

**«Бәйтерек девелопмент» АҚ Басқармасының  
кезектен тыс қатысу тәртібімен өткен отырысының  
2017 жылғы 02 қарашадағы № 68 хаттамасынан  
үзінді көшірме**

**Астана қаласы**

**Акционерлік қоғамның толық атауы:** «Бәйтерек девелопмент» акционерлік қоғамы (бұдан әрі – Қоғам).

**Қоғамның атқарушы органының орналасқан жері:** Қазақстан Республикасы, Астана қаласы, Сарыарқа көшесі, 6-үй, 7-қабат.

**Басқарма төрағасы:** М.Ә. Худайбергенов

**Басқарма мүшелері:** А.Ш. Куздибаев (Басқарма төрағасының орынбасары), Ә.Б. Ысқақ (Басқарма төрағасының орынбасары), Т.А. Ильясов (Басқарма төрағасының орынбасары), А.А. Усербаев (Басқарма төрағасының орынбасары).

**Шешімдер қабылдау үшін кворум бар.**

**Күн тәртібінің мәселесі бойынша:**

2. «Бәйтерек девелопмент» АҚ Тұрғын үй инвестициялық жобаларын қаржыландыру қағидасын бекіту туралы (баяндамашы – Г. Альмамбетов).

**Қоғам Басқармасы ШЕШТІ:**

1. Осы Хаттамаға № 2 қосымшаға сәйкес «Бәйтерек девелопмент» АҚ Тұрғын үй инвестициялық жобаларын қаржыландыру қағидасы бекітілсін.

2. Мемлекеттік-жеке меншік әріптестік дирекциясының директоры (Е. Тушиев) және Басқарма хатшысы (Ш. Кенжегарина) осы шешімнен шығатын шараларды қабылдасын.

**Басқарма хатшысы**

**Ш. Кенжегарина**

**«Бәйтерек девелопмент» АҚ  
Басқармасының  
2017 жылғы «02» қарашадағы  
шешімімен  
(№ 68 хаттама)  
бекітілді**

**«Бәйтерек девелопмент»  
акционерлік қоғамы  
Басқармасының қатысу тәртібімен  
өткен отырысының  
2017 жылғы «02» қарашадағы  
хаттамасына  
(№68 хаттама)  
№ 2 қосымша**

**«БАЙТЕРЕК ДЕВЕЛОПМЕНТ» АҚ  
ТҰРҒЫН ҮЙ ИНВЕСТИЦИЯЛЫҚ ЖОБАЛАРЫН ҚАРЖЫЛАНДЫРУ  
ҚАҒИДАСЫ**

**Астана  
2017 ж.**

## МАЗМҰНЫ

|  |       |
|--|-------|
| 1-бөлім. Жалпы ережелер.....   | 3     |
| 2-бөлім. Терминдер, анықтамалар және қысқартулар .....   | 3     |
| 3-бөлім. Жобаларды ЕДБ арқылы қоғамның өз қаражаттары немесе ХҚҰ қаражаттары есебінен шарттастырылған қаржыландыру ..... | 5     |
| 4-бөлім. Жобаларды ХҚҰ қаражаттары есебінен тікелей қаржыландыру арқылы іске асыру.....                                  | 11    |
| 5-бөлім. Қорытынды ережелер.....   | 16    |
| Қосымшалар.....  | 17-27 |

## 1-БӨЛІМ. Жалпы ережелер

1. «Бәйтерек девелопмент» АҚ тұрғын үй инвестициялық жобаларын қаржыландыру қағидасы (бұдан әрі – Қағида) Қазақстан Республикасының заңнамасына, «Қазақстан Республикасындағы банктер және банк қызметі туралы» Қазақстан Республикасының Заңына, «Бәйтерек девелопмент» АҚ Директорлар кеңесінің 2017 жылғы 28 тамыздағы шешімімен (№ 93 хаттама) бекітілген «Бәйтерек девелопмент» АҚ 2014-2023 жылдарға даму стратегиясына, «Бәйтерек девелопмент» АҚ Жарғысына және ішкі нормативтік құжаттарына сәйкес әзірленді.

Қағида «Бәйтерек девелопмент» АҚ-ның Астана және Алматы қалаларындағы тұрғын үй инвестициялық жобаларын қаржыландырудың негізгі қағидаттарын, шарттары мен тәртібін айқындайды.

## 2-БӨЛІМ. Терминдер, анықтамалар және қысқартулар

2. Қағидада келесі терминдер және анықтамалар пайдаланылады:

1) **Банк қарызы** – ЕДБ Жобаны іске асыру мақсатында Әріптеске мерзімділік, ақылылық, қайтарымдылық, қаражаттарды мақсатты пайдалану және қамсыздандырылу шарттарымен беретін қарыз қаражаттары;

2) **ЕДБ** – Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамасына сәйкес банк қызметін жүзеге асыратын екінші деңгейдегі банк;

3) **Табыстылықтың ішкі нормасы (IRR)** – инвестициялық жобаны іске асырудан болашақ ақша ағындарының келтірілген құнын бастапқы инвестицияларға теңестіретін дисконттау мөлшерлемесі.

3) **Әріптестің банк кепілдігі** – жобалау-сметалық құжаттамада көрсетілген жылжымайтын мүлік объектісі көрсеткіштері сапасының кепілдігі бойынша Әріптестің міндеттемесі және Шарттастырылған салым сомасының 3% (үш пайызы) мөлшеріндегі ақша қаражаттары. Әріптестің кепілдік міндеттемесін Қоғам Объектіні пайдалануға қабылдау актісіне қол қойылған күннен бастап 2 (екі) жыл мерзімге ұстайды. Кепілдік міндеттемесі ретінде Әріптес Шарттастырылған салым сомасының 3% (үш пайызы) мөлшеріндегі жылжымайтын мүлік объектісі сапасының банк кепілдігін беруге құқылы;

4) **Бас мердігер** – Қазақстан Республикасының аумағында сәулет, қала құрылысы және/немесе құрылыс қызметінің тиісті түрлерін жүзеге асыруға лицензиясы бар, Әріптеспен құрылыс-монтаждау жұмыстарына шарт жасасқан заңды тұлға;

5) **МО** – мемлекеттік органдар немесе жарғылық капиталына мемлекеттің қатысу үлесі 50%-дан асатын ұйымдар;

6) **Инвестициялау шарты** – Қоғам мен Әріптестің, сондай-ақ қажет болса, өзге тұлғалардың азаматтық құқықтары мен міндеттерін белгілеуге, өзгертуге және тоқтатуға бағытталған, Жобаны іске асыру үдерісін

регламенттейтін, Жобаны іске асыру параметрлерін, механизмін, тәртібі мен шарттарын, соның ішінде Жобаны іске асыру шеңберінде тараптардың қатысу тәртібі мен шарттарын, сондай-ақ тараптардың жауапкершілігін, олардың арасындағы өзара әрекеттестік механизмін регламенттейтін келісім;

7) **Шарттастырылған салымды орналастыру туралы шарт** – Қоғамның қаражаттарын кейіннен ЕДБ-нің Әріптеске Банк қарызын беруі үшін ЕДБ-не орналастыру туралы Қоғам мен ЕДБ арасындағы екіжақты Шарт;

8) **Тұрғын үй-жай** – тұрақты тұру үшін арналған және пайдаланылатын, белгіленген техникалық, санитарлық және Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамасымен көзделген басқа міндетті талаптарға жауап беретін жеке үй-жай (пәтер);

9) **ҚТҚЖБ** – «Қазақстанның тұрғын үй құрылыс жинақ банкі» АҚ;

10) **Инвестициялық комитет** – Қоғам Басқармасы жанындағы тұрақты жұмыс істеуші алқалық консультативтік-кеңесу органы;

11) **ХҚҰ** – халықаралық қаржы ұйымдары, оның ішінде даму банктері, қайта құру және даму банктері, инвестициялық банктер, валюта қорлары, даму қорлары және жеке қаржы ұйымдары;

12) **Аяқталмаған құрылыс** – белгіленген тәртіппен пайдалануға қабылданбаған және мақсаты бойынша пайдаланылмайтын құрылыс объектісі;

13) **Қаражаттарды мақсатсыз пайдалану** – Әріптестің және/немесе ЕДБ-нің қаражаттарды жобалау-сметалық құжаттамамен көзделген мақсаттан тыс пайдалануы;

14) **Шарттастырылған салым** – қаражаттары Әріптеске берілетін және ҚТҚЖБ салымшылары үшін кредиттік тұрғын үйдің құрылысына бағытталатын мерзімділік, қайтарымдылық және ақылылық шарттарындағы мақсатты мерзімдік банк салымы;

15) **Қоғам** – «Бәйтерек девелопмент» АҚ;

16) **Объект** – құрылысы салынуы тиіс және Қағиданың талаптарына және Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамасының нормаларына сәйкес келетін тұрғын үй ғимараттары және құрылғылары;

17) **Әріптес** – Жобана іске асыруды жүзеге асыратын заңды тұлға;

18) **Жоба** – осы Қағиданың № 1 Қосымшасына сәйкес өтінімді және № 2 Қосымшасына немесе № 4 Қосымшасына сәйкес құжаттар топтамасын қамтиды және Әріптестің Объектінің құрылысын салу жөніндегі ұйымдастыру-техникалық шараларының кешені болып табылады;

19) **ЖСҚ** – кешенді ведомстводан тыс сараптаманың оң қорытындысымен Жоба бойынша жобалау-сметалық құжаттама;

20) **ҚР ҚНЖҚ** – Қазақстан Республикасының құрылыс нормалары және қағидалары;

21) **Үш жақты шарт** – Қоғамның, ЕДБ-нің және Әріптестің арасында жасалатын Жобаны қаржыландыру, Тұрғын үй-жайларының құрылысын салу және ерекшелікке сәйкес және белгіленген мерзімде беру бөлігінде Қоғамның,

ЕДБ-нің және Әріптестің қарым-қатынастарын реттейтін Жобаны іске асыру туралы Үш жақты шарт;

23) **Өткізу бағасы** – тұрғын үй құрылыс жинағы жүйесінің салымшылары, мемлекеттік органдардың және жарғылық капиталына мемлекеттің қатысуы 50%-дан асатын ұйымдардың жұмыскерлері үшін таза әрлеудегі Тұрғын үй-жайының 1 (бір) шаршы метрін өткізу құны. Өткізу бағасы Құрылыс бағасына және Қағиданың № 5 Қосымшасына сәйкес есептеп шығарылатын қаржыландыру мөлшерлемесіне орай белгіленеді;

24) **Құрылыс бағасы** – ЖСҚ-на сәйкес құрылыс құнынан аспайтын таза әрлеудегі Тұрғын үй-жайының 1 (бір) шаршы метрінің Әріптес мәлімдеген құны.

26) **Таза келтірілген құн (NPV)** – инвестициялық жобаны іске асырудан болашақ ақша ағындарының келтірілген құны минус оны іске асыру үшін қажетті бастапқы инвестициялар. NPV есептеп шығару үшін дисконттау мөлшерлемесі ретінде Өткізу бағасын есептеу әдістемесіне сәйкес анықталатын Қоғамның қаржыландыру мөлшерлемесі пайдаланылады.

### **3-БӨЛІМ. ҚОҒАМНЫҢ ӨЗ ҚАРАЖАТТАРЫ НЕМЕСЕ ХҚҰ ҚАРАЖАТТАРЫ ЕСЕБІНЕН ЕДБ АРҚЫЛЫ ЖОБАЛАРДЫ ШАРТТАСТЫРЫЛҒАН ҚАРЖЫЛАНДЫРУ**

3. Жобаны Шарттастырылған қаржыландыру Қоғамның Шарттастырылған салымды одан әрі Әріптеске Банк қарызын беру үшін ЕДБ-не орналастыруы арқылы жүзеге асырылады. Жоба ХҚҰ қаражаттары есебінен қаржыландырылған жағдайда, осы Қағиданың шарттары мен талаптары ХҚҰ-ның шарттары мен талаптарына сәйкес өзгере алады.

