


**УТВЕРЖДЕНО**

решением Совета директоров  
АО «Фонд национального благосостояния  
«Самрук-Қазына»  
от «12» декабря 2010 года

**Правила реализации жилых и коммерческих  
(нежилых) помещений  
АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына»**



---

## Глава 1. Общие положения

1. Настоящие Правила реализации жилых и коммерческих (нежилых) помещений акционерного общества «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына» (далее - Правила) разработаны в целях определения условий и порядка реализации акционерным обществом «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына» жилых и коммерческих (нежилых) помещений на условиях аренды, аренды с выкупом и прямой продажи.

2. Правила разработаны в соответствии с целями и задачами акционерного общества «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына», определенными в актах Правительства Республики Казахстан и внутренних документах акционерного общества «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына», и направлены на создание условий доступности жилых и коммерческих (нежилых) помещений для населения и юридических лиц Республики Казахстан.

3. В настоящих Правилах используются следующие основные понятия:

**аннуитетный метод погашения арендных платежей** – вариант оплаты, при котором устанавливается равный ежемесячный размер арендного платежа, выплачиваемый в течение периода (срока) аренды;

**аренда** – сделка, в соответствии с которой Фонд предоставляет физическому или юридическому лицу жилые и (или) коммерческие (нежилые) помещения за плату во временное владение и пользование;

**аренда с выкупом** – аренда с переходом права собственности на жилые и коммерческие (нежилые) помещения по истечении срока аренды либо досрочного выкупа с соблюдением установленного моратория на досрочный выкуп;

**Арендатор** – физическое или юридическое лицо, получившее у Фонда недвижимость за плату на условиях аренды или аренды с выкупом;

**бизнес-класс** - 2 класс жилья по СНиП РК 3.02-43-2007 с дополнительными требованиями Фонда;

**вторичное распределение** – распределение жилых и коммерческих (нежилых) помещений, высвободившихся в результате расторжения договоров аренды, аренды с выкупом, купли-продажи или не распределенных среди Заявителей, вошедших в Рейтинг;

**гарантийный платеж** – платеж, вносимый Арендатором на счет Управляющей компании Фонда в качестве обеспечения материальной ответственности Арендатора перед Фондом, возникающей вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору аренды или аренды с выкупом;

**дифференцированный метод погашения арендных платежей** - вариант оплаты, при котором размер ежемесячных арендных платежей уменьшается к концу периода (срока) аренды;

**Единственный акционер** – акционерное общество «Фонд национального благосостояния «Самрук-Қазына»;

**Жилищная комиссия Единственного акционера** – комиссия, создаваемая решением Правления Единственного акционера в целях распределения жилых помещений в Объектах строительства Фонда Компаниям Единственного акционера и работникам Единственного Акционера, а так же иным лицам в соответствии с пунктом 32 настоящих Правил;

**Жилищная комиссия Компании Единственного акционера** – комиссия, создаваемая решением Компании Единственного акционера, в целях распределения работникам Компании Единственного акционера жилых помещений в Объектах строительства Фонда;

**Жилищная комиссия Фонда** – комиссия, создаваемая решением Правления Фонда для рассмотрения вопросов распределения жилых помещений среди Заявителей и состоящая из 7 (семи) членов, из которых 2 (два) члена являются представителями НДП «Нур Отан», 1 (один) – представителем Фонда, 2 (два) - представителями местного исполнительного органа областного значения (столицы, города республиканского значения), в регионе которого происходит распределение жилых помещений и/или иного региона по соглашению с местными исполнительными органами, 1 (один) – представителем Единственного акционера, 1 (один) – представителем Общенационального союза предпринимателей и работодателей Казахстана «Атамекен». Председателем Жилищной комиссии является представитель Единственного акционера. Представители НДП «Нур Отан» и местного исполнительного органа областного значения назначаются заместителями председателя Жилищной комиссии;

**жилое помещение, жилье, квартира** – отдельное помещение, предназначенное и используемое для постоянного проживания, включающее как жилую площадь, так и нежилую площадь жилища;

**Заявитель** – физическое лицо, имеющее намерение на условиях аренды или аренды с выкупом получить в пользование жилое помещение у Фонда, а также физическое или юридическое лицо, имеющее на условиях аренды, аренды с выкупом или прямой продажи получить коммерческое (нежилое) помещение у Фонда;

**квота** – количество жилых помещений, устанавливаемое решением Жилищной комиссии Единственного акционера и подлежащее распределению работникам Единственного акционера, Компаниям Единственного акционера и/или их работникам;

**коммерческое (нежилое) помещение** – отдельное встроенное (встроенно-пристроенное) в жилой дом помещение, используемое для иных, чем постоянное проживание, целей (магазин, кафе, мастерская и др.), а также машиноместа в паркингах, за исключением частей жилого дома (жилого здания), являющихся общим имуществом;

**Компания Единственного акционера** – национальные институты развития, национальные компании и другие юридические лица, более пятидесяти процентов голосующих акций (долей участия) которых принадлежат Единственному акционеру на праве собственности или доверительного управления, и их дочерние организации, более пятидесяти процентов голосующих акций (долей участия) которых принадлежат Компаниям, а также юридические лица, более пятидесяти процентов голосующих акций (долей участия) которых принадлежит указанным дочерним организациям компаний, в отношении которых Законом Республики Казахстан от 13 февраля 2009 года «О Фонде национального благосостояния» устанавливается специальное правовое положение;

**Лицо, не имеющее жилья** – Заявитель и его (ее) супруга (супруг), а также другие члены семьи, которые будут совместно проживать с Заявителем, у которых в течение 3 (трех) календарных лет, предшествующих дате подачи заявки, отсутствует в собственности жилое помещение в том населенном пункте, в котором Заявитель намерен приобрести (арендовать) жилое помещение. Данный

статус Заявителя и членов его семьи должен быть подтвержден справкой органа юстиции административно-территориальной единицы, в которой Заявитель намеревается приобрести (арендовать) жилье. Если населенный пункт находится в приграничной территории со столицей или городом республиканского значения, статус Заявителя и членов его семьи должен быть подтвержден дополнительно справкой органа юстиции столицы или города республиканского значения;

**Лицо, нуждающееся в улучшении жилищных условий** – Заявитель, имеющий в собственности жилое помещение, общая площадь которого на каждого совместно проживающего члена семьи составляет менее 18 кв. м, при условии, что члены семьи не имеют в собственности другого жилья в области (городе республиканского значения, столице), в которой находится населенный пункт, в котором Заявитель намерен приобрести жилое помещение. Данный статус Заявителя подтверждается нотариально заверенной копией технического паспорта на квартиру, нотариально заверенной копией регистрационной книги, справками об отсутствии жилья на каждого совместно проживающего члена семьи, полученными в соответствующих административно-территориальных единицах. В случаях, когда технический паспорт на жилое помещение находится в банке второго уровня либо организации, осуществляющей отдельные виды банковских операций (далее – Банки), допускается предоставление копии технического паспорта, заверенной Банком, и письмо от Банка, подтверждающее нахождение данного документа в Банке. При определении размера общей площади на каждого совместно проживающего члена семьи, рассматриваются члены семьи, зарегистрированные в данном жилом помещении.

**Лицо, состоящее на учете для получения жилого помещения из государственного жилого фонда** – гражданин, который учтен в местном исполнительном органе района (города областного значения), города республиканского значения, столицы в целях предоставления жилища из государственного жилищного фонда или жилища, арендованного местным исполнительным органом в частном жилищном фонде в соответствии с Законом Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года «О жилищных отношениях»;

**машиноместо в паркингах** – здание, сооружение (часть здания, сооружения), предназначенное для хранения (стоянки) автомобилей;

**МСАП** – максимальная сумма арендного платежа, которую Заявитель, являющийся физическим лицом, имеет возможность ежемесячно платить, исходя из размеров совокупного дохода Заявителя и членов его семьи, и применяющаяся для расчета показателя платежеспособности Заявителя;

**Наблюдатели** – представители государственных органов, средств массовой информации, присутствующие при заседании Жилищной комиссии Фонда с целью недопущения нарушений в процессе распределения помещений и объективной оценки справедливости решений Жилищной комиссии Фонда. В число наблюдателей могут входить представители Генеральной Прокуратуры Республики Казахстан, Администрации Президента Республики Казахстан, Агентства Республики Казахстан по борьбе с экономической и коррупционной преступностью, Комитета национальной безопасности Республики Казахстан;

**Объект строительства Фонда** – строящееся и/или построенное сооружение или здание со всем относящимся к нему оборудованием, инженерными коммуникациями, подсобными и вспомогательными сооружениями и устройствами, предусмотренными проектом на его строительство, реконструкцию,

техническое перевооружение или расширение, в котором Фонд приобрел жилые и/или коммерческие (нежилые) помещения;

**Организация** – акционерное общество «Жилищный строительный сберегательный банк Казахстана», осуществляющее расчет МСАП Заявителя;

**прямая продажа** – возмездная передача Фондом жилых и коммерческих (нежилых) помещений физическим и юридическим лицам на условиях договора купли-продажи в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан и настоящими Правилами;

**Рабочий орган Единственного акционера** – структурное подразделение (структурные подразделения) Единственного акционера, уполномоченное на прием и рассмотрение заявок Компаний Единственного акционера и работников Единственного акционера и формирование предварительного перечня для рассмотрения Жилищной комиссией Единственного акционера;

**Рейтинг** – очередность Заявителей на получение помещений, формируемая в соответствии с настоящими Правилами;

**социал-класс** - 4 класс жилья по СНиП РК 3.02-43-2007 с дополнительными требованиями Фонда;

**стоимость реализации** – стоимость одного жилого или коммерческого (нежилого) помещения при аренде с выкупом, рассчитанная из стоимости 1 (одного) кв. м помещения или 1 (одного) машиноместа в паркинге, утверждаемой Советом директоров Фонда;

**Управляющая компания Фонда** – организация со стопроцентным участием Фонда в уставном капитале, осуществляющая управление объектами недвижимости Фонда и обеспечивающая их надлежащую эксплуатацию;

**Фонд** – акционерное общество «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына»;

**члены семьи** – супруг(а) и близкие родственники Заявителя (родители, дети, усыновители, усыновленные, дедушка, бабушка, внуки, не состоящие в браке полнородные и неполнородные братья и сестры), которые будут проживать вместе с ним. Неполнородными братьями и сестрами являются лица, имеющие общих отца или мать. Супруг (а) указывается как член семьи независимо от того, проживает он (она) совместно или будет проживать с ним (ней);

**эконом-класс** - 3 класс жилья по СНиП РК 3.02-43-2007 с дополнительными требованиями Фонда.

## **Глава 2. Основные принципы и условия предоставления жилых и коммерческих (нежилых) помещений**

4. Жилые помещения социал-, эконом- и бизнес-класса предоставляются с соблюдением принципа предоставления приоритетности лицам, не имеющим жилья или нуждающимся в улучшении жилищных условий в населенном пункте, в котором намерены приобрести (арендовать) жилое помещение. Предоставление жилых помещений социал-, эконом- и бизнес-класса осуществляется в первую очередь Заявителям, не имеющим жилья, и во вторую очередь Заявителям, нуждающимся в улучшении жилья. Заявки иных лиц удовлетворяются в третью очередь.

5. При распределении жилых помещений социал-, эконом- и бизнес- класса в случае равенства показателей платежеспособности приоритет предоставляется

лицам, состоящим на учете для получения жилого помещения из государственного жилого фонда, согласно перечню, передаваемому Акиматом области (города республиканского значения, столицы) Управляющей компании Фонда. При этом лица, состоящие на учете для получения жилого помещения из государственного жилого фонда и желающие участвовать в распределении жилья, реализуемого Фондом, обязаны подтвердить платежеспособность путем расчета МСАП и соответствие критериям, предъявляемым к Заявителям.

6. Физические лица в соответствии с настоящими Правилами могут реализовать свое право на приобретение жилых помещений на условиях аренды с выкупом не более одного раза.

