



БҰЙРЫҚ

ПРИКАЗ

29.03.2023.

Астана қаласы

№ 108 н/к
город Астана

**«Елорда құрылыс компаниясы» ЖШС арқылы
«Нұрлы жер» мемлекеттік бағдарламасын
іске асыру шеңберінде тұрғын үй кешендерінің
үлескерлеріне кілттер беру тәртібін бекіту туралы»
2021 жылғы 14 мамырдағы № 88 н/к бұйрыққа
өзгерістер енгізу туралы**

«Жауапкершілігі шектеулі және қосымша жауапкершілігі бар серіктестіктер туралы» Қазақстан Республикасының 1998 жылғы 22 сәуірдегі № 220-І Заңына сәйкес, «Елорда құрылыс компаниясы» ЖШС Жарғысын басшылыққа ала отырып, **БҰЙЫРАМЫН:**

1. «Елорда құрылыс компаниясы» ЖШС арқылы «Нұрлы жер» мемлекеттік бағдарламасын іске асыру шеңберінде тұрғын үй кешендерінің үлескерлеріне кілттер беру тәртібін бекіту туралы» 2021 жылғы 14 мамырдағы № 88 н/к бұйрыққа мынадай өзгерістер енгізілсін:

Бұйрықтың атауы өзгертілсін және мынадай редакцияда жазылсын:

«Елорда құрылыс компаниясы» ЖШС арқылы Тұрғын үй-коммуналдық инфрақұрылымды дамытудың 2026 жылға дейінгі тұжырымдамасын іске асыру шеңберінде тұрғын үй кешендерінің үлескерлеріне кілттер беру тәртібін» бекіту туралы».

Бұйрықтың 1-тармағы өзгертілсін және мынадай редакцияда жазылсын:

«1. «Елорда құрылыс компаниясы» ЖШС арқылы Тұрғын үй-коммуналдық инфрақұрылымды дамытудың 2026 жылға дейінгі тұжырымдамасын іске асыру шеңберінде тұрғын үй кешендерінің үлескерлеріне кілттер беру тәртібі осы бұйрықтың 1-қосымшасына сәйкес бекітілсін.».

Бұйрықтың 1-қосымшасы осы бұйрыққа қоса берілген 1-қосымшаға сәйкес жаңа редакцияда жазылсын.

2. Осы бұйрықтың орындалуын бақылау басшының орынбасары Е.А. Канафинге жүктелсін.

3. Осы бұйрық «Жауапкершілігі шектеулі және қосымша жауапкершілігі бар серіктестіктер туралы» Қазақстан Республикасының 1998 жылғы 22 сәуірдегі № 220-І Заңының 10-бабына сәйкес «Елорда құрылыс компаниясы» ЖШС жалғыз қатысушысының шешімі болып табылады.

Басқарманың басшысы

Д. Доскулов

Б 108 0/9 от 27.03.2023г.

**О внесении изменений в приказ
№ 88 н/к от 14 мая 2021 года
об утверждении «Порядка выдачи ключей
дольщикам жилых комплексов в рамках
реализации Государственной программы «Нұрлы жер»
через ТОО «Елорда құрылыс компаниясы»**

В соответствии с Законом Республики Казахстан от 22 апреля 1998 года № 220-І «О товариществах с ограниченной и дополнительной ответственностью», руководствуясь Уставом ТОО «Елорда құрылыс компаниясы», **ПРИКАЗЫВАЮ:**

1. Внести в приказ № 88 н/к от 14 мая 2021 года «Об утверждении «Порядка выдачи ключей дольщикам жилых комплексов в рамках реализации государственной программы «Нұрлы жер» следующие изменения:

Наименование указанного приказа изменить и изложить в следующей редакции:

«Об утверждении «Порядка выдачи ключей дольщикам жилых комплексов в рамках реализации Концепции развития жилищно-коммунальной инфраструктуры до 2026 года через ТОО «Елорда құрылыс компаниясы».

Пункт 1 приказа изменить и изложить в следующей редакции:

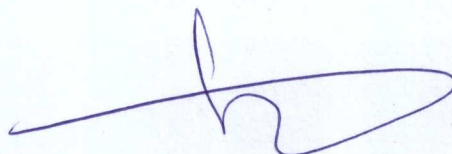
«1. Утвердить Порядок выдачи ключей дольщикам жилых комплексов в рамках реализации Концепции развития жилищно-коммунальной инфраструктуры до 2026 года через ТОО «Елорда құрылыс компаниясы», согласно приложению 1 к настоящему приказу.».

Приложение 1 к приказу изложить в новой редакции согласно приложению 1 к настоящему приказу.

2. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на заместителя руководителя управления Канафина Е.А.

3. Настоящий приказ является решением единственного участника ТОО «Елорда құрылыс компаниясы» в соответствии со статьей 10 Закона Республики Казахстан от 22 апреля 1998 года № 220-І «О товариществах с ограниченной и дополнительной ответственностью».

Руководитель управления



Д. Доскулов

Порядок выдачи ключей дольщикам жилых комплексов в рамках реализации Концепции развития жилищно-коммунальной инфраструктуры до 2026 года через ТОО «Елорда құрылыс компаниясы».

1. Общие положения.

Настоящий Порядок выдачи ключей дольщикам жилых комплексов в рамках реализации Концепции развития жилищно-коммунальной инфраструктуры до 2026 года через ТОО «Елорда құрылыс компаниясы» (далее – Порядок), разработан в рамках реализации Концепции развития жилищно-коммунальной инфраструктуры до 2026 года, утвержденной постановлением Правительства Республики Казахстан от 23 сентября 2022 года № 736 (далее – Концепция), который определяет порядок передачи помещений в проблемных объектах, достраиваемых Уполномоченной организацией.

2. В порядке выдачи ключей дольщикам жилых комплексов, используются следующие термины и понятия:

2.1. Межведомственная комиссия по вопросам долевого участия в жилищном строительстве акимата города Астаны (далее – МВК) – комиссия, созданная постановлением акимата города Астаны от 30 января 2007 года № 34-99п, которая рассматривает перечень объектов незавершенного строительства и рекомендует проблемные объекты жилищного строительства для финансирования Уполномоченной организацией завершения строительства;

2.2. Уполномоченная организация – (ТОО «Елорда құрылыс компаниясы») юридическое лицо, созданное акиматом города Астана в соответствии с Концепцией развития жилищно-коммунальной инфраструктуры до 2026 года в форме товарищества с ограниченной ответственностью, основными функциями которого является завершения строительства проблемных объектов жилищного строительства в городе Астане за счет кредитных средств и иных не запрещенных законодательством источников, координация и контроль за ходом строительства;

2.3. Жилищно-строительный кооператив (далее – ЖСК) – некоммерческое объединение граждан с целью приобретения (строительства) и эксплуатации жилого дома, при этом строительство многоквартирного жилого дома посредством образования жилищно-строительного кооператива может предусматривать несколько объектов строительства только на одном земельном участке;

2.4. Договор о совместной деятельности (далее – ДСД) – договор, по которому стороны обязуются совместно действовать для завершения строительства проблемных объектов и строительства новых жилых комплексов в соответствии с Концепцией;

2.5. Проблемный объект жилищного строительства (далее – объект) – объект незавершенного строительства, признанный решением МВК проблемным и рекомендуемый для финансирования Уполномоченной организацией для завершения строительства;

2.6. Стоимость строительства – расходы на: финансовый и юридический аудиты договоров (сделок) по проблемным объектам жилья, в соответствии с условиями которых у ЖСК и/или заказчика возникают обязательства по передаче доли в нем физическим лицам; проведение технического аудита фактически выполненных объемов строительства; разработку (корректировку) проектно-сметной документации (далее – ПСД) с положительным заключением государственной экспертизы; инжиниринговые услуги (авторский и технический надзор); строительно-монтажные работы (далее – СМР), в том числе строительство наружных инженерных сетей и благоустройства, снос и (или) демонтаж объектов, в том числе объектов незавершенного строительства, выкуп земельных участков (прав землепользования), а также другие расходы, связанные с вводом объектов в эксплуатацию и их регистрацией в территориальном органе юстиции.

3. Механизм получения ключей от квартир, предусматривает следующий порядок:

ЖСК, образованный из дольщиков/пайщиков проблемного объекта, обращается в прокуратуру о вынесении иска в интересах членов ЖСК со следующими требованиями:

- о расторжении первичных договоров, заключенных с недобросовестным застройщиком (далее – Первичный договор);

- взыскании в пользу ЖСК оплаченных сумм в соответствии с Первичным договором в счет взыскания денежных средств с передачей в качестве оплаты пая в ЖСК;

- в счет взыскания денежных средств, передать объект незавершенного строительства, земельные участки под ним, а также всю имеющуюся проектно-сметную, исполнительную и разрешительную документацию по проблемному объекту для завершения строительства и ввода его в эксплуатацию.

На основании судебного акта, собственником/правообладателем объекта незавершенного строительства и земельного участка является ЖСК.

В последующем, Уполномоченная организация заключает ДСД с ЖСК, в пользу которого по решению суда передан проблемный объект, весь пакет проектно-сметной, исполнительной и разрешительной документации, а также земельные участки, находящиеся под объектом незавершенного строительства.

Необходимо отметить, что согласно статье 52 Закона Республики Казахстан «О жилищных отношениях» (далее – Закон), ЖСК образуется для строительства многоквартирного жилого дома и последующего распределения между членами ЖСК квартир, нежилых помещений, парковочных мест в соответствии с суммой внесенных или подлежащих внесению паевых взносов (в соответствии с решением суда) и действует до исполнения своих обязательств в соответствии с законодательством Республики Казахстан.

По мере завершения СМР, в введенном в эксплуатацию многоквартирном жилом доме, членом ЖСК осуществляется принятие квартиры по передаточному акту, в соответствии с договором участия в ЖСК (пункт 5 статьи 12 Закона).

Передача ключей дольщикам осуществляется строго в соответствии с настоящим Порядком.

4. Условия, необходимые для получения прав собственности.

4.1. Наличие договора с ЖСК;

4.2. Наличие полного пакета документов, подтверждающих право требования на помещение (Первичный договор, документ подтверждающий оплату, постановление о признании потерпевшим (при наличии), судебный акт подтверждающий право требования на жилое/нежилое помещение и другие документы);

4.3. Наличие площади в построенном объекте, на которую претендует член ЖСК (отсутствие двойных продаж, наличие в ПСД данной площади).

5. Организация работы ЖСК.

5.1. ЖСК вправе устанавливать доплаты и иные платежи, не противоречащие законодательству РК.

5.2. ЖСК обязан исполнять судебные акты, с решениями о принятии лиц, подтвердивших свое право в члены ЖСК.

5.3. Член ЖСК обязан исполнять требования ЖСК в соответствии с Законом, предоставлять все документы, установленные (утвержденные) протоколом общего собрания ЖСК и учредительными документами ЖСК.

5.4. Члены ЖСК обязаны осуществлять оплату всех взносов предусмотренным общим собранием ЖСК, в соответствии с Законом.

6. Акт приема-передачи помещения в собственность члену ЖСК.

6.1. После заключения Соглашения о разделе имущества, в течение 10 (десяти) рабочих дней, после получения от ЖСК соответствующего уведомления о вводе Объекта в эксплуатацию, член ЖСК обязан прибыть или направить своего уполномоченного представителя (с соответствующей доверенностью) по указанному в уведомлении адресу, для принятия помещения (квартиры) и подписать акт приема-передачи.

6.2. Расходы по содержанию помещения, его обеспечение отоплением, водо- и электроснабжением и т.д. определяемые исходя из фактической площади передаваемого помещения, и планируемых расчетов ЖСК с организациями, предоставляющие коммунальные услуги, исчисляемые исходя из действующих тарифов, оплачиваются членом ЖСК с момента ввода Объекта в эксплуатацию и до момента получения правоустанавливающих документов на помещение.

6.3. Ответственность за имущество дольщика/пайщика, а также за соблюдение правил техники безопасности на объекте несет член ЖСК самостоятельно.

7. Двойные продажи

7.1. В случае выявления пайщиков с двойными продажами, подтвердивших свое право требования в судебном порядке, приоритетное право на получение помещений в Объекте, имеют пайщики ЖСК, являющиеся первыми покупателями. При этом второй стороне Уполномоченная организация предоставляет альтернативную площадь по своему усмотрению.

В случае отказа от предлагаемой площади, дольщик/пайщик имеет право обратиться в судебные органы для взыскания денежных средств с недобросовестного застройщика.

8. Соглашение о разделе имущества

8.1. Технические паспорта на помещения не выдаются ЖСК до момента полного погашения дебиторской задолженности, в случае увеличения предоставляемой площади помещения более чем на 3% от площади, указанной в Первичном договоре/соглашении на приобретение имущества членом ЖСК, и иных задолженностей членов ЖСК, а также задолженностей по возмещению затрат Уполномоченной организации/ЖСК, связанных с содержанием, регистрацией объекта/передаваемых площадей, обязательных сборов и платежей в бюджет.

8.2. Лица, не вступившие в члены ЖСК, однако подтвердившие право требования на помещение в судебном порядке, имеют право в течение 3 (трех) месяцев после ввода объекта в эксплуатацию урегулировать вопрос о вступлении в члены ЖСК добровольно либо в судебном порядке. По истечению вышеуказанного срока, помещение реализуется Уполномоченной организацией с правом возмещения лицам, не вступившим в члены ЖСК, суммы оплаты по Первичному договору, признанной судом, с учетом удержания затрат, понесенных на содержание имущества.

8.3. По истечению срока исковой давности, по лицам (покупателям), не вступившим в членство ЖСК, обратившихся в судебные органы по вопросу вступления в члены ЖСК, уполномоченная организация вправе выступить в суде с мотивированным отказом.

Общий срок исковой давности устанавливается три года от даты судебного акта, подтверждающего право требования на помещение в объекте и установившего, что дольщик пострадал от действий недобросовестного застройщика, а по тем дольщикам, по которым отсутствует судебный акт, от даты течения срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении права. Изъятия из этого правила устанавливаются статьей 180 Гражданского Кодекса и иными законодательными актами.

9. Заключительные положения

9.1 Порядок регламентирует алгоритм выдачи ключей дольщикам, исключение передачи площадей «недобросовестным» покупателям (лицам не подтвердивших права на помещения), получение дольщикам помещений только через ЖСК (в исключительных случаях через Уполномоченную организацию),

с которыми имеются договорные отношения, исключение самозахвата помещений, недопущения дополнительных затрат ЕКК и ЖСК по содержанию помещений. Вместе с тем, предусматривает защиту законных прав, интересов как ЖСК, так и «добросовестных» дольщиков.

9.2. Порядок и условия действий Уполномоченной организации по осуществлению мероприятий механизма выдачи ключей пайщикам жилых комплексов завершения строительства объектов в городе Астана, не оговоренные в Порядке, определяются законодательством Республики Казахстан, Уставом и внутренними документами Уполномоченной организации.

9.3. В Порядок могут вноситься изменения и дополнения в соответствии с законодательством Республики Казахстан.

9.4. Если в результате изменения законодательства Республики Казахстан и нормативных правовых актов Республики Казахстан отдельные пункты Порядка вступают в противоречие с ними, данные пункты утрачивают силу.
