейін ғана жүзеге асырылады.

2. Инжинирингтік қызметтер көрсетуді жүзеге асыруды қамтамасыз ету үшін

Бірыңғай оператор осы Заңның 21-бабы 7-тармағының талаптарына сәйкес келетін инжинирингтік компаниямен шарт жасасады.

3. Алып тасталды - ҚР 26.12.2019 № 284-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңымен.

4. Алып тасталды - ҚР 26.12.2019 № 284-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңымен.

Ескерту. 36-бапқа өзгерістер енгізілді - ҚР 26.12.2019 № 284-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 09.01.2026 № 254-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алтыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) заңдарымен.

37-бап. Кепілдік беру жағдайы

1.

Бірыңғай оператордың кепілдік беру жағдайының ықтимал басталуы туралы шешімі:

- 1) көппәтерлі тұрғын үйдің немесе жеке тұрғын үйлер кешенінің құрылысына мониторингтің;
- 2) инжинирингтік компанияның ай сайынғы және өзге де есептерінің;
- 3) уәкілетті компаниядан, уәкілетті органнан алынған ақпараттың;
- 4) үлескердің (үлескерлердің) және (немесе) реновациялау шеңберіндегі үлескердің (үлескерлердің) жазбаша өтініштерінің нәтижелері бойынша қабылданады.

2. Кепілдік беру жағдайының ықтимал басталуы туралы ақпарат келіп түскен кезде

Бірыңғай оператор:

1) уәкілетті компанияның көппәтерлі тұрғын үйдің немесе жеке тұрғын үйлер кешенінің құрылысы бойынша міндеттемелерін орындамауы немесе тиісінше орындамауы туралы ақпаратты ақпарат түскен күннен бастап он жұмыс күнінен кеш емес мерзімде тексеруді жүзеге асырады;

2) ақпарат келіп түскен күннен бастап үш жұмыс күнінен кеш емес мерзімде құрылыс салушыға және уәкілетті компанияға көрсетілген ақпаратты түсіндіру туралы сұрау салу жібереді.

Құрылыс салушы және уәкілетті компания

Бірыңғай оператордың тиісті сұрау салуы келіп түскен күннен бастап үш жұмыс күнінен кеш емес мерзімде растайтын құжаттарды қоса бере отырып, түсіндірмелер, қарсылықтар (бар болған жағдайда) береді.

3. Кепілдік беру жағдайының басталу фактісі анықталған жағдайда, Бірыңғай оператор үш жұмыс күні ішінде мынадай жағдайлардың бірін немесе бірнешеуін:

1) көппәтерлі тұрғын үйді немесе жеке тұрғын үйлер кешенін пайдалануға қабылдау мерзімін бұзушылық. Көппәтерлі тұрғын үйді немесе жеке тұрғын үйлер кешенін пайдалануға қабылдау мерзімін құрылыс объектісінің жобалау-сметалық құжаттамасында көрсетілген мерзімнен бес айдан аспайтын мерзімге ауыстыруға жол беріледі;

2) инжинирингтік компания көрсетілген фактіні анықтаған күннен бастап он бес жұмыс күні ішінде уәкілетті компанияның банктік шотына құрылыс салушы және (немесе) уәкілетті компания, мердігер (бас мердігер) өтемеген ақшаны осы Заңның 20-бабының талаптарын бұза отырып пайдалануды;

3) құрылыс салушыны көппәтерлі тұрғын үй немесе жеке тұрғын үйлер кешені құрылысымен байланысты емес қызметі бойынша «Оңалту және банкроттық туралы» Қазақстан Республикасының Заңына сәйкес банкрот деп тануды;

4) уәкілетті компанияның реновациялау шеңберінде кепілдік беру туралы шартта көзделген талаптар мен мерзімдерді бұзуын кепілдік жағдайы деп тану туралы шешім қабылдайды.

4. Уәкілетті компанияның көппәтерлі тұрғын үйдің немесе жеке тұрғын үйлер кешенінің құрылысы бойынша міндеттемелерін орындамау немесе тиісінше орындамау фактілерін кепілдік беру жағдайы деп тану туралы оң шешім болған кезде Бірыңғай оператор шешім қабылданғаннан кейінгі келесі жұмыс күнінен кешіктірмей кепілдік беру жағдайының басталуы туралы хабарлайды. Хабарлау Бірыңғай оператордың интернет ресурсында және басқа да бұқаралық ақпарат құралдарында тиісті хабарландыру мәтінін орналастыру арқылы жүзеге асырылады.

