

Тұрғын үй-құрылыс кооперативіне пай жарналарын төлеу қағидалары

1. Тұрғын үй-құрылыс кооперативіне пай жарналарын төлеудің осы қағидалары (бұдан әрі - Қағидалар) «Тұрғын үй қатынастары туралы» 1997 жылғы 16 сәуірдегі Қазақстан Республикасы Заңының 52-бабына (бұдан әрі – Заң) сәйкес әзірленді және тұрғын үй-құрылыс кооперативіне пай жарналарын төлеумен байланысты қатынастарды реттейді.

2. Қағидаларда мынадай негізгі ұғымдар пайдаланылады:

көппәтерлі тұрғын үй (бұдан әрі – КТҮ) – кемінде екі пәтерден, сондай-ақ жалпы үлестік меншік болып табылатын тұрғын емес үй-жайлар мен ортақ мүліктен тұратын бөлек тұрған құрылыс;

пәтер – тұрғынжайдың тұрғын алаңы ретінде де, тұрғын емес алаңы ретінде де қамтитын тұрақты тұруға арналған және пайдаланылатын КТҮ бір бөлігі болып табылатын жеке тұрғынжай;

тұрғын үй-құрылыс кооперативі (бұдан әрі – ТҚК) – КТҮ салу және ТҚК мүшелері арасында объектіні пайдалануға қабылдау актісіне қол қойылған сәтке дейін қолданылатын пай жарналарының енгізілген және енгізуге тиіс сомасына сәйкес пәтерлерді кейіннен бөлу мақсатында азаматтардың коммерциялық бірлестігі;

пай жарнасы, ол – КТҮ барлық тұрғын және тұрғын емес үй-жайлардың жалпы ауданына пәтер ауданына теңбе-тең келетін КТҮ салу үшін инвестицияланатын ТҚК жұмсайтын шығындарының сомасын сәйкес келетін, пәтер салу (құрылысты қаржыландыру) құнының көлеміндегі ТҚК мүшесінің жарнасы және пәтер салуға жұмсалатын барлық шығындар құнын, оның ішінде КТҮ салу жөніндегі инвестициялық жобаны ұйымдастыру жөнінде көрсетілетін қызмет құнын және т.б. қамтиды.

3. ТҚК бір КТҮ салу және енгізілген немесе енгізілуге тиіс пай жарналарының сомасына сәйкес пәтерлерді ТҚК мүшелері арасында кейін бөлу үшін құрылады.

4. Пай жарналарын жинау осы Қағидаларға сәйкес ТҚК тіркегеннен кейін ғана жүзеге асырылуы мүмкін.

5. Пай жарналарының мөлшері КТҮ жалпы алаңына оған берілген пәтердің пайдалы алаңы қатынасымен айқындалатын ТҚК мүшесінің үлесіне сәйкес белгіленеді.

6. Пай жарналарын енгізу мерзімдері жобалық-сметалық құжаттаманы негізге ала отырып, пай жарнасының шартында белгіленеді.

7. ТҚК пай жарнасының шартын жасау кезінде пәтерге арналған құқықты, пәтердің өзіне тең тыйым салуда тұрмағандығына және кепіл мәні болып табылмайтынына кепілдікті қамтамасыз етеді.

8. ТҚК қаржылық міндеттемелердің пай жарнасын төлеу жөніндегі міндеттемелерді және пай жарнасының басқа да белгіленген қаржылық міндеттемелерін ТҚК мүшесі тиісінше орындаған жағдайда ТҚК пай жарнасы шартының қолданылуы кезеңінде ТҚК мүшесінен басқа қандай да болсын үшінші тұлғаның меншігіне пәтер рәсімде құқығын беруге әкеліп соғуы мүмкін

қандай да болсын мәмілелердің жасалмайтынына кепілдік беруді қамтамасыз етеді.

Жоба

Тұрғын үй-құрылыс кооперативіне
пай жарналарын төлеу
қағидаларына 1-қосымша

Жоба

№ _____ **ПАЙ ЖАРНАСЫНЫҢ ҮЛГІ ШАРТЫ**

_____ қ. 20__ жылғы «__» _____

«_____» тұрғын үй-құрылыс кооперативінің атынан
(_____ деректемелері, мекенжайы,
мемлекеттік тіркелуі туралы куәлігі) бұдан әрі «ТҚК» деп аталатын, Жарғының
негізінде әрекет ететін Басқарманың төрағасы _____
(Т.А.Ә.) бірінші тараптан және бұдан әрі «ТҚК мүшесі» деп аталатын Қазақстан
Республикасының азаматы _____
(Т.А.Ә.), туған күні _____, жеке куәлігі № _____,
_____ берілген, берілген уақыты _____) екінші тараптан, бұдан
әрі бірлескен атауы «Тараптар» төмендегі туралы осы пай жарнасының шартын
(бұдан әрі – Шарт) жасасты:

1. ТЕРМИНДЕР МЕН АНЫҚТАМАЛАР

1.1. Көп пәтерлі тұрғын үй (КПТ) – тұрғын үй кешенінің
атауы _____ (болған жағдайда), КТҮ орналасуы, салу мерзімі,
_____ жер учаскесінде орналасқан (бір немесе бірнеше жеке
корпустардан тұрады): _____ облыс, _____ аудан, _____
(елдімекеннің аты), жердің санаты: _____, рұқсат етілген пайдалану:
_____, жалпы алаңы: _____ ш. м., кадастрлық нөмірі:
_____.

1.2. КТҮ құрылысын инвестициялау _____ Құрылыс
салушымен 20__ жылғы _____ жасалған инвестициялық шарттың
негізінде ТҚК жүзеге асырылады.

1.3. Құрылыс салушы – _____, (деректемелер, мекенжайы,
_____ мемлекеттік тіркелгені туралы куәлік), КТҮ орналастыруға
жер учаскесіне құқықтары бар және Қазақстан Республикасының заңнамасына
және Құрылыс салушыға берілген құрылысқа арналған рұқсатына сәйкес оның
құрылысын жүзеге асыратын заңды тұлға.

