
«Самұрық-Қазына»
ұлттық әл-ауқат қоры» АҚ
Директорлар кеңесінің
2010 жылғы «12» желтоқсандағы
№ ____ хаттама шешімімен
БЕКІТІЛДІ

**«Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» АҚ
тұрғын және коммерциялық (тұрғын емес) жайларын
сату ережелері**

1 тарау. Жалпы ережелер

1. Осы «Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» акционерлік қоғамының тұрғын және коммерциялық (тұрғын емес) жайларды сату ережесі (бұдан әрі – Ереже) «Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» акционерлік қоғамының тұрғын және коммерциялық (тұрғын емес) жайларды жалға беру, сатып алумен жалға беру және тікелей сатып алу шарттарымен өткізу талаптары мен тәртібін белгілеу мақсатында әзірленді.

2. Ереже «Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» акционерлік қоғамының Қазақстан Республикасы Үкіметінің актілерінде және «Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» акционерлік қоғамының ішкі құжаттарында белгіленген мақсаттары мен міндеттеріне сәйкес әзірленді және Қазақстан Республикасының халқы мен заңды тұлғалары үшін тұрғын және коммерциялық (тұрғын емес) жайлардың қолжетімділік жағдайларын жасауға бағытталған.

3. Осы Ережеде мынадай негізгі ұғымдар қолданылады:

жалгерлік төлемдерді өтеудің аннуитетті әдісі – жалға алу кезеңі (мерзімі) ішінде төленетін жалгерлік төлемнің ай сайынғы тең мөлшері белгіленетін төлем түрі;

жалға алу – Қор жеке немесе заңды тұлғаға тұрғын және (немесе) коммерциялық (тұрғын емес) жайларды белгілі ақыға уақытша иеленуге және пайдалануға беруіне сәйкес жасалатын мәміле;

сатып алумен жалға алу – мерзімінен бұрын сатып алуға белгіленген мораторийді сақтаумен жалға алу немесе мерзімінен бұрын сатып алу мерзімі аяқталғанда тұрғын және коммерциялық (тұрғын емес) жайларға меншік құқығы өтетін жалға алу;

Жалгер – Қордан жалға алу немесе сатып алумен жалға алу шарттарымен белгілі ақыға жылжымайтын мүлік алған жеке немесе заңды тұлға;

бизнес-класс – Қордың қосымша талаптарымен ҚР СНЖЕ 3.02-43-2007 бойынша тұрғын үйдің 2 класы;

екінші рет бөлу – жалға алу, сатып алумен жалға алу, сатып алу-сату шарттарының бұзылуы нәтижесінде босаған немесе Рейтингке кірген Өтініш берушілер арасында бөлінбеген тұрғын және коммерциялық (тұрғын емес) жайларды бөлу;

кепілді төлем – Жалгердің Қордың Басқарушы компаниясының шотына жалға алу немесе сатып алумен жалға алу шарты бойынша міндеттемелерді орындамауы немесе тиісті түрде орындамауы салдарынан туындаған Жалгердің Қор алдындағы материалдық жауапкершілігін қамтамасыз ету ретінде төлейтін төлемі;

жалгерлік төлемдерді өтеудің дифференциаланған әдісі – ай сайынғы жалгерлік төлемдер мөлшері жалға алу кезеңінің (мерзімінің) соңына қарай азаятын төлем түрі;

Дара акционер – «Самұрық-Қазына» ұлттық әл-ауқат қоры» акционерлік қоғамы;

Дара акционердің тұрғын үй комиссиясы – Дара акционер Басқармасының шешімімен Қордың Құрылыс нысандарындағы тұрғын жайларды Дара акционердің компанияларына және Дара акционер қызметкерлеріне, сондай-ақ осы Ереженің 33 тармағына сәйкес өзге де тұлғаларға бөлу мақсатында құрылған комиссия;

Дара акционер Компаниясының Тұрғын үй комиссиясы – Дара акционер Компаниясының шешімімен Дара акционер Компаниясының қызметкерлеріне Қордың Құрылыс нысандарындағы тұрғын жайларды бөлу мақсатында құрылған комиссия;

Қордың Тұрғын үй комиссиясы – Қор Басқармасының шешімімен Өтініш берушілер арасында тұрғын жайларды бөлу мәселелерін қарастыру үшін құрылған және 7 (жеті) мүшеден тұратын, оның 2 (екі) мүшесі «Нұр Отан» ХДП өкілі, 1 (бір) мүшесі – Қордың өкілі, 2 (екі) – өңірде тұрғын жайларды бөлу жүріп жатқан облыстық мәндегі (астананың, республикалық маңызы бар қаланың) жергілікті атқарушы органының және/немесе жергілікті атқарушы органдармен келісе отырып өзге өңірдің өкілдері, 1 (бір) – Дара акционердің өкілі, 1 (бір) – «Атамекен» Қазақстан кәсіпкерлері мен жұмыс берушілерінің жалпыұлттық одағының өкілі болып табылатын мүшелерден құралған комиссия. Тұрғын үй комиссиясының өкілі Дара акционердің өкілі болып табылады. «Нұр Отан» ХДП және облыстық мәндегі жергілікті атқарушы органның өкілдерін Тұрғын үй комиссиясы төрағасының орынбасарлары тағайындайды;

тұрғын жай, тұрғын үй, пәтер – тұрғын үйдің тұрғын алаңынан, сондай-ақ тұрғын емес алаңынан тұратын тұрақты өмір сүруге арналған және пайдаланылатын жеке үй-жай;

Өтініш беруші – жалға алу немесе сатып алумен жалға алу шарттарымен пайдалануға Қордан тұрғын жай алуға ниет білдірген жеке тұлға, сондай-ақ жалға алу, сатып алумен жалға алу немесе тікелей сатып алу шарттарымен Қордан коммерциялық (тұрғын емес) жай алуға ниет білдірген жеке немесе заңды тұлға;

квота – Дара акционердің Тұрғын үй комиссиясының шешімімен белгіленген және Дара акционердің қызметкерлеріне, Дара акционер компанияларына және/немесе олардың қызметкерлеріне бөлінуге тиісті тұрғын жайлар саны;

коммерциялық (тұрғын емес) жай – тұрақты өмір сүруден басқа мақсаттарда (дүкен, дәмхана, шеберхана және т.б.) пайдаланылатын тұрғын үйге қосып салынған (жалғастырып салынған) жеке үй-жай, сондай-ақ жалпы мүлік болып табылатын тұрғын үй (тұрғын үй ғимараты) бөліктерінен басқа паркингтердегі көлік орындары;

Дара акционер компаниясы – ұлттық даму институттары, ұлттық компаниялар және дауыс беретін акцияларының (қатысу үлестерінің) елу пайыздан астамы меншік құқығымен немесе сенімді басқару негізінде Дара акционерге тиесілі басқа заңды тұлғалар және дауыс беретін акцияларының (қатысу үлестерінің) елу пайыздан астамы Компанияларға тиесілі олардың еншілес ұйымдары, сондай-ақ дауыс беретін акцияларының (қатысу үлестерінің) елу пайыздан астамы, оларға қатысты 2009 жылғы 13 ақпандағы «Ұлттық әл-ауқат қоры туралы» Қазақстан Республикасының Заңында арнайы құқықтық ереже белгіленген аталған еншілес компанияларға тиесілі заңды тұлғалар;

Тұрғын үйі жоқ тұлға – Өтініш беруші және оның жұбайы (зайыбы), сондай-ақ Өтініш берушімен бірге тұратын, өтініш берген күннің алдында 3 (үш) күнтізбелік жыл ішінде, Өтініш беруші тұрғын жай сатып алуға (жалға алуға) ниет білдірген елді мекенде меншігінде тұрғын үйі жоқ басқа отбасы мүшелері. Өтініш беруші мен оның отбасы мүшелерінің мұндай мәртебесі, Өтініш беруші тұрғын үй сатып алуға (жалға алуға) ниет білдіріп отырған әкімшілік-аумақтық бірліктің әділет органы берген анықтамамен расталуы қажет. Егер елді мекен астанамен немесе

республикалық маңызы бар қаламен шектес аумақта орналасса, Өтініш беруші мен оның отбасы мүшелерінің мәртебесі астананың немесе республикалық маңызы бар қаланың әділет органының қосымша анықтамасымен расталуы тиіс;

Тұрғын үй жағдайларын жақсартуға мұқтаж тұлға – отбасы мүшелерінде, Өтініш беруші тұрғын жай сатып алуға ниет білдіріп отырған елді мекен орналасқан облыста (республикалық маңызы бар қалада, астанада) меншігінде басқа тұрғын үйі болмаған жайдайда, жалпы аумағы бірге тұратын әрбір отбасы мүшесіне есептегенде 18 ш.м. кем болатын меншігінде тұрғын жайы бар Өтініш беруші. Өтініш берушінің бұл мәртебесі пәтерге берілген техникалық төлқұжаттың нотариалды куәландырылған көшірмесімен, тіркеу кітабының нотариалды куәландырылған көшірмесімен, тиісті әкімшілік-аумақтық бірліктерде алынған бірге тұратын әрбір отбасы мүшесіне берілген тұрғын үйдің жоқтығы туралы анықтамалармен расталады. Тұрғын үйге берілген техникалық төлқұжат екінші деңгейдегі банктерде не болмаса жекелеген банктік операцияларды жүзеге асыратын ұйымдарда (бұдан әрі – Банктер) болған жағдайда, Банк куәландырған техникалық төлқұжаттың көшірмесін және аталған құжаттың Банкте жатқандығын растайтын Банк хатын тапсыруға рұқсат беріледі. Бірге тұратын әрбір отбасы мүшесіне тиесілі жалпы аумақ көлемін анықтаған кезде сол тұрғын жайда тіркелген отбасы мүшелері қарастырылады. Тұрғын үй жағдайларын жақсартуға мұқтаж Өтініш берушінің бірге туған және бірге тұмаған аға-інілері мен апа-қарындастары олардың некеде тұрған немесе тұрмағандығына қарамастан, Өтініш берушінің отбасы мүшелері болып табылады;

Мемлекеттік тұрғын үй қорынан тұрғын жай алу үшін есепте тұрған тұлға – ауданның (облыстық маңызы бар қаланың) жергілікті атқарушы органында мемлекеттік тұрғын үй қорынан тұрғын үй беру немесе 1997 жылғы 16 сәуірдегі «Тұрғын үй қатынастары туралы» Қазақстан Республикасының Заңына сәйкес жеке тұрғын үй қорынан тұрғын үйді жергілікті атқарушы орган жалға алу мақсатында есепке алынған азамат;

паркингтердегі көлік орыны – автомобильдерді сақтауға (тұрағына) арналған ғимарат, құрылыс (ғимарат, құрылыс бөлігі);

ЖТМС – жеке тұлға болып табылатын Өтініш беруші өзінің және отбасы мүшелерінің жиынтық табыс мөлшерінен ай сайын төлеп отыру мүмкіндігі бар және Өтініш берушінің төлем қабілеттілігі көрсеткішін есептеу үшін қолданылатын жалгерлік төлемнің ең көп сомасы;

Бақылаушылар – үй-жайларды бөлу процесінде қателіктер жібермеу және Қордың Тұрғын үй комиссиясының шешімдерінің әділдігін шынайы бағалау мақсатында Қордың Тұрғын үй комиссиясының мәжілістеріне қатысатын мемлекеттік органдардың, бұқаралық ақпарат құралдарының өкілдері. Бақылаушылар құрамында Қазақстан Республикасы Бас Прокуратурасының, Қазақстан Республикасының Президент Әкімшілігінің, Қазақстан Республикасының Экономикалық қылмыс және сыбайлас жемқорлыққа қарсы күрес жөніндегі агенттігінің, Қазақстан Республикасы Ұлттық қауіпсіздік комитетінің өкілдері болуы мүмкін;

Қордың құрылыс нысандары – Қор тұрғын және/немесе коммерциялық (тұрғын емес) жайларды сатып алған, оның құрылысына, қайта жаңартуға, техникалық қайта жасақтауға немесе кеңейтуге арнап әзірленген жобада қарастырылған немесе оған қатысты барлық жабдықтарымен, инженерлік коммуникацияларымен,

қосымша және қосалқы құрылыстары мен құрылғыларымен салынып жатқан және/немесе салынып біткен ғимарат;

Ұйым – Өтініш берушінің ЖТМС есептеуді жүзеге асыратын «Қазақстанның тұрғын үй құрылыс жинақ банкі» акционерлік қоғамы;

тікелей сату – Қордың Дара акционерге және Дара акционердің Компанияларына тұрғын жайларды, жеке және заңды тұлғаларға коммерциялық (тұрғын емес) жайларды Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңдарына және осы Ережеге сәйкес сатып алу-сату шарты негізінде ақы төлеумен беруі;

Дара акционердің жұмыс органы – Дара акционер компанияларының және Дара акционердің қызметкерлерінің өтініштерін қабылдауға және қарауға және Дара акционердің Тұрғын үй комиссиясының қарауы үшін алдын ала тізбе құруға өкілетті Дара акционердің құрылымдық бөлімшесі (құрылымдық бөлімшелері);

Рейтинг – осы Ережеге сәйкес қалыптасатын Өтініш берушілердің үй-жайлар алу кезектілігі;

социал-класс – Қордың қосымша талаптарымен бірге ҚР СНЖЕ 3.02-43-2007 бойынша тұрғын үйдің 4 класы;

сату құны – Қордың Директорлар кеңесі бекіткен 1 (бір) ш.м. үй-жайдың немесе паркингтегі 1 (бір) көлік орнының құнынан алып есептелген сатып алумен жалға алу шартымен бір тұрғын немесе коммерциялық (тұрғын емес) жайдың құны;

Қордың Басқарушы компаниясы – Қордың жылжымайтын мүлік нысандарын басқаруды жүзеге асыратын және олардың тиісті пайдаланылуын қамтамасыз ететін жарғы капиталында жүз пайыздық қатысу үлесі бар ұйым;

Қор – «Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» акционерлік қоғамы;

отбасы мүшелері – Өтініш берушінің жұбайы (зайыбы) және онымен бірге тұратын жақын туыстары (ата-анасы, балалары, асырап алушылар, асырап алынғандар, атасы, әжесі, немерелері, некеге тұрмаған бірге туған және бірге тұрмаған аға-інілері мен апа-қарындастары). Бірге тұрмаған аға-інілері мен апа-қарындастары бір әке немесе бір шешеден туған адамдар болып табылады. Зайыбы (жұбайы) онымен бірге тұруы немесе тұрмауына қарамастан, отбасы мүшесі ретінде көрсетіледі;

эконом-класс – Қордың қосымша талаптарымен бірге ҚР СНЖЕ 3.02-43-2007 бойынша тұрғын үйдің 3 класы.

2 тарау. Тұрғын және коммерциялық (тұрғын емес) жайлар берудің басты қағидалары мен шарттары

4. Социал-, эконом- және бизнес-класты тұрғын жайлары, тұрғын жайды сатып алуға (жалға алуға) ниет білдіріп отырған елді мекенде тұрғын үйі жоқ немесе тұрғын үй жағдайларын жақсартқысы келген тұлғаларға басымдық беру қағидасын сақтау арқылы беріледі. Социал-, эконом- және бизнес-класты тұрғын жайлар бірінші кезекте тұрғын үйі жоқ Өтініш берушілерге, екінші кезекте тұрғын үйін жақсартуға мұқтаж Өтініш берушілерге беріледі. Өзге тұлғалардың өтінімдері үшінші кезекте қанағаттандырылады.

5. Социал-, эконом- және бизнес- класты тұрғын жайларды бөлуде төлем қабілеттігі көрсеткіштері тең болған жағдайда Қордың Басқарушы компаниясына

облыстың (республикалық маңызы бар қаланың, астананың) Әкімдігі берген тізбеге сәйкес, мемлекеттік тұрғын үй қорынан тұрғын жай алу үшін есепте тұрған адамдарға басымдық беріледі. Бұл ретте мемлекеттік тұрғын үй қорынан тұрғын жай алу үшін есепте тұрған және Қор жүзеге асыратын тұрғын жайларды бөлуге қатысуға ниет білдіріп отырған тұлғалар ЖТМС есептеу арқылы төлем қабілеттілігін және Өтініш берушілерге қойылатын критерийлерге сәйкестігін растауы қажет.

6. Жеке тұлғалар осы Ережеге сәйкес тұрғын жайларды сатып алумен жалға алуға бір рет ғана құқығы бар.

7. Қор, халықтың тұрғын үйге қолжетімдігі жағдайын қалыптастыру мақсатымен қатар, Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2008 жылғы 25 қарашадағы № 1085 қаулысымен бекітілген Қазақстан Республикасы Үкіметінің, Қазақстан Республикасы Ұлттық Банкінің және Қазақстан Республикасының Қаржы нарығы мен қаржылық ұйымдарды реттеу және қадағалау жөніндегі агенттігінің экономика мен қаржы жүйесін тұрақтандыру бойынша 2009-2010 жылдарға арналған бірлесіп әрекет ету жоспарына сәйкес, жылжымайтын мүлік нарығындағы проблемаларды шешу үшін Қорға бөлінген Қазақстан Республикасының Ұлттық Қорының қаржысын қайтаруды қамтамасыз ету үшін өзінің жылжымайтын мүлік пұлын тиімді басқаруды мақсат етіп отыр.

8. Өтініш берушілер Қормен жалға алу немесе сатып алумен жалға алу шартын жасау үшін төлемге қабілетті болуы қажет. Өтініш берушілердің төлем қабілеттілігі ЖТМС есептеумен расталады.

9. Жылжымайтын мүлік пұлын тиімді басқаруды қамтамасыз ету үшін Қор жалгерлердің өздеріне алған Қор алдындағы міндеттемелерін орындамауына және (немесе) тиісті түрде орындамауына байланысты шығындарға, алақол жалгерлерді қоныс аударту және алғашқы 4 (төрт) айлық жалгерлік төлемдер көлемінде, бірақ тұрғын жайлар үшін 1 000 000 (бір миллион) теңгеден аспайтын мөлшерде және коммерциялық (тұрғын емес) жайлар үшін алғашқы 3 (үш) айлық жалгерлік төлемдер көлемінде кепілді төлемді бірден төлеу механизмін қалыптастыру арқылы қол бермеуді көздеп отыр. Паркингтегі көлік орнын жалға алу үшін кепілді төлем, егер шарт мерзімі 6 (алты) айдан кем болса, қажет емес.

10. Ай сайынғы жалгерлік төлем мен сату құны осы Ережеге 8 қосымшаға сәйкес Тұрғын және тұрғын емес (коммерциялық) жайларын жалға алу төлемі мен сату бағасын есептеу әдістемесіне сәйкес есептеледі.

11. Тұрғын және коммерциялық (тұрғын емес) жайларды жалға алудағы, сатып алумен жалға алудағы ай сайынғы жалгерлік төлемдер мөлшері, сондай-ақ тұрғын және коммерциялық (тұрғын емес) жайларды тікелей сатудағы сату бағасы Қордың әрбір құрылыс нысаны үшін Қордың Директорлар кеңесімен бекітіледі.

12. Коммуналдық және пайдалану қызметтеріне жұмсалатын шығындар жалгерлік төлем құрылымына кірмейді және оны Жалгер қосымша төлейді.

13. Социал-, эконом- және бизнес-класты тұрғын жайлар жеке тұлғаларға жалға немесе сатып алумен жалға беріледі.

14. Тұрғын жайларды бөлу кезінде тұрғын жайды сатып алумен жалға алу арқылы сатып алуға үміткер Өтініш берушілерге артықшылық беріледі.

15. Дара акционер Компаниясы және Дара акционер, сондай-ақ осы Ереженің 32 тармағына сәйкес квота шеңберінде тұрғын үй бөлу тізбесіне енгізілген заңды тұлғалар эконом- және бизнес-класты тұрғын жайларды белгіленген квота шеңберінде тікелей сатып алу шартымен сатып ала алады.

16. Тұрғын жайлар Қазақстан Республикасының азаматтарына ғана сатып алумен жалға беріледі. Қазақстан Республикасының азаматтары болып табылмайтын тұлғалар тұрғын жайларды жалға алуға құқығы бар. Бұл тармақ осы Ереженің 3 тарауына сәйкес тұрғын жайларды бөлуде қолданылмайды.

17. Социал-, эконом- және бизнес-класты тұрғын жайлар 13 (он үш) жыл мерзімге сатып алумен жалға беріледі. Бұл ретте тұрғын жайларды мерзімінен бұрын сатып алу құқығы Жалгерде сатып алумен жалға алу шартын мемлекеттік тіркеуден өткізген күннен бастап 5 (бес) жылдан кейін туындайды.

18. Коммерциялық (тұрғын емес) жайлар сатып алумен жалға алу шартын мемлекеттік тіркеуден өткізген күннен бастап 3 (үш) жылдан кейін аталған үй-жайды мерзімінен бұрын сатып алу құқығымен 13 (он үш) жыл мерзімге сатып алумен жалға беріледі. Паркингтегі көлік орындары шарттың әрекет ету мерзімі ішінде мерзімінен бұрын (толық немесе жартылай) сатып алу құқығын шектеусіз сатып алумен жалға беріледі.

19. Өтініш беруші отбасы мүшесі ретінде көрсеткен және табысы Өтініш берушінің ЖТМС есептеуде ескерілген тұлға өз бетінше өтінім-сауалнама беруге және Өтініш беруші ретінде тұрғын жайды бөлуге қатысуға немесе басқа Өтініш беруші көрсеткен отбасы мүшесі болуыға құқығы жоқ. Бұл тұлға Өтініш берушінің өтінім-сауалнамасы қанағаттандырылмаған жағдайда, Өтініш беруші тұрғын үй алудан шеттетілген (қарсы болған) немесе аталған отбасы мүшесін Өтініш берушінің отбасы мүшелерінің тізімінен шығарып тастаған жағдайда өз бетінше тұрғын үй алуға қатысуға құқығы бар.

20. Тұрғын жайды жалға алуға ниет білдірген Өтініш берушінің өзі алуға ниет білдіріп отырған тұрғын жай үшін ай сайынғы жалгерлік төлемге тең немесе жоғары ЖТМС болуы тиіс. Тұрғын үйді сатып алумен жалға алуға ниет білдірген Өтініш берушінің өзі алуға ниет білдіріп отырған тұрғын жай үшін ай сайынғы жалгерлік төлемге тең немесе жоғары төлем қабілеттілігі болуы тиіс.

21. Төлем қабілеттілігі ЖТМС көрсеткішінен және Өтініш беруші оның өтінімі құпталған жағдайда бастапқы жарна ретінде төлеуге міндеттенетін бастапқы жарна сомасынан есептеледі. Төлем қабілеттілігі мына формула бойынша есептеледі:

Төлем қабілеттілігі = ЖТМС + Ай сайынғы жалгерлік төлемді азайту сомасы

Бастапқы жарна болмаған жағдайда, Өтініш берушінің төлем қабілеттілігі ЖТМС тең.

22. ЖТМС Ұйым Өтініш берушіден құжаттар алғаннан кейін 7 (жеті) жұмыс күні ішінде есептеледі. Ұйым Өтініш берушіге ресми бланкте ЖТМС есебін береді. Ұйым Өтініш берушінің әрқайсысына ЖТМС берген кезде бланкте көрсетілуі тиіс жеке нөмір тағайындайды. Сонымен қатар Ұйым табысы ЖТМС есептеу кезінде ескерілген Өтініш берушінің отбасы мүшелерінің тізімін көрсетуі тиіс. ЖТМС жарамдылық мерзімі оны берген күннен бастап 12 (он екі) айды құрайды.

Ұйым ЖТМС есептеуді мына формула арқылы жүзеге асырады:

ЖТМС = Жиынтық табыс – Жиынтық шығындар

мұндағы,

Жиынтық табыс – бұл Өтініш беруші мен оның отбасы мүшелерінің құжаттай расталған ай сайынғы жиынтық табысының сомасы. Өтініш берушінің жиынтық табысын есептеуде жалға алынатын үй-жайда бірге тұратын отбасы мүшелерінің табысы есепке алынады. Жеке кәсіпкерлер болып табылатын Өтініш беруші мен оның отбасы мүшелерінің табысын есептеуде ай сайынғы табыс оның (олардың) зейнетақы қорларына аударымдарына тең белгіленеді.

Жиынтық шығындар – бұл Өтініш беруші мен оның отбасы мүшелерінің ай сайынғы жиынтық шығындарының сомасы. Өтініш берушінің жиынтық шығындарын есептеуде жалға алынатын үй-жайда бірге тұратын отбасы мүшелерінің шығындары есепке алынады. Жиынтық шығындар тұрақты шығындар мен өзге шығындар сомасы ретінде есептеледі, мұндағы:

тұрақты шығындар жалға алынатын үй-жайда бірге тұратын отбасы мүшелерінің санын ЖТМС есептелген уақыттағы ең төменгі күнкөріс деңгейі көрсеткішіне көбейту арқылы есептеледі;

өзге шығындар жалға алынатын үй-жайда бірге тұратын отбасы мүшелерінің міндеттемелеріне (несиелер бойынша міндеттемелер, салықтық міндеттемелер, алименттер және т.б.) қызмет көрсету бойынша шығындар сомасы ретінде есептеледі.