Ескерту. 37-бапқа өзгерістер енгізілді - ҚР 27.12.2019 № 290-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 30.06.2025 № 204-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алтыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 09.01.2026 № 254-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алтыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) заңдарымен.

38-бап. Бірыңғай оператордың кепілдік беру туралы шарт және реновациялау шеңберінде кепілдік беру туралы шарт бойынша міндеттемелерді орындау тәртібі

Ескерту. 38-баптың тақырыбына өзгеріс енгізілді – ҚР 09.01.2026 № 254-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алпыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңымен.

1. Бірыңғай оператор кепілдік беру жағдайының басталуы туралы шешім қабылданғаннан кейін келесі жұмыс күнінен кешіктірмей мынадай іс-шараларды жүзеге асырады:

1) уәкілетті органды, жергілікті атқарушы органды және тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуға қатысушыларды кепілдік беру жағдайының басталғандығы туралы хабардар етеді;

2) қолданыстағы құрылыс мердігерлік шартын бұзу және басқа бас мердігермен шарт жасасу арқылы мердігерді (бас мердігерді) ауыстыру туралы шешім қабылдайды, оны уәкілетті орган айқындайтын тәртіппен Бірыңғай оператор таңдайды;

3) құрылыс салушыны және уәкілетті компанияны уәкілетті компанияның дауыс беретін акцияларын (жарғылық капиталға қатысу үлестерін) сенімгерлік басқару шартының күшіне енуі туралы хабардар етеді;

4) уәкілетті компанияның басшылығын ауыстыру туралы шешім қабылданған жағдайда, екінші деңгейдегі банкті уәкілетті компанияның дауыс беретін акцияларын (жарғылық капиталға қатысу үлестерін) сенімгерлік басқару шартына сәйкес, тағайындау туралы растайтын құжаттарды, сондай-ақ уәкілетті компанияның екінші деңгейдегі банктегі банктік шотын жүргізумен байланысты операцияларды жасау кезінде төлем құжаттарына қол қоюға уәкілеттік берілген адамдардың қолдарының үлгілері бар құжаттарды, жеке басын куәландыратын құжаттардың көшірмелерін қоса бере отырып, хабардар етеді;

5) уәкілетті компанияның меншікті қаражаты жеткіліксіз болған кезде Бірыңғай оператордың ішкі құжаттарына сәйкес уәкілетті компанияға ақылылық,

мерзімділік және қайтарымдылық шарттарымен қаржыландыру беру арқылы Бірыңғай оператордың қаражаты есебінен көппәтерлі тұрғын үй немесе жеке тұрғын үйлер кешені құрылысының аяқталуын қаржыландырады;

б) көппәтерлі тұрғын үй немесе жеке тұрғын үйлер кешені құрылысының аяқталу, оны пайдалануға қабылдау және үлескерлерге және (немесе) реновациялау шеңберіндегі үлескерлерге көппәтерлі тұрғын үйдегі немесе жеке тұрғын үйлер кешеніндегі үлестерін беру барысына одан әрі мониторинг жүргізуді жүзеге асырады.

2.

Бірыңғай оператордың шығындары уәкілетті компания қаражатының есебінен толық өтелген жағдайда уәкілетті компанияның дауыс беретін акцияларын (жарғылық капиталға қатысу үлестерін) сенімгерлік басқару шартының қолданысы осы Заңның талаптарына сәйкес тоқтатылады.

3. Көппәтерлі тұрғын үйдің немесе жеке тұрғын үйлер кешенінің құрылысын аяқтау бойынша Бірыңғай оператордың қаражатын (шығындарын) өтеу үшін уәкілетті компанияның қаражаты жеткіліксіз болған жағдайда оларды өтеу жөніндегі міндетті берешектің тәуелсіз аудиторлық компанияның қорытындысымен олардың негізділігі расталғаннан кейін Бірыңғай оператордың алдындағы берешекті өтеу тәртібі туралы шартты жасасу арқылы субсидиарлық жауапкершілікпен құрылыс салушы көтереді.