4. МО-ның қатысуымен Жобаны Шарттастырылған қаржыландыру кезінде Жобаны іске асыру үшін Әріптесті таңдауды МО жүзеге асырады.

#### **1-параграф. Негізгі талаптар**

##### **5. Шарттастырылған салымды орналастыру кезінде ЕДБ-не қойылатын талаптар**

Қаражаттарды орналастыру лимиттерді және Қоғамның ішкі нормативтік құжаттарына сәйкес белгіленген ЕДБ-не талаптарды сақтай отырып жүзеге асырылады.

##### **6. Жобаға қойылатын талаптар**

1) Әріптесте меншік, жер пайдалану құқығындағы жер учаскесінің немесе зерттеу және жобалау-іздірету жұмыстарын жүргізу және/немесе тиісті мақсаттық арналуымен құрылыс-монтаждау жұмыстарын орындау үшін

берілген, ауыртпалықтан бос, бас жоспарға және/немесе елді мекенді егжей-тегжейлі жоспарлау жобасына сәйкес тиісті ИКИ-мен қамтамасыз етілген немесе қамтамасыз ету жоспарланған жер учаскесінің болуы.

2) Әріптесте кешенді ведомстводан тыс сараптаманың оң қорытындысымен ЖСҚ-ның болуы.

3) Жобада кіріктірілген-жалғай салынған коммерциялық жайлар және/немесе паркингтер болған кезде жұмыстардың, кіріктірілген-жалғай салынған коммерциялық жайлардың, паркингтердің және тұрғын үй-жайларының құнын бөліп көрсетумен сметалық құжаттама беріледі.

4) Тұрғын үй ғимаратының жайлылық сыныбы – ҚР ҚНЖҚ 3.02-43-2007 «Тұрғын үй ғимараттарымен» белгіленген тұрғын үй параметрлеріне сәйкес 4 (төртінші) сынып және одан жоғары.

5) Тұрғын үй-жайын әрлеу ҚР ҚНЖҚ талаптарына сәйкес «жақсартылған» санаты үшін белгіленген әрлеу материалдарын енгізуді ескере отырып және Қағиданың № 3 Қосымшасына сәйкес пайдаланылатын материалдарға стандарттардың талаптарын сақтай отырып жүргізіледі.

6) Осы Қосымшамен қойылатын, соның ішінде әрлеу материалдары мен жабдықтарға қойылатын қосымша шарттар мен талаптар Үш жақты шартпен бекітіледі.

## **7. Шарттастырылған салымды орналастыру туралы шартқа және Үш жақты шартқа қойылатын негізгі талаптар**

1) Шарттастырылған салымның мақсаттық арналуы – Тұрғын үй-жайлары кейіннен Қоғамға берілетін Объектінің құрылысы үшін Әріптестің ЕДБ-ін қаржыландыру.

2) Шарттастырылған салымды орналастыру мерзімі – 24 айдан аспайды.

3) Шарттастырылған салымның валютасы – теңге.

4) Шарттастырылған салым бойынша сыйақының жылдық мөлшерлемесі – 1%-дан аспайды.

5) Әріптестің Банк қарызының мөлшерлемесі – 5%-дан аспайды.

6) Қазақстан Республикасының сыбайлас жемқорлыққа қарсы заңнамасын сақтау.

7) Үш жақты шартқа сәйкес Шарттастырылған салымды пайдалану туралы есептілікті ЕДБ-нің Қоғамға ай сайын тапсыруы.

8) Үш жақты шарт және Шарттастырылған салымды орналастыру туралы шарт бойынша міндеттемелердің орындалуын мониторингтеуді жүзеге асыру шеңберінде толық ақпарат беру.

9) ЕДБ-ге және Әріптесте Шарттастырылған салымның қаражаттарын Қағидамен көзделмеген басқа мақсаттарға пайдалануға тыйым салынады.

10) Қаражаттарды мақсатсыз пайдалану фактілері анықталған кезде ЕДБ Қоғамның бірінші талабы бойынша Шарттастырылған салым сомасын қайтаруға және осы Қағиданың 7-тармағының 11-тармақшасына сәйкес айыппұл санкцияларын төлеуге міндеттенеді.

11) Үш жақты шарт және Шарттастырылған салымды орналастыру

туралы шарт бойынша қабылданған міндеттемелерін Әріптестің және/немесе ЕДБ орындамауы үшін айыппұл санкцияларын Қоғам Шарттастырылған салымның бүкіл мерзіміне Қоғам талап қойған күнгі Қазақстан Республикасы Ұлттық Банкінің базалық мөлшерлемесінің екі еселенген мөлшерінде ЕДБ-ге қояды.

Айыппұл санкциялары мынадай:

ЕДБ Банк қарызын Әріптеске Үш жақты шартпен және Шарттастырылған салымды орналастыру туралы шартпен белгіленген мерзімде уақтылы бермеген;

Әріптес осы Қағиданың 19 және 21-тармақтарын бұзған;

Қаражаттар мақсатсыз пайдаланылған жағдайларда қойылады, бірақ бұлармен шектелмейді.

## **2-параграф. Жобаны қарау үдерісінің сипаты**

### **8. ЕДБ-ден өтінімдерді қарау тәртібі**

1) Қоғам өтінімдер қабылдауды Қоғамның <http://baiterekdevelopment.kz> ресми сайтында Қоғамның өтінімдер қабылдауды бастауы туралы хабарламаны жариялаған күнінен бастап жүзеге асырады.

2) ЕДБ осы Қағиданың шарттары мен талаптарына сай келетін Жобаны іріктеуді жүзеге асырады, Жобаны ЕДБ ішкі талаптарына сәйкес Әріптеске Банк қарызын беру мүмкіндігіне қарастырады және ЕДБ Әріптеске Банк қарызын беру мүмкіндігі туралы оң шешім шығарған кезде, сондай-ақ ЕДБ Жобаның осы Қағиданың шарттары мен талаптарына сәйкестігі туралы оң қорытынды шығарған кезде № 2 Қосымшаға сәйкес құжаттаманың толық топтамасымен Қоғамға өтінім жолдайды. ЕДБ Әріптестің осы Қағиданың талаптарына сәйкестігі үшін жауапкершілікті көтереді.

3) Жобаны қарау ЕДБ-ге <http://digital.baiterek.gov.kz> онлайн порталы арқылы берілген өтінімнің негізінде жүзеге асырылады. Өтінім нысаны және құжаттама топтамасы Қағидаға №1 және №2 Қосымшаларда көрсетілген.

4) ЕДБ-ден құжаттаманы алғаннан кейін Қоғамның жауапты құрылымдық бөлімшесі 1 (бір) жұмыс күнінің ішінде ЕДБ берген құжаттаманың толық топтамасын Қоғамның мүдделі құрылымдық бөлімшелеріне жолдайды.

5) Қоғамның мүдделі құрылымдық бөлімшелері 5 (бес) жұмыс күнінің ішінде келесі сарапшылық қорытындыларды қалыптастырады:

Жобаны құқықтық сараптау, ол Әріптестің, ЕДБ-нің құқықтық қабілеттілігін анықтауды, Жоба бойынша құқықтық тәуекелдерді бағалауды қамтиды;

Жобаны техникалық сараптау, ол Жоба бойынша жобалау-сметалық құжаттаманың кешенді ведомстводан тыс сараптаманың және инжиниринг компанияларының қорытындысына, құрылыс нормалары мен қағидаларына, Қоғамның ішкі құжаттамасының талаптарына сәйкестігін тексеруді



(техникалық аудитті); құрылысқа рұқсат құжаттамасын тексеруді; Жобаның техникалық параметрлерін анықтауды; жұмыстың түрі мен көлемін, олардың құнын, орындау мерзімін және т.б. тексеруді қамтиды;

Жобаны Қоғамның ішкі нормативтік құжаттарының талаптарына сәйкес Жобаның мүмкін кредит тәуекелдерін талдау бойынша сараптама;

Жобаның тиімділігін және табыстылығын талдау (NPV, IRR инвестициялық көрсеткіштерінің және т.б. есебі) және Өткізу бағасын анықтау бойынша Жобаны экономикалық сараптау.

6) Өткізу бағасы осы Қағиданың № 5 қосымшасына сәйкес Өткізу бағасын есептеу әдістемесіне сәйкес құрылыс шығындарының және құрылыс үдерісін және тұрғын үйді өткізуді ұйымдастырумен байланысты Қоғам шығыстарының өзіндік құнына орай анықталады.

7) Қоғамның жауапты құрылымдық бөлімшесі Қоғамның құрылымдық бөлімшелерінің сараптамасын алғаннан кейін 1 (бір) жұмыс күнінің ішінде Жоба бойынша жиынтық сарапшылық қорытынды дайындайды және материалдарды Инвестициялық комитеттің қарауына енгізеді.

8) Инвестициялық комитеттің қызметі Қоғамның жекелеген ішкі нормативтік құжаттарымен регламенттеледі.

9) Жылжымайтын мүлік объектілерін өткізу мәселелері бойынша Қоғамның жауапты құрылымдық бөлімшесі Инвестициялық комитеттің оң шешімін алғаннан кейін 1 (бір) жұмыс күнінің ішінде Жоба бойынша құжаттар топтамасын Жобаны Қоғам белгілеген Өткізу бағасы бойынша тұрғын үй құрылыс жинағы жүйесінің салымшылары арасында келісу үшін ҚТҚЖБ-не жібереді. Жобаны ҚТҚЖБ-мен келісу рәсімі мен мерзімі ҚТҚЖБ мен Қоғам арасындағы жеке келісіммен анықталады.

МО үшін Жоба іске асырылған жағдайда, Жобаны МО-мен келісу рәсімі МО мен Қоғам арасындағы жеке келісіммен анықталады.

10) Жобаларды іріктеу бойынша Инвестициялық комитеттің оң шешімін және ҚТҚЖБ-нің немесе МО-ның оң шешімін алған жағдайда жауапты құрылымдық бөлімше Жоба бойынша материалдарды Жобаны іске асыру туралы шешім қабылдау үшін Қоғам Басқармасының қарауына енгізеді.

11) Қоғам Басқармасы жобаны іске асыру туралы оң шешім қабылдаған жағдайда, ЕДБ <http://digital.baiterek.gov.kz> онлайн порталы арқылы берілген құжаттардың түпұсқаларын салыстыру үшін береді.

## **9. Жобаларды қабылдамау үшін негіздемелер**

Жобаны қарау кезеңінде Әріптестің өтінімін Қоғам келесі негіздемелердің бірі болған кезде қабылдамайды:

1) Қоғамның мүдделі құрылымдық бөлімшелерінің бір теріс қорытындысының болуы;

2) ҚТҚЖБ немесе МО-ның Жобаны келісу туралы теріс шешімі;

3) ЕДБ лицензиясының қолданысын уәкілетті органның тоқтата тұруы;

4) уәкілетті орган белгілеген пруденциалдық нормативтердің қатарынан соңғы үш айдың ішінде ЕДБ тарапынан бұзылуы;

- 5) банк қызметін жүзеге асыруда ЕДБ-де шектеулердің болуы;
- 6) ЕДБ-ін Қазақстан Республикасының заңнамасында белгіленген тәртіппен төлемге қабілетсіз деп жариялау фактісі;
- 7) іске асыру ұсынылатын Жобаға Қоғамның қатысу үлесін жабатын ақша қажаттарының жетіспеуі;
- 8) Жобаның Қағидаға 3-қосымшаға сәйкес таза әрлеуге қойылатын талаптарға сәйкес болмауы;
- 9) осы Қағиданың 6-тармағының талаптарына сәйкес болмауы;
- 10) осы Қағиданың № 2 Қосымшасында көрсетілген құжаттама тізбесіне сәйкес келмейтін құжаттар топтамасының берілуі.
- 11) ХҚҰ талаптары мен шарттарына сәйкес болмауы (ХҚҰ қаражаттары есебінен қаржыландырылған кезде).

