«Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» АҚ

Директорлар кеңесінің 2016 жылғы 03 маусымдағы

№104 шешіміне №3 қосымша

«Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» АҚ

Директорлар кеңесінің 2016 жылғы 03 маусымдағы

№104 шешімімен бекітілді

**«Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» АҚ-ның активтерін**

**Инфрақұрылымды дамытудың 2015 – 2019 жылдарға арналған**

**«Нұрлы жол» мемлекеттік бағдарламасы бойынша**

**өткізу қағидалары**

Астана қ., 2016 ж.

**1-тарау. Жалпы ережелер**

1. Осы «Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» АҚ активтерін Инфрақұрылымды дамытудың 2015-2019 жылдарға арналған «Нұрлы Жол» мемлекеттік бағдарламасы бойынша өткізу қағидалары (бұдан әрі – Өткізу қағидалары) Қазақстан Республикасы Президентінің 2015 жылғы 6 сәуірдегі №1030 Жарлығымен бекітілген Инфрақұрылымды дамытудың 2015-2019 жылдарға арналған «Нұрлы Жол» мемлекеттік бағдарламасы шеңберінде салынған тұрғын және коммерциялық (тұрғын емес) үй-жайларды, сондай-ақ көлік орындарын өткізу шарттарын айқындау мақсатында әзірленді.

2. Өткізу қағидалары Қазақстан Республикасы Үкіметінің актілерінде және Жылжымайтын мүлік қорының (бұдан әрі – Жылжымайтын мүлік қоры) ішкі құжаттарында айқындалған «Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» АҚ мақсаттары мен міндеттеріне сәйкес әзірленді және кейіннен халыққа сата отырып, тұрғын үй құрылысын ынталандыру үшін жеке құрылыс салушыларды қолдауға, сондай-ақ әрбір екі жыл сайын бөлінген қаражаттың айналымдылығын және Жылжымайтын мүлік қорының қаржылық тұрақтылығын қамтамасыз етуге бағытталған.

3. Осы Өткізу қағидаларында мынадай негізгі ұғымдар қолданылады:

Құрылысты инвестициялау шарты – оған сәйкес Жылжымайтын мүлік қоры Бағдарлама шеңберінде тұрғын үй құрылысының жобаларын қаржыландыруды жүзеге асыратын шарт;

Талап ету құқығын басқаға беру шарты – Жылжымайтын мүлік қоры, Құрылыс салушы және Сатып алушы арасында қол қойылатын шарт, оған сәйкес Үй-жайды меншікке беруді талап ету құқығы Жылжымайтын мүлік қорынан Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамасына сәйкес белгілі бір ақыға Сатып алушыға ауысады;

Құрылыс салушының қатысу үлесі – Құрылысты инвестициялау шартына сәйкес Құрылыс салушыда қалатын объектінің құрамына кіретін Тұрғын және (немесе) Коммерциялық (тұрғын емес) үй-жайлар және (немесе) Көлік орындары.

Жылжымайтын мүлік қорының қатысу үлесі – Құрылысты инвестициялау шарты бойынша Жылжымайтын мүлік қорына беруге жататын объектінің құрамына кіретін Тұрғын үй-жайлар;

Тұрғын үй-жай, тұрғын үй, пәтер – тұрғын үйдің тұрғын және тұрғын емес алаңын қамтитын,тұрақты тұруға арналған және сол мақсатта пайдаланылатын тұрғын үй-жайлар және/немесе бөлек үй-жай;

Құрылыс салушы – меншікті және (немесе) тартылған қаражат есебінен тұрғын үй ғимараттарын салуды ұйымдастыру жөніндегі қызметті жүзеге асыратын заңды тұлға;

Коммерциялық (тұрғын емес) үй-жай – тұрғын үйдің (тұрғын ғимараттың) ортақ мүлік болып табылатын бөліктерін қоспағанда, тұрақты тұрудан өзге мақсаттарға пайдаланылатын коммерциялық (тұрғын емес) үй-жайлар және/немесе тұрғын үйге жеке жапсарлас (қосарлас-жапсарлас салынған) үй-жай;