4. Осы баптың 1, 2, 3-тармақтарында көзделген әрекеттер орындалғаннан кейін берешекті өтеу тәртібі туралы шарт бойынша көппәтерлі тұрғын үйдің немесе жеке тұрғын үйлер кешенінің құрылысын аяқтау бойынша Бірыңғай оператордың қаражаттарын (шығындарын) өтеу үшін құрылыс салушының қаражаты жеткіліксіз болған жағдайда Бірыңғай оператор Қазақстан Республикасының оңалту және банкроттық туралы заңнамасына сәйкес құрылыс салушының банкроттығы рәсіміне бастамашылық жасайды.

5. Бірыңғай оператордың кепілдік беру туралы шартты және реновациялау шеңберінде кепілдік беру туралы шартты тиісінше орындамағаны жөніндегі талаптарына талап қоюдың ескіру мерзімдері қолданылмайды.

Ескерту. 38-бапқа өзгерістер енгізілді – ҚР 30.06.2025 № 204-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алтыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі); 09.01.2026 № 254-VIII (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік алтыс күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) заңдарымен.

8-тарау. ҚОРЫТЫНДЫ ЕРЕЖЕЛЕР

39-бап. Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу саласындағы мемлекеттік бақылау және қадағалау

1. Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу саласындағы мемлекеттік бақылау және қадағалау тексеру нысанында жүзеге асырылады.

2. Тексеру Қазақстан Республикасының Кәсіпкерлік кодексіне сәйкес жүзеге асырылады. Мемлекеттік бақылау мен қадағалаудың өзге нысаны осы Заңға сәйкес жүзеге асырылады.

40-бап. Осы Заңның қолданылу тәртібі

1. Осы Заңның қолданыс аясына жататын, ол қолданысқа енгізілгенге дейін туындаған қатынастар Қазақстан Республикасының азаматтық заңнамасымен реттеледі.

Ашық кредиттік желі негізінде екінші деңгейдегі банктердің жүз пайыз қаржыландыруы арқылы көппәтерлі тұрғын үй құрылысын жүзеге асыруға байланысты және осы Заң қолданысқа енгізілгенге дейін туындаған қатынастар осы Заң қолданысқа енгізілгенге дейін қолданылған Қазақстан Республикасының тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы заңнамасымен реттеледі.

2. Жеке және заңды тұлғалардың ақшасын тарту кезінде Қазақстан Республикасының сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі туралы заңнамасында белгіленген тәртіппен пайдалануға енгізілмеген көппәтерлі тұрғын үйлердегі үлестерге туындайтын олардың талап ету құқығына байланысты жеке және заңды тұлғалардың ақшасын тарту осы Заң қолданысқа енгізілгеннен кейін тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарт негізінде ғана рұқсат етіледі.

Ескерту. 40-бапқа өзгеріс енгізілді - ҚР 26.12.2019 № 284-VI (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Заңымен.

41-бап. Қазақстан Республикасының тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы заңнамасын бұзғаны үшін жауаптылық

1. Қазақстан Республикасының тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы заңнамасын бұзу Қазақстан Республикасының заңдарында белгіленген жауаптылыққа әкеп соғады.

2. Осы Заңда белгіленген талаптарды бұза отырып, тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу үшін жеке және заңды тұлғалардың ақшасын тартатын тұлғалар Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес жауапты болады.

42-бап. Осы Заңды қолданысқа енгізу тәртібі

1. Осы Заң алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін алты ай өткен соң қолданысқа енгізіледі.

2. Осы Заң қолданысқа енгізілген күннен бастап:

"Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы" 2006 жылғы 7 шілдедегі Қазақстан Республикасы Заңының (Қазақстан Республикасы Парламентінің Жаршысы, 2006 ж., № 16, 101-құжат; 2007 ж., № 2, 18-құжат; 2009 ж., № 17, 79-құжат; № 23, 100-құжат; 2010 ж., № 5, 23-құжат; 2011 ж., № 6, 50-құжат; № 11, 102-құжат; № 12, 111-құжат; 2012 ж., № 15, 97-құжат; № 21-22, 124-құжат; 2013 ж., № 14, 72-құжат; 2014 ж., № 1, 4-құжат; № 10, 52-құжат; № 19-I, 19-II, 96-құжат; № 23, 143-құжат; № 24, 144-құжат) күші жойылды деп танылсын.

Қазақстан Республикасының

Н. Назарбаев

Президенті