7. Фонд, наряду с целью создания условий доступности жилья населению, ставит своей целью эффективное управление своим пулом недвижимости для обеспечения возвратности средств Национального фонда Республики Казахстан, выделенных Фонду на решение проблем на рынке недвижимости в соответствии с Планом совместных действий Правительства Республики Казахстан, Национального Банка Республики Казахстан и Агентства Республики Казахстан по регулированию и надзору финансового рынка и финансовых организаций по стабилизации экономики и финансовой системы на 2009-2010 годы, утвержденным постановлением Правительства Республики Казахстан от 25 ноября 2008 года № 1085.

8. Заявители должны быть платежеспособными для заключения с Фондом договора аренды или аренды с выкупом. Платежеспособность Заявителей подтверждается расчетом МСАП.

9. Для обеспечения эффективного управления пулом недвижимости Фонд намерен не допускать убытков, связанных с неисполнением и (или) ненадлежащим исполнением арендаторами взятых на себя обязательств перед Фондом, путем выселения недобросовестных арендаторов и создания механизма внесения единовременного гарантийного платежа в размере первых 4 (четырёх) месячных арендных платежей, но не более 1 000 000 (одного миллиона) тенге для жилых помещений и первых 3 (трех) месячных арендных платежей для коммерческих (нежилых) помещений. Внесение гарантийного платежа за аренду машиноместа в паркинге не требуется, если срок договора аренды менее 6 (шести) месяцев.

10. Ежемесячный арендный платеж и стоимость реализации рассчитываются в соответствии с Методикой расчета арендного платежа и цены продажи жилых и нежилых (коммерческих) помещений согласно Приложению 8 к настоящим Правилам.

11. Размер ежемесячных арендных платежей при аренде, аренде с выкупом для жилых и коммерческих (нежилых) помещений, а также цена продажи при прямой продаже жилых и коммерческих (нежилых) помещений утверждаются Советом директоров Фонда для каждого Объекта строительства Фонда.

12. Расходы на коммунальные и эксплуатационные услуги не входят в структуру арендного платежа и оплачиваются Арендатором дополнительно.

13. Жилые помещения социал-, эконом- и бизнес-класса предоставляются физическим лицам в аренду или аренду с выкупом.

14. При распределении жилых помещений преимущество предоставляется Заявителям, претендующим на приобретение жилого помещения путем аренды с выкупом.

15. Компании Единственного акционера и Единственный Акционер, а также юридические лица, включенные в перечень распределения жилья в рамках квоты в соответствии с пунктом 32 настоящих Правил, могут приобретать жилые помещения эконом- и бизнес-класса на условиях прямой продажи в рамках установленной квоты.

16. Жилые помещения предоставляются в аренду с выкупом исключительно гражданам Республики Казахстан. Лица, не являющиеся гражданами Республики Казахстан, имеют право на получение жилых помещений в аренду. Настоящий пункт не применяется при распределении жилых помещений в соответствии с главой 3 настоящих Правил.

17. В аренду с выкупом жилые помещения социал-, эконом- и бизнес-класса передаются сроком на 13 (тринадцать) лет. При этом право на досрочное приобретение жилых помещений в собственность возникает у Арендатора через 3 (три) года со дня государственной регистрации договора аренды с выкупом.

18. Коммерческие (нежилые) помещения передаются в аренду с выкупом на 13 (тринадцать) лет, с правом досрочного приобретения данного помещения через 3 (три) года со дня государственной регистрации договора аренды с выкупом. Машинместа в паркинге передаются в аренду с выкупом без ограничения права на досрочное (полное или частичное) приобретение в течение действия договора.

19. Лицо, которое было указано Заявителем в качестве члена семьи и доход которого был учтен при расчете МСАП Заявителя, не имеет право самостоятельно подавать заявку-анкету и участвовать в распределении жилого помещения в качестве Заявителя или быть указанным членом семьи у другого Заявителя. Данное лицо имеет право участвовать самостоятельно в получении жилого помещения в случае неудовлетворения заявки-анкеты Заявителя, исключения (отказа) Заявителя от участия в получении жилого помещения или исключения данного члена семьи из списка членов семьи Заявителя.

20. Заявитель, намеренный получить жилое помещение в аренду, должен иметь МСАП, равный или выше ежемесячного арендного платежа за жилое помещение, которое Заявитель претендует получить. Заявитель, намеренный получить жилое помещение в аренду с выкупом, должен иметь платежеспособность, равную или выше ежемесячного арендного платежа за жилое помещение, которое Заявитель претендует получить.

21. Платежеспособность рассчитывается исходя из показателя МСАП и суммы первоначального взноса, которую Заявитель обязуется внести в качестве первоначального взноса в случае одобрения его заявки. Платежеспособность рассчитывается согласно формуле:

**Платежеспособность = МСАП + Сумма уменьшения ежемесячного арендного платежа**

При отсутствии первоначального взноса, платежеспособность Заявителя равна МСАП.

22. МСАП рассчитывает Организация после получения документов от Заявителя в течение 7 (семи) рабочих дней. Организация передает на официальном бланке расчет МСАП Заявителю. Организация присваивает каждому Заявителю индивидуальный номер, который должен быть указан на бланке при передаче МСАП. Также Организация должна указать список членов семьи Заявителя, доход которых учитывался при расчете МСАП. Срок действительности МСАП составляет 12 (двенадцать) месяцев со дня его выдачи.

Организация осуществляет расчет МСАП по следующей формуле:

**МСАП = Совокупный доход – Совокупные расходы**

где,

**Совокупный доход** – это сумма совокупных документально подтверждаемых ежемесячных доходов Заявителя и членов его семьи. При расчете совокупного дохода Заявителя в расчет берется доход членов семьи, которые будут совместно проживать в арендуемом помещении. При расчете дохода Заявителя и членов его семьи, являющихся индивидуальными предпринимателями, ежемесячный доход определяется пропорционально его (их) отчислениям в пенсионный фонд.

**Совокупные расходы** – это сумма совокупных ежемесячных расходов Заявителя и членов его семьи. При расчете совокупных расходов Заявителя в расчет принимаются расходы членов семьи, которые будут совместно проживать в арендуемом помещении. Совокупные расходы рассчитываются как сумма постоянных расходов и иных расходов, где:

**постоянные расходы** рассчитываются путем умножения количества членов семьи, которые будут совместно проживать в арендуемом помещении, на показатель уровня прожиточного минимума, рассчитанного на дату расчета МСАП;

**иные расходы** рассчитываются как сумма расходов по обслуживанию обязательств членов семьи, которые будут совместно проживать в арендуемом помещении (обязательства по кредитам, налоговые обязательства, алименты и т.д.).

23. Расходы Организации, связанные с расчетом МСАП, оплачиваются Заявителем.

24. При расчете МСАП учитываются только доходы членов семьи – граждан Республики Казахстан, а также доходы членов семьи, не являющихся гражданами Республики Казахстан, полученные на территории Республики Казахстан.

25. **Сумма уменьшения ежемесячного арендного платежа** – это сумма, на которую уменьшается ежемесячный арендный платеж при аренде с выкупом на конкретный тип жилого помещения с минимальной площадью в определенном объекте строительства при внесении Заявителем первоначального взноса. Заявитель указывает сумму первоначального взноса при заполнении анкеты-заявки и в случае одобрения его заявки обязуется внести первоначальный взнос не менее указанной суммы. Наличие первоначального взноса подтверждается соответствующей справкой банка. Сумма уменьшения ежемесячного арендного платежа рассчитывается работником Управляющей компании Фонда в присутствии Заявителя при электронном заполнении заявки-анкеты (приложение 5) по следующей формуле:

$$C_t = \frac{\frac{DP}{1+r} \times \frac{i}{12}}{\left(1 - \left(1 + \frac{i}{12}\right)^{-t}\right) \times \left(1 + \frac{i}{12}\right)}$$

где:

- **DP** - сумма первоначального взноса, которую Заявитель обязуется внести в качестве первоначального взноса в случае одобрения его заявки (для расчета платежеспособности сумма первоначального взноса не должна быть более



половины стоимости реализации квартир по количеству комнат с минимальной площадью);

- $r$  - премия (размер премии устанавливается согласно Методике расчета арендного платежа и цены продажи жилых и нежилых (коммерческих) помещений);
- $i$  - ежегодная ставка вознаграждения (размер ежегодной ставки вознаграждения устанавливается согласно Методике расчета арендного платежа и цены продажи жилых и нежилых (коммерческих) помещений);
- $t$  - количество периодов в месяцах.

26. Арендатор имеет право внести первоначальный взнос в размере не более 50% (пятидесяти процентов) от стоимости реализации. При этом Фонду выплачивается премия, размер которой определяется в соответствии с Методикой расчета арендного платежа и цены продажи жилых и нежилых (коммерческих) помещений.

27. Типовые договоры на аренду, аренду с выкупом и прямую продажу жилых и коммерческих (нежилых) помещений, а также трехстороннего договора уступки утверждаются Советом директоров Фонда.

28. Целевое назначение жилых и коммерческих (нежилых) помещений и машиномест в паркингах, реализованных на условиях аренды и аренды с выкупом, не может быть изменено Арендатором без предварительного письменного согласия Управляющей компании Фонда.

### **Глава 3. Распределение квоты Единственным акционером**

29. Жилищная комиссия Единственного акционера утверждает квоту по каждому Объекту строительства Фонда при наличии перечня квартир и утвержденных цен помещений при аренде, аренде с выкупом и прямой продаже, но не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты регистрации права собственности на помещение за Фондом. При этом передача Фондом Единственному акционеру указанной выше информации осуществляется до даты регистрации права собственности на помещение за Фондом. Квота представляет собой перечень квартир с указанием их номеров и типов квартир по количеству комнат в каждом конкретном объекте строительства Фонда, предназначенных для распределения среди Компаний Единственного акционера и работников Единственного акционера.

30. Рабочий орган Единственного акционера в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней после утверждения Жилищной комиссией Единственного акционера квоты распределяет жилые помещения среди работников Единственного акционера и формирует предварительный перечень распределения жилья среди работников с указанием соответствующих квартир. Распределение жилых помещений осуществляется согласно внутренним документам Единственного акционера. Результаты предварительного распределения квоты доводятся до прошедших отбор работников Единственного акционера в течение 1 (одного) рабочего дня. Данные лица должны согласиться или письменно отказаться от предложенного жилого помещения в срок не более 3 (трех) рабочих дней с момента его предложения. Предварительный перечень работников Единственного акционера, согласившихся на получение жилых помещений, утверждается Жилищной комиссией Единственного акционера.

31. Рабочий орган Единственного акционера в течение 1 (одного) рабочего дня после утверждения квоты Жилищной комиссией Единственного акционера

уведомляет Компании Единственного Акционера и Фонд о размере квоты. В течение 15 (пятнадцати) рабочих дней после получения уведомления о размере квоты Компании Единственного акционера распределяют жилые помещения своим работникам в соответствии с их внутренними правилами, и формируют предварительные перечни распределения жилых помещений среди работников с указанием соответствующих квартир. Предварительное распределение квоты доводится до прошедших отбор работников Компаний Единственного акционера в письменном виде в течение 1 (одного) рабочего дня. Данные лица должны согласиться или письменно отказаться от предложенного жилого помещения в срок не более 3 (трех) рабочих дней с момента его предложения. Предварительные перечни работников Компаний Единственного акционера, согласившихся на получение жилых помещений, утверждаются Жилищными комиссиями Компаний Единственного акционера.

32. По рекомендациям Председателя Совета директоров Единственного акционера и/или Председателя Правления Единственного акционера в перечень распределения жилья в рамках квоты могут быть включены юридические лица, не входящие в состав Компаний Единственного акционера, и физические лица. При этом решение о включении в квоту принимается Жилищной комиссией Единственного акционера по данным рекомендациям при условии соответствия указанных лиц требованиям настоящих Правил.