Көлік орны – Көлік орны және/немесе гараж кешеніндегі (паркингтегі) ортақ пайдаланудағы үй-жайларға тікелей қатынауға болатын, бір автомашинаны ұзақ сақтауға (тұруға) арналған гараж кешеніндегі (паркингтегі) құрылымдық-оқшауланған кеңістік;

Өткізуге беру – үй-жайларды Жылжымайтын мүлік қорына сенімгерлік басқаруға немесе өз бетінше сатуға мүмкіндік беретін өзге тәсілмен Жылжымайтын мүлік қорына беру;

Сатып алушы – Жылжымайтын мүлік қорымен және Құрылыс салушымен талап ету құқығын басқаға беру шартына қол қою арқылы үй-жайды Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамасына сәйкес белгілі бір ақыға сатып алатын жеке немесе заңды тұлға;

Үй-жайлар – Құрылысты инвестициялау шартында көзделген Тұрғын, Коммерциялық (тұрғын емес) үй-жайлар немесе Көлік орындары;

Бағдарлама – Қазақстан Республикасы Президентінің 2015 жылғы 6 сәуірдегі № 1030 Жарлығымен бекітілген Инфрақұрылымды дамытудың 2015-2019 жылдарға арналған «Нұрлы Жол» мемлекеттік бағдарламасы;

Құрылыстың құны – Құрылысты инвестициялау шарты бойынша қаржыландыру басталған кезде 1 шаршы метрі үшін белгіленген құрылыс құны;

Өткізу мерзімі (өткізу кезеңі) – Құрылыс салушының жылжымайтын мүлік объектісіндегі үй-жайларды өткізуге құқығы бар Құрылысты инвестициялау шартында көрсетілетін кезең;

Құрылысқа бөлінген аванстың өтелмеген сомасы – Жылжымайтын мүлік қорының үй-жайларын сатудан Жылжымайтын мүлік қорына төленген құрылыс құнын және/немесе Жылжымайтын мүлік қорының меншігіне берілген үй-жайлар құрылысының құнын шегергендегі Жылжымайтын мүлік қоры Құрылысты инвестициялау шарты бойынша төлеген барлық транштардың жалпы сомасы;

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

**2-тарау. Құрылыс салушының үй-жайларды өткізуінің**

**негізгі қағидаттары мен шарттары**

4. Құрылыс салушыларды қолдау, сондай-ақ бөлінген қаражаттың әрбір екі жыл сайын айналуын қамтамасыз ету мақсатында, Құрылыс салушы Жылжымайтын мүлік қоры жобаны қаржыландырғаннан бастап 20 айдан аспайтын мерзімде құрылыс объектісіндегі барлық жылжымайтын мүлік пулынан Тұрғын үй-жайларды өткізеді. Құрылыс салушы Жылжымайтын мүлік қорының қатысу үлесіне жататын барлық Үй-жайларды көрсетілген мерзімге дейін өткізген жағдайда, Құрылыс салушының қатысу үлесіне жататын тұрғын Үй-жайларды өткізу үшін сату мерзімі 4 айдан аспайтын мерзімге ұзартылуы мүмкін.

5. Құрылыс салушы Тұрғын үй-жайларды сатудың ең жоғары бағасы құрылыс құнынан 20%-дан аспауы тиіс. Құрылыс салушы тұрғын үй-жайларды сатудың ең төменгі бағасы құрылыс құнының 7,5% мөлшеріндегі үстемеақыны ескере отырып, құрылыс құнынан төмен болмауы тиіс. Құрылыс салушы сату кезеңінде Коммерциялық үй-жайларды және/немесе көлік орындарын өткізген жағдайда, оларды өткізу бағасы құрылыс құнынан төмен болмауы тиіс.

6. Құрылыс салушы Тұрғын үй-жайларды жеке және заңды тұлғаларға өткізеді. Бұл ретте, Өткізу қағидаларының осы тармағына сәйкес заңды тұлғаларға өткізілген Тұрғын үй-жайлардың жиынтық саны жобадағы Тұрғын үй-жайлардың жалпы санының 20%-ынан аспауы тиіс.

7. Үй-жайларды, оның ішінде Құрылыс салушының қатысу үлесіне жататын Үй-жайларды өткізуден түскен барлық қаражат Құрылыс салушы Құрылысты инвестициялау шарты бойынша, оның ішінде Жылжымайтын мүлік қоры берген транштарды растау, өзінің қатысуы, объектіні пайдалануға беру, сатудан түскен ақша қаражатын Жылжымайтын мүлік қорының шотына аудару және құрылыстқа бөлінген аванстың өтелмеген сомасын ақшалай қаражатпен және/немесе өткізілмеген Үй-жайларды Жылжымайтын мүлік қорына толығымен беру жолымен төлеу бойынша Жылжымайтын мүлік қоры алдындағы өз міндеттемелерін толық орындағанға дейін Жылжымайтын мүлік қорының шотында жиналады.

Құрылыс салушы Құрылысты инвестициялау шарты бойынша Жылжымайтын мүлік қоры алдындағы өз міндеттемелерін орындағаннан кейін Құрылыс салушыға төлеуге жататын және Жылжымайтын мүлік қорының шотында жинақталған сома Жылжымайтын мүлік қоры мен Құрылыс салушы арасында қол қойылған тиісті құжат негізінде Құрылысты инвестициялау шартында көзделген ұстап қалуларды ескере отырып, Құрылыс салушыға аударылады.

Егер Құрылыс салушы өзінің қатысу үлесін қаржыландыруды іс жүзінде жүргізбеген жағдайда, онда Жылжымайтын мүлік қоры Құрылыс салушыға сатудан түскен ақша қаражатын бермеуге құқылы.

8. Жылжымайтын мүлік қорының қатысу үлесіне жататын тұрғын үй-жайларды сатудан Жылжымайтын мүлік қорына құрылыс құны және құрылыс құнының 7,5% мөлшерінде үстеме, оның ішінде ҚҚС төленетін болады. Жылжымайтын мүлік қорына төленетін құрылыс құнын, үстемені және Құрылыс салушының және Сатып алушының Жылжымайтын мүлік қоры алдындағы өзге де берешегін шегергендегі Талап ету құқығын басқаға беру шарттары бойынша сома қалдығы болған кезде Құрылыс салушыға төленетін болады.

9. Құрылыс салушының қатысу үлесіне жататын Үй-жайларды сатудан Жылжымайтын мүлік қорына құрылысқа бөлінген аванстың өтелмеген сомасы төленетін болады. Жылжымайтын мүлік қорына төленетін құрылысқа бөлінген аванстың өтелмеген сомасын және Құрылыс салушының Жылжымайтын мүлік қоры алдындағы өзге де берешегінің сомасын шегергендегі сома қалдығы Құрылыс салушыға төленетін болады.

10. Объектіні пайдалануға бергеннен кейін Үй-жайлардың жалпы ауданы ұлғайған жағдайда, осы Өткізу қағидаларының 8, 12 және 13-тармақтарында көрсетілген 1 ш.м. құрылыс құны пайдалануға берілген Үй-жайлардың жалпы ауданы ескеріле отырып түзетіледі. Сатудың ең жоғарғы және ең төменгі бағасы өзгертілмейді және Құрылысты инвестициялау шарты бойынша қаржыландыру басталған сәтте белгіленген 1 шаршы метр құрылыс құнынан есептеледі.

**3-тарау. Құрылыс салушы өткізбеген Үй-жайларды**

**Жылжымайтын мүлік қорына беру**

11. Өткізу мерзімі аяқталғаннан кейін, осы Өткізу қағидаларының 4-тармағына сәйкес Жылжымайтын мүлік қорының сатылмаған тұрғын үй-жайлары қалдық құны ҚҚС-ты қамтитын құрылыс құнының 20% мөлшеріндегі дисконтпен Жылжымайтын мүлік қорының меншігіне қабылданады. Бұл жағдайда Құрылыс салушы Жылжымайтын мүлік қорына Құрылыс салушының үй-жайларын сатудан Жылжымайтын мүлік қорының шотында жинақталған өз қаражаты есебінен құрылысқа бөлінген өтелмеген авансқа мөлшерлес соманы өтеуге міндеттенеді.

12. Егер Құрылыс салушы осы Өткізу қағидаларының 11-тармағын орындағаннан кейін Жылжымайтын мүлік қорында құрылысқа бөлінген аванстың өтелмеген сомасы қалған жағдайда, онда Құрылыс салушы Жылжымайтын мүлік қорының тұрғын үй-жайларына қосымша Жылжымайтын мүлік қорының меншігіне Жылжымайтын мүлік қорының құрылысқа бөлінген өтелмеген авансқа мөлшерлес сомаға өз Үй-жайларын береді. Бұл ретте, Құрылыс салушының үй-жайлары қалдық құны ҚҚС-ты қамтитын құрылыс құнының 20% мөлшеріндегі дисконтпен Жылжымайтын мүлік қорының меншігіне беріледі. Бұл жағдайда Құрылыс салушының тұрғын үй-жайларына басымдық беріледі. Құрылыс салушыда сатылмаған тұрғын үй-жайлар болмаған жағдайда, Жылжымайтын мүлік қорына Коммерциялық үй-жайлар беріледі. Құрылыс салушыда Тұрғын және Коммерциялық үй-жайлар болмаған жағдайда, Жылжымайтын мүлік қорына көлік орындары беріледі. Жылжымайтын мүлік қоры Құрылыс салушының Жылжымайтын мүлік қорының меншігіне беруге жататын үй-жайларын дербес айқындайды.

Жылжымайтын мүлік қорының меншігіне берілетін Құрылыс салушының үй-жайлары Жылжымайтын мүлік қорының құрылысқа бөлінген аванстың өтелмеген сомасынан асқан кезде, Жылжымайтын мүлік қоры сол Үй-жайды сатқаннан кейін Құрылыс салушыға тиісті асқан соманы төлейді.

13. Осы Өткізу қағидаларының 12-тармағына сәйкес Үй-жайлар Жылжымайтын мүлік қорының меншігіне берілгеннен кейін Құрылыс салушыда қалған тұрғын үй-жайлар құрылыс құнының 20% мөлшеріндегі дисконт құны бойынша Жылжымайтын мүлік қорына сатуға беріледі, бұл ретте қалдық құн ҚҚС-ты қамтиды және Жылжымайтын мүлік қоры дербес айқындайтын өзінің шарттарымен өткізеді. Жылжымайтын мүлік қорының тұрғын үй-жайларды сатуына және ақша қаражатының Жылжымайтын мүлік қорының шотына түсуіне қарай Құрылыс салушыға Тұрғын үй-жайлардың құны Құрылыс салушының ҚҚС-ты ескере отырып Тұрғын үй-жайларды беру бағасы бойынша өтеледі. Сату бағасы мен Құрылыс салушыға төленген сома арасындағы айырма Жылжымайтын мүлік қорында қалады және табыс деп танылады.

Осы Өткізу қағидаларының 12-тармағына сәйкес Жылжымайтын мүлік қорының меншігіне үй-жайлар берілгеннен кейін Құрылыс салушыда қалған Коммерциялық үй-жайлар мен Көлік орындары Құрылыс салушыда қалады.

14. Осы Өткізу қағидаларымен реттелмеген Құрылыс салушының және Жылжымайтын мүлік қорының Үй-жайларды өткізу тәртібі мен шарттары Жылжымайтын мүлік қорының Басқармасы бекітетін жекелеген ішкі нормативтік құжаттармен реттеледі.