**Заключение исполнение изменение расторжение договора долевого участия в строительстве**

Общественные отношения, связанные с деятельностью по долевому участию в жилищном строительстве жилых домов (жилых зданий) за счет привлечения денег физических и (или) юридических лиц, а также гарантии защиты прав и законных интересов сторон договора о долевом участии в жилищном строительстве, регулируется Законом Республики Казахстан «О долевом участии в жилищном строительстве» от 7 апреля 2016 года № 486-V.

В соответствии с пунктом 1 статьи 2 указанного Закона, законодательство Республики Казахстан о долевом участии в жилищном строительстве основывается на Конституции Республики Казахстан и состоит из Гражданского кодекса Республики Казахстан, настоящего Закона и иных нормативных правовых актов Республики Казахстан.

Согласно п.2 указанной статьи, законодательство Республики Казахстан о жилищных отношениях и об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности распространяется на отношения долевого участия в жилищном строительстве в части, не урегулированной настоящим Законом.

Пунктом 3 статьи 2 Закона предусмотрено, что если международным договором, ратифицированным Республикой Казахстан, установлены иные правила, чем те, которые содержатся в настоящем Законе, то применяются правила международного договора.

Статьей 3 Закона определена сфера его действия.

Закон распространяется на отношения, при которых одна сторона обязуется обеспечить строительство жилого дома (жилого здания) и передать по завершении строительства второй стороне жилые или нежилые помещения в жилом доме (жилом здании), а вторая – произвести оплату и принять жилые или нежилые помещения в жилом доме (жилом здании).

Положения Закона в части заключения договоров о долевом участии в жилищном строительстве распространяются также на контрагентов застройщика и (или) уполномоченной компании в случае расчета с ними долями в жилом доме (жилом здании).

Согласно п.4 статьи 3, действие указанного Закона не распространяется на отношения, связанные с:

1) государственными закупками;

2) инвестированием в жилищное строительство или организацией строительства юридическими лицами, контрольным пакетом акций которых прямо или косвенно владеет государство, без права реализации жилых и (или) нежилых помещений в объекте строительства до ввода объекта в эксплуатацию, за исключением Фонда гарантирования;

3) приобретением только юридическими лицами жилых и (или) нежилых помещений в строящемся жилом доме (жилом здании) без права продажи (переуступки прав требований) физическим и (или) юридическим лицам жилых и (или) нежилых помещений в строящемся жилом доме (жилом здании) до ввода его в эксплуатацию;

4) малоэтажным строительством.

В соответствии с п.1 статьи 7 Закона, долевое участие в жилищном строительстве организуется одним из следующих способов:

1) получение гарантии Фонда гарантирования;

2) участие в проекте банка второго уровня;

3) привлечение денег дольщиков после возведения каркаса жилого дома (жилого здания).

При этом, Закон (п.2 статьи 7) запрещает привлечение денег физических и юридических лиц для строительства жилых домов (жилых зданий) иными способами, не предусмотренными настоящей статьей.

Для осуществления деятельности по организации долевого участия в жилищном строительстве способом получения гарантии Фонда гарантирования застройщик обязан соответствовать следующим требованиям (п.1 статьи8 Закона):

1) иметь опыт реализованных объектов строительства жилых домов (жилых зданий), в том числе в качестве заказчика, подрядчика (генерального подрядчика) в совокупности, не менее трех лет, общей площадью не менее восемнадцати тысяч квадратных метров при строительстве в городах республиканского значения, столице и не менее девяти тысяч квадратных метров при строительстве в иных административно-территориальных единицах;

2) иметь безубыточную деятельность за последние два финансовых года согласно его финансовой отчетности, подтвержденной аудиторским заключением;

3) величина коэффициента, исчисленного путем соотношения заемного и собственного капитала, не должна превышать семи в течение всего срока строительства жилого дома (жилого здания) до приемки его в эксплуатацию.

2. Для осуществления деятельности по организации долевого участия в жилищном строительстве способом получения гарантии Фонда гарантирования застройщик создает уполномоченную компанию, одновременно осуществляющую деятельность не более чем по одному проекту строительства.

Проект строительства жилого дома (жилого здания) может предусматривать несколько объектов строительства на одном земельном участке (отводе).

Застройщик вправе привлечь уполномоченную компанию, исполнившую свои обязательства по передаче дольщикам их долей в жилом доме (жилом здании) в соответствии со статьей 15 настоящего Закона.

Для организации долевого участия в жилищном строительстве способом получения гарантии Фонда гарантирования уполномоченная компания обязана иметь:

1) земельный участок, принадлежащий на праве временного возмездного землепользования (аренды), предоставленном государством, или на праве собственности;

2) проектно-сметную документацию проекта строительства жилого дома (жилого здания) с положительным заключением комплексной вневедомственной экспертизы;

3) деньги, планируемые для расходования в соответствии со статьей 20 настоящего Закона, и (или) незавершенное строительство, подтвержденное актами выполненных работ, в объеме не менее десяти процентов от проектной стоимости в случае, если земельный участок принадлежит на праве собственности, или в объеме не менее пятнадцати процентов от проектной стоимости в случае, если земельный участок принадлежит на праве временного возмездного землепользования (аренды), предоставленном государством;

4) деньги на оплату комиссии за рассмотрение документов, гарантийного взноса по договору о предоставлении гарантии;

5) договор подряда строительства жилого дома (жилого здания).