33. Компании Единственного акционера и Единственный акционер, а также юридические лица, включенные в перечень распределения жилья в рамках квоты в соответствии с пунктом 32 настоящих Правил, имеют право на прямую покупку жилых помещений эконом- и бизнес-класса в рамках квоты. Не позднее 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня утверждения Единственным акционером распределения квоты, Компания Единственного акционера и/или Единственный акционер, а также юридические лица, включенные в перечень распределения жилья в рамках квоты в соответствии с пунктом 32 настоящих Правил, должны полностью оплатить стоимость жилых помещений эконом- и бизнес-класса, подлежащих прямой продаже, рассчитанную в соответствии с Методикой расчета суммы арендного платежа и цены продажи жилых и коммерческих помещений, или в письменном виде отказаться от приобретения жилых помещений.

34. Не позднее 7 (семи) рабочих дней со дня утверждения предварительных перечней распределения Жилищной комиссией Единственного акционера и Жилищной комиссией Компании Единственного акционера физические лица, указанные в утвержденных перечнях, должны представить в Организацию перечень документов согласно Приложению 1 к настоящим Правилам для расчета МСАП.

35. Не позднее 14 (четырнадцати) рабочих дней со дня утверждения предварительных перечней распределения Жилищной комиссией Единственного акционера или Жилищной комиссией Компании Единственного акционера, работники Единственного акционера и/или Компании Единственного акционера, указанные в утвержденных перечнях, должны представить в Жилищные комиссии Единственного акционера и/или Компании Единственного акционера полный перечень документов согласно Приложению 2 к настоящим Правилам.

36. Физические лица, включенные в перечень распределения жилья в рамках квоты в соответствии с пунктом 32 настоящих Правил, не позднее 14 (четырнадцати) рабочих дней со дня утверждения предварительного перечня распределения Жилищной комиссией Единственного акционера должны

представить в Управляющую компанию Фонда полный перечень документов согласно Приложению 2 к настоящим Правилам.

37. В случае внесения работниками Единственного акционера и/или Компании Единственного акционера первоначального взноса в счет уплаты цены продажи жилых помещений, на которые они претендуют, Рабочий орган Единственного акционера и/или Жилищная комиссия Компании Единственного акционера производят для них расчет платежеспособности согласно пункту 21 настоящих Правил.

38. Утвержденные перечни распределения квоты работников Единственного акционера и/или Компаний Единственного акционера, а также лиц, включенных в перечень распределения жилья в рамках квоты в соответствии с пунктом 32 настоящих Правил, показатели платежеспособности которых составляют не менее суммы ежемесячных арендных платежей за жилые помещения, на которые они претендуют, в течение 3 (трех) рабочих дней после завершения срока приема документов Рабочим органом Единственного акционера и/или Жилищной комиссией Компании Единственного акционера письменно передаются Управляющей компании Фонда. К указанным перечням распределения жилья прилагаются документы каждого указанного в перечне физического лица согласно Приложению 2 и расчеты платежеспособности.

39. Перечни распределения квоты, указанные в пункте 38 настоящих Правил, являются основанием для заключения договора аренды или аренды с выкупом между Фондом (Управляющей компанией Фонда от его имени) и Заявителем. При этом ответственность за достоверность и полноту сведений, указанных в заявке вплоть до заключения договора аренды или аренды с выкупом, несет Заявитель.

#### **Глава 4. Порядок предоставления и рассмотрения заявок на предоставление жилых помещений на условиях аренды и аренды с выкупом и формирования рейтингов Заявителей**

40. В течение 2 (двух) рабочих дней после получения от Жилищной комиссии Единственного акционера квоты либо не позднее 20 (двадцати) рабочих дней с даты регистрации права собственности Фонда на помещения или даты истечения срока действия права застройщика на свободную реализацию помещений, Фонд формирует и передает Управляющей компании Фонда перечень Объектов строительства Фонда с указанием количества реализуемых жилых помещений, типа жилых помещений по количеству комнат, площадей жилых помещений, размеров ежемесячных арендных платежей при аренде и аренде с выкупом.

41. Управляющая компания Фонда в течение 2 (двух) рабочих дней со дня получения перечня реализуемых Объектов строительства Фонда размещает на веб-сайте Фонда и других средствах массовой информации объявление о приеме заявок на распределение жилья в конкретном Объекте строительства Фонда с указанием класса объекта, месторасположения (адреса, если имеется) объекта, количества реализуемых квартир, площадей квартир, типа квартир по количеству комнат, размера ежемесячных арендных платежей при аренде и аренде с выкупом, даты начала и окончания приема заявок. Размер ежемесячных арендных платежей при аренде с выкупом указывается исходя из аннуитетного метода погашения арендных платежей. Дата окончания приема заявок не может быть менее 15 (пятнадцати) рабочих дней после начала приема заявок.

42. После первого опубликования объявления о приеме заявок на распределение жилья Заявитель вправе обращаться в Организацию с предоставлением

необходимых документов для расчета его МСАП согласно Приложению 1 к настоящим Правилам.

43. Организация после получения документов в течение 7 (семи) рабочих дней производит расчет МСАП согласно приложению 4 к настоящим Правилам. Организация передает расчет МСАП на официальном бланке Заявителю. Расчет МСАП производится согласно формуле, приведенной в пункте 22 настоящих Правил.

44. Не позднее даты окончания приема заявок Заявитель должен обратиться в Управляющую компанию Фонда и предоставить полный перечень документов согласно Приложению 2 к настоящим Правилам.

45. Работник Управляющей компании Фонда проверяет полноту предоставленных документов. Ответственность за достоверность и полноту сведений, указанных в заявке, несет Заявитель.

46. После проверки документов работник Управляющей компании Фонда совместно с Заявителем заполняет электронную заявку-анкету согласно Приложению 5 к настоящим Правилам. При завершении заполнения заявки-анкеты работник Управляющей компании Фонда в присутствии Заявителя регистрирует заявку-анкету в базе данных Фонда. При регистрации заявки-анкеты ей присваивается индивидуальный регистрационный номер с указанием места, даты и точного времени принятия документов на распределение помещений. Работник Управляющей компании Фонда распечатывает заявку-анкету, Заявитель подписывает ее, парафирует каждый лист и возвращает работнику Управляющей компании Фонда. Работник Управляющей компании Фонда предоставляет Заявителю квитанцию о регистрации заявки-анкеты с указанием регистрационного номера, места, даты и точного времени регистрации.

47. При подаче заявки-анкеты Заявитель должен определиться с выбором метода погашения арендных платежей (аннуитетный или дифференцированный) и обозначить свой выбор в заявке-анкете. Заявитель, с которым будет заключен договор аренды с выкупом согласно его заявки-анкеты, имеет право после подписания договора аренды с выкупом изменить метод погашения арендных платежей не более 1 (одного) раза в течение 1 (одного) года.

48. После окончания приема заявок Управляющая компания Фонда на основании имеющихся данных формирует Рейтинги Заявителей для каждого Объекта строительства Фонда в соответствии с пунктами 4 и 14 настоящих Правил путем предоставления приоритета Заявителю, платежеспособность которого выше. В случае равенства показателей платежеспособности приоритет отдается Заявителю, состоящему на учете для получения жилого помещения из государственного жилого фонда. При равенстве показателей платежеспособностей Заявителей, состоящих на учете для получения жилого помещения из государственного жилого фонда, приоритет отдается Заявителю, заявка которого зарегистрирована раньше. В случае равенства показателей платежеспособности Заявителей не состоящих на учете для получения жилого помещения из государственного жилого фонда, приоритет отдается Заявителю, заявка которого была зарегистрирована раньше. В Рейтинг включаются все зарегистрированные платежеспособные Заявители. Заявители, не прошедшие порог платежеспособности для конкретного Объекта строительства Фонда, в конкурсе на распределение жилья в этом объекте не участвуют, но имеют право участвовать в распределении других Объектов строительства Фонда путем подачи новой заявки-анкеты в соответствии с настоящими Правилами.

49. Рейтинг публикуется на веб-сайте Фонда не позднее 2 (двух) рабочих дней после даты окончания приема заявок.
50. После формирования Рейтинга Управляющая компания Фонда осуществляет предварительное распределение жилых помещений.
51. Управляющая компания Фонда должна предложить каждому Заявителю, начиная с Заявителя, имеющего наивысший рейтинг, соответствующее жилое помещение в объекте строительства, объявленном к реализации. Одновременно с опубликованием Рейтинга Управляющая компания Фонда уведомляет Заявителей о предварительном распределении жилых помещений путем публикации очередности явки Заявителей на веб-сайте Фонда и размещения информации в офисе Управляющей компании Фонда.
52. Заявитель имеет право выбрать жилое помещение, предложенное Управляющей компанией Фонда согласно его заявке-анкете в рамках его платежеспособности при аренде с выкупом или МСАП при аренде. Заявитель должен выбрать жилое помещение согласно его заявке-анкете, либо письменно отказаться от предложенного жилого помещения в срок не более 1 (одного) рабочего дня с даты его предложения.
53. В случае выбора Заявителем жилого помещения данное помещение закрепляется за данным Заявителем, снимается с общего пула жилых помещений и не предлагается другим Заявителям.
54. Если Заявитель отказался от предложенных жилых помещений, не явился или не сделал выбор в срок, указанный в пункте 52 настоящих Правил, он исключается из Рейтинга. При этом Заявитель имеет право участвовать в распределении других Объектов строительства Фонда путем подачи новой заявки-анкеты.
55. После предварительного распределения жилых помещений Управляющая компания Фонда направляет предварительный перечень Заявителей и жилья, закрепленного за данными Заявителями, в Жилищную комиссию Фонда не позднее 1 (одного) рабочего дня до проведения заседания. Жилищная комиссия Фонда принимает решение большинством голосов. В случае равенства голосов голос Председателя Жилищной комиссии Фонда является решающим. Кворум Жилищной комиссии Фонда составляет не менее 4 (четырёх) членов комиссии.
56. На каждое заседание Жилищной комиссии Фонда приглашаются наблюдатели. Наблюдатели имеют право присутствовать на заседании Жилищной комиссии Фонда с начала и до конца заседания и знакомиться с материалами заседания Жилищной комиссии Фонда.
57. Перечень распределения жилья, утвержденный Жилищной комиссией Фонда, публикуется на официальном веб-сайте Фонда и размещается в офисе Управляющей компании Фонда.
58. Перечень распределения жилья, утвержденный Жилищной комиссией Фонда, является основанием для заключения с Заявителем договора аренды или аренды с выкупом.
59. Вторичное распределение жилых помещений осуществляется 1 (один) раз в месяц при условии наличия свободных помещений. Список нераспределенных свободных помещений публикуется Управляющей компанией Фонда на веб-сайте Фонда и обновляется каждый месяц. Объявление о наличии свободных помещений для вторичного распределения жилья содержит наименование конкретных объектов строительства Фонда с указанием количества реализуемых

квартир, типа квартир по количеству комнат, площадей квартир, размера ежемесячных арендных платежей при аренде и аренде с выкупом, даты окончания приема заявок.

60. Для регистрации заявки на вторичное распределение жилых помещений Заявитель должен получить расчет МСАП и зарегистрировать заявку-анкету в соответствии с пунктами 42-47 настоящих Правил.

## **Глава 5. Заключение договора аренды или аренды с выкупом по жилым помещениям**

61. Договор аренды или аренды с выкупом с Заявителем заключает Управляющая компания Фонда на основании соответствующего договора с Фондом (выданной Фондом доверенности). Договор аренды или аренды с выкупом заключается в течение 5 (пяти) рабочих дней после утверждения перечня распределения жилья.

Основные условия типовых договоров аренды жилого помещения и аренды с выкупом жилого помещения установлены в Приложениях 6 и 7 к настоящим Правилам соответственно.

Стороной договора аренды или аренды с выкупом в качестве Арендатора выступают Заявитель и все дееспособные члены семьи, доходы которых учитывались при расчете МСАП. Подписание договора аренды или аренды с выкупом доверенным лицом Заявителя не допускается.

