

Құрметті Дариға Нұрсұлтанқызы!

Құрметті депутаттар!

Үлестік тұрғын үй құрылысын одан әрі дамыту және үлескерлердің құқықтары мен мүдделерін қорғау тетіктерін жетілдіру өажеттілігі Заң жобасын әзірлеу үшін негізі болып табылады.

Қолданыстағы үлестік құрылыстың тетігіндегі негізгі кемшілігі үлескерлердің қаражаты құрылыс аяқталғанға дейін пайдаланылмайтыны болып табылады.

Үлестік құрылысты әрі қарай дамыту үшін тұрғын үй құрылысы процессінде үлескерлердің қаражатын пайдаланған кезде тәуекелдерін азайтуды қамтамасыз ететін **тетіктерді** айқындау қажет деп санаймыз.

Анықтама:

2014 жылғы 1 қыркүйектегі ахуалы бойынша 2097 үлескерлердің қатысуымен 16 объекттерді аяқтауға қалды, оның ішінде өздігімен құрылысын аяқтап жатқан – 849 үлескері бар 9 объектісі және мемлекеттік қолдау есебінен 1248 үлескерлері бар 7 объектісі.

Көрсетілген 16 объекттер бойынша жағдайы мынадай.

1. 10 объекттерінде (1470 үлескерлер) құрылыс жұмыстары жүргізілуде, оның ішінде:

- Маңғыстау облысындағы 5-объекттерінде (455 үлескерлер): «Заветная мечта 1» ТК (А-блогы енгізіліп, 64 үлескер қамтылды, Б және В блоктары бойынша арлеу жұмыстары жүргізілуде. Аяқталу мерзімі – 2015 жылғы 3 тоқсан), «Три короны» ТК (арлеу жұмыстары жүргізілуде. Аяқталу мерзімі – 2015 жылғы 1 тоқсан), «Хазар палас» ТК (ғимараттың қаңқасы құрылып, әрлеу жұмыстары басталды. Мерзімі – 2015 жылғы 4 тоқсан), «МЖД в 12 мкр» және «МЖД в 17 мкр» (қаңқасын құру бойынша жұмыстар жүргізілуде. Мерзімі – 2015 жылғы 2 тоқсан);

- Алматы қаласындағы 3 объекттерінде (509 үлескерлер): «Тристар» ТК (қаңқаны құру бойынша жұмыстар жүргізілуде, төменгі қабаттарда әрлеу жұмыстары басталды. Мерзімі – 2015 жылғы 4 тоқсан), «Шаңырақ» ТК (жұмыс

комиссияның актісіне қол қойылады, қазіргі уақытта мемлекеттік комиссияның актісіне қол қоюлуда), «Жәйлі 2» ТК (құрылысты аяқтау жұмыстары жаңдандырылды. Мерзімі – 2014 жылғы 4 тоқсан);

- Астана қаласының бір объектісінде (168 үлескерлер): «Монблан» ТК (жұмыстар өндіріс кестесі бойынша работы жүргізілуде);

- Алматы облысындағы бір объектісінде (338 үлескерлер): «Елисейские поля» КҚ (338 бірлік тұрғын үйлі 269 үйлердің құрылыс бойынша жұмыстар жүргізілуде. Бір қатар үйлер бойынша әрлеу жұмыстары жүргізілуде. Мерзімі – 2014 жылғы 4 тоқсан).

2. 6 объекттерінде (627 үлескерлер) құрылыс тоқтатылып тұр, оның ішінде:

- Алматы облысында екі объекттер бойынша - «Өмірұзақ» ТК (116 үлескерлер) және Алматы қаласындағы «Бес Тұлға» ТК (105 үлескерлер) жер телімдерін рәсімдеу бойынша және үшінші тұлғарадың өтініштері бойынша салынған қамаудан босату бойынша жұмыстар жүргізілуде. Объекттерді 2015 жылғы 4 тоқсанда аяқтау жоспарланған.

- Астана қаласындағы «Территория комфорта 1» ТК әкімдіпен үлескерлерді жаңа инвестор - «Инвестиционная строительная компания ASI» ЖШС арқылы тұрғын үймен қамтамасыздандыру шаралары қабылданды. Бүгінгі күні жаңа инвесторға ауысуға ниет білдірген қатысушылардың 179 өтініші тіркелді. Баламалы тұрғын үй ұсынудан бас тартқан үлескерлермен (болжамды 240 адам) «ТК-Жағалау» ТҚК құрылды және құрылысты аяқтау үшін инвестор іздеуде. Осы қатысушылар «Территория комфорта -1» ТК құрылысын аяқтау мәселесін өздері шешетін болады. Аяқтаудың болжамды мерзімі – 2016 жылғы 4 тоқсан.