4. Имущество, определенное в пункте 3 настоящей статьи, должно быть свободным от каких-либо обременений, прав и притязаний третьих лиц.

5. При соответствии застройщика и уполномоченной компании требованиям, установленным настоящей статьей, Фонд гарантирования проводит проверку документов по проекту строительства жилого дома (жилого здания) в порядке, утвержденном уполномоченным органом, и заключает договор о предоставлении гарантии.

6. Заключенный договор о предоставлении гарантии является основанием для привлечения денег дольщиков и не требует получения застройщиком и уполномоченной компанией разрешения на привлечение денег дольщиков от местного исполнительного органа.

7. В целях исполнения требований настоящего Закона застройщик представляет Фонду гарантирования годовую финансовую отчетность, подтвержденную аудиторским заключением, и уполномоченная компания представляет Фонду гарантирования ежеквартальную финансовую отчетность в соответствии с законодательством Республики Казахстан о бухгалтерском учете и финансовой отчетности в течение действия договора о предоставлении гарантии.

**Для осуществления деятельности по организации долевого участия в жилищном строительстве способом участия в проекте банка второго уровня** застройщик обязан иметь опыт реализованных объектов строительства жилых домов (жилых зданий), в том числе в качестве заказчика, подрядчика (генерального подрядчика) в совокупности, не менее трех лет, общей площадью не менее восемнадцати тысяч квадратных метров при строительстве в городах республиканского значения, столице и не менее девяти тысяч квадратных метров при строительстве в иных административно-территориальных единицах.(п.1 статьи 9 Закона). Для организации долевого участия в жилищном строительстве способом участия в проекте банка второго уровня застройщик создает уполномоченную компанию, одновременно осуществляющую деятельность не более чем по одному проекту строительства. Проект строительства жилого дома (жилого здания) может предусматривать несколько объектов строительства на одном земельном участке (отводе).

Застройщик вправе привлечь уполномоченную компанию, исполнившую свои обязательства по передаче дольщикам их долей в жилом доме (жилом здании) в соответствии со статьей 15 настоящего Закона. Для организации долевого участия в жилищном строительстве способом участия в проекте банка второго уровня уполномоченная компания обязана иметь:

1) земельный участок, принадлежащий на праве временного возмездного землепользования (аренды), предоставленном государством, или на праве собственности;

2) проектно-сметную документацию проекта строительства жилого дома (жилого здания) с положительным заключением комплексной вневедомственной экспертизы.

Имущество, определенное в пункте 3 настоящей статьи, должно быть свободным от каких-либо обременений, прав и притязаний третьих лиц, за исключением земельного участка, который может находиться в залоге у банка второго уровня, финансирующего строительство на одном земельном участке (отводе).

При соответствии застройщика и уполномоченной компании требованиям, установленным статьей 9 Закона, застройщик и (или) уполномоченная компания обращаются в банк второго уровня для получения решения банка второго уровня о готовности финансирования строительства жилого дома (жилого здания) на сумму, достаточную для завершения строительства.

В случае готовности финансирования жилого дома (жилого здания) банк второго уровня заключает договор с инжиниринговой компанией. В случае соответствия застройщика и уполномоченной компании требованиям, установленным статьей 9 Закона, застройщик и уполномоченная компания обращаются в местный исполнительный орган области, города республиканского значения, столицы, района, города областного значения для получения разрешения на привлечение денег дольщиков в порядке, установленном статьей 18 настоящего Закона.

Банк второго уровня вправе принять решение об использовании денег дольщиков с банковского счета уполномоченной компании с учетом требований, установленных статьей 20 настоящего Закона, только после возведения каркаса жилого дома (жилого здания), подтвержденного инжиниринговой компанией.

Имущество, указанное в подпунктах 1) и 2) пункта 3 настоящей статьи, считается находящимся в залоге у дольщиков с момента учета договора о долевом участии в жилищном строительстве в местном исполнительном органе.

При принятии банком второго уровня решения о реализации заложенного имущества, указанного в подпунктах 1) и 2) пункта 3 настоящей статьи, деньги, вырученные от реализации заложенного имущества, направляются на удовлетворение требований дольщиков, предъявивших требование о возврате денег, и банка второго уровня.

При недостатке денег, вырученных от реализации заложенного имущества, разница после удержания сумм, необходимых для покрытия расходов в связи с обращением взыскания на данное имущество и его реализацией, распределяется между дольщиками и банком второго уровня пропорционально размерам их требований к моменту удовлетворения этих требований.

Деньги, причитающиеся дольщикам, не заявившим своих требований до даты проведения публичных торгов, на которых было реализовано заложенное имущество, направляются на счет банковского вклада в соответствии с условием договора о долевом участии в жилищном строительстве. С момента заключения договора о долевом участии в жилищном строительстве банк второго уровня признается доверенным лицом дольщиков при обращении взыскания на заложенное имущество и его реализации.

С момента передачи уполномоченной компанией дольщику доли в жилом доме (жилом здании) в порядке, установленном статьей 17 Закона, право залога прекращается.