При наличии в Объекте строительства Фонда машиномест, подлежащих реализации, Заявитель до заключения договора аренды с выкупом оформляет письменное согласие или отказ от преимущественного права приобретения машиноместа.

62. Предложение Заявителям о заключении договора аренды или аренды с выкупом публикуется на веб-сайте Фонда и размещается в офисе Управляющей компании Фонда.

63. В случае, если в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня предложения о заключении договора, Заявителем не подписан договор аренды или аренды с выкупом в связи с несогласием с условиями договора или по другим основаниям, Управляющая компания Фонда предлагает жилое помещение следующим Заявителям, начиная с Заявителя, имеющего наивысший рейтинг среди Заявителей, принимавших участие в распределении жилых помещений в данном Объекте строительства Фонда, но не включенных в перечень распределения жилья, утвержденный Жилищной комиссией Фонда. Данный Заявитель должен в течение 3 (трех) рабочих дней представить письменное согласие на заключение договора. Управляющая компания Фонда в течение 3 (трех) рабочих дней с даты получения письменного согласия Заявителя предоставляет на утверждение Жилищной комиссии Фонда изменения и дополнения в перечень распределения жилья.

64. Договор аренды заключается сроком на 1 (один) календарный год и автоматически продлевается, за исключением случаев, когда одна из сторон направит уведомление о прекращении договора за 1 (один) календарный месяц до его истечения.

Управляющая компания Фонда имеет право направить уведомление о прекращении договора по собственной инициативе только в случаях нарушения Арендатором существенных условий договора.

65. Заявитель должен внести на счет Управляющей компании Фонда сумму не менее суммы первоначального взноса, указанной им в заявке-анкете, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня подписания договора аренды с выкупом.

66. Заявитель должен внести на счет Управляющей компании Фонда гарантийный платеж в течение 3 (трех) рабочих дней со дня подписания договора аренды или аренды с выкупом.

67. Гарантийный платеж вносится на весь период действия договора аренды, аренды с выкупом и возвращается Заявителю после истечения срока действия договора или его расторжения. Вознаграждение Заявителю на гарантийный платеж не начисляется.

68. Гарантийные платежи могут использоваться Управляющей компанией Фонда как временно свободные средства.

69. В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Арендатором своих обязательств по договору, вследствие которого у Арендатора возникли денежные обязательства перед Фондом, Управляющая компания Фонда имеет право осуществить списание средств с гарантийного платежа.

70. Списание средств гарантийного платежа осуществляется Управляющей компанией Фонда по долгам Арендатора за арендные платежи, коммунальные и эксплуатационные расходы не позднее 5 (пятого) числа каждого месяца, следующего за месяцем, в течение которого Арендатор должен был оплатить указанные услуги.

71. Списание средств гарантийного платежа при причинении Арендатором вреда имуществу Фонда осуществляется в течение 5 (пяти) рабочих дней после истечения срока добровольного возмещения ущерба или устранения его.

Акт о причинении ущерба подписывается Управляющей компанией Фонда и Арендатором. Данный акт должен содержать описание и стоимость причиненного ущерба, сроки добровольного устранения или возмещения. При уклонении Арендатором от подписания акта, данный акт подписывается Управляющей компанией Фонда в присутствии свидетелей с указанием даты письменного уведомления Арендатора о подписании акта и предъявляется Арендатору для добровольного исполнения или возмещения ущерба.

72. В случае списания средств гарантийного платежа Арендатор должен восполнить гарантийный платеж в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты списания. Нарушение данного обязательства более 1 (одного) раза считается нарушением существенного условия договора аренды или аренды с выкупом и является основанием для расторжения договора. Указанное нарушение перестает быть основанием для расторжения договора в случае отсутствия нарушений договора аренды или аренды с выкупом в течение 1 (одного) года с даты нарушения.

73. Арендатор имеет право восполнить гарантийный платеж после получения уведомления о досрочном расторжении договора и выселении, но не позднее 1 (одного) календарного месяца со дня получения уведомления. В случае восполнения гарантийного платежа в указанный срок, процедура расторжения договора прекращается.

74. Условия договора аренды или аренды с выкупом должны предусматривать, что неотделимые улучшения арендованного помещения могут производиться Арендатором только с письменного согласия Управляющей компании Фонда. Неотделимые улучшения разрешаются Управляющей компанией Фонда по

письменному заявлению Арендатора. При этом Управляющая компания Фонда вправе потребовать от Арендатора согласования неотделимых улучшений с органами Государственного архитектурно-строительного контроля. При расторжении договора неотделимые улучшения, согласованные и не согласованные с Управляющей компанией Фонда, возмещению не подлежат.

75. Договор аренды с выкупом может быть расторгнут до истечения срока моратория на досрочный выкуп по инициативе Арендатора или Фонда в соответствии с условиями, предусмотренными настоящими Правилами и договором аренды с выкупом.

При расторжении договора аренды с выкупом до истечения срока моратория на досрочный выкуп Арендатор не получает от Фонда компенсацию понесенных затрат по погашению стоимости реализации жилого помещения. Возмещение Арендатору понесенных затрат осуществляется по результатам вторичной реализации жилого помещения за счет средств Заявителя.

В случае расторжения договора аренды с выкупом до истечения срока моратория по инициативе Арендатора, Арендатор должен письменно уведомить о расторжении договора за 1 (один) месяц до даты расторжения.

Управляющая компания Фонда не позднее 5 (пяти) рабочих дней после получения уведомления от Арендатора о досрочном расторжении договора должна начать процедуру вторичной реализации жилого помещения.

В объявлении о вторичной реализации жилого помещения должна быть указана сумма понесенных затрат Арендатора, которая включает в себя ежемесячные арендные платежи, первоначальный взнос и сумму досрочного частичного погашения стоимости реализации, произведенные Арендатором.

После опубликования объявления о приеме заявок на жилое помещение Заявители должны предоставить в Управляющую компанию Фонда документы, указанные в приложении 2 к настоящим Правилам, заполнить заявку-анкету, а также предоставить в запечатанном конверте заявление с указанием суммы оплаты уступки Арендатором договора аренды с выкупом (далее – Уступка).

Все конверты с заявлениями подлежат вскрытию в указанное в объявлении время. Заявители имеют право присутствовать при вскрытии конвертов.

При поступлении нескольких заявок от Заявителей приоритетным является заявка Заявителя, который предложил большую сумму оплаты уступки. Данная сумма перечисляется Заявителем Управляющей компании Фонда в соответствии с трехсторонним договором Уступки. При этом Арендатору Управляющей компанией Фонда выплачивается сумма, предложенная данным Заявителем, но не более суммы понесенных Арендатором затрат. Замена Арендатора как стороны договора аренды с выкупом производится путем заключения трехстороннего договора Уступки без изменения срока действия договора аренды с выкупом.

Показатель платежеспособности Заявителя должен быть выше размера ежемесячного арендного платежа.

Если высвобожденное жилое помещение не было распределено в силу отсутствия Заявителей, готовых выплатить сумму, подлежащую возмещению Арендатору (в том числе менее суммы понесенных Арендатором затрат), договор аренды с выкупом расторгается без выплаты суммы, подлежащей возмещению Арендатору. Высвободившееся жилое помещение подлежит реализации на условиях, указанных в главах 2 и 4 настоящих Правил.



76. После истечения срока моратория на досрочный выкуп Арендатор имеет право предложить кандидатуру для замены его как стороны по договору аренды с выкупом. Вопросы выплаты суммы, подлежащей возмещению Арендатору, должны быть урегулированы с предложенным кандидатом Арендатором самостоятельно. При этом показатель платежеспособности предложенного кандидата должен обеспечивать выполнение последним обязательств по договору аренды с выкупом. В случае досрочного расторжения договора аренды с выкупом по истечении срока моратория, если Арендатор не предлагает кандидатуру для его замены, Управляющая компания Фонда имеет право распределить жилое помещение в порядке, предусмотренном пунктом 75 настоящих Правил.

77. Подписанный договор аренды или аренды с выкупом подлежит обязательному нотариальному удостоверению, а также государственной регистрации в случаях, установленных законодательством Республики Казахстан. Ответственность за регистрацию возлагается на Управляющую компанию Фонда. Расходы по нотариальному оформлению и регистрации договора аренды или аренды с выкупом несет Арендатор.

78. Передача помещения Арендатору производится после поступления на счет Управляющей компании Фонда гарантийного платежа, первоначального взноса, предусмотренного договором аренды или аренды с выкупом, и предоставления документа, подтверждающего оплату государственной пошлины за регистрацию договора. Передача помещения оформляется актом приема-передачи помещения.

## **Глава 6. Порядок досрочного выкупа и внесения первоначального взноса в счет оплаты за жилые помещения, предоставленные на условиях аренды с выкупом**

79. Полный досрочный выкуп жилых помещений, предоставленных на условиях аренды с выкупом, возможен после истечения срока моратория на досрочное приобретение жилого помещения в собственность, указанного в пункте 17 настоящих Правил.

80. При аренде с выкупом Заявитель имеет право внести первоначальный взнос в размере не более 50% (пятидесяти процентов) от стоимости реализации помещения. В случае внесения первоначального взноса в размере 50% (пятидесяти процентов) от стоимости реализации, Арендатор не вправе досрочно частично или полностью погашать стоимость реализации в течение 3 (трех) лет со дня государственной регистрации договора аренды с выкупом.

81. В случае, если первоначальный взнос отсутствует или менее 50% (пятидесяти процентов) от стоимости реализации помещения, Арендатор в течение 3 (трех) лет со дня государственной регистрации договора аренды с выкупом вправе частично погасить стоимость реализации досрочно, с условием, что общая сумма первоначального взноса и частичного досрочного погашения не превысит 50% (пятидесяти процентов) от стоимости реализации помещения. При этом сумма единовременного досрочного частичного погашения стоимости реализации не должна быть менее 3 (трех) месячных арендных платежей.

82. Арендатор имеет право частичного досрочного погашения стоимости реализации по истечении 3 (трех) лет со дня государственной регистрации договора аренды с выкупом. При этом сумма единовременного досрочного

частичного погашения стоимости реализации не должна быть менее 3 (трех) месячных арендных платежей.

83. Сумма частичного досрочного выкупа определяется Управляющей компанией Фонда на момент подачи заявления о частичном досрочном выкупе в соответствии с Методикой расчета суммы арендного платежа и цены продажи жилых и нежилых (коммерческих) помещений. При этом производится перерасчет ежемесячной суммы арендного платежа с сохранением срока аренды с выкупом.

## **Глава 7. Порядок и условия предоставления коммерческих (нежилых) помещений**

84. Коммерческие (нежилые) помещения предоставляются физическим и юридическим лицам на условиях аренды, аренды с выкупом и прямой продажи. Распределение коммерческих (нежилых) помещений на условиях аренды с выкупом и прямой продажи осуществляется посредством аукциона на повышение. Порядок и условия проведения аукциона утверждаются Советом директоров Фонда.

При объявлении аукциона несостоявшимся, а также в случае отказа победителя аукциона от подписания договора аренды с выкупом, договора купли-продажи и внесения конечной цены объекта аукциона Управляющая компания Фонда имеет право реализовать данные помещения без проведения аукциона на условиях аренды, аренды с выкупом, прямой продажи. При этом цена, по которой будет реализовано помещение, не должна быть ниже утвержденной Советом директоров Фонда стоимости реализации.

85. Для распределения коммерческих (нежилых) помещений на условиях аренды Управляющая компания Фонда публикует в средствах массовой информации объявление о приеме заявок на первичное распределение коммерческих (нежилых) помещений на условиях аренды с указанием дат начала и окончания приема заявок. Вторичное распределение коммерческих (нежилых) помещений на условиях аренды осуществляется при условии наличия свободных помещений после первичного распределения.

86. Коммерческие (нежилые) помещения предоставляются в аренду Управляющей компанией Фонда без подтверждения платежеспособности при обязательном внесении гарантийного платежа, равного 3 (трем) месячным арендным платежам на счет Управляющей компании Фонда.