- 2-кі объекттер бойынша, Алматы қаласындағы «Оскар» ТК (66 үлескерлер) және Жамбыл облысындағы «Атшабар» ТК (48 үлескерлер) сот және тергеу шаралары жалғасуда. Аяқталудың жоспарланған мерзімі – тиісінше 2016 жылғы 2 тоқсаны және 2015 жылғы 4 тоқсаны.

- Ақтау қаласындағы «Ақ Желкен» ТК (7 үлескер) қазіргі уақытта жер телімін қайта рәсімдеу және ЖСҚ мемлекеттік сараптаманы жаңарту жұмыстары жүргізіліп жатыр. Қазіргі уақытта «Benefitplus» ЖШС жаңа компания тіркеліп, оған объекттің құрылыс салушысы функциялары жүктелетін болады.

Аяқтаудың жоспарланған мерзімі – 2015 жылғы 4 тоқсан.

Құрылыс салушы немесе Жобалау компаниясы үлескерлердің қаражатын пайдалану құқығына ие болатын мынадай жаңа тетіктер ұсынылады:

1) тұрғын үйдің нөлдік циклі салынғаннан кейін үлескерлердің ақшасын тарту;

2) тұрғын үйдің қаңқасы салынғаннан кейін үлескерлердің ақшасын тарту.

Әзірленген Заң мына:

- 1) мемлекеттік сатып алу;
- 2) тұрғын үй құрылысына инвестициялауға немесе құрылысты ұйымдастыруға акцияларының бақылау пакетіне мемлекет ие болатын заңды тұлғалар қатысқан кезінде;
- 3) жеке тұрғын үй құрылысы;
- 4) тұрғын емес үй-жайлар салу;
- 5) сондай-ақ Заң үлескерлер болып табылатын заңды тұлғаларға қолданылмаған жағдайларды қоспағанда үлестік құрылыстың барлық қатынастарына қолданылатын болады.

Осы тетіктерді қолдану құқығын үлескерлердің ақшасын тартуға әкімдіктің рұқсатын алған және белгілі **талаптарға** сәйкес келетін құрылыс салушылар немесе жобалау компаниялары ғана алуға тиіс.

Бірінші тетік бойынша жер учаскесінің, жобалау-сметалық құжаттамасының және аяқталған «нөлдік циклдың» бар болуы туралы талаптардан басқа мыналар қажет:

Біріншіден, кредиттік шарттармен көзделген шарттарда құрылыс салушыны кредиттеу туралы, сондай-ақ инжинирингтік компанияны таңдау туралы банктің оңтайлы шешімі.

Бұл ретте, инжинирингтік компания инжинирингтік компаниялардың кәсіби бірлестігінің мүшелігінде болуы тиіс (Қазақстанның инженерлер қауымдастығы).

Екінші, инжинирингтік компанияның оң қорытындысы.

Бұл кезеңде екінші деңгейлі банктер үлескерлердің алдында қабылданатын міндеттемелерді орындауға мүмкіндігі бар қуатты құрылыс салушыларды іріктейді.

Екінші тетік бойынша жер учаскескесінің және жобалау-сметалық құжаттаманың болуы туралы талаптардан басқа мыналар:

1) Ғимараттың аяқталған қаңқасы.

2) Инжинирингтік компанияның оң қорытындысы болуы қажет.

Бұл ретте, инжинирингтік компанияны таңдау инжинирингтік компаниялардың кәсіби бірлестігімен жүзеге асырылады.

Ұсынылатын тетіктерге қысқаша сипаттама беруге рұқсат етіңіз.

Бірінші тетік бойынша *(нәлдік цикл салынғаннан кейін үлескерлердің ақшасын тарту)* үлескерлердің ақшасын тартуға рұқсат алғаннан кейін құрылыс салушы не жобалау компаниясы банкпен шарт жасасады, ол өз кезегінде үлескерлердің ақшасын мақсатты пайдалануын бақылау үшін инжинирингтік компанияны жалдайды.

Құрылыс салушы не Жобалау компаниясы үлескермен үлестік қатысу шартын жасау жолымен үлескерлердің қаражатын тартады, өз кезегінде Үлескерлер көрсетілген қаражаттарды Құрылыс салушының эскроу шотына *(арнайы шотына)* аударады, ол тек инжинирингтік компанияның қорытындысы *(орындалған жұмыстардың актісі)* негізінде қолданылуы мүмкін.