1.4. Құрылыс салуға рұқсат – 20__ жылғы _____
(кіммен берілді) берілген № _____ құрылыс
салуға арналған рұқсат.

1.5. Пәтер – жобалық құжаттамаға сәйкес тұрғынжайдың тұрғын алаңы ретінде де, тұрғын емес алаңы ретінде де қамтитын тұрақты тұруға арналған және пайдаланылатын КТҮ бір бөлігі болып табылатын жеке тұрғынжай. Пәтердің тұрғын мақсаты бар. Пәтердің сипаттамалары Шарттың 2.1-тармағында және осы Шартқа 1-қосымшада келтірілген.

1.6. Пәтердің жобалық алаңы – жобалау құжаттамасына сәйкес айқындалған Пәтердің жалпы алаңы (нормативтік-техникалық актілерге сәйкес төмендетуші коэффициенттерді қолдана отырып есептелетін тұрғынжайдың пайдалы алаңының және балкондар алаңдарының (лоджиялар, верандалар, террасалар) сомасы).

1.7. Пәтердің нақты ауданы – КТҮ салу аяқталғаннан кейін уәкілетті адам жүргізген өлшемдер (бастапқы түгендеу) нәтижесі бойынша айқындалатын Пәтердің жалпы ауданы (нормативтік-техникалық актілерге сәйкес төмендетілген коэффициенттер қолданыла отырып есептелетін тұрғын үйдің пайдалы ауданы мен қылтималардың (лоджиялар, дәліздер, террастар) ауданының сомасы).

1.8. КТҮ салуды аяқтаудың жоспарлы мерзімі: болжаммен: 20__ жылғы _____. КТҮ салуды аяқтау мерзімін Құрылыс салушы КТҮ салуды реттейтін мемлекеттік органдардың рұқсат беретін құжаттарының, тиісті құжаттар мен келісімдердің негізінде айқындайды. ТҚК мүшесі ТҚК Басқармасынан Құрылыс салушыға КТҮ салуды аяқтаудың белгіленген мерзімі туралы ақпаратты алуға құқылы.

1.9. Қабылдау-беру актісі – ТҚК-ден ТҚК мүшесіне Пәтердің берілгенін растайтын акті.

1.10. Пай жарнасын төлеу туралы анықтама – ТҚК мүшесі пәтерге ТҚК мүшесінің меншік құқығын тіркеу үшін негіз болып табылатын пай жарнасын және өзге де белгіленген жарналарды төлегеннен кейін ТҚК беретін құжат.

2. ШАРТТЫҢ МӘНІ

2.1. Осы Шарт КТҮ салуға ТҚК Мүшесінің қатысу тәртібін КТҮ салу аяқталғаннан кейін алу және мынадай сипаттамалары бар Пәтер меншігіндегі өз інің міндеттемелерін ТҚК Мүшесінің тиісінше орындауы мақсатында пай және басқа да белгіленген жарналарды төлеу жолымен айқындайды:

Шартты нөмірі _____, _____ корпусында, _____ секциясында, _____ (_____) қабатта, _____ құрылыс остерінде орналасқан, жобалық ауданы _____ ш.м. бір бөлмелі пәтер.

ТҚК мүшесіне беруге тиіс Пәтердің толық сипаттамасы Шартқа 1-қосымшада келтірілген.

2.2. КТҮ-дегі Пәтердің орналасқан жері осы Шартқа 2-қосымшада көрсетілген.

2.3. КТҮ мекенжайы Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамасына сәйкес оны тіркегеннен және комиссия қабылдағаннан кейін айқындалатын болады. Пәтердің құрылыс нөмірі бағдарланған болып табылады

және құрылыстың аяқталуы бойынша өзгертілуі мүмкін. Пәтерлердің дәл нөмірленуі КТҮ пайдалануға бергеннен және Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамасына сәйкес оны уәкілетті органда мемлекеттік тіркегеннен кейін айқындалатын болады.

2.4. Техникалық түгендеу нәтижелері түпкілікті болып табылады және Пәтерге арналған техникалық паспортта тіркеледі. Бұл ретте бүкіл үйге ортақ техникалық паспортты дайындауға байланысты шығыстарды төлеу бойынша міндеттер ТҚК-ге жүктеледі, ал Пәтерге арналған техникалық паспортты дайындау, оны қайта ресімдеу және меншік құқықтарын тіркеу бойынша шығыстар ТҚК мүшесіне жүктеледі.

2.5. Тараптар құрылыс кемшіліктерін және жоба бойынша қабырғалар мен аралықтардың өздерінің остік желілерінен нақты орналасуына жол берілетін ауытқуларына байланысты растайды және келіседі, Пәтердің нақты ауданының осы Шарттың 1.6-тармағында көрсетілген Пәтердің Жобалық ауданынан айырмашылығы болуға тиісті, бірақ бұл осы Шарт талаптарын бұзушылық болып табылмайды.

2.6. Пәтердің нақты ауданы мен оның құрамына кіретін үй-жайлардың ауданын нақтылау КТҮ салу аяқталғаннан кейін уәкілетті адам жүргізген өлшемдердің (бастапқы түгендеу) нәтижесінің негізінде жүргізіледі. Тараптар Пәтердің Нақты ауданының Жобалық пәтердің 5% шегінде Шарттың 1.6-тармағында көрсетілген Жобалық ауданнан ауытқуын Шартты бұзушылық болып табылмай деп таниды және Пәтер өлшемінің елеулі өзгеріс болып танылмайды.

2.7. Бұл ретте Шарттың 3-бөлімінде көрсетілген қағидалар бойынша пай жарнасының мөлшерін қайта есептеу жүргізілетін болады.