**Для осуществления деятельности по организации долевого участия в жилищном строительстве способом привлечения денег дольщиков после возведения каркаса жилого дома** (жилого здания) застройщик обязан в течение последних пяти лет, в том числе в качестве заказчика, подрядчика (генерального подрядчика) в совокупности, построить и ввести в эксплуатацию на территории Республики Казахстан жилые дома (жилые здания) общей площадью не менее шестидесяти тысяч квадратных метров при строительстве в городах республиканского значения, столице и не менее тридцати тысяч квадратных метров при строительстве в иных административно-территориальных единицах. При этом учитывается суммарный опыт дочерних организаций застройщика.

Для организации долевого участия в жилищном строительстве способом привлечения денег дольщиков после возведения каркаса жилого дома (жилого здания) застройщик создает уполномоченную компанию, одновременно осуществляющую деятельность не более чем по одному проекту строительства. Проект строительства жилого дома (жилого здания) может предусматривать несколько объектов строительства на одном земельном участке (отводе). Застройщик вправе привлечь уполномоченную компанию, исполнившую свои обязательства по передаче дольщикам их долей в жилом доме (жилом здании) в соответствии со статьей 15 Закона.

Для организации долевого участия в жилищном строительстве способом привлечения денег дольщиков после возведения каркаса жилого дома (жилого здания) уполномоченная компания обязана иметь:

1) земельный участок, принадлежащий на праве временного возмездного землепользования (аренды), предоставленном государством, или на праве собственности;

2) проектно-сметную документацию проекта строительства жилого дома (жилого здания) с положительным заключением комплексной вневедомственной экспертизы;

3) наличие завершенного строительства каркаса жилого дома (жилого здания), подтвержденного отчетом инжиниринговой компании

4) договор с инжиниринговой компанией.

Имущество, определенное в пункте 3 настоящей статьи, должно быть свободным от каких-либо обременений, прав и притязаний третьих лиц. В случае соответствия застройщика и уполномоченной компании требованиям, установленным настоящей статьей, застройщик и уполномоченная компания обращаются в местный исполнительный орган области, города республиканского значения, столицы, района, города областного значения для получения разрешения на привлечение денег дольщиков в порядке, установленном статьей 18 настоящего Закона.

После получения разрешения на привлечение денег дольщиков уполномоченная компания организует строительство жилого дома (жилого здания) способом привлечения денег дольщиков в соответствии с требованиями статьи 20 Закона.

Имущество, указанное в подпунктах 1), 2) и 3) пункта 3 настоящей статьи, считается находящимся в залоге у дольщиков с момента учета договора о долевом участии в жилищном строительстве в местном исполнительном органе. Передача в залог имущества, указанного в подпунктах 1), 2) и 3) пункта 3 настоящей статьи, не допускается. При неисполнении или ненадлежащем исполнении уполномоченной компанией обязательств по завершению строительства жилого дома (жилого здания) дольщики вправе инициировать процедуру банкротства уполномоченной компании в соответствии с законодательством Республики Казахстан о реабилитации и банкротстве.

При банкротстве уполномоченной компании дольщики для завершения строительства жилого дома (жилого здания) вправе образовать жилищный строительный кооператив в соответствии с жилищным законодательством Республики Казахстан. С момента передачи уполномоченной компанией дольщику доли в жилом доме (жилом здании) в порядке, установленном статьей 17 настоящего Закона, право залога прекращается.

В соответствии с п.1 статьи 11 Закона, договор о долевом участии в жилищном строительстве заключается в письменной форме и считается заключенным с момента его постановки на учет в местном исполнительном 7 органе по месту нахождения жилого дома (жилого здания) в порядке, предусмотренном статьей 12 настоящего Закона. Для сторон договора о долевом участии в жилищном строительстве пунктом 2 указанной статьи предусмотрено требование об обязательном информировании друг друга об изменении фактического адреса и (или) других персональных данных письменно в течение тридцати календарных дней.

Договор о долевом участии в жилищном строительстве, вносимые изменения и (или) дополнения в него, а также договор об уступке права требования по нему подлежат учету в местном исполнительном органе по месту нахождения жилого дома (жилого здания) по представлению уполномоченной компании. Учет договоров о долевом участии в жилищном строительстве осуществляется в соответствии с правилами ведения учета договоров о долевом участии в жилищном строительстве, а также договоров о переуступке прав требований по ним, утвержденными уполномоченным органом.(п.п.1,2 статьи 12 Закона).

Согласно п.1 статьи 13 Закона, в договор о долевом участии в жилищном строительстве после его заключения по согласию сторон могут быть внесены изменения и (или) дополнения в порядке, предусмотренном гражданским законодательством Республики Казахстан.

В таких случаях дополнительные соглашения к договору о долевом участии в жилищном строительстве также подлежат учету в местных исполнительных органах. Уступка дольщиком права требования по договору о долевом участии в жилищном строительстве допускается только после уплаты им цены договора или одновременно в случае согласия уполномоченной компании с переводом долга на нового дольщика в соответствии с гражданским законодательством Республики Казахстан в безналичном порядке. Уступка дольщиком права требования по договору о долевом участии в жилищном строительстве допускается с момента учета договора о долевом участии в жилищном строительстве в местном исполнительном органе по месту нахождения жилого дома (жилого здания) до момента подписания сторонами передаточного акта о передаче доли в построенном жилом доме (жилом здании).

В случае смерти дольщика – физического лица или объявления его умершим права и обязанности по договору о долевом участии в жилищном строительстве переходят к наследникам в соответствии с гражданским законодательством Республики Казахстан. Приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 28 июля 2016 года № 345., зарегистрированным в Министерстве юстиции Республики Казахстан 31 августа 2016 года № 14185 утверждена Типовая форма договора о долевом участии в жилищном строительстве.

Типовая форма договора о долевом участии в жилищном строительстве предусматривает предмет договора, стоимость договора, порядок расчетов, права и обязанности сторон, порядок приема и передачи доли, обстоятельства непреодолимой силы, ответственность сторон, дополнительные положения, юридические адреса и банковские реквизиты сторон.

В договор о долевом участии в жилищном строительстве после его заключения по согласию сторон могут быть внесены изменения и (или) дополнения в порядке, предусмотренном гражданским законодательством Республики Казахстан. В таких случаях дополнительные соглашения к договору о долевом участии в жилищном строительстве также подлежат учету в местных исполнительных органах.(п.1 статьи 13 Закона) Уступка дольщиком права требования по договору о долевом участии в жилищном строительстве допускается только после уплаты им цены договора или одновременно в случае согласия уполномоченной компании с переводом долга на нового дольщика в соответствии с гражданским законодательством Республики Казахстан в безналичном порядке.

Уступка дольщиком права требования по договору о долевом участии в жилищном строительстве допускается с момента учета договора о долевом участии в жилищном строительстве в местном исполнительном органе по месту нахождения жилого дома (жилого здания) до момента подписания сторонами передаточного акта о передаче доли в построенном жилом доме (жилом здании). В случае смерти дольщика – физического лица или объявления его умершим права и обязанности по договору о долевом участии в жилищном строительстве переходят к наследникам в соответствии с гражданским законодательством Республики Казахстан. Исполнение обязательств по договору о долевом участии в жилищном строительстве (ст.15 Закона).

Оплата дольщиком стоимости доли, предусмотренной договором о долевом участии в жилищном строительстве, производится путем внесения платежей в установленные договором сроки на банковский счет уполномоченной компании. Обязательства дольщика считаются исполненными с момента оплаты в полном объеме стоимости доли и принятия ее в жилом доме (жилом здании) в соответствии с договором о долевом участии в жилищном строительстве. В свою очередь, обязательства застройщика и (или) уполномоченной компании ( юридическое лицо, сто процентов голосующих акций (долей участия в уставном капитале) которого принадлежат застройщику, осуществляющее деятельность по обеспечению долевого строительства жилого дома (жилого здания) и реализации долей в жилом доме (жилом здании), которое не вправе заниматься какой-либо иной коммерческой деятельностью, за исключением деятельности в специальных экономических зонах) по передаче доли в жилом доме (жилом здании) считаются исполненными с момента приемки в эксплуатацию жилого дома (жилого здания) и подписания сторонами договора о передаче доли в жилом доме (жилом здании).

Обязательства подрядчика (генерального подрядчика) по гарантийному сроку считаются исполненными после выполнения им обязательств по устранению возникших в период гарантийного срока нарушений соответствия показателей строительства жилого дома (жилого здания), указанных в проектно-сметной документации и в договоре о долевом участии в жилищном строительстве. Риск случайной гибели или случайного повреждения доли в возведенном жилом доме (жилом здании) до ее фактической передачи дольщику несет уполномоченная компания.

После фактической передачи доли в жилом доме (жилом здании) риск случайной гибели или случайного повреждения переходит к дольщику. Ответственность сторон по договору о долевом участии в жилищном строительстве. Уполномоченная компания несет ответственность по обеспечению контроля за ходом и качеством строительства., что вытекает из его полномочий, определенных п.2 статьи 16 Закона по распоряжению внесенными для строительства жилого дома (здания), на условиях, определенных в договоре о долевом участии в жилищном строительстве.

Уполномоченная компания несет ответственность несет ответственность, предусмотренную законодательством Республики Казахстан или договором о долевом участии в жилищном строительстве, за:

1) целевое и своевременное использование денег дольщиков;

2) соблюдение требований нормативнотехнических документов при строительстве объекта;

3) качество используемых строительных материалов, конструкций, оборудования и ведение строительно-монтажных работ;

4) сроки сдачи объекта в эксплуатацию;

5) передачу дольщику его доли. Уполномоченная компания также несет ответственность за выбор подрядчика (генерального подрядчика) путем предъявленных квалификационных требований.

В числе обязанностей уполномоченной компании предусмотрена ее обязанность по уведомлению дольщика о неуплате очередного платежа (по почте). Такое уведомление должно быть осуществлено заказным письмом с описью вложения или вручено дольщику лично под расписку. Закон предусматривает, что для признания факта отказа дольщиком от исполнения договорных обязательств необходимо установление наличия не менее трех уведомлений о неуплате платежа (платежей) с общим сроком просрочки платежа (платежей) не менее трех месяцев.

В случае неуплаты дольщиком очередного платежа и отсутствия письменного обращения в течение срока, определенного пунктом 4 настоящей статьи, согласно условиям договора о долевом участии в жилищном строительстве уполномоченная компания вправе принять одно из следующих решений:

1) принять финансирование (деньги) от третьего лица на оплату такой доли с последующим оказанием содействия в оформлении уступки права требования (с возвратом прежнему дольщику внесенных денег);

2) расторгнуть договор и реализовать долю третьему лицу и в течение трех месяцев со дня приемки жилого дома (жилого здания) в эксплуатацию возвратить дольщику вырученные от продажи деньги либо обеспечить их хранение на банковском счете до обращения прежнего дольщика за ними. Уполномоченная компания обязана передать дольщику его долю в построенном жилом доме (жилом здании) не позднее срока, который предусмотрен договором о долевом участии в жилищном строительстве, после подписания акта приемки построенного жилого дома (жилого здания) в эксплуатацию.

Уполномоченная компания обязана направить дольщику письмо о завершении строительства жилого дома (жилого здания) в соответствии с договором о долевом участии в жилищном строительстве и о готовности доли к передаче, а также предупредить дольщика о необходимости принятия доли и о последствиях бездействия дольщика, предусмотренных договором о долевом участии в жилищном строительстве. Письмо должно быть направлено по почте заказным письмом и с уведомлением о получении адресатом почтового отправления или вручено дольщику лично под расписку.

Дольщик, получивший письменное уведомление уполномоченной компании о завершении строительства жилого дома (жилого здания) и готовности доли в жилом доме (жилом здании) к передаче, обязан приступить к ее принятию в предусмотренный договором о долевом участии в жилищном строительстве срок или, если такой срок не установлен, в течение десяти рабочих дней со дня получения указанного уведомления.

Дольщик, обнаруживший во время приемки результатов работы отступления в ней от проектно-сметной документации и договора о долевом участии в жилищном строительстве, вправе потребовать от уполномоченной компании в согласованный сторонами срок устранения выявленных недостатков.

**Внимание!**

[Адвокатская контора Закон и Право](https://www.facebook.com/ZakonPravoKaz)**, обращает ваше внимание на то, что данный документ является базовым и не всегда отвечает требованиям конкретной ситуации.** Наши юристы готовы оказать вам помощь **в** составлении любого правового документа, **подходящего именно под вашу ситуацию.**

**Для подробной информации свяжитесь с** [Юристом / Адвокатом](https://zakonpravo.kz/blanki/), по телефону; +7 (708) 971-78-58; +7 (700) 978 5755, +7 (700) 978 5085.

Адвокат Алматы Юрист Юридическая услуга [Юридическая консультация](https://www.instagram.com/zakonpravo.kz/?hl=ru) Гражданские Уголовные Административные [дела споры](https://youtube.com/@MuffinPro578?si=PV8fwFJMfhcs8yg9) Защита Арбитражные [Юридическая компания Казахстан](https://zakonpravo.kz/) Адвокатская контора Судебные дела

**Құрылысқа үлестік қатысу шарттарын жасау, оны орындау, өзгерту және бұзуға байланысты азаматтық істер**

Тұрғын үй салуға үлестік қатысу үшін жеке және заңды тұлғалардың ақшасын тарту есебінен тұрғын үй ғимараттарын салуды ұйымдастырумен байланысты қоғамдық қатынастар «Тұрғын үй құрылысына үлестiк қатысу туралы» Қазақстан Республикасының 2016 жылғы 7 сәуірдегі № 486-V Заңымен реттеледі.

Аталған заңның 2 бабының 1 тармағына сәйкес, Қазақстан Республикасының тұрғын үй құрылысына үлестiк қатысу туралы заңнамасы Қазақстан Республикасының Конституциясына негізделеді және Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексінен, осы Заңнан және Қазақстан Республикасының өзге де нормативтiк құқықтық актiлерiнен тұрады.

Ал осы баптың 2 тармағында көзделгендей, Қазақстан Республикасының тұрғын үй қатынастары туралы және сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметi туралы заңнамасы осы Заңда реттелмеген бөлiгiнде тұрғын үй құрылысына үлестiк қатысу қатынастарына қолданылады.

Заның 2 бабының 3 тармағы бойынша, егер Қазақстан Республикасы ратификациялаған халықаралық шартта осы Заңда қамтылғаннан өзгеше қағидалар белгіленсе, онда халықаралық шарттың қағидалары қолданылады.

Занның 3 бабы бойынша оның әрекет ету салалары анықталған.

Заң бір тарап тұрғын үйдің (тұрғын ғимараттың) құрылысын қамтамасыз етуді және құрылыс аяқталған соң екінші тарапқа тұрғын үйдегі (тұрғын ғимараттағы) тұрғын немесе тұрғын емес үй-жайларын беруге міндеттенетін, ал екінші тарап төлем жүргізуге және тұрғын үйдегі (тұрғын ғимараттағы) тұрғын немесе тұрғын емес үй-жайларын қабылдауға міндеттенетін қатынастарға қолданылады.

Заңның ережелері тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарттарды жасасу бөлігінде құрылыс салушының және (немесе) уәкілетті компанияның контрагенттеріне, олармен тұрғын үйдегі (тұрғын ғимараттағы) үлестермен есеп айырысқан жағдайда қолданылады. 3 баптың 4 тармағына сәйкес, Заңның күші келесі қатынастарға қолданылмайды:

1) мемлекеттік сатып алуларға;

2) Кепілдік беру қорын 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 тұрғын және (немесе) тұрғын емес үйжайларды өткізу құқығынсыз инвестициялауға;

3) салынып жатқан тұрғын үйдегі (тұрғын ғимараттағы) тұрғын және (немесе) тұрғын емес үй-жайларды ол пайдалануға берілгенге дейін жеке және (немесе) заңды тұлғаларға сату (талап ету құқықтарын басқаға беру) құқығынсыз салынып жатқан тұрғын үйдегі (тұрғын ғимараттағы) тұрғын және (немесе) тұрғын емес үй-жайларды заңды тұлғалардың ғана сатып алуына;

4) шағын қабатты құрылысқа байланысты қатынастар.

Занның 7 бабының 1 тармағында көзделгендей, тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу:

1) Кепілдік беру қорынан кепілдік алу;

2) екінші деңгейдегі банктің жобаға қатысуы;

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

Алайда, Заң (7 бабының 2 тармағы) үйлердің (тұрғын ғимараттардың) құрылысы үшін осы бапта көзделмеген өзге де тәсілдермен жеке және заңды тұлғалардың ақшасын тартуға тыйым салады.

Кепілдік беру қорының кепілдігін алу тәсілімен тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыру бойынша қызметті жүзеге асыру үшін құрылыс салушы мынадай (Занның 8 бабының 1 тармағы):

1) республикалық маңызы бар қалалардағы, астанадағы құрылыста жалпы алаңы кемінде он сегіз мың шаршы метр және басқа да әкімшілік-аумақтық бірліктердегі құрылыста кемінде тоғыз мың шаршы метр тұрғын үйлер (тұрғын ғимараттар) құрылысының объектілерін өткізу, оның ішінде тапсырыс беруші, мердігер (бас мердігер) ретінде жиынтығында кемінде үш жыл тәжірибесінің болуы;

2) өзінің қаржылық есептілігіне сәйкес соңғы екі қаржы жылында аудиторлық қорытындымен расталған шығынсыз қызметінің болуы;

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

Тұрғын үй (тұрғын ғимарат) құрылысының жобасы бір жер учаскесінде (бөліп беруде) бірнеше құрылыс объектілерін көздеуі мүмкін.

Құрылыс салушы осы Заңның 15-бабына сәйкес, үлескерлерге тұрғын үйдегі (тұрғын ғимараттағы) олардың үлестерін беру жөніндегі өз міндеттемелерін орындаған уәкілетті компанияны тартуға құқылы. Кепілдік беру қорының 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 учаскесі;

2) кешенді ведомстводан тыс сараптаманың оң қорытындысымен тұрғын үй (тұрғын ғимарат) 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) тұрғын үй (тұрғын ғимарат) құрылысының мердігерлік шарты болуы міндетті.

Осы баптың 3-тармағында айқындалған мүлік қандай да бір ауыртпалықтардан, құқықтардан және үшінші тұлғалардың талаптарынан еркін болуға тиіс. Құрылыс салушы мен уәкілетті компания осы бапта белгіленген талаптарға сай болған кезде Кепілдік беру қоры тұрғын үйдің (тұрғын ғимараттың) құрылыс жобасы бойынша құжаттарды уәкілетті орган бекіткен тәртіппен тексеруді жүргізеді және кепілдік беру туралы шарт жасасады.

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.

Заңның талаптарын орындау мақсатында құрылыс салушы Кепілдік беру қорына аудиторлық қорытындымен расталған жылдық қаржылық есептілікті және уәкілетті компания Қазақстан Республикасының бухгалтерлік есеп және қаржылық есептілік туралы заңнамасына сәйкес тоқсан сайынғы қаржылық есептілікті кепілдік беру туралы шарттың қолданылуы ішінде ұсынады.

**Екінші деңгейдегі банктің жобаға қатысуы тәсілімен тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыру бойынша** қызметті жүзеге асыру үшін құрылыс салушының республикалық маңызы бар қалалардағы, астанадағы құрылыста жалпы алаңы кемінде он сегіз мың шаршы метр және басқа да әкімшілік-аумақтық бірліктердегі құрылыста кемінде тоғыз мың шаршы метр тұрғын үйлер (тұрғын ғимараттар) құрылысының объектілерін өткізу, оның ішінде тапсырыс беруші, мердігер (бас мердігер) ретінде жиынтығында кемінде үш жыл тәжірибесі болуы тиіс (Занның 9 бабының, 1 тармағы).

Екінші деңгейдегі банктің жобаға қатысуы тәсілімен тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыру үшін құрылыс салушы бір мезгілде бір құрылыс жобасынан көп емес қызметті жүзеге асыратын уәкілетті компания құрады.

Тұрғын үй (тұрғын ғимарат) құрылысының жобасы бір жер учаскесінде (бөліп беруде) бірнеше құрылыс объектілерін көздеуі мүмкін.

Құрылыс салушы осы Заңның 15-бабына сәйкес үлескерлерге тұрғын үйдегі (тұрғын ғимараттағы) олардың үлестерін беру жөніндегі өз міндеттемелерін орындаған уәкілетті компанияны тартуға құқылы.

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 учаскесі;

2) кешенді ведомстводан тыс сараптаманың оң қорытындысымен тұрғын үй (тұрғын ғимарат) құрылысы жобасының жобалау-сметалық құжаттамасы болуы міндетті. Осы баптың 3-тармағында айқындалған мүлік, бір жер учаскесінде (бөліп беруде) құрылысты қаржыландыратын екінші деңгейдегі банкте кепілде болуы мүмкін жер учаскесін қоспағанда, қандай да бір ауыртпалықтардан, құқықтардан және үшінші тұлғалардың талаптарынан еркін болуға тиіс.

Құрылыс салушы және уәкілетті компания осы бапта белгіленген талаптарға сай болған кезде құрылыс салушы және (немесе) уәкілетті компания құрылысты аяқтау үшін жеткілікті сомаға тұрғын үй (тұрғын ғимарат) құрылысын қаржыландыруға әзірлігі туралы екінші деңгейдегі банктің шешімін алу үшін екінші деңгейдегі банкке өтініш жасайды.

Екінші деңгейдегі банк тұрғын үйді (тұрғын ғимаратты) қаржыландыруға әзір болған жағдайда инжинирингтік компаниямен шарт жасасады.

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.

Екінші деңгейдегі банк инжинирингтік компания растаған, тұрғын үйдің 5 (тұрғын ғимараттың) қаңқасы тұрғызылғаннан кейін ғана осы Заңның 20- бабында белгіленген талаптарды ескере отырып, уәкілетті компанияның банктік шотындағы үлескерлердің ақшасын пайдалану туралы шешім қабылдауға құқылы.

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.

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.

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

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

Тұрғын үйдің (тұрғын ғимараттың) қаңқасы тұрғызылғаннан кейін үлескерлердің ақшасын тарту тәсілімен тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыру үшін құрылыс салушы бір мезгілде бір құрылыс жобасынан көп емес қызметті жүзеге асыратын уәкілетті компанияны құрады.

Тұрғын үй (тұрғын ғимарат) құрылысының жобасы бір жер учаскесінде (бөліп беруде) бірнеше құрылыс объектілерін көздеуі мүмкін. Құрылыс салушы осы Заңның 15-бабына сәйкес үлескерлерге тұрғын үйдегі (тұрғын ғимараттағы) олардың үлестерін беру жөніндегі өз міндеттемелерін орындаған уәкілетті компанияны тартуға құқылы.

Тұрғын үйдің (тұрғын ғимараттың) 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 учаскесі;

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

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

4) инжинирингтік компаниямен шарты болуы міндетті. Осы баптың 3-тармағында айқындалған мүлік қандай да бір ауыртпалықтардан, құқықтардан және үшінші тұлғалардың талаптарынан еркін болуға тиіс.

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

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

Уәкілетті компания тұрғын үй (тұрғын ғимарат) 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.

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

Уәкілетті компания осы Заңның 17-бабында белгіленген тәртіппен үлескерге тұрғын үйдегі (тұрғын ғимараттағы) үлесін берген кезден бастап кепіл құқығы тоқтатылады. Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарт жазбаша нысанда жасалады және осы Заңның 12-бабында көзделген тәртіппен тұрғын үйдің (тұрғын ғимараттың) орналасқан жеріндегі жергілікті атқарушы органда оны есепке қойған кезден бастап жасалған болып есептеледі. Көрсетілген баптың 2 тармағымен көзделгендей, 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.

Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарт, оған енгізілетін өзгерістер және (немесе) толықтырулар, сондай-ақ талап ету құқығын басқаға беру туралы шарт уәкілетті компанияның ұсынысы бойынша тұрғын үйдің (тұрғын ғимараттың) орналасқан жеріндегі жергілікті атқарушы органда есепке алуға жатады.

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 жүзеге асырылады (Занның 12 бабының, 1-2 тармақтары). Занның 13 бабының 1 тармағына сәйкес, 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 есепке алуға жатады.

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. Үлескердің тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарт бойынша талап ету құқығын басқаға беруіне тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарт тұрғын үйдің (тұрғын ғимараттың) орналасқан жеріндегі жергілікті атқарушы органда есепке алынған кезден бастап тараптар салынған тұрғын үйдегі (тұрғын ғимараттағы) үлесті беру туралы тапсыру актісіне қол қойған кезге дейін жол беріледі. 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.

Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика министрінің 28 шілде 2016 жылғы № 345 санды Бұйрығы бойынша, Қазақстан Республикасының Әділет Министрлігінде 31 тамыз 2016 жылы № 14185 санымен тіркелген, тұрғын үй құрылысындағы үлестік қатысу туралы шарттың үлгі нысаны бекітілген.

Тұрғын үй құрылысындағы үлестік қатысу туралы шарттың үлгі нысанында шарттың пәнің, шарттың құнын, төлем тәртібін, тараптардың құқықтары мен міндеттерін, үлесті қабылдау мен беру тәртібін, тылсым күштер бойынша жағдайларды, тараптардың жауапкершіліктерін, қосымша жағдайлардың, тараптардың заңды мекен-жайлары мен банктік деректемелерін қамтиды.

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 есепке алуға жатады (Занның 13 бабының 1 тармағы). 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.

Үлескердің тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарт бойынша талап ету құқығын басқаға беруіне тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарт тұрғын үйдің (тұрғын ғимараттың) орналасқан жеріндегі жергілікті атқарушы органда есепке алынған кезден бастап тараптар салынған тұрғын үйдегі (тұрғын ғимараттағы) үлесті беру туралы тапсыру актісіне қол қойған кезге дейін жол беріледі. 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.

Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарт бойынша міндеттемелерді орындау (Занның 15 бабы). Үлескердің тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шартта көзделген үлестің құнын төлеуі төлемдерді шартта белгіленген мерзімде уәкілетті компанияның банк шотына салу арқылы жүргізіледі. Үлескердің міндеттемелері ол үлестің құнын толық көлемде төлеген және оны тұрғын үйден (тұрғын ғимараттан) тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шартқа сәйкес қабылдап алған кезден бастап орындалған болып есептеледі. Құрылыс салушының және (немесе) уәкілетті компанияның тұрғын үйдегі (тұрғын ғимараттағы) үлесті беру жөніндегі міндеттемелері тұрғын үй (тұрғын ғимарат) пайдалануға қабылдап алынған және тұрғын үйдегі (тұрғын ғимараттағы) үлесін беру туралы шартқа тараптар қол қойған кезден бастап орындалған болып есептеледі.

Мердігердің (бас мердігердің) кепілдікті мерзім бойынша міндеттемелері ол кепілдікті мерзім кезеңінде туындаған, жобалау-сметалық құжаттамада және тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шартта көрсетілген тұрғын үй (тұрғын ғимарат) құрылысы көрсеткіштері сәйкестігінің бұзушылықтарын жою жөніндегі міндеттемелерін орындағаннан кейін орындалған болып есептеледі. Тұрғызылған тұрғын үйдегі (тұрғын ғимараттағы) үлес үлескерге іс жүзінде берілгенге дейін оның кездейсоқ жойылу немесе кездейсоқ бүліну тәуекелін уәкілетті компания көтереді.

Тұрғын үйдегі (тұрғын ғимараттағы) үлес іс жүзінде берілгеннен кейін кездейсоқ жойылу немесе кездейсоқ бүліну тәуекелі үлескерге өтеді. Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарт бойынша тараптардың жауапкершілігі.

Уәкілетті компания құрылыстың барысы мен сапасына бақылауды қамтамасыз ету бойынша жауапты болады. Уәкілетті компания үлескерлермен жасалған, тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шартта айқындалған талаптарда тұрғын үйдің (тұрғын ғимараттың) құрылысы үшін енгізілген ақшаға билік етеді және келесілер:

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 заңнамасында немесе тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шартта көзделген жауаптылықта болады.

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

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 тұрғын үйді (тұрғын ғимаратты) 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.

Уәкілетті компания үлескердiң салынған тұрғын үйдегі (тұрғын ғимараттағы) үлесiн оған тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шартта көзделген мерзiмнен кешiктiрмей беруге мiндеттi. Уәкілетті компания тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шартқа сәйкес тұрғын үй (тұрғын ғимарат) құрылысының аяқталғаны туралы және үлестің беруге дайын екендігі туралы үлескерге хат жіберуге, сондай-ақ үлескерді үлесті қабылдап алу қажеттігі туралы және үлескердің тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шартта көзделген әрекетсіздігінің салдарлары туралы алдын ала ескертуге міндетті.

Хат тапсырыс хатпен және пошта жөнелтілімін адресаттың алғаны туралы хабарламамен пошта арқылы жіберілуге немесе үлескерге қолхатпен жеке өзіне табыс етілуге тиіс. Уәкілетті компанияның тұрғын үй (тұрғын ғимарат) құрылысының аяқталғаны туралы және тұрғын үйдегі (тұрғын ғимараттағы) үлестің беруге дайын екендігі туралы жазбаша хабарламасын алған үлескер 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.

Жұмыс нәтижелерін қабылдау уақытында ондағы жобалау-сметалық құжаттамадан және тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарттан кері шегінулерді анықтаған үлескер уәкілетті компаниядан тараптармен келісілген мерзімде анықталған кемшіліктерді жоюды талап етуге құқылы.

**Назар аударыңыз!**

**«Заң және Құқық» адвокаттық кеңсесі, бұл құжаттың жалпылама екендігіне және нақты** [сіздің жағдайыңыздың талаптарына сәйкес келмеуі](https://www.instagram.com/zakonpravo.kz/?hl=ru) **мүмкендігіне көңіл бөлуіңізді сұрайды.**

**Біздің заңгерлер сіздің нақты жағдайыңызға сәйкес келетін кез келген** [құқықтық құжатты әзірлеп көмектесуге дайын](https://zakonpravo.kz/)**.**

**Қосымша ақпарат алу үшін Заңгер/Адвокат телефонына хабарласуыңызға болады:** +7 (708) 971-78-58; +7 (700) 978 5755, +7 (700) 978 5085.

Адвокат Алматы [Заңгер Қорғаушы Заң қызметі](https://www.instagram.com/zakonpravo.kz/?hl=ru) Құқық қорғау [Құқықтық қөмек](https://youtube.com/@MuffinPro578?si=PV8fwFJMfhcs8yg9) Заңгерлік кеңсе Азаматтық істері Қылмыстық істері Әкімшілік істері Арбитраж даулары Заңгерлік кеңес Заңгер Адвокаттық кеңсе Қазақстан Қорғаушы  Заң компаниясы