

## Құрметті депутаттар!

### 1 Слайд - титул парағы

Мемлекет басшысының тапсырмасын орындау мақсатында Министрлік үлескерлердің қаражатын қорғау және кепілдік беру механизмін көздейтін «Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы» заң жобасын әзірледі.

( 2012 жылдың 23 шілдесіндегі №961 ҚР Үкіметінің Қаулысымен бекітілген «Қазақстанның әлеуметтік жаңғыртылуы: Жалпыға Ортақ Еңбек Қоғамына қарай жиырма қадам» бағдарламасында берілген Мемлекет басшысының тапсырмаларын жүзеге асыру бойынша іс шаралар туралы» Іс-шаралар жоспарының 19 тармағы)

### 2 Слайд

Жылжымайтын мүлік объектілерінің құрылысы үшін үлескерлердің қаражатын тартудың қолданыстағы механизмі құрылыс салушыға құрылыстың үлестік қатысушыларынан тартылған ақша құралдарына қол жетімділігіне мүмкіндік бермейді. Қолданыстағы заңнаманың негізгі кемшілігі үлескерлердің қаражаты құрылыстың аяқталуына дейін пайдаланыла алмайтыны болып табылады, бұл тиімсіз механизм және нәтижесінде тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу саласында 2010 жылдан бері үлескерлердің қаражатын тартуға тек 1 лицензия (ТОО «SolarA.kz» Атырау қ.) берілген.

### 3 Слайд

Үлескерлер мәселесіне тап болған көптеген мемлекеттерде құрылыс саласындағы тәуекелдерге кепілдік беру механизмі пайдаланылады.

Неғұрлым табысты тәжірибе - мемлекет белсенді бағыттаушы рөл атқаратын және арнайы ұйым құру арқылы құрылыс нарығындағы ойыншылардың өзара қарым-қатынасының негізгі механизмдерін қамтамасыз ететін Оңтүстік Корея және Ұлыбритания тәжірибесі болып табылады.

#### 4 Слайд

Осыған орай, Министрлік тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастырудың келесі тәсілдерін көздейтін «Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы» Заң жобасын әзірледі:

- 1) Үлестік салымдарға кепілдік беру;
- 2) Екінші деңгейдегі банкпен жобалық қаржыландыру;
- 3) Құрылыс салушының өз қаражаты есебінен тұрғын ғимарат қаңқасын тұрғызу.

#### **Анықтама:**

**Заң:** Жеке және заңды тұлғалардың ақшасын тарту есебінен тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу бойынша қызметпен байланысты кез-келген қатынастарға таралады.

**Заң:** мемлекеттік сатып алуларға; акциялардың бақылау пакеті мемлекетке тиесілі заңды тұлғалардың инвестициялауына; тұрғын ғимаратты пайдалануға бергенге дейін тұрғын ғимараттағы үлесті жеке тұлғаларға қайта тапсыру құқығынсыз заңды тұлғалардың тұрғын ғимараттағы үлесті 100% иеленуіне таралмайды.

#### **Мәлімет үшін:**

Мемлекет проблемалық үлескерлердің мәселесін шешу үшін 450 проблемалық объекті құрылысының аяқталуына (65,0 мың үлескерден астам) 464 млрд. астам теңге бөлді. 01.07.2015 жыл жағдайына 14 объектіні (1664 үлескер), оның ішінде өз бетімен салынатын – 9 объектіні (849 үлескер) және мемлекет қолдауы есебінен салынатын – 5 объектіні (815 үлескер) аяқтау қалды.

#### 5 Слайд

Қазақстан Республикасында үлестік салымдарға кепілдік беру жүйесін құру үшін әрекеттегі «Қазақстанның ипотекалық несиелерге кепілдік беру қоры» АҚ негізінде Кепілдік беру қорын құру ұсынылады.

Жарғылық міндеттерге сәйкес Кепілдік беру қоры уәкілетті компания тұрғын үй құрылысы бойынша міндеттемелерін орындамаған жағдайда үлескерлерге тұрғын үй құрылысының аяқталуы бойынша кепілдік береді.

Кепілдік беру қоры үлестік құрылыс қатысушыларына қаржылық тұрақтылық, тәжірибесінің болуы бойынша біліктілік талаптарын қояды және инжинрингтік компаниялар арқылы үлескерлердің ақшасының мақсатты пайдалануына бақылау орнату механизмін енгізеді, сондай-ақ тәуекел-менеджментінің үздік тәжірибелерін қолданатын болады.

Кепілдік беру жағдайы:

- 1) тұрғын ғимаратты пайдалануға беру мерзімдерін бұзу;
- 2) ақшаны мақсатсыз пайдалану;

3) заңды күшіне енген сот шешімімен белгіленген құрылыс салушының дәрменсіздігі болып табылады.

**Анықтама:**

1. Құрылыс салушы 100% еншілес компания – бір жобаны жүзеге асыру үшін уәкілетті компания құрады. Уәкілетті компанияның жарғылық капиталына құрылыс салушы құрылыс объектісіне арналған шектеулерден еркін бос жер телімін (уақытша жер пайдалану құқығындағы, жеке меншігіндегі), сараптаманың оң қорытындысы бар жобалау-сметалық құжаттаманы, жобалау-сметалық құжаттамаға сәйкес жер теліміне иелікті есепке ала отырып құрылыс-монтаж жұмыстарының жалпы көлемінен құрылыс-монтаж жұмыстарының 10% және 15% көлемінде ақша немесе аяқталмаған құрылысты, сондай-ақ кепілдік беру туралы шарт бойынша комиссия төлеу үшін ақша енгізеді;

2. Уәкілетті компания ағымдағы банктік шот шартын жасайды және екінші деңгейдегі банкте банктік шот ашады. Уәкілетті компанияның бас мердігері осы банк-агентте ағымдағы банктік шот ашады;

3. Уәкілетті компания кепілдік алу үшін құжаттардың сәйкестігін дербес тексереді және олардың сәйкес келуі жағдайында Қорға кепілдік шартын жасасу үшін өтінім береді;

4. Қор ұсынылған құжаттарды бағалауды жүзеге асырады және кепілдікті беру/бермеу туралы шешім қабылдайды. Берілген рейтингке байланысты Қор кепілдік құнын анықтайды;

5. Оң шешім қабылданған жағдайда Қор уәкілетті компаниямен, құрылыс салушымен үш жақты кепілдік беру шартын (үлгілік), құрылыс салушымен кейінге шегеру талабымен уәкілетті компанияның жарғылық капиталындағы үлестерді сенімгерлікпен басқару шартын жасайды. Аталған шарттарды жасасқаннан кейін уәкілетті компания үлескерлермен тұрғын үй құрылысна үлестік қатысу шарттарын (үлгілік нысанда) жасауға құқылы. Бұл ретте жобалау компаниясы бас мердігерге банк кепілдемесі түрінде қамтамасыз етумен 25% немесе қамтамасыз етусіз - 5% аспайтын мөлшерде алғытөлем береді;

6. Қор инжинирингтік қызметтерді көрсету үшін инжинирингтік компаниямен 2 жақты шарт жасайды;

7. Үлескер үлестік қатысу шарты бойынша төлемді уәкілетті компанияның банктегі ағымдағы шотына аударады;

8. Инжинирингтік компания мониторинг жүргізеді, орындалған құрылыс-монтаж жұмыстарының көлемін және олардың сметаға сәйкестігін растайды, кепілдік беру жағдайының орын алу фактісін анықтайды.

**6 Слайд**

Екінші деңгейдегі банкпен жобалық қаржыландыру арқылы тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыру үшін Құрылыс салушыны тұрғын үй құрылысының аяқталуына жеткілікті сомада несие жолын ашуды міндеттеу болжанады. Банк қабылдап алған міндеттемелерді үлескерлер алдында орындауға, ақшаның мақсатты жұмсалуына

бақылауды жүргізуге мүмкіндігі бар құрылыс салушыларды таңдауды және инжинрингтік компания КС-2 нысанына сәйкес орындалған жұмыстар көлемін растағаннан кейін ақшаны жіберуді жүзеге асырады.

**Анықтама:**

*Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды жобаға екінші деңгейдегі банктің қатысуы арқылы ұйымдастыру үшін Құрылыс салушының келесі талаптарға сай болуын міндеттеу ұсынылады:*

- 1) тұрғын ғимараттар салу, оның ішінде тапсырыс беруші ретінде кемінде үш жыл тәжірибесі болуы;*
- 2) Қазақстан Республикасының заңнамасымен орнатылған тәртіпте құрамына он сегіз мыңнан кем емес шаршы метр кіретін тұрғын ғимараттарды (300 пәтерді) пайдалануға енгізуі;*
- 3) меншіктік құқық немесе жерді пайдалану құқығы негізінде ауыртпалықтан бос жер учаскесінің болуы;*
- 4) оң сараптама қорытындысы бар жобалық-сметалық құжаттаманың болуы;*
- 5) банктің құрылыс объектісін құрылысты аяқтауға жеткілікті сомаға қаржыландыруға дайындығы туралы оң шешімі;*
- 6) инжинрингтік компаниямен жасалған шарттың болуы.*

*Бұл кезеңде ЕДБ үлескерлердің алдындағы қабылдаған міндеттемелерін орындау мүмкіндігі бар ауқатты құрылыс салушыларды іріктеуді жүзеге асырады.*

*Сонымен бірге, құрылыс салушының жеке қаражаты жетіспеген жағдайда ЕДБ құрылыс салушыға құрылысты аяқтау үшін несие береді.*

*Инжинрингтік компания құрылыс барысына және құрылыс салушының үлестік салымдарды мақсатты пайдалануына мониторинг жүргізеді.*

## 7 Слайд

Үшінші тәсіл бойынша, үлескерлердің ақшасын тарту құрылыс салушының өз қаражаты есебінен тұрғын ғимарат қаңқасын тұрғызғаннан кейін мүмкін.