### **3-параграф. Қаржыландыру механизмдері**

10. Әріптесті қаржыландыруды ЕДБ мөлшері ҚТҚЖБ салымшылары немесе МО тарапынан сұранысты ескере отырып анықталатын ЕДБ-гі Шарттастырылған салым қаражаттарының есебінен жүзеге асырады.

11. Шарттастырылған салымның жалпы сомасы Құрылыс құнының 100% (жүз пайызына) дейін құрайды. Орындалған жұмыстар үшін төлем Әріптестің 3% (үш пайыз) мөлшеріндегі Кепілдік міндеттемесін ескере отырып қаржыландыруға өтінім бойынша жүзеге асырылады.

12. Шарттастырылған салымның мөлшері іске асырылатын Жобаға Қоғамның қатысу үлесіне барабар анықталады.

13. Әріптес құрылыс аяқталғаннан және Объекті пайдалануға берілгеннен кейін Объектідегі Тұрғын үй-жайларын Қоғамға орналастырылған Шарттастырылған салымның сомасына береді.

14. Қоғам, ЕДБ және Әріптес арасындағы өзара есеп айырысулар Әріптестің Кепілдік міндеттемелерін ұстап қалу арқылы Тұрғын үй-жайлар Қоғамға берілгеннен кейін жүзеге асырылады.

15. Қоғам орналастыратын Шарттастырылған салымның жалпы көлемі келесі формула бойынша есептеп шығарылады:

$$\text{САЛЫМ КӨЛЕМІ} = \text{ҚҰРЫЛЫС БАҒАСЫ} \times \text{ОБЪЕКТИДЕГІ ТҰРҒЫН ҮЙ-ЖАЙЛАРЫНЫҢ АЛАҢЫ}$$

*мұндағы:*

*Құрылыс бағасы – ЖСҚ-на сәйкес құрылыс құнынан аспайтын таза әрлеудегі Тұрғын үй-жайының 1 (бір) шаршы метрінің Әріптес мәлімдеген құны.*

*Объектідегі тұрғын үй-жайларының алаңы – тұрғын үй құрылысы жинағы жүйесінің салымшыларына, МО жұмыскерлеріне өткізу үшін*

*жоспарланған Объектідегі Тұрғын үй-жайларының жалпы алаңы.*

16. Объектілердің құрылысын қаржыландырудың тәртібі мен өзге талаптары Үш жақты шартпен және Шарттастырылған салымды орналастыру туралы шартпен анықталады.

#### **4-параграф. Объекті құрылысының барысына мониторинг**

17. ЕДБ Үш жақты шартқа сәйкес Шарттастырылған салымның пайдаланылуы туралы есептілікті Қоғамға ай сайын жолдайды.

18. ЕДБ Қоғам Үш жақты шарт және Шарттастырылған салымды орналастыру туралы шарт бойынша міндеттемелердің орындалуын мониторингтеуді жүзеге асыру шеңберінде сұрайтын толық ақпаратты Әріптестің Қоғам алдындағы банктік және коммерциялық құпияны ашуға келісімінің негізінде береді.

#### **5-параграф. Дайын Тұрғын үй-жайларын беру механизмі**

19. Әріптес Объекті пайдалануға берілгеннен кейін Объектіні техникалық түгендеуді жүргізеді және Тұрғын үй-жайларға техникалық паспорттарды Қоғамға тіркей отырып Объектіні пайдалануға енгізу актісін тіркеуді қамтамасыз етеді.

20. Қоғам Тұрғын үй-жайларды қабылдау-өткізу актісі бойынша қабылдайды.

21. Әріптес Объекті салынған жер учаскесін кондоминиум жайларын меншіктенушілерге (қатысушыларға) – ҚТҚЖБ салымшыларына немесе МО жұмыскерлеріне беруді қамтамасыз етеді.

22. Тұрғын үй-жайларын тұрғын үй құрылысы жинағы жүйесінің салымшыларының арасында бөлуді ҚТҚЖБ жүзеге асырады.

23. Тұрғын үй-жайларын тұрғын үй құрылысы жинағы жүйесі арқылы өткізу механизмі Қоғам мен ҚТҚЖБ арасындағы жеке келісіммен анықталады.

24. Тұрғын үй-жайларын МО жұмыскерлеріне өткізу механизмі Қоғам мен МО арасындағы жеке келісіммен анықталады.

25. ҚТҚЖБ немесе МО осы Қағиданың 8-тармағының 10-тармақшасына сәйкес бұрын келісілген Тұрғын үй-жайларын сатып алудан толықтай немесе ішінара бас тартқан кезде Қоғам Тұрғын үй-жайларын өткізуді Қоғамның ішкі нормативтік құжаттарына сәйкес жүзеге асыруға құқылы.

### **4-БӨЛІМ. ЖОБАЛАРДЫ ХҚҰ ҚАРАЖАТТАРЫ ЕСЕБІНЕН ТІКЕЛЕЙ ҚАРЖЫЛАНДЫРУ АРҚЫЛЫ ІСКЕ АСЫРУ**

26. Әріптесті тікелей қаржыландыру Қоғам мен Әріптес арасындағы Инвестициялау шартына сәйкес ХҚҰ белгілеген талаптар мен шарттар бойынша ХҚҰ қаражаттарының есебінен жүзеге асырылады. Сонымен қатар Жобаларды қаржыландыру ХҚҰ тартылған қаражаттарын Қоғамның өз қаражаттарымен микширлеу есебінен жүзеге асырыла алады.

## **1-параграф. Негізгі талаптар**

### **27. Жобаға қойылатын негізгі талаптар**

Жобаға қойылатын негізгі талаптар:

1) тұрғын үй-жайлардың ҚР ҚНЖҚ 3.02-43-2007 «Тұрғын үй ғимараттарына» сәйкес тұрғын үй жайлылығының сыныбына, ХҚҰ талаптарына, сондай-ақ Қоғам таза әрлеуге қоятын талаптарына сәйкестігі;

2) пәтерлерді әрлеу ҚР ҚНЖҚ талаптарына сәйкес «жақсартылған» санаты үшін белгіленген әрлеу материалдарын енгізуді ескере отырып және Қағиданың № 3 Қосымшасына және ХҚҰ-на талаптарға сәйкес пайдаланылатын материалдарға стандарттардың талаптарын сақтай отырып жүргізіледі;

3) Әріптесте Қоғамға кепілге жер учаскесін кепілге беру мүмкіндігімен меншік, жер пайдалану (жалдау) құқығындағы жер учаскесінің немесе зерттеу және жобалау-іздістіру жұмыстарын жүргізу және/немесе тиісті мақсаттық арналуымен құрылыс-монтаждау жұмыстарын орындау үшін берілген, жергілікті атқарушы орган ұсынған, ауыртпалық пен талаптан бос, бас жоспарға және/немесе елді мекенді егжей-тегжейлі жоспарлау жобасына сәйкес тиісті техникалық шарттары бар инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылыммен қамтамасыз етілген жер учаскесінің болуы;

4) кешенді ведомстводан тыс сараптаманың оң қорытындысымен ЖСҚ-ның болуы. Жобада кіріктірілген-жалғай салынған коммерциялық жайлар және (немесе) паркингтер болған кезде жұмыстардың, кіріктірілген-жалғай салынған коммерциялық жайлардың, паркингтердің және тұрғын үй-жайларының құнын бөліп көрсетумен сметалық құжаттама беру қажет;

5) егер құрылыс басталған болса:

«Қазақстан Республикасындағы сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі туралы» Қазақстан Республикасының 2001 жылғы 16 шілдедегі Заңына сәйкес аккредиттелген заңды тұлға жүргізген Тұрғын үй жобасының ағымдағы жай-күйін техникалық зерттеудің болуы;

құрылыс-монтаждау жұмыстарын жүргізуге уәкілетті мемлекеттік органның хабарламасының болуы;

авторлық қадағалауға шарттың болуы;

Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес техникалық қадағалауға аккредиттелген заңды тұлғамен шарттың болуы талап етіледі;

6) үлескерлік қатысушылардың және/немесе тұрғын үй-құрылыс кооперативтері қатысушыларының, сондай-ақ өзге инвесторлардың болмауы.

Үлескерлік қатысушылардың, сондай-ақ өзге инвесторлардың болуына «Тұрғын үй құрылысына кепілдік беру қоры» АҚ кепілдік берген жағдайда рұқсат етіледі.

## **28. Әріптеске негізгі талаптар**

Әріптеске қойылатын негізгі талаптар:

- 1) құқық қабілеттілігі;
- 2) кәсіпкерлік қызметті жүзеге асыруға шектеулердің болмауы;
- 3) тарату немесе банкроттық рәсімдерінің болмауы;
- 4) қаржы міндеттемелері бойынша 90 (тоқсан) күнтізбелік күннен астам мерзімге кешіктірілген ағымдағы берешектің, соның ішінде, бірақ шектелмей, қарыздар, лизингтік мәмілелер бойынша берешектің, кредиторлық берешектің, салықтар және бюджетке төленетін басқа да міндетті төлемдер, міндетті зейнетақы жарналары бойынша берешектің болмауы;
- 5) соңғы қаржы жылының ішінде залалды қызметтің болмауы;
- 6) Қазақстан Республикасының мемлекеттік сатып алу веб-порталында мемлекеттік сатып алудың жосықсыз қатысушыларының, «Бәйтерек» ҰБХ» АҚ және «Самұрық-Қазына» ҰӘҚ» АҚ сенімсіз немесе жосықсыз жеткізушілерінің тізілімінде болмауы;
- 7) құрылыс-монтаждау жұмыстарына тиісті лицензиясының болуы;
- 8) жер учаскесінің кепілі түрінде немесе жер учаскесін жер пайдалану (жалдау) құқығы, аяқталмаған құрылыс, ЖСҚ және Әріптестің жарғылық капиталына 100% қатысу үлесі түрінде қамсыздандыруды беруге келісім.

Егер Әріптес осы Қағиданың 28-тармағы 7-тармақшасының талаптарына сәйкес келмейтін болса, онда ол Бас мердігерді тартуға құқылы. Бұл ретте Бас мердігер Әріптеске қойылатын талаптарға сәйкес болуы тиіс.

## **29. Инвестициялау шартына негізгі талаптар**

Жобаға Инвестициялау шартына негізгі талаптар:

- 1) Жобаны қаржыландыру талаптары;
- 2) Әріптестің Қоғам Жобаны қаржыландыру үшін, соның ішінде жеке банк шотын пайдалану және растаушы құжаттаманы беру жолымен бөлетін қаражаттарды мақсатты пайдалану жөніндегі міндеттемесі;
- 3) Қоғамның Жоба және құрылыс үдерісі шеңберінде Әріптестің қаржы операцияларын бақылау арқылы қаражаттардың мақсатты пайдаланылуын бақылау жөніндегі міндеттемесі;
- 4) құрылыс сапасының ҚР ҚНЖҚ, ЖСҚ және Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамасына сәйкестігі;
- 5) Әріптестің Инвестициялау шарты бойынша міндеттемелерін орындауын жер учаскесін(лерін) кепілге немесе Жобаны іске асыруға арналған жер учаскесін(лерін) жер пайдалану (жалдау) құқығын, ЖСҚ және Әріптестің жарғылық капиталына 100% (жүз пайыз) қатысу үлесін кепілге беру жолымен қамтамасыз ету. Қоғам Жобаға инвестицияланған қаражаттардың Қоғамға қайтарылуына кепілдік беретін қамсыздандырудың өзге түрлерін пайдалануға құқылы;

- 6) Жобаны қаржыландыру валютасы – теңге;
- 7) Қазақстан Республикасының сыбайлас жемқорлыққа қарсы заңнамасын сақтау;

## **2-параграф. Жобаларды қарау үдерісінің сипаты**

### **30. Өтінімдерді қарау тәртібі**

1) Қоғам өтінімдер қабылдауды Қоғамның <http://baiterekdevelopment.kz> ресми сайтында Қоғамның өтінімдер қабылдауды бастауы туралы хабарламаны жариялаған күнінен бастап жүзеге асырады.

2) Жобаны қарау Әріптес <http://digital.baiterek.gov.kz> онлайн порталы арқылы берген өтінімнің негізінде жүзеге асырылады. Өтінім нысаны және құжаттама топтамасы Қағидаға №1 және №4 Қосымшаларда көрсетілген.

3) Әріптестен құжаттаманы алғаннан кейін Қоғамның жауапты құрылымдық бөлімшесі 1 (бір) жұмыс күнінің ішінде Әріптес берген құжаттаманың толық топтамасын Қоғамның мүдделі құрылымдық бөлімшелеріне жолдайды.

4) Қоғамның мүдделі құрылымдық бөлімшелері 5 (бес) жұмыс күнінің ішінде келесі сарапшылық қорытындыларды қалыптастырады:

Жобаны құқықтық сараптау, ол Әріптестің, ЕДБ-нің құқықтық қабілеттілігін анықтауды, Жоба бойынша құқықтық тәуекелдерді бағалауды қамтиды;

Жобаны техникалық сараптау, ол Жоба бойынша жобалау-сметалық құжаттаманың кешенді ведомстводан тыс сараптаманың және инжиниринг компанияларының қорытындысына, құрылыс нормалары мен қағидаларына, Қоғамның ішкі құжаттамасының талаптарына сәйкестігін тексеруді (техникалық аудитті); құрылысқа рұқсат құжаттамасын тексеруді; Жобаның техникалық параметрлерін анықтауды; жұмыстың түрі мен көлемін, олардың құнын, орындау мерзімін және т.б. тексеруді қамтиды;

Жобаны Қоғамның ішкі нормативтік құжаттарының талаптарына сәйкес Жобаның мүмкін кредит тәуекелдерін талдау бойынша сараптама;

Жобаның тиімділігін және табыстылығын талдау, Өткізу бағасын анықтау бойынша Жобаны экономикалық сараптау.

5) Өткізу бағасы Құрылыс бағасына және осы Қағиданың № 5 қосымшасына есептеп шығарылатын қаржыландыру мөлшерлемесіне орай белгіленеді.

6) Қоғамның жауапты құрылымдық бөлімшесі Қоғамның құрылымдық бөлімшелерінің сараптамасын алғаннан кейін 1 (бір) жұмыс күнінің ішінде Жоба бойынша жиынтық сарапшылық қорытынды дайындайды және материалдарды Инвестициялық комитеттің қарауына енгізеді.

7) Инвестициялық комитеттің қызметі Қоғамның жекелеген ішкі нормативтік құжаттарымен регламенттеледі.

8) Қоғамның жауапты құрылымдық бөлімшесі Инвестициялық комитеттің оң шешімін алғаннан кейін 1 (бір) жұмыс күнінің ішінде Жоба бойынша құжаттар топтамасын Жобаны ХҚҰ-мен және Қоғам белгілеген Өткізу бағасы бойынша тұрғын үй құрылыс жинағы жүйесінің салымшылары немесе МО жұмыскерлері арасында келісу үшін ҚТҚЖБ-не немесе МО-ға және ХҚҰ-на жібереді. Жобаны ҚТҚЖБ-мен немесе МО-мен келісу рәсімі мен мерзімі ҚТҚЖБ немесе МО және Қоғам арасындағы жеке келісіммен анықталады.

9) Инвестициялық комитеттің оң шешімін және ҚТҚЖБ-нің немесе МО-ның және ХҚҰ-ның оң шешімін алған жағдайда жауапты құрылымдық бөлімше Жоба бойынша материалдарды Жобаны іске асыру туралы шешім қабылдау үшін Қоғам Басқармасының қарауына енгізеді.

10) Қоғам Басқармасы жобаны іске асыру туралы оң шешім қабылдаған жағдайда, Әріптес <http://digital.baiterek.gov.kz> онлайн порталы арқылы берілген құжаттардың түпұсқаларын салыстыру үшін береді.

### **31. Жобаны қабылдамау үшін негіздемелер**

Жобаны қарау кезеңінде Әріптестің өтінімін Қоғам келесі негіздемелердің бірі болған кезде қабылдамайды:

1) Қоғамның мүдделі құрылымдық бөлімшелерінің бір теріс қорытындысының болуы;

2) ҚТҚЖБ немесе МО-ның Жобаны келісу туралы теріс шешімі;

3) қаржыландыру үшін ХҚҰ бөлетін, Жобаға Қоғамның қатысу үлесін жабатын ақша қажаттарының жетіспеуі;

4) Жобаның және Әріптестің осы Қағиданың 27 және 28-тармақтарының талаптарына сәйкес болмауы;

5) осы Қағиданың № 4 Қосымшасында көрсетілген құжаттама тізбесіне сәйкес келмейтін құжаттар топтамасының берілуі.

### **3-параграф. Қаржыландыру тәртібі және механизмі**

32. Қоғам Жобаны қарау және Жобаны ҚТҚЖБ-мен немесе МО-мен және ХҚҰ-мен оң келісу нәтижелері бойынша Әріптеспен Жобаны іске асыру туралы Инвестициялау шартын жасасу туралы шешім қабылдайды.

33. Жобаны тікелей қаржыландыруды Қоғам құрылыстың мәлімделген құнына сәйкес, бірақ ЖСҚ мен ХҚҰ талаптарына сәйкес құрылыс құнынан асырмай жүзеге асырады.

34. Жобаны қаржыландыру мөлшері ЖСҚ бойынша құрылыс құнының 100% (жүз пайызына) дейін құрайды.

35. Әріптес Қоғамның ішкі нормативтік құжаттарының талаптарына сай келетін қайтарымсыз банк кепілдігін қамтамасыз етуге Қоғамның инвестициялары сомасының 50% (елу пайызынан) аспайтын мөлшерде аванс (алдын ала төлем) алуға құқылы.

36. Орындалған жұмыстарды төлеу Әріптестің өтінімі бойынша 3% (үш пайыз) мөлшеріндегі Әріптестің Кепілдік міндеттемесінің сомасын Қоғамның ұстап қалуын ескере отырып, Қоғам мен Әріптестің инвестицияларының үлесіне барабар жүзеге асырылады.

37. Әріптестің өзінің немесе қарыз қаражаттарымен Жобаны бірге қаржыландыруға қатысуына рұқсат етіледі.

38. Жобаның құрылысын қаржыландырудың тәртібі мен өзге талаптары Инвестициялау шартымен және Қоғам мен ХҚҰ арасындағы жеке келісіммен анықталады.

#### **4-параграф. Объекті құрылысының барысына мониторинг**

39. Әріптес Инвестициялау шартына сәйкес қаражаттардың пайдаланылуы туралы есептілікті Қоғамға ай сайын жолдайды.

40. Әріптес Инвестициялау шарты бойынша міндеттемелердің орындалуын мониторингтеуді жүзеге асыру шеңберінде Қоғам сұрайтын толық ақпаратты береді.

#### **5-параграф. Дайын Тұрғын үй-жайларын беру механизмі**

41. Әріптес Объекті пайдалануға берілгеннен кейін Объектіні техникалық түгендеуді жүргізеді және Тұрғын үй-жайларына техникалық паспорттарды Қоғамға тіркей отырып Объектіні пайдалануға енгізу актісін тіркеуді қамтамасыз етеді.

42. Қоғам Тұрғын үй-жайларын қабылдау-өткізу актісі бойынша қабылдайды.

43. Әріптес Объекті салынған жер учаскесін кондоминиум жайларын меншіктенушілерге (қатысушыларға) – ҚТҚЖБ салымшыларына немесе МО жұмыскерлеріне беруді қамтамасыз етеді.

44. Тұрғын үй-жайларын тұрғын үй құрылысы жинағы жүйесінің салымшыларының арасында бөлуді ҚТҚЖБ жүзеге асырады.

45. Тұрғын үй-жайларын тұрғын үй құрылысы жинағы жүйесі арқылы өткізу механизмі Қоғам мен ҚТҚЖБ арасындағы жеке келісіммен анықталады.

46. Тұрғын үй-жайларын МО жұмыскерлеріне өткізу механизмі Қоғам мен МО арасындағы жеке келісіммен анықталады.

47. ҚТҚЖБ немесе МО осы Қағиданың 30-тармағының 9-тармақшасына сәйкес бұрын келісілген Тұрғын үй-жайларын сатып алудан толықтай немесе ішінара бас тартқан кезде Қоғам Тұрғын үй-жайларын өткізуді Қоғамның ішкі нормативтік құжаттарына сәйкес жүзеге асыруға құқылы.

### **5-БӨЛІМ. Қорытынды ережелер**



48. Осы Қағиданы, сондай-ақ оған өзгертулер мен толықтыруларды Қоғам Басқармасы бекітеді.

49. Осы Қағидаға қосымшалар оның ажырамас бөлігі болып табылады.

50. Қоғам жұмыскерлері Қазақстан Республикасының сыбайлас жемқорлыққа қарсы заңнамасын сақтауға міндетті.

51. Қағиданың ережелері Қоғам Басқармасы тиісті шешім қабылдаған кезден бастап күшіне енеді.

52. Осы Қағида заңдық күштері бірдей болатындай мемлекеттік және орыс тілдерінде жасалды. Қағидалар әртүрлі оқылған немесе айырмашылық болған жағдайда, орыс тіліндегі нұсқасының артықшылық күші болады.

53. Осы Қағидамен реттелмеген барлық мәселелер Қазақстан Республикасының заңнамасымен, Қоғам Жарғысымен және Қоғамның ішкі нормативтік құжаттарымен регламенттеледі.

---

«Бәйтерек девелопмент» АҚ тұрғын үй  
инвестициялық жобаларын қаржыландыру қағидасына  
№ 1 қосымша

**ӨТІНІМ-ХАТ НЫСАНЫ**

**«Бәйтерек девелопмент» АҚ**

(ЕДБ атауы), объектінің құрылысы үшін «Бәйтерек девелопмент» АҚ шарттастырылған салымын орналастыруға осы өтінімді қарауды сұрайды.

**Жоба бойынша ақпарат**

**1. Объекті туралы жалпы мәліметтер**

|  |  |
|--|--|
| Құрылыс объектісінің атауы   |  |
| Объектінің орналасқан жері   |  |
| Объектінің заңды мекенжайы   |  |
| Объекті құрылысының жалпы құны (кешенді ведомстводан тыс сараптаманың қорытындысына сәйкес)                |  |
| Тұрғын үй-жайының 1 ш.м. құрылысының құны  |  |
| «Бәйтерек девелопмент» АҚ шарттастырылған салымы есебінен 1 ш.м. Тұрғын үй-жайды өткізудің ұсынылатын құны |  |
| Үйлер саны   |  |
| Объектінің қабаттылығы   |  |
| Пәтерлердің жалпы көлемі   |  |
| «Бәйтерек девелопмент» АҚ шарттастырылған салымы есебінен қаржыландыру ұсынылатын пәтерлердің жалпы көлемі |  |
| Пәтерлердің жалпы саны   |  |
| «Бәйтерек девелопмент» АҚ шарттастырылған салымы есебінен қаржыландыру ұсынылатын пәтерлердің жалпы саны   |  |
| Жайлылық сыныбы  |  |
| Жобаны кешенді ведомстводан тыс сараптау қорытындысына сәйкес Объекті құрылысының мерзімі                  |  |
| Құрылыстың басталу күні  |  |
| Құрылысты аяқтаудың жоспарлы күні  |  |
| Пайдалануға енгізудің жоспарлы күні  |  |
| Әріптес  |  |

|  |  |
|--|--|
| Объектінің құрылысы үшін «Бәйтерек девелопмент» АҚ шарттастырылған салымын орналастырудың қажетті сомасы |  |
| «Бәйтерек девелопмент» АҚ шарттастырылған салымын орналастырудың қажетті мерзімі                         |  |

2. Тұрғын үй құрылысының Жобасына сәйкес өткізілетін пәтерлер туралы ақпарат

| Пәтер түрі | Пәтер түрпаты | Пәтер саны | Тұрпатына байланысты пәтер алаңы |
|------------|---------------|------------|----------------------------------|
| 1 бөлмелі  | 1-ші тұрпат   |            |                                  |
|            | 2-ші тұрпат   |            |                                  |
| 2 бөлмелі  | 1-ші тұрпат   |            |                                  |
|            | 2-ші тұрпат   |            |                                  |
| 3 бөлмелі  | 1-ші тұрпат   |            |                                  |
|            | 2-ші тұрпат   |            |                                  |
| 4 бөлмелі  | 1-ші тұрпат   |            |                                  |
|            | 2-ші тұрпат   |            |                                  |
| Жиыны:     |               |            |                                  |

3. Жер учаскесі бойынша ақпарат

| Жер учаскесінің орналасқан жері және кадастрлық нөмірі | Меншік түрі (ЖУ жалға алынған жағдайда жалдау мерзімін көрсету керек) | Алаңы, га | Ауыртпалықтың және талаптың болуы | Кепіл ұстаушы |
|--|---|-----------|-----------------------------------|---------------|
|  |   |           |                                   |               |

4. Объектідегі инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылым туралы ақпарат

| Инженерлік желілерге қосылуға техникалық шарттар | Қолданылу мерзімі |
|--|-------------------|
| Сумен жабдықтау                                  |                   |
| Жылу   |                   |
| Кәріз  |                   |
| Электрмен жабдықтау                              |                   |
| Газбен жабдықтау (бар болса)                     |                   |
| Телефондандыру (бар болса)                       |                   |
| Нөсер кәрізі (бар болса)                         |                   |

5. Өтінімге қосымшалар (құжаттамасы бар тізбе).

Уәкілетті тұлғаның қолы

Аты-жөні  
МО

«Бәйтерек девелопмент» АҚ тұрғын үй  
инвестициялық жобаларын қаржыландыру қағидасына  
№ 2 қосымша

### ЕДБ өтінімге беретін құжаттаманың тізбесі

| №  | Құжаттың атауы  | Ескертпе   |
|----|---|--|
| 1. | Өтінім беру күніне дейін 5 жұмыс күнінің ішінде берілген жылжымайтын мүлікке (объектінің құрылысы үшін жер учаскесі және бар болса аяқталмаған құрылыс объектілері) тіркелген құқықтар (ауыртпалықтар) туралы анықтама.                                       | электрондық нысан немесе мөрмен куәландырылған көшірмесі                 |
| 2. | Объектінің құрылысы үшін жер учаскесіне және аяқталған/аяқталмаған құрылыс объектілеріне құқық белгілеуші құжаттар (жерге акт, сатып алу-сату (жалдау) шарты немесе жергілікті атқарушы органның құрылыс үшін жер учаскесін бөлу туралы қаулысы және т.с.с.). | мөрмен куәландырылған көшірмесі  |
| 3. | Сәулет және қала құрылысы саласындағы жергілікті атқарушы органмен келісілген жоба нобайы.  | электрондық жеткізгіштегі көшірмесі және мөрмен куәландырылған көшірмесі |
| 4. | Сәулет және қала құрылысы саласындағы жергілікті атқарушы органмен келісілген объектінің құрылысы үшін жер учаскесінің бас жоспары және/немесе егжей-тегжейлі жоспарлау жоспары (бар болса).  | электрондық жеткізгіштегі көшірмесі және мөрмен куәландырылған көшірмесі |
| 5. | Сумен жабдықтауға, кәрізге, нөсер кәрізіне (бар болса), электрмен жабдықтауға, газбен жабдықтауға (бар болса), жылумен жабдықтауға (бар болса), телефондандыруға қосу үшін инженерлік желілерге қосылу нүктелерін көрсеткен техникалық шарттар.               | мөрмен куәландырылған көшірмесі  |
| 6. | Жобалау-сметалық құжаттама.   | электрондық жеткізгіштегі  |

|     |   |  |
|-----|---|--|
|     |   | көшірмесі және мөрмен куәландырылған көшірмесі           |
| 7.  | Жоба бойынша жобалау-сметалық құжаттамаға кешенді ведомстводан тыс сараптама қорытындысы.   | электрондық нысан немесе мөрмен куәландырылған көшірмесі |
| 8.  | Техникалық және авторлық қадағалау туралы ақпарат:<br>- аттестаттар;<br><br>- техникалық және авторлық қадағалау туралы шарттар.  | мөрмен куәландырылған көшірмесі                          |
| 9.  | Ғимараттар құрастырмасы сенімділігінің және орнықтылығының техникалық жағдайына объектіні техникалық зерттеу туралы уәкілетті ұйымның қорытындысы (егер құрылыс басталған болса). | Түпнұсқа немесе нотариалды куәландырылған көшірмесі      |
| 10. | Орындалған ҚМЖ сапасы және орындалған жұмыстардың бекітілген ЖСҚ-на сәйкестігі туралы техникалық және авторлық қадағалаудың қорытындысы (егер құрылыс басталған болса).           | мөрмен куәландырылған көшірмесі                          |
| 11. | Объектінің құрылысын консервациялау туралы акт (ҚМЖ тоқтатыла тұрған жағдайда).   | мөрмен куәландырылған көшірмесі                          |
| 12. | Серіктестің Қоғам алдындағы банктік және коммерциялық құпияны ашуға келісімі  | мөрмен куәландырылған көшірмесі                          |

\*ХҚҰ қаражаттары есебінен қаржыландырылған кезде ХҚҰ белгілеген талаптар мен шарттар бойынша өзгертулер мен толықтырулардың болуы мүмкін.

### **Таза әрлеуге қойылатын талаптар**

ҚР ҚНЖҚ талаптарына сәйкес «жақсартылған» санаты үшін белгіленген әрлеу материалдарының енгізілуін ескеріп және стандарттардың пайдаланылатын материалдарға талаптарын сақтай отырып пәтерлерді әрлеу, оның ішінде:

**Едендер** – ламинат және/немесе паркет; көмекші жайларда керамикалық плиткаға рұқсат етіледі; плинтус;

**Санитарлық торап едендері** – керамикалық плитка;

**Қабырғалары** – тұсқағаз;

**Санитарлық торап қабырғалары** – еденінен төбесіне дейін керамикалық плитка;

**Төбелері** – левкас және эмульсия және/немесе аспалы төбелер, керме төбелер, төбе плинтусы (галтельдер);

**Асүй жабдықтары** – су араластырғышы бар металдан жасалған жуғыш, тамақ дайындау үшін 4 конфорлы асүй плитасы;

**Санитарлық торап жабдықтары** – жуғыш кішкентей бағы бар унитаз; су араластырғышы бар ыдыс жуу шұңғылшасы, душтық су араластырғышы бар ванна, ванна бөлмесінде орамал кептіргіш, бар болса душ кабинасы;

**Ішкі есіктері** – ағаштан және/немесе құрамдастырылған материалдардан;

**Кіру есіктері** – металдан;

**Терезе ойықтары** – металл-пластиктен және/немесе пластиктен;

**Өзге жабдықтар** – ыстық, суық суды, электр энергиясын, газды тұтынудың жеке есептеуіштері (жобада бар болса);

**Жылыту аспаптары** – шойыннан және/немесе биметалдан және/немесе алюминийден жасалған;

**Электр аспаптары** – сөндіргіштер, розеткалар, шамдары бар патрондар (санитарлық тораптарда – шырақтар).

\*ХҚҰ қаражаттары есебінен қаржыландырылған кезде ХҚҰ белгілеген талаптар мен шарттар бойынша өзгертулер мен толықтырулардың болуы мүмкін.

«Бәйтерек девелопмент» АҚ тұрғын үй  
инвестициялық жобаларын қаржыландыру қағидасына  
№ 4 қосымша

**Әріптес өтінімге қоса берілетін құжаттаманың тізбесі**

| № | Құжаттың атауы және қысқаша мазмұны   | Құжат мәртебесі   |
|---|---|---|
| 1 | <p>Соңғы 2 аяқталған жыл үшін жылдық қаржы есептілігі, сондай-ақ Қазақстан Республикасының бухгалтерлік есеп және қаржы есептілігі туралы заңнамасының талаптарына жасалған өтінім-хат беру күнінің алдындағы соңғы аяқталған тоқсан үшін аралық қаржы есептілігі (бухгалтерлік баланс, жиынтық табыс туралы есеп (пайдалар мен залалдар туралы есеп), ақша қаражаттарының қозғалысы туралы есеп) және бухгалтерлік баланс міндеттемелерінің барлық баптарын толықтай жіктеген аудиторлық есептің көшірмесі (бар болса). Жылдық және аралық қаржы есептіліктеріне, сондай-ақ оның жіктемесіне заңды тұлғаның бірінші басшысы мен бас бухгалтер колдарын қояды және заңды тұлғаның мөрімен куәландырылады.</p> | Түпнұсқа  |
| 2 | <p>Барлық бар кредиторларды, әрбір кредитор бойынша берешек сомасын, берешектің туындау күнін және оны өтеудің жоспарлы күнін көрсетумен өтінім-хатты жіберу күніне дейін кемінде 3 күнтізбелік күн бұрын жасалған жазбаша анықтама (ақпарат). Бұл жазбаша анықтамаға (ақпаратқа) заңды тұлғаның бірінші басшысы мен бас бухгалтер колдарын қояды және заңды тұлғаның мөрімен куәландырылады. Әріптестің олардың алдындағы берешегінің сомасы Жоба құнының 1%-нан асатын кредиторлар бойынша заңды тұлғалардың мөрімен куәландырылған берешек бойынша салыстыру актілерінің қол қойылған түпнұсқалары және кредиторлардан кепілдік хаттары (белгіленген нысан бойынша) берілуі тиіс.</p>                      | Түпнұсқа  |
| 3 | <p>Құрылтай құжаттары<br/>- барлық өзгертулері мен толықтырулары енгізілген жарғы;</p> <p>- бағалы қағаздарды тіркеуші беретін акционерлер/қатысушылар тізілімі (егер тізілімді қалыптастыру жарғымен көзделген болса);</p> <p>- аффилирленген тұлғалар туралы ақпарат (заңды тұлғаның басқа заңды тұлғаларға қатысуы және жеке тұлғалардың басқа заңды тұлғаларға қатысуы туралы анықтама түрінде беріледі)</p>  | <p>Нотариалды қ куәландырылған көшірмесі</p> <p>Түпнұсқа немесе эл. нысан</p> <p>Түпнұсқа</p> |
| 4 | <p>Қатысушылардың/акционерлердің құжаттары:</p> <p>жеке тұлға үшін – жеке басын куәландыратын құжат;</p>  | Нотариалды қ  |

