

ТҰРҒЫН ҮЙ ҚҰРЫЛЫС МӘСЕЛЕСІН ШЕШУ ТӘСІЛІ РЕТІНДЕ ТҰРҒЫН ҮЙ ҚҰРЫЛЫСЫНА ҮЛЕСТІК ҚАТЫСУ ЗАҢНАМАСЫНДАҒЫ ӨЗГЕРІСТЕР

*Алтай А., заң факультетінің 4 курс студенті, Академик Е.А. Бөкетов атындағы ҚарМУ
(Ғылыми жетекші - Мырзалиева Ж.Т., з.ғ.м., азаматтық және еңбек құқығы
кафедрасының аға оқытушысы)*

Қазақстан Республикасы Конституциясының 25-бабына сәйкес, азаматтарды тұрғын үймен қамтамасыз ету үшін жағдайлар жасалады [1]. Азаматтарға осы мақсатта мемлекет жеке тұрғын үйді иелену үшін мүмкіндіктерді ұсынады. Тұрғын үй құрылысы аясы мемлекет экономикасының маңызды салаларының бірі болып табылады, себебі, азаматтардың тұрғын үй жағдайларын жақсартуға ұмтылуы, халықтың әл-ауқаты дәрежесінің өсуі республика экономикасының өрлеуімен байланысты. Бүгінгі таңда тұрғын үй мәселесі халықтың арасында аса өзекті мәселелердің бірі. Соның ішінде құрылысқа үлестік қатысу тұрғын үйге өз құқығын іске асырудың тәсілі және өз тұрғын үйін иелену мүмкіндігі болып табылады.

Қазақстанда тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу институты жаңа құбылыс, осы жерде бұл институттың оң жақтарымен қатар салынып жатқан көппәтерлі үйлерде, тұрғын үйді иелену үшін қаражаттарын салған азаматтардың құқықтарының бұзылуы айқын көрінісін тапқан жағымсыз салдардың да бар екенін айта кету керек.

Бүгінгі таңда құрылысқа үлестік қатысу тәжірибесі бүкіл әлемде кеңінен таралған. Бірақ, құрылысқа үлестік қатысу алғашқы рет қайдан бастау алатыны даулы болып қалуда, себебі, оның шығу тегінің әртүрлі нұсқалары бар [2, 180].

Қазіргі кездегі тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу институтына ұқсас қатынас Кеңестік билік кезінде тұрғын үй құрылысына қатысты социалистік ұйымдардың қатысуын айтып кетуге болады. Тұрғын үйді қаржыландырудың мұндай жүйесі орталықтандырылған бюджет қаражатын бөліп үлестірумен сипатталатын. Құрылысқа жұмсалатын қаражат мемлекеттік тұрғын үй құрылысына және тұрғын үй жағдайын жақсартуға мұқтаж азаматтарға қамтамасыз етуге жұмсалатын. 1960 жылдарда таралған тұрғын үй-құрылыс ұжымдары жеке құрылыс салушылардан құралып, қазіргі заманғы азаматтардың тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу қарым-қатынасының тарихи аналогы болып табылады.

Тұрғын үй құрылысы кооперативтері көп пәтерлі тұрғын үйлерді салу және кейіннен пайдалану үшін беруге құрылған. Тұрғын үй кооперативтері өз тұрғысынан азаматтардың тұрғын үй қажеттіліктерін қанағаттандыру мақсатында тұрғын үй жағдайларын жақсартуға мұқтаж азаматтарды қабылдайды. Тұрғын үй құрылысы кооперативтерінің қаржыландыру тәртібі мен мөлшерінің шарттары кооператив жарғысында бекітілген және оның мүшелерінің жалпы жиналысында анықталған, бұл тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу келісім-шартының бағасын анықтау әдісінен айтарлықтай айырмашылығы бар, себебі үлестік қатысу шартында тараптардың келісімі бойынша анықталады. Сонымен қатар тұрғын үй құрылысы кооперативтерінің құрылысқа қатысуы, қарастыру сатысында мемлекет қаражатынан банк несиелері арқылы қаржыландырылатын. Осындай тәсілмен құрылған үйлер мемлекет меншігіне түсіп, содан соң «үлескерлер» арасында бөлініп қоныстандырылатын.

Тұрғын үй проблемасын - жоғарыда аталған кеңестік кезеңде тұрғын үй құрылыста азаматтардың үлестік қатысудың кез келген схемасымен ең маңызды міндеттерінің шешімі мемлекеттік деңгейде ғана жүзеге асырылып отырды [3, 824].

Нағыз Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу институтының пайда болған жері ретінде 1980 жылы Аргентинада қаржылық тұрақсыздық, гиперинфляция мен банктердің ұзақ мерзімді несие беруден бас тарту нәтижесінде алғашқы рет «әділеттілік арқылы құрылыс» атты бағдарламада «үлестік құрылыс» ұғымы пайда болды. Арнайы құрылған акционерлік қоғам халықтың салымдарын қабылдап, бұл қаражат тұрғын үй құрылысымен айналысатын құрылыс компанияларын қолдау үшін жұмсалып, нәтижесінде сатып алушылар тұрғын үй үшін төлемдерді құрылыс аяқталғанға дейін бөліп төлеуге мүмкіндік алды. Осы бағдарламаның оң нәтижелері шетел елдерде осы схеманы қолдану үшін бастама болды.

Британ қаржыгерлердің бастамасымен үлестік құрылыс идеясы тез арада Мысыр, Кувейт, Біріккен Араб Эмираттарындағы (БАЭ) британ құрылыс компанияларына таралып көптеген жылжымайтын объектілер нысанын көтерді. Болашақта схема өзгерістерге ұшырады. Британдықтардың нақты болашақта салынатын тұрғын үй объектілерін бірден шаршы метрлеп сатуды шешуі, басталмаған құрылыстың өтілімділік кепілі болды. Бұл схема тиімділігін қазіргі құрылыс компаниялардың тәжірибесі мен қолданысы дәлелдейді.

Қазақстанда осы салада жаңа заңнама жобасын жасамастан бұрын ең алдымен халықаралық тәжірбиелеріне (Корея, Канада, Ұлыбритания, Италия, Испания, Ресей және т.б) сүйене отырып, оған қатысты мұқият зерттеулер мен талдау нәтижесінде, оң және жағымсыз жақтарын ашып, үлескердің қаражаттарын қорғау механизімін жетілдіруге көмектесті. Көптеген мемлекеттер соның ішінде Англия, Канада, Франция, Италия, Испания, Ресей және тағыда басқа мемлекеттер өз кездерінде алданған үлескерлер мәселесіне тап болды. Сол себепті қазіргі кезде құрылыс саласында өз міндеттерін тиісті орындауға байланысты міндеттерін орындауды қамтамасыз ету үшін кепілдіктер мен міндетті сақтандыру тетігін қалыптастырды [4, 1].

Шетел мемлекеттердің тәжірбиесіне сүйене отырып, үлескер құқығын қорғау және тұрғын үй құрылыс саласындағы мәселелерді шешуге байланысты біздің заңнамада модернизацияға ұшырады. Ескі заңнама өз бойында кемшіліктерге ие болды, себебі құрылысшылардың заңнама нормаларын айналып, нысаны мен мазмұны заң нормаларымен қамтылмаған үлескерлерден қосымша қаражат тарту туралы шарт жасасуы үлескерлердің құқықтарын қорғаудың төмен деңгейлігін көрсетті. Жаңа «Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы» заңнамаға сәйкес жаңа ұғымдар пайда болды. Олар тұрғын үй құрылысының кепіл беру қоры мен инжинирингтік компания қызметі тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу саласында тартылып, үлгілік шартпен үлескер ақшасын тарту арқылы жүзеге асырады.

Қазақстан мемлекетінің-жеке меншік әріптестік орталығының аналитигі Садвокасова Фариданың пікірінше: үлестік салымдарды кепілдендіру проблемасын шешуде әлемдік тәжірибе екі тәсілдерді қарастырады. Бірі құрылысшылар мен жеке сақтандыру компанияларының арасындағы қатынастарды реттеу болып табылады – бұл батыс елдерінің тәжірибесі: АҚШ, Жапония және Еуропа елдерінің көпшілігі елдерінде жүзеге асырылып отырған жүйе.

Екінші тәсілі - құрылыстың аяқталмай қалу тәуекелін өз мойнына алатын тікелей мамандандырылған ұйымды құру арқылы мемлекеттің тікелей реттеуі. Екінші тәсілдің сәтті үлгісі ретінде – Корей Республикасының тәжірбиесін айтуға болады, себебі мемлекет Қазақстан Республикасындағыдай құрылыс нарығында қатысушылардың қарым- қатынасының басты тетіктерін қамтамасыз етеді және белсенді бағдарлаушысы болып табылады.

Халықтың тұрғын үй құрылысына қатысу механизмінің ілесіп жүруі мүмкін кішкене кемшіліктеріне назар аудармасақ, көптеген тәуекелдердің болуына қарамастан, құрылысқа үлесті қатысу бірқатар артықшылықтарға ие, ең бастысы салыстырмалы түрде арзан баға және ұқсас мелекеттердегі өтпелі экономика кезең мен белсенді урбанизация аясында әлеуметтік мәселелерді шешу тәсілі болып келеді. Бірақта, «жанып кеткен» үлескерлердің толқулары мен арам ниетті құрылысшыларға қатысты сот процестері ешкімге құпия емес, себебі, үлескерлердің сараңдығы, аз уақыт ішінде және арзан бағаға құрылысты бітіруіне «ерікті түрде» алданылуы салдарынан сенімсіз құрылысшылардың одан әрі алдап заңсыз әрекеттер жасауға септігін тигізді.

Құрылысқа үлесті қатысу нарығында жағымсыз жақтарын ескере отырып, жаңа заңнаманы қабылдауы заңдылық. Өйткені бұл мемлекеттің құрылыс саласындағы кезекті алаяқтықтардың әрекетін тоқтату мен өз азаматтарын келеңсіз салдардан қорғау және өздері қалаған шаршы метрлерін алуға жәрдемдесу үшін мемлекет тарапынан жасалған қадамы.

Жаңа заңнамаға сәйкес құрылысшыларға арнайы лицензия талап етілмейді. Бұдан былай компания енді тек акимат рұқсатымен немесе тұрғын үй құрылысына кепілдік беру қорымен отырған шартты көрсете отырып үлескердің қаражатын тарта алады. Акиматтың рұқсаты, егер жобаға екінші деңгейлі банк қатысса немесе үйдің қаңқасы болса беріледі. Банк жобаға құрылысты аяқтауға қажетті сомамен қаржыландыру үшін қатысады. Банк немесе кепіл беру қоры үлескерлер үшін банкроттық және өзге де жағдайларда «қауіпсіздік жастықтары» рөлін атқарады [5, 1].

Бірінші тетігі мынадан тұрады – құрылыс компаниясы банктердің бірінен ұзақ мерзімді несиені алады. Бұл жерде үлескерлердің болуы мүмкіндігі нөлдік циклі сатысында тартылады. Бұл ретте құрылысшылардың инвестициялар бойынша міндеттемелері – ол 20-30% -ды өз қаражатынан жобаға қаржы салуға, содан кейін ғана үлескерлерден алуы мүмкін құқық пайда болады. Екінші тетігі банктен несиелерді алуды көздемейді, үлескерлердің қаржы-қаражатын тартылуы құрылыстың қаңқасы дайын болғанда жүзеге асырылады [6, 2].

Бәйтерек ұлттық холдинг негізінде мемлекеттің қолдауымен үлескерлердің заңды құқықтары мен мүдделерін қорғау үшін және құрылысшылардың тұрғын үй объектілерінің аяқталмау қауіпі кезінде құрылысты аяқтау үшін арнайы мамандандырылған кепіл беру қоры құрылды. Үлестік салымдарды кепілдендіру жүйесін ұйымдастыру үшін жұмыс істейтін «ҚР ипотекалық несиелердің кепілдендірілген қоры» АҚ-ның негізінде «Қазақстан Республикасының тұрғын үй

құрылысының кепіл беру қоры» акционерлік қоғамы қалыптастырылды. Қор егер жоба жасайтын компания өз міндеттемелерін орындамаса немесе толық көлемде жасамаса, тұрғын үй құрылысының аяқталуына кепілдікті үлескерлерге ұсынады.

Қазақстан Республикасында үлестік салымды кепілдендіру жүйесін құру үшін жарғылық капиталы 10 млрд. тенгеден тұратын «ҚР тұрғын үй құрылысының кепіл беру қоры» құрылды [7, 1].

Жаңа заң үлескердің қаражаттарын кепілдендіру мен қорғаудың механизмдерін қарастырады және үлестік тұрғын үй құрылысын ұйымдастырудың келесі тәсілдерін қамтиды:

- Кепілдік беру қорынан кепілдігін алу;
- Жобаға екінші деңгейдегі банктің қатысуы;
- Тұрғын үйдің қаңқасын тұрғызығаннан кейін үлескерлердің ақшасын тарту.

Бірінші тәсіл бойынша «тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу» заңының 8 бабына сәйкес құрылысшы уәкілетті компанияны құрады. Оның капиталына мемлекет берген уақытша өтеулі жер пайдалану (жалдау) құқығымен немесе меншік құқығымен тиесілі жер телімін; кешенді ведомстводан тыс сараптаманың оң қорытындысымен тұрғын үй (тұрғын ғимарат) құрылысы жобасының жобалау-сметалық құжаттамасын; Жұмсау үшін жоспарланған ақшасы және (немесе) егер жер учаскесі меншік құқығымен тиесілі болса, жобалық құнының кемінде 10% көлемінде, егер жер учаскесі мемлекет берген уақытша өтеулі жер пайдалану (жалдау) құқығымен тиесілі болса, жобалық құнының кемінде 15% пайызы көлемінде орындалған жұмыстар актілерімен расталған аяқталмаған құрылысының болуы; құжаттарды қарағаны үшін комиссияны, кепілдік беру туралы шарт бойынша кепілдік жарнаны төлеуге арналған ақшасы; тұрғын үй (тұрғын ғимарат) құрылысының мердігерлік шарты болуы міндетті. Сонымен қатар кепілдік беру қорының кепілдігін алу тәсілімен тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыру бойынша қызметті жүзеге асыру үшін құрылыс салушы мынадай:

1) республикалық маңызы бар қалалардағы, астанадағы құрылыста жалпы алаңы кемінде 18 мың шаршы метр және басқа да әкімшілік-аумақтық бірліктердегі құрылыста кемінде 9 мың шаршы метр тұрғын үйлер (тұрғын ғимараттар) құрылысының объектілерін өткізу, оның ішінде тапсырыс беруші, мердігер (бас мердігер) ретінде жиынтығында кемінде үш жыл тәжірибесінің болуы;

2) өзінің қаржылық есептілігіне сәйкес соңғы екі қаржы жылында аудиторлық қорытындымен расталған шығынсыз қызметінің болуы;

3) қарыз және меншікті капиталының арақатынасы арқылы есептелген коэффициент шамасы тұрғын үйдің (тұрғын ғимараттың) құрылысын салудың оны пайдалануға қабылдағанға дейінгі бүкіл мерзімі ішінде жетіден аспауы талаптарына сай болуға міндетті. Кепіл беру қорынан кепіл алу үшін құрылысшы және уәкілді компания тиісті талаптарға сай болу керек.

Екінші тәсіл бойынша, Екінші деңгейдегі банктің жобаға қатысуы тәсілімен тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыру бойынша қызметті жүзеге асыру үшін құрылыс салушының республикалық маңызы бар қалалардағы, астанадағы құрылыста жалпы алаңы кемінде 18 мың шаршы метр және басқа да әкімшілік-аумақтық бірліктердегі құрылыста кемінде 9 мың шаршы метр тұрғын үйлер (тұрғын ғимараттар) құрылысының объектілерін өткізу, оның ішінде тапсырыс беруші, мердігер (бас мердігер) ретінде жиынтығында кемінде үш жыл тәжірибесі болуы тиіс. Тұрғын үйдің (тұрғын ғимараттың) құрылысына бағытталған ақшаны мақсатты пайдалануды қамтамасыз ету мақсатында уәкілетті компания және мердігер (бас мердігер) екінші деңгейдегі бір банкте ғана біреуден аспайтын банктік шот ашуға міндеттенеді. Құрылыс салушы және уәкілетті компания 9 бапта белгіленген талаптарға сай болған жағдайда, құрылыс салушы мен уәкілетті компания облыстың, республикалық маңызы бар қаланың, астананың, ауданның, облыстық маңызы бар қаланың жергілікті атқарушы органына Заңда белгіленген тәртіппен үлескерлердің ақшасын тартуға рұқсат алу үшін өтініш жасайды. Екінші деңгейдегі банк инжинирингтік компания растаған орындалған жұмыс актісі негізінде қаржыландыру мақсаттары үшін Уәкілетті компанияның банктік тұрғын үйдің (тұрғын ғимараттың) қаңқасы тұрғызылғаннан кейін ғана уәкілетті компанияның банктік шотындағы үлескерлердің ақшасын пайдалану туралы шешім қабылдайды. Инжинирингтік компаниямен расталған жасалған жұмыс актілер нәтижесінде банк қаражатты бөліп оның мақсатты жұмсалуды қадағалайды. Бұл процедурада ерекше рөлді инжинирингтік компания иеленеді. Оның міндеті – смета жобасына сәйкес құрылыс-монтаж жұмыстарының көлемін растап құрылыс процесінің мониторингін жүргізеді.

Үшінші тәсілге сәйкес Тұрғын үйдің (тұрғын ғимараттың) қаңқасы тұрғызылғаннан кейін үлескерлердің ақшасын тарту тәсілімен тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыру

бойынша қызметті жүзеге асыру үшін құрылыс салушы соңғы бес жыл бойы, оның ішінде тапсырыс беруші, мердігер (бас мердігер) ретінде республикалық маңызы бар қалалардағы, астанадағы құрылыс кезінде жиынтығында жалпы алаңы кемінде 60 мың шаршы метр және басқа да әкімшілік-аумақтық бірліктердегі құрылыс кезінде кемінде 30 мың шаршы метр тұрғын үйлерді (тұрғын ғимараттарды) Қазақстан Республикасының аумағында салуға және пайдалануға беруге міндетті. Бұл ретте құрылыс салушының еншілес мекемелерінің жиынтық тәжірибесі ескеріледі. Тұрғын үйдің (тұрғын ғимараттың) қаңқасы тұрғызылғаннан кейін үлескерлердің ақшасын тарту тәсілімен тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыру үшін құрылысшы уәкілетті компанияны құрады. Сондай-ақ құрылыс компанияның тікелей қатысуымен құрылыстың жалпы соммасының маңызды (басым) 40-65% қаражатты өзі енгізуі керек. Үлескерлердің ақшасын тарту тәсілімен тұрғын үй құрылысына үлестік қатысуды ұйымдастыру үшін уәкілетті компанияның:

1) мемлекет берген уақытша өтеулі жер пайдалану (жалдау) құқығымен немесе меншік құқығымен тиесілі жер учаскесі;

2) кешенді ведомстводан тыс сараптаманың оң қорытындысымен тұрғын үй (тұрғын ғимарат) құрылысы жобасының жобалау-сметалық құжаттамасы

3) инжинирингтік компанияның есебімен расталған тұрғын үйдің (тұрғын ғимараттың) қаңқасының аяқталған құрылысының болуы;

4) инжинирингтік компаниямен шарты болуы міндетті;

Құрылыс салушы және уәкілетті компания осы бапта белгіленген талаптарға сай болған жағдайда, құрылыс салушы мен уәкілетті компания облыстың, республикалық маңызы бар қаланың, астананың, ауданның, облыстық маңызы бар қаланың жергілікті атқарушы органына осы Заңда белгіленген тәртіппен үлескерлердің ақшасын тартуға рұқсат алу үшін өтініш жасайды [8].

Егер құрылыс компаниясы заңда көзделген тиісті талаптарды бұзса ол үшін ҚР ҚК 189-бабына сәйкес Сеніп тапсырылған бөтен мүлікті иемденіп алу немесе талан-таражға салу бойынша қылмыстық жауапкершілікке және 320-бапқа сәйкес Қазақстан Республикасының тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы заңнамалық актісінің және Қазақстан Республикасының тұрғын үй заңнамасының талаптарын бұзғаны үшін әкімшілік жауапкершілікке тартылады.

Сонымен қатар «Тұрғын үй құрылысына үлесті қатысу» заңына сәйкес заңнама талаптарын бұза отырып жасаған келісімшарттар жарамсыз болып табылады. Үлесті қатысу келісімшарты уәкілетті орган қабылдаған үлгілік нысанға сәйкес болуы қажет және міндетті түрде жергілікті атқарушы органының тіркелуіне жатады.

Қорытындылай келе, Қазақстанда тұрғын үй мәселесінің тиімді және тез шешетін әдістерінің бірі болуы үшін қабылданған жаңа заңнаманың бір қатар артықшылықтарын байқай аламыз. Ол басты зардап шегетін үлескер құқықтарының алға жылжытып қойылуы. Себебі бұл салада болатын құқық бұзушылықтар нәтижесінде жәбір көретін тек қана үлескерлер болып табылады. Тұрғын үй құрылысына үлесті қатысудың жаңа саясатының айқындалуы және бұл қатынастарды реттейтін институттарының пайда болуы, құрылыс жобаларының аяқталуына, нәтижелі, сапалы өнім алуына кепіл болады.

Әдебиеттер тізімі:

1. Қазақстан Республикасының Конституция 30 тамыз 1995 жыл // http://adilet.zan.kz/kaz/docs/K950001000_

2. Смагулова М.М. Общая характеристика института долевого участия в жилищном строительстве// КазНУ Вестник серия юридическая -№ 3(63) - 2012. - С.180-185.

3. Бузун Е.В., Бузун М. Д. К вопросу об истории развития института долевого участия в строительстве // Молодой ученый. - 2015. - № 9. - С. 823-826.

4. Садвокасова Ф. //Нужно ли оставлять понятие «долевое участие в строительстве» в Казахстане? <http://www.zakon.kz/4824185-nuzhno-li-ostavljat-ponjatje-dolevoe.html>.

5. Байгарин М. Новый закон позволит пресечь незаконное привлечение средств дольщиков - Генпрокуратура РК <http://www.zakon.kz/4822808-novyyj-zakon-pozvolit-presech.html>

6. Тукиев А. исполнительный директор Ассоциации застройщиков // Закон о долевом строительстве: в ожидании поправок <http://azkz.kz/ru/news/2346/>

7. Давыдова О. Застройщики Казахстана с этого дня будут работать по новым правилам <http://www.zakon.kz/4822064-zastrojshhiki-kazakhstanana-s-jetogo.html>

8. Қазақстан Республикасының «Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу» Заңы. 7 сәуір 2016 жыл № 486-V ЗРК // <http://adilet.zan.kz/kaz/docs/Z1600000486#241>