Құрылыстың аяқталмау тәуекелінің төмендеуі құрылыс салушыға қойылатын жоғарғы талаптармен, сонымен қатар, елеулі жеке қатысумен (құрылыс бағасынан қаражаттың 40-45% шамасында) қамтамасыз етіледі.

**Анықтама:**

*Тұрғын ғимараттың қаңқасын салғаннан кейін үлескерлердің ақшасын тарту бойынша қызметті ұйымдастыру үшін құрылыс салушы келесі талаптарға сай болуға міндетті:*

- 1) меншіктік құқығы немесе жерді пайдалану құқығы негізінде ауыртпалықтарсыз жер учаскесінің болуы;*

2) инженерингтік ұйымның тұрғын ғимараттың құрылысын салу барысына мониторинг жасау нәтижелері туралы есебімен расталған тұрғын ғимарат қаңқасының аяқталған құрылысының болуы.

3) азаматтық заңнама тәртібінде инженерингтік компаниямен жасалған шарттың болуы;

4) алпыс мың шаршы метрден кем емес ауданда (1000 пәтер) соңғы бес жыл ішінде тұрғын ғимарат салу тәжірибесінің болуы.

Мұндай талаптар тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастырудың бұл тәсілінен ықылассыз құрылыс салушыларды шектеуді көздейді. Сонымен қатар, мұндай тәсіл осы бизнеспен кәсіби түрде айналысатын құрылыс компанияларын ілгері дамуға ынталандырады, бұл соңғы нәтижесінде белгілі бір дербестікке ие болуға мүмкіндік береді.

## 8 Слайд

Жоғарыда аталған механизмдерді жүзеге асыру үшін ілеспе заң жобасымен келесі заңнамалық актілерге өзгертулер мен толықтырулар енгізу көзделеді:

Азаматтық кодекске – уәкілетті компанияға әкімшілік ықпал ету мақсатында аяқталмаған құрылыс объектісін уәкілетті компанияның мүлкі деп тану ұсынылады;

Бюджеттік кодекске – Қордың жарғылық капиталын толықтыруға аударылатын ақшаны тікелей Қордың банктік шотына аударуға мүмкіндік беретін және Қорға өзі құрған арнайы резервтен ақша инвестициялау мүмкіндігін ұсыну бөлігінде;

Әкімшілік құқық бұзушылық кодексіне – үлестік құрылыста жаңа қатысушылардың және олардың жаңа міндеттемелерінің пайда болуымен байланысты «Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы Қазақстан Республикасы заңнамалық актілерінің талаптарын бұзу» 320-бапты жаңадан мазмұндау ұсынылады.

«Жарнама туралы» Заңға - лицензияны тоқтата тұрудан кейін жарнамаға тыйым салуды үлескердердің ақшасын тартуға рұқсаттан сотпен айырылғаннан кейін тұрғын үйлердің жарнамасына тыйым салумен алмастыру ұсынылады.

«Мемлекеттік бақылау және қадағалау туралы» Заңға - тұрғын үй құрылысына үдестік қатысу саласында мемлекеттік бақылауды тарату ұсынылады.

«Оңалту және банкроттық туралы» Заңға – үлестік қатысу объектісін конкурстық массадан алып тастау және оған банкроттықтың қарапайым рәсімін пайдалану ұсынылады.

«Рұқсаттар және хабарламалар туралы» Заңға – лицензияны үлескердердің ақшасын тартуға рұқсатпен алмастыру ұсынылады.

«Сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі туралы» Заңға - «Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы» Заңда «құрылыс

салушы» терминін қолдану үшін «құрылыс салушыға» анықтама беру ұсынылады.

Қосымша ақпарат:

*Ұлттық қорды басқару бойынша кеңеспен үлескерлердің үлестік салымдарына кепілдік беру механизмін жүзеге асыру үшін «Қазақстанның ипотекалық несиелерге кепілдік беру қоры» АҚ жарғылық капиталын **2016 жылы 10 млрд.теңгеге** толықтыру мақұлданғаны туралы қосымша атап айтқан жөн.*

***Назарларыңыз үшін рахмет!***