| №  | Құжаттың атауы және қысқаша мазмұны   | Құжат мәртебесі  |
|----|---|--|
|    | <p>заңды тұлға үшін – құрылтай құжаттары:<br/> - барлық өзгертулері мен толықтырулары енгізілген жарғы;</p> <p>- бағалы қағаздарды тіркеуші беретін акционерлер/қатысушылар тізілімі (егер тізілімді қалыптастыру жарғымен көзделген болса)</p>   | <p>куәландырылған көшірмесі</p> <p>Нотариалдық куәландырылған көшірмесі</p> <p>Түпнұсқа немесе электрондық нысан</p> |
| 5  | Уәкілетті органның атқарушы органды (бірінші басшысын) тағайындау туралы хаттамасы/шешімі   | Мөрмен куәландырылған көшірмесі  |
| 6  | Атқарушы органды (бірінші басшысын) және бас бухгалтерді тағайындау туралы бұйрық   | Мөрмен куәландырылған көшірмесі  |
| 7  | Бірінші басшының және бас бухгалтердің жеке басын куәландыратын құжаттар  | Мөрмен куәландырылған көшірмесі  |
| 8  | Қаржылық құжаттарға қол қоюға уәкілетті тұлғалардың қолдарының үлгілері және мөрінің бедерлемесі көрсетілген құжат  | Нотариалдық куәландырылған үлгі  |
| 9  | Жарғылық капиталдың төленуін растайтын құжаттар, соның ішінде Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес акционерлік қоғамдар үшін акцияларды шығару және орналастыру жөніндегі құжаттар, соның ішінде акциялар проспектісі. Жарғылық капиталға мүліктік салым жасалған жағдайда, Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамасының талаптарына сәйкес жарғылық капиталдың төлеміне енгізілетін мүлікті бағалау туралы есеп беру. | Мөрмен куәландырылған көшірмесі  |
| 10 | Өтінімді беру күніне дейін 10 күн бұрын берілген, қызмет етуші банктерден және өзге қаржы-несиелік мекемелерден несиелік, соның ішінде кешіктірілген берешегінің, № 2 картотекасының болуы/болмауы туралы анықтамалары  | Түпнұсқа   |
| 11 | Инвестициялық өтінімді беру күніне дейін 5 жұмыс күнінің ішінде берілген жылжымайтын мүлікке (объекті құрылысы үшін жер учаскесі және бар болса, аяқталмаған құрылыс объектілері) тіркелген құқықтар (ауыртпалықтар) туралы анықтама.<br>Жер учаскесіне және аяқталмаған құрылысқа ауырталықтар және талаптар болған жағдайда, «Бәйтерек девелопмент» АҚ-мен шарт   | Эл. нысан немесе мөрмен куәландырылған көшірмесі   |



| №  | Құжаттың атауы және қысқаша мазмұны  | Құжат мәртебесі  |
|----|--|--|
|    | жасасуға дейін ауыртпалықтардың алынып тасталуы туралы кредиторлардан хат берілуі қажет  |  |
| 12 | Өтінім берілген күнге берілуі жөн болатын электрондық Үкімет egov.kz порталынан жылжымайтын мүлкінің болмауы (болуы) туралы анықтама   | Эл. нысан  |
| 13 | Уәкілетті органның (жалпы жиналысының/жалғыз қатысушысының) Жобаны іске асыру туралы, «Бәйтерек девелопмент» АҚ-на Әріптестің жарғылық капиталына қатысу үлесінің 100%, объекті үшін жер учаскесі түріндегі мүлкін, аяқталмаған құрылыс объектілерін (бар болса) және ЖСҚ беру туралы, «Бәйтерек девелопмент» АҚ мәмілені мақұлдаған жағдайда кепілге берілетін мүлікті соттан тыс сатуға келісімін беру туралы шешімі | Нотариалдық куәландырылған көшірмесі                                     |
| 14 | Уәкілетті тұлғалардың: бірінші басшының, бас бухгалтердің (бар болса), жеке тұлға – қатысушыларының дербес деректерін жинауға және өндеуге келісім   | Түпнұсқа   |
| 15 | Кредиттік есепті алушыға кредит есебін беруге келісім  | Түпнұсқа   |
| 16 | Үшінші тұлғаларға беруге келісім   | Түпнұсқа   |
| 17 | Объектінің құрылысы үшін жер учаскесіне және аяқталған/аяқталмаған құрылыс объектілеріне құқық белгілеуші құжаттар (жерге акт, сатып алу-сату (жалдау) шарты, жергілікті атқарушы органның құрылысқа жер учаскесін бөлу туралы қаулысы және т.с.с.)  | Мөрмен куәландырылған көшірмесі  |
| 18 | Сәулет және қала құрылысы саласындағы жергілікті атқарушы органмен келісілген және/немесе нобайлық жобаны бекіту жөніндегі қала құрылысы кеңесінің отырысы хаттамасынан үзіндімен нобайлық жоба  | Электрондық жеткізгіштегі көшірмесі және мөрмен куәландырылған көшірмесі |
| 19 | Сәулет және қала құрылысы саласындағы жергілікті атқарушы органмен келісілген объекті құрылысына жер учаскесінің бас жоспары және/немесе егжей-тегжейлі жоспарлау жоспары (бар болса)  | Мөрмен куәландырылған көшірмесі  |
| 20 | Сумен жабдықтауға, кәрізге, нөсер кәрізіне (бар болса), электрмен жабдықтауға, газбен жабдықтауға (бар болса), жылумен жабдықтауға (бар болса), телефондандыруға қосу үшін инженерлік желілерге қосылу нүктелерін көрсеткен техникалық шарттар   | Мөрмен куәландырылған көшірмесі  |
| 21 | Кешенді ведомстводан тыс сараптаманың қорытындысы бар Жоба бойынша жобалау-сметалық құжаттама  | Электрондық жеткізгіштегі көшірмесі және мөрмен куәландырылған көшірмесі |

| №  | Құжаттың атауы және қысқаша мазмұны  | Құжат мәртебесі                                      |
|----|--|--|
| 22 | Жоба бойынша жобалау-сметалық құжаттамаға кешенді ведомстводан тыс сараптаманың қорытындысы  | Эл. нысан немесе мөрмен куәландырылған көшірмесі     |
| 23 | Кешенді ведомстводан тыс сараптаманың қорытындысын алғаннан кейін ЖСҚ бекіту туралы басшының бұйрығы   | Мөрмен куәландырылған көшірмесі                      |
| 24 | Техникалық және авторлық қадағалау (бар болса) туралы ақпарат:<br>- аттестаттар;<br><br>- техникалық және авторлық қадағалау туралы шарттар  | Мөрмен куәландырылған көшірмесі                      |
| 25 | Бекітілген ҚМЖ жүргізу жоспарымен Бас мердігерлік (құрылыс мердігерлігі) шарты (егер Бас мердігер сырттан тартылса)  | Мөрмен куәландырылған көшірмесі                      |
| 26 | <i>Егер құрылыс басталса:</i><br>Уәкілетті мемлекеттік органды (МСҚБ) ҚМЖ басталуы туралы хабарландыру<br><i>Егер құрылыс басталмаса:</i><br>Инвестициялық өтінім бойынша оң шешім қабылданған жағдайда, ҚМЖ басталуы туралы МСҚБ хабарландыру міндеттемесі туралы кепілдік хаты | Түпнұсқа<br><br>Түпнұсқа                             |
| 27 | Уәкілетті ұйымның объектіні ғимараттар мен ИКИ құрастырмаларының сенімділігіне және орнықтылығына техникалық жағдайын техникалық зерттеу туралы қорытындысы (егер құрылыс басталған болса)   | Түпнұсқа немесе нотариалдық куәландырылған көшірмесі |
| 28 | Техникалық және авторлық қадағалаудың орындалған ҚМЖ сапасы және орындалған жұмыстардың бекітілген ЖСҚ-на сәйкестігі туралы қорытындысы (егер құрылыс басталған болса)   | Түпнұсқа   |
| 29 | Объекті құрылысын консервациялау туралы акт (ҚМЖ тоқтатыла тұрған жағдайда)  | Бастамашының мөрімен куәландырылған көшірмесі        |
| 30 | «Бірінші кредиттік бюро» ЖШС-нен инвестициялық өтінім берілген күнге дейін 10 күн бұрын берілген кредит тарихы туралы есеп.  | Түпнұсқа   |

\* ХҚҰ қаражаттары есебінен қаржыландырылған кезде ХҚҰ белгілеген талаптар мен шарттар бойынша өзгертулер мен толықтырулардың болуы мүмкін.

## Өткізу бағасын есептеу әдістемесі

### 1. Негізгі ережелері

1. Өткізу бағасын есептеу әдістемесінің негізгі мақсаты Жобаны қаржыландыру мөлшерлемесін және тұрғын үй құрылыс жинағы жүйесінің салымшылары немесе МО жұмыскерлері үшін Тұрғын үй-жайының 1 (бір) шаршы метрін Өткізу бағасын есептеу әдістемесін анықтау болып табылады.

2. Өткізу бағасын есептеу әдістемесінде пайдаланылатын терминдер мен қысқартулар тізбесі:

1) **ҚР ҚМ МБҚ** – Қазақстан Республикасы Қаржы министрлігінің Мемлекеттік бағалы қағаздары.

2) **Қаржыландыру мөлшерлемесі** – Жобаны қаржыландыру мөлшерлемесі.

3) **Жалпы және әкімшілік шығыстар** – Жобаны іске асырумен байланысты Қоғамның бекітілген Даму жоспарына сәйкес жалпы әкімшілік шығыстары.

### 2. Қоғамның өз қаражаттары есебінен Өткізу бағасын есептеу әдістемесі

3. Өткізу бағасын анықтау үшін Қоғамның өз қаражаттары есебінен Қаржыландыру мөлшерлемесі есептеп шығарылады. Қаржыландыру мөлшерлемесі Қоғамның инвестициялық саясатына сәйкес Қоғамның меншікті капиталы құнының сомасы, Жобаны іске асырудың мерзіміне және Жобаны іске асырумен байланысты жалпы және әкімшілік шығыстарының үлесіне сәйкес келетін айналу мерзімімен ҚР ҚМ МБҚ бойынша купонның орташа мөлшерлемесінің сомасы ретінде анықталады.

$$R = r_e + r_d + r_{ex}$$

, мұндағы:

$R$  – Қоғамның өз қаражаттары есебінен қаржыландыру мөлшерлемесі;

$r_e$  – Қоғамның инвестициялық саясатына сәйкес Қоғамның меншікті капиталының құны;

$r_d$  – Қоғамның табыстылық мөлшерлемесі (Жобаны іске асыру мерзіміне сәйкес келетін айналу мерзімімен ҚР ҚМ МБҚ бойынша купонның орташа мөлшерлемесі);

$r_{ex}$  – Жобаны іске асырумен байланысты жалпы және әкімшілік шығыстарының үлесі.