Құрылыстың барысына мониторинг, жобалау-сметалық құжаттарды өзгерту, үлескерлердің қаражаттарын мақсатты пайдалану инжинирингтік компанияға жүктеледі. Инжинирингтік

компанияның құрылысы барысы туралы есеп ұлттық банкке, инжинирингтік компаниялардың кәсіби бірлестігіне және әкімдікке ай сайын ұсынылады.

Кәсіби бірлестік Министрлікте аккредиттеледі және ай сайын үлестік құрылыстың барысы туралы ақпаратты Министрлікке ұсынып және өз сайтында орналастыратын болады.

Екінші тетік бойынша (*ғимараттың қаңқасын салғаннан кейін үлескерлердің ақшасын тарту*) тиісінше Құрылыс салушы не Жобалау компаниясы тек ғимараттың қаңқасын салғаннан кейін үлескерлердің үлестік салымдарын тартуға құқығы бар және бірінші тетіктен айырмашылығы мынадай болып табылады:

1. Құрылыс салушы не Жобалау компаниясы екінші деңгейлі банктердің қатысуынсыз тұрғын үйді салады;

2. Үлескер үлестік салымдарды Құрылыс салушының есеп айырысу шотына аударады.

Бұл ретте, ақша мақсатсыз пайдаланған жағдайда, Инжинирингтік компания Құрылыс салушының шығыс операцияларын тоқтатуға құқығы бар.

Үлестік құрылыс шеңберінде инжинирингтік компаниямен шарт жасасу үшін міндетті шарты инжинирингтік компанияның кәсіби қызметін сақтандыру болып табылатынын атап айтқым келеді.

Заң жобасының әзірленуі қолданыстағы заңнаманы «Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы» (жаңа редакцияда) Қазақстан Республикасының Заңының

қағидаларына сәйкес келтіру, заңнамалық актілер арасындағы қарама-қайшылықты алып тастау қажеттіліктермен негізделді.

Қойылған мақсатқа қол жеткізу үшін ілеспе заң жобасында мыналар көзделген:

1. Құрылыс салушының және жобалау компаниясының Қазақстан Республикасының тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы заңнамалық актісінің талаптарын олармен бұзғаны үшін айыппұлдарды қосу және бұзушылықтар қайта жасалған жағдайда алты айға дейінгі мерзімге үлескерлердің ақшасын тартуға рұқсатты тоқтатумен, сондай-ақ бұзушылықтар қайта жасалған және бұзушылықтарды жоймаған жағдайда үлескерлердің ақшасын тартуға берілген рұқсатты айыру жолымен әкімшілік жауапкершілікті күшейту.

Сондай-ақ, инжинирингтік компанияның және оның аттестаттауға жататын қызметкерлерінің (сарапшылар) жауапкершіліктері көзделген. Әкімшілік айыппұлдарымен қатар сарапшыны аттестаттан айыру көзделеді.

2. Сәулет, қала құрылысы және құрылыс саласында инжинирингтік қызметтерді көрсету жөніндегі сарапшылардан тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу саласында инжинирингтік қызметтерді көрсету жөніндегі сарапшылардың функцияларын ажырату.

Негізінен Заңда тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу саласында инжинирингтік қызмет көрсететін сарапшыларды уәкілетті органмен аттестаттау көзделген.

3. Үлескерлердің ақшасын тартуға берілген рұқсатты сотпен айырғаннан кейін тұрғын ғимараттарды (тұрғын үйлерді) жарнамалауға тиым салу құрылыс салушы және жобалау компаниясының халықты жаңылту мақсатында жөнсіз жарнамалардың таралу жағдайларын болдырмауға бағытталған.

4. Үлескерлердің қаражаттарын тартуға берілген лицензияны облыстың жергілікті атқарушы органның (республикалық маңызы бар қаланың, астананың) үлескерлердің ақшасын тартуға рұқсатына ауыстыру, бұл жалпы әкімшілік кедергілерді төмендетуге бағытталған.

Осыған байланысты, заң жобасында «Әкімшілік құқық бұзушылық туралы» ҚР Кодекс, «Қазақстан Республикасындағы мемлекеттік бақылау және қадағалау туралы», «Рұқсаттар және хабарламалар туралы», «Жарнама туралы», «Қазақстан Республикасындағы сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі туралы» заңдарына өзгерістер мен толықтыруларды енгізуді көздейді.

Жоғарыда аталған заң жобасын қабылдау мақсаты қолданыстағы тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы заңнаманы, қолданыстағы заңнамадағы кемшіліктерді жою және үлескерлердің үлестік құрылыстағы қаражаттарын пайдаланудағы тәуекелдерді барынша төмендетуді қамтамасыз ету үшін үлестік құрылыстың жаңа тетіктерін енгізу жолымен жетілдіру болып табылады.

Назарларыңызға рахмет!