2.8. ТҚК Мүшесінің Пәтер меншігін иеленуі оның коммерциялық емес ұйым – ТҚК мүше болуымен және пай және осы Шартта белгіленген басқа да жарналарды төлеумен негізделеді.

ТҚК қызметін ТҚК қабылдау кезінде ТҚК Мүшесі ендігі танысқан Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексіне, «Тұрғын үй қатынастары туралы» Қазақстан Республикасының Заңына, ТҚК Жарғысына әсікес жүзеге асырады.

2.9. Пәтер меншігінің құқығына ТҚК Мүшесі КТҮ пайдалануға енгізілгеннен, Шарттың 1.9-тармағында белгіленген тәртіпте Қабылдау-беру актісі бойынша ТҚК Мүшесіне Пәтерді ТҚК бергеннен, Шарттың 3.2-тармағында белгіленген пай жарнасының көлемін (Пәтердің Нақты ауданын айқындау қорытындысы бойынша оның өлшемін қайта есептеу есебімен) олар толық жүргізген жағдайда пай жарнасын толық төлеу туралы Анықтама ТҚК Мүшесіне берілгеннен, Шарттың 3.5 және 3.7-тармақтарында көрсетілген мүшелікке кіру жарнасы, қосымша мақсатты жарна төленгеннен және Шарт бойынша басқа да қаржылық міндеттемелер орындалғаннан кейін иеленеді.

2.10. ТҚК осы Шарт жасалған сәтте Пәтер құқығы сондай-ақ Пәтердің өзі сияқты тыйым салынбағандығын және кепілге салынған зат емес екендігін растайды. ТҚК пай жарнасын төлеу жөніндегі міндеттемелерді және Шартта белгіленген қаржылық міндеттемелерді ТҚК Мүшесі тиісінше орындаған жағдайда осы Шарттың қолданылуы кезеңінде ТҚК ТҚК Мүшесінен басқа

кандай да болсын үшінші тұлғаның меншігіне Пәтерді рәсімдеу құқығын беруге әкеліп соғауы мүмкін қандай да болсын мәміле жасамайды.

2.11. ТҚК Мүшесінің меншігіне Пәтерді одан әрі беру мақсатында КТҮ салу аяқталғаннан соң Пәтерді меншікке алу құқығы Құрылыс салушымен жасалған инвестициялық шарт және оған берілген қосымша келісімнің негізінде ТҚК тиесілі.

2.12. Пәтерді Құрылыс салушы ТҚК КТҮ пайдалануға енгізілген күннен бастап күнтізбелік 3 (үш) күн ішінде береді. ТҚК Құрылыс салушыдан пәтер алынған күннен бастап 1 (бір) ай ішінде ТҚК мүшесіне Қабылдау-беру актісі бойынша Пәтерді беруге дайын екендігі туралы хабарлама жолдайды, онда тапсыру мерзімі 1 (бір) айдан аспауға тиіс екендігі көрсетіледі.

2.11. Пәтерді ТҚК мынадай жағдайлар жиынтығын міндетті түрде орындаған жағдайда Қабылдау-беру актісі бойынша ТҚК мүшесіне береді:

- ТҚК мүшесі Шарттың 3.5-тармағында көрсетілген кіру жарнасын төлегенде;

- ТҚК мүшесі 3.7-тармағында көрсетілген қосымша мақсатты жарнаны толық көлемде төлегенде және ТҚК тиісті төлем құжаттарын бергенде;

- Қабылдау-беру актісі бойынша Пәтердің нақты берілген күнінде Шартқа 3-Қосымшаға сәйкес және Шарттың 2.3 және 2.4-тармақтарында көрсетілген КТҮ салу аяқталғаннан кейін уәкілетті адам жүргізген өлшемдер нәтижесі бойынша пәтердің нақты ауданын айқындау қорытындысы жөніндегі пай жарнасының мөлшерін қайта есептеу есептей отырып Шарттың 3.2-тармағында көрсетілген пай жарнасының мөлшерін төлеу жөнінде берешек болмағанда;

- ТҚК мүшесі Шарт бойынша басқа да қаржылық міндеттемелерді орындағанда, оның ішінде Шарт бойынша (болған жағдайда) міндеттемелерді тиісінше орындамағаны үшін оған есептелген барлық тұрақсыздық айыппұлдарды (айыппұлдарды) төлегенде. ТҚК мүшесі Пәтер алудан және Қабылдау-беру актісіне қол қоюдан жалтарған жағдайда ТҚК 4.1.5-тармақта көзделген бір тараптан тәртібінде осындай Актіге қол қоюға құқылы және Сатып алушыға ұсынылады. ТҚК мүшесінің осы тармақта көрсетілген Қабылдау-беру актісіне қол қоюға арналған міндетті талаптарды орындамауын Тараптар ТҚК мүшесінің Қабылдау-беру актісіне қол қоюдан жалтарғаны деп таниды.

3. ЖАРНАЛАР МӨЛШЕРІ ЖӘНЕ ОЛАРДЫ ЕНГІЗУ ТӘРТІБІ

3.1. Пай жарнасы, ол – КТҮ барлық тұрғын және тұрғын емес үй-жайлардың жалпы ауданына пәтер ауданына теңбе-тең келетін КТҮ салу үшін инвестицияланатын ТҚК жұмсайтын шығындарының сомасын сәйкес келетін, пәтер салу (құрылысты қаржыландыру) құнының көлеміндегі ТҚК мүшесінің жарнасы және пәтер салуға жұмсалатын барлық шығындар құнын, оның ішінде КТҮ салу жөніндегі инвестициялық жобаны ұйымдастыру жөнінде Құрылыс салушының көрсетілетін қызмет құнын және т.б. қамтиды.

3.1. ТҚК мүшесінің пай жарнасының мөлшері _____ теңгені құрайды, ҚҚС (Қазақстан Республикасы Салық кодексінің _____-бабы) салынбайды. Пай жарнасының мөлшері Пәтердің жобалық алаңының бір шаршы метрі үшін _____ теңге есебін негізге ала отырып айқындалған.