4. Өткізу бағасы қаржыландыру мөлшерлемесі мен Құрылыс бағасының көбейтіндісі ретінде анықталады.

$$P = (1+R) * C$$

, мұндағы:

$P$  – 1 ш.м. өткізу бағасы;

$R$  – Қоғамның өз қаражаттары есебінен қаржыландыру мөлшерлемесі;

$C$  - ЖСҚ-на сәйкес 1 ш.м. құрылысының бағасы.

### **3. ХҚҰ қаражаттары есебінен Өткізу бағасын есептеу әдістемесі**

5. Өткізу бағасын анықтау үшін ХҚҰ қаражаттары есебінен қаржыландыру мөлшерлемесі есептеп шығарылады. ХҚҰ қаражаттары есебінен қаржыландыру мөлшерлемесі ХҚҰ қаражаттары құны мен осы Әдістеменің 3-тармағына сәйкес есептеп шығарылған Қоғам қаражаттары есебінен қаржыландыру мөлшерлемесінің сомасы ретінде анықталады.

$$RR_i = R_i + R$$

, мұндағы:

$RR_i$  – ХҚҰ қаражаттары есебінен қаржыландыру мөлшерлемесі;

$R_i$  – ХҚҰ қаражаттарын қаржыландыру мөлшерлемесі;

$R$  – Қоғамның өз қаражаттары есебінен қаржыландыру мөлшерлемесі

6. Өткізу бағасы қаржыландыру мөлшерлемесі мен Құрылыс бағасының көбейтіндісі ретінде анықталады.

$$P = (1 + RR_i) * C$$

, мұндағы:

$P$  – 1 ш.м. өткізу бағасы;

$RR_i$  – қаржыландыру мөлшерлемесі;

$C$  – ЖСҚ-на сәйкес 1 ш.м. құрылыстың бағасы.

**«Бәйтерек девелопмент» АҚ Басқармасының  
кезектен тыс қатысу тәртібімен өткен отырысының  
2018 жылғы 24 мамырдағы № 39 хаттамасынан  
үзінді көшірме**

**Астана қаласы**

**Акционерлік қоғамның толық атауы:** «Бәйтерек девелопмент» акционерлік қоғамы (бұдан әрі – Қоғам).

**Басқарма отырысын өткізу орны:** Қазақстан Республикасы, Астана қаласы, Мәңгілік ел даңғылы, 55А ғимараты, 6-қабат.

**Басқарма төрағасы:** М.Ә. Худайбергенов

**Басқарма мүшелері:** Т.А. Ильясов (Басқарма төрағасының орынбасары), А.Ш. Куздибаев (Басқарма төрағасының орынбасары), А.А. Усербаев (Басқарма төрағасының орынбасары), Ә.Б. Ысқақ (Басқарма төрағасының орынбасары).

**Шешімдер қабылдау үшін кворум бар.**

**Күн тәртібінің мәселесі бойынша:**

1. «Бәйтерек девелопмент» акционерлік қоғамы Басқармасының 2017 жылғы 2 қарашадағы шешімімен (№ 68 хаттама) бекітілген «Бәйтерек девелопмент» АҚ Тұрғын үй инвестициялық жобаларын қаржыландыру қағидасына өзгертулер мен толықтырулар енгізу туралы.

**Қоғам Басқармасы ШЕШТІ:**

1. Осы Хаттамаға № 1 Қосымшаға сәйкес «Бәйтерек девелопмент» акционерлік қоғамы Басқармасының 2017 жылғы 2 қарашадағы шешімімен (№ 68 хаттама) бекітілген «Бәйтерек девелопмент» АҚ Тұрғын үй инвестициялық жобаларын қаржыландыру қағидасына өзгертулер мен толықтырулар енгізілсін.

2. Құрылыстағы инвестициялық жобалар дирекциясы директорының м.а. (М. Сманкулов) осы шешімнен шығатын шараларды қабылдасын.

3. Басқарма хатшысы (Ж. Изжанова) осы шешімнен шығатын шараларды қабылдасын.

**Басқарма хатшысы**

**Ж. Изжанова**

*«Бәйтерек девелопмент» акционерлік  
қоғамы Басқармасының 2018 жылғы  
«24» мамырдағы № 1 шешіміне  
қосымша*

**«Бәйтерек девелопмент» акционерлік қоғамы Басқармасының 2017 жылғы  
2 қарашадағы шешімімен (№ 68 хаттама) бекітілген «Бәйтерек  
девелопмент» АҚ Тұрғын үй инвестициялық жобаларын қаржыландыру  
қағидасына өзгертулер мен толықтырулар енгізу**

1. «Бәйтерек девелопмент» акционерлік қоғамы Басқармасының 2017 жылғы 2 қарашадағы шешімімен (№ 68 хаттама) бекітілген «Бәйтерек девелопмент» АҚ Тұрғын үй инвестициялық жобаларын қаржыландыру қағидасына (бұдан әрі – Қағида) мынадай өзгертулер мен толықтырулар енгізілсін:

1) 1-тармақтың екінші абзацы келесі редакцияда жазылсын:

«Қағида «Бәйтерек девелопмент» АҚ-ның Астана және Алматы қалаларындағы және қала маңындағы аумақтардағы тұрғын үй инвестициялық жобаларын қаржыландырудың негізгі қағидаттарын, шарттары мен тәртібін айқындайды.»;

2) 2-тармақтың 4-тармақшасы келесі редакцияда жазылсын:

**«4) Әріптестің кепілдік міндеттемесі** – Әріптестің жобалау-сметалық құжаттамада көрсетілген жылжымайтын мүлік объектісінің көрсеткіштері сапасының кепілдігі бойынша міндеттемесі. Әріптестің кепілдік міндеттемесі Қоғамға Объектіні пайдалануға енгізу актісі уәкілетті органда тіркелген күннен бастап 2 (екі) жыл мерзімге беріледі. Кепілдік міндеттемесі ретінде Әріптес Шарттастырылған салым сомасының 3% (үш пайызы) мөлшеріндегі жылжымайтын мүлік объектісі сапасының банк кепілдігін беруге құқылы, бұл ретте банк кепілдігі рейтингі В-дан төмен емес ЕДБ-нен берілуі тиіс»;

3) 2-тармақтың 24-тармақшасы келесі редакцияда жазылсын:

**«24) Құрылыс бағасы** – Әріптес мәлімдеген таза әрленген Тұрғын үй-жайының 1 (бір) шаршы метрінің құны.»;

4) 7-тармақтың 5-тармақшасы келесі редакцияда жазылсын:

«5) Әріптес үшін Банк қарызы бойынша сыйақының жылдық мөлшерлемесі – 5%-дан аспайды.»;

5) 7-тармақтың 11-тармақшасы келесі редакцияда жазылсын:

«11) Үш жақты шарт немесе Шарттастырылған салымды орналастыру туралы шарт бойынша қабылдаған міндеттемелерін Әріптестің және/немесе ЕДБ-нің орындамауы үшін айыппұл санкцияларын Қоғам ЕДБ-ге Қазақстан Республикасы Ұлттық Банкінің базалық мөлшерлемесі және Қоғамның талабы

қойылған күнге Шарттастырылған салымның бүкіл мерзіміне 1% мөлшерінде қояды.»;

6) 8-тармақтың 5-тармақшасының бесінші абзацы келесі редакцияда жазылсын:

«Жобаның тиімділігі мен табыстылығын талдау және Өткізу бағасын анықтау бойынша Жобаны экономикалық сараптау.»;

7) 8-тармақтың 6-тармақшасы келесі редакцияда жазылсын:

«6) Өткізу бағасы осы Қағиданың №5 қосымшасына сәйкес Өткізу бағасын есептеу әдістемесіне сәйкес анықталады.»;

8) 11-тармақ келесі редакцияда жазылсын:

«11. Шарттастырылған салымның жалпы сомасы Құрылыс құнының 100% (жүз пайызына) дейін құрайды.»;

9) 14-тармақ келесі редакцияда жазылсын:

«14. Қоғамның, ЕДБ-нің және Әріптестің арасында өзара есеп айырысулар Тұрғын үй-жайлар Қоғамға берілгеннен кейін жүзеге асырылады.»;

10) 15-тармақтың екінші абзацы келесі редакцияда жазылсын:

«Құрылыс бағасы – Әріптес мәлімдеген таза әрленген Тұрғын үй-жайының 1 (бір) шаршы метрінің құны.»;

11) 15-тармақтың үшінші абзацы келесі редакцияда жазылсын:

«Объектідегі тұрғын үй-жайлардың алаңы – тұрғын үй құрылыс жинағы жүйесінің салымшыларына, МО жұмыскерлеріне одан әрі өткізу үшін Қоғамға беруге жоспарланатын Объектідегі Тұрғын үй-жайлардың жалпы алаңы.»;

12) 30-тармақтың 5-тармақшасы келесі редакцияда жазылсын:

«5) Өткізу бағасы осы Қағиданың № 5 Қосымшасына сәйкес белгіленеді.»;

13) 48-53-тармақшалар тиісінше 56-61-тармақшалар болып саналсын;

14) 5-бөлім тиісінше 6-бөлім болып саналсын.

15) келесі мазмұндағы 5-бөліммен толықтырылсын:

## **«5-БӨЛІМ. ОБЪЕКТІЛЕРДІ ҚОҒАМНЫҢ МЕНШІГІНЕ ҚАБЫЛДАМАЙ ӨЗ ҚАРАЖАТТАРЫ ЕСЕБІНЕН ЕДБ АРҚЫЛЫ ЖОБАЛАРДЫ ШАРТТАСТЫРЫЛҒАН ҚАРЖЫЛАНДЫРУ**

48. Объектіні Қоғамның меншігіне қабылдамай және одан әрі ҚТҚЖБ-не өткізусіз Қоғамның өз қаражаттары есебінен Жобаны шарттастырылған қаржыландыру Әріптеске Банк қарызын одан әрі беру үшін Қоғамның ЕДБ-ге Шарттастырылған салымдарды орналастыруы арқылы жүзеге асырылады.

### **1-параграф. Негізгі талаптар**

49. Шарттастырылған салымды орналастыру кезінде ЕДБ-ге қойылатын талаптар:

Қаражаттарды орналастыру Қоғамның ішкі нормативтік құжаттарына сәйкес ЕДБ-ге белгіленген лимиттер мен талаптарды сақтай отырып жүзеге асырылады.

50. Жобаға қойылатын талаптар:

1) Әріптесте кешенді ведомстводан тыс сараптаманың оң қорытындысымен ЖСҚ-ның болуы.

51. Шарттастырылған салымды орналастыру туралы шартқа негізгі талаптар:

1) Шарттастырылған салымның мақсаттық арналуы – Объектінің құрылысы үшін Әріптестің ЕДБ-ін қаржыландыру;

2) Шарттастырылған салымды орналастыру мерзімі – 24 айдан аспайды;

3) Шарттастырылған салым валютасы – теңге;

4) Шарттастырылған салым бойынша сыйақының жылдық мөлшерлемесі – Қазақстан Республикасы Ұлттық Банкінің базалық мөлшерлемесі минус 1,5%;

5) Қазақстан Республикасының сыбайлас жемқорлыққа қарсы заңнамасын сақтау;

6) Шарттастырылған салымды орналастыру туралы шартқа сәйкес Шарттастырылған салымды пайдалану туралы есептілікті ЕДБ-нің Қоғамға ай сайын тапсыруы;

7) Шарттастырылған салымды орналастыру туралы шарт бойынша міндеттемелердің орындалуын мониторингтеуді жүзеге асыру шеңберінде толық ақпарат беру;

8) ЕДБ-ге және Әріптесте Шарттастырылған салымның қаражаттарын Қағидамен көзделмеген басқа мақсаттарға пайдалануға тыйым салынады;

9) Қаражаттарды мақсатсыз пайдалану фактілері анықталған кезде ЕДБ Қоғамның бірінші талабы бойынша Шарттастырылған салым сомасын осы Қағиданың 7-тармағының 11-тармақшасына сәйкес қайтаруға міндеттенеді.

