



**Правила реализации жилых и коммерческих (нежилых) помещений
АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына»
по Программе развития регионов до 2020**

г. Астана, 2014

Глава 1. Общие положения

1. Настоящие Правила реализации жилых и коммерческих (нежилых) помещений АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына» (далее - Правила) разработаны в целях определения условий и порядка реализации жилых и коммерческих (нежилых) помещений, а также машиномест, принадлежащих АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына» (далее – Фонд недвижимости), построенных в рамках Программы развития регионов до 2020 года, утвержденной Постановлением Правительства Республики Казахстан от 28 июня 2014 года № 728. Порядок и условия сдачи в аренду жилых, коммерческих (нежилых) помещений и машиномест регулируются внутренними документами Фонда недвижимости.

2. Правила разработаны в соответствии с целями и задачами Фонда недвижимости, определенными в актах Правительства Республики Казахстан и внутренних документах Фонда недвижимости, и направлены на повышение доступности жилых помещений Фонда недвижимости для физических лиц, граждан Республики Казахстан, а также обеспечения возвратности выделенных средств на финансирование строительства и финансовой устойчивости Фонда недвижимости.

3. Положения настоящих Правил не распространяются на случаи реализации юридическим и физическим лицам жилых и коммерческих (нежилых) помещений, машиномест и долей участия в объекте строительства Фонда недвижимости по решению Правления АО «Фонд недвижимости «Самрук - Қазына», принимаемом на основании поручений Председателя Совета директоров АО «Самрук-Қазына» и/или Председателя Правления АО «Самрук-Қазына».

Во исполнение положений настоящего пункта АО «Фонд недвижимости «Самрук - Қазына» направляет информацию о строящихся объектах в АО «Самрук-Қазына», и после получения информации от АО «Самрук-Қазына» о возможной потребности в жилье Правлением АО «Фонд недвижимости «Самрук - Қазына» формируется резерв жилых помещений в объеме от общего пула жилых помещений в каждом объекте.

Фонд недвижимости в срок не позднее 2 (двух) месяцев со дня ввода объекта в эксплуатацию направляет Фонду письменное уведомление с указанием списка зарезервированных жилых помещений, содержащее информацию о характеристиках жилых помещений (количество, площади квартир, цена реализации по каждому типу квартир).

В случае если зарезервированные жилые помещения остались не распределенными Фондом, их реализация проводится согласно Главе 3,4,5, настоящих Правил

4. В настоящих Правилах используются следующие основные понятия:

Программа - Программа развития регионов до 2020 года, утвержденная Постановлением Правительства Республики Казахстан от 28 июня 2014 года № 728 в части, реализуемой Фондом недвижимости.

Аренда жилого помещения – сделка, в соответствии с которой Фонд недвижимости предоставляет физическому или юридическому лицу жилые помещения за плату во временное владение и пользование;

Аренда коммерческого (нежилого) помещения или машиноместа – сделка, в соответствии с которой Фонд недвижимости предоставляет физическому или юридическому лицу коммерческие (нежилые) помещения или машиноместа за плату во временное владение и пользование;

Аренда с выкупом – аренда с переходом права собственности на жилые, коммерческие (нежилые) помещения и машиноместа по истечении срока аренды, либо в случае досрочного выкупа, согласно условиям Фонда недвижимости;

Заявитель – физическое или юридическое лицо, имеющее намерение получить у Фонда недвижимости жилое, коммерческое (нежилое) помещение или машиноместо на условиях аренды, аренды с выкупом или продажи.

Созаявитель - физическое или юридическое лицо, имеющее намерение получить у Фонда недвижимости жилое, коммерческое (нежилое) помещение или машиноместо на условиях аренды, аренды с выкупом или продажи совместно с Заявителем, Созаявитель, для физического лица, должен являться членом семьи Заявителя.