3.2. Пай жарнасының белгіленген мөлшерін толық көлемде төлеу Қабылдау-беру актісі бойынша ТҚК мүшесіне Пәтерді беру үшін және оған пай жарнасын төлеу туралы анықтаманы беру үшін міндетті шарт болып табылады. Қабылдау-беру актісі бойынша Пәтер берілетін күнге дейінгі кезең ішінде пай жарналарының төлемі жөніндегі берешекті ТҚК мүшесі ТҚК тиісті төлем құжатын бере отырып Қабылдау-беру актісіне қол қойылған күннен кешіктірмей төлеуге тиісті.

3.3. Шарттың 3.2-тармағында көрсетілген пай жарнасының мөлшерін нақтылауды Тараптар КТҮ салу аяқталғаннан соң уәкілетті адам жүргізген өлшемдер (бастапқы түгендеу) нәтижесі негізінде Пәтердің нақты ауданы нақтыланғаннан кейін жүргізеді.

Егер Пәтердің нақты ауданы Шарттың 1.3-тармағында көрсетілген Жобалық ауданынан үлкен болса, ТҚК мүшесі ТҚК пай жарнасының ұлғайтылған мөлшерінің тиісті сомасын төлеуге міндетті, ал егер Жобалық ауданы кіші болса, ТҚК мүшесіне ТҚК пай жарнасының азайтылған мөлшерінің тиісті сомасын қайтаруға міндетті.

Көрсетілген әрекеттерді Тараптар Шартқа қосымша келісім жасалған күннен бастап 2 (екі) күн ішінде жасауға міндетті.

3.4. Кіру жарнасы, ол – ТҚК мүшесінің ТҚК қабылдануын рәсімдеуге қатысты жұмсалған шығындарды жабуға бағытталған _____ теңге көлеміндегі жарна. ТҚК мүшесі енгізген кіру жарнасының сомасы ТҚК мүшелігіне қабылдау туралы ТҚК Басқармасының шешімін бекітуден ТҚК Жалпы жиналысының бас тартуы негізінде осы Шарттың бұзылуы жағдайын есепке алмағанда, қайтаруға жатпайды.

3.5. Шарттың 2.11-тармағында көрсетілген мерзімде кіру жарнасын төлемеу ТҚК мүшелігіне қабылдау туралы ТҚК Басқармасының шешімін бекітуден ТҚК Жалпы жиналысының бас тартуы үшін негіздеме және бір тараптан тәртібінде осы Шартты ТҚК бұзуы үшін негіздеме болып табылады.

3.6. Қосымша мақсатты жарна, ол – КТҮ және оған тиесілі аумақты күтіп-ұстау және оны жылумен, сумен және электрмен жабдықтау жөніндегі ТҚК жұмсайтын шығындарын жабу үшін төлейтін ТҚК мүшесінің жарнасы, ол Пәтердің нақты ауданымен және Құрылыс салушымен бірге ТҚК жоспарлаған есептерінің және КТҮ пайдалануға енгізілген күннен бастап күнтізбелік 6 (алты) ай кезеңі ішінде есептелетін қолданылатын тарифтер негізінде айқындалады.

Қосымша мақсатты жарнаны тиісінше төлеудің нақты мөлшерін ТҚК Басқармасының шешімімен айқындалады, бұл жөнінде ақпаратты ТҚК мүшесіне ТҚК мәлімдейді.

3.7. Жарналарды енгізу мерзімдері:

3.7.1. ТҚК мүшесі ТҚК Басқармасы ТҚК мүшесіне қабылдау туралы шешімді қабылдаған күннен бастап күнтізбелік 10 (он) күннен кешіктірмей Кіру жарнасын енгізеді.

3.7.2. Пай жарнасы осы Шартқа 3-қосымшада белгіленген мөлшерде және мерзімде енгізіледі («Пай жарнасын төлеу кестесі»).

3.7.3. Қосымша нысаналы жарна ТҚК мүшесімен КТҮ пайдалануға енгізген сәттен бастап және ТҚК мүшесі Пәтерді қабылдау-беру актісіне қол қойғанға және пай жарнасын төлеу туралы анықтаманы алғанға дейін енгізіледі.

3.8. Барлық жарналарды төлеу ТҚК мүшесімен осы Шартта көрсетілген ТҚК есеп айырысу шотына ақша қаражаттарын енгізу жолымен қолма-қол ақшасыз тәртіппен жүзеге асырылады.

ТҚК мүшесімен жарналарды төлеу бойынша төлемді жасау күні ТҚК есеп айырысу шотына ақша қаражаттарын аудару күні болып табылады.

Осы Шартта белгіленген жарналарды (немесе олардың бөліктерін) төлеу үшінші тұлғалармен ТҚК мүшесіне жүргізілуі мүмкін. Бұл ретте мұндай үшінші тұлғалар осы Шарт бойынша ТҚК мүшесінің қандай да болмасын құқықтары мен міндеттерін иеленбейді.

4. ТАРАПТАРДЫҢ МІНДЕТТЕРІ

4.1. ТҚК мүшесі:

4.1.1. Белгіленген жарналарды уақтылы және тиісті түрде төлеуге;

4.1.2. Пәтерді Қабылдау-беру актісіне қол қойылған және пай жарнасын төлеу туралы анықтама алынған сәттен бастап, хабарламадан соң күнтізбелік 10 (он) күн ішінде ТҚК Шарттың 3.3- тармағында көзделген жағдайларда пай жарнасының жеткіліксіз сомасын (сондай-ақ ТҚК талабы бойынша ТҚК мүшесінің міндеттемелерінің тиісті орындалмағаны үшін тұрақсыздық айыппұлды (болған жағдайда) төлеуге, ТҚК мүшесінің өзінің міндеттемелерін орындамауларына байланысты болған шағындарды ТҚК өтеуге);

4.1.3. Пәтерді Қабылдау-беру актісіне қол қойылған күннен және Пай жарнасын төлеу туралы анықтама алынған сәтке дейін ТҚК Шарттың 3.8.3- тармағында көзделген мөлшерде және мерзімде қосымша пай жарнасын төлеуге;

4.1.4. ТҚК тиісті хабарламасында көрсетілген мерзімде (Шарттың 2.10- тармағы) ТҚК алдындағы барлық өзінің міндеттемелерін тиісінше орындаған жағдайда Қабылдау-беру актісі бойынша Пәтерді қабылдауға (кіру, пай және басқа да белгіленген жарналарды төлеуді, сондай-ақ ТҚК мүшесінің міндеттемелерін тиісінше орындамаған жағдайда тұрақсыздық айыппұлдын толық төлеуге (болған жағдайда), ТҚК мүшесінің өзінің міндеттемелерін орындамауына қатысты болған шығындарды ТҚК қайтаруға);

4.1.5. ТҚК мүшесі Қабылдау-беру актісі бойынша Пәтер алудан, пай жарнасын төлеу туралы анықтама алудан жалтарған жағдайда, ТҚК бір тараптан тәртібінде Қабылдау-беру актісін жасай және оны ТҚК мүшесіне жібере отырып, Пәтерді ТҚК мүшесіне беруді бір тараптан тәртібінде рәсімдеуге құқылы.

Пәтер ТҚК біржақты Қабылдау-беру актісін жасаған және осы Шартта көрсетілген мекенжай бойынша оны ТҚК мүшесіне жіберген сәттен бастап ТҚК мүшесіне берілген болып саналады.

4.1.6. Пәтер, КТҮ ортақ мүлкі әлдеқалай бүлінген немесе әлдеқалай бұзылған жағдайда тәуекелге баруға, сондай-ақ ТҚК мүшесі Қабылдау-беру актісіне қол қойылған сәттен бастап немесе Пәтер алудан негізсіз жалтарған жағдайда (Шарттың 4.1.5-тармағы) бір тараптан тәртібінде ТҚК жасаған Пәтерді Қабылдау-беру актісін ТҚК мүшесіне жіберген сәттен бастап көрсетілген мүлікті күтіп-ұстау және пайдалану бойынша шығындар жүргізу жөніндегі міндетке жауап беруге;

4.1.7. Алған пәтерге меншік құқығын тіркеу үшін құжаттарды мемлекеттік тіркеу органына беруге;

4.1.8. Пәтерге меншік құқығын рәсімдеу және мемлекеттік тіркеу жөніндегі барлық шығындарға жауап беруге, оның ішінде: мемлекеттік баж төлеу, Пәтерге кадастрлық паспорт дайындау, қажет болған жағдайда нотариальды куәландыратын құжаттар (ерлі-зайыптылардың келісімі, сенімхат және т.б.) рәсімдеу жөніндегі шығыстар);

4.1.9. Пәтерді қайта жоспарлау және қайта жасауды, құрылыс және әрлеу жұмыстарын жүргізбеуге, Пәтерді Қабылдау-беру актісі бойынша оны қабылдаған сәтке дейін айыстыруға және жабдықтарын орнатуға, сондай-ақ Қабылдау-беру актісі бойынша оны алғаннан кейін қазақстан Республикасының Заңында белгіленген тәртібін бұзушылықта Пәтерге қайта жобалау және қайта жасау жұмыстарын жүргізбеуге;

4.1.10. ТҚК алданы ала беретін жазбаша келісімінсіз және ТҚК мүшелелікті сақтап қалу туралы мәселені шешусіз шарт бойынша ТҚК мүшесіне берілетін құқықтардың қандай да болсын ауыртпалығы немесе шектеу немесе оларды басқа адамға ауыстыруға (кепілдеме шарттары, осы Шарт бойынша үшінші адамға құқықтар мен міндеттерді қайта табыстауға) себеп болып табылатын мәмілелерді жасамауға;

4.1.11. Интернетте те және кез келген түрде жария етпеуге, жарияламауға және ТҚК мүшесіне оның ТҚК мүшелігіне және КТҮ салуға байланысты таныс болған кез келген ауызша және/немесе жазбаша ақпаратты қандай да болсын үшінші адамға жеткізбеуге міндетті. Мұндай ақпаратты Тараптар қатаң құпия деп таниды;

4.1.12. Осы Шартта және ТҚК Жарғысында көзделген өзге де міндеттемелерді орындауға міндетті.

4.2. ТҚК мыналарға:

4.2.1. Қазақстан Республикасының заңнамасына, өзге құқықтық актілерге, қолданыстағы шарттар мен келісімдерге сәйкес КТҮ құрылысын қаржыландыру бойынша қызметті жүзеге асыруға;

4.2.2. Шарт және ТҚК талаптары мен мақсаттарына сәйкес кіру, пай, мақсатты және басқа да жарналар ретінде ТҚК мүшесі енгізген ақшалай қаражатты жұмсауға;

4.2.3. Құрылыс салушыдан Пәтер алынғаннан кейін Қабылдау-беру актісі бойынша Пәтерді беру мүмкіндігі туралы ТҚК мүшесіне хабарлауға;

4.2.4. ТҚК мүшесі Шарт бойынша өзінің қардылық міндеттерін тиісінше орындамаған жағдайда Қабылдау-беру актісі бойынша Пәтерді ТҚК мүшесіне беруге (оның ішінде ТҚК мүшесінің міндеттерін (болған жағдайда) және Шарттан туындайтын немесе оған қатысты барлық қаржылық міндеттерді тиісінше орындамағаны үшін тұрақсыздық айыппұлын толық төлеу);

4.2.5. ТҚК мүшесіне осы Шартта көзделген барлық міндеттерді ТҚК мүшесі тиісінше орындағаннан (оның ішінде – Қабылдау-беру актісіне қол қойғаннан және Анықтама беру туралы тиісті талаптармен ТҚК өтініш жасағаннан) кейін 10 (он жұмыс) күні ішінде пай жарнасын төлеу туралы анықтаманы беруге;

4.2.6. ТҚК мүшесінің өзіні міндеттемерін тиісінше орындаған және белгіленген жарналарды толық төлеген жағдайда, Пәтерге арналған меншік

құқығын ТҚК мүшесінің атына тіркеуге қажетті ТҚК құжаттарын мемлекеттік тіркеу органына беру үшін әзірлеуге;

4.2.7. Шарттың 3.4-тармағына сәйкес ТҚК мүшесіне Шарттың 3.2-тармағында көрсетілген бір шаршы метр құны есебіне негізделген пай жарнасының артық енгізілген сомасын, егер тиісті өлшем нәтижесі бойынша Пәтердің нақты ауданы Пәтердің Жобалық ауданынан төмен болған жағдайда қайтаруға;

4.2.8. Шартты (оны орындаудан біржақты бас тартқан) бұзған жағдайда ТҚК мүшесіне Шарттың 4-бөліміне және ТҚК Жарғысына сәйкес қайтаруға тиіс ақша қаражатын төлеуге міндетті.

5. ТАРАПТАРДЫҢ ЖАУАПКЕРШІЛІГІ

5.1. Шарттың 4.1.1 – 4.1.3-тармақтарында көзделген міндеттемелерді орындамаған, тиісінше орындамаған жағдайларда ТҚК мүшесі мерзімі өткен әр күн үшін енгізілмеген сомадан _____ көлемінде өсімақы төлейді.

5.2. Шарттың 4.1.4 – 4.1.9-тармақтарында көзделген міндеттемелерді орындамаған, тиісінше орындамаған жағдайларда ТҚК мүшесі ТҚК талабы бойынша _____ теңге көлемінде айыппұл төлеуге міндетті.

5.3. Бұдан тыс, Шарттың 4.1.9-тармағында көзделген міндеттер бұзылған жағдайда ТҚК мүшесі қажеттілігінше Пәтерді бастапқы қалпына келтіруге және ТҚК қарап шешуіне оны жобалық құжаттамаға сәйкес жағдайға келтіру жөніндегі барлық шығындардың орындарын толтыруға, сондай-ақ ТҚК, үшінші тұлғаға көрсетілген міндеттемелерді бұзышулық нәтижесінде келтірілген залалдарды үшінші тұлғаға қайтаруға міндетті.

5.4. ТҚК мүшесі Шарттың 4.1.10-тармағында көзделген міндеттемелерді бұзған жағдайда ТҚК мүшесі ТҚС талабы бойынша _____ көлемінде айыппұл төлеуге міндетті, ал ТҚК үшінші тұлғамен жасаған мәмілесі жарамсыз болып саналады.

5.5. Кез келген тұрақсыздық айыппұлын ТҚК мүшесі меншікті ақшалай қаражаты есебінен төлейді. ТҚК мүшесінің төлеген тұрақсыздық айыппұлын ТҚК есептеген жағдайда ақшалай қаражат бірінші кезекте есептелген тұрақсыздық айыппұлын, ал қалған бөлігі – белгіленген жарналарды өтейді. Кез келген тұрақсыздық айыппұлының сомасы ТҚК мүшесінің, оның ішінде Шарт бұзылған жағдайда ТҚК төлеген сомасынан ұстап қалуға тиісті.

5.6. Шарттың 4.2.4 және 4.2.5-тармақтарында көзделген міндеттемелерді ТҚК орындауда 30 (отыз) жұмыс күнінен асып кеткен мерзім үшін, ТҚК мүшесі ТҚК мерзімі өткен әр күн үшін пай жарнасы мөлшерінен _____ көлемінде өсімақы төлеуін талап етуге құқылы.

5.7. Шарттың 4.2.6 және 4.2.8-тармақтарында көзделген міндеттемелерді орындауда 30 (отыз) жұмыс күнінен асып кеткен мерзім үшін, ТҚК мүшесі ТҚК мерзімі өткен әр күн үшін мерзімі өткен төлем сомасынан _____ көлемінде өсімақы төлеуін талап етуге құқылы.

5.8. Осы Шарт бойынша міндеттемелерді ішінара немесе толық орындамау осы Шартты жасағаннан кейін туындаған және Тараптар болжай немесе алдын ала алмаған еңсерілмейтін күш жағдайларының салдарынан болса, Тараптар бұл үшін жауапкершіліктен босатылады.

Бұндай жағдайларға, атап айтқанда, мыналар жатады: ормандағы өрттер, су тасқыны, топырақ қыртысының шөгуі, сондай-ақ әлеуметтік және саяси кұбылыстар, билік органдарының Шарттың толық орындалмауына қатысты актілер қабылдауы.

Шарттың осы тармағында көрсетілген жағдайлар туындаған және тоқтатылған жағдайда, Шарт бойынша оның міндеттемелерін орындауға мүмкіндігі жоқ Тарап жедел түрде басқа Тарапқа хабарлауы тиіс.

6. ОСЫ ШАРТТЫҢ ҚОЛДАНЫЛУ МЕРЗІМІ ЖӘНЕ ОНЫ БҰЗУ ТӘРТІБІ

6.1. Шарт қол қойылған сәттен бастап күшіне енеді (бірақ ТҚК мүшелікке енбестен және кіру жарнасы төленбестен бұрын емес) және Шарт бойынша барлық міндеттемелерді Тараптардың орындаған сәтіне дейін немесе ол бұзылған сәтке дейін қолданылады.

6.2. Шарт Тараптардың өзара келісімі бойынша бұзылуы мүмкін.

6.3. ТҚК ТҚК мүшесінің мынадай әрекеттеріне (әрекетсіздігіне) байланысы бір тараптан соттан тыс тәртіпте шартты орындаудан бас тартуға (шарттарды бұзуға) құқылы:

6.3.1. Шарттың 3-бөлігінде көрсетілген қаржылық міндеттерді орындау мерзімінің бұзылуы (оның ішінде ТҚК мүшесінің міндеттерін тиісінше орындамағаны үшін тұрақсыздық айыппұлының төленбеуі – ол тексерілген және ТҚК есептеген жағдайда, ТҚК мүшесінің өзінің міндеттерін орындамауына қатысты залалдарды ТҚК өтемеуі);

6.3.2. ТҚК мүшесінің ТҚК мүшелігінің тоқтатылуы ТҚК мүшелерінің қатарынан оны шығарып тастау нәтижесінде немесе пайға жеңілдік жасау жолымен ТҚК мүшесін ТҚК шығарып тастауды есептемегенде ТҚК ерікті түрде шығуға байланысты, немесе Шарттың 5.8-тармағында көзделген мән-жайларға байланысты басталады;

6.3.3. ТҚК мүлкіне, оның қызметі мен іскерлік абыройына өз әрекеттерімен (әрекетсіздігімен) залал келтіру, ТҚК немесе Құрылыс салушының қызметіне кедергі келтіру.

6.3.4. ТҚК мүшесінің ТҚК мүшелігі тоқталыған және Шарттың 6.3-тармағында көзделген негіздемелер бойынша шарт бұзылған (оны орындаудан бір тараптан бас тартылған) жағдайда, ТҚК мүшесіне ТҚК ТҚК мүшесінің міндеттерін тиісінше орындамағаны (болған жағдайда), ТҚК мүшесінің өз міндеттерін орындамауға қатысты ТҚК залалдары үшін тұрақсыздық айыппұл ұстала отырып, ақшалай қаражатты қайтару үшін негіздеменің туындаған күнінде ТҚК мүшесі төлеген пай жарнасының мөлшерінен 10 % (он пайыз) ұстала отырып, пай жарнасы ретінде оларға енгізілген ақшалай қаражатты төлейді. ТҚК мүшесінің төлеген пай жарнасының мөлшерінен көрсетілген 10 % (он пайыз) ұстау Пәтер салуды инвестициялау есебінен бұдан бұрын Құрылыс салушыға төленген ақшалай қаражатты қайтару жөніндегі ТҚК шығыстарына негізделеді, оған ТҚК Құрылыс салушымен жасалған инвестициялық шарт талаптарына сәйкес жауап береді.

6.4. ТҚК мүшесінің ТҚК мүшелігі тоқтатылған жағдайда осы Шарт ТҚК жалпы жиналысының (конференциясының) шешімімен ТҚК мүшесінің шығуы

туралы басқарма шешімдері бекітілген сәттен бастап тоқтатылған болып саналады.

6.5. Шарттың 6.3-тармағында көзделген жағдайларда және 6.4-тармағында көзделген тәртіпте ТҚК мүшесіне ақшалай қаражат төлеу ТҚК мүшелерінің Ортақ жиналысының тиісті шешімін қабылдаған күннен бастап екі күннен кешіктірілмей жүргізіледі.

6.6. КТҮ пайдалануға енгізілгеннен және ТҚК Құрылыс салушыдан Пәтерді алғаннан кейін жойылмайтын кедергілер арқылы олардың Пәтерді меншікке алуына мүмкін еместігіне байланысты ТҚК мүшесі ТҚК шыққан және Шартты ТҚК мүшесінің бұзуы жағдайында, сондай-ақ Шарт бойынша ТҚК мүшесінің өз міндеттерін тиісінші орындамауы жағдайында, ТҚК ТҚК мүшесіне Шарттың бұзылған күнінен бастап 10 (он) жұмыс күні ішінде кіру жарнасын есептемегенде олардың енгізген барлық ақшалай қаражатын төлейді.

6.7. Ақшалай қаражатты қайтаруды Тараптар ТҚК мүшесінің шығындарына толық өтемақы жасау деп біледі және ТҚК мүшесінің Шарттың орындалуына немесе тоқтатылуына байланысты ТҚК қандай да болсын қаржылық және/немесе басқа да наразылықтарын білдіруге құқығы жоқ

6.8. Егер Шарт бұзылған сәтте ТҚК мүшесі және/немесе оның отбасы мүшелері, оған уәкілетті адамдар оларда құқықтық негіздемелердің болуы немесе болмауына қарамастан кіріп алып, Пәтерді әрлеу жөніндегі жұмыстарды (толық немесе ішінара) орындаса, онда олар жедел түрде Пәтерді босатуға (оларды Пәтерден нақты түрде шығарған жағдайда) мүлкімен және басқа да адамдармен бірге шығарылады), сондай-ақ ТҚК өзінің міндеттерін тиісінше орындамау арқылы, оның ішінде Пәтерді босату арқылы келтірілген шығыстарды, залалдарды төлеуге міндетті.

6.8.1. Пәтерді әрлеу, оны жөндеу бойынша орындалған жұмыс құны, Пәтерге жүргізілген ажырамас жақсартулар құны Пәтерден шығарылған кезде қайтаруға жатпайды.

ТҚК Пәтерді ТҚК мүшесіне тиісті шығындарды жүктей отырып, ондағы мүліктен дербес босатуға құқылы.

7. ХАБАРЛАМАЛАР МЕН ХАБАРЛАР

7.1. ТҚК мүшесі деректемелердің өзгергені туралы, оның ішінде хабарламалар мен хабарлар үшін мекенжайының, телефон нөмірінің өзгергені туралы осындай өзгерістер болған сәттен бастап 10 (он) күн ішінде ТҚК хабарлауға міндетті.

Өздерінің реквизиттерін ауыстыру туралы ТҚК уақтылы хабарлама бермеуіне байланысты болатын қолайсыз жағдайларға тәуекелдік етуге ТҚК мүшесі жауап береді.

7.2. ТҚК мүшесі хат-хабарлар үшін мекенжайы бойынша жазбаша түрде ТҚК хабарлама жібереді.

7.3. Хабарлама алынған күн ТҚК хат-хабар беру туралы федеральдық пошта байланысы белгіде/хабарламада көрсеткен күн, немесе ТҚК өкілі арқылы оны табыс кеткен кезде хат-хабардың кіріс нөмірінің уақыты болып есептеледі.

7.4. ТҚК телефон арқылы ТҚК мүшесіне хабарлайды немесе хабарламаны адресатқа немесе оның өкілінің/отбасы мүшесінің қолына береді немесе пошта байланысы арқылы (құнды немесе тапсырыс хатпен) осы Шарттың 9-бөлігінде көрсетілген хат-хабарға арналған мекенжай бойынша жібереді.

7.5. Хабарламаны алған күн белгіде/хабарламада пошта байланысы көрсеткен жөнелту күні немесе ТҚК мүшесі, оның отбасының мүшесі немесе өкілдің хабарламасында қойылған күн болып есептеледі.

7.6. Жалпы сипаттағы және ТҚК барлық мүшелеріне қажетті ақпарат ТҚК интернет-ресурсында (болған жағдайда) орналастырылуға тиісті. Интернет-ресурста орналастырылған ақпарат ресми хабарламаға теңестіріледі.

7.7. ТҚК мүшесі хат-хабар үшін оның мекенжайына жіберілген хабарламаны алмаған жағдайда (оның ішінде хат-хабар үшін жаңа мекенжай туралы ТҚК оларға хабарламаны уақтылы бермеу, ТҚК мүшесінің тиісті хабарламаны алудан бас тартуы себепті) ТҚК мүшесінің тиісті хабарламасының күні пошта байланысының тиісті белгісіне сәйкес ТҚК аталған хат-хабарын жөнелтілген күні болып есептеледі.

8. ҚОРЫТЫНДЫ ЕРЕЖЕЛЕР

8.1. Даулар мен келіспеушіліктер туындаған жағдайда Тараптар келіссөздер жүргізу жолымен сотқа дейінгі тәртіппен оларды шешу үшін шаралар қабылдауы тиіс.

8.2. Дауларды шешкен кезде Тараптар ТҚК Жарғысын, оның органдарының шешімдерін, Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамасын басшылыққа алады.

8.3. ТҚК мүшесі өзінің азаматтық құқығын өз еркімен, өз мүддесімен жүзеге асыратындығын, өздерінің құқықтары мен ТҚК алдындағы міндеттемелерін анықтауда және айқындауда еркіндігін, өзінің құқықтарын дербес жүзеге асыра алатынын және өзінің міндеттерін орындайтынын, қол қойылатын Шарттың мәні мен оны жасаудың мән-жайларын жете түсінетінін, осы Шартта көрсетілген құжаттар мен міндеттермен танысқандығын растайды, сондай-ақ ТҚК кіруге және өз үшін пайдасы жоқ жағдайда осы Шартқа қол қоюға мәжбүрлейтін себептердің болмағандығын растайды.

8.4. Тараптар келісімге қол жеткізбеген жағдайда даулар мен келіспеушіліктер _____ қаласының соттарында қаралады.

8.5. Осы Шарттың талаптары құпия, коммерциялық құпияны білдіреді және Интернет желісінде, бұқаралық ақпарат құралдарында ТҚК келісімінсіз таратуға болмайды және қолданыстағы заңнамада белгіленген жағдайлардан тыс кез келген үшінші адамға беруге болмайды.

8.6. Осы Шарт бірдей заңды күші бар екі төлнұсқа данада, біреуі ТҚК үшін, екіншісі ТҚК мүшесі үшін жасалған.

8.7. Тиісті түрде ресімделген және тараптардың екеуі қол қойған осы Шартқа барлық қосымшалар мен қосымша келісімдер оның ажырамас бөлігі болып табылады.

8.8. Мыналар Шартқа қосымшалар болып табылады:

- 1-қосымша – Пәтердің сипаттамасы;
- 2-қосымша – КТҮ-дегі пәтердің орналасқан жері;

- 3-қосымша – Пай жарнасын төлеу кестесі.

9. ТАРАПТАРДЫҢ ДЕРЕКТЕМЕЛЕРІ

Пай жарнасының 20__ жылғы «__»
____ №__ шартына 1-қосымша

Пәтердің сипаттамасы

1. Пәтердің шартты нөмірі _____
2. _____ корпус
3. _____ секция
4. Бөлмелер саны _____
5. Қабат _____
6. Құрылыс осьтеріндегі Пәтердің орналасу координаттары _____
7. Барлық бөлмелерді әрлеу сипаттамасы _____

Жобалық құжаттамаға сәйкес Пәтердің техникалық сипаттамалары

1. Жобалық алаңы, _____ ш.м.
2. Тұрғын алаңы, _____ ш.м.
3. Асүйдің алаңы, _____ ш.м.
4. Қылтима/лоджие ауданы (төмендетілген коэффициентпен _____ ш.м.)

*Пәтердегі үй-жайдың нақты ауданын нақтылау КТҮ салу аяқталғаннан кейін уәкілетті адам жүргізген өлшем нәтижесі бойынша жүргізіледі.

Пәтер әдемі әрлеусіз мынадай жағдайда ТҚК мүшесіне беріледі: Қабырғалар мен төбенің үстіңгі қабаты құрғақ қоспалармен теңестіріле отырып әзірленген.

Пай жарнасының 20__ жылғы «__»
____ №__ шартына 2-қосымша

КТҮ-дегі пәтердің орналасқан жері

Пай жарнасының 20__ жылғы «__»
____ №__ шартына 3-қосымша

Пай жарнасын төлеу кестесі