## **2-параграф. Жобаны қарау үдерісінің сипаты**

52. ЕДБ-ден өтінімдерді қарау тәртібі:

1) Қоғам өтінімдер қабылдауды Қоғамның <http://baiterekdevelopment.kz> ресми сайтында Қоғамның өтінімдер қабылдауды бастауы туралы хабарламаны жариялаған күнінен бастап жүзеге асырады;

2) ЕДБ осы Қағиданың шарттары мен талаптарына сай келетін Жобаны іріктеуді жүзеге асырады, Жобаны ЕДБ ішкі талаптарына сәйкес Әріптесте Банк қарызын беру мүмкіндігіне қарастырады және ЕДБ Әріптесте Банк қарызын беру мүмкіндігі туралы оң шешім шығарған кезде, сондай-ақ ЕДБ Жобаның осы Қағиданың шарттары мен талаптарына сәйкестігі туралы оң қорытынды шығарған кезде № 2 Қосымшаға сәйкес құжаттаманың толық топтамасымен Қоғамға өтінім жолдайды. ЕДБ Әріптестің осы Қағиданың талаптарына сәйкестігі үшін жауапкершілікті көтереді;



3) Жобаны қарау ЕДБ-ге <http://digital.baiterek.gov.kz> онлайн порталы арқылы берілген өтінімнің негізінде жүзеге асырылады. Өтінім нысаны және құжаттама топтамасы Қағидаға №1 және №2 Қосымшаларда көрсетілген.

4) ЕДБ-ден құжаттаманы алғаннан кейін Қоғамның жауапты құрылымдық бөлімшесі 1 (бір) жұмыс күнінің ішінде ЕДБ берген құжаттаманың толық топтамасын Қоғамның мүдделі құрылымдық бөлімшелеріне жолдайды.

5) Қоғамның мүдделі құрылымдық бөлімшелері 5 (бес) жұмыс күнінің ішінде келесі сарапшылық қорытындыларды қалыптастырады:

Жобаны құқықтық сараптау, ол Әріптестің, ЕДБ-нің құқықтық қабілеттілігін анықтауды, Жоба бойынша құқықтық тәуекелдерді бағалауды қамтиды;

Жобаны техникалық сараптау, ол Жоба бойынша жобалау-сметалық құжаттаманың кешенді ведомстводан тыс сараптаманың және инжиниринг компанияларының қорытындысына, құрылыс нормалары мен қағидаларына, Қоғамның ішкі құжаттамасының талаптарына сәйкестігін тексеруді (техникалық аудитті); құрылысқа рұқсат құжаттамасын тексеруді; Жобаның техникалық параметрлерін анықтауды; жұмыстың түрі мен көлемін, олардың құнын, орындау мерзімін және т.б. тексеруді қамтиды;

Жобаны Қоғамның ішкі нормативтік құжаттарының талаптарына сәйкес Жобаның мүмкін кредит тәуекелдерін талдау бойынша сараптама;

6) Қоғамның жауапты құрылымдық бөлімшесі Қоғамның құрылымдық бөлімшелерінің сараптамасын алғаннан кейін 1 (бір) жұмыс күнінің ішінде Жоба бойынша жиынтық сарапшылық қорытынды дайындайды және материалдарды Инвестициялық комитеттің қарауына енгізеді.

7) Инвестициялық комитеттің қызметі Қоғамның жекелеген ішкі нормативтік құжаттарымен регламенттеледі;

8) Жобаларды іріктеу бойынша Инвестициялық комитеттің оң шешімін алған жағдайда, жауапты құрылымдық бөлімше Жоба бойынша материалдарды Жобаны іске асыру туралы шешім қабылдау үшін Қоғам Басқармасының қарауына енгізеді.

9) Қоғам Басқармасы жобаны іске асыру туралы оң шешім қабылдаған жағдайда, ЕДБ <http://digital.baiterek.gov.kz> онлайн порталы арқылы берілген құжаттардың түпұсқаларын салыстыру үшін береді.

53. Жобаларды қабылдамау үшін негіздемелер

Жобаны қарау кезеңінде Әріптестің өтінімін Қоғам келесі негіздемелердің бірі болған кезде қабылдамайды:

1) Қоғамның мүдделі құрылымдық бөлімшелерінің бір теріс қорытындысының болуы;

2) ЕДБ лицензиясының қолданысын уәкілетті органның тоқтата тұруы;

3) уәкілетті орган белгілеген пруденциалдық нормативтердің қатарынан соңғы үш айдың ішінде ЕДБ тарапынан бұзылуы;

4) банк қызметін жүзеге асыруда ЕДБ-де шектеулердің болуы;

- 5) ЕДБ-ін Қазақстан Республикасының заңнамасында белгіленген тәртіппен төлемге қабілетсіз деп жариялау фактісі;
- 6) іске асыру ұсынылатын Жобаға Қоғамның қатысу үлесін жабатын ақша қажаттарының жетіспеуі;
- 7) осы Қағиданың 50-тармағының талаптарына сәйкес болмауы;
- 8) осы Қағиданың № 2 Қосымшасында көрсетілген құжаттама тізбесіне сәйкес келмейтін құжаттар топтамасының берілуі.

### **3-параграф. Объекті құрылысының барысына мониторинг**

54. ЕДБ Шарттастырылған салымды орналастыру туралы шартқа сәйкес Шарттастырылған салымның пайдаланылуы туралы есептілікті Қоғамға ай сайын жолдайды.

55. ЕДБ Қоғам Шарттастырылған салымды орналастыру туралы шарт бойынша міндеттемелердің орындалуын мониторингтеуді жүзеге асыру шеңберінде сұрайтын толық ақпаратты Әріптестің Қоғам алдындағы банктік және коммерциялық құпияны ашуға келісімінің негізінде береді.»;

16) № 5 қосымша келесі редакцияда жазылсын:

«Бәйтерек девелопмент» АҚ тұрғын үй  
инвестициялық жобаларын қаржыландыру қағидасына  
№ 5 қосымша

### **Өткізу бағасын есептеу әдістемесі**

#### **1. Негізгі ережелері**

1. Өткізу бағасын есептеу әдістемесінің негізгі мақсаты Жобаны қаржыландыру мөлшерлемесін және тұрғын үй құрылыс жинағы жүйесінің салымшылары немесе МО жұмыскерлері үшін Тұрғын үй-жайының 1 (бір) шаршы метрін Өткізу бағасын есептеу әдістемесін анықтау болып табылады.

2. Өткізу бағасын есептеу әдістемесінде пайдаланылатын терминдер мен қысқартулар тізбесі:

- 1) **Қаржыландыру мөлшерлемесі** – Жобаны қаржыландыру мөлшерлемесі.
- 2) **ТІҚ** – «Бәйтерек» ҰБХ» АҚ тобы ішінде борыштық қаржыландыру және кепілдіктер беру.

#### **2. Қоғамның өз қаражаттары есебінен Өткізу бағасын есептеу әдістемесі**

1. Өткізу бағасын анықтау үшін Қоғамның өз қаражаттары есебінен Қаржыландыру мөлшерлемесі есептеп шығарылады. Қаржыландыру

мөлшерлемесі Жобаның ұзақтылық коэффициентіне көбейтілген 1,5 пайыз шегерілген өтінім беру күніне Қазақстан Республикасы Ұлттық Банкінің Базалық мөлшерлемесі ретінде анықталады.

$$R = (r_d - 1,5\%) * \frac{n}{12}$$

, мұндағы:

$R$  - Қоғамның өз қаражаттары есебінен қаржыландыру мөлшерлемесі;

$r_d$  - өтінім беру күніне Қазақстан Республикасы Ұлттық Банкінің Базалық мөлшерлемесі;

$n$  - Жобаның айлармен ұзақтылығы.

2. Өткізу бағасы қаржыландыру мөлшерлемесі мен Құрылыс бағасының көбейтіндісі ретінде анықталады.

$$P = (1+R) * C$$

, мұндағы:

$P$  – 1 ш.м. өткізу бағасы;

$R$  – Қоғамның өз қаражаттары есебінен қаржыландыру мөлшерлемесі;

$C$  - 1 ш.м. құрылысының мәлімделген бағасы.

### 3. ХҚҰ қаражаттары есебінен Өткізу бағасын есептеу әдістемесі

3. Өткізу бағасын анықтау үшін ХҚҰ қаражаттары есебінен қаржыландыру мөлшерлемесі есептеп шығарылады. ХҚҰ қаражаттары есебінен қаржыландыру мөлшерлемесі Жобаның ұзақтылығы коэффициентіне көбейтілген ХҚҰ қаражаттарының құны ретінде анықталады.

$$RR_i = R_i * \frac{n}{12}$$

, мұндағы:

$RR_i$  – ХҚҰ қаражаттары есебінен қаржыландыру мөлшерлемесі;

$R_i$  – ХҚҰ қаражаттарын қаржыландыру мөлшерлемесі;

$n$  – Жобаның айлармен ұзақтылығы.

4. Өткізу бағасы қаржыландыру мөлшерлемесі мен Құрылыс бағасының көбейтіндісі ретінде анықталады.

$$P = (1 + RR_i) * C$$

, мұндағы:

$P$  – 1 ш.м. өткізу бағасы;

$RR_i$  – қаржыландыру мөлшерлемесі;

$C$  – ЖСҚ-на сәйкес 1 ш.м. құрылыстың бағасы.».

5. ХҚҰ қаражаттарын Қоғамның өз қаражаттарымен микширлеген жағдайда, Өткізу бағасын анықтау үшін микширленген Қаржыландыру мөлшерлемесі есептеп шығарылады. Микширленген Қаржыландыру мөлшерлемесі ХҚҰ қаражаттары мен Қоғамның өз қаражаттары үлесі туындысының Жобаның ұзақтылық коэффициентіне көбейтіндісі ретінде анықталады.

$$R_{mix} = (R_i * w_i + R * w) * \frac{n}{12}$$

, мұндағы:

$R_{mix}$  – микширленген қаржыландыру мөлшерлемесі;

$R_i$  – ХҚҰ қаражаттарын қаржыландыру мөлшерлемесі;

$w_i$  – ХҚҰ қаражаттарының үлесі;

$R$  – Қоғам қаражаттарын, соның ішінде ТІҚ бойынша тартылған қаражаттарын қаржыландыру мөлшерлемесі;

$w$  – Қоғам қаражаттарының үлесі;

$n$  – Жобаның айлармен ұзақтылығы.

6. Өткізу бағасы микширленген қаржыландыру мөлшерлемесі мен Құрылыс бағасының көбейтіндісі ретінде анықталады.

$$P^{**} = (1 + R_{mix}) * C$$

, мұндағы:

$P$  – 1 ш.м. өткізу бағасы;

$R_{mix}$  – микширленген қаржыландыру мөлшерлемесі;

$C$  – ЖСҚ-на сәйкес 1 ш.м. құрылыстың бағасы.

\* оның ішінде ТІҚ бойынша тартылған

\*\* есептеу барысында алынған өткізу бағасы 5-ке еселенетін тұтас санға дейін ұлғайту бағына дөңгелектеледі.

2. Осы өзгертулер мен толықтырулар «Бәйтерек девелопмент» акционерлік қоғамы Басқармасының шешімімен бекітілген күннен бастап күшіне енеді».