



**«Самұрық-Қазына»
ЖЫЛЖЫМАЙТЫН
МҮЛІК ҚОРЫ**

**«Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» АҚ
Директорлар кеңесі тікелей отырысының
2014 жылғы 2 шілдедегі № 84 хаттамасына
№ __ қосымша**

**«Самұрық-Қазына» жылжымайтын
мүлік қоры» АҚ Директорлар кеңесінің
2014 жылғы 2 шілдедегі №84 шешімімен
БЕКІТІЛДІ**

**«Қолжетімді тұрғын үй – 2020» бағдарламасы бойынша
«Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» АҚ-ның
тұрғын және коммерциялық (тұрғын емес)
үй-жайларын өткізу қағидасы**

Астана қаласы, 2014

1-тарау. Жалпы ережелер

1. Осы «Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» АҚ-ның тұрғын және коммерциялық (тұрғын емес) үй-жайларын өткізу қағидасы (бұдан әрі – Қағида) «Қолжетімді тұрғын үй – 2020» бағдарламасы аясында салынған «Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» АҚ-ға (бұдан әрі – Жылжымайтын мүлік қоры) тиесілі тұрғын және коммерциялық (тұрғын емес) үй-жайларды, сондай-ақ көлік орындарын өткізудің шарттары мен тәртібін айқындау мақсатында әзірленді. Тұрғын, коммерциялық (тұрғын емес) үй-жайларды және көлік орындарын жалға беру тәртібі мен шарттары Жылжымайтын мүлік қорының ішкі құжаттарымен реттеледі.

2. Қағида Қазақстан Республикасы Үкіметінің актілерінде және Жылжымайтын мүлік қорының ішкі құжаттарында айқындалған мақсаттар мен міндеттерге сәйкес әзірленді және жеке тұлғалардың, Қазақстан Республикасы азаматтарының Жылжымайтын мүлік қорының тұрғын үй-жайларына қолжетімділігін арттыруға, сондай-ақ Жылжымайтын мүлік қорының құрылысты қаржыландыруға бөлінген қаражатының қайтарылуын және қаржылық орнықтылығын қамтамасыз етуге бағытталған.

3. Осы Қағидалардың ережелері «Самұрық-Қазына» АҚ Директорлар кеңесі төрағасының және/немесе «Самұрық-Қазына» АҚ Басқарма төрағасының тапсырмалары негізінде қабылданатын «Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» АҚ Басқармасының шешімі бойынша заңды және жеке тұлғаларға тұрғын және коммерциялық (тұрғын емес) үй-жайларды, көлік орындарын және Жылжымайтын мүлік қорының құрылыс объектілеріне қатысу үлестерін өткізу жағдайларына қолданылмайды.

Осы тармақтың ережелерін орындау үшін «Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» АҚ «Самұрық-Қазына» АҚ-ға салынып жатқан объектілер туралы ақпарат жолдайды және «Самұрық-Қазына» АҚ-дан пәтерге ықтимал қажеттілік жөнінде ақпарат алған соң, «Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» АҚ Басқармасы әр объектідегі пәтерлердің жалпы пулынан алынатын көлемде пәтерлер резервін құрады.

Жылжымайтын мүлік қоры объектілер пайдалануға берілгеннен күннен бастап 2 (екі) айдан кешіктірмейтін мерзімде пәтерлердің сипаттамалары (пәтерлер саны, ауданы, пәтерлердің әрбір түрі бойынша өткізу бағасы) туралы ақпаратты көрсетіп, резервке қойылған пәтерлер тізімі берілген жазбаша хабарламаны Қорға жолдайды.

Егер резервке қойылған пәтерлерді Қор бөлмей қалған жағдайда, оларды өткізу осы Қағидалардың 3, 4, 5-тарауларына сәйкес жүргізіледі.

4. Осы Қағидада мынадай негізгі ұғымдар қолданылады:

Бағдарлама – Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2012 жылғы 21 маусымдағы №821 қаулысымен бекітілген «Қолжетімді тұрғын үй – 2020» бағдарламасының Жылжымайтын мүлік қоры іске асыратын бөлігі.

Тұрғынжайларды жалдау – Жылжымайтын мүлік қоры жеке немесе заңды тұлғаға тұрғынжайларды ақылы уақытша иелену мен пайдалану үшін беретін мәміле;

Коммерциялық (тұрғын емес) үй-жайларды немесе көлік орындарын жалдау – Жылжымайтын мүлік қоры жеке немесе заңды тұлғаға коммерциялық

(тұрғын емес) үй-жайларды немесе көлік орындарын ақылы уақытша иелену мен пайдалану үшін беретін мәміле;

Сатып алу құқығымен жалдау – Жылжымайтын мүлік қорының талаптарына сәйкес жалдау мерзімі аяқталған не мерзімінен бұрын сатып алынған жағдайда, тұрғын, коммерциялық (тұрғын емес) үй-жайлар мен көлік орындарына меншік құқығы ауысатын жалдау;

Өтінуші – Жылжымайтын мүлік қорынан жалдау, сатып алу құқығымен жалдау немесе сатып алу шартымен тұрғын, коммерциялық (тұрғын емес) үй-жайларды немесе көлік орындарын алғысы келетін жеке немесе заңды тұлға.

Қоса өтінуші – Жылжымайтын мүлік қорынан Өтінушімен бірге жалдау, сатып алу құқығымен жалдау немесе сатып алу шартымен тұрғын, коммерциялық (тұрғын емес) үй-жайларды немесе көлік орындарын алғысы келетін жеке немесе заңды тұлға; жеке тұлға үшін Қоса өтінуші Өтінушінің отбасы мүшесі болуы тиіс.

Жалгер – Жылжымайтын мүлік қорынан жалдау немесе сатып алу құқығымен жалдау шартымен тұрғын, коммерциялық (тұрғын емес) үй-жайларды немесе көлік орындарын ақылы пайдалануға алған жеке немесе заңды тұлға;

Тең жалгер – Жылжымайтын мүлік қорынан Жалгермен бірге жалдау немесе сатып алу құқығымен жалдау шартымен тұрғын, коммерциялық (тұрғын емес) үй-жайларды немесе көлік орындарын ақылы пайдалануға алған жеке немесе заңды тұлға, жеке тұлға үшін Тең жалгер Жалгердің отбасы мүшесі болуы тиіс;

Қор – «Самұрық-Қазына» АҚ;

Жылжымайтын мүлік қоры – «Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» АҚ;

Басқарушы компания – Жылжымайтын мүлік қорының жылжымайтын мүлік объектілерін басқаратын Жылжымайтын мүлік қорының еншілес ұйымы;

Кепілді төлем – тұрғын, коммерциялық (тұрғын емес) үй-жайларды немесе көлік орындарын жалдау/сатып алу құқығымен жалдау шарты бойынша міндеттемелерін орындамауы немесе тиісті түрде орындамауы салдарынан Жалгерде туындауы мүмкін Жылжымайтын мүлік қорының алдындағы ықтимал материалдық жауапкершілігін қамтамасыз ету ретінде Жылжымайтын мүлік қорының/Басқарушы компанияның шотына Жалгер енгізетін төлем;

Тұрғын үй-жай, тұрғынжай, пәтер – тұрақты тұруға арналған және сол үшін пайдаланылатын бөлек тұрғын жай, соның ішінде тұрғынжайдың тұрғын алаңы мен тұрғын емес алаңы;

Коммерциялық (тұрғын емес) үй-жай – тұрғын үйдің (тұрғын ғимараттың) ортақ мүлік болып табылатын бөліктерін қоспағанда, тұрақты тұрудан өзге мақсаттарда пайдаланылатын, тұрғын үйге бөлек жапсырыла (жапсырыла-кіріктіріле) салынған үй-жай;

Көлік орны – гараж кешенінде (паркингте) бір автокөлікті ұзақ сақтауға (автотұрақ) арналған, осындай гараж кешенінде (паркингте) ортақ пайдаланудағы үй-жайларға тікелей шығатын жолы бар бөлек құрылымдық кеңістік.

Тұрғын үй комиссиясы – Жылжымайтын мүлік қоры Басқармасының шешімімен құрылатын және Жылжымайтын мүлік қорының, Қордың өкілдерінен, сондай-ақ қоғамдық ұйымдардың, осы Бағдарлама іске асырылатын қала әкімдігінің өкілдерінен құралатын комиссия. Комиссия құрамында кемінде 5 (бес) адам болуы тиіс және 7 (жеті) адамнан аспауы қажет, бұл ретте комиссияның тәуелсіз мүшелерінің саны Жылжымайтын мүлік қоры мен Қордың өкілдерінің

жиынтық санынан аспауы тиіс. Тұрғын үй комиссиясы осы Қағидаға сәйкес қалыптастырылатын кезектілікті бекіту туралы шешім қабылдау мақсатында құрылады;

ЖАО – Қазақстан Республикасының жергілікті атқарушы органдары (Өкімдіктер).

Пул – пәтерлердің әрбір түрі бойынша төлем қабілетінің жеткіліктігін растаған пәтерді кейіннен сатып алу құқығымен жалдайтын жалгерлердің және сатып алушылардың ЖАО уәкілетті органдары бекіткен тізімдері.

Тұрғынжайы жоқ адам, сатып алу құқығымен жалдау кезінде – пәтер алғысы келетін елді мекенде өтінім беру күніне дейінгі үш жыл ішінде меншігінде тұрғынжайы жоқ Өтінуші және оның жұбайы, сондай-ақ Өтінушімен бірге тұратын отбасы мүшелері. Өтінушінің, оның жұбайының және отбасы мүшелерінің аталған мәртебесі әділет органының тиісті анықтамасымен расталуы тиіс;

Тұрғынжайы жоқ адам, сатып алу кезінде – пәтер алғысы келетін елді мекенде өтінім беру күніне дейінгі бір жыл ішінде меншігінде тұрғынжайы жоқ Өтінуші және оның жұбайы, сондай-ақ Өтінушімен бірге тұратын отбасы мүшелері. Өтінушінің, оның жұбайының және отбасы мүшелерінің аталған мәртебесі әділет органының тиісті анықтамасымен расталуы тиіс;

Тұрғын үй жағдайын жақсартқысы келетін адам, сатып алу құқығымен жалдау кезінде – Өтінушінің және онымен бірге тұратын отбасы мүшелерінің пәтер алғысы келетін елді мекенде өтінім беру күніне дейінгі үш жыл ішінде меншігінде басқа пәтері болмаған кезде, жалпы алаңы бірге тұратын отбасы мүшелерінің әрқайсысына 18 (он сегіз) шаршы метрден кем келетін тұрғынжайға ие Өтінуші және онымен бірге тұратын отбасы мүшелері. Өтінушінің аталған мәртебесі пәтердің техникалық төлқұжатының нотариалдық расталған көшірмесімен, мекенжай анықтамасымен, бірге тұратын отбасы мүшелерінің әрқайсысының пәтерінің жоқ екені немесе бар екені туралы анықтамаларымен расталады;

Тұрғын үй жағдайын жақсартқысы келетін адам, сатып алу кезінде – Өтінушінің және онымен бірге тұратын отбасы мүшелерінің пәтер алғысы келетін елді мекенде өтінім беру күніне дейінгі бір жыл ішінде меншігінде басқа тұрғынжайы болмаған кезде, жалпы алаңы бірге тұратын отбасы мүшелерінің әрқайсысына 18 (он сегіз) шаршы метрден кем келетін тұрғынжайға ие Өтінуші және онымен бірге тұратын отбасы мүшелері. Өтінушінің аталған мәртебесі пәтердің техникалық төлқұжатының нотариалдық расталған көшірмесімен, мекенжай анықтамасымен, бірге тұратын отбасы мүшелерінің әрқайсысының пәтерінің жоқ екені немесе бар екені туралы анықтамаларымен расталады;

КЖТС – Өтінушінің және оның отбасы мүшелерінің жиынтық табысының мөлшеріне қарай, Өтінуші ай сайын төлей алатын және Өтінушінің төлем қабілетінің көрсеткіші болып табылатын ең көп жалдау төлемінің сомасы;

Төлемқабілеті = КЖТС. Өтінуші мақұлданған жағдайда, Өтінуші төлеуге міндеттенетін бастапқы жарна болса, мынадай формула қолданылады: «**Төлемқабілеті = КЖТС + Ай сайынғы жалдау төлемінің азаю сомасы**», оның есептелуі Өткізу тәртібімен айқындалады.

Кезектілік – осы Қағидаға сәйкес қалыптастырылатын, нақты реті бар, онда пәтер алуға үміткер Өтінушілер көрсетілетін тізім;

Сату – Жылжымайтын мүлік қорының тұрғын және/немесе коммерциялық (тұрғын емес) үй-жайларды, көлік орындарын Өтінушінің меншігіне және/немесе үшінші тұлғаларға Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамасына сәйкес сатып алу-сату шартын жасасу арқылы беруі;

Отбасы мүшелері – Өтінушімен бірге тұратын жұбайы және ата-анасы, жақын туыстары (ата-анасы, балалары, бала асырып алушылары, асырап алған балалары, ата-әжесі, немерелері, тұрмыста емес толыққанды және толыққанды емес аға-інілері мен апа-сінді-қарындастары). Әкесі немесе шешесі ортақ адамдар толыққанды емес аға-інілер мен апа-сінді-қарындастар болып табылады. Өтінушінің немесе оның отбасы мүшесінің жұбайы бірге тұратынына немесе бірге тұрмайтынына қарамастан, отбасы мүшесі ретінде көрсетіледі;

Өткізу тәртібі – осы Қағида негізінде және соған сәйкес әзірленетін және Жылжымайтын мүлік қорының Басқармасы бекітетін, «Қолжетімді тұрғын үй – 2020» бағдарламасы бойынша Жылжымайтын мүлік қорының тұрғын және коммерциялық (тұрғын емес) үй-жайларын, көлік орындарын өткізу тәртібі;

Аукцион – Жылжымайтын мүлік қорының үй-жайларын өткізудің жария нысаны.

2-тарау. Жергілікті атқарушы органдар (ЖАО) арқылы сатып алу құқығымен жалдау және сатып алу шартымен өткізілетін Жылжымайтын мүлік қорының тұрғын үй-жайларын бөлу

5. ЖАО және Жылжымайтын мүлік қоры арасында Жылжымайтын мүлік қорының тұрғын үй-жайларын бөлу жөнінде Ынтымақтастық туралы үлгі келісімге қол қою.

6. Жылжымайтын мүлік қоры ЖАО-ға ЖАО арқылы өткізуге белгіленген сатып алу құқығымен жалдау арқылы өткізілетін тұрғын үй-жайлардың тізімдерін қоса тіркеп, жазбаша хабарлама жолдайды, онда пәтерлерді өткізудің сипаттамалары (саны және алаңы, пәтерлердің әрбір түрі бойынша ай сайынғы жалдау төлемінің мөлшері) туралы ақпарат болады.

7. Жылжымайтын мүлік қоры ЖАО-ға ЖАО арқылы өткізуге белгіленген 100% төлеу арқылы өткізілетін тұрғын үй-жайлардың тізімдерін қосып жазбаша хабарлама жолдайды, онда тұрғын үй-жайдың сипаттамалары (пәтерлердің саны, алаңы, пәтерлердің әрбір түрі бойынша сату бағасы) туралы ақпарат болады.

8. ЖАО Бағдарламада көзделген мерзімдер мен тәртіпте пәтерлердің әрбір түрі бойынша пәтерлерді сатып алу құқығымен жалдайтын, төлем қабілетін растаған жалгерлердің және сатып алушылардың тізімдерін жасап, түпкілікті тізімдерді Жылжымайтын мүлік қорына тапсырады;

9. ЖАО Пулға енген жеке тұлғаларға кейін Жылжымайтын мүлік қорымен/Басқарушы компаниямен пәтер алу үшін тиісті шарт жасасу үшін қажетті құжаттарды уақтылы ұсыну қажеттігі туралы жазбаша хабарлама жолдайды.

10. Жылжымайтын мүлік қоры/Басқарушы компания ЖАО пулдарындағы жеке тұлғаларға Өткізу тәртібіне сәйкес пәтер таңдауға мүмкіндік береді.

11. Пулдарға енген және пәтер таңдаған жеке тұлғалар Жылжымайтын мүлік қорының тұрғын үй-жайларын сатып алу құқығымен жалдау немесе сатып алу-сату шарттарын жасасуға құқылы.

12. ЖАО пулы бекітілген күннен бастап, 40 (қырық) күннен кешіктірмей, аталған пулға енген жеке тұлғалар Жылжымайтын мүлік қорына/Басқарушы

компанияға Өткізу тәртібіне сәйкес құжаттар тізбесін тапсыруға немесе тұрғын үй-жайларды алудан бас тартатынын жазбаша түрде хабарлауға міндетті.

13. Жылжымайтын мүлік қоры ЖАО пулындағы жеке тұлғаның төлем қабілеті ай сайынғы жалдау төлемдерін төлеу үшін жеткіліксіз болған жағдайда, оған пәтер бөлуден бас тартуға құқылы.

14. ЖАО пулындағы жеке тұлғаның талап етілетін құжаттарды белгіленген мерзімде ұсынбауы аталған жеке тұлғаны қалыптастырылған пулдан шығару үшін негіз болады, ал оларға бөлінген тұрғын үй-жайлар бөлінбеген деген мәртебе алады.

15. Жылжымайтын мүлік қоры осы Қағиданың және Өткізу тәртібінің ережелеріне сәйкес ұсынылған пулдағы жалгерлер мен сатып алушылармен сатып алу құқығымен жалдау немесе сатып алу-сату шарттарын жасасады.

16. Ұсынылған ЖАО пулдарына сәйкес тұрғын үй-жайлар бөлінгеннен кейін, бөлінбеген тұрғын үй-жайлар қалған жағдайда, қалған тұрғын үй-жайларды бөлу осы Қағиданың 3, 4, 5-тарауларына сәйкес жүргізіледі.

3-тарау. Тұрғын үй-жайларды сатып алу құқығымен жалдау арқылы өткізудің негізгі қағидаттары мен шарттары

17. Пәтерлерді сатып алу құқығымен жалдау арқылы өткізу Қазақстан Республикасының азаматтары болып табылатын жеке тұлғалар үшін ғана көзделген. Жеке тұлға Жылжымайтын мүлік қорының бағдарламалары бойынша сатып алу құқығымен жалдау тетігі арқылы пәтер алу құқығын бір реттен артық іске асыра алмайды. Жылжымайтын мүлік қорының бағдарламалары шеңберінде тұрғын үй-жайларды сатып алу құқығымен жалдау шарттарын жасасқан адамдар, сондай-ақ сатып алу құқығымен жалдау шарттарында көрсетілген, КЖТС есептеу кезінде табыстары ескерілген отбасы мүшелері өз құқығын іске асырған жеке тұлғалар болып саналады.

18. Жылжымайтын мүлік қорының әр объектідегі сатып алу құқығымен жалдау және тікелей сату арқылы өткізілетін тұрғын үй-жайларының арақатынасы Жылжымайтын мүлік қоры алдындағы мақсаттарға қарай, нормативтік құқықтық актілерге және Жылжымайтын мүлік қорының ішкі құжаттарына сәйкес айқындалады. Сатып алу құқығымен жалдау арқылы өткізілетін пәтерлердің саны Қазақстан Республикасы Үкіметінің актілерінде белгіленген көлемдерден кем болмауға тиіс. Осы Қағидаға сәйкес өткізу кезінде сұранысқа ие болмаған тұрғын үй-жайларды Жылжымайтын мүлік қоры Жылжымайтын мүлік қоры Басқармасының шешімі бойынша айқындалатын өткізудің кез келген тетіктері арқылы өткізуі мүмкін.

19. Сатып алу құқығымен жалдау кезінде тұрғын үй-жайлардың 1 (бір) шаршы метрі үшін ай сайынғы жалдау төлемі, сондай-ақ мерзімінен бұрын сатып алу бағасы құрылысты қаржыландыруға бөлінген қаражаттың қайтарылуы, мүліктің сақталуы және Жылжымайтын мүлік қорының қаржылық орнықтылығы қағидаттарына қарай айқындалады және Өткізу тәртібіне сәйкес есептеледі.

20. Сатып алу құқығымен жалдау арқылы өткізілетін тұрғын үй-жайлар 15 (он бес) жылға дейінгі мерзімге беріледі.

21. Пәтерлерді сатып алу құқығымен жалдау арқылы бөлу тұрғынжайы жоқ немесе тұрғын үй жағдайын жақсартқысы келетін адамдарға басымдық беру қағидаты сақтала отырып, жүргізіледі. Осыған байланысты, бастапқыда

тұрғынжайы жоқ немесе тұрғын үй жағдайын жақсартқысы келетін адамдардан ғана өтінімдер қабылданады. Тұрғынжайы жоқ немесе тұрғын үй жағдайын жақсартқысы келетін адамдармен бірге өзге адамдардың өтінім беруге құқығы жоқ. Пәтерлер осы тармаққа сәйкес бөлінбеген жағдайда, Жылжымайтын мүлік қоры өтінімдерді қайта қабылдайтыны туралы жариялайды, бірақ бұл ретте жоғарыда аталған басымдықтар берілмейді, мұндай жағдайда өтінімдер тұрғынжайының бар немесе жоқ екеніне қарамастан, барлық адамдардан қабылданады.

22. Жылжымайтын мүлік қорымен сатып алу құқығымен жалдау шартын жасасу үшін Өтінуші жалдау төлемдерін, жалдайтын пәтерін ұстауға арналған шығыстарды және Өтінуші мен оның отбасы мүшелерінің өзге де шығыстарын жабуға жеткілікті жиынтық табыс мөлшерін растауы тиіс. Өтінушінің табысы КЖТС-мен расталады, оны есептеуді Өткізу тәртібіне сәйкес екінші деңгейдегі банктер (бұдан әрі – ЕДБ) жүргізеді.

23. Жылжымайтын мүлік пулын тиімді басқаруды қамтамасыз ету үшін Жылжымайтын мүлік қоры Жалгерлердің Жылжымайтын мүлік қоры алдындағы міндеттемелерін тиісті түрде орындамауымен байланысты шығындарға жол бермеуге міндетті, бұл үшін шарттарда сенімсіз Жалгерлерді пәтерден шығару мүмкіндігі көзделуі тиіс, сондай-ақ 3 (үш) айлық жалдау төлемі мөлшерінде біржолғы кепілді төлем төлеу тетігі қолданылады. Мерзімінен бұрын ішінара өтеу нәтижесінде жалдау төлемі азайған жағдайда, кепілді төлем қайта есептелмейді.

24. Сатып алу құқығымен жалдау жөнінде шарт жасасу кезінде, мүлікті ұстауға арналған төлемақы (коммуналдық және пайдалану қызметтері, күрделі жөндеуге арналған жинақталымдар, мүлікті сақтандыру, мүлік салығын төлеумен байланысты Жылжымайтын мүлік қорының шығыстарын өтеу) жалдау төлемінің құрамына кірмейді және оларды Жалгер шартқа қол қойған күннен бастап өзі төлейді.

25. Жалгер тұрғын үй-жайын сақтандыруды өз есебінен жүзеге асыруға міндетті. Кейін Жалгер сатып алу құқығымен жалдау шартының бүкіл қолданылу мерзімі ішінде, жыл сайын мүлікті сақтандыруға міндетті, онда бүліну немесе жойылу салдарынан тұрғын үй-жайға келтірілетін залалды өтейтін мөлшерде Жылжымайтын мүлік қорының (пайда алушы) пайдасына сақтандыру төлемдерін төлеу көзделеді. Сақтандыру үшін сақтандыру компанияларының тізімін Жылжымайтын мүлік қоры қалыптастырады. Сақтандыру төлемінің жалпы сомасы Жылжымайтын мүлік қоры сақтандырған сәтте тиісті тұрғын үй-жайдың негізгі құнының қалған сомасынан кем болмауға тиіс.

26. Табысы КТЖС-ны есептеу кезінде пайдаланылған Қоса өтінушінің өзі Өтінуші ретінде өтінім беруіне және тұрғын үй-жайды бөлуге қатысуына немесе басқа Өтінушіде Қоса өтінуші ретінде көрсетілуіне құқығы жоқ. Өтінушінің өтінімі қанағаттандырылмаған немесе Өтінуші пәтер алудан бас тартқан жағдайда, жоғарыда аталған тұлға пәтер алуға өзі қатысуға, үміткер болуға құқылы.

27. Басқарушы компания Өтінушімен тұрғын үй-жайларды сатып алу құқығымен жалдау шартын Өткізу тәртібінің ажырамас бөлігі болып табылатын Тұрғын үй-жайларды сатып алу құқығымен жалдау шартының үлгі нысанына сәйкес жасасады.

28. Тұрғын үй-жайларды сатып алу құқығымен жалдау шартын жасасу кезінде және аталған шарт тіркелген күннен бастап 3 (үш) жыл ішінде Жалгер пәтерді өткізу құнының 50%-ынан (елу пайызынан) аспайтын мөлшерде бастапқы

жарна енгізуге құқылы. Бұл ретте ай сайынғы жалдау төлемі қайта есептелуі тиіс, бастапқы жарнаның ең аз мөлшері және жалдау төлемін қайта есептеу шарттары Өткізу тәртібімен айқындалады. Жоғарыда аталған мерзім аяқталған соң, тұрғын үй-жайдың құнын мерзімінен бұрын өтеу мөлшеріне шектеу алып тасталады.

29. Сатып алу құқығымен жалдау арқылы берілген тұрғын үй-жайларды мерзімінен бұрын толық сатып алу тұрғын үй-жайды мерзімінен бұрын сатып алуға белгіленген 3 (үш) жылды құрайтын мораторий мерзімі аяқталғаннан кейін мүмкін болады.

30. Тұрғын үй-жайларды сатып алу құқығымен жалдау шартын жасасу тәртібі, сондай-ақ сатып алу құқығымен жалдау арқылы берілген тұрғын үй-жайларды мерзімінен бұрын сатып алудың және тұрғын үй-жай төлемінің есебіне бастапқы жарна енгізудің тәртібі Өткізу тәртібімен реттеледі.

31. Сатып алу құқығымен жалдау арқылы өткізілмеген тұрғын үй-жайлар өткізудің өзге тетіктері арқылы өткізілуі мүмкін.

32. Уәкілетті органда меншік құқығын қайта ресімдеу және сатып алу құқығымен жалдау шарттарын, соның ішінде шарттарға жасалған қосымша келісімдерді, тіркеу бойынша шығыстарды Жалгер көтереді.

4-тарау. Тұрғын үй-жайларды сату арқылы өткізудің негізгі қағидаттары мен шарттары

33. Тұрғынжайларды сату арқылы өткізу тетігі салынған қаражатты жылдам қайтаруға бағытталған, осыған байланысты пәтерлерді сату тетігі арқылы өткізу жеке тұлғалар үшін де, заңды тұлғалар үшін де көзделген.

34. Тұрғынжайларды сату арқылы бөлу басымдық қағидаттары сақтала отырып жүргізіледі: бірінші кезекте тұрғынжайы жоқ немесе тұрғын үй жағдайын жақсартқысы келетін жеке тұлғаларға басымдық беріледі. Тұрғынжайы бар және тұрғын үй жағдайын жақсартуға мұқтаж емес адамдардың тұрғынжайды сатып алу арқылы алу туралы өтінімдері екінші кезекте қанағаттандырылады. Осыған байланысты бастапқыда тұрғынжайы жоқ немесе тұрғын үй жағдайын жақсартқысы келетін адамдардан ғана өтінімдер қабылданады. Тұрғынжайы жоқ немесе тұрғын үй жағдайын жақсартқысы келетін адамдармен бірге өзге адамдардың өтінім беруге құқығы жоқ. Пәтерлер осы Қағидаға сәйкес бөлінбеген жағдайда, Жылжымайтын мүлік қоры өтінімдерді қайта қабылдайтыны туралы жариялайды, бірақ бұл ретте жоғарыда аталған басымдықтар берілмейді, мұндай жағдайда өтінімдер тұрғынжайының бар немесе жоқ екеніне қарамастан, барлық адамдардан қабылданады. Жеке тұлғалардан тұрғынжайларды сатып алу туралы өтінімдер болмаған жағдайда, пәтерлер осы Қағидалармен белгіленген қандай да бір шектеулерсіз заңды тұлғаларға сатылуы мүмкін.

35. Жеке тұлға сатып алу арқылы пәтер алу құқығын бір реттен артық іске асыра алмайды. Бағдарлама бойынша тұрғын үй-жайды сатып алу құқығымен жалдау немесе сатып алу-сату шарттарын жасасқан адамдар, сондай-ақ ҚЖТС есептеу кезінде табыстары ескерілген Қоса өтінушілер өзінің Бағдарламаға қатысу құқығын іске асырған жеке тұлғалар болып саналады. Сату тетігі арқылы өткізілмеген тұрғын үй-жайлар сатып алуға қайта ұсынылуы мүмкін, ал нарықта сұраныс болмаған жағдайда, өзге тетіктер арқылы, соның ішінде сатып алу құқығымен жалдау тетігі арқылы өткізілуі мүмкін.

36. Тұрғын үй-жайлар бойынша сатып алу-сату шартын жасасу тәртібі, сондай-ақ сату кезіндегі тұрғын үй-жайдың 1 (бір) шаршы метрінің өткізу құны Қазақстан Республикасы Үкіметінің актілерімен белгіленген шарттарға сәйкес реттеліп, есептеледі, және Өткізу тәртібімен айқындалады.

37. Уәкілетті органда меншік құқығын қайта ресімдеу және сатып алу-сату шарттарын, соның ішінде шарттарға жасалған қосымша келісімдерді, тіркеу бойынша шығыстарды Сатып алушы көтереді.

5-тарау. Тұрғын үй-жайларды сатып алу құқығымен жалдау, сату арқылы алуға өтінімдер беру және Өтінушілердің кезектілігін қалыптастыру тәртібі

38. Тұрғын үй-жайларды сатып алу құқығымен жалдау, сату арқылы алуға өтінімдер беру және Өтінушілердің кезектілігін қалыптастыру Өткізу тәртібімен реттеледі және электрондық жүйелер мен интернет технологияларды пайдалану арқылы электронды түрде, Жылжымайтын мүлік қорының интернет ресурсы арқылы жүзеге асырылады.

39. Жылжымайтын мүлік қорының ресми сайтында орналастырылған хабарламада көрсетілген күн тұрғын үй-жайларды өткізу басталатын мерзімі болып саналады. Бұл ретте хабарламада тұрғынжайы жоқ немесе тұрғын үй жағдайын жақсартқысы келетін адамдардан пәтер алуға өтінімдерді бастапқы қабылдау басталатын және аяқталатын күндер көрсетіледі. Өтінімдерді қабылдау кезеңінің жалпы ұзақтығы 15 (он бес) күнтізбелік күннен кем болмауға тиіс.

40. Жылжымайтын мүлік қоры өтінімдерді қабылдаудың жоспарланған мерзіміне дейін кемінде 1 (бір) күнтізбелік ай бұрын Жылжымайтын мүлік қорының ресми сайтына және БАҚ-та («Егемен Қазақстан» және «Казахстанская правда» республикалық газеттерінде) хабарландыру орналастырады, онда Өтінушілерден Жылжымайтын мүлік қорының нақты Құрылыс объектісінен тұрғынжай алуға немесе сатып алуға өтінімдерді қабылдау басталатын және аяқталатын күні мен уақыты көрсетіледі; өтінімдер қабылданатын интернет сайттың мекенжайы, үйдің сипаттамалары, сату арқылы және сатып алу құқығымен жалдау арқылы өткізілетін пәтерлердің саны, бөлмелер саны бойынша пәтерлердің түрі, пәтерлердің болжалды ең үлкен аудандары (пәтерлердің түрі бойынша), сатып алу құқығымен жалдау кезіндегі ай сайынғы жалдау төлемдерінің ең көп мөлшері (пәтерлердің түрі бойынша) және сату кезіндегі құны көрсетіледі.

41. Өтінушілердің кезектілігі тұрғын үй-жайларды сатып алу құқығымен жалдау немесе сатып алу туралы электронды өтінімдерді қабылдау уақыты бойынша автоматты түрде қалыптастырылады.

42. Өтінушілерден құжаттарды қабылдау және қабылданған құжаттарды тексеру автоматты түрде қалыптастырылған кезектілікке сәйкес жүргізіледі. Құжаттарды қабылдау мен тексеру нәтижелері бойынша Тұрғын үй комиссиясы пәтерлерді бөлудің түпкілікті кезектілігін бекіту туралы шешім қабылдайды және Өтінушілерді кезектен шығарудың барлық жағдайларын тіркеп отырады. Тұрғын үй комиссияларын құру және оның жұмыс істеу тәртібі Өткізу тәртібімен айқындалады.

43. Егер тұрғын үй-жайларды алғашқы бөлуден кейін өткізілмеген пәтерлер пулы құралса, екінші бөлу туралы жарияланады, оған тұрғынжайының бар-жоғына қарамастан Қазақстан Республикасының азаматтары қатыса алады.

44. Егер екінші бөлуден кейін өткізілмеген тұрғын үй-жайлар пулы құралса, онда өткізілмеген тұрғын үй-жайлар еркін сатуға қойылады.

45. Тұрғын үй-жайларды бөлу мен өткізудің осы Қағидамен реттелмеген тәртібі мен тетіктері Өткізу тәртібімен реттеледі.

6-тарау. Коммерциялық (тұрғын емес) үй-жайларды, сондай-ақ паркингтегі көлік орындарын өткізудің негізгі қағидаттары мен ережелері

46. Коммерциялық үй-жайларды және/немесе паркингтегі көлік орындарын өткізу салынған қаражатты жылдам қайтаруға бағытталған, осыған байланысты коммерциялық (тұрғын емес) үй-жайларды және/немесе паркингтегі көлік орындарын тікелей сату, сатып алу құқығымен жалдау және жалдау тетіктері арқылы өткізу жеке тұлғалар үшін де, заңды тұлғалар үшін де көзделген.

47. Коммерциялық (тұрғын емес) жайлар және/немесе паркингтегі көлік орындары Қазақстан Республикасының азаматтарына да, резидент емес азаматтарға да тікелей сату, сатып алу құқығымен жалдау және жалдау тетіктері арқылы өткізіледі.

48. Коммерциялық (тұрғын емес) үй-жайларды және/немесе паркингтегі көлік орындарын өткізуді Жылжымайтын мүлік қоры және/немесе Басқарушы компания тікелей сату, сатып алу құқығымен жалдау және жалдау тетіктері арқылы, төлем қабілетін растаусыз жүзеге асырады.

49. Коммерциялық (тұрғын емес) үй-жайларды және/немесе паркингтегі көлік орындарын өткізу кезінде сатып алудың басымдық құқығы коммерциялық (тұрғын емес) үй-жайларды және/немесе паркингте көлік орындарын тікелей сатып алуға үміткер Өтінушілерге беріледі.

Коммерциялық (тұрғын емес) үй-жайларды тікелей сатып алу арқылы алуға бірден артық өтініш берілген жағдайда, ашық Аукцион жолымен өткізу тетігі қолданылады.

Паркингтегі көлік орындарын тікелей сатып алу арқылы алуға бірден артық өтініш берілген жағдайда, сатып алудың басымдық құқығы Бағдарлама бойынша сәйкесінше тұрғын үй кешенінен тұрғын үй-жай алған адамдарға берілетін болады, бір көлік орнына бірнеше теңдес өтініштер болған кезде, ашық Аукцион жолымен өткізу тетігі қолданылады.

50. Коммерциялық үй-жайларды тікелей сатып алу тетігі арқылы алғысы келетін Өтінушілер болмаған жағдайда, басымдық үй-жайларды сатып алу құқығымен жалдау арқылы алғысы келетін Өтінушілерге беріледі. Коммерциялық (тұрғын емес) үй-жайларды сатып алу құқығымен жалдау арқылы алуға бірден артық өтінім берілген жағдайда, ашық Аукцион жолымен өткізу тетігі қолданылады.

Паркингтегі көлік орындарын сатып алу құқығымен жалдау арқылы алуға бірден артық өтініш берілген жағдайда, сатып алудың басымдық құқығы Бағдарлама бойынша сәйкесінше тұрғын үй кешенінен тұрғын үй-жай алған

адамдарға берілетін болады, бір көлік орнына бірнеше теңдес өтініштер болған кезде, ашық Аукцион жолымен өткізу тетігі қолданылады

Коммерциялық (тұрғын емес) үй-жайларды және/немесе паркингтегі көлік орындарын тікелей сатып алу немесе сатып алу құқығымен жалдау тетіктері арқылы алуға өтініштер болмаған жағдайда, коммерциялық (тұрғын емес) үй-жайлар және/немесе паркингте көлік орындары өзге де тетіктер, соның ішінде жалдау тетігі арқылы өткізілуі мүмкін.

51. Коммерциялық (тұрғын емес) үй-жайларды және/немесе паркингте көлік орындарын алу үшін Аукционға қатысу жөнінде өтініштер беру Өткізу тәртібімен реттеледі.

52. Коммерциялық (тұрғын емес) үй-жайларды немесе паркингтегі көлік орындарын тікелей сату кезінде өткізудің бастапқы бағасы, сондай-ақ сатып алу құқығымен жалдау және жалдау кезінде жалдау төлемдерінің бастапқы мөлшері әр объект үшін бөлек есептеледі және оны Жылжымайтын мүлік қорының Басқармасы бекітеді. Бұл ретте бастапқы баға мен еркін өткізу бағасы, сондай-ақ жалдау төлемдерінің мөлшері Өткізу тәртібіне сәйкес айқындалады.

53. Коммерциялық үй-жайларды немесе паркингтегі көлік орындарын сатып алу құқығымен жалдауға тапсырудың ең ұзақ мерзімі Өткізу тәртібіне сәйкес айқындалады. Бұл ретте Жалгер шарттың қолданылу мерзімінде кез келген уақытта коммерциялық үй-жайлардың немесе паркингтегі көлік орындарының толық құнын немесе құнының бір бөлігін мерзімінен бұрын төлеуге және коммерциялық үй-жайларға немесе паркингтегі көлік орындарына меншік құқығын мерзімінен бұрын сатып алуға құқылы.

54. Уәкілетті органда меншік құқығын қайта ресімдеу бойынша, сатып алу-сату және сатып алу құқығымен жалдау шарттарын, соның ішінде оларға жасалған қосымша келісімдерді, тіркеу бойынша шығыстарды Сатып алушы немесе Жалгер көтереді.

55. Жылжымайтын мүлік пулын тиімді басқаруды қамтамасыз ету үшін Жылжымайтын мүлік қоры сенімсіз Жалгерлерді пәтерден шығару мен жалдау және сатып алу құқығымен жалдау кезінде 3 (үш) айлық жалдау төлемі мөлшерінде біржолғы кепілді төлем төлеу тетігін құру арқылы Жалгерлердің Жылжымайтын мүлік қоры алдындағы міндеттемелерін тиісті түрде орындамауымен байланысты шығындарға жол бермеуге міндетті.

56. Коммерциялық (тұрғын емес) үй-жайларды немесе паркингтегі көлік орындарын жалға, сатып алу құқығымен жалға беру шартын Басқарушы компания/Жылжымайтын мүлік қоры Өткізу тәртібінің ажырамас бөлігі болып табылатын Коммерциялық (тұрғын емес) үй-жайларды немесе паркингтегі көлік орындарын жалдау, сатып алу құқығымен жалдау шартының үлгі нысанына сәйкес жасасады.

57. Коммерциялық (тұрғын емес) үй-жайларды немесе паркингтегі көлік орындарын сатып алу құқығымен жалдау кезінде Өтінуші коммерциялық (тұрғын емес) үй-жайларды немесе паркингтегі көлік орындарын өткізу құнынан бастапқы жарна төлеуге құқылы. Бұл ретте ай сайынғы жалдау төлемі қайта есептелуге тиіс, бастапқы жарнаның ең аз мөлшері мен жалдау төлемін қайта есептеу ережелері Өткізу тәртібімен айқындалады.

58. Сатып алу құқығымен жалдау арқылы берілген коммерциялық (тұрғын емес) үй-жайларды немесе паркингтегі көлік орындарын шарттың қолданылу мерзімі ішінде кез келген уақытта мерзімінен бұрын толық сатып алуға болады.

59. Коммерциялық (тұрғын емес) үй-жайларды немесе паркингтегі көлік орындарын сатып алу құқығымен жалдау, сатып алу-сату шарттарын жасасу тәртібі, сондай-ақ сатып алу құқығымен жалдау арқылы берілген коммерциялық (тұрғын емес) үй-жайларды немесе паркингтегі көлік орындарын мерзімінен бұрын сатып алудың және төлеу есебіне бастапқы жарна енгізудің тәртібі, сондай-ақ Аукцион жүргізу Өткізу тәртібімен реттеледі.

60. Коммерциялық (тұрғын емес) үй-жайларды немесе паркингтегі көлік орындарын өткізудің осы Қағидамен реттелмеген барлық қалған ережелері Өткізу тәртібімен және Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамасымен реттеледі.