Для регистрации заявки Заявитель должен предоставить в Управляющую компанию Фонда пакет документов, согласно Приложению 3.

87. При рассмотрении заявки на получение коммерческого (нежилого) помещения путем аренды приоритет предоставляется заявкам, предусматривающим использование помещений на цели, определенные застройщиком при проектировании здания, а также на организацию учреждений, направленных на обслуживание населения и развитие инфраструктуры.

88. Очередность предоставления коммерческих (нежилых) помещений в аренду определяется в соответствии со временем регистрации заявки на получение коммерческого помещения, предоставленной по форме согласно Приложению 5 к настоящим Правилам.

89. После проверки документов Работник Управляющей компании Фонда совместно с Заявителем заполняет электронную заявку-анкету согласно

Приложению 5 к настоящим Правилам. При завершении заполнения заявки-анкеты Работник Управляющей компании Фонда в присутствии Заявителя регистрирует заявку-анкету в базе данных Фонда. При регистрации заявки-анкеты ей присваивается индивидуальный регистрационный номер с указанием места, даты и точного времени принятия документов на распределение помещений. Работник Управляющей компании Фонда распечатывает заявку-анкету, Заявитель подписывает ее, парафирует каждый лист и возвращает Работнику Управляющей компании Фонда. Работник Управляющей компании Фонда предоставляет Заявителю квитанцию о регистрации заявки-анкеты с указанием регистрационного номера, места, даты и точного времени регистрации.

90. Управляющая компания Фонда обязана рассмотреть заявку в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента регистрации заявки-анкеты и предложить Заявителю помещения или предоставить мотивированный отказ.

91. Положения настоящих Правил касательно основания списания гарантийного платежа и расторжения договора аренды и аренды с выкупом жилых помещений применяются при предоставлении коммерческих (нежилых) помещений на условиях аренды и аренды с выкупом.

## **Глава 8. Порядок и условия предоставления машиномест в паркингах**

92. Машиноместа в паркингах предоставляются физическим и юридическим лицам на условиях аренды, аренды с выкупом и прямой продажи. При реализации машиномест в паркингах преимущество будет отдаваться Арендаторам, с которыми заключены договора аренды жилья с выкупом в данном Объекте строительства Фонда, затем Заявителям, претендующим на приобретение машиномест в паркингах путем прямой покупки, затем Заявителям, претендующим на приобретение машиномест путем аренды с выкупом. Заявки на аренду машиномест в паркингах рассматриваются и удовлетворяются в последнюю очередь. Договор аренды на машиноместа в паркингах может быть заключен сроком не более 1 (одного) года.

93. Управляющая компания Фонда публикует в средствах массовой информации объявление о приеме заявок на первичное распределение машиномест в паркингах с указанием дат начала и окончания приема заявок. Управляющая компания Фонда до завершения первичной реализации имеет право передавать машиноместа в паркингах в аренду на срок не более 1 (одного) месяца.

94. Вторичное распределение машиномест в паркингах осуществляется при условии наличия свободных машиномест в паркингах после первичного распределения.

95. Машиноместа в паркингах предоставляются в аренду, аренду с выкупом без подтверждения платежеспособности при обязательном внесении гарантийного платежа, равного первым 3 (трем) месячным арендным платежам на счет Управляющей компании Фонда.

96. Очередность предоставления машиномест в паркингах определяется в соответствии с пунктом 92 настоящих Правил и со временем регистрации заявки на получение машиноместа в паркингах, предоставленной по форме согласно Приложению 5 к настоящим Правилам.

97. Для регистрации заявки Заявитель должен предоставить в Управляющую компанию Фонда пакет документов, согласно Приложению 3.

98. Управляющая компания Фонда обязана рассмотреть заявку в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента предоставления полного пакета документов и предложить Заявителю машиноместо(а) в паркингах или предоставить мотивированный отказ.

99. Заявители, которым было предложено машиноместо в паркинге на приобретение путем прямой покупки, должны в течение 3 (трех) рабочих дней со дня подписания договора внести полную стоимость реализации машиноместа в паркинге.

100. Положения настоящих Правил касательно основания списания гарантийного платежа и расторжения договора аренды жилых помещений применяются при предоставлении машиномест в паркингах на условиях аренды и аренды с выкупом.

---

**Список документов, предоставляемых в Организацию для расчета МСАП**

1. Заявление на расчет МСАП согласно форме Организации.
2. Согласие Заявителя и членов его семьи, которые будут совместно с ним проживать, на проверку кредитной истории и выдачи кредитным бюро кредитного отчета о нем другим лицам согласно форме Организации.
3. Согласие Заявителя и членов его семьи, которые будут совместно с ним проживать, на проверку пенсионных платежей.
4. Оригиналы и копии удостоверений личности Заявителя и членов его семьи, которые будут совместно с ним проживать.
5. Оригиналы и копии регистрационных номеров налогоплательщиков (РНН) Заявителя и членов его семьи, которые будут совместно с ним проживать.
6. Оригиналы и копии социального индивидуального кода (СИК) Заявителя и членов его семьи, которые будут совместно с ним проживать.
7. Оригиналы справок о заработной плате с места работы Заявителя и членов его семьи, которые будут совместно с ним проживать, за последние шесть месяцев, предшествующих месяцу подачи документов.
8. Оригиналы и копии документов, подтверждающих иные доходы Заявителя и членов его семьи, которые будут совместно с ним проживать, за последние шесть месяцев, предшествующих месяцу подачи документов.
9. Оригиналы выписок о пенсионных отчислениях Заявителя и членов его семьи, которые будут совместно с ним проживать, за последние шесть месяцев, предшествующих месяцу подачи документов.
10. Оригинал и копия свидетельства о заключении брака, расторжении брака, свидетельства о смерти супруга/супруги (при наличии супруги/супруга).
11. Оригиналы и копии свидетельств о рождении детей (при наличии детей).
12. Оригиналы и копии договоров банковского займа Заявителя и членов его семьи, которые будут совместно с ним проживать, с приложением графиков погашения, в случае наличия имеющихся обязательств по займам в банках (при отсутствии обязательств по займам документы не предоставляются).

*Индивидуальным предпринимателям необходимо предоставить дополнительно следующие документы:*

13. Оригинал и копию свидетельства о государственной регистрации Заявителя.
14. Оригинал и копию патента, при налогообложении на основе Патента.
15. Оригиналы выписок о пенсионных отчислениях за последние шесть месяцев, предшествующих месяцу подачи документов.

*Примечание:*

*Оригиналы документов, указанных в пунктах 4, 5, 6, 8, 10, 11, 12, 13, 14 настоящего приложения, возвращаются Заявителю после сверки их с копией документа.*

*Требование о предоставлении РНН на несовершеннолетних неработающих членов семьи не распространяется.*

**Список документов, предоставляемых в  
Управляющую Компанию Фонда и для  
распределения жилья Жилищными комиссиями  
Единственного акционера и/или Компании  
Единственного акционера**

1. Оригиналы и копии удостоверений личности Заявителя и членов его семьи, которые будут совместно с ним проживать;
2. Оригиналы и копии регистрационных номеров налогоплательщиков (РНН) Заявителя и членов его семьи, которые будут совместно с ним проживать;
3. Оригинал справки регистрирующего органа об отсутствии обособленного жилого помещения (лица, желающие улучшить жилищные условия, предоставляют справку о том, что имеющееся жилье у Заявителя является единственным) и отсутствии сделок с жилыми помещениями в течение 3 (трех) календарных лет в данном населенном пункте на Заявителя и членов семьи, которые будут совместно с ним проживать (для заявителей, претендующих на жилые помещения социал-, эконом- и бизнес-класса). Дата выдачи справки регистрирующего органа об отсутствии обособленного жилого помещения не должна быть ранее даты первой публикации объявления о начале приема заявок на конкретный объект;
4. Оригинал и копия свидетельства о заключении брака, расторжении брака, свидетельства о смерти супруга/супруги (при наличии супруги/супруга);
5. Оригиналы и копии свидетельств о рождении детей (при наличии детей);
6. Оригинал официального бланка Организации с показателем МСАП Заявителя;
7. Нотариально заверенные копии правоустанавливающих документов на имеющееся жилье, технического паспорта жилища, регистрационной книги (для лиц, желающих улучшить жилищные условия);
8. Нотариально заверенное заявление о том, что не состоит в браке (если Заявитель на момент подачи заявки-анкеты на распределение помещений не состоит в браке);
9. Оригинал и копию свидетельства о рождении совершеннолетних членов семьи Заявителя для подтверждения степени родства;
10. Оригинал справки банка второго уровня о наличии денежных средств от Заявителя и членов семьи для подтверждения намерения внесения суммы первоначального взноса;
11. Оригинал доверенности от Заявителя на предоставление документов.

*Примечание:*

*Оригиналы документов указанных в пунктах 1, 2, 4, 5, 9 настоящего приложения возвращаются Заявителю после сверки их с копией документа.*

*Требование о предоставлении РНН на несовершеннолетних неработающих членов семьи не распространяется.*

*Если правоустанавливающие документы и технический паспорт на жилое помещение находятся в банке, допускается предоставление копий правоустанавливающих документов и технического паспорта, заверенных банком, и письмо от банка, подтверждающее нахождение подлинников данных документов в банке.*

*Доверенность, указанная в пункте 11 настоящего Приложения, предоставляется, если от имени Заявителя действует третье лицо.*

**Список документов, предоставляемых в Управляющую компанию Фонда для распределения коммерческих (нежилых) помещений**

**Перечень необходимых документов для юридических лиц:**

1. Краткое обоснование целевого назначения аренды нежилого (коммерческого) помещения, подписанное Заявителем (составляется в свободной форме);
2. Оригинал и копия Устава;
3. Оригинал и копия свидетельства о государственной регистрации;
4. Оригинал и копия регистрационного номера налогоплательщика (РНН);
5. Оригинал и копия лицензии, если вид деятельности лицензируемый;
6. Оригинал и копия статистической карточки;
7. Копии удостоверений личности руководителей юридических лиц;
8. Оригинал справки из налогового комитета об отсутствии задолженности по обязательным платежам в бюджет;
9. Протокол общего собрания либо решение единственного участника о заключении договора аренды коммерческого (нежилого) помещения, либо о приобретении нежилого помещения в аренду с выкупом или прямой продаже;
10. Копии решения и приказа о назначении первого руководителя, заверенные печатью юридического лица;
11. Доверенность на предоставление документов в Управляющую компанию Фонда.