Арендатор – физическое или юридическое лицо, получившее у Фонда недвижимости в пользование жилое, коммерческое (нежилое) помещение или машиноместо за плату на условиях аренды или аренды с выкупом;

Соарендатор - физическое или юридическое лицо, получившее у Фонда недвижимости в пользование жилое, коммерческое (нежилое) помещение или машиноместо за плату на условиях аренды или аренды с выкупом, совместно с Арендатором, для физического лица Соарендатор должен являться членом семьи Арендатора;

Фонд – АО «Самрук - Қазына»;

Фонд недвижимости – АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына»;

Управляющая компания – дочерняя организация Фонда недвижимости, осуществляющая управление объектами недвижимости Фонда недвижимости;

Гарантийный платеж – платеж, вносимый Арендатором на счет Фонда недвижимости/Управляющей компании, в качестве обеспечения возможной материальной ответственности перед Фондом недвижимости, которая может появиться у Арендатора вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору аренды/аренды с выкупом жилого, коммерческого (нежилого) помещения или машиноместа;

Жилое помещение, жилье, квартира – отдельное помещение, предназначенное и используемое для постоянного проживания, включающее как жилую площадь, так и нежилую площадь жилища;

Коммерческое (нежилое) помещение – отдельное встроенное (встроено-пристроенное) в жилой дом помещение, используемое для иных, чем постоянное проживание, целей, за исключением частей жилого дома (жилого здания), являющихся общим имуществом;

Машиноместо – это структурно-обособленное пространство в гаражном комплексе (паркинге) предназначенное для длительного хранения (стоянки) одной автомашины с прямым доступом к помещениям общего пользования в таком гаражном комплексе (паркинге);

Жилищная комиссия – комиссия, создаваемая решением Правления Фонда недвижимости и формируемая из представителей Фонда недвижимости, Фонда, а также представителей общественных организаций, Акимата города, в котором реализуется настоящая Программа. Численность комиссии не должна быть менее

5 (пять) человек и не превышать 7 (семь) человек, при этом количество независимых членов комиссии должно быть больше совокупного количества представителей Фонда недвижимости и Фонда. Жилищная комиссия создается в целях принятия решения об утверждении очередности, формируемой в соответствии с настоящими Правилами;

МИО – местные исполнительные органы Республики Казахстан (Акиматы).

Пул – списки арендаторов жилья с последующим выкупом, подтвердивших достаточность платежеспособности и покупателей по каждому типу квартир, утвержденный уполномоченным органом МИО.

Лицо, не имеющее жилье, при аренде с выкупом – Заявитель и его (ее) супруг(-а), а также члены его (ее) семьи, которые будут совместно проживать с Заявителем, у которых в течение трех лет, предшествующих дате подачи заявки, отсутствует в собственности жилое помещение в том населенном пункте, в котором он (она) намерен(а) приобрести жилое помещение. Данный статус Заявителя, супруга (супруги) и членов его (ее) семьи должен быть подтвержден соответствующей справкой органа юстиции;

Лицо, не имеющее жилье, при продаже - Заявитель и его (ее) супруг(-а), а также члены его (ее) семьи, которые будут совместно проживать с Заявителем, у которых отсутствует в собственности жилое помещение в течение одного года, предшествующего дате подачи заявки, в том населенном пункте, в котором он (она) намерен(а) приобрести жилое помещение. Данный статус Заявителя, супруга (супруги) и членов его (ее) семьи должен быть подтвержден соответствующей справкой органа юстиции;

Лицо, нуждающееся в улучшении жилищных условий при аренде с выкупом – Заявитель и члены его (ее) семьи, имеющий (-ие) в собственности жилое помещение, общая площадь которого на каждого совместно проживающего члена семьи составляет менее 18 (восемнадцать) квадратных метров, при условии, что Заявитель и члены его (ее) семьи, которые будут совместно проживать, не имеют в собственности другое жилье в том населенном пункте, в котором он (она) намерен(а) приобрести жилое помещение более трех лет, предшествующих дате подачи заявки. Данный статус Заявителя подтверждается нотариально заверенной копией технического паспорта на квартиру, адресной справкой, справками об отсутствии или наличии жилья на каждого совместно проживающего члена семьи;

Лицо, нуждающееся в улучшении жилищных условий при продаже – Заявитель и члены его (ее) семьи, имеющий(-ие) в собственности жилое помещение, общая площадь которого на каждого совместно проживающего члена семьи составляет менее 18 кв. м, при условии, что Заявитель и члены его (ее) семьи более одного года, предшествующего дате подачи заявки, не имели в собственности другое жилье в населенном пункте, в котором Заявитель намерен приобрести жилое помещение. Данный статус Заявителя подтверждается нотариально заверенной копией технического паспорта на квартиру, адресной справкой, справками об отсутствии или наличии жилья на каждого совместно проживающего члена семьи;

МСАП – максимальная сумма арендного платежа, которую Заявитель, может ежемесячно платить, исходя из размеров совокупного дохода Заявителя и членов его(ее) семьи, и являющаяся показателем платежеспособности Заявителя;

Платежеспособность = МСАП. В случае если имеется первоначальный взнос, который Заявитель обязуется внести в случае одобрения его заявления,

применяется формула «**Платежеспособность = МСАП + Сумма уменьшения ежемесячного арендного платежа**», расчет которой определяется Порядком реализации.

Очередность – список, формируемый в соответствии с настоящими Правилами, имеющий фиксированную последовательность, в которой указываются Заявители, претендующие на получение помещений;

Продажа – передача Фондом недвижимости в собственность Заявителю и/или третьим лицам жилых и/или коммерческих (нежилых) помещений, машиномест на условиях заключения договора купли-продажи в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан;

Члены семьи – супруг(-а) и его (ее) родители, близкие родственники Заявителя (родители, дети, усыновители, усыновленные, дедушка, бабушка, внуки, не состоящие в браке полнородные и неполнородные братья и сестры). Неполнородными братьями и сестрами являются лица, имеющие общих отца или мать. Супруг(-а) Заявителя или члена семьи указывается как член семьи, независимо от того, проживает он (она) совместно или не будет проживать с ним (ней);

Порядок реализации – порядок реализации жилых и коммерческих (нежилых) помещений, а также машиномест Фонда недвижимости по Программе развития регионов до 2020, разрабатываемый на основании и в соответствии с настоящими Правилами и утверждаемый Правлением Фонда недвижимости;

Аукцион – публичная форма реализации помещений Фонда недвижимости.

Глава 2. Распределение жилых помещений Фонда недвижимости в аренду с выкупом и на условиях продажи, реализуемые местными исполнительными органами (МИО)

5. Подписание Типового соглашения о сотрудничестве между МИО и Фондом недвижимости по распределению жилья Фонда недвижимости.

6. Фонд недвижимости направляет МИО письменное уведомление со списками жилых помещений реализуемых путем аренды с выкупом, определенных к реализации через МИО, содержащее информацию о характеристиках реализации (количество и площади, размеры ежемесячных арендных платежей по каждому типу квартир).

7. Фонд недвижимости направляет МИО письменное уведомление, с указанием списка жилых помещений реализуемых путем 100% оплаты, определенных к реализации через МИО, содержащее информацию о характеристиках жилых помещений (количество, площади квартир, цена продажи по каждому типу квартир).

8. МИО в сроки и порядке, предусмотренные Программой, формирует по каждому типу квартир списки арендаторов жилья с последующим выкупом, подтвердивших достаточность платежеспособности и покупателей, после чего передает окончательные списки Фонду недвижимости;

9. МИО направляет физическим лицам, вошедшим в Пул, письменное извещение о необходимости своевременного предоставления необходимых документов для дальнейшего заключения соответствующего договора с Фондом недвижимости/Управляющей компанией на приобретение жилья.

10. Фонд недвижимости/Управляющая компания предоставляет физическим лицам из пулов МИО возможность выбора квартир согласно Порядку реализации.

11. Физические лица, включенные в пулы и осуществившие выбор квартир, имеют право на заключение договоров аренды с выкупом или купли-продажи жилых помещений Фонда недвижимости.

12. Не позднее 40 (сорока) дней со дня утверждения пула МИО, физические лица, включенные в данный пул, обязаны представить в Фонд недвижимости/Управляющую компанию перечень документов согласно Порядку реализации, или в письменном виде отказаться от приобретения жилых помещений.

13. Фонд недвижимости имеет право отказать физическому лицу из пула МИО в распределении жилого помещения в случае недостаточности платежеспособности для оплаты ежемесячных арендных платежей;

14. Непредставление физическим лицом из пула МИО требуемых документов в установленные сроки является основанием для исключения данного физического лица из сформированного пула, а жилые помещения, распределенные за последними получают статус нераспределенных.

15. Фонд недвижимости заключает договора аренды с выкупом или купли-продажи с арендаторами и покупателями из представленного пула в соответствии с положениями настоящих Правил и Порядка реализации.

16. В случае если после проведения распределения жилых помещений, согласно предоставленным пулам МИО остались нераспределенные жилые помещения, распределение оставшихся жилых помещений проводится согласно Главе 3,4,5, настоящих Правил.

Глава 3. Основные принципы и условия реализации жилых помещений в аренду с выкупом

17. Реализация жилья в аренду с выкупом предусмотрена исключительно для физических лиц, являющихся гражданами Республики Казахстан. Физическое лицо может реализовать свое право на приобретение жилого помещения через механизмы аренды с выкупом по программам Фонда недвижимости не более одного раза. Физическими лицами, реализовавшими свое право, считаются лица, заключившие договоры аренды с выкупом жилого помещения в рамках программ Фонда недвижимости, а также указанные в договоре аренды с выкупом члены семьи, чьи доходы были использованы в расчете МСАП.

18. Соотношение жилых помещений, реализуемых Фондом недвижимости через аренду с выкупом и прямую продажу в каждом из объектов, определяется исходя из целей, поставленных перед Фондом недвижимости, в соответствии с нормативно-правовыми актами и внутренними документами Фонда недвижимости. Количество квартир предоставляемых в аренду с выкупом не должно быть менее объемов установленных в актах Правительства Республики Казахстан. Невостребованные при реализации, в соответствии с настоящими Правилами, жилые помещения могут быть реализованы Фондом недвижимости через любые механизмы реализации, которые определяются по решению Правления Фонда недвижимости.

19. Ежемесячный арендный платеж, а также цена досрочного выкупа 1 (одного) квадратного метра жилых помещений при аренде с выкупом,

определяется исходя из принципов возвратности выделенных на финансирование строительства средств, сохранности имущества и финансовой устойчивости Фонда недвижимости и рассчитывается в соответствии с Порядком реализации.

20. В аренду с выкупом жилые помещения передаются сроком до 15 (пятнадцати) лет.

21. Распределение жилья в аренду с выкупом производится с соблюдением принципа предоставления приоритетности лицам, не имеющим жилья или нуждающимся в улучшении жилищных условий. В связи с чем, первичный прием заявок осуществляется только от лиц, не имеющих жилье или нуждающихся в улучшении жилищных условий. Иные лица, не имеют права подавать заявки одновременно с лицами, не имеющих жилье или нуждающимися в улучшении жилищных условий.

22. Для заключения с Фондом недвижимости договора аренды с выкупом Заявитель должен подтвердить размер совокупного дохода, достаточного для покрытия арендных платежей, основных расходов на содержание арендуемого помещения и иных расходов Заявителя и членов его (ее) семьи. Доход Заявителя подтверждается МСАП, расчет которого производится банками второго уровня (далее - БВУ) в соответствии с Порядком реализации.

23. Для обеспечения эффективного управления пулом недвижимости Фонд недвижимости обязан не допускать убытков, связанных с ненадлежащим исполнением Арендаторами взятых на себя обязательств перед Фондом недвижимости, для чего договорами должна предусматриваться возможность выселения недобросовестных Арендаторов, а также применяется механизм внесения единовременного гарантийного платежа в размере 3 (трех) месячных арендных платежей. В случае уменьшения арендного платежа, в результате частично досрочного погашения, гарантийный платеж не пересчитывается.

24. При заключении договора на условиях аренды с выкупом, оплата за содержание имущества (коммунальные и эксплуатационные услуги, накопления на капитальный ремонт, страхование имущества, возмещение расходов Фонда недвижимости, связанных с уплатой налога на имущество) не входит в структуру арендного платежа, и оплачиваются Арендатором самостоятельно с даты подписания договора.

25. Арендатор обязан осуществить за свой счет страхование жилого помещения. В дальнейшем Арендатор обязан ежегодно, в течение всего срока действия договора аренды с выкупом, осуществлять страхование имущества, предусматривающее осуществление страховых выплат в пользу Фонда недвижимости (выгодоприобретатель) в размере, компенсирующем ущерб, нанесенный жилому помещению вследствие его повреждения или уничтожения. Список страховых компаний для страхования формируется Фондом недвижимости. Общая сумма страховой выплаты должна быть не ниже остатка суммы основной стоимости соответствующего жилого помещения на момент страхования Фондом недвижимости.

26. Созаявитель, доходы которого, были использованы при расчете МСАП, не имеет право самостоятельно подавать заявки и участвовать в распределении жилого помещения в качестве Заявителя или быть указанным в качестве Созаявителя у другого Заявителя. Данное лицо имеет право участвовать самостоятельно, претендовать на получение жилого помещения в случае

неудовлетворения заявки Заявителя, или отказа Заявителя от участия в получении жилого помещения.

27. Договор с Заявителем на предоставление жилых помещений в аренду с выкупом заключается Управляющей компанией/Фондом недвижимости, согласно Типовой форме договора аренды с выкупом жилого помещения, являющейся неотъемлемой частью Порядка реализации.

28. При заключении договора аренды с выкупом жилого помещения и в течении 3 (трех) лет с даты регистрации данного договора Арендатор имеет право внести первоначальный взнос в размере не более 50% (пятидесяти процентов) от стоимости реализации помещения. При этом ежемесячный арендный платеж должен быть пересчитан, минимальный размер первоначального взноса и условия пересчета арендного платежа определяются Порядком реализации. По окончании вышеуказанного срока ограничения на размер досрочного погашения стоимости жилого помещения снимаются.

29. Полный досрочный выкуп жилых помещений, предоставленных на условиях аренды с выкупом, возможен после истечения срока моратория на досрочное приобретение жилого помещения в собственность, который составляет 3 (три) года.

30. Порядок заключения договора аренды с выкупом по жилым помещениям, а также порядок досрочного выкупа и внесения первоначального взноса в счет оплаты за жилые помещения, предоставленные на условиях аренды с выкупом, регулируются Порядком реализации.

31. Жилые помещения, не реализованные через механизм аренды с выкупом, могут быть реализованы через иные механизмы реализации.

32. Расходы по переоформлению права собственности и регистрации договоров аренды с выкупом в уполномоченном органе, в том числе дополнительных соглашений к ним, несет Арендатор.

Глава 4. Основные принципы и условия реализации жилых помещений на условиях продажи

33. Механизм реализации жилья на условиях продажи направлен на скорейший возврат вложенных средств, в связи с чем, реализация жилья через механизмы продажи предусмотрена как для физических, так и для юридических лиц.

34. Распределение жилья на условиях продажи производится с соблюдением принципа приоритетности: первоочередной приоритет отдается физическим лицам, не имеющим жилья или нуждающимся в улучшении жилищных условий. В связи с чем, первичный прием заявок осуществляется только от лиц, не имеющих жилье или нуждающихся в улучшении жилищных условий. Иные лица, не имеют права подавать заявки одновременно с лицами, не имеющих жилье или нуждающимися в улучшении жилищных условий. В случае отсутствия заявок на приобретение жилых помещений путем продажи от физических лиц, помещения могут быть проданы юридическим лицам без каких-либо ограничений, установленных настоящими Правилами.

35. Физическое лицо может реализовать свое право на приобретение жилых помещений путем покупки не более одного раза. Физическими лицами,

реализовавшими свое право участия в Программе, считаются лица, заключившие договора аренды с выкупом или купли-продажи жилого помещения по Программе, а так же их Созаявители, чьи доходы были использованы при расчете МСАП. Жилые помещения, не реализованные через механизм продажи, могут быть предложены к приобретению повторно, а в случае отсутствия спроса на рынке, могут быть реализованы через иные механизмы, в том числе через механизм аренды с выкупом.

36. Порядок заключения договора купли-продажи по жилым помещениям, а также стоимость реализации 1 (одного) квадратного метра жилых помещений при продаже регулируется, и рассчитывается в соответствии с условиями, определенными в актах Правительства Республики Казахстан и определяется Порядком реализации.

37. Расходы по переоформлению права собственности и регистрации договоров купли-продажи в уполномоченном органе, в том числе дополнительных соглашений к ним, несет Покупатель.

Глава 5. Порядок подачи заявок на предоставление жилых помещений в аренду с выкупом, продажу и формирования очередности Заявителей

38. Подача заявок на предоставление жилых помещений в аренду с выкупом, продажу и формирование очередности Заявителей регулируется Порядком реализации, и осуществляется в электронном виде посредством использования электронных систем и интернет технологий, через интернет ресурсы Фонда недвижимости.

39. Сроком начала реализации считается дата, указанная в объявлении, размещенном на официальном сайте Фонда недвижимости. При этом в объявлении указываются даты начала и окончания первичного приема заявок на приобретение жилья от лиц, не имеющих жилья или нуждающихся в улучшении жилищных условий. Общая продолжительность периода приема заявок должна быть не менее 15 (пятнадцати) календарных дней.

40. Фонд недвижимости, не менее чем за 1 (один) календарный месяц до планируемого срока приема заявок, размещает объявление на официальном сайте, с указанием даты и времени начала и окончания приема заявок от Заявителей на получение или приобретение жилья в конкретном Объекте строительства Фонда недвижимости, адреса интернет сайта, через который будет осуществляться прием заявок, характеристики дома, количества реализуемых квартир в продажу и аренду с выкупом, типов квартир по количеству комнат, предварительных максимальных площадей квартир (по типам квартир), максимального размера (по типам квартир) ежемесячных арендных платежей при аренде с выкупом и стоимости при продаже. При этом количество квартир может быть увеличено как в период объявления, так и в период приема заявок.

41. Очередность Заявителей формируется автоматически по времени приема электронной заявки на предоставление жилых помещений в аренду с выкупом или продажу.

42. Прием документов и проверка принятых документов производится у Заявителей согласно автоматически сформированной очередности. По

результатам приема и проверки документов Жилищная комиссия принимает решение об утверждении окончательной очередности распределения квартир, и фиксирует все случаи исключения Заявителей из очередности. Порядок формирования и работы жилищных комиссий определяется Порядком реализации.

43. Невостребованные при реализации на первом этапе жилые помещения могут быть реализованы Фондом недвижимости юридическим лицам, контрольным пакетом акций (долей участия в уставном капитале) которых прямо или косвенно владеет государство и государственным органам, реализующим жилищные программы в соответствии с условиями, определенными в актах Правительства Республики Казахстан.

В случае если после проведения первого распределения жилых помещений, а также проведения мероприятий в соответствии с первым абзацем настоящего пункта образовался пул нераспределенных жилых помещений, объявляется второе распределение через интернет ресурс, в котором на данные помещения могут претендовать граждане Республики Казахстан, независимо от наличия жилья.

44. В случае если после окончания второго распределения образовался пул нераспределенных жилых помещений, то нереализованные помещения подлежат свободной реализации.

45. Порядок и механизмы распределения и реализации жилых помещений не урегулированные настоящими Правилами регулируются Порядком реализации.

Глава 6. Основные принципы и условия реализации коммерческих (нежилых) помещений, а также машиномест в паркинге

46. Реализация коммерческих помещений и/или машиномест в паркинге направлена на скорейший возврат вложенных средств, в связи с чем, реализация коммерческих (нежилых) помещений и/или машиномест в паркинге через механизмы прямой продажи, аренды с выкупом и аренды предусмотрена как для физических, так и для юридических лиц.

47. Коммерческие (нежилые) помещения и/или машиноместа в паркинге реализуются через механизмы прямой продажи, аренды с выкупом и аренды как гражданам Республики Казахстан, так и нерезидентам.

48. Реализация коммерческих (нежилых) помещений и/или машиномест в паркинге осуществляется Фондом недвижимости и/или Управляющей компанией через механизмы прямой продажи, аренды с выкупом и аренды, без подтверждения платежеспособности.

49. При реализации коммерческих (нежилых) помещений, и/или машиномест в паркинге, преимущественное право приобретения будет предоставляться Заявителям, претендующим на приобретение коммерческих (нежилых) помещений и/или машиномест в паркинге путем прямой продажи.

В случае подачи более одной заявки на приобретение коммерческих (нежилых) помещений путем прямой продажи, применяется механизм реализации путем проведения открытого Аукциона.

В случае подачи более одной заявки на приобретение машиномест в паркинге путем прямой продажи, преимущественное право приобретения будет предоставляться лицам, которые приобрели жилые помещения в соответствующем жилом комплексе по Программе, при наличии нескольких равнозначных заявок на

одно машиноместо применяется механизм реализации путем проведения открытого Аукциона.

50. В случае отсутствия Заявителей, желающих приобрести коммерческое помещение через механизм прямой продажи, преимущество будет предоставляться Заявителям, желающим приобрести помещение на условиях аренды с выкупом. В случае подачи более одной заявки на приобретение коммерческих (нежилых) помещений путем аренды с выкупом, применяется механизм реализации путем проведения открытого Аукциона.

В случае подачи более одной заявки на приобретение машиномест в паркинге путем аренды с выкупом, преимущественное право приобретения будет предоставляться лицам, которые приобрели жилые помещения в соответствующем жилом комплексе по Программе, при наличии нескольких равнозначных заявок на одно машиноместо применяется механизм реализации путем проведения открытого Аукциона.

В случае отсутствия заявлений на приобретение коммерческого помещения или машиноместа в паркинге через механизмы продажи или аренды с выкупом, коммерческое (нежилое) помещение или машиноместо в паркинге могут быть реализованы через иные механизмы, в том числе через механизм аренды.

51. Подача заявок для участия в Аукционе по приобретению коммерческих (нежилых) помещений и/или машиномест в паркинге регулируется Порядком реализации.

52. Стартовая цена реализации при прямой продаже, а также стартовый размер арендных платежей при аренде с выкупом и аренде коммерческих (нежилых) помещений или машиноместа в паркинге рассчитывается для каждого объекта отдельно, и утверждается Правлением Фонда недвижимости. При этом стартовая цена и цена свободной реализации, а также размер арендных платежей определяется в соответствии с Порядком реализации.

53. Максимальный срок передачи в аренду с выкупом коммерческих помещений или машиномест в паркинге определяется в соответствии с Порядком реализации. При этом Арендатор имеет право на досрочное погашение части или всей стоимости коммерческого помещения или машиноместа в паркинге и досрочное приобретение права собственности на коммерческое помещение или машиноместа в паркинге в любое время в период действия договора.

54. Расходы по переоформлению права собственности и регистрации договоров купли-продажи и аренды с выкупом в уполномоченном органе, в том числе дополнительных соглашений к ним, несет Покупатель или Арендатор.

55. Для обеспечения эффективного управления пулом недвижимости Фонд недвижимости обязан не допускать убытков, связанных с ненадлежащим исполнением Арендаторами взятых на себя обязательств перед Фондом недвижимости, путем выселения недобросовестных Арендаторов и создания механизма внесения единовременного гарантийного платежа в размере 3 (трех) месячных арендных платежей при аренде и аренде с выкупом.

56. Договор на предоставление коммерческих (нежилых) помещений или машиномест в паркинге в аренду, аренду с выкупом заключается Управляющей компанией/ Фондом недвижимости, согласно Типовой форме договора аренды, аренды с выкупом коммерческого (нежилого) помещения или машиноместа в паркинге, являющейся неотъемлемой частью Порядка реализации.

57. При аренде с выкупом коммерческого (нежилого) помещения или машиноместа в паркинге Заявитель имеет право внести первоначальный взнос от стоимости реализации коммерческого (нежилого) помещения или машиноместа в паркинге. При этом ежемесячный арендный платеж должен быть пересчитан, минимальный размер первоначального взноса и условия пересчета арендного платежа определяются Порядком реализации.

58. Полный досрочный выкуп коммерческих (нежилых) помещений или машиномест в паркинге, предоставленных на условиях аренды с выкупом, возможен в любое время в период действия договора.

59. Порядок заключения договора аренды с выкупом, купли-продажи коммерческих (нежилых) помещений или машиномест в паркинге, а также порядок досрочного выкупа и внесения первоначального взноса в счет оплаты за коммерческие (нежилые) помещения или машиноместа в паркинге, предоставленные на условиях аренды с выкупом, а также проведение Аукциона регулируются Порядком реализации.

60. Все остальные условия реализации коммерческих (нежилых) помещений или машиномест в паркинге, не регулируемые настоящими Правилами, регулируются Порядком реализации и действующим законодательством Республики Казахстан.

Глава 7. Заключительные положения

61. Изменения и дополнения в настоящие Правила утверждаются решением Совета директоров Фонда недвижимости.

62. Исключение из настоящих Правил допускается по решению Совета директоров Фонда недвижимости.