23. ЖТМС есептеумен байланысты Ұйымның шығындарын Өтініш беруші өтейді.

24. ЖТМС есептеуде тек отбасы мүшелерінің – Қазақстан Республикасы азаматтарының табыстары, сондай-ақ Қазақстан Республикасының азаматтары болып табылмайтын отбасы мүшелерінің Қазақстан Республикасы аумағында алған табыстары есепке алынады.

25. **Ай сайынғы жалгерлік төлемді азайту сомасы** – бұл белгілі бір құрылыс нысанындағы тұрғын алаңы аз нақты тұрғын жай типін Өтініш беруші бастапқы жарна төлеу арқылы сатып алумен жалға алғандағы ай сайынғы жалгерлік төлем азайтылатын сома. Өтініш беруші сауалнама-өтінім толтыру кезінде бастапқы жарна сомасын көрсетеді және оның өтінімі құпталған жағдайда көрсетілген сомадан кем болмайтын бастапқы жарнаны төлеуге міндеттенеді. Бастапқы жарнаның болуы банктің тиісті анықтамасымен расталады. Ай сайынғы жалгерлік төлемді азайту сомасын Қордың Басқарушы компаниясының қызметкері Өтініш берушінің қатысуымен төмендегі формула бойынша өтінім-сауалнаманы (5 қосымша) электронды түрде толтыру кезінде есептеп шығарады:

$$C_t = \frac{\frac{DP}{1+r} \times \frac{i}{12}}{(1 - (1 + \frac{i}{12})^{-t}) \times (1 + \frac{i}{12})}$$

мұндағы:

- **DP** - Өтініш беруші оның өтінімі құпталған жағдайда бастапқы жарна ретінде төлеуге міндетті бастапқы жарна сомасы (төлем қабілеттілігін есептеу үшін

бастапқы жарна сомасы ең аз шаршы алаңымен бөлмелерінің санына қарай пәтерлерді сату құнының жартысынан артық болуы тиіс);

- **r** - сыйақы (сыйақы мөлшері тұрғын және тұрғын емес (коммерциялық) жайларын жалға алу төлемі мен сату бағасын есептеу Әдістемесіне сәйкес белгіленеді);

- **i** - жыл сайынғы сыйақы мөлшерлемесі (жыл сайынғы сыйақы мөлшерлемесінің көлемі тұрғын және тұрғын емес (коммерциялық) жайларын жалға алу төлемі мен сату бағасын есептеу Әдістемесіне сәйкес белгіленеді);

- **t** - айлардағы кезең саны.

26. Жалгер өткізу құнының 50% (елу пайызы) аспайтын мөлшерде бастапқы жарна төлеуге құқығы бар. Бұл ретте Қорға мөлшері тұрғын және тұрғын емес (коммерциялық) жайларын жалға алу төлемі мен сату бағасын есептеу Әдістемесіне сәйкес белгіленетін сыйақы төленеді.

27. Тұрғын және коммерциялық (тұрғын емес) жайларды жалға алу, сатып алумен жалға алу және тікелей сатып алудың типтік шарттарын, сондай-ақ арзанға сату үш жақты шарттарын Қордың Директорлар кеңесі бекітеді.

28. Жалға алу және сатып алумен жалға алу шарттарымен өткізілген тұрғын және коммерциялық (тұрғын емес) жайлардың және паркингтердегі көлік орындарының мақсатты арналуын Жалгер Қордың Басқарушы компаниясының алдын ала жазбаша келісімінсіз өзгерте алмайды.

3 тарау. Дара акционердің квота бөлуі

29. Дара акционердің Тұрғын үй комиссиясы Қордың әрбір Құрылыс нысаны бойынша квотаны Қор пәтерлер тізбесі мен үй-жайларды жалға алу, сатып алумен жалға алу және тікелей сату кезіндегі бекітілген бағалар тізбесін бергеннен кейін 10 (он) жұмыс күнінен кешіктірмей бекітеді. Бұл ретте Қордың Дара акционерге жоғарыда аталған ақпаратты беруі Қордың үй-жайға меншік құқығын тіркейтін күнге дейін жүзеге асырылады. Квота Дара акционер компаниялары мен Дара акционер қызметкерлері арасында бөлуге арналған Қордың әрбір нақты құрылыс нысанындағы пәтерлердің нөмірі мен бөлмелер санына қарай типтері көрсетілген пәтерлер тізбесінен тұрады.

30. Дара акционердің жұмыс органы Дара акционердің Тұрғын үй комиссиясы квотаны бекіткеннен кейін 15 (он бес) жұмыс күні ішінде тұрғын үйді Дара акционердің қызметкерлері арасында бөледі және тиісті пәтерлерді көрсетумен қызметкерлер арасында тұрғын үйді бөлудің алдын ала тізбесін құрады. Тұрғын жайларды бөлу Дара акционердің ішкі құжаттарына сәйкес жүзеге асырылады. Квотаны алдын ала бөлу нәтижелері іріктеуден өткен Дара акционер қызметкерлерінің назарына 1 (бір) жұмыс күні ішінде жеткізіледі. Бұл адамдар ұсынылған тұрғын жайдан ұсынылған сәттен бастап 3 (үш) жұмыс күнінен аспайтын мерзім ішінде келісуі немесе жазбаша түрде бастартуы қажет. Тұрғын жай алуға келісімін берген Дара акционер қызметкерлерінің алдын ала тізбесі Дара акционердің Тұрғын үй комиссиясымен бекітіледі.

31. Дара акционердің жұмыс органы квотаны Дара акционердің Тұрғын үй комиссиясы бекіткеннен кейін 1 (бір) жұмыс күні ішінде квота мөлшері туралы Дара акционер Компаниясы мен Қорға хабарлайды. Квота мөлшері туралы хабарлама

алғаннан кейін 15 (он бес) жұмыс күні ішінде Дара акционердің Компаниялары тұрғын жайларды өздерінің ішкі ережелеріне сәйкес өз қызметкерлеріне бөледі және тиісті пәтерлерді көрсетумен қызметкерлері арасында тұрғын жайларды бөлудің алдын ала тізбесін қалыптастырады. Квотаны алдын ала бөлу Дара акционер Компанияларының іріктеуден өткен қызметкерлеріне жазбаша түрде 1 (бір) жұмыс күні ішінде жеткізіледі. Бұл адамдар ұсынылған тұрғын жайдан ұсынылған сәттен бастап 3 (үш) жұмыс күнінен аспайтын мерзім ішінде келісуі немесе жазбаша түрде бастартуы қажет. Тұрғын жай алуға келісімін берген Дара акционер қызметкерлерінің алдын ала тізбесі Дара акционер Компанияларының Тұрғын үй комиссиясымен бекітіледі.

32. Дара акционердің Директорлар кеңесі Төрағасының және/немесе Дара акционер Басқармасы Төрағасының ұсыныстары бойынша квота шеңберінде тұрғын үйді бөлу тізбесіне Дара акционер Компанияларының құрамына кірмейтін заңды тұлғалар мен жеке тұлғалар кіре алады. Бұл ретте квотаға енгізу туралы шешімді аталған тұлғалардың осы Ереже талаптарына сәйкес келген жағдайда осы ұсыныстар бойынша Дара акционердің Тұрғын үй комиссиясы қабылдайды.

33. Дара акционердің компаниялары және Дара акционер, сондай-ақ осы Ереженің 32 тармағына сәйкес квота шеңберінде тұрғын үй бөлу тізбесіне енгізілген заңды тұлғалар квота шеңберінде эконом- және бизнес-класты үй-жайларды тікелей сатып алуға құқылы. Дара акционер квотаны бөлуді бекіткен күннен бастап 15 (он бес) жұмыс күнінен кешіктірмей, Дара акционердің Компаниясы және/немесе Дара акционер, сондай-ақ осы Ереженің 32 тармағына сәйкес квота шеңберінде тұрғын үй бөлу тізбесіне енгізілген заңды тұлғалар Тұрғын және коммерциялық жайлардың жалгерлік төлем сомасы мен сату бағасын есептеу әдістемесіне сәйкес есептелген, тікелей сатуға жатқызылған эконом- және бизнес-класты үй-жайлар құнын толығымен төлеуі немесе тұрғын үй сатып алудан жазбаша түрде бас тартуы қажет.

34. Дара акционердің Тұрғын үй комиссиясы және Дара акционер Компанияларының Тұрғын үй комиссиясы алдын ала бөлу тізбелерін бекіткен күннен бастап 7 (жеті) жұмыс күнінен кешіктірмей, бекітілген тізбелерде көрсетілген Дара акционердің және/немесе Дара акционер Компаниясының қызметкерлері Ұйымға, оның ЖТМС есептеу үшін осы Ереженің 1 қосымшасына сәйкес құжаттар тізбесін ұсынуы қажет.

35. Дара акционердің Тұрғын үй комиссиясы және Дара акционер Компанияларының Тұрғын үй комиссиясы алдын ала бөлу тізбелерін бекіткен күннен бастап 14 (он төрт) жұмыс күнінен кешіктірмей, бекітілген тізбелерде көрсетілген Дара акционердің және/немесе Дара акционер Компаниясының қызметкерлері Дара акционердің және/немесе Дара акционер Компаниясының Жұмыс органына осы Ереженің 2 қосымшасына сәйкес толық құжаттар тізбесін ұсынуы қажет.

36. Осы Ереженің 32 тармағына сәйкес квота шеңберінде тұрғын үй бөлу тізбесіне енгізілген жеке тұлғалар Дара акционердің Тұрғын үй комиссиясы алдын ала бөлу тізбесін бекіткен күннен бастап 14 (он төрт) күннен кешіктірмей Қордың басқарушы

компаниясына осы Ереженің 2 қосымшасына сәйкес толық құжаттар тізбесін ұсынуы қажет.

37. Дара акционердің және/немесе Дара акционер Компаниясының қызметкерлері өздері үміттеніп отырған тұрғын жайлар үшін сол тұрғын жайларды сату бағасын төлеу есебінен бастапқы жарна төлеген жағдайда, Дара акционердің Жұмыс органы және/немесе Дара акционер Компаниясының Тұрғын үй комиссиясы осы Ереженің 21 тармағына сәйкес олардың төлем қабілеттілігін есептейді.

38. Төлем қабілеттілігі үміттеніп отырған тұрғын жайлар үшін ай сайынғы жалгерлік төлемдер сомасынан кем болмайтын Дара акционердің және/немесе Дара акционер Компаниясының қызметкерлерінің, сондай-ақ осы Ереженің 32 тармағына сәйкес квота шеңберінде тұрғын үй бөлу тізбесіне енгізілген тұлғалардың бекітілген квота бөлу тізбелері Дара акционердің Жұмыс органы және/немесе Дара акционер Компаниясының Тұрғын үй комиссиясы құжаттарды қабылдау мерзімі аяқталған соң 3 (үш) жұмыс күні ішінде жазбаша түрде Қордың Басқарушы компаниясына жіберіледі. Аталған тұрғын үйді бөлу тізбелеріне 2 қосымшаға сәйкес тізбеде аталған әрбір жеке тұлғаның құжаттары мен төлем қабілеттілігін есептеулері қоса беріледі.

39. Осы ереженің 38 тармағында көрсетілген квотаны бөлу тізбелері Қор (оның атынан Қордың Басқарушы компаниясы) мен Өтініш беруші арасында жалға алу немесе сатып алумен жалға алу шартын жасау үшін негіздеме болып табылады. Бұл ретте тіпті жалға алу немесе сатып алумен жалға алу шартын жасауға дейін, өтінімде көрсетілген мәліметтердің шынайылығы мен толықтығына Өтініш беруші жауапты болып табылады.

4 тарау. Жалға алу және сатып алумен жалға алу және Өтініш берушілер рейтингтерін құру шарттарымен тұрғын жайлар беруге өтініштер ұсыну және қарау тәртібі

40. Дара акционердің Тұрғын үй комиссиясынан квота алғаннан кейін 2 (екі) жұмыс күні ішінде не болмаса Қордың тұрғын жайға меншік құқығын тіркеген күнінен немесе құрылыс салушының жайларды еркін өткізуге берілетін құқығы мерзімінің аяқталған күнінен бастап 20 (жиырма) күннен кешіктірмей, Қор өткізілетін тұрғын жайлар санын, бөлмелер санына қарай тұрғын жайлардың типін, тұрғын жайлардың шаршы алаңдарын, жалға алу және сатып алумен жалға алуда ай сайынғы жалгерлік төлемдер мөлшерін көрсетумен Қордың құрылыс нысандарының тізбесін жасап, Қордың Басқарушы компаниясына тапсырады.

41. Қордың Басқарушы компаниясы Қордың өткізілетін құрылыс нысандарының тізбесін алған күннен бастап 2 (екі) жұмыс күні ішінде Қордың веб-сайтына және басқа бұқаралық ақпарат құралдарына нысан кластығын, нысанның орналасқан жерін (егер болса, мекенжайын), сатылатын пәтерлер санын, пәтерлердің шаршы алаңдарын, бөлмелер санына қарай пәтерлердің типін, жалға алу және сатып алумен жалға алуда ай сайынғы жалгерлік төлемдер мөлшерін, өтінімдерді қабылдаудың басталған және аяқталған күнін көрсетумен Қордың нақты құрылыс нысанындағы тұрғын үйді бөлуге өтінімдер қабылдау туралы хабарландыру жариялайды. Сатып алумен жалға алу кезіндегі ай сайынғы жалгерлік төлемдер мөлшері жалгерлік төлемдерді өтеудің аннуитетті әдісі бойынша көрсетіледі. Өтінімдерді қабылдаудың аяқталу күні өтінімдерді қабылдау басталғаннан кейін 15 (он бес) жұмыс күнінен кем болмауы тиіс.

42. Тұрғын үйді бөлуге өтінімдер қабылдау туралы хабарландыру алғаш рет жарияланғаннан кейін Өтініш беруші осы Ереженің 1 қосымшасына сәйкес оның ЖТМС есептеу үшін Ұйымға қажетті құжаттар тапсыра алады.

43. Ұйым құжаттарды алған соң 7 (жеті) жұмыс күні ішінде осы Ереженің 4 қосымшасына сәйкес ЖТМС есептейді. Ұйым ЖТМС есептеуін Өтініш берушіге ресми бланкте ұсынады. ЖТМС осы Ереженің 22 тармағында келтірілген формулаға сәйкес есептеледі.

44. Өтінімдерді қабылдау аяқталған күннен кешіктірмей Өтініш беруші Қордың Басқарушы компаниясына келіп, осы Ереженің 2 қосымшасына сәйкес толық құжаттар тізбесін ұсынуы қажет.

45. Қордың Басқарушы компаниясының қызметкері ұсынылған құжаттардың түгелдігін тексереді. Өтінімде көрсетілген мәліметтердің шынайылығы мен толықтығына Өтініш беруші жауапты болып табылады.

46. Құжаттарды тексерген соң Қордың Басқарушы компаниясының қызметкері Өтініш берушімен бірге осы Ереженің 5 қосымшасына сәйкес электронды өтінім-сауалнама толтырады. Өтінім-сауалнама толтырып болған соң Қордың Басқарушы компаниясының қызметкері Өтініш берушінің көзінше өтінім-сауалнаманы Қордың деректер базасына тіркейді. Өтінім-сауалнаманы тіркеу кезінде оған үй-жайларды бөлуге құжаттар қабылданған орны, күні мен дәл уақыты көрсетілген жеке тіркеу нөмірі беріледі. Қордың Басқарушы компаниясының қызметкері өтінім-сауалнаманы басып шығарады, Өтініш беруші оған қол қояды, әрбір парағына қол қойып шығып, Қордың Басқарушы компаниясының қызметкеріне қайтарып береді. Қордың Басқарушы компаниясының қызметкері Өтініш берушіге тіркеу нөмірі, тіркеу орны, күні және дәл уақыты көрсетілген өтінім-сауалнаманы тіркеу туралы түбіртектер береді.

47. Өтінім-сауалнама беру кезінде Өтініш беруші жалгерлік төлемдерді өтеу әдісін (аннуитетті немесе дифференцияланған) таңдап алуы және өзінің таңдауын өтінім-сауалнамаға белгілеп қоюы қажет. Сатып алумен жалға алу шарты жасалатын Өтініш беруші өзінің өтінім-сауалнамасына сәйкес, сатып алумен жалға алу шартына қол қойған соң 1 (бір) жыл ішінде жалгерлік төлемдерді өтеу әдісін ең көбі 1 (бір) рет өзгертуге құқығы бар.

48. Өтінімдерді қабылдау аяқталған соң Қордың Басқарушы компаниясы қолда бар мәліметтер негізінде осы Ереженің 4 және 14 тармақтарына сәйкес, төлем қабілеттілігі жоғары болған Өтініш берушіге басымдық беру арқылы Қордың әрбір құрылыс нысаны үшін Өтініш берушілер Рейтингтерін қалыптастырады. Төлем қабілеттілігі көрсеткіштері тең түскен жағдайда, мемлекеттік тұрғын үй қорынан тұрғын жай алу үшін есепте тұрған Өтініш берушіге басымдық беріледі. Мемлекеттік тұрғын үй қорынан тұрғын жай алу үшін есепте тұрған Өтініш берушілердің төлем қабілеттілігі көрсеткіштері тең түскен жағдайда, өтінімі бұрын тіркелген Өтініш берушіге басымдық беріледі. Мемлекеттік тұрғын үй қорынан тұрғын жай алу үшін есепте тұрмаған Өтініш берушілердің төлем қабілеттілігі көрсеткіштері тең түскен жағдайда, өтінімі бұрын тіркелген Өтініш берушіге басымдық беріледі. Рейтингке тіркелген барлық төлемге қабілетті Өтініш берушілер енгізіледі. Қордың нақты құрылыс нысаны үшін төлем қабілеттілігі шегінен өте алмаған Өтініш берушілер осы нысандағы тұрғын жайларды бөлу конкурсына қатыса алмайды, бірақ осы Ережеге сәйкес жаңа өтінім-сауалнама беру арқылы Қордың басқа құрылыс нысандарындағы тұрғын үйді бөлуге қатысуға құқығы бар.

49. Рейтинг өтінімдер Қордың веб-сайтында қабылдау аяқталған күннен кейін 2 (екі) жұмыс күнінен кешіктірмей жарияланады.
50. Рейтинг құрылған соң Қордың Басқарушы компаниясы тұрғын жайларды алдын ала бөлуді жүзеге асырады.
51. Қордың Басқарушы компаниясы ең жоғары рейтингі бар Өтініш берушіден бастап әрбір Өтініш берушіге өткізу жарияланған құрылыс нысанынан тиісті тұрғын жай ұсынуға міндетті. Рейтинг жариялануымен қатар Қордың Басқарушы компаниясы Өтініш берушілерге Қордың веб-сайтында Өтініш берушілердің келу кезектілігін жариялау және Қордың Басқарушы компаниясының кеңесесіне хабарландыру ілу арқылы тұрғын жайлардың алдын ала бөлінуі туралы хабарлайды.
52. Өтініш беруші оның өтінім-сауалнамасына сәйкес сатып алумен жалға алуда оның төлем қабілеттілігі немесе жалға алуда ЖТМС шеңберінде Қордың Басқарушы компаниясы ұсынған тұрғын жайды таңдап алуға құқығы бар. Өтініш беруші өзінің өтінім-сауалнамасына сәйкес тұрғын жайды таңдап алуы, не болмаса ұсынылған тұрғын жайдан оны ұсынған күннен бастап 1 (бір) жұмыс күнінен аспайтын мерзімде жазбаша бас тартуы қажет.
53. Өтініш беруші тұрғын жайды таңдап алған жағдайда аталған жай сол Өтініш берушіге бекітіледі, жалпы тұрғын үй пұлынан алынып тасталады да, басқа Өтініш берушілерге ұсынылмайды.
54. Егер Өтініш беруші ұсынылған тұрғын жайлардан бас тартса, келмесе немесе осы Ереженің 52 тармағында көрсетілген мерзімде таңдау жасамаса, ол Рейтингтен шығарылады. Бұл ретте Өтініш беруші жаңа өтінім-сауалнама беру арқылы Қордың басқа құрылыс нысандарын бөлуге қатыса алады.
55. Тұрғын жайларды алдын ала бөлуден кейін Қордың Басқарушы компаниясы Өтініш берушілер мен сол Өтініш берушілерге бекітілген тұрғын үйлердің алдын ала тізбесін Қордың Тұрғын үй комиссиясына мәжіліс өтетін күнге дейін 1 (бір) жұмыс күнінен кешіктірмей жібереді. Қордың Тұрғын үй комиссиясы көпшілік дауыспен шешім қабылдайды. Дауыстар тең түскен жағдайда Қордың Тұрғын үй комиссиясы Төрағасының дауысы шешуші болып табылады. Қордың Тұрғын үй комиссиясының кворумы кем дегенде 4 (төрт) комиссия мүшесін құрайды.
56. Қордың Тұрғын үй комиссиясының әрбір мәжілісіне бақылаушылар шақырылады. Бақылаушылар Қордың Тұрғын үй комиссиясының мәжілісіне басынан аяғына дейін қатысуға және Қордың тұрғын үй комиссиясы мәжілісінің материалдарымен танысуға құқығы бар.
57. Қордың Тұрғын үй комиссиясымен бекітілген тұрғын үйді бөлу тізбесі Қордың ресми веб-сайтында жарияланады және Қордың Басқарушы компаниясының кеңесесіне ілінеді.
58. Қордың Тұрғын үй комиссиясы бекіткен Тұрғын үй бөлу тізбесі Өтініш берушімен жалға алу немесе сатып алумен жалға алу шартын жасау үшін негіз болып табылады.
59. Тұрғын жайларды екінші рет бөлу бос үй-жайлар болған жағдайда айына 1 (бір) рет жүзеге асырылады. Бөлінбеген бос жайлардың тізімін Қордың Басқарушы компаниясы Қордың веб-сайтына жариялайды және ай сайын жаңартылып отырады. Тұрғын үйді екінші рет бөлу үшін бос жайлардың барлығы туралы хабарландыру өткізілетін пәтерлер санын, бөлмелер санына қарай пәтерлердің типін, пәтерлердің шаршы алаңдарын, жалға алу және сатып алумен жалға алуда

ай сайынғы жалгерлік төлемдер көлемін, өтінімдерді қабылдауды аяқтау күнін көрсетумен Қордың нақты нысандарының атауынан тұрады.

60. Тұрғын жайды екінші рет бөлуге өтінімін тіркеу үшін Өтініш беруші ЖТМС алып, өтінім-сауалнамасын осы Ереженің 42-47 тармақтарына сәйкес тіркеуі қажет.

5 тарау. Тұрғын жайлар бойынша жалға алу немесе сатып алумен жалға алу шарттарын жасау

61. Өтініш берушімен жалға алу немесе сатып алумен жалға алу шартын Қордың Басқарушы компаниясы Қормен жасалған тиісті шарт (Қор берген сенімхат) негізінде жасайды. Жалға алу немесе сатып алумен жалға алу шарты тұрғын жайды бөлу тізбесі бекітілген күннен кейін 5 (бес) жұмыс күні ішінде жасалады.

Тұрғын жайды жалға алу немесе тұрғын жайды сатып алумен жалға алу типтік шарттарының негізгі талаптары осы Ереженің сәйкесінше 6 және 7 қосымшаларында белгіленген.

Жалға алу немесе сатып алумен жалға алу шартының Жалгер ретіндегі тарапы болып Өтініш беруші және табыстары ЖТМС есептеуде ескерілетін барлық әрекетке қабілетті отбасы мүшелері саналады. Жалға алу немесе сатып алумен жалға алу шартына Өтініш берушінің сенімді адамының қол қоюы рұқсат етілмейді.

Қордың Құрылыс нысанында сатуға жатқызылған көлік орындары болған жағдайда, Өтініш беруші сатып алумен жалға алу шартын жасағанға дейін көлік орнын сатып алу ерекше құқығына жазбаша келісім беруді немесе бас тартуды ресімдейді.

62. Өтініш берушінің жалға алу немесе сатып алумен жалға алу шартын жасау туралы ұсынысы Қордың веб-сайтында жарияланады және Қордың Басқарушы компаниясының кеңсесіне ілінеді.

63. Шарт жасау туралы ұсыныс жасалған күннен бастап 5 (бес) жұмыс күні ішінде Өтініш беруші жалға алу немесе сатып алумен жалға алу шартына шарттағы талаптарға келіспеуіне байланысты немесе басқа негіздемелермен қол қоймаған жағдайда, Қордың Басқарушы компаниясы тұрғын жайды Өтініш берушілер арасында ең жоғары рейтингке ие болған, Қордың аталған құрылыс нысанындағы тұрғын жайларды бөлуге қатысқан, бірақ Қордың Тұрғын үй комиссиясы бекіткен тұрғын үйді бөлу тізбесіне енбей қалған өтініш берушіден бастап келесі Өтініш берушіге ұсынады. Аталған Өтініш беруші 3 (үш) жұмыс күні ішінде шарт жасауға жазбаша келісім беруі қажет. Қордың Басқарушы компаниясы Өтініш берушінің жазбаша келісімін алған күннен бастап 3 (үш) жұмыс күні ішінде Қордың Тұрғын үй комиссиясының бекітуіне тұрғын үйді бөлу тізбесіне өзгертулер мен толықтыруларды ұсынады.

64. Жалға алу шарты 1 (бір) күнтізбелік жыл мерзіміне жасалады және тараптардың бірі шарттың мерзімі аяқталғанға дейін 1 (бір) күнтізбелік ай бұрын шарттың аяқталуы туралы хабарлама жіберген жағдайдан басқа кезде автоматты түрде мерзімі ұзартылып отырады.

Қордың Басқарушы компаниясы Жалгер шарттағы маңызды талаптарды бұзған жағдайда ғана өз бастамасымен шарттың бұзылуы туралы хабарлама жіберуге құқылы.

65. Өтініш беруші Қордың Басқарушы компаниясының шотына өзі өтінім-сауалнамада көрсеткен бастапқы жарна сомасынан кем емес соманы сатып алумен жалға алу шартына қол қойған күннен бастап 3 (үш) жұмыс күні ішінде төлеуі тиіс.

66. Өтініш беруші Қордың Басқарушы компаниясының шотына жалға алу немесе сатып алумен жалға алу шартына қол қойған күннен бастап 3 (үш) жұмыс күні ішінде кепілді төлем төлеуі тиіс.

67. Кепілді төлем жалға алу, сатып алумен жалға алу шартының барлық мерзіміне төленеді және Өтініш берушіге шарттың мерзімі аяқталған немесе бұзылғаннан кейін қайтарылады. Өтініш берушіге кепілді төлемге берілетін сыйақы есептелмейді.

68. Кепілді төлемдерді Қордың Басқарушы компаниясы уақытша бос қаражаттар ретінде пайдалана алады.

69. Жалгер шарт бойынша міндеттемелерді орындамаған және/немесе тиісті түрде орындамаған, соның салдарынан Жалгерде Қордың алдында ақшалай міндеттемелер туындаған жағдайда, Қордың Басқарушы компаниясы кепілді төлемдерден қаражаттарды шығынға жатқызуға құқылы.

70. Кепілді төлем қаражаттарын шығынға жатқызуды Қордың Басқарушы компаниясы Жалгердің жалгерлік төлемдері, коммуналдық және пайдалану шығындарының қарыздары бойынша Жалгер аталған қызметтерге төлем жүргізуі тиіс айдан кейінгі әрбір айдың 5 (бесінші) жұлдызынан кешіктірмей жүзеге асырады.

71. Жалгер Қор мүлкіне зиян келтірген жағдайда кепілді төлемдер қаражатын шығынға жатқызу шығындарды өз еркімен өтеу немесе оны жою мерзімі аяқталғаннан кейін 5 (бес) жұмыс күні ішінде жүзеге асырылады.

Зиян келтіру туралы актіге Қордың Басқарушы компаниясы мен Жалгер қол қояды. Бұл актіде келтірілген зиянның сипаттамасы мен құны, өз еркімен жою немесе өтеу мерзімдері көрсетіледі. Жалгер актіге қол қоюдан бас тартқан жағдайда, бұл актіге Қордың Басқарушы компаниясы куәгерлердің қатысуымен Жалгерге актіге қол қою туралы жазбаша хабарлама берген күнін көрсетіп, қол қояды және Жалгерге өз еркімен орындау немесе шығындарды өтеу үшін ұсынылады.

72. Кепілді төлем қаражаттарын шығынға жатқызған жағдайда Жалгер шығынға жатқызу күнінен бастап 15 (он бес) жұмыс күні ішінде кепілді төлемнің орнын толтыруы тиіс. Бұл міндеттемені бұзу жалға алу немесе сатып алумен жалға алу шартының маңызды талаптарын бұзу болып есептеледі және шартты бұзуғанегіз болады. Аталған талаптарды бұзу жалға алу немесе сатып алумен жалға алу шарты бұзылмаған жағдайда талаптар орындалмаған күннен бастап 1 (бір) жыл ішінде шартты бұзуға негіздеме бола алмайды.

73. Жалгер хабарлама алған күннен бастап 1 (бір) күнтізбелік айдан кешіктірмей шартты мерзімінен бұрын бұзу және қоныс аудару туралы хабарлама алғаннан кейін кепілді төлемнің орнын толтыра алады. Аталған мерзімде кепілді төлемнің орнын толтырған жағдайда, шартты бұзу процедурасы тоқтатылады.

74. Жалға алу немесе сатып алумен жалға алу шартының талаптары жалға алынған жайды тұтастай жақсартуды Жалгер Қордың Басқарушы компаниясының жазбаша келісімі бойынша ғана жүзеге асыра алатындығын қарастыруы тиіс. Тұтастай жақсартуға Жалгердің жазбаша өтініші арқылы Қордың Басқарушы компаниясы рұқсат береді. Бұл ретте Қордың Басқарушы компаниясы Жалгерден

Мемлекеттік архитектуралық-құрылыстық бақылау органдарынан тұтастай жақсартуға келісім алуын талап ете алады. Шартты бұзған кезде, Басқарушы компаниямен келісілген және келісілмеген тұтастай жақсартулар өтелмейді.

75. Сатып алумен жалға алу шарты Жалгердің немесе Қордың бастамасы бойынша мерзімінен бұрын сатып алуға берілген мораторий мерзімі аяқталғанға дейін бұзылуы мүмкін.

Сатып алумен жалға алу шартын мерзімінен бұрын сатып алуға берілген мораторий мерзімі аяқталғанға дейін бұзған жағдайда Жалгер Қордан тұрғын жайды сату құнын өтеу бойынша келтірілген шығындардың өтемақысын алмайды. Жалгердің келтірілген шығындарын өтеу тұрғын үйді екінші рет бөлу нәтижелері бойынша Өтініш берушінің қаражаты есебінен жүзеге асырылады.

Сатып алумен жалға алу шарты Жалгердің бастамасымен мораторий мерзімі аяқталғанға дейін бұзылған жағдайда, Жалгер шартты бұзу туралы шартты бұзатын күнге дейін 1 (бір) ай бұрын жазбаша хабарлауы тиіс.

Қордың Басқарушы компаниясы шартты мерзімінен бұрын бұзу туралы жалгерден жазбаша хабарлама алғаннан кейін 5 (бес) жұмыс күнінен кешіктірмей тұрғын жайды екінші рет бөлу процедурасын бастауы қажет.

Тұрғын жайды екінші рет бөлу туралы хабарландыруда Жалгер жүзеге асырған ай сайынғы жалгерлік төлемдерді, бастапқы жарна мен өткізу құнын мерзімінен бұрын жартылай өтеу сомасы қамтылған Жалгердің келтірілген шығындар сомасы көрсетілуі қажет.

Тұрғын жайға өтінімдер қабылдау туралы хабарландыру жарияланған соң Өтініш берушілер Қордың Басқарушы компаниясына осы Ереженің 2 қосымшасында аталған құжаттарды тапсыруы, өтінім-сауалнама толтыруы, сондай-ақ желімделген конвертте сатып алумен жалға алу шартында Жалгер кеміту төлемінің (бұдан әрі – Кеміту) сомасы көрсеткен өтінішті ұсынуы қажет.

Өтініштер салынған барлық конверттер хабарландыруда көрсетілген уақытта ашылуы тиіс. Өтініш берушілер конверттерді ашуға қатыса алады.

Өтініш берушілерден бірнеше өтінімдер түскен жағдайда кемітудің ең жоғары төлем сомасын көрсеткен Өтініш берушінің өтініміне басымдық беріледі. Бұл соманы Өтініш беруші үшжақты Кеміту шартына сәйкес Қордың Басқарушы компаниясына аударады. Бұл ретте Жалгерге Қордың Басқарушы компаниясы осы жалгер ұсынған, бірақ Жалгерге келтірілген шығындар сомасынан аспайтын сома төленеді. Сатып алумен жалға алу шартының тарапы ретінде Жалгерді ауыстыру сатып алумен жалға алу шартының мерзімін өзгертпей үшжақты Кеміту шартын жасау арқылы жүзеге асырылады.

Өтініш берушінің төлем қабілеттілігінің көрсеткіші ай сайынғы жалгерлік төлем мөлшерінен жоғары болуы тиіс.

Егер босатылған үй-жай Жалгердің шығындарын өтеуге тиіс соманы төлеуге дайын Өтініш берушілер болмағандықтан бөлінбесе, сатып алумен жалға алу шарты Жалгердің шығындарын өтеуге тиіс соманы төлеместен бұзылады. Босатылған тұрғын жай осы Ережелердің 2 және 4 тарауларында аталған шарттармен өткізіледі.

76. Мерзімінен бұрын сатып алуға берілген мораторий мерзімі аяқталған соң Жалгер сатып алумен жалға алу шарты бойынша оны тарап ретінде ауыстыру үшін кандидатурасын ұсынуға құқығы бар. Жалгердің шығынын өтеуге тиіс соманы

төлеу мәселелерін Жалгер өз бетінше ұсынған кандидат реттеуі тиіс. Бұл ретте ұсынылған кандидаттың төлем қабілеттілігі көрсеткіші соңғысының сатып алумен жалға алу шарты бойынша міндеттемелерді орындауды қамтамасыз етуі қажет. Сатып алумен жалға алу шарты мерзімінен бұрын бұзылған жағдайда, егер Жалгер оны ауыстыратын кандидатураны ұсынбаса, Қордың Басқарушы компаниясы тұрғын жайды осы Ереженің 75 тармағында қарастырылған тәртіппен бөлуге құқығы бар.

77. Қол қойылған жалға алу немесе сатып алумен жалға алу шарты Қазақстан Республикасының заңдарымен белгіленген жағдайларда міндетті нотариалды куәландыру мен мемлекеттік тіркеуге жатқызылады. Тіркеуге жауапкершілік Қордың Басқарушы компаниясына жүктеледі. Жалға алу немесе сатып алумен жалға алу шартын нотариалды ресімдеу мен тіркеу бойынша шығындарды Жалгер өтейді.

78. Жалгерге тұрғын жай Басқарушы компанияның шотына жалға алу немесе сатып алумен жалға алу шартында қарастырылған кепілді төлем, бастапқы жарна түскен және шартты тіркеуге мемлекеттік баж төленгендігін растайтын құжат тапсырылған соң беріледі. Тұрғын жайды тапсыру тұрғын жайды қабылдау-тапсыру актісімен ресімделеді.

6 тарау. Мерзімінен бұрын сатып алу және сатып алумен жалға алу шарттарымен берілген тұрғын жайлар үшін төлем шотына бастапқы жарна төлеу тәртібі

79. Сатып алумен жалға алу шарттарымен ұсынылған тұрғын жайларды толықтай мерзімінен бұрын сатып алу осы Ереженің 17 тармағында көрсетілген тұрғын үйді мерзімінен бұрын меншікке сатып алуға берілген мораторий мерзімі аяқталған соң мүмкін болады.

80. Сатып алумен жалға алған кезде Өтініш беруші үй-жайды сату құнының 50% (елу пайыздан) аспайтын мөлшерде бастапқы жарна төлеуге құқығы бар. Үй-жайды сату құнының 50% (елу пайыздан) аспайтын мөлшерде бастапқы жарна төлеген жағдайда, Өтініш беруші сатып алумен жалға алу шартын жасағаннан кейін 3 (үш) жыл ішінде сату құнын мерзімінен бұрын жартылай немесе толығымен өтеуге құқығы жоқ.

81. Бастапқы жарна болмаған немесе үй-жайды сату құнының 50% (елу пайыздан) аз мөлшерде болса, Өтініш беруші сатып алумен жалға алу шарты жасалғаннан кейін 3 (үш) жыл ішінде сату құнын, бастапқы жарна мен мерзімінен бұрын жартылай өтеудің жалпы сомасы үй-жайды сату құнының 50% (елу пайыздан) аспаған жағдайда сату құнын мерзімінен бұрын жартылай өтеуге құқылы. Бұл ретте сату құнын бір реттік мерзімінен бұрын жартылай өтеу сомасы 3 (үш) ай сайынғы жалгерлік төлемнен кем болмауы тиіс.

82. Жалгер сатып алумен жалға алу шартын жасаған күннен бастап 3 (үш) жыл өткен соң сату құнын мерзімінен бұрын жартылай өтеуге құқылы. Бұл ретте сату құнын бір реттік мерзімінен бұрын жартылай өтеу сомасы 3 (үш) ай сайынғы жалгерлік төлемнен кем болмауы тиіс.

83. Мерзімінен бұрын сатып алу сомасын Қордың Басқарушы компаниясы Тұрғын және тұрғын емес (коммерциялық) жайлардың жалгерлік төлемі мен сату бағасын есептеу әдістемесіне сәйкес мерзімінен бұрын сатып алу туралы өтініш берген сәтте белгілейді. Бұл ретте сатып алумен жалға алу мерзімін сақтау арқылы ай сайынғы жалгерлік төлем сомасы қайта есептеледі.

7 тарау. Коммерциялық (тұрғын емес) жайлар беру тәртібі мен шарттары

84. Коммерциялық (тұрғын емес) жайлар жалға алу, сатып алумен жалға алу және тікелей сатып алу шарттарымен жеке және заңды тұлғаларға беріледі. Коммерциялық (тұрғын емес) жайларды сатып алумен жалға алу және тікелей сатып алу шарттарымен бөлу бағасын көтеруге аукцион өткізу арқылы жүзеге асырылады. Аукцион өткізу тәртібі мен шарттарын Қордың Директорлар кеңесі бекітеді.

Аукцион өтпей қалды деп жарияланған жағдайда, сондай-ақ аукцион жеңімпазы сатып алумен жалға алу шартына, сатып алу-сату шартына қол қоюдан және аукцион нысанының түпкілікті бағасын енгізуден бас тартқан жағдайда, Қордың Басқарушы компаниясы осы үй-жайларды аукцион өткізбей-ақ жалға алу, сатып алумен жалға алу, тікелей сату шарттарымен өткізуге құқылы. Бұл ретте үй-жай сатылатын баға Қордың Директорлар кеңесі бекіткен сату құнынан төмен болмауы тиіс.

85. Жалға алу шарттарымен коммерциялық (тұрғын емес) жайларды бөлу үшін Қордың Басқарушы компаниясы бұқаралық ақпарат құралдарына өтінімдер қабылдаудың басталған және аяқталған күнін көрсету арқылы жалға алу шартымен коммерциялық (тұрғын емес) жайларды бастапқы бөлуге өтінімдер қабылдау туралы хабарландыру жариялайды. Жалға алу шарттарымен коммерциялық (тұрғын емес) жайларды екінші рет бөлу бастапқы бөлуден кейін бос үй-жайлар қалған жағдайда жүзеге асырылады.

86. Коммерциялық (тұрғын емес) жайларды Қордың Басқарушы компаниясының шотына 3 (үш) айлық жалгерлік төлемге тең кепілді төлем міндетті түрде төлеген жағдайда төлем қабілеттілігін растаусыз Қордың Басқарушы компаниясы береді.

Өтінімін тіркеу үшін Өтініш беруші Қордың Басқарушы компаниясына 3 қосымшаға сәйкес құжаттар пакетін ұсынуы тиіс.

87. Жалға алу арқылы коммерциялық (тұрғын емес) жай алуға өтінім қарауда ғимаратты жобалау кезінде үй-жайды құрылыс салушы белгілеген мақсаттарға, сондай-ақ халыққа қызмет көрсету және инфрақұрылымды дамытуға бағытталған мекемелерді ұйымдастыруға пайдалануды қарастыратын өтінімдерге басымдық беріледі.

88. Коммерциялық (тұрғын емес) жайларды жалға беру кезектілігі осы Ереженің 5 қосымшасына сәйкес формада коммерциялық жай алуға өтінім тіркеу уақытына сәйкес белгіленеді.

89. Құжаттарды тексерген соң Қордың Басқарушы компаниясының Қызметкері Өтініш берушімен бірге осы Ереженің 5 қосымшасына сәйкес электронды өтінім-сауалнаманы толтырады. Өтінім-сауалнама толтырып болған соң Қордың Басқарушы компаниясының Қызметкері Өтініш берушінің көзінше өтінім-сауалнаманы Қордың деректер базасына тіркейді. Өтінім-сауалнаманы тіркеу кезінде оған үй-жайларды бөлуге құжаттар қабылданған орны, күні мен дәл

уақыты көрсетіліп, жеке тіркеу нөмірі беріледі. Қордың Басқарушы компаниясының қызметкері өтінім-сауалнаманы басып шығарады, Өтініш беруші оған қолын қояды, әр бетіне қолын қойып шығады да, Қордың Басқарушы компаниясының қызметкеріне қайтарып береді. Қордың Басқарушы компаниясының қызметкері Өтініш берушіге тіркеу нөмірі, тіркеу орны, күні және дәл уақыты көрсетілген өтінім-сауалнаманы тіркеу туралы түбіртекте береді.

90. Қордың Басқарушы компаниясы өтінімді өтінім-сауалнама тіркелген күннен бастап 5 (бес) жұмыс күні ішінде қарап шығуға және Өтініш берушіге үй-жай ұсынуға немесе дәлелді бас тарту себебін түсіндіруге міндетті.

91. Осы Ереженің кепілді төлемін шығынға жатқызу және тұрғын жайларды жалға алу және сатып алумен жалға алу шартын бұзуға қатысты шарттары коммерциялық (тұрғын емес) жайларды жалға алу және сатып алумен жалға алу шарттарымен беру кезінде қолданылады.

8 тарау. Паркингтерде көлік орындарын беру тәртібі мен шарттары

92. Паркингтердегі көлік орындары жалға алу, сатып алумен жалға алу немесе тікелей сату шарттарымен жеке және заңды тұлғаларға беріледі. Паркингтердегі көлік орындарын сатуда артықшылық паркингтердегі көлік орындарын тікелей сатып алу арқылы алуға үміткер Өтініш берушілерге, одан кейін сатып алумен жалға алуға ниет білдірген Өтініш берушілерге беріледі. Паркингтердегі көлік орындарын жалға алуға өтінімдер соңғы кезекте қарастырылады және қанағаттандырылады. Паркингтердегі көлік орындарын жалға алу шарты 1 (бір) жылдан аспайтын мерзімге жасалады.

93. Қордың Басқарушы компаниясы бұқаралық ақпарат құралдарында өтінімдерді қабылдаудың бсаталған және аяқталған күндерін көрсетумен паркингтегі көлік орындарын бастапқы бөлуге өтінімдер қабылдау туралы ақпарат жариялайды. Қордың Басқарушы компаниясы бастапқы өткізу аяқталғанға дейін паркингтегі көлік орындарын 1 (бір) айдан аспайтын мерзімге жалға беруге құқылы.

94. Паркингтердегі көлік орындарын екінші рет бөлу бастапқы бөлуден кейін паркингте бос көлік орындары болған жағдайда жүзеге асырылады.

95. Паркингтердегі көлік орындары Қордың Басқарушы компаниясының шотына алғашқы 3 (үш) айлық жалгерлік төлемге тең кепілді төлемді міндетті төлеуде төлем қабілеттілігін растаусыз жалға, сатып алумен жалға беріледі.

96. Паркингтерде көлік орындарын беру кезектілігі осы Ереженің 92 тармағына сәйкес және осы Ережеге қоса берілген 5 қосымшаға сәйкес форма бойынша берілген паркингтерде көлік орындарын алуға өтінімді тіркеу уақытымен белгіленеді.

97. Өтінімін тіркеу үшін Өтініш беруші Қордың Басқарушы компаниясына 3 қосымшаға сәйкес құжаттар пакетін тапсыруы тиіс.

98. Қордың Басқарушы компаниясы өтінімді толық құжаттар пакеті тапсырылған күннен бастап 5 (бес) жұмыс күні ішінде қарауға және Өтініш берушіге

паркингтерден көлік орнын (орындарын) ұсынуға немесе дәлелді бас тартуын түсіндіруге міндетті.

99. Тікелей сатып алу арқылы паркингтен көлік орнын сатып алу ұсынылған Өтініш берушілер шартқа қол қойған күннен бастап 3 (үш) жұмыс күні ішінде паркингтегі көлік орнының толық өткізу құнын төлеуі қажет.

100. Осы Ережедегі кепілді төлемді шығынға жатқызу және тұрғын жайларды жалға алу шартын бұзу негіздемесіне қатысты талаптары жалға алу және сатып алумен жалға алу шарттарымен паркингтерде көлік орындарын беруде қолданылады.

ЖТМС есептеу үшін Ұйымға ұсынылатын құжаттар тізімі

1. Ұйымның формасына сәйкес ЖТМС есептеуге өтініш.
2. Өтініш берушінің және онымен бірге тұратын оның отбасы мүшелерінің Ұйымның формасына сәйкес несие тарихын тексеруге және несие бюросының ол туралы басқа тұлғаларға есеп беруіне келісімі.
3. Өтініш берушінің және онымен бірге тұратын оның отбасы мүшелерінің зейнетақы төлемдерін тексеруге келісімі.
4. Өтініш берушінің және онымен бірге тұратын оның отбасы мүшелерінің жеке куәліктерінің түпнұсқалары мен көшірмелері.
5. Өтініш берушінің және онымен бірге тұратын оның отбасы мүшелерінің салық төлеушінің тіркеу нөмірлерінің (СТН) түпнұсқалары мен көшірмелері.
6. Өтініш берушінің және онымен бірге тұратын оның отбасы мүшелерінің әлеуметтік жеке кодының (ӘЖК) түпнұсқалары мен көшірмелері.
7. Өтініш берушінің және онымен бірге тұратын оның отбасы мүшелерінің құжаттар тапсырған айдың алдындағы соңғы алты ай ішіндегі еңбекақысы туралы анықтамалардың түпнұсқалары.
8. Өтініш берушінің және онымен бірге тұратын оның отбасы мүшелерінің құжаттар тапсырған айдың алдындағы соңғы алты ай ішіндегі өзге табыстарын растайтын құжаттардың түпнұсқалары мен көшірмелері.
9. Өтініш берушінің және онымен бірге тұратын оның отбасы мүшелерінің құжаттар тапсырған айдың алдындағы соңғы алты ай ішіндегі зейнетақы аударымдары туралы көшірмелердің түпнұсқалары.
10. Неке туралы, некені бұзу туралы куәліктердің, зайыбының/жұбайының (жұбайы/зайыбы болған жағдайда) қайтыс болуы туралы куәліктің түпнұсқасы мен көшірмесі.
11. Балалардың (балалары болған жағдайда) туу туралы куәліктерінің түпнұсқалары мен көшірмелері.
12. Өтініш берушінің және онымен бірге тұратын оның отбасы мүшелерінің, басқа банктерде несиелер бойынша міндеттемелері болған жағдайда несиені өтеу кестесімен қоса берілген банктік несие шарттарының түпнұсқалары мен көшірмелері (несиелер бойынша міндеттемелер болмаған жағдайда құжаттар тапсырылмайды).

Жеке кәсіпкерлерге қосымша мынадай құжаттар тапсыруы қажет:

13. Өтініш берушіні мемлекеттік тіркеу туралы куәліктің түпнұсқасы мен көшірмесі.
14. Патент негізінде салық салуда патенттің түпнұсқасы мен көшірмесі.
15. Құжаттар тапсырған айдың алдындағы соңғы алты ай ішіндегі зейнетақы аударымдары туралы көшірмелердің түпнұсқалары.

Ескерту:

Осы қосымшаның 4, 5, 6, 8, 10, 11, 12, 13, 14 тармақтарында көрсетілген құжаттардың түпнұсқалары оларды көшірмелерімен салыстырып тексерген соң Өтініш берушіге қайтарылады.

Кәмелетке толмаған жұмыс істемейтін отбасы мүшелерінен СТН талап етілмейді.

**Қордың Басқарушы компаниясына және
Дара акционердің және/немесе Дара акционер
Компаниясының Тұрғын үй комиссиялары тұрғын үй
бөлуі үшін ұсынылатын құжаттар тізімі**

1. Өтініш берушінің және онымен бірге тұратын оның отбасы мүшелерінің жеке куәліктерінің түпнұсқалары мен көшірмелері.
2. Өтініш берушінің және онымен бірге тұратын оның отбасы мүшелерінің салық төлеушінің тіркеу нөмірінің (СТН) түпнұсқалары мен көшірмелері.
3. Өтініш беруші мен онымен бірге тұратын отбасы мүшелерінің атында оқшауланған тұрғын жайының болмауы (тұрғын үй жағдайын жақсартқысы келген адамдар Өтініш берушінің тұрғын жайы жалғыз болып табылатындығы туралы анықтама тапсырады) және аталған елді мекенде 1 (бір) күнтізбелік жыл ішінде (социал-, эконом- және бизнес-класс тұрғын жайларына үміткер өтініш берушілер үшін) тұрғын жайға байланысты мәмілелердің болмауы туралы тіркеуші орган берген анықтаманың түпнұсқасы. Оқшауланған тұрғын жайдың болмауы туралы анықтаманы тіркеуші орган нақты нысанға өтінімдер қабылдаудың басталуы туралы хабарландыру алғашқы жарияланған күнге дейін бермеуі тиіс.
4. Неке туралы, некені бұзу туралы куәліктердің, зайыбының/жұбайының (жұбайы/зайыбы болған жағдайда) қайтыс болуы туралы куәліктің түпнұсқасы мен көшірмесі.
5. Балалардың (балалары болған жағдайда) туу туралы куәліктерінің түпнұсқалары мен көшірмелері.
6. Өтініш берушінің ЖТМС көрсетілген Ұйымның ресми бланкінің түпнұсқасы.
7. Тұрғын үйге құқық белгілеуші құжаттардың, тұрғын үйдің техникалық төлқұжатының, тіркеу кітабының нотариалды куәландырылған көшірмелері (тұрғын үй жағдайын жақсартқысы келген адамдар үшін).
8. Некеге тұрмағандығы туралы нотариалды куәландырылған өтініш (Өтініш беруші үй жайларды бөлуге өтінім-сауалнама берген сәтте некеде тұрмаған жағдайда).
9. Туысқандық дәрежесін растау үшін Өтініш берушінің кәмелетке толған отбасы мүшелерінің туу туралы куәліктерінің түпнұсқасы мен көшірмесі.
10. Бастапқы жарна сомасын төлеу ниетін растау үшін Өтініш беруші мен отбасы мүшелерінен ақша қаражаттары алынғандығы туралы екінші деңгейдегі банк анықтамасының түпнұсқасы.
11. Құжаттар тапсыруға Өтініш берушіден алынған сенімхаттың түпнұсқасы.

Ескерту:

Осы қосымшаның 1, 2, 4, 5, 9 тармақтарында көрсетілген құжаттардың түпнұсқалары оларды құжаттардың көшірмелерімен салыстырып тексерген соң Өтініш берушіге қайтарылады.

Кәмелетке толмаған жұмыс істемейтін отбасы мүшелерінен СТН талап етілмейді.

Егер тұрғын үйге берілген құқық белгілеуші құжаттар мен техникалық төлқұжат банкте болса, онда Банк куәландырған құқық белгілеуші құжаттар мен техникалық төлқұжаттың көшірмесін және аталған құжаттардың түпнұсқалардың Банкте жатқандығын растайтын Банк хатын тапсыруға рұқсат беріледі.

Осы қосымшаның 11 тармағында көрсетілген сенімхат, Өтініш берушінің атынан үшінші адам әрекет еткенде ұсынылады.

Қордың Басқарушы компаниясына коммерциялық (тұрғын емес) жайларды бөлу үшін ұсынылатын құжаттар тізімі

Заңды тұлғалар үшін қажетті құжаттар тізбесі:

1. Өтініш беруші қол қойған тұрғын емес (коммерциялық) жайды жалға алу мақсатының қысқаша негіздемесі (еркін формада жазылады).
2. Жарғының түпнұсқасы мен көшірмесі.
3. Мемлекеттік тіркеу туралы куәліктің түпнұсқасы мен көшірмесі.
4. Салық төлеушінің тіркеу нөмірінің (СТН) түпнұсқасы мен көшірмесі.
5. Егер қызмет түрі лицензияланған болса, лицензияның түпнұсқасы мен көшірмесі.
6. Статистикалық карточканың түпнұсқасы мен көшірмесі.
7. Заңды тұлғалардың жеке куәліктерінің көшірмелері.
8. Бюджетке төленетін міндетті төлемдер бойынша қарыздардың жоқтығы туралы салық комитетінен алынған анықтаманың түпнұсқасы.
9. Коммерциялық (тұрғын емес) жайды жалға алу, не болмаса тұрғын емес жайды сатып алумен жалға алу немесе тікелей сатып алу туралы шарт жасау жөніндегі жалпы жиналыстың хаттамасы немесе дара қатысушының шешімі;
10. Заңды тұлғаның мөрімен куәландырылған бірінші басшыны тағайындау туралы шешімнің және бұйрықтың көшірмелері;
11. Басқарушы компанияға құжаттар тапсыруға берілген сенімхат.

Жеке кәсіпкерлер үшін қажетті құжаттар тізбесі:

1. Өтініш беруші қол қойған тұрғын емес (коммерциялық) жайды жалға алу мақсатының қысқаша негіздемесі (еркін формада жазылады).
2. Өтініш берушінің жеке куәлігінің түпнұсқасы мен көшірмесі.
3. Жеке кәсіпкерді мемлекеттік тіркеу (салық инспекциясында) туралы куәліктің түпнұсқасы мен көшірмесі.
4. Егер Өтініш беруші өз қызметін бір реттік талондар негізінде жүзеге асыратын болса, Өтініш берушінің салық төлеушінің тіркеу нөмірінің (СТН) түпнұсқасы мен көшірмесі.
5. Егер қызмет түрі лицензияланған болса, лицензияның түпнұсқасы мен көшірмесі.
6. Патент негізінде салық салуда патенттің түпнұсқасы мен көшірмесі.
7. Ықшамдалған декларация негізінде салық салуда бюджетке төленетін міндетті төлемдер бойынша қарыздарының жоқтығы турады Салық комитетінен алған анықтаманың түпнұсқасы.

Жеке кәсіпкер болып табылмайтын жеке тұлғалар үшін қажетті құжаттар тізбесі:

1. Өтініш беруші қол қойған тұрғын емес (коммерциялық) жайды жалға алу мақсатының қысқаша негіздемесі (еркін формада жазылады).
2. Өтініш берушінің жеке куәлігінің түпнұсқасы мен көшірмелері.
3. Өтініш берушінің салық төлеушінің тіркеу нөмірінің (СТН) түпнұсқасы мен көшірмесі.
4. Өтініш берушінің және онымен бірге тұратын оның отбасы мүшелерінің, басқа банктерде несиелер бойынша міндеттемелері болған жағдайда несиені өтеу кестесімен қоса берілген банктік несие шарттарының түпнұсқалары мен көшірмелері.
5. Өтініш берушінің және онымен бірге тұратын оның отбасы мүшелерінің соттық атқару қағаздары бойынша міндеттемелері болған жағдайда міндеттемелер бойынша сот шешімдерінің түпнұсқалары мен көшірмелері.
6. Өтініш берушінің әлеуметтік жеке кодының (ӘЖК) түпнұсқалары мен көшірмелері.
7. Өтініш берушінің жұмыс орнынан құжаттар тапсырған айдың алдындағы алты ай ішіндегі еңбекақысы туралы анықтамалардың түпнұсқалары.
8. Өтініш берушінің құжаттар тапсырған айдың алдындағы соңғы алты ай ішіндегі өзге табыстарын растайтын құжаттардың түпнұсқалары мен көшірмелері.
9. Өтініш берушінің құжаттар тапсырған айдың алдындағы соңғы алты ай ішіндегі зейнетақы аударымдары туралы көшірмелердің түпнұсқалары.
10. Неке туралы, некені бұзу туралы куәліктердің, зайыбының/жұбайының (жұбайы/зайыбы болған жағдайда) қайтыс болуы туралы куәліктің түпнұсқасы мен көшірмесі.
11. Балалардың (балалары болған жағдайда) туу туралы куәліктерінің түпнұсқалары мен көшірмелері.

Ескерту:

Заңды тұлғалар ұсынатын құжаттар тізбесінің 2 және 6 тармақтарында көрсетілген құжаттардың түпнұсқалары, жеке кәсіпкерлер ұсынатын құжаттар тізбесінің 2, 6 және 9 тармақтарындағы, сондай-ақ жеке тұлғалар ұсынатын құжаттар тізбесінің 2, 6, 8, 10 және 11 тармақтарындағы құжаттардың түпнұсқалары оларды көшірмелерімен салыстырып тексерген соң Өтініш берушіге қайтарылады.

Осы қосымшаның 1 тармағында көрсетілген құжаттар тікелей сату, сатып алумен жалға алу және көлік орындарын жалға алу жағдайларында берілмейді.

Заңды тұлғалар ұсынатын құжаттар тізбесінің 1, 8 тармақтарында, жеке кәсіпкерлер ұсынатын құжаттар тізбесінің 1, 5-7 тармақтарында, сондай-ақ жеке тұлғалар ұсынатын құжаттар тізбесінің 1, 4-11 тармақтарында көрсетілген құжаттар тікелей сату, сатып алумен жалға алу және көлік орындарын жалға алу жағдайларында берілмейді.

4 қосымша

ЖТМС есептеуге арналған ақпарат

1. Өтініш беруші туралы мәліметтер	
Тегі	
Аты	
Әкесінің аты	
Туған күні, айы, жылы	« » ж.
Жынысы	<input type="checkbox"/> ер <input type="checkbox"/> әйел
Өтініш берушінің аты-жөні өзгертілді ме?	<input type="checkbox"/> жоқ <input type="checkbox"/> иә (бұрынғысын көрсету) _____
Жеке куәлігі	№ _____ берген _____ « » ж.
СТН	
ЖСК	
ЖТМС есептеуде Ұйымның Өтініш берушіге берген жеке нөмірі	
Отбасылық жағдайы	<input type="checkbox"/> үйленбеген/тұрмыста жоқ <input type="checkbox"/> үйленген/тұрмыста
Тұрғылықты жері бойынша тіркелген мекенжайы (тіркеу)	
Ел, облыс	
Елді мекен	
Көше/шағын аудан	
Үй/пәтер	

2. Отбасы құрамы	
Зайыбы/жұбайы	Неке келісімшартының болуы <input type="checkbox"/> иә <input type="checkbox"/> жоқ
Тегі	
Аты	
Әкесінің аты	
Жынысы	<input type="checkbox"/> ер <input type="checkbox"/> әйел
Жеке куәлігі	№ _____ берген _____ « » 20 ж.
Туған жері	
СТН	
ЖСК	
Азаматтығы	<input type="checkbox"/> Қазақстан <input type="checkbox"/> өзге
Жұмыс орны (қызметі)	
Туған күні, айы, жылы	
<p>Басқа отбасы мүшелері (отбасы мүшелері – Өтініш берушінің зайыбы (жұбайы) және онымен бірге тұратын жақын туыстары (ата-анасы, балалары, асырап алушылар, асырап алынғандар, некеге тұрмаған бірге туған және бірге тұрмаған аға-інілері мен апа-қарындастары, атасы, әжесі, немерелері. Бірге тұрмаған аға-інілері мен апа-қарындастары бір әке немесе бір шешеден туған адамдар болып табылады).</p> <p>Зайыбы (жұбайы) онымен бірге тұруы немесе тұрмауына қарамастан, отбасы мүшесі ретінде көрсетіледі.</p> <p>(Қосымша отбасы мүшелері туралы ақпарат енгізу үшін ұяшықтар қосу мүмкіндігі қарастырылған):</p>	
Тегі	
Аты	

Әкесінің аты	
Туыстық дәрежесі	
Жынысы	
Жеке куәлігі	№ _____ берген _____ « ____ » _____ ж.
СТН	
ЖСК	
Азаматтығы	<input type="checkbox"/> Қазақстан <input type="checkbox"/> өзге
Туған күні, айы, жылы	« ____ » _____ ж.

3. Жұмыспен қамтылуы және табыс көздері

☐ Жалданбалы жұмыс ☐ Патент бойынша ЖК ☐ Өздігінен жұмыспен қамтылған (патентсіз)

Ұйымның атауы	
Ұйымның мекенжайы, телефоны	
Қызметі	
Қазіргі жұмыс орнындағы еңбек өтілі	
Қоса атқаратын жұмыс	<input type="checkbox"/> жоқ <input type="checkbox"/> иә
Ұйымның атауы	
Ұйымның мекенжайы, телефоны	
Қызметі	
Қазіргі жұмыс орнындағы еңбек өтілі	
Қосымша табыс көзі (көздері)	

4. Жалпы отбасылық кіріс (зейнетақы қорына аударымдардан және салық төлеуден қалған)

	Өтініш беруші	Басқа отбасы мүшелері	ЖИЫНТЫҒЫ
* Төлеуге тиісті еңбекақының орташа айлық мөлшері (негізгі жұмыс орны)			
* Төлеуге тиісті еңбекақының орташа айлық мөлшері (қоса атқаратын жұмысы)			
Өзге де құжаттай расталған кірістер			
Кірістер жиынтығы:			

5. Жалпы отбасылық шығындар

	Өтініш беруші	Басқа отбасы мүшелері	ЖИЫНТЫҒЫ
Тұрақты шығындар			
Алимент төлеу бойынша шығындар			
Мүлік пен көлік салықтары бойынша шығындар			
Сақтандыру шығындары			
Банктердегі несиелер бойынша ай сайынғы төлемдер			
Басқа шығындар			
Шығындар жиынтығы:			

6. ЖТМС (жалгерлік төлемнің максималды сомасы) мөлшері

ЖТМС мөлшері	
--------------	--

* Өтініш берушінің және оның отбасы мүшелерінің орташа айлық еңбекақысы құжаттар тапсырған айдың алдындағы алты айға тең кезең бойынша белгіленеді. Жеке кәсіпкер үшін орташа айлық еңбекақы құжаттар тапсырған айдың алдындағы алты айға тең кезең ішінде зейнетақы қорына аударымдарына тең мөлшерде белгіленеді (бір айдағы еңбекақы = бір айдағы зейнетақы қорына аударымдар *100%/10%).

**«Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» АҚ үй-жайларды бөлуге
өтінім-сауалнамасы**

1. Өтініш беруші типі	
Өтініш беруші	<input type="checkbox"/> Жеке тұлға (2, 4, 5, 6, 7 бөлімдер толтырылады) <input type="checkbox"/> Заңды тұлға (3, 4 бөлімдер толтырылады)

2. Өтініш берушінің тегі, аты, әкесінің аты	
Өтініш беруші мемлекеттік тұрғын үй қорынан тұрғын жай алу үшін есепте тұр ма	<input type="checkbox"/> есепте тұр <input type="checkbox"/> есепте тұрған жоқ
Отбасылық жағдайы	<input type="checkbox"/> үйленбеген/тұрмыста жоқ <input type="checkbox"/> үйленген/тұрмыста

3. Өтініш беруші туралы мәліметтер (заңды тұлғалар үшін)	
Атауы (заңды тұлға түрін көрсете отырып)	
Қызмет түрі	
Заңды тұлғаны тіркеу туралы куәлік	№ _____ серия _____
Тіркелген уақыты және тіркелген орны	
СТН	
Заңды тұлға басшысының аты-жөні	
Заңды мекенжайы	
Нақты мекенжайы	
Телефон, факс, электронды пошта	
Есептік шот	№ _____ Банк _____
Коммерциялық алаңды пайдаланудың жоспарланған мақсаты	
ЖСК (егер бар болса)	

4. Үй-жайды таңдау	
Тұрғын үй кешенінің атауы	[Тізімнен таңдап алу] (заңды мекенжайы, кластығы (социал-, эконом-, бизнес-) көрсетілген ТК атауы)
Үй-жайдың типі	[Тізімнен таңдап алу] <input type="checkbox"/> пәтер <input type="checkbox"/> коммерциялық жай <input type="checkbox"/> паркингтегі көлік орны
Бөлмелер саны бойынша тұрғын жай типі	[Тізімнен таңдап алу] <input type="checkbox"/> бір бөлмелі пәтер <input type="checkbox"/> екі бөлмелі пәтер <input type="checkbox"/> үш бөлмелі пәтер <input type="checkbox"/> төрт бөлмелі пәтер <input type="checkbox"/> бес бөлмелі пәтер <input type="checkbox"/> алты бөлмелі пәтер <input type="checkbox"/> басқа – (пентхаус, өз еркінше жоспарлау және т.б.)
Бөлу тәсілі	[Тізімнен таңдап алу] <input type="checkbox"/> Жалға алу <input type="checkbox"/> Сатып алумен жалға алу <input type="checkbox"/> Тікелей сатып алу (Паркингте көлік орындарын тікелей сатып алуда 4-5 кестелер толтырылмайды.)

5. Өтініш берушіде бастапқы жарнаның болуы	
<input type="checkbox"/> жоқ	

<input type="checkbox"/> бар	
------------------------------	--

6. Төлем қабілеттілігі	
Мөлшері	
Жалгерлік төлемдерді өтеу әдісі (аннуитеттік немесе дифференцияланған)	<input type="checkbox"/> аннуитеттік <input type="checkbox"/> дифференцияланған

7. Өтініш берушіде және оның отбасы мүшелерінде ол тұрғын жай сатып алуға ниет білдіріп отырған қалада (облыста) өтінім-сауалнама тіркелген күннен бастап соңғы 12 айда меншігінде оқшауланған тұрғын жайының болуы			
<input type="checkbox"/> жоқ	<input type="checkbox"/> бар		
	Пәтер (бөлмелер саны, жалпы аумағы, мекенжайы)	Үй (жалпы аумағы, мекенжайы)	Жер телімі (жалпы аумағы, мекенжайы)

8. Өтініш берушіде және оның отбасы мүшелерінде ол тұрғын жай сатып алуға ниет білдіріп отырған қалада (облыста) өтінім-сауалнама тіркелген күннен бастап соңғы 12 айда тұрғын жай бойынша жасалған мәмілелердің болуы	
<input type="checkbox"/> жоқ	<input type="checkbox"/> бар

1. Мен осы сауалнамада өзім ұсынған мәліметтердің шынайылығын растаймын.
2. Мен «Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» АҚ сауалнамада көрсетілген мәліметтерді тексеруіне, «Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» АҚ сауалнамада көрсетілген мәліметтерді Қазақстан Республикасының басқа уәкілетті органдарына беруіне қарсы емеспін және келісемін.
3. Мен осы сауалнамада аталған отбасы мүшелері «Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» АҚ тұрғын жай алу үшін тіркелмегендігін және тіркелмейтіндігін растаймын.
4. Мен «Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» АҚ мен шынайы ақпарат бермеген жағдайда тұрғын үй бөлуге менің қатысуыма қарсы болу құқығын мойындаймын.
5. Менің өтінім-сауалнамама құпталған жағдайда, мен Қордың Басқарушы компаниясының шотына жалға алу немесе сатып алумен жалға алу шартына қол қойған күннен бастап 3 (үш) жұмыс күні ішінде бастапқы 4 (төрт) айлық жалгерлік төлемдер (коммерциялық жайлар мен паркингтердегі көлік орындары үшін 3 (үш) айлық жалгерлік төлемдер) көлемінде кепілді төлем төлеуге міндеттенемін.
6. Менің өтінім-сауалнамама құпталған жағдайда, мен осы өтінім-сауалнамада өзім көрсеткен сомадан кем емес бастапқы жарнаны Қордың шотына сатып алумен жалға алу шартына қол қоймас бұрын төлеуге міндеттенемін.
7. Мен өзім туралы мәліметтердің, дәлірек айтқанда тегім, атым және әкемнің аты, төлем қабілеттілігі көрсеткіші, сондай-ақ тұрғын үй алу кезектілігінің Қордың веб-сайтында және бұқаралық ақпарат құралдарында жариялануына келісемін.
8. Мен, Қордың Басқарушы компаниясы маған барлық қажетті ақпараттарды, осы өтінім-сауалнамада көрсетілген нысанда тұрғын үйді бөлу бойынша хабарламалар мен ұсыныстар Қордың веб-сайтында жарияланатындығы туралы хабарлағанын растаймын.

« ____ » _____ 20 ____ жыл

Өтініш берушінің Т.А.Ә. және қолы

Тұрғын жайды ЖАЛҒА АЛУ ТИПТІК ШАРТЫ

" ____ " _____ 20__ ж.

(шарт жасалатын орын)

Бұдан әрі Жалға беруші деп аталатын, _____ атынан «Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» АҚ мен «Менеджмент ЖМҚ» ЖШС арасында жасалған _____ ж. № ____ сенімді басқару шарты мен 20__ ж. «__» _____ № ____ сенімхат негізінде әрекет ететін «Менеджмент ЖМҚ» ЖШС бір жағынан, және бұдан әрі Жалгер (Жалгерлер) деп аталатын _____ (_____) *(табыстары ЖТМС есептеуде ескерілген отбасының әрбір кәмелетке толған мүшесі (аты-жөні, жеке куәлік № және берілген уақыты))*, екінші жағынан, бірлесіп «Тараптар», ал жеке-жеке «Тарап» деп аталатын немесе жоғарыда көрсетілгендей, төмендегі туралы осы шартты (бұдан әрі – Шарт) жасасты:

1. Осы Шартта қолданылатын терминдер мен ұғымдар

Үй-жай - _____ мекенжайында орналасқан _____ бөлмеден, жалпы аумағы _____, пайдалы аумағы _____ ш.м. тұратын пәтер (тұрғын жай).

Пайдалану қызметтері – тұрғын үй кешенін ұстау және қызмет көрсету бойынша қызметтер.

Коммуналдық қызметтер – салқын және ыстық сумен, электр және жылу энергиясымен, қалдықтар шығарумен қамтамасыз ету және т.б. қызметтер;

Отбасы мүшелері - Өтініш берушінің зайыбы (жұбайы) және онымен бірге тұратын жақын туыстары (ата-анасы, балалары, асырап алушылар, асырап алынғандар, некеге тұрмаған бірге туған және бірге тұрмаған аға-інілері мен апа-қарындастары, атасы, әжесі, немерелері). Бірге тұрмаған аға-інілері мен апа-қарындастары бір әке немесе бір шешеден туған адамдар болып табылады.

Жалға алу мерзімі – 12 (он екі) ай.

2. Шарттың мәні

2.1. Жалға беруші Үй-жайды «__» _____ жылдан «__» _____ жылға дейінгі мерзімге иелікке және пайдалануға тапсырады, ал Жалгер қабылдап алады.

2.2. Жалға беруші Үй-жайды Жалгерге осы Шарттың № 1 қосымшасында көрсетілген формаға сәйкес Қабылдау-тапсыру актісі бойынша осы Шарт тіркелген күннен бастап 5 (бес) жұмыс күні ішінде пайдалануға береді.

2.3. Жалгер Үй-жайды тұру үшін ғана пайдалануға міндеттенеді.

3. Жалгерлік төлем және есептесу тәртібі

3.1. Жалгер Жалға берушінің есептік шотына ағымдағы айдың 5-ші жұлдызынан кешіктірмей төлеуі тиіс үй-жайды пайдаланғаны үшін ай сайынғы жалгерлік төлемі _____ теңге мөлшеріндегі соманы құрайды. Алғашқы жалгерлік төлемді Жалгер осы Шарт күшіне енген күннен бастап 5 (бес) жұмыс күні ішінде _____ теңге сомасын құрайтын ағымдағы айдың қалған күндері үшін аударуы тиіс.

3.2. Жалгерлік төлемді аудару осы Шарт өкілетті органда тіркелген күннен бастап жүзеге асырылады. Егер жалгерлік төлемдерді аудару бастаған күн Шарт тіркелген күнмен сәйкес келмесе, Жалға беруші жалгерлік төлемдерді аудару бастаған күн мен Шарт тіркелген күн арасында туындаған айырманы есепке ала отырып, алғашқы айдағы жалгерлік төлемді көбейту немесе азайту жағына қарай қайта есептей алады. Тараптардың мүдделеріне қысым жасауды болдырмау мақсатында Жалгер Шартты өкілетті органнан алған күннен бастап 3 (үш) жұмыс күні ішінде Жалға берушіге алғашқы жалгерлік төлем сомасын анықтау туралы өтінішпен баруы және алғашқы жалгерлік төлемді аудару үшін есепшотын алуы тиіс. Жалгер аталған міндеттемені орындамаған жағдайда барлық жағымсыз салдары, оның ішінде айып төлеу Жалгерге жүктеледі және Жалгер жалға алудың алғашқы айына артық төленген соманы алу бойынша Жалға берушіге талап қоя алмайды.

3.3. Жалгерлік төлемге Жалгер өз есебінен төлеуі тиіс пайдалану және коммуналдық шығындар жатқызылмайды.

3.4. Жалгерлік төлемді Жалгер ағымдағы айға алдын ала төлеп отыруы тиіс.

4. Тараптардың құқықтары мен міндеттері

4.1. Жалға беруші:

4.1.1. осы Шарт жасалғаннан кейін 2 (екі) жұмыс күні ішінде Шартты өкілетті органға тіркеуге беруге және 5 (бес) жұмыс күні ішінде Үй-жайды №1 қосымшада көрсетілген формаға сәйкес Қабылдау-тапсыру актісі бойынша Жалгерге тапсыруға міндетті;

4.1.2. осы Шарттағы талаптармен Жалгердің Үй-жайды кедергісіз пайдалануын қамтамасыз етуге міндетті;

4.2. Жалға беруші:

4.2.1. Жалгердің алдын ала жазбаша хабарламасыз екі айда 1 рет Жалгердің Үй-жайды пайдалану тәртібіне тексеру жүргізуге құқылы. Бұл ретте үй-жайды тексеру барысында осы Шарттың қандай да бір талаптарының бұзылуы анықталған жағдайда, Жалға беруші анықталған жөнсіздіктер туралы актіде белгіленген мерзімде Жалгер тарапынан осы жөнсіздіктерді жою фактісін тексеруге құқылы;

4.2.2. осы Шартта қарастырылған негіздемелер бойынша осы Шартты мерзімінен бұрын бұзуға;

4.2.3. Үй-жайды бөтен және/немесе заңсыз қолданудан шығаруға;

4.2.4. Жалгерден осы Шарттың талаптарын орындауын талап етуге;

4.2.5. Жалгермен өзара есеп айырысуларды салыстырып тексеруді тоқсан сайын өткізуге;

4.2.6. осы Шартта қарастырылған Жалгердің өз міндеттемелерін уақытылы орындамаған жағдайда осы Шартта көзделген жалгердің міндеттемелерін кепілді төлем қаражаттары есебінен шығынға жатқызуға құқылы.

4.3. Жалгер:

- 4.3.1. Үй-жайды өз мақсатына сәйкес пайдалануға;
- 4.3.2. Жалға берушіден шығындардың орнын толтыруды талап ету құқығынсыз, өз есебінен Үй-жайға ағымдағы жөндеу жүргізуге;
- 4.3.3. осы Шарт жасалған күннен бастап 5 (бес) жұмыс күні ішінде Жалға берушіден осы шарттың №1 қосымшасында көрсетілген формаға сәйкес Қабылдау-тапсыру актісі бойынша үй-жайды қабылдап алуға;
- 4.3.4. осы Шарттың 5.1. тармағына сәйкес Кепілді төлемді уақытылы төлеуге, сондай-ақ осы Шарт бойынша жалгерлік төлемдерді жүргізуге;
- 4.3.5. Жалға берушіден осы Шартты бұзу туралы хабарлама алған жағдайда Үй-жайды 30 (отыз) күнтізбелік күн ішінде босатуға;
- 4.3.6. осы Шарт мерзімінен бұзылған жағдайда Жалға берушіге Үй-жайды қалпыты тозуын есепке ала отырып, Үй-жайды пайдалануға алған күйінде қайтаруға;
- 4.3.7. Үй-жай мен жалпы пайдалану орындарын тиісті тұрғыда әрі таза ұстауға;
- 4.3.8. өртке қарсы сақтық ережелерін, сондай-ақ жылу және электр қуатын пайдалану ережелерін сақтауға, электр желілерінің шамадан артық қолданылуына жол бермеуге;
- 4.3.9. Жалға берушінің жазбаша келісімінсіз Үй-жайды қайта салу және қайта жоспарлауды, сондай-ақ Үй-жайға күрделі жөндеуді жүзеге асырмауға;
- 4.3.10. қолданыстағы заңнама талаптарын, сондай-ақ жалпы пайдалану орындарында мәдениет нормаларын сақтауға, көршілерге ыңғайсыздықтар туғызбауға;
- 4.3.11. өз кінәсі салдарынан немесе егер Жалгер оны жойса, бірақ үшінші тұлғалардың зиян келтіруіне жол бергендегі үшінші тұлғалардың кінәсінен Үй-жайға келтірілген залалды өз есебінен жоюға;
- 4.3.12. осы Шарт мерзімінен бұрын бұзылған жағдайда Жалға берушіге Шарт бұзылған күннен бастап 30 (отыз) күнтізбелік күнге дейін жазбаша хабарлауға;
- 4.3.13. қол қойылған шарттардың көшірмелерін Жалға берушіге беру арқылы, осы Шарт күшіне енген күннен бастап 3 (үш) жұмыс күні ішінде коммуналдық қызметтер жеткізушілерімен коммуналдық қызметтерге шарттар жасасуға;
- 4.3.14. Жалға берушімен осы Шартқа қол қою кезінде Шарттың 2.1. тармағында көрсетілген осы Шарттың барлық қолдану мерзімі ішінде тұрғын үйді (тұрғын үй кешенін) ұстауға және қызмет көрсетуге шарт жасасуға;
- 4.3.15. коммуналдық төлемдерді уақытылы төлеп отыруға;
- 4.3.16. тұрғын үйді (тұрғын үй кешенін), жалпы пайдалану орындарын пайдалану және ұстау бойынша қызметтер үшін уақытылы төлеп отыруға;
- 4.3.17. осы Шарт бойынша жалға алу құқығын кепілдікке немесе қандай да бір міндеттемелерді қамтамасыз ету ретінде бермеуге, сондай-ақ ұйымның жарғы капиталына салым ретінде бермеуге;
- 4.3.18. Жалға берушіге Жалгердің әрекеттерімен (әрекетсіздіктерімен) келтірген шығындарының, оның ішінде Үй-жайға келтірген залалының орнын толтыруға;

- 4.3.19. осы Шартта қарастырылған есептелген айыптарды (айыппұл, өсімақы) төлеуге;
- 4.3.20. Жалға берушіге барлық меншік құқықтары, сондай-ақ үшінші тұлғалар тарапынан жалгердің құқықтары бұзылғандығы туралы дереу хабарлауға;
- 4.3.21. осы Шарт мерзімінен бұрын бұзылған жағдайда Үй-жайды босатып, оны қабылдау-тапсыру актісі бойынша Жалға берушіге тапсыруға;
- 4.3.22. Жалға берушіде осы Шарттың қолдану мерзімін ұзарту ниеті болмаған жағдайда, осы Шарттың мерзімі аяқталғанда Үй-жайды қабылдау-тапсыру актісі бойынша Жалға берушіге тапсыруға;
- 4.3.23. Жалға берушінің келісімінсіз Үй-жайда орнатылған сигнализация жүйелерін, домофон байланысын және өзге телекоммуникация түрлерін қайта құрастырмауға;
- 4.3.24. осы Шартта және қолданыстағы заңнамада қарастырылған өзге де міндеттерді адал атқаруға міндетті.

4.4. Жалгер:

- 4.4.1. Жалға берушінің келісімімен ғана сигнализацияны және өзге де қорғау жүйелерін орнатуға/қайта құрастыруға;
- 4.4.2. Жалға берушінің келісімімен ғана домофон байланысын, Үй-жайда орнатылған өзге де телекоммуникация түрлерін қайта құрастыруға;
- 4.4.3. осы Шарт бойынша өз міндеттемелерін орындамаған жағдайда Жалға алу шартының мерзімі аяқталғанда осы Шарттың мерзімін ұзартуға құқылы.

5. Жалгердің міндеттемелерін орындауды қамтамасыз ету

- 5.1. Осы шарт бойынша Жалгердің міндеттемелерін орындауды қамтамасыз ету дегеніміз Жалгер осы Шартқа қол қойылған күннен бастап 3 (үш) жұмыс күні ішінде Жалға берушінің банктік шотына аударатын 4 (төрт) айлық жалгерлік төлем мөлшеріндегі, бірақ 1 000 000 (бір миллион) теңгеден аспайтын Кепілді төлем болып табылады. Кепілді төлем мөлшері _____ теңгені құрайды.
- 5.2. Кепілді төлем осы Шарттың барлық қолдану мерзіміне төленеді және осы Шарттың мерзімі аяқталғаннан кейін немесе мерзімінен бұрын бұзылған жағдайда осы Шарттың және жалға берушіге үй-жайды тапсыру талаптарын сақтай отырып Жалгерге қайтарылады. Жалға беруші Жалгерге кепілді төлемге сыйақы есептемейді және төлемейді.
- 5.3. Жалгер Шарт бойынша өз міндеттемелерін орындамаған немесе тиісті түрде орындамаған және соның салдарынан Жалгерде Жалға беруші алдында ақшалай міндеттемелер (коммуналды және пайдалану шығындарын төлеу бойынша қарыздар, Жалға берушінің мүлкіне зиян келтіру және т.б.) туындаған жағдайда Жалға беруші төленген Кепілді төлем есебінен Жалгердің қарызын өтей алады (шығынға жатқызады).
- 5.4. Кепілді төлемдерді шығынға жатқызуды Жалға беруші Жалгердің коммуналдық және пайдалану шығындары бойынша қарыздары бойынша Жалгер аталған қызметтерге төлеуі тиіс айдан кейінгі әрбір айдың 5 (бесінші) жұлдызынан кешіктірмей жүзеге асырады.
- 5.5. Жалгер Үй-жайға және/немесе жалпы пайдалану орындарына залал келтірген жағдайда Кепілді төлемді шығынға жатқызу өз еркімен шығындарды өтеу немесе оларды жою мерзімі аяқталғаннан кейін 5 (бес) жұмыс күні ішінде жүзеге асырылады.

Шығын келтіру туралы актіге Жалға беруші мен Жалгер қол қояды. Бұл актіде келтірілген шығынның сипаттамасы мен құны, өз еркімен жою немесе өтеу мерзімдері қамтылуы тиіс. Жалгер актіге қол қоюдан бас тартқан жағдайда, бұл актіге Жалгерге қол қоюы туралы жазбаша хабарлама берілген күнін көрсетіп Жалға беруші қол қояды және Жалгерге өз еркімен орындау немесе шығынды өтеуі үшін беріледі.

5.6. Кепілді төлем қаражаттарын шығынға жатқызған жағдайда Жалгер шығынға жатқызған күннен бастап 15 (он бес) жұмыс күні ішінде Кепілді төлемнің орнын толтыруы тиіс. Бұл міндеттемені бұзу осы Шарттың маңызды талабын бұзу болып есептеледі және Жалға берушінің осы шартты бұзуына негіз болып табылады.

5.7. Жалгер шарттың бұзылуы және қоныс аудару туралы хабарлама алғаннан кейін, бірақ хабарлама алған күннен бастап 1 (бір) күнтізбелік айдан кешіктірмей Кепілді төлемнің орнын толтыра алады;

5.8. Кепілді төлемді шығынға жатқызу үшін мынадай бір немесе жиынтықтағы бірнеше талаптар негіздеме болып табылады:

5.8.1. Жалгердің жалгерлік төлем сомасын мерзімінде (мерзімін өткізу 5 (бес) күнтізбелік күннен аспайды) төлемеуі;

5.8.2. Жалгердің коммуналды қызметтерді мерзімінде (мерзімін өткізу 5 (бес) күнтізбелік күннен аспайды) төлемеуі;

5.8.3. Жалгердің пайдалану қызметтерін мерзімінде (мерзімін өткізу 5 (бес) күнтізбелік күннен аспайды) төлемеуі;

5.8.4. Жалгердің Үй-жайға және/немесе жалпы пайдалану орындарына залап келтіруі;

5.8.5. Жалгерде Үй-жайды пайдалануға байланысты Жалға берушінің немесе үшінші тұлғалардың алдында ақшалай міндеттемелер туындаған, осы Шартта қарастырылған өзге міндеттемелерді Жалгердің орындамауы.

5.9. Осы Шартты мерзімінен бұрын бұзғанда немесе осы Шарттың мерзімі басталғанда Жалға беруші Кепілді төлемнен Үй-жайды сырлауға, ағартуға, тұсқағаздарын ауыстыруға, күрделі жинастыруға қажетті соманы ұстап қалуға құқылы. Осы тармақты орындау мақсатында Кепілді төлемнен ұстап қалатын сома Үй-жайды қабылдау-тапсыру актісінде көрсетілуі тиіс. Егер Тараптар ұстап қалуға қажетті сома туралы келісімге келе алмаса, олар тәуелсіз бағалаушы қызметіне жүгіне алады.

Бағалау жүргізу бойынша шығындарды кінәлі Тарап көтереді. Жалгер сапалы орындау арқылы Үй-жайды өз бетінше сырлап, ағартып, тұсқағаздарын ауыстыра алады және күрделі жинастыруға құқылы. Үй-жайда сырлау және/немесе тұсқағаздарын ауыстыру қажеттілігі Үй-жайды тапсырған күні Үй-жайдағы сырланған заттар және/немесе тұсқағаздар жай-күйіне байланысты.

5.10. Кепілді төлемді шығынға жатқызу Жалгердің ешбір хабарлауынсыз жүзеге асырылады. Жалгер Шартқа қол қою арқылы осы Шартта қарастырылған тәртіппен және талаптармен Кепілді төлемді шығынға жатқызуға келісімін береді.

6. Ерекше талаптар

6.1. Жалгердің алдын ала жазбаша келісімсіз төлеген құнын немесе Үй-жайға залап келтіретін немесе келтірмейтін (оның ішінде қайта құруда, күрделі жөндеуде, қайта жоспарлауда) Жалға берушімен келісілген біртұтас жақсартулар құнын Жалға беруші өтемейді.

6.2. Жалға беруші Үй-жайға күрделі жөндеу, қайта жабдықтау жүргізуге міндетті емес. Аталған жұмыстарды Жалгердің өзі жүргізген жағдайда, Жалға беруші жалгерге құрылыс материалдарын қоса алғанда аталған жұмыстардың ақысын төлемейді.

6.3. Үй-жайды біртұтас жақсартуды (оның ішінде, күрделі жөндеу, қайта жоспарлау) Жалгер Жалға берушінің жазбаша келісімімен ғана жүргізе алады. Бұл ретте Жалға беруші Жалгерден біртұтас жақсартуларды Мемлекеттік сәулет-құрылыстық бақылау органдарымен келісуін талап ете алады. Осы Шартты бұзған жағдайда Жалға берушімен келісілген және келісілмеген біртұтас жақсартулар өтеуге жатқызылмайды.

6.4. Осы Шартты өкілетті органда нотариалдық куәландыру мен тіркеу бойынша шығындарды Жалгер көтереді.

6.5. Жалға беруші, Үй-жайды Жалгерге Шарт жасалғаннан кейін 5 (бес) жұмыс күні ішінде тапсыру туралы өз міндеттемесіне қарамастан, Жалгер осы Шартта белгіленген мерзімде Кепілді төлем сомасын төлемесе, Үй-жайды қабылдау-тапсыру актісіне қол қою арқылы Жалгерге бермеуге құқылы.

6.6. Үй-жайға күрделі жөндеуді Жалгер егер қажеттілік туындаған жағдайда жүзеге асыра алады. Бұл ретте жөндеуді Жалгер тұрғын үй кешенінің (Үй-жайдың) сапасыз құрылысынан, немесе қарсы тұруға болмайтын күштің әсері салдарынан күрделі жөндеу қажеттілігі туындаған жағдайдан басқа кезде Жалға берушіден осы жөндеу шығындарын өтеуін талап ету құқығынсыз өз есебінен жүргізеді.

6.7. Жалгер осы Шартты оған қол қойылған күннен бастап 4 (төрт) жұмыс күні ішінде тіркеу үшін өкілетті органға баруы тиіс. Егер Жалгер Шартты тіркеу үшін өкілетті органға белгіленген мерзімде бармаса, онда Жалға беруші Жалгердің өкілетті органға бармауы салдарынан туындаған шығындарды Жалгерден талап ете алады. Шығын Жалгердің өкілетті органға бару міндеттемесін бұзған күннен бастап, 10 жұмыс күнінен аспауы тиіс аталған олқылықты жойған күнге дейін есептелетін жалгерлік төлемдер, коммуналды қызметтер бойынша және тұрғын үй кешенін ұстауға жұмсалатын шығындар түрінде көрсетіледі. Егер, Шартқа қол қойған күннен бастап 14 (он төрт) жұмыс күні өткенде Жалгер өкілетті органға бармаса, онда Жалға беруші Үй-жайды Жалгерге тапсырудан бас тартып, онымен құқықтық қатынастарын тоқтата алады.

7. Куәландырулар мен кепілдіктер

7.1. Жалгер Шартта көрсетілген куәландырулар мен кепілдіктер шынайы әрі шындыққа сай екендігін растайды. Жалға беруші көрсетілген куәландырулар мен кепілдіктердің шынайылығын тексеруге міндетті емес.

7.2. Жалгер Жалға берушіге төмендегілерді растап, кепілдік береді:

7.2.1. Жалға беруші алдындағы міндеттемелерін орындауға кедергі келтіруі мүмкін қарыздары жоқ екендігіне;

7.2.2. осы Шартты жасау кезінде Шарттың бұзылуына, оның орындалуының мүмкін еместігіне, оны жарамсыз деп тануына себеп болатын негіздемелер жоқ екендігіне;

7.2.3. Осы Шартқа қол қойғанға дейін Жалға берушіге ұсынылатын барлық құжаттар жарамсыз болып табылады.

7.2.4. Осы құжат арқылы Жалгер осы Шартта қамтылған барлық талаптар, оның жасайтын әрекеттерінің құқықтық мәні оған (оларға) анық әрі түсінікті екендігін мәлімдейді. Осы Шартта қарастырылған ережелерді бұзған жағдайда Жалгер ондағы ережелердің анық еместігіне байланысты, сондай-ақ оны жасау кезінде Жалгерге мәлім болмаған негіздемелер бойынша мүмкін шағымдар, талаптар қоя алмайды.

8. Тараптардың жауапкершілігі

8.1. Жалгер санитарлық, өртке қарсы, техникалық және электр қауіпсіздігін қамтамасыз етуге, Үй-жайдағы техникалық құралдар мен инженерлік жабдықтардың дұрыс пайдаланылуына, өзге де нормативтердің орындалуына, сондай-ақ осы тармақта қарастырылған талаптардың тиісті түрде орындалмау салдарына толық жауапкершілікте болады. Жалға беруші Жалгердің және/немесе үшінші тұлғалар алдында Қазақстан Республикасының заңнамасын бұзғаны үшін және Жалгердің басқа нормативтерді бұзғаны үшін жауап бермейді.

8.2. Жалгерлік төлемдер мерзімін өткізіп алған және/немесе Кепілді жарнаны толықтырған жағдайда Жалгер жалгерлік төлемнің әрбір мерзімі өткен және/немесе Кепілді төлемді толықтырған күні үшін Жалға берушінің талап етуімен мерзімі өткен қарыз сомасының 0,1% мөлшерінде өсімақы төлеуге міндетті.

8.3. Осы Шартты мерзімінен бұрын бұзғанда үй-жайды мезгілсіз босатқан жағдайда Жалгер Үй-жайды нақты пайдаланғаны үшін жалгерлік төлемі мен Үй-жайды заңсыз пайдаланған әрбір күні үшін ай сайынғы жалгерлік төлемнің 0,1% мөлшерінде айып төлейді.

8.4. Осы Шартта қарастырылған айып (айыппұл, өсімақы) төлеу тараптарды осы Шарт бойынша міндеттемелерін тиісті түрде орындаудан босатпайды.

9. Осы Шартты мерзімінен бұрын бұзу

9.1. Бұл Шарт тараптардың өзара келісімі бойынша мерзімінен бұрын бұзылуы мүмкін.

9.2. Бұл Шарт Жалға берушінің талап етуімен мынадай жағдайларда мерзімінен бұрын бұзылады:

9.2.1. Жалгер мүлікті осы Шарттағы талаптарды елеулі түрде бұзумен немесе мұндай әрекеттерді тоқтату туралы Жалға берушінің жазбаша ескертуіне қарамастан Үй-жайды басқа мақсатта пайдаланған жағдайда;

9.2.2. Жалгер Үй-жайды қасақана немесе абайсыздықпен біршама нашарлатқан жағдайда;

9.2.3. Жалгер осы Шарттың әрекет ету кезеңінде 6 (алты) ай ішінде 2 (екі) рет осы Шартта белгіленген жалгерлік төлемдер мерзімін бұзған жағдайда. Бұл ретте егер Жалгер аталған мерзім ішінде ең көбі екі рет жалгерлік төлем бойынша осындай мерзімін өткізуге жол бермесе, Жалға беруші осы Шартты бұза алмайды;

9.2.4. Жалгер көрсетілген коммуналдық және пайдалану қызметтеріне ақы төлеу бойынша өз міндеттемелерін осындай төлем қажеттілігі туындаған күннен бастап

30 (отыз) күнтізбелік күн ішінде бұзған жағдайда, бұл ретте Кепілді төлем сомасы мұндай қарызды өтеу үшін жеткіліксіз болады;

9.2.5. Жалгер Кепілді төлемді Жалға беруші шығынға жатқызған күннен бастап 15 (он бес) жұмыс күні ішінде Кепілді төлемді толықтырмаған жағдайда;

9.2.6. Үй-жайды тексеру кезінде Жалға берушіге қасақана кедергі келтірген жағдайда.

9.2.7. Жалгер осы Шарт бойынша өз мойнына алған міндеттемелерді бұзған жағдайда.

9.3. Тараптар осы Шартты Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексінде қарастырылған өзге де негіздемелер бойынша мерзімінен бұрын бұза алады.

9.4. Шарттың мерзімінен бұрын бұзылғандығы туралы хабарлама жіберілген және осы Шарттың 5.6. тармағында қарастырылған негіздеме бойынша қоныс аудартқан жағдайда, мұндай хабарламада Жалгер хабарлама алған күннен бастап 1 (бір) күнтізбелік ай ішінде Кепілді төлемді толықтыра алатындығы туралы айтылады.

9.5. Осы Шартты бұзғанда Жалгер төлеген жалгерлік төлемдерді Жалға беруші қайтармайды.

Шартты бұзу осы Шартта және Қазақстан Республикасының заңнамасында қарастырылған тәртіппен жүзеге асырылады.

9.6. Осы Шартты бұзғанда Жалгер төлеген жалгерлік төлем сомаларын қайтаруды талап ете алмайды.

9.7. Осы Шартты мерзімінен бұрын бұзғанда Жалгер Үй-жайды Жалға берушіге тапсыру фактісі тіркелетін Қабылдау-тапсыру актісіне Тараптар қол қойған сәтке дейін коммуналдық және пайдалану шығындары толығымен өтеуге міндетті. Бұл ретте, коммуналдық және пайдалану шығындарын Жалгер осы Шартты бұзу және Қабылдау-тапсыру актісі бойынша Үй-жайды Жалға берушіге тапсыру шамаланған күнге дейін күні бұрын төлеуі тиіс. Коммуналдық және пайдалану шығындарының төленгендігін растайтын құжаттар Қабылдау-тапсыру актісіне қол қою кезінде Жалға берушіге ұсынылуы тиіс. Егер Жалгер Үй-жайды осы шығындарды төлемей тапсырған жағдайда, Жалға беруші Жалгердің қарызын төленген Кепілді төлем есебінен өтеуді (шығынға жатқызуды) жүзеге асыра алады.

10. Хабарламалар

10.1. Тараптар Шарт шеңберінде талап етілетін немесе толтырылған кез-келген хабарлама, мәлімдеме, хат немесе өтінім жазбаша түрде ұсынылады. Мұндай хабарлама, мәлімдеме, хат немесе өтінім Тараптың уәкілетті өкілінің жеке қолына, Шартта өзі көрсеткен қатысушы Тараптың мекенжайына пошта бойынша, кеңсе белгісі соғылып тиісті түрде ұсынылған немесе жолданған деп қарастырылады. Жалға беруші Жалгерге Үй-жай орналасқан мекенжай бойынша кез-келген хабарлама, мәлімдеме, хат немесе өтінім жолдайтын болады.

10.2. Кез-келген хабарлама, мәлімдеме, хат немесе өтінім мына жағдайларда алынды деп есептеледі:

- қолма-қол табысталған (курьер арқылы) жағдайда – тиісті белгімен бірге алған күні;

- тапсырыс хат, жеделхат арқылы жіберілген жағдайда – жібергеннен кейін (жолдау кезінде тиісті пошта ұйымы берген құжатта көрсетілген күннен басталатын) үшінші күні;

10.3. Өзінің заңды (нақты) мекенжайын өзгерткен Тарап 5 (бес) жұмыс күні ішінде екінші Тарапқа өзінің жаңа мекенжайын хабарлауы тиіс. Бұл міндеттемені орындамаған жағдайда тарапты хабарлама және/немесе жазбаша жолдау хат тиісті мекенжайға жіберілген жоқ дегенді сылтау ету құқығынан айырады.

11. Қарсы тұруға болмайтын күштің әсері

11.1. Тараптар міндеттемелерді орындамау міндеттемелерді орындауға, тараптардың өз міндеттемелерін орындауына кедергі келтіретін нормативтік құқықтық актілер қабылдауға ықпал ететін жарияланған немесе іс жүзіндегі соғыс, жер сілкіну, су тасқыны сияқты форс-мажорлық жағдайлар салдарынан туындаған жағдайда міндеттемелерін толық немесе жартылай орындау жауапкершілігінен босатылады.

11.2. Қарсы тұруға болмайтын күштің әсері салдарынан міндеттемелерін бұзған Тарап екінші Тарапқа қарсы тұруға болмайтын күш туындағаны және/немесе тоқтатылғандығы туралы оның міндеттемелерді тиісті түрде орындауға әсер ету дәрежесін көрсетумен оның әсерінің басталған және/немесе тоқтатылған күнінен бастап 10 жұмыс күнінен кешіктірмей жазбаша түрде хабарлауы тиіс.

11.3. Егер қарсы тұруға болмайтын күш міндеттемелері кейінгі 3 ай бойы жалғасса және тоқтайтын белгісі байқалмаса, тараптар бірлескен шешімімен Шарттың бұдан кейінгі әрекет етуін анықтайды, оның күшін тоқтата тұрады немесе тоқтатады.

11.4. Екінші Тарапқа қарсы тұруға болмайтын күштің әсері және оның міндеттемелерді тиісті түрде орындауға әсері туралы дер кезінде жазбаша хабарламаған Тарап міндеттемелерді бұзғандығы үшін жауапкершіліктен босатылуға қарсы тұруға болмайтын күштің әсерін негіздеме ретінде көрсету құқығынан айрылады.

12. Қорытынды ережелер

12.1. Осы Шарт құпия сипатқа ие, Тараптардың әрқайсысына бір данадан берілетін және 1 (бір) данасы тіркеу органына арналған, бірдей заңды күші бар 3 (үш) данада жасалды.

12.2. Ұйымдастырушылық-құқықтық түрі өзгерген жағдайда екі Тарап та осы Шарт бойынша міндеттемелерден босатылмайды.

12.3. Осы Шарттың мерзімі аяқталғанда, ол аяқталғанға дейін бір күнтізбелік ай ішінде қандай да бір Тараптан Шарттың тоқтатылғандығы туралы хабарлама болмаған жағдайда, осы Шарт автоматты түрде сондай мерзімге және сондай талаптармен ұзартылады. Бұл ретте Шарттың маңызды талаптарын Жалгер бұзған жағдайда ғана Жалға беруші өз бастамасымен Шарттың тоқтатылғандығы туралы хабарлама жібере алады.

12.4. Осы Шартқа енгізілетін өзгертулер мен толықтырулар Тараптардың қосымша келісімімен ресімделген жағдайда күшіне енеді.

12.5. Шарттың талаптарын бір жақты өзгертуге жол берілмейді.

12.6. Осы Шарт барлық мына талаптар орындалған жағдайда келесі жұмыс күні күшіне енеді: (1) осы Шартқа қол қою және өкілетті органда тіркеу; (2) кепілді төлемді аудару.

12.7. Осы Шарт тараптар өздеріне алған барлық міндеттемелерді толық орындағанға дейін күшінде болады.

Жалға беруші

«Менеджмент ЖМҚ» ЖШС

Мекенжайы:

Банк деректемелері:

(қолы мен мөрі)

Жалгер

Аты-жөні

Жеке куәлік

№

(қолы)

ҮЙ-ЖАЙДЫ ҚАБЫЛДАУ-ТАПСЫРУ АКТІСІ

_____ қ. 20__ жылғы «_____» _____

Бұдан әрі Жалға беруші деп аталатын, _____ атынан
_____ ж. № ____ сенімді басқару шарты мен 20__ ж. «__» _____
№ ____ сенімхат негізінде әрекет ететін «Менеджмент ЖМҚ» ЖШС бір жағынан,
және бұдан әрі Жалгер (Жалгерлер) деп аталатын
_____ (ЖТМС есептеуге қатысқан отбасының әрбір
кәмелетке толған мүшесі (аты-жөні, жеке куәлік № және берілген уақыты)
екінші жағынан, 20__ жылғы _____ № _____ Тұрғын жайды жалға алу шартының
(бұдан әрі – Шарт) 2 бөліміне сәйкес, төмендегі туралы Үй-жайды қабылдау-
тапсыру актісін (бұдан әрі – Акт) жасады:

1. _____ мекенжайында орналасқан таза өңдеудегі келесі
Үй-жайды және Үй-жайдың кілттерін (____ дана) Жалға беруші тапсырды, ал
Жалгер қабылдап алды:

п. №	бөл мел ер сан ы	Үй- жай типi	Жалпы аумағы ш.м.	Пайдалы аумағы, ш.м.	Тұрғын алаңы, ш.м.	қабат	есептеу құралдары деректері		
							Салқын су (тек.м)	Ыстық су (тек.м)	Электр қуаты (кВт/а)

2. Үй-жайды қабылдауда тараптар төмендегіні растады:

№ pp	Үй-жай	Бар, жоқтығы туралы немесе түрі көрсетілген белгі	Ескерту
1	2	3	4
	Ас үй		
	Еден материалы		
	Қабырға өңдеуі		
	Төбе өңдеуі		
	Есік		

№ рр	Үй-жай	Бар, жоқтығы туралы немесе түрі көрсетілген белгі	Ескерту
1	2	3	4
	Терезе		
	Плита (газ немесе электр)		
	Жуғыш		
	Араластырғыш		
	Патрон (жарық әсері)		
	Ажыратқыш		
	Розеткалар		
	Есептеу көрсеткіштерін алуға арналған розетка		
	Салқын су есептеуіші		
	Ыстық су есептеуіші		
	Газ есептеуіші		
	Еден жылытқыш		
	сигнализация		
	ДӘЛІЗ		
	Еден материалы		
	Қабырға өңдеуі		
	Төбе өңдеуі		
	Есік (кіру)		
	Терезе		
	Патрон (жарық әсері)		
	Ажыратқыш		

№ рр	Үй-жай	Бар, жоқтығы туралы немесе түрі көрсетілген белгі	Ескерту
1	2	3	4
	Розеткалар		
	Электр қуатын есептеуіш		
	Еден жылытқыш		
	Сигнализация		
	№ 1 КӨРІЗ		
	Еден материалы		
	Қабырға өңдеуі		
	Төбе өңдеуі		
	Есік		
	Унитаз		
	Раковина		
	Ванна		
	Орамал кептіргіш		
	Ванна араластырғышы		
	Раковина араластырғышы		
	Еріксіз желдету (табиғи)		
	Шырақ (жарық әсері)		
	Эл. розеткасы		
	Есептеу көрсеткіштерін алуға арналған розетка		
	Салқын су есептеуіші		

№ рр	Үй-жай	Бар, жоқтығы туралы немесе түрі көрсетілген белгі	Ескерту
1	2	3	4
	Ыстық су есептеуіші		
	Еден жылытқыш		
	Сигнализация		
	№ 1 ЖАТЫН БӨЛМЕ		
	Еден материалы		
	Қабырға өңдеуі		
	Төбе өңдеуі		
	Терезе		
	Есік		
	Патрон (жарық әсері)		
	Ажыратқыш		
	Розетка		
	Еден жылытқыш		
	Сигнализация		
	ҚОНАҚ БӨЛМЕ		
	Еден материалы		
	Қабырға өңдеуі		
	Төбе өңдеуі		
	Терезе		
	Есік		

№ рр	Үй-жай	Бар, жоқтығы туралы немесе түрі көрсетілген белгі	Ескерту
1	2	3	4
	Патрон (жарық әсері)		
	Ажыратқыш		
	Эл. розетка		
	Каб. тел. розеткасы		
	Тел. розеткасы		
	Интернет розеткасы		
	Еден жылытқыш		
	сигнализации		
	БАЛКОН (ЛОДЖИЯ)		
	Еден материалы		
	Қабырға өңдеуі		
	Төбе өңдеуі		
	Терезе		
	Есік		
	Патрон (жарық әсері)		
	Еден жылытқыш		
	Сигнализация		

3. Жалгердің Шарт талаптарына сәйкес тапсырылған Үй-жайдың сапасы мен басқа сипаттамаларына қатысты Жалға берушіге қоятын талаптары жоқ.

4. Акт әр тарапқа бір данадан берілетін, бірдей заң күші бар 2 (екі) данада толтырылды.

Жалға беруші
«Менеджмент ЖМҚ» ЖШС
Мекенжайы:
Банк деректемелері:
(қолы мен мөрі)

Жалгер
Аты-жөні
Жеке куәлік
№
(қолы)

Тұрғын жайды САТЫП АЛУМЕН ЖАЛҒА АЛУ ТИПТІК ШАРТЫ

" ____ " _____ 20__ ж.

(шарт жасалатын орын)

Бұдан әрі Жалға беруші деп аталатын, _____ атынан «Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» АҚ мен «Менеджмент ЖМҚ» ЖШС арасында жасалған _____ ж. № ____ сенімді басқару шарты мен 20__ ж. «__» _____ № ____ сенімхат негізінде әрекет ететін «Менеджмент ЖМҚ» ЖШС бір жағынан, және бұдан әрі Жалгер (Жалгерлер) деп аталатын _____ (_____) (табыстары ЖТМС есептеуде ескерілген отбасының әрбір кәмелетке толған мүшесі (аты-жөні, жеке куәлік № және берілген уақыты), тұрғылықты мекенжайы (жалға алатын үй-жайдың мекенжайы көрсетіледі)) екінші жағынан,

бірлесіп «Тараптар», ал жеке-жеке «Тарап» деп аталатын немесе жоғарыда көрсетілгендей,

төмендегі туралы осы шартты (бұдан әрі – Шарт) жасасты:

1. Осы Шартта қолданылатын терминдер мен ұғымдар

Үй-жай - _____ мекенжайында орналасқан _____ бөлмеден, жалпы аумағы _____, пайдалы аумағы _____ ш.м. тұратын пәтер (тұрғын жай).

Пайдалану қызметтері – тұрғын үй кешенін ұстау және қызмет көрсету бойынша қызметтер.

Коммуналдық қызметтер – салқын және ыстық сумен, электр және жылу энергиясымен, қалдықтар шығарумен қамтамасыз ету және т.б. қызметтер;

Отбасы мүшелері - Өтініш берушінің зайыбы (жұбайы) және онымен бірге тұратын жақын туыстары (ата-анасы, балалары, асырап алушылар, асырап алынғандар, некеге тұрмаған бірге туған және бірге тұрмаған аға-інілері мен апа-қарындастары, атасы, әжесі, немерелері). Бірге тұрмаған аға-інілері мен апа-қарындастары бір әке немесе бір шешеден туған адамдар болып табылады.

Жалға алу мерзімі – 156 (бір жүз елу алты) кезең. Кезеңдер Шарт тіркелген күнге сәйкес келетін ағымдағы және кейінгі айдағы жұлдыздар аралығындағы күндерге тең.

Өкілетті орган – Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес осы Шартты тіркеуден өткізетін орган.

Кепілді төлем – осы Шарттың барлық мерзіміне осы Шарт бойынша Жалгердің міндеттемелерін орындауды қамтамасыз ету ретінде Жалгер Жалға берушінің шотына аударған 4 (төрт) айлық жалгерлік төлем мөлшеріндегі ақша сомасы.

Ағымдағы жөндеу – ішкі құрылыстық конструкциялар мен инженерлік жабдықтардың дұрыс әрі ұқыпты жай-күйін қамтамасыз ететін кезеңділікпен Үй-жайға Жалгер жасайтын пәтер ішіндегі жөндеу.

Сатып алу бағасы – жалгерлік төлемдерді есептеу үшін қолданылатын Үй-жайдың құны.

Сату бағасы – «Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» АҚ Директорлар кеңесі бекітетін Үй-жайдың 1 (бір) ш.м. құны.

2. Шарттың мәні

- 2.1. Жалға беруші Үй-жайды осы Шарт жасалған күннен кейінгі келесі күннен бастап 13 (он үш) жыл Жалға алу мерзіміне иелікке және пайдалануға тапсырады, ал Жалгер қабылдап алады.
- 2.2. Осы Шарттың 2.1. тармағында қарастырылған жалға алу мерзімі аяқталғанда, Шарттың 4.3. тармағында қарастырылған осы Шарт бойынша Жалгер өзінің барлық маңызды міндеттемелерін орындаған, оның ішінде жалгерлік төлемдерді төлеген жағдайда Үй-жай Жалгердің меншігіне өтеді, бұл ретте осы Шарттың талаптарына сәйкес Үй-жайды мерзімінен бұрын сатып алу мүмкін болады. Осы Шарт бойынша Жалгер төлеген жалгерлік төлемдер Үй-жай Жалгердің меншігіне өткенде Үй-жайдың құнына қоса есептеледі.
- 2.3. Жалға беруші Үй-жайды Жалгерге осы Шарттың № 1 қосымшасында көрсетілген формаға сәйкес Қабылдау-тапсыру актісі бойынша осы Шартқа қол қойылған және Жалгер Кепілді төлем, бастапқы жарна (*егер бар болса*), алғашқы жалгерлік төлем мен осы шартты тіркегені үшін мемлекеттік баж салығын төлеген күннен бастап __ (____) жұмыс күні ішінде пайдалануға береді.
- 2.4. Жалгер Үй-жайды тұру үшін ғана пайдалануға міндеттенеді.

3. Жалгерлік төлем және есептесу тәртібі

- 3.1. Үй-жайды сәйкес кезеңде пайдалануға және иеленуге төленетін, Жалгер Жалға берушінің есептік шотына аударуы тиіс жалгерлік төлемнің мөлшері осы Шартқа қоса берілген Жалгерлік төлемдер кестесінде (№ 2 қосымша) көрсетілген. Жалгер осы Шарттың әрекет ету мерзімі ішінде бірінші кезеңнен бастап кезек-кезегімен сәйкес кезең үшін жалгерлік төлемді ай сайын төлеп отыруы тиіс.
- 3.2. Жалгерлік төлемдер кестесінің (2 қосымша) 3 бағанында көрсетілген кезең үшін жалгерлік төлем мөлшері Кезең ішіндегі сатып алу (4 баған) мен кезең ішіндегі сыйақы бағасынан (5 баған) тұрады.
- 3.3. Сыйақы мөлшері жылына 10 % (*ескерту: 13% бизнес класс*) құрайды.
Сыйақыны есептеу ай сайын жүзеге асырылады.
Сыйақыны есептеу үшін бір жылдағы 360 күн және бір айдағы 30 күн және ай толық болмағанда нақты өтіп кеткен күндер саны есепке алынады.
- 3.4. Жалгер кезең үшін жалгерлік төлемді аннуитеттік (*немесе дифференциацияланған*) әдіс (шарт жасасу кезінде таңдап алынады) арқылы жүргізеді.
- 3.5. Кезең үшін жалгерлік төлемді төлеу кезінде Жалгерлік төлемдер кестесінің 6 бағанында көрсетілген төленетін кезеңнен кейінгі Сатып алу бағасы төленген жалгерлік төлем кезеңіндегі сатып алу бағасына азайтылады.
- 3.6. Сыйақы шарт жасалған күннен кейінгі келесі күннен бастап аннуитет немесе дифференциацияланған төлем формуласын қолдана отырып есептелінеді.
- 3.7. Жалгер осы Шарт жасалған күннен кейін 3 (үш) жұмыс күні ішінде бірінші кезең үшін жалгерлік төлемді төлеуі тиіс. Кейінгі кезеңдер үшін жалгерлік төлемді Жалгер әрбір келесі кезең басталғанға дейін төлеуі тиіс. Бірінші кезеңнің басталуы Шарттың _____ күніне сәйкес келеді және кезең Шартқа қол қойылған келесі айдың дәл сондай күнінде аяқталады. Әрбір келесі кезеңнің басталуы Шарт

жасалған күнінен басталады. Егер Шарт жасалған күн айдың 31 жұлдызына сәйкес келсе, онда айдың соңғы күні есептеу күні болып табылады.

3.8. Жалгерлік төлемде Жалгер өз есебінен төлеуі тиіс пайдалану және коммуналдық шығындарды қамтылмайды.

3.9. Жалгерлік төлемді Жалгер әрбір төленетін кезең басталған күнге дейін ай сайын төлеп отыруы тиіс.

3.10. Жалгерлік төлем мөлшері Жалға беруші мен Жалгердің өзара келісімімен ғана өзгертілуі мүмкін және оны Жалға беруші бір жақты өзгерте алмайды.

3.11. Жалгерден төлемдер, оның ішінде жалгерлік төлемдер түскен кезде есептеу мынадай тәртіппен жүргізіледі:

- 1) өтеуге есептелген өсімақыны (болған жағдайда) өтеу;
- 2) өтеуге есептелген сыйақыны өтеу;
- 3) сатып алу бағасының бір бөлігін өтеу.

Осы Шартта көрсетілген сату бағасы өспеуі тиіс.

4. Тараптардың құқықтары мен міндеттері

4.1. Жалға беруші:

4.1.1. Жалгер Кепілді төлем, бастапқы жарна (*егер бар болса*), алғашқы жалгерлік төлем мен осы шартты тіркегені үшін мемлекеттік баж салығын төлегендігін растайтын құжаттарды ұсынған жағдайда шарттың өкілетті органда тіркелуін жүзеге асыруға;

4.1.2. осы Шарт жасалғаннан кейін 3 (үш) жұмыс күні ішінде, осы Шарттың 4.1.1. тармақшасында көрсетілген құжаттарды ұсынған жағдайда, Үй-жайды №1 қосымшада көрсетілген формаға сәйкес Қабылдау-тапсыру актісі бойынша Жалгерге тапсыруға;

4.1.3. осы Шарттағы талаптармен Жалгердің Үй-жайды кедергісіз пайдалануын қамтамасыз етуге;

4.1.4. Жалгер осы Шарт бойынша өзінің барлық маңызды міндеттемелерін толық орындаған жағдайда Үй-жайды оның меншігіне тапсыруға міндетті.

Осы тармақтағы Жалгердің маңызды міндеттемелері дегенде осы Шарттың 3 тарауында және 4.3.10., 4.3.20. тармақшаларында қарастырылған Жалгердің міндеттемелері түсініледі.

4.2. Жалға беруші:

4.2.1. Жалгердің алдын ала жазбаша хабарламасыз екі айда 1 рет Жалгердің Үй-жайды пайдалану тәртібіне тексеру жүргізуге құқылы. Тексеру жүргізуге дейінгі 1 (бір) айда Жалға беруші тұрғын үй кешенінің жалпы пайдалану орындарындағы Хабарландырулар тақтасына тексеру жүргізілетіндігі туралы хабарландыру ілуі (немесе жалға берушінің веб-сайтына жариялауы) тиіс. Хабарландыруда хабарландыруды іліп қойған күні, тексеру жүргізілетін күні, тексеру жүргізетін тұлғалардың аты-жөні жазылған тексеру жүргізу кезеңі көрсетілуі тиіс. Тексеру жүргізу барысында Жалға беруші қызметкерлері Жалгерге қызметтік куәлігін немесе жеке басын растайтын куәлігі мен тексеру жүргізуге берілген сенімхатты көрсетуі тиіс. Бұл ретте үй-жайды тексеру барысында осы Шарттың қандай да бір талаптарының бұзылуы анықталған жағдайда, Жалға беруші анықталған жөнсіздіктер туралы актіде белгіленген мерзімде Жалгер тарапынан осы жөнсіздіктерді жою фактісін тексеруге құқылы. Бұдан басқа, Жалға беруші

Қазақстан Республикасының тұрғын үй заңнамаларының талаптарына сәйкес, сондай-ақ тұрғындардың/жалгерлердің Жалгердің үстінен жазған шағымдары/үндеулері болған жағдайда жоспардан тыс тексерулер жүргізе алады.

4.2.2. осы Шарттың 10 тарауында қарастырылған негіздемелер бойынша осы Шартты мерзімінен бұрын бұзуға;

4.2.3. Үй-жайды бөтен және/немесе заңсыз қолданудан шығаруға;

4.2.4. Жалгерден осы Шарттың талаптарын орындауын талап етуге;

4.2.5. Жалгермен өзара есеп айырысуларды салыстырып тексеруді жыл сайын өткізуге;

4.2.6. осы Шартта қарастырылған Жалгердің өз міндеттемелерін уақытылы орындамаған жағдайда осы Шартта көзделген жалгердің міндеттемелерін Кепілді төлем қаражаттары есебінен шығынға жатқызуға құқылы.

4.3. Жалгер:

4.3.1. осы Шартқа қол қойылған күннен бастап 3 (үш) жұмыс күні ішінде осы Шартта көрсетілген Жалға берушінің банктік шотына өтінім-сауалнамада көрсетілген _____(_____) теңге мөлшерінде бастапқы жарна төлеуге;

4.3.2. Үй-жайды өз мақсатына сәйкес пайдалануға;

4.3.3. Жалға берушіден шығындардың орнын толтыруды талап ету құқығынсыз, өз есебінен Үй-жайға ағымдағы жөндеу жүргізуге;

4.3.4. осы Шарт жасалған күннен бастап 5 (бес) жұмыс күні ішінде Жалға берушіден осы шарттың №1 қосымшасында көрсетілген формаға сәйкес Қабылдау-тапсыру актісі бойынша үй-жайды қабылдап алуға;

4.3.5. осы Шарттың 5.1. тармағына сәйкес Кепілді төлемді уақытылы төлеуге, сондай-ақ осы Шарт бойынша жалгерлік төлемдерді жүргізуге;

4.3.6. Жалға берушіден осы Шартты бұзу туралы хабарлама алған жағдайда Үй-жайды 30 (отыз) күнтізбелік күн ішінде босатуға;

4.3.7. осы Шарт мерзімінен бұзылған жағдайда Жалға берушіге Үй-жайды қалпыты тозуын есепке ала отырып, Үй-жайды пайдалануға алған күйінде қайтаруға;

4.3.8. Үй-жай мен жалпы пайдалану орындарын тиісті тұрғыда әрі таза ұстауға;

4.3.9. өртке қарсы сақтық ережелерін, сондай-ақ жылу және электр қуатын пайдалану ережелерін сақтауға, электр желілерінің шамадан артық қолданылуына жол бермеуге;

4.3.10. Жалға берушінің жазбаша келісімінсіз Үй-жайды қайта салу және қайта жоспарлауды, сондай-ақ Үй-жайға күрделі жөндеуді жүзеге асырмауға;

4.3.11. қолданыстағы заңнама талаптарын, сондай-ақ жалпы пайдалану орындарында мәдениет нормаларын сақтауға, көршілерге ыңғайсыздықтар туғызбауға;

4.3.12. өз кінәсі салдарынан немесе егер Жалгер оны жойса, бірақ үшінші тұлғалардың зиян келтіруіне жол бергендегі үшінші тұлғалардың кінәсінен Үй-жайға келтірілген залалды өз есебінен жоюға;

4.3.13. осы Шарт мерзімінен бұрын бұзылған жағдайда Жалға берушіге Шарт бұзылған күннен бастап 30 (отыз) күнтізбелік күнге дейін жазбаша хабарлауға;

4.3.14. қол қойылған шарттардың көшірмелерін Жалға берушіге беру арқылы, осы Шарт күшіне енген күннен бастап 3 (үш) жұмыс күні ішінде коммуналдық қызметтер жеткізушілерімен коммуналдық қызметтерге шарттар жасасуға міндетті. Егер Жалгер осы тармақта көрсетілген мерзімде коммуналдық қызметтер жеткізушінің

кінәсынан коммуналдық қызметтер жеткізушімен шарт жасамаса, онда Жалгер коммуналдық қызметтер жеткізушімен шарт жасасу мерзімін бұзды деп есептелмейді;

4.3.15. Жалға берушімен осы Шартқа қол қою кезінде Шарттың 2.1. тармағында көрсетілген осы Шарттың барлық қолдану мерзімі ішінде тұрғын үйді (тұрғын үй кешенін) ұстауға және қызмет көрсетуге шарт жасасуға;

4.3.16. коммуналдық төлемдерді уақытылы төлеп отыруға;

4.3.17. тұрғын үйді (тұрғын үй кешенін), жалпы пайдалану орындарын пайдалану және ұстау бойынша қызметтер үшін уақытылы төлеп отыруға;

4.3.18. осы Шарт бойынша жалға алу құқығын кепілдікке немесе қандай да бір міндеттемелерді қамтамасыз ету ретінде бермеуге, сондай-ақ ұйымның жарғы капиталына салым ретінде бермеуге;

4.3.19. Жалға берушіге Жалгердің әрекеттерімен (әрекетсіздіктерімен) келтірген шығындарының, оның ішінде Үй-жайға келтірген залалының орнын толтыруға;

4.3.20. осы Шартта қарастырылған есептелген айыптарды (айыппұл, өсімақы) төлеуге;

4.3.21. Жалға берушіге барлық меншік құқықтары, сондай-ақ үшінші тұлғалар тарапынан жалгердің құқықтары бұзылғандығы туралы дереу хабарлауға;

4.3.22. осы Шарт мерзімінен бұрын бұзылған жағдайда Үй-жайды босатып, оны қабылдау-тапсыру актісі бойынша Жалға берушіге тапсыруға;

4.3.23. Жалға берушінің келісімінсіз Үй-жайда орнатылған сигнализация жүйелерін, домофон байланысын және өзге телекоммуникация түрлерін қайта құрастырмауға;

4.3.24. осы Шарт бойынша жалға алу құқығын осы Шарт өкілетті органда тіркелген күннен бастап 3 (үш) жыл өткенге дейін үшінші тұлғаға бермеуге міндетті. Жалға алу құқығын беру осы Шартта қарастырылған негізде және тәртіппен мүмкін болады.

4.3.25. осы Шартта және қолданыстағы заңнамада қарастырылған өзге де міндеттерді адал атқаруға міндетті.

4.4. Жалгер:

4.4.1. Жалға берушінің келісімімен ғана сигнализацияны және өзге де қорғау жүйелерін орнатуға/қайта құрастыруға;

4.4.2. Жалға берушінің келісімімен ғана домофон байланысын, Үй-жайда орнатылған өзге де телекоммуникация түрлерін қайта құрастыруға;

4.4.3. осы Шарт бойынша өз міндеттемелерін орындаған жағдайда Жалға алу шартының мерзімі аяқталғанда үй-жайды сатып алу үшін қосымша төлемсіз Үй-жайды меншігіне алуға;

4.4.4. осы Шарт тіркелген күннен бастап 3 (жыл) өткенде, осы Шартта қарастырылған тәртіппен және талаптармен Үй-жайды мерзімінен бұрын сатып алуға құқылы. Мерзімінен бұрын сатып алғандағы сату бағасын Жалға беруші есептейді және Жалгерлік төлемдер кестесінің 7 бағанында көрсетіледі.

4.4.5. осы Шарт бойынша өз міндеттемелерін орындамаған жағдайда Жалға алу шартының мерзімі аяқталғанда осы Шарттың мерзімін ұзартуға құқылы.

4.4.6. осы Шарт тіркелген күннен бастап 3 (үш) жыл өткенде, Жалгер, Жалға беруші және жаңа жалгер арасындағы тиісті үш жақты келісімге қол қою арқылы осы Шартта қарастырылған тәртіппен және талаптармен үшінші тұлғаға өз құқықтары мен міндеттерін беруге;

- 4.4.7. Үй-жайда бірге тұратын отбасы мүшелерін тіркеуге (тіркеуге тұрғызуға);
- 4.4.8. Астана, Алматы қалаларының маңынан басқа елді мекенге тұрғылықты жерін ауыстырған және/немесе бірге тұратын отбасы мүшелерінің саны өзгерген жағдайда Жалға берушіге хабарлау арқылы үй-жайды іштей жалға беруге құқылы.

5. Жалгердің міндеттемелерін орындауды қамтамасыз ету

5.1. Осы шарт бойынша Жалгердің міндеттемелерін орындауды қамтамасыз ету дегеніміз Жалгер осы Шартқа қол қойылған күннен бастап 3 (үш) жұмыс күні ішінде Жалға берушінің банктік шотына аударатын 4 (төрт) айлық жалгерлік төлем мөлшеріндегі, бірақ 1 000 000 (бір миллион) теңгеден аспайтын Кепілді төлем болып табылады. Кепілді төлем мөлшері _____ теңгені құрайды.

5.2. Кепілді төлем осы Шарттың барлық қолдану мерзіміне төленеді және осы Шарттың мерзімі аяқталғаннан кейін немесе мерзімінен бұрын бұзылған жағдайда осы Шарттың және жалға берушіге үй-жайды тапсыру талаптарын сақтай отырып Жалгерге қайтарылады. Жалға беруші Жалгерге кепілді төлемге сыйақы есептемейді және төлемейді.

5.3. Жалгер Шарт бойынша өз міндеттемелерін орындамаған немесе тиісті түрде орындамаған және соның салдарынан Жалгерде Жалға беруші алдында ақшалай міндеттемелер (коммуналды және пайдалану шығындарын төлеу бойынша қарыздар, Жалға берушінің мүлкіне зиян келтіру және т.б.) туындаған жағдайда Жалға беруші төленген Кепілді төлем есебінен Жалгердің қарызын өтей алады (шығынға жатқызады).

5.4. Кепілді төлемдерді шығынға жатқызуды Жалға беруші Жалгердің коммуналдық және пайдалану шығындары бойынша қарыздары бойынша Жалгер аталған қызметтерге төлеуі тиіс айдан кейінгі әрбір айдың 5 (бесінші) жұлдызынан кешіктірмей жүзеге асырады.

5.5. Жалгер Үй-жайға және/немесе жалпы пайдалану орындарына залал келтірген жағдайда Кепілді төлемді шығынға жатқызу өз еркімен шығындарды өтеу немесе оларды жою мерзімі аяқталғаннан кейін 5 (бес) жұмыс күні ішінде жүзеге асырылады.

Шығын келтіру туралы актіге Жалға беруші мен Жалгер қол қояды. Бұл актіде келтірілген шығынның сипаттамасы мен құны, өз еркімен жою немесе өтеу мерзімдері қамтылуы тиіс. Жалгер актіге қол қоядан бас тартқан жағдайда, бұл актіге Жалгерге қол қоюы туралы жазбаша хабарлама берілген күнін көрсетіп Жалға беруші қол қояды және Жалгерге өз еркімен орындау немесе шығынды өтеуі үшін беріледі.

5.6. Кепілді төлем қаражаттарын шығынға жатқызған жағдайда Жалгер шығынға жатқызған күннен бастап 15 (он бес) жұмыс күні ішінде Кепілді төлемнің орнын толтыруы тиіс. Бұл міндеттемені бұзу осы Шарттың маңызды талабын бұзу болып есептеледі және Жалға берушінің осы шартты бұзуына негіз болып табылады.

5.7. Жалгер шарттың бұзылуы және қоныс аудару туралы хабарлама алғаннан кейін, бірақ хабарлама алған күннен бастап 1 (бір) күнтізбелік айдан кешіктірмей Кепілді төлемнің орнын толтыра алады. Бұл ретте, Жалгер шарттың бұзылуы және қоныс аудару туралы хабарламада көрсетілген мерзімдерде бұзылған міндеттемелерді жойған жағдайда аталған хабарламаның күші жойылады.

5.8. Кепілді төлемді шығынға жатқызу үшін мынадай бір немесе жиынтықтағы бірнеше талаптар негіздеме болып табылады:

5.8.1. Жалгердің жалгерлік төлем сомасын мерзімінде (мерзімін өткізу 5 (бес) күнтізбелік күннен аспайды) төлемеуі;
5.8.2. Жалгердің коммуналды қызметтерді мерзімінде (мерзімін өткізу 5 (бес) күнтізбелік күннен аспайды) төлемеуі;
5.8.3. Жалгердің пайдалану қызметтерін мерзімінде (мерзімін өткізу 5 (бес) күнтізбелік күннен аспайды) төлемеуі;
5.8.4. Жалгердің Үй-жайға және/немесе жалпы пайдалану орындарына залап келтіруі, егер Жалгер келтірілген шығындарды шығын келтірген күннен бастап 5 (бес) жұмыс күні ішінде өз еркімен жоймаған жағдайда ;
5.8.5. Жалгерде Үй-жайды пайдалануға байланысты Жалға берушінің немесе үшінші тұлғалардың алдында ақшалай міндеттемелер туындаған, осы Шартта қарастырылған өзге міндеттемелерді Жалгердің орындамауы.
5.9. Осы Шартты мерзімінен бұрын бұзғанда немесе осы Шарттың мерзімі басталғанда Жалға беруші Кепілді төлемнен Үй-жайды сырлауға, ағартуға, тұсқағаздарын ауыстыруға, күрделі жинастыруға қажетті соманы ұстап қалуға құқылы. Осы тармақты орындау мақсатында Кепілді төлемнен ұстап қалатын сома Үй-жайды қабылдау-тапсыру актісінде көрсетілуі тиіс. Егер Тараптар ұстап қалуға қажетті сома туралы келісімге келе алмаса, олар тәуелсіз бағалаушы қызметіне жүгіне алады.

Бағалау жүргізу бойынша шығындарды кінәлі Тарап көтереді. Жалгер сапалы орындау арқылы Үй-жайды өз бетінше сырлап, ағартып, тұсқағаздарын ауыстыра алады және күрделі жинастыруға құқылы. Үй-жайда сырлау және/немесе тұсқағаздарын ауыстыру қажеттілігі Үй-жайды тапсырған күні Үй-жайдағы сырланған заттар және/немесе тұсқағаздар жай-күйіне байланысты.

5.10. Кепілді төлемді шығынға жатқызу Жалгердің ешбір хабарлауынсыз жүзеге асырылады. Жалгер Шартқа қол қою арқылы осы Шартта қарастырылған тәртіппен және талаптармен Кепілді төлемді шығынға жатқызуға келісімін береді. Бұл ретте Жалға беруші Кепілді төлемді шығынға жатқызу туралы Жалгердің аты-жөні, шығынға жатқызылған күні мен сомасын көрсетумен тұрғын үй кешеніндегі жалпы пайдалану орындарында ілінген хабарландыру арқылы Жалгерге хабарлауға міндетті.

6. Мерзімінен бұрын сатып алу және бастапқы жарна төлеу тәртібі

6.1. Үй-жайды мерзімінен бұрын сатып алу осы Шарт өкілетті органда тіркелген күннен бастап 3 (үш) жыл өткенде мүмкін болады. Мерзімінен бұрын сатып алу сату бағасын толық өтеу арқылы жүзеге асырылады.

6.2. Жалгер Үй-жайды сату бағасының 50% аспайтын мөлшерде бастапқы жарна төлеуге құқылы. Сату бағасының 50% аспайтын мөлшерде бастапқы жарна төлеген жағдайда Жалгер осы Шарт жасалған күннен бастап 3 (үш) жыл ішінде сату бағасын жартылай немесе толық өтеуге құқығы жоқ.

6.3. Егер бастапқы жарна болмаған жағдайда немесе Үй-жайды сату бағасының 50%-нан аспаса, онда Өтініш беруші осы Шарт жасалған күннен бастап 3 (үш) жыл ішінде бастапқы жарна мен мерзімінен бұрын жартылай өтеу сомасы Үй-жайды сату бағасының 50%-нан аспау шартымен сату бағасын мерзімінен бұрын жартылай өтей алады. Бұл ретте сату бағасының бір реттік мерзімінен бұрын жартылай өтеу сомасы 3 (үш) айлық жалгерлік төлемдерден кем болмауы тиіс.

6.4. Жалгер төлейтін төлем мөлшерін көрсете отырып, төлеу кезеңі басталғанға дейін кем дегенде 5 (бес) жұмыс күні ішінде Үй-жайды сату бағасын мерзімінен

бұрын жартылай немесе толық өтеу ниеті туралы Жалға берушіге жазбаша түрде хабарлауы тиіс.

6.5. Бастапқы жарна мен мерзімінен бұрын жартылай өтеуде ай сайынғы жалгерлік төлем мөлшері азаяды, бұл ретте жалға беру мерзімі сақталып Жалгерлік төлемдер кестесі (№2 қосымша) өзгертіледі.

6.6. Осы шартта белгіленген мораторий мерзімі аяқталғаннан кейін Үй-жайды мерзімінен бұрын толық өтеген жағдайда, Жалгер Жалға берушіге өтелетін Сатып алу бағасының 15% мөлшерінде (*ескерту – бизнес класс 30%*) қосымша сыйақы төлеумен мерзімінен бұрын өтеу кезеңінің басына Жалгерлік төлемдер кестесінің 6 бағанында көрсетілген Сатып алу бағасына тең соманы төлеуге міндетті.

6.7. Бастапқы жарнаны төлеген немесе жартылай мерзімінен бұрын өтеген жағдайда, сәйкес кезеңнің басындағы Сатып алу бағасы төленген бастапқы жарна немесе 15% сыйақыны (*ескерту – бизнес класс 30%*) есепке ала отырып азайту жағына қарай түзетілген жартылай мерзімінен бұрын өтеу сомасы мөлшеріне төмендетіледі.

7. Ерекше талаптар

7.1. Жалгер Шарттың 4.1.4. тармақшасына сәйкес осы Шарт бойынша маңызды міндеттемелерді орындағанда ғана Үй-жай Жалгердің меншігіне өтеді.

7.2. Жалгердің алдын ала жазбаша келісімсіз төлеген құнын немесе Үй-жайға залал келтіретін немесе келтірмейтін (оның ішінде қайта құруда, күрделі жөндеуде, қайта жоспарлауда) Жалға берушімен келісілген біртұтас жақсартулар құнын Жалға беруші өтемейді.

7.3. Жалға беруші Үй-жайға күрделі жөндеу, қайта жабдықтау жүргізуге міндетті емес. Аталған жұмыстарды Жалгердің өзі жүргізген жағдайда, Жалға беруші жалгерге құрылыс материалдарын қоса алғанда аталған жұмыстардың ақысын төлемейді.

7.4. Үй-жайды біртұтас жақсартуды (оның ішінде, күрделі жөндеу, қайта жоспарлау) Жалгер Жалға берушінің жазбаша келісімімен ғана жүргізе алады. Бұл ретте Жалға беруші Жалгерден біртұтас жақсартуларды Мемлекеттік сәулет-құрылыстық бақылау органдарымен келісуін талап ете алады. Осы Шартты бұзған жағдайда Жалға берушімен келісілген және келісілмеген біртұтас жақсартулар өтеуге жатқызылмайды.

7.5. Осы Шартты және оған қосымша келісімдерді өкілетті тіркеу бойынша шығындарды, оның ішінде шарт пен оған қосымша келісімдерді ресімдеу шығындарын Жалгер көтереді. Жалгердің Үй-жайға меншік құқығын тіркеу бойынша шығындарды Жалгер көтереді.

7.6. Жалгер осы Шартта белгіленген мерзімдерде Жалға берушінің банктік шотына Кепілді төлем және/немесе бастапқы жарна сомаларын төлемеген жағдайда, Жалға беруші Үй-жайды Жалгерге беруге құқығы жоқ.

7.7. Үй-жайға күрделі жөндеуді Жалгер егер қажеттілік туындаған жағдайда жүзеге асыра алады. Бұл ретте жөндеуді Жалгер тұрғын үй кешенінің (Үй-жайдың) мердігердің (құрылыс салушының) сапасыз құрылысынан, немесе қарсы тұруға болмайтын күштің әсері салдарынан күрделі жөндеу қажеттілігі туындаған

жағдайдан басқа кезде Жалға берушіден осы жөндеу шығындарын өтеуін талап ету құқығынсыз өз есебінен жүргізеді. Бұл тармақтағы күрделі жөндеу дегенде ағымдағы жөндеу ағымымен қамтылмайтын жөндеу түсініледі және оған барлық тозған бөлшектердің ақауларын жою, оларды қалпына келтіру немесе аса ұзақ уақытқа немесе үнемді түрлеріне ауыстыру жатады. Күрделі жөндеуді мамандандырылған және басқа жөндеу-құрылыстық ұйымдар немесе егер лицензияның болуын Қазақстан Республикасының заңнамасы талап етсе, осы жұмыстарды атқаруға лицензиясы бар жеке тұлғалар жүзеге асыруы тиіс.

7.8. Үй-жайға байланысты қандай да бір мәміле жасалғанда, осы Шартта қарастырылған мораторий мерзімі аяқталғанда, осы мәміленің тараптарының бірі ретінде Жалға беруші қатысуы қажет.

7.9. Жалгер осы Шартты оған қол қойылған күннен бастап 4 (төрт) жұмыс күні ішінде тіркеу үшін өкілетті органға баруы тиіс. Егер Жалгер Шартты тіркеу үшін өкілетті органға белгіленген мерзімде бармаса, онда Жалға беруші Жалгердің өкілетті органға бармауы салдарынан туындаған шығындарды Жалгерден талап ете алады. Шығын Жалгердің өкілетті органға бару міндеттемесін бұзған күннен бастап, 10 жұмыс күнінен аспауы тиіс аталған олқылықты жойған күнге дейін есептелетін жалгерлік төлемдер, коммуналды қызметтер бойынша және тұрғын үй кешенін ұстауға жұмсалатын шығындар түрінде көрсетіледі. Егер, Шартқа қол қойған күннен бастап 14 (он төрт) жұмыс күні өткенде Жалгер өкілетті органға бармаса, онда Жалға беруші Үй-жайды Жалгерге тапсырудан бас тартып, онымен құқықтық қатынастарын тоқтата алады.

8. Куәландырулар мен кепілдіктер

8.1. Жалгер Шартта көрсетілген куәландырулар мен кепілдіктер шынайы әрі шындыққа сай екендігін растайды. Жалға беруші көрсетілген куәландырулар мен кепілдіктердің шынайылығын тексеруге міндетті емес.

8.2. Жалгер Жалға берушіге төмендегілерді растап, кепілдік береді:

8.2.1. Жалға беруші алдындағы міндеттемелерін орындауға кедергі келтіруі мүмкін қарыздары жоқ екендігіне;

8.2.2. осы Шартты жасау кезінде Шарттың бұзылуына, оның орындалуының мүмкін еместігіне, оны жарамсыз деп тануына себеп болатын негіздемелер жоқ екендігіне;

8.2.3. Осы Шартқа қол қойғанға дейін Жалға берушіге ұсынылатын барлық құжаттар жарамсыз болып табылады.

8.2.4. Осы құжат арқылы Жалгер осы Шартта қамтылған барлық талаптар, оның жасайтын әрекеттерінің құқықтық мәні оған (оларға) анық әрі түсінікті екендігін мәлімдейді. Осы Шартта қарастырылған ережелерді бұзған жағдайда Жалгер ондағы ережелердің анық еместігіне байланысты, сондай-ақ оны жасау кезінде Жалгерге мәлім болмаған негіздемелер бойынша мүмкін шағымдар, талаптар қоя алмайды.

8.2.5. Жалға беруші Үй-жайдың Жалгермен Сатып алумен жалға алу шартын жасасуға кедергі келтіретін қандай да бір қиындық туғызып отырмағандығына, сондай-ақ осы Шартта көрсетілген Сату бағасы мен ай сайынғы жалгерлік төлемдер көтерілмейтіндігіне сендіреді.

9. Тараптардың жауапкершілігі

9.1. Жалгер санитарлық, өртке қарсы, техникалық және электр қауіпсіздігін қамтамасыз етуге, Үй-жайдағы техникалық құралдар мен инженерлік жабдықтардың дұрыс пайдаланылуына, өзге де нормативтердің орындалуына, сондай-ақ осы тармақта қарастырылған талаптардың тиісті түрде орындалмау салдарына толық жауапкершілікте болады. Жалға беруші Жалгердің және/немесе үшінші тұлғалар алдында Қазақстан Республикасының заңнамасын бұзғаны үшін және Жалгердің басқа нормативтерді бұзғаны үшін жауап бермейді.

9.2. Жалгерлік төлемдер мерзімін өткізіп алған және/немесе Кепілді жарнаны толықтырған жағдайда Жалгер жалгерлік төлемнің әрбір мерзімі өткен және/немесе Кепілді төлемді толықтырған күні үшін Жалға берушінің талап етуімен мерзімі өткен қарыз сомасының 0,1% мөлшерінде өсімақы төлеуге міндетті.

9.3. Осы Шартты мерзімінен бұрын бұзғанда үй-жайды мезгілсіз босатқан жағдайда Жалгер Үй-жайды нақты пайдаланғаны үшін жалгерлік төлемі мен Үй-жайды заңсыз пайдаланған әрбір күні үшін ай сайынғы жалгерлік төлемнің 0,1% мөлшерінде айып төлейді.

9.4. Осы Шартта қарастырылған айып (айыппұл, өсімақы) төлеу тараптарды осы Шарт бойынша міндеттемелерін тиісті түрде орындаудан босатпайды.

10. Осы Шартты мерзімінен бұрын бұзу

10.1. Бұл Шарт тараптардың өзара келісімі бойынша мерзімінен бұрын бұзылуы мүмкін.

10.2. Бұл Шарт Жалға берушінің талап етуімен мынадай жағдайларда мерзімінен бұрын бұзылады:

10.2.1. Жалгер мүлікті осы Шарттағы талаптарды елеулі түрде бұзумен немесе мұндай әрекеттерді тоқтату туралы Жалға берушінің жазбаша ескертуіне қарамастан Үй-жайды басқа мақсатта пайдаланған жағдайда. Бұл тармақта осы Шарттың маңызды талаптары дегенде Шарттың 3 тарауында және осы Шарттың 4.3.1., 4.3.4., 4.3.5., 4.3.10., 4.3.14., 4.3.15., 4.3.16, 4.3.18, 4.3.19., 4.3.23., 4.3.24 тармақшаларында көрсетілген, оларды бұзу шарттың мерзімінен бұрын бұзылуына әкеп соқтыратын талаптар түсініледі;

10.2.2. Жалгер Үй-жайды қасақана немесе абайсыздықпен біршама нашарлатқан жағдайда;

10.2.3. Жалгер осы Шарттың әрекет ету кезеңінде 6 (алты) ай ішінде 2 (екі) рет осы Шартта белгіленген жалгерлік төлемдер мерзімін бұзған жағдайда. Бұл ретте егер Жалгер аталған мерзім ішінде ең көбі екі рет жалгерлік төлем бойынша осындай мерзімін өткізуге жол бермесе, Жалға беруші осы Шартты бұза алмайды;

10.2.4. Жалгер көрсетілген коммуналдық және пайдалану қызметтеріне ақы төлеу бойынша өз міндеттемелерін осындай төлем қажеттілігі туындаған күннен бастап 30 (отыз) күнтізбелік күн ішінде бұзған жағдайда, бұл ретте Кепілді төлем сомасы мұндай қарызды өтеу үшін жеткіліксіз болады;

10.2.5. Жалгер Кепілді төлемді Жалға беруші шығынға жатқызған күннен бастап 15 (он бес) жұмыс күні ішінде Кепілді төлемді толықтырмаған жағдайда;

10.2.6. Үй-жайды тексеру кезінде Жалға берушіге қасақана кедергі келтірген жағдайда.

10.3. Осы Шарттың 10.2.5. тармақшасында көрсетілген негіздеме бойынша Шарттың мерзімінен бұрын бұзылатындығы және қоныс аудару туралы хабарлама жіберген жағдайда, мұндай хабарламада Жалгердің осы хабарламаны алған күннен бастап 1 (бір) күнтізбелік күн ішінде Кепілді төлемді толықтыра алатындығы туралы көрсетіледі. Бұл ретте, Жалгер бұзылған міндеттемелерді шарттың бұзылуы және қоныс аудару туралы хабарламада көрсетілген мерзімдерде жойған жағдайда, бұл хабарламаның күші жойылады.

Жалгердің жалгерлік төлемдерді төлеу бойынша міндеттемелерді бұзуы Шартты бұзуға, Жалгерді қандай да бір жауапкершілікке тартуға негіздеме немесе ол жалгерлік төлемді төлеу бойынша қалыптасқан қарыздарды өтеген жағдайда және міндеттеме бұзылған күннен бастап есептелетін жалгерлік төлемді төлеген күннен бастап 1 (бір) жыл өткен жағдайда Жалгерге Үй-жайды меншікке беруден бас тартуға негіздеме бола алмайды.

10.4. Тараптар осы Шартты Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексінде қарастырылған өзге де негіздемелер бойынша мерзімінен бұрын бұза алады.

10.5. Осы Шартты бұзған жағдайда Жалгер төлеген жалгерлік төлемдер Шарттың 10.7. тармағының 2 азатжолын есепке ала отырып, Жалға берушіге қайтарылмайды.

Шартты бұзу осы Шартта және Қазақстан Республикасының заңнамасында қарастырылған тәртіппен жүзеге асырылады.

10.6. Осы Шартты бұзғанда Жалгер Жалға берушіден төленген жалгерлік төлемдер сомасын талап ете алмайды. Бұл ретте осы Шарт күшіне енген күннен бастап 3 (үш) жыл өткенде Жалгердің құқықтары мен міндеттерін Шарт бойынша барлық құқықтар мен міндеттер, оның ішінде Жалгер төлеген төлемдер өтетін басқа тұлғаға (жаңа жалгерге) беру рұқсат етіледі.

Жалгер осы Шарт бойынша тарап ретінде ауыстыру үшін кандидатурасын мерзімінен бұрын сатып алуға жарияланған мораторий мерзімі аяқталғаннан кейін ғана ұсына алады. Бұл ретте ұсынылған үміткердің төлем қабілеттілігінің көрсеткіші үміткердің осы Шарт бойынша міндеттемелерді орындауын қамтамасыз етуі тиіс.

10.7. Осы Шарт мораторий мерзімі аяқталғанға дейін бұзылған жағдайда Үй-жайды белгіленген тәртіпке сәйкес Жалға беруші екінші рет сата алады.

Сатып алумен жалға алу шартын мерзімінен бұрын сатып алуға жарияланған мораторий мерзімі аяқталғанға дейін бұзған жағдайда Жалгер тұрғын жайды сату құнын өтеу бойынша келтірілген шығындардың өтемақысын алмайды. Жалгерге келтірілген шығындарды өтеу Өтініш берушінің қаражаты есебінен тұрғын жайды екінші рет сату нәтижелері бойынша жүзеге асырылады.

Сатып алумен жалға алу шартын Жалгердің бастамасымен бұзған жағдайда, Жалгер шартты мерзімінен бұрын бұзу туралы Жалға берушіге бұзу уақытына дейін 1 (бір) ай бұрын жазбаша хабарлауы тиіс. Жалға беруші Жалгерден шартты мерзімінен бұрын бұзу туралы хабарлама алғаннан кейін 5 (бес) жұмыс күнінен кешіктірмей тұрғын жайды екінші рет сату процедурасын бастауы қажет. Тұрғын жайды екінші рет сату туралы хабарландыруда Жалгермен жүзеге асырылған ай сайынғы жалгерлік төлемдерді, бастапқы жарна мен сату құнын мерзімінен бұрын жартылай өтеу сомасын қамтитын Жалгердің келтірген шығындары көрсетілуі тиіс.

Тұрғын жай алуға өтінімдерді қабылдау туралы хабарландыру жарияланғаннан кейін Өтініш берушілер Жалгерге Сату ережесінің 2 қосымшасында көрсетілген құжаттарды ұсынуы, өтінім-сауалнаманы толтыруы тиіс, сондай-ақ желімделген конвертте Жалгердің сатып алумен жалға алу шартындағы кеміту төлемінің (бұдан әрі – Кеміту) сомасын көрсеткен өтінішін ұсынулары қажет. Өтініштер салынған барлық конверттер хабарландыруда көрсетілген уақытта ашылады. Өтініш берушілер конверттерді ашу кезінде қатыса алады.

Өтініш берушілерден бірнеше өтінімдер түскен жағдайда кеміту сомасын көбірек етіп көрсеткен Өтініш берушінің өтінімі басым болып табылады. Аталған соманы Өтініш беруші үш жақты Кеміту шартына сәйкес Жалға берушіге аударады. Бұл ретте аталған Өтініш беруші ұсынған, бірақ Жалгер келтірген шығындар сомасынан аспайтын мөлшердегі соманы Жалгер Жалға берушіге төлейді. Сатып алумен жалға алу шартының тарапы ретінде Жалгерді ауыстыру сатып алумен жалға алу шартының әрекет ету мерзімін өзгертпей үш жақты Кеміту шартын жасау арқылы жүзеге асырылады.

Өтініш берушінің төлем қабілеттілігінің көрсеткіші ай сайынғы жалгерлік төлем мөлшерінен жоғары болуы қажет.

Егер босатылған тұрғын жай Жалгердің өтеуіне жатқызылатын соманы төлеуге дайын Өтініш берушілер болмауына байланысты бөлінбеген жағдайда, сатып алумен жалға алу шарты Жалгерге өтеуге жатқызылатын соманы төленбестен бұзылады. Босатылатын тұрғын жай Ереженің 2 және 4 тарауларында көрсетілген талаптармен сатылады.

10.8. Мерзімінен бұрын сатып алуға мораторий мерзімі аяқталғаннан кейін Жалгер сатып алумен жалға алу шарты бойынша тарап ретінде оны ауыстыру үшін кандидатурасын ұсына алады. Жалгерге өтеуге жатқызылатын соманы төлеу мәселелерін Жалгер ұсынған үміткер өз бетінше реттеуі тиіс. Бұл ретте ұсынылған үміткердің төлем қабілеттілігінің көрсеткіші соңғысының сатып алумен жалға алу шарты бойынша міндеттемелерді орындауын қамтамасыз етуі қажет. сатып алумен жалға алу шартын мерзімінен бұрын бұзған жағдайда, егер Жалгер оны ауыстыру үшін кандидатурасын ұсынбаса, Жалгер тұрғын жайды осы Шарттың 10.7. тармағында қарастырылған тәртіппен бөлуге құқылы.

10.9. Осы Шартты мерзімінен бұрын бұзған кезде Жалгер Үй-жайды Жалға берушіге тапсыру фактісі тіркелетін Тараптар арасындағы Қабылдау-тапсыру актісіне қол қойылған сәтке дейін Үй-жай бойынша коммуналдық және пайдалану шығындарын толық өтеуге міндетті. Бұл ретте, коммуналдық және пайдалану шығындарын Жалгер осы Шартты бұзудың және Үй-жайды Қабылдау-тапсыру актісіне сәйкес Жалға берушіге тапсырудың болжанған күніне дейін күні бұрын төлеуі тиіс. Коммуналдық және пайдалану шығындарын төлегендігін растайтын құжаттар Қабылдау-тапсыру актісіне қол қойған кезде Жалға берушіге ұсынылуы қажет.

Жалгер Үй-жайды аталған шығындарды төлемей тапсырған жағдайда, Жалға беруші Жалгердің қарызын төленген Кепілді төлем есебінен өтеуді (шығынға жатқызуды) жүзеге асыра алады. Кепілді төлем қаражаттары жеткіліксіз болған жағдайда Жалға беруші Жалгер жаңа жалгерден алуы тиіс өтеу сомасынан қарызды ұстап қалуға құқылы.

10.10. Осы Шарттың әрекет ету кезеңі ішінде Жалгердің басқа (қосымша) жылжымайтын мүлік сатып алуы осы Шартты бұзуға негіздеме болып табылмайды.

11. Хабарламалар

11.1. Тараптар Шарт шеңберінде талап етілетін немесе толтырылған кез-келген хабарлама, мәлімдеме, хат немесе өтінім жазбаша түрде ұсынылады. Мұндай хабарлама, мәлімдеме, хат немесе өтінім Тараптың уәкілетті өкілінің жеке қолына, Шартта өзі көрсеткен қатысушы Тараптың мекенжайына пошта бойынша, кеңсе белгісі соғылып тиісті түрде ұсынылған немесе жолданған деп қарастырылады. Жалға беруші Жалгерге Үй-жай орналасқан мекенжай бойынша кез-келген хабарлама, мәлімдеме, хат немесе өтінім жолдайтын болады.

11.2. Кез-келген хабарлама, мәлімдеме, хат немесе өтінім мына жағдайларда алынды деп есептеледі:

- қолма-қол табысталған (курьер арқылы) жағдайда – тиісті белгімен бірге алған күні;

- тапсырыс хат, жеделхат арқылы жіберілген жағдайда – жібергеннен кейін (жолдау кезінде тиісті пошта ұйымы берген құжатта көрсетілген күннен басталатын) үшінші күні;

- хабарландыруды тұрғын жай кешенінің жалпы пайдалану орындарында орналасқан хабарландыру тақтасына (Жалға берушінің веб-сайтына) жариялаған жағдайда – хабарландыруды жалпы пайдалану орындарында орналасқан хабарландыру тақтасына жариялаған алғашқы күні. Хабарландыруды тұрғын жай кешенінің жалпы пайдалану орындарында орналасқан хабарландыру тақтасына (Жалға берушінің веб-сайтына) жариялау арқылы хабарлау осы Шартта тікелей қарастырылған жағдайларда қолданылады.

11.3. Өзінің заңды (нақты) мекенжайын өзгерткен Тарап 5 (бес) жұмыс күні ішінде екінші Тарапқа өзінің жаңа мекенжайын хабарлауы тиіс. Бұл міндеттемені орындамаған жағдайда тарапты хабарлама және/немесе жазбаша жолдау хат тиісті мекенжайға жіберілген жоқ дегенді сылтау ету құқығынан айырады.

12. Қарсы тұруға болмайтын күштің әсері

12.1. Тараптар міндеттемелерді орындамау міндеттемелерді орындауға, тараптардың өз міндеттемелерін орындауына кедергі келтіретін нормативтік құқықтық актілер қабылдауға ықпал ететін жарияланған немесе іс жүзіндегі соғыс, жер сілкіну, су тасқыны сияқты форс-мажорлық жағдайлар салдарынан туындаған жағдайда міндеттемелерін толық немесе жартылай орындау жауапкершілігінен босатылады.

12.2. Қарсы тұруға болмайтын күштің әсері салдарынан міндеттемелерін бұзған Тарап екінші Тарапқа қарсы тұруға болмайтын күш туындағаны және/немесе тоқтатылғандығы туралы оның міндеттемелерді тиісті түрде орындауға әсер ету дәрежесін көрсетумен оның әсерінің басталған және/немесе тоқтатылған күнінен бастап 10 жұмыс күнінен кешіктірмей жазбаша түрде хабарлауы тиіс.

12.3. Егер қарсы тұруға болмайтын күш міндеттемелері кейінгі 3 ай бойы жалғасса және тоқтайтын белгісі байқалмаса, тараптар бірлескен шешімімен Шарттың бұдан кейінгі әрекет етуін анықтайды, оның күшін тоқтата тұрады немесе тоқтатады.

12.4. Екінші Тарапқа қарсы тұруға болмайтын күштің әсері және оның міндеттемелерді тиісті түрде орындауға әсері туралы дер кезінде жазбаша хабарламаған Тарап міндеттемелерді бұзғандығы үшін жауапкершіліктен босатылуға қарсы тұруға болмайтын күштің әсерін негіздеме ретінде көрсету құқығынан айырылады.

13. Дауларды шешу

13.1. Осы Шартпен байланысты немесе содан туындайтын барлық даулар мен келіспеушіліктер Тараптар арасындағы келіссөздер арқылы шешіледі. Реттелмеген даулар Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес сот тәртібімен шешіледі.

14. Қорытынды ережелер

14.1. Осы Шарт құпия сипатқа ие, Тараптардың әрқайсысына бір данадан берілетін және 1 (бір) данасы тіркеу органына арналған, бірдей заңды күші бар 3 (үш) данада жасалды.

14.2. Ұйымдастырушылық-құқықтық түрі өзгерген жағдайда Жалға беруші мен Жалгер осы Шарт бойынша міндеттемелерден босатылмайды.

14.3. Жалға беруші шартқа бір жақты тәртіппен Жалгердің жағдайын нашарлататын өзгертулер енгізе алмайды.

14.4. Осы Шартқа енгізілетін өзгертулер мен толықтырулар Тараптардың қосымша келісімімен ресімделген жағдайда күшіне енеді.

14.5. Шарттың талаптарын бір жақты өзгертуге жол берілмейді.

14.6. Осы Шарт барлық мына талаптар орындалған жағдайда күшіне енеді: (1) осы Шартқа қол қою және өкілетті органда тіркеу; (2) кепілді төлемді аудару; (3) егер ол өтінім-сауалнамада көрсетсе, бастапқы жарнаны төлеу.

14.7. Осы Шарт тараптар өздеріне алған барлық міндеттемелерді толық орындағанға дейін күшінде болады.

Жалға беруші

«Менеджмент ЖМҚ» ЖШС

Мекенжайы:

Банк деректемелері:

(қолы мен мөрі)

Жалгер

Аты-жөні

Жеке куәлік

№

(қолы)

**Тұрғын жайды сатып алумен
жалға алу типтік шартына
№ 1 қосымша**

ҮЙ-ЖАЙДЫ ҚАБЫЛДАУ-ТАПСЫРУ АКТІ ҮЛГІСІ

_____ қ. 20__ жылғы «_____» _____

Бұдан әрі Жалға беруші деп аталатын, _____ атынан _____ ж. № _____ сенімді басқару шарты мен 20__ ж. «__» _____ № _____ сенімхат негізінде әрекет ететін «Менеджмент ЖМҚ» ЖШС бір жағынан, және бұдан әрі Жалгер (Жалгерлер) деп аталатын _____ (ЖТМС есептеуге қатысқан отбасының әрбір кәмелетке толған мүшесі (аты-жөні, жеке куәлік № және берілген уақыты) екінші жағынан, 20__ жылғы _____ № _____ Тұрғын жайды сатып алумен жалға алу шартының (бұдан әрі – Шарт) 2 бөліміне сәйкес, төмендегі туралы Үй-жайды қабылдау-тапсыру актісін (бұдан әрі – Акт) жасады:

1. _____ мекенжайында орналасқан таза өңдеудегі келесі Үй-жайды және Үй-жайдың кілттерін Жалға беруші тапсырды, ал Жалгер қабылдап алды:

п №	Бөл мел ер сан ы	Үй- жай типі	жалпы аумағ ы, ш.м.	Пайдалы аумағы, ш.м.	Тұрғын алаң, ш.м.	қаб ат	есептеу құралдары деректері		
							Салқын су (тек.м)	Ыстық су (тек.м)	Электр қуаты (кВт/а)

2. Үй-жайды қабылдауда тараптар төмендегіні растады:

№ рр	Үй-жай	Бар, жоқтығы туралы немесе түрі көрсетілген белгі	Ескерту
1	2	3	4
	АС ҮЙ		
	Еден материалы		
	Қабырға өңдеуі		
	Төбе өңдеуі		
	Есік		
	Терезе		

№ рр	Үй-жай	Бар, жоқтығы туралы немесе түрі көрсетілген белгі	Ескерту
1	2	3	4
	Плита (газ немесе электр)		
	Жуғыш		
	Араластырғыш		
	Патрон (жарық әсері)		
	Ажыратқыш		
	Розеткалар		
	Есептеу көрсеткіштерін алуға арналған розетка		
	Салқын су есептеуіші		
	Ыстық су есептеуіші		
	Газ есептеуіші		
	Еден жылытқыш		
	сигнализация		
	дәліз		
	Еден материалы		
	Қабырға өңдеуі		
	Төбе өңдеуі		
	Есік (кіру)		
	Терезе		
	Патрон (жарық әсері)		
	Ажыратқыш		
	Розеткалар		

№ рр	Үй-жай	Бар, жоқтығы туралы немесе түрі көрсетілген белгі	Ескерту
1	2	3	4
	Электр қуатын есептеуіш		
	Еден жылытқыш		
	Сигнализация		
	№ 1 КӨРІЗ		
	Еден материалы		
	Қабырға өңдеуі		
	Төбе өңдеуі		
	Есік		
	Унитаз		
	Раковина		
	Ванна		
	Орамал кептіргіш		
	Ванна араластырғышы		
	Раковина араластырғышы		
	Еріксіз желдету (табиғи)		
	Шырақ (жарық әсері)		
	Эл. розетка		
	Есептеу көрсеткіштерін алуға арналған розетка		
	Салқын су есептеуіші		
	Ыстық су есептеуіші		
	Еден жылытқыш		

№ рр	Үй-жай	Бар, жоқтығы туралы немесе түрі көрсетілген белгі	Ескерту
1	2	3	4
	Сигнализация		
	№ 1 ЖАТЫН БӨЛМЕ		
	Еден материалы		
	Қабырға өңдеуі		
	Төбе өңдеуі		
	Терезе		
	Есік		
	Патрон (жарық әсері)		
	Ажыратқыш		
	Розетка		
	Еден жылытқыш		
	Сигнализация		
	ҚОНАҚ БӨЛМЕ		
	Еден материалы		
	Қабырға өңдеуі		
	Төбе өңдеуі		
	Терезе		
	Есік		
	Патрон (жарық әсері)		
	Ажыратқыш		

№ рр	Үй-жай	Бар, жоқтығы туралы немесе түрі көрсетілген белгі	Ескерту
1	2	3	4
	Эл. розетка		
	Каб. тел. розеткасы		
	Тел. розеткасы		
	Интернет розеткасы		
	Еден жылытқыш		
	сигнализации		
	БАЛКОН (ЛОДЖИЯ)		
	Еден материалы		
	Қабырға өңдеуі		
	Төбе өңдеуі		
	Терезе		
	Есік		
	Патрон (жарық әсері)		
	Еден жылытқыш		
	Сигнализация		

3. Жалгердің Шарт талаптарына сәйкес тапсырылған Үй-жайдың сапасы мен басқа сипаттамаларына қатысты Жалға берушіге қоятын талаптары жоқ.

4. Акт әр тарапқа бір данадан берілетін, бірдей заң күші бар 2 (екі) данада толтырылды.

Жалға беруші
«Менеджмент ЖМҚ» ЖШС
Мекенжайы:
Банк деректемелері:
(қолы мен мөрі)

Жалгер
Аты-жөні
Жеке куәлік
№
(қолы)

**Тұрғын жайды сатып алумен
жалға алу типтік шартына
№ 2 қосымша**

Жалгерлік төлемдер кестесі

Кезеңдер	Төлеу мерзімі: айы мен жылы	Кезең ішіндегі жалгерлік төлем мөлшері, теңге	оның ішінде		Сатып алу бағасы, теңге	Үй-жайды сату бағасы, теңге
			Кезең ішіндегі сатып алу бағасы, теңге	Сыйақы, теңге		
1	2	3 (4+5)	4	5 <i>(бірінші кезеңнен кейін 6*10%/12) (ескерту. бизнес класс 13%)</i>	6 <i>(бірінші кезеңнен кейін: 6-4)</i>	7 <i>(6*(1+15%)) (ескерту. бизнес класс 30%)</i>

Ескерту:

Осы Шартқа қол қойғанға дейін Жалгер аннуитеттік немесе дифференцияланған төлемдерді таңдап алады.

Жалға беруші
«Менеджмент ЖМҚ» ЖШС
Мекенжайы:
Банк деректемелері:
(қолы мен мөрі)

Жалгер
Аты-жөні
Жеке куәлік
№
(қолы)

Тұрғын жайлар мен тұрғын емес (коммерциялық) жайлардың жалгерлік төлемі мен сату бағасын есептеу әдістемесі

1 тарау. Жалпы бөлім

1. Қор қызметінің басты қағидалары туралы меморандумның 5.2 т. сәйкес әзірленген осы Қордың тұрғын және тұрғын емес (коммерциялық) жайларының жалгерлік төлемі мен сатып алу сомасын есептеу әдістемесі (бұдан әрі – Әдістеме) Қордың тұрғын және тұрғын емес (коммерциялық) жайларының жалгерлік төлемі мен сату бағасын есептеу тәртібін белгілейді.
2. Осы Әдістеменің басты қағидасы жалгерлік төлем мен сату бағасын есептеудің тазалығы мен ашықтығы болып табылады.
3. Тұрғын және коммерциялық жайларды жалға алу, сатып алумен жалға алудағы жалгерлік төлемдер мөлшерін, сондай-ақ тұрғын және коммерциялық жайларды тікелей сатудағы өткізу құнын Қордың Директорлар кеңесі әрбір құрылыс нысанына арнайы бекітеді.
4. Осы Әдістеме жалгерлік төлем құрылымында коммуналдық және пайдалану шығындарын қарастырмайды.
5. Осы Әдістемеді қолданылатын ұғымдар:

Мерзімсіз аннуитет – шектелмеген кезең ішінде төленетін жалгерлік төлемнің ай сайынғы тең мөлшері белгіленетін төлем түрі;

Аннуитет – жалға алу кезеңі (мерзімі) ішінде төленетін жалгерлік төлемнің ай сайынғы тең мөлшері белгіленетін төлем түрі;

Дифференциаланған төлемдер – ай сайынғы жалгерлік төлемдер мөлшері жалға алу кезеңінің соңына қарай азаятын төлем түрі;

Сату бағасы – Қордың Директорлар кеңесінің бекітуіне/құптауына жатқызылатын 1 (бір) ш.м. үй-жайдың немесе 1 (бір) көлік орнының құны.

Сатып алу бағасы – жалға алуда және сатып алумен жалға алудағы жалгерлік төлемдерді есептеу үшін қолданылатын 1 (бір) ш.м. үй-жайдың немесе 1 (бір) көлік орнының құны.

2 тарау. Жалгерлік төлем мен сату бағасын есептеу тәртібі

6. Тұрғын және коммерциялық жайларды, сондай-ақ көлік орындарын **жалға алу шартымен** берген жағдайда мерзімсіз аннуитеттің мынадай формуласы қолданылады:

$$C_t = PV * \frac{i}{12}$$

мұндағы:

- C_t – t кезеңіндегі ай сайынғы жалгерлік төлем мөлшері;
- PV – сатып алу бағасы;
- i – жыл сайынғы сыйақы мөлшерлемесі (10% социал, эконом класстар, кем дегенде 10% көлік орындары үшін*, 13% бизнес класс, кем дегенде 10%

коммерциялық жайлар және ең кем дегенде 8% цокольді және жертөле қабаттарында орналасқан коммерциялық жайлар үшін).

7. Тұрғын және коммерциялық жайларды, сондай-ақ көлік орындарын сатып алумен жалға алу шартымен берген жағдайда аннуитет формуласы, не болмаса дифференцияланған төлем формуласы қолданылады.

Аннуитет формуласы:

$$C_t = \frac{PV * \frac{i}{12}}{\left(1 - \left(1 + \frac{i}{12}\right)^{-D}\right) * \left(1 + \frac{i}{12}\right)}$$

мұндағы:

- C_t – t кезеңіндегі ай сайынғы жалгерлік төлем мөлшері;
- $t = 1 \dots D$;
- PV – сатып алу бағасы;
- i – жыл сайынғы сыйақы мөлшерлемесі (10% социал, эконом класстар, кем дегенде 10% көлік орындары үшін*, 13% бизнес класс, кем дегенде 20% коммерциялық жайлар үшін, кем дегенде 15% цокольді қабатта орналасқан коммерциялық жайлар үшін және кем дегенде 7% жертөле қабаттарында орналасқан коммерциялық жайлар үшін);
- D – кезеңдер саны.

Дифференцияланған төлем формуласы:

$$C_t = \frac{PV}{D} + L_t \frac{i}{12}$$

мұндағы:

- C_t – t кезеңіндегі ай сайынғы жалгерлік төлем мөлшері;
- $t = 1 \dots D$;
- PV – сатып алу бағасы;
- D – кезеңдер саны;
- L_t – t кезеңіне қалған сату бағасы ($t = 1$ болғанда $L_t = PV$);
- i – жыл сайынғы сыйақы мөлшерлемесі (10% социал, эконом класстар, кем дегенде 10% көлік орындары үшін*, 13% бизнес класс, кем дегенде 20% коммерциялық жайлар үшін, кем дегенде 15% цокольді қабатта орналасқан коммерциялық жайлар үшін және кем дегенде 7% жертөле қабаттарында орналасқан коммерциялық жайлар үшін).

Кез-келген төлеу түрінде (аннуитет немесе дифференцияланған төлемдер) тұрғын және коммерциялық жайларды, сондай-ақ көлік орындарын мерзімінен бұрын сатып алған жағдайда мынадай формула қолданылады:

$$P_t = L_t + r * L_t$$

мұндағы:

- P_t – t кезеңіндегі 1 ш.м. өтеу сомасы;
- $t = 1 \dots D$;
- L_t – t кезеңіне қалған сатып алу бағасы;
- r – сыйақы (15% социал, эконом класстар, кем дегенде 15% көлік орындары үшін, 30% бизнес класс, кем дегенде 50% коммерциялық жайлар үшін, кем

дегенде 30% цокольді қабатта орналасқан коммерциялық жайлар үшін және кем дегенде 7% жертөле қабаттарында орналасқан коммерциялық жайлар үшін).

Аннуитет жағдайында L_t мынадай формуламен анықталады:

$$L_t = L_{t-1} \left(1 + \frac{i}{12}\right) - C_t$$

мұндағы:

- i – жыл сайынғы сыйақы мөлшерлемесі (10% социал, эконом класстар, кем дегенде 10% көлік орындары үшін*, кем дегенде 20% коммерциялық жайлар үшін, кем дегенде 15% цокольді қабатта орналасқан коммерциялық жайлар үшін және кем дегенде 7% жертөле қабаттарында орналасқан коммерциялық жайлар үшін);
- C_t – аннуитет бойынша ай сайынғы жалгерлік төлем мөлшері.

Дифференцияланған төлемдер жағдайында L_t мынадай формуламен анықталады:

$$L_t = PV - N * \frac{PV}{D}$$

мұндағы:

- PV – сатып алу бағасы;
- N – өтелген төлемдер саны;
- D – кезеңдер саны.
- **Ескерту: бір көлік орнының сатып алу бағасы «Самұрық-Қазына» ұлттық әл-ауқат қоры» АҚ шешімімен белгіленген және «Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» АҚ бір көлік орнының сатып алу құнын есептеу әдістемесіне сәйкес келмеген жағдайда бір көлік орны үшін мөлшерлеме кем дегенде 2% құрайды.*

Мерзімінен бұрын жартылай өтеу жағдайында қалған сатып алу бағасы сыйақыны есепке ала отырып жартылай өтеу сомасына азайтылады:

$$L'_t = L_t - \frac{S_t}{(1+r)}$$

мұндағы:

- L'_t - жартылай өтеуді есепке ала отырып қалған сатып алу бағасы;
- L_t – қалған сатып алу бағасы;
- $t = 1 \dots D$;
- S_t – мерзімінен бұрын жартылай өтеу сомасы;
- r – сыйақы (15% социал, эконом класстар, кем дегенде 15% көлік орындары үшін, 30% бизнес класс, 50% коммерциялық жайлар үшін, кем дегенде 30% цокольді қабатта орналасқан коммерциялық жайлар үшін және кем дегенде 7% жертөле қабаттарында орналасқан коммерциялық жайлар үшін).

Мерзімінен бұрын жартылай өтеу салдарынан кейінгі ай сайынғы жалгерлік төлемдер азаяды.

8. Коммерциялық жайларды сатып алумен жалға алғандағы төлем мөлшері конкурстық негізде көбейтілуі мүмкін.
9. Ай сайынғы жалгерлік төлем мөлшері тұрғын және тұрғын емес (коммерциялық) алаңның 1 (бір) шаршы метріне немесе 1 (бір) көлік орнына есептеледі.

10. Социал, эконом және бизнес кластағы **тұрғын жайларды тікелей сатуда** үй-жайдың 1 (бір) шаршы метрінің сату бағасы сатып алу бағасын сәйкесінше 15 (он бес) және 30 (отыз) пайызға көбейту арқылы қалыптасады.
11. **Коммерциялық жайларды тікелей сатуда** үй-жайдың 1 (бір) шаршы метрінің сату бағасы сатып алу бағасын цокольді қабатта орналасқан коммерциялық жайлар үшін кем дегенде 30 (отыз) пайызға, жертөле қабаттарында орналасқан коммерциялық жайлар үшін кем дегенде 7 (жеті) пайызға және қалған барлық коммерциялық жайлар үшін кем дегенде 50 (елу) пайызға көбейту арқылы қалыптасады. Бұл ретте коммерциялық жайлардың сату бағасы конкурстық негізде көбейтілуі мүмкін.
12. **Көлік орнын тікелей сатуда** 1 (бір) көлік орнының сату бағасы сатып алу бағасын кем дегенде 15 (он бес) пайызға көбейту арқылы қалыптасады.

3 тарау. Қорытынды ережелер

13. Әдістемені қалыптастыру кезінде белгіленген параметрлер өзгерген, оның ішінде Қордың қорға жүйелеу мөлшерлемесін арттырған жағдайда осы Әдістемеге өзгертулер мен толықтырулар енгізу арқылы түзетуге жатқызылады.