**Перечень необходимых документов для индивидуальных предпринимателей:**

1. Краткое обоснование целевого назначения аренды нежилого (коммерческого) помещения, подписанное Заявителем (составляется в свободной форме);
2. Оригинал и копия удостоверения личности Заявителя;
3. Оригинал и копия свидетельства о государственной регистрации индивидуального предпринимателя (в налоговой инспекции);
4. Оригинал и копия регистрационного номера налогоплательщика (РНН) Заявителя, если Заявитель осуществляет свою деятельность на основании разовых талонов;
5. Оригинал и копия лицензии, если вид деятельности лицензируемый;
6. Оригинал и копия патента, при налогообложении на основе Патента;
7. Оригинал справки из Налогового комитета об отсутствии задолженности по обязательным платежам в бюджет при налогообложении на основе упрощенной декларации;

## **Перечень необходимых документов физических лиц, не являющихся индивидуальными предпринимателями:**

1. Краткое обоснование целевого назначения аренды нежилого (коммерческого) помещения, подписанное Заявителем (составляется в свободной форме);
2. Оригинал и копия удостоверения личности Заявителя;
3. Оригинал и копия регистрационного номера налогоплательщика (РНН) Заявителя;
4. Оригиналы и копии договоров банковского займа Заявителя и членов его семьи, которые будут совместно с ним проживать, с приложением графиков погашения, в случае наличия имеющихся обязательств по займам в других банках;
5. Оригиналы и копии судебных решений по обязательствам Заявителя и членов его семьи, которые будут совместно с ним проживать, при наличии обязательств по судебным исполнительным листам;
6. Оригиналы и копии социального индивидуального кода (СИК) Заявителя;
7. Оригиналы справок о заработной плате с места работы Заявителя за последние шесть месяцев, предшествующие месяцу подачи документов;
8. Оригиналы и копии документов, подтверждающих иные доходы Заявителя, за последние шесть месяцев, предшествующих месяцу подачи документов;
9. Оригиналы выписок о пенсионных отчислениях Заявителя за последние шесть месяцев, предшествующих месяцу подачи документов;
10. Оригинал и копия свидетельства о заключении брака, расторжении брака, свидетельства о смерти супруга/супруги (при наличии супруги/супруга);
11. Оригиналы и копии свидетельств о рождении детей (при наличии детей);

### *Примечание:*

*Оригиналы документов, указанных в пунктах 2 и 6 в перечне документов, предоставляемых юридическими лицами, в пунктах 2, 6 и 9 в перечне документов, предоставляемых индивидуальными предпринимателями, а также в пунктах 2, 6, 8, 10 и 11 в перечне документов, предоставляемых физическими лицами, возвращаются Заявителю после сверки их с копией документа.*

*Документы, указанные в пунктах 1 настоящего Приложения, не предоставляются в случаях прямой покупки, аренды с выкупом и аренды машиномест.*

*Документы, указанные в пунктах 1,8 в перечне документов, предоставляемых юридическими лицами, в пунктах 1, 5-7 в перечне документов, предоставляемых индивидуальными предпринимателями, а также в пунктах 1, 4-11 в перечне документов, предоставляемых физическими лицами не предоставляются в случаях прямой покупки, аренды с выкупом и аренды машиномест.*



## Информация для расчета МСАП

1. Сведения о Заявителе	
Фамилия	
Имя	
Отчество	
Дата рождения	«    » _____ г.
Пол	<input type="checkbox"/> мужской <input type="checkbox"/> женский
Менялись ли Ф.И.О. Заявителя?	<input type="checkbox"/> нет <input type="checkbox"/> да (указать прежние) _____
Удостоверение личности	№ _____ выдано _____
	от «    » _____ г.
РНН	
ИИН	
Индивидуальный номер Заявителя, присвоенный Организацией при расчете МСАП	
Семейное положение	<input type="checkbox"/> холост/не замужем <input type="checkbox"/> женат/замужем
Адрес регистрации по месту жительства (прописка)	
Страна, область	
Населенный пункт	
Улица/микрорайон	
Дом/квартира	

2. Состав семьи	
Супруг/супруга	Наличие брачного контракта <input type="checkbox"/> да <input type="checkbox"/> нет
Фамилия	
Имя	
Отчество	
Пол	<input type="checkbox"/> мужской <input type="checkbox"/> женский
Удостоверение личности	№ _____ выдано _____ от «    » _____ 20 ____ г.
Место рождения	
РНН	
ИИН	
Гражданство	<input type="checkbox"/> Казахстан <input type="checkbox"/> иное
Место работы (должность)	
Дата рождения	
<p><b>Другие члены семьи</b> (члены семьи - супруг(а) и близкие родственники Заявителя (родители, дети, усыновители, усыновленные, полнородные и неполнородные братья и сестры, не состоящие в браке, дедушка, бабушка, внуки), которые будут проживать вместе с ним. Неполнородными братьями и сестрами являются лица, имеющие общих отца или мать). Супруг (а) указывается как член семьи независимо, от того, будет ли он (она) проживать вместе или нет (Предусмотреть возможность добавления ячеек для внесения информации дополнительных членов семьи):</p>	
Фамилия	
Имя	
Отчество	
Степень родства	
Пол	
Удостоверение личности	№ _____ выдано _____ от «    » _____ г.
РНН	
ИИН	
Гражданство	<input type="checkbox"/> Казахстан <input type="checkbox"/> иное
Дата рождения	«    » _____ г.

<b>3. Занятость и источники доходов</b>	
<input type="checkbox"/> Работа по найму <input type="checkbox"/> ИП по патенту <input type="checkbox"/> Самозанятый(ая) (без патента)	
Наименование организации	
Адрес организации, телефон	
Должность	
Стаж на текущем месте работы	
<b>Работа по совместительству</b>	<input type="checkbox"/> нет <input type="checkbox"/> да
Наименование организации	
Адрес организации, телефон	
Должность	
Стаж на текущем месте работы	
Источник(и) дополнительного дохода	

<b>4. Совокупный семейный доход (после отчислений в пенсионный фонд и вычетов налогов)</b>			
	Заявитель	Другие члены семьи	ИТОГО
* Среднемесячный размер заработной платы, причитающейся к выплате (основное место работы)			
* Среднемесячный размер заработной платы, причитающейся к выплате (работа по совместительству)			
Иные документально подтвержденные доходы			
Итого доходов:			

<b>5. Совокупные семейные расходы</b>			
	Заявитель	Другие члены семьи	ИТОГО
Постоянные расходы			
Расходы по уплате алиментов			
Расходы по налогам на имущество и транспорт			
Расходы по страхованию			
Ежемесячные выплаты по кредитам в банках			
Прочие расходы			
Итого расходов:			

<b>6. Размер МСАП (максимальной суммы арендного платежа)</b>	
Размер МСАП	

*\* среднемесячная заработная плата Заявителя и членов его семьи определяется за период, равный шести месяцам, предшествующим месяцу подачи документов. Для индивидуального предпринимателя среднемесячная заработная плата определяется пропорционально отчислениям в пенсионный фонд за период, равный шести месяцам, предшествующим месяцу подачи документов (заработная плата за месяц = отчисления в пенсионный фонд за месяц\*100%/10%).*

**Заявка-анкета  
на распределение помещений АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына»**

<b>1. Тип Заявителя</b>	
Заявитель является	<input type="checkbox"/> Физическим лицом (заполняются Разделы 2, 4, 5, 6, 7) <input type="checkbox"/> Юридическим лицом (заполняются Разделы 3, 4)
<b>2. Фамилия, имя, отчество Заявителя</b>	
Состоит ли Заявитель на учете для получения жилого помещения из государственного жилого фонда	<input type="checkbox"/> состоит <input type="checkbox"/> не состоит
Семейное положение	<input type="checkbox"/> холост/не замужем <input type="checkbox"/> женат/замужем
<b>3. Сведения о Заявителе (для юридических лиц)</b>	
Наименование (с указанием формы юридического лица)	
Вид деятельности	
Свидетельство о регистрации юридического лица	№ _____ серия _____
Дата регистрации и место регистрации	
РНН	
Ф.И.О. руководителя юридического лица	
Юридический адрес	
Фактический адрес	
Телефон, факс, электронная почта	
Расчетный счет	№ _____ Банк _____
Планируемое целевое назначение использования коммерческой площади	
ИИН (если имеется)	
<b>4. Выбор помещения</b>	
Наименование жилого комплекса	[Выбор из списка] (названия ЖК с юридическими адресами, указанием классности (социал-, эконом-, бизнес-))
Тип помещения	[Выбор из списка] <input type="checkbox"/> квартира <input type="checkbox"/> коммерческое помещение <input type="checkbox"/> машиноместо в паркинге
Тип жилого помещения по количеству комнат	[Выбор из списка] <input type="checkbox"/> однокомнатная квартира <input type="checkbox"/> двухкомнатная квартира <input type="checkbox"/> трехкомнатная квартира <input type="checkbox"/> четырехкомнатная квартира <input type="checkbox"/> пятикомнатная квартира <input type="checkbox"/> шестикомнатная квартира <input type="checkbox"/> другое – (пентхаус, свободная планировка и т.п.)
Способ распределения	[Выбор из списка] <input type="checkbox"/> Аренда <input type="checkbox"/> Аренда с выкупом <input type="checkbox"/> Прямая покупка (При прямой покупке машиномест в паркинге Таблицы 4-5 заполнению не подлежат.)
<b>5. Наличие у Заявителя первоначального взноса</b>	
<input type="checkbox"/> не имеется	

имеется

<b>6. Платежеспособность</b>	
Размер	
Метод погашения арендных платежей (аннуитетный или дифференцированный)	<input type="checkbox"/> аннуитетный <input type="checkbox"/> дифференцированный

<b>7. Наличие у Заявителя и членов его семьи обособленного жилого помещения в собственности последние 12 месяцев до даты регистрации заявки-анкеты в том городе (области), в котором он намерен приобрести жилое помещение</b>			
<input type="checkbox"/> не имеется	<input type="checkbox"/> имеется		
	Квартира (количество комнат, общая площадь, адрес)	Дом (общая площадь, адрес)	Земельный участок (общая площадь, адрес)

<b>8. Наличие у Заявителя и членов его семьи сделок с жилыми помещениями за последние 12 месяцев до даты регистрации заявки-анкеты в том городе (области), в котором он намерен приобрести жилое помещение</b>	
<input type="checkbox"/> не имеется	<input type="checkbox"/> имеется

1. Я подтверждаю достоверность предоставленных мною сведений в настоящей анкете.
2. Я не возражаю против проверки АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына» указанных в анкете сведений и согласен (согласна), что АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына» может предоставить сведения, указанные в анкете, другим уполномоченным органам Республики Казахстан.
3. Я подтверждаю, что члены семьи, указанные в настоящей анкете, не зарегистрированы и не будут регистрироваться для получения жилого помещения в АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына».
4. Я признаю право АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына» отказать мне в участии в распределении помещений в случае предоставления мной недостоверной информации.
5. В случае одобрения моей заявки-анкеты, я обязуюсь внести гарантийный платеж в размере первых 4 (четырёх) месячных арендных платежей (первых 3 (трех) месячных арендных платежей для коммерческих помещений и машиномест в паркингах) на счет Управляющей компании Фонда в течение 3 (трех) рабочих дней со дня подписания договора аренды или аренды с выкупом.
6. В случае одобрения моей заявки-анкеты я обязуюсь внести первоначальный взнос не менее той суммы, которая указана мной в настоящей заявке-анкете, на счет Фонда перед подписанием договора аренды с выкупом.
7. Я согласен на опубликование моих данных, а именно фамилии, имени и отчества, показателя платежеспособности, а также очередности на получение жилья, на веб-сайте Фонда и в средствах массовой информации.
8. Я подтверждаю, что Управляющая компания Фонда информировала меня, что вся необходимая информация, уведомления и предложения по распределению жилого помещения в объекте, указанном в настоящей заявке-анкете, будут размещены на веб-сайте Фонда.

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ года

\_\_\_\_\_  
Ф.И.О. и подпись Заявителя

**ТИПОВОЙ ДОГОВОР АРЕНДЫ жилого помещения**

\_\_\_\_\_ (место заключения договора)

" \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.

ТОО «ФН Менеджмент», именуемый в дальнейшем Арендодатель, в лице \_\_\_\_\_, действующий на основании договора доверительного управления № \_\_\_\_ от \_\_\_\_\_, заключенного между АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына» и ТОО «ФН Менеджмент», и доверенности № \_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2010 г., с одной стороны, и \_\_\_\_\_ (каждый совершеннолетний член семьи, доходы которого учитывались при расчете МСАП (ФИО, № и дата выдачи удостоверения личности)), именуемый (-ая, -ые) в дальнейшем Арендатор (Арендаторы), с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а в отдельности «Сторона» или как указано выше, заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

**1. Термины и понятия, используемые в настоящем Договоре**

**Помещение** - квартира (жилое помещение), состоящая из \_\_\_\_ комнат, общей площадью \_\_\_\_, полезной площадью \_\_\_\_ кв.м. расположенная по адресу: \_\_\_\_\_.

**Эксплуатационные услуги** – услуги по содержанию и обслуживанию жилого комплекса.

**Коммунальные услуги** – услуги по обеспечению холодной и горячей водой, электрической и тепловой энергией, вывозу мусора и т.д.;

**Члены семьи** - супруг(а) и близкие родственники Заявителя (родители, дети, усыновители, усыновленные, полнородные и неполнородные братья и сестры (не состоящие в браке), дедушка, бабушка, внуки), которые будут проживать вместе с ним. Неполнородными братьями и сестрами являются лица, имеющие общих отца или мать.

**Срок аренды** – 12 (двенадцать) месяцев.

**2. Предмет договора**

**2.1.** Арендодатель передает, а Арендатор принимает во владение и пользование Помещение сроком с «\_\_» \_\_\_\_\_ г. по «\_\_» \_\_\_\_\_ г.

**2.2.** Помещение передается Арендодателем Арендатору в пользование по Акту приема-передачи, согласно форме указанной в Приложении № 1 к настоящему Договору в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня регистрации настоящего Договора.

**2.3.** Арендатор обязуется использовать Помещение только для проживания.

### **3. Арендная плата и порядок расчетов**

**3.1.** Ежемесячная арендная плата за пользование и владение помещением, которую Арендатор должен оплачивать на расчетный счет Арендодателя не позднее 5-го числа текущего месяца, составляет сумму в размере \_\_\_\_\_ тенге. Первый арендный платеж должен быть перечислен Арендатором в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня вступления в силу настоящего Договора Арендатором за оставшиеся количество дней текущего месяца, которая составляет сумму в размере \_\_\_\_\_ тенге.

**3.2.** Начисление арендного платежа начинается с даты регистрации настоящего Договора в уполномоченном органе. Если дата начала начисления арендных платежей будет не совпадать с датой регистрацией Договора, то Арендодатель вправе пересчитать арендный платеж за первый месяц в сторону увеличения или уменьшения с учетом образовавшейся разницы между датой начала начисления арендных платежей и датой регистрацией Договора. В целях исключения ущемления интересов сторон Арендатор обязан обратиться, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня получения Договора из уполномоченного органа, к Арендодателю об уточнении суммы первого арендного платежа и получить счет на оплату первого арендного платежа. В случае не выполнения Арендатором данного обязательства все возможные неблагоприятные последствия возлагаются на Арендатора, в том числе уплата неустойки и Арендатор не будет иметь претензии к Арендодателю по получению излишне уплаченной суммы за первый месяц аренды.

**3.3.** Арендная плата не включает в себя эксплуатационные и коммунальные расходы, которые должны оплачиваться Арендатором самостоятельно за свой счет.

**3.4.** Арендная плата должна оплачиваться Арендатором за текущий месяц вперед.

### **4. Права и обязанности Сторон**

#### **4.1. Арендодатель обязан:**

4.1.1. в течение 2 (двух) рабочих дней после заключения настоящего Договора передать Договор на регистрацию в уполномоченный орган и в течение 5 (пяти) рабочих дней передать Помещение Арендатору по Акту приема-передачи согласно форме указанной в Приложение №1;

4.1.2. обеспечить беспрепятственное использование Арендатором Помещением на условиях настоящего Договора;

#### **4.2. Арендодатель вправе:**

4.2.1. осуществлять проверку порядка использования Арендатором Помещения не чаще 1-го раза в два месяца, без предварительного письменного уведомления Арендатора. При этом в случае выявления в ходе осмотра помещения каких-либо нарушений настоящего Договора, Арендодатель вправе проверить факт устранения нарушения со стороны Арендатора в сроки определенные в акте о выявленных нарушениях;

4.2.2. досрочно расторгнуть настоящий Договор по основаниям, предусмотренным настоящим Договором;

4.2.3. истребовать Помещение из чужого и/или незаконного пользования;

4.2.4. требовать от Арендатора исполнения условий настоящего Договора;

4.2.5. проводить с Арендатором ежеквартальное проведение сверки взаиморасчетов;

4.2.6. списывать за счет средств Гарантийного платежа обязательства Арендатора, вытекающие из настоящего Договора, в случае несвоевременного исполнения Арендатором своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

#### **4.3. Арендатор обязан:**

- 4.3.1. использовать Помещение в соответствии с его назначением;
- 4.3.2. производить за свой счет текущий ремонт Помещения, без права требования возмещения данных расходов от Арендодателя;
- 4.3.3. в течение 5 (пять) рабочих дней со дня заключения настоящего Договора принять от Арендодателя Помещение по Акту приема-передачи по форме указанной в Приложении №1 к настоящему Договору;
- 4.3.4. своевременно внести Гарантийный платеж, в соответствии с пунктом 5.1. настоящего Договора, а также производить арендные платежи по настоящему Договору;
- 4.3.5. в случае получения от Арендодателя уведомления о расторжении настоящего Договора освободить Помещение в течение 30 (тридцати) календарных дней;
- 4.3.6. в случае досрочного расторжения настоящего Договора вернуть Арендодателю Помещение в том состоянии, в котором Помещение было получено в пользование, с учетом нормального износа;
- 4.3.7. содержать Помещение и места общего пользования в надлежащем порядке и чистоте;
- 4.3.8. соблюдать противопожарные правила, а также правила пользования тепловой и электрической энергией, не допускать перегрузки электросетей;
- 4.3.9. не осуществлять без письменного согласия Арендодателя перестройку и перепланировку Помещения, а также капитальный ремонт Помещения;
- 4.3.10. соблюдать требования действующего законодательства, а также нормы культуры в местах общего пользования, не причинять неудобства соседям;
- 4.3.11. за свой счет устранять ущерб, причиненный Помещению по своей вине или вине третьих лиц, если Арендатор мог предотвратить, но допустил причинение ущерба третьими лицами;
- 4.3.12. в случае досрочного расторжения настоящего Договора, письменно предупредить Арендодателя не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до дня расторжения;
- 4.3.13. заключить договоры на коммунальные услуги с поставщиками коммунальных услуг в течение 3 (трех) рабочих дней со дня вступления в силу настоящего Договора с предоставлением Арендодателю копии подписанных договоров;
- 4.3.14. заключить с Арендодателем договор на содержание и обслуживание жилого дома (жилого комплекса) на весь срок действия настоящего Договора, указанного в пункте 2.1. Договора, при подписании настоящего Договора;
- 4.3.15. своевременно оплачивать коммунальные платежи;
- 4.3.16. своевременно оплачивать услуги по эксплуатации и содержанию жилого дома (жилого комплекса), мест общего пользования;
- 4.3.17. не передавать право аренды по настоящему Договору в залог или в качестве обеспечения каких-либо обязательств, а также не передавать в качестве вклада в уставный капитал организаций;
- 4.3.18. возместить Арендодателю причиненные действиями (бездействиями) Арендатора убытки, в том числе за причинение вреда Помещению;
- 4.3.19. оплатить начисленные неустойки (штраф, пеня), предусмотренные настоящим Договором;

- 4.3.20. незамедлительно сообщать Арендодателю обо всех нарушениях прав собственника, а также прав Арендатора со стороны третьих лиц;
- 4.3.21. освободить Помещение в случае досрочного расторжения настоящего Договора и передать его Арендодателю по акту приема-передачи;
- 4.3.22. передать Арендодателю Помещение по акту приема передачи по истечении срока действия настоящего Договора, в случае отсутствия у Арендодателя намерения продлить срок действия настоящего Договора;
- 4.3.23. без согласия Арендодателя не производить демонтаж систем сигнализации, домофонной связи и иных видов телекоммуникаций установленных в Помещений;
- 4.3.24. добросовестно исполнять иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

#### **4.4. Арендатор имеет право:**

- 4.4.1. Устанавливать/демонтировать сигнализацию и иные системы охраны только с согласия Арендодателя;
- 4.4.2. Демонтировать домофонную связь, иные виды телекоммуникаций установленных в Помещений, только с согласия Арендодателя;
- 4.4.3. на продление настоящего Договора по истечении срока Договора аренды, в случае выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

### **5. Обеспечение исполнения обязательств Арендатора**

**5.1.** Обеспечением исполнения обязательств Арендатора по настоящему Договору является Гарантийный платеж в размере 4 (четырёх) месячных арендных платежей, но не более 1 000 000 (один миллион) тенге, который вносится Арендатором в течение 3 (трех) рабочих дней со дня подписания настоящего Договора на банковский счет Арендодателя. Размер Гарантийного взноса составляет \_\_\_\_\_ тенге.

**5.2.** Гарантийный платеж вносится на весь период действия настоящего Договора и возвращается Арендатору после истечения срока действия настоящего Договора или его досрочного расторжения при соблюдении условия настоящего Договора и передачи Помещения арендодателю. Вознаграждение Арендатору на гарантийный платеж Арендодателем не начисляется и не выплачивается.

**5.3.** В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором своих обязательств по Договору, вследствие которого у Арендатора возникли денежные обязательства перед Арендодателем (долги по оплате коммунальных и эксплуатационных расходов, причинение вреда имуществу Арендодателя и др.), Арендодатель имеет право осуществить погашение (списание) долга Арендатора за счет внесенного Гарантийного платежа.

**5.4.** Списание Гарантийного платежа осуществляется Арендодателем по долгам Арендатора за арендные платежи, коммунальные и эксплуатационные расходы не позднее 5 (пятого) числа каждого месяца, следующего за месяцем, в течение которого Арендатор должен был оплатить указанные услуги.

**5.5.** Списание Гарантийного платежа при причинении Арендатором вреда Помещению и/или местам общего пользования осуществляется в течение 5 (пяти) рабочих дней после истечения срока добровольного возмещения ущерба или устранения его.

Акт о причинении ущерба подписывается Арендодателем и Арендатором. Данный акт должен содержать описание и стоимость причиненного ущерба, сроки добровольного устранения или возмещения. При уклонении Арендатором от



подписания акта, данный акт подписывается Арендодателем с указанием даты письменного уведомления Арендатора о подписании акта и предъявляется Арендатору для добровольного исполнения или возмещения ущерба.

**5.6.** В случае списания средств Гарантийного платежа Арендатор должен возполнить Гарантийный платеж в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня списания. Нарушение данного обязательства считается нарушением существенного условия настоящего Договора и является основанием для расторжения Арендодателем настоящего Договора.

**5.7.** Арендатор имеет право возполнить Гарантийный платеж после получения уведомления о расторжении договора и выселении, но не позднее 1 (одного) календарного месяца со дня получения уведомления;

**5.8.** Основанием для списания Гарантийного платежа являются наступление одного или в совокупности нескольких следующих условий:

5.8.1. неуплата Арендатором в срок суммы арендного платежа (просрочка на срок более 5 (пять) календарных дней);

5.8.2. неуплата Арендатором в срок коммунальных услуг (просрочка на срок более 5 (пять) календарных дней);

5.8.3. неуплата Арендатором в срок эксплуатационных услуг (просрочка на срок более 5 (пять) календарных дней);

5.8.4. причинение Арендатором ущерба Помещениям и/или местам общего пользования;

5.8.5. неисполнение Арендатором иных обязательств, предусмотренных настоящим Договором, в результате которого у Арендатора возникли денежные обязательства перед Арендодателем или третьими лицами, связанные с использованием и владением Помещения.

**5.9.** При досрочном расторжении настоящего Договора или наступлении срока настоящего Договора Арендодатель имеет право удерживать из Гарантийного платежа сумму, необходимую для покраски, побелки, замены обоев, генеральную уборку Помещения. Сумма, удерживаемая из Гарантийного взноса, в целях исполнения настоящего пункта, должна быть отражена в акте приема-передачи Помещения. Если Стороны не смогут прийти к соглашению о сумме необходимой для удержания, они могут обратиться к услугам независимого оценщика.

Расходы по проведению оценки несет виновная Сторона. Арендатор имеет право самостоятельно провести покраску, побелку, замену обоев и генеральную уборку Помещения, если они будут выполнены качественно. Необходимость проведения покраски и/или замены обоев в Помещении зависит от состояния покрашенных предметов и/или обоев в Помещении на день передачи Помещения.

**5.10.** Списание Гарантийного платежа проводится без какого-либо уведомления Арендатора. Подписанием настоящего Договора Арендатор дает согласие на списание Гарантийного платежа в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

## **6. Особые условия**

**6.1.** Стоимость произведенных Арендатором без предварительно письменного согласования или согласованных с Арендодателем неотделимых улучшений, влекущих или не влекущих вреда для Помещения (в т.ч. при реконструкции, капитальном ремонте, перепланировке), не подлежит возмещению Арендодателем.

**6.2.** Арендодатель не обязан проводить капитальный ремонт, переоборудование Помещения. В случае проведения указанных работ самим

Арендатором, Арендодатель не оплачивает Арендатору стоимость указанных работ, включая строительные материалы.

**6.3.** Неотделимые улучшения (в т.ч. реконструкция, капитальный ремонт, перепланировка) Помещения могут производиться Арендатором только с письменного согласия Арендодателя. При этом Арендодатель вправе потребовать от Арендатора согласования неотделимых улучшений с органами Государственного архитектурно-строительного контроля. При расторжении настоящего Договора неотделимые улучшения, согласованные и не согласованные с Арендодателя, возмещению не подлежат.

**6.4.** Расходы по нотариальному заверению и регистрации настоящего Договора в уполномоченном органе несет Арендатор.

**6.5.** Арендодатель, несмотря на свое обязательство о передаче Арендатору Помещения в течение 5 (пяти) рабочих дней после заключения Договора, имеет право не передавать Арендатору Помещение путем подписания акта приема-передачи, если Арендатор не внес в сроки установленные настоящим Договором суммы Гарантийного платежа.

**6.6.** Капитальный ремонт Помещения проводится Арендатором при возникновении необходимости в его проведении. При этом капитальный ремонт проводится Арендатором за свой счет без права требования возмещения затрат на его проведение с Арендодателя, за исключением случаев, когда необходимость проведения капитального ремонта возникла по вине некачественного строительства жилого комплекса (Помещения) подрядчиком (застройщиком), или вследствие действий непреодолимой силы.

**6.7.** Арендатор обязан обратиться в уполномоченный орган для регистрации настоящего Договора в течение 4 (четырёх) рабочих дней со дня его подписания. Если Арендатор не обратится в уполномоченный орган в указанный срок для регистрации Договора, то Арендодатель вправе требовать возмещения от Арендатора убытков возникающих вследствие не обращения Арендатора в уполномоченный орган. Убыток выражается в виде арендных платежей, расходов по коммунальным услугам и за содержание жилого комплекса, начисляемых со дня начала нарушения Арендатором обязательства по обращению в уполномоченный орган и до дня устранения данного нарушения, который не может быть более 10 рабочих дней. Если, по истечении 14 (четырнадцати) рабочих дней со дня подписания Договора, Арендатор не обратится в уполномоченный орган, то Арендодатель вправе отказаться от передачи Помещения Арендатору и прекратить правоотношения с ним.

## **7. Заверения и гарантии**

**7.1.** Арендатор подтверждает, что заверения и гарантии, указанные в Договоре, правдивы и соответствуют действительности. Арендодатель не обязан проверять действительность указанных заверений и гарантий.

**7.2.** Арендатор заверяет и гарантирует Арендодателю, что:

7.2.1. не имеет долгов, которые могли бы препятствовать исполнению обязательств перед Арендодателем;

7.2.2. на момент заключения настоящего Договора отсутствуют основания, которые могут послужить причиной расторжения Договора, невозможности его исполнения, признания его недействительным;

7.2.3. все документы, предоставленные Арендодателю до подписания настоящего Договора, являются действительными.

7.2.4. Настоящим Арендатор заявляет, что все условия, содержащиеся в настоящем Договоре, правовое значение совершаемых им действий ему (им) ясны и понятны. В случае нарушения положений, предусмотренных настоящим Договором, Арендатор не вправе заявлять возможные претензии, требования в связи с неясностью его положений, а также по основаниям, которые не были известны Арендатору на момент его заключения.

## **8. Ответственность Сторон**

**8.1.** Арендатор несет полную ответственность за обеспечение санитарной, пожарной, технической и электробезопасности, за правильную эксплуатацию технических средств и инженерного оборудования в Помещении, за соблюдение иных нормативов, а также за последствия ненадлежащего исполнения предусмотренных настоящим пунктом условий. Арендодатель не несет ответственности перед Арендатором и/или перед третьими лицами за нарушения законодательства Республики Казахстан и других нормативов, допущенных Арендатором.

**8.2.** В случае просрочки уплаты арендных платежей и/или пополнения Гарантийного взноса Арендатор обязан уплатить пеню по требованию Арендодателя в размере 0,1 % от просроченной суммы задолженности за каждый день просрочки арендного платежа и/или пополнения Гарантийного взноса.

**8.3.** В случае несвоевременного освобождения Помещения при досрочном расторжении настоящего Договора, Арендатор уплачивает арендную плату за фактическое использование Помещения и неустойку в размере 0,1% от ежемесячного арендного платежа за каждый день неправомерного пользования Помещением.

**8.4.** Уплата неустойки (штрафа, пени), предусмотренной настоящим Договором, не освобождает стороны от надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору.

## **9. Досрочное расторжение настоящего Договора**

**9.1.** Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут по взаимному соглашению Сторон.

**9.2.** Настоящий Договор расторгается досрочно по требованию Арендодателя в следующих случаях:

9.2.1. в случае если Арендатор пользуется имуществом с существенным нарушением условий настоящего Договора или назначения Помещения, несмотря на письменное предупреждение Арендодателя о прекращении таких действий;

9.2.2. в случае если Арендатор умышленно или по неосторожности существенно ухудшает Помещение;

9.2.3. в случае, если Арендатор 2 (два) раза в течение 6 (шести) месяцев в период действия настоящего Договора нарушает сроки оплаты арендных платежей, установленных настоящим Договором. При этом, Арендодатель не вправе расторгать настоящий Договор, если Арендатор не допускал данных просрочек по оплате арендных платежей в течение указанного срока менее двух раз;

9.2.4. в случае если Арендатор нарушает свои обязательства по оплате оказанных коммунальных и эксплуатационных услуг в течение 30 (тридцать) календарных дней с даты возникновения необходимости произвести такую

оплату, при этом суммы Гарантийного платежа недостаточно для покрытия такой задолженности;

9.2.5. в случае если Арендатор не восполняет Гарантийный платеж в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня списания Арендодателем Гарантийного платежа;

9.2.6. в случае умышленного воспрепятствования Арендодателю осмотра Помещения.

9.2.7. в случае нарушения Арендатором взятых на себя обязательств по настоящему Договору.

**9.3.** Стороны могут досрочно расторгнуть настоящий Договор также по иным основаниям, предусмотренным Гражданским кодексом Республики Казахстан.

**9.4.** В случае направления уведомления о досрочном расторжении Договора и выселении по основанию, предусмотренному пунктом 5.6. настоящего Договора, в таком уведомлении указывается о том, что Арендатор вправе в течение 1 (одного) календарного месяца со дня получения уведомления восполнить Гарантийный платеж.

**9.5.** При расторжении настоящего Договора оплаченные Арендатором арендные платежи возврату Арендодателем не подлежат.

Расторжение Договора производится в порядке, предусмотренном настоящим Договором и законодательством Республики Казахстан.

**9.6.** При расторжении настоящего Договора Арендатор не вправе требовать возврата уплаченных сумм арендных платежей.

**9.7.** При досрочном расторжении настоящего Договора, Арендатор обязан полностью оплатить коммунальные и эксплуатационные расходы по Помещению до момента подписания между Сторонами Акта приема-передачи, в соответствии с которым будет зафиксирован факт передачи Помещения Арендодателю. При этом, коммунальные и эксплуатационные расходы должны быть оплачены Арендатором заблаговременно до предполагаемой даты расторжения настоящего Договора и передачи Помещения Арендодателю по Акту приема-передачи. Документы подтверждающие оплату коммунальных и эксплуатационных расходов должны быть представлены Арендодателю при подписании Акта приема-передачи. В случае, если Арендатор передает Помещение без оплаты данных расходов, Арендодатель имеет право осуществить погашение (списание) долга Арендатора за счет внесенного Гарантийного платежа.

## **10. Уведомления**

**10.1.** Стороны соглашаются, что любое уведомление, сообщение, письмо или запрос, требуемые или составленные в рамках Договора, будут представляться в письменном виде. Такое уведомление, сообщение, письмо или запрос будут рассматриваться как должным образом представленные или направленные в любом из случаев, когда они вручены уполномоченному представителю Стороны лично, доставлены по почте, по адресу участвующей Стороны, указанному ею в Договоре, при наличии отметки канцелярии. Арендодатель будет отправлять Арендатору любые уведомления, сообщения, письмо или запрос Арендатору по местонахождению Помещения.

**10.2.** Любое уведомление, сообщение, письмо или запрос считаются полученными:

- в случае отправки нарочным (курьером) – в день получения с соответствующей отметкой;

- в случае отправки заказным письмом, телеграммой – на третий день после отправки (с даты, указанной в документе, выданном соответствующей организацией почты при отправке);

**10.3.** Сторона, изменившая свой юридический (фактический) адрес, должна в течение 5 (пяти) рабочих дней сообщить другой Стороне свой новый адрес. Невыполнение данного обязательства лишает сторону права ссылаться на то, что уведомление и/или письменные обращения отправлены по ненадлежащему адресу.

## **11. Действие непреодолимой силы**

**11.1.** Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если невозможность этих обязательств наступила в силу следующих форс-мажорных обстоятельств: объявленной или фактической войны, землетрясений, наводнений, имеющих влияние на исполнение обязательств, принятие нормативного правового акта, препятствующего выполнять Сторонами свои обязательства.

**11.2.** Сторона, которая нарушает обязательства вследствие действия непреодолимой силы, должна письменно уведомить другую Сторону о наступлении и/или прекращении обстоятельства непреодолимой силы в срок не позднее 10-ти рабочих дней со дня начала и/или прекращения его действия с указанием степени его влияния на надлежащее исполнение обязательств.

**11.3.** Если обязательства непреодолимой силы действуют в течение 3-х последовательных месяцев и не обнаруживают признаков прекращения, стороны совместным решением определяют дальнейшие действия, приостанавливают или прекращают Договор.

**11.4.** Сторона, своевременно письменно не уведомившая другую Сторону о действии непреодолимой силы с указанием его влияния на ненадлежащее исполнение обязательств, лишается права ссылаться на действие непреодолимой силы как на основание освобождения от ответственности за нарушение обязательств.

## **12. Заключительные положения**

**12.1.** Настоящий Договор имеет конфиденциальный характер, составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и 1 (один) для органа регистрации.

**12.2.** При изменении организационно-правовой формы Арендодателя, обе Стороны не освобождаются от обязательств по настоящему Договору.

**12.3.** По истечению срока настоящего Договора, в случае отсутствия уведомления о прекращении Договора от какой-либо из Сторон за один календарный месяц до его истечения, настоящий Договор автоматически продлевается на тот же срок и на тех же условиях. При этом, Арендодатель имеет право направить уведомление о прекращении Договора по собственной инициативе только в случае нарушения Арендатором существенных условий Договора.

**12.4.** Изменения и дополнения к настоящему Договору действительны, если они оформлены дополнительным соглашением Сторон.

**12.5.** Одностороннее изменение условий Договора не допускаются.

**12.6.** Настоящий Договор вступает в силу на следующий рабочий день при выполнении всех следующих условий: (1) подписание и регистрация настоящего Договора в уполномоченном органе; (2) внесение гарантийного платежа.

**12.7.** Настоящий Договор действует до полного исполнения Сторонами принятых на себя обязательств.

**Арендодатель**  
**ТОО «ФН Менеджмент»**  
Адрес:  
Банковские реквизиты:  
*(подпись и печать)*

**Арендатор**  
**ФИО**  
№ удостоверения  
личности  
*(подпись)*

**Приложение № 1  
к Типовому договору аренды  
жилого помещения**

**АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ПОМЕЩЕНИЯ**

г. \_\_\_\_\_

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

ТОО «ФН Менеджмент», именуемый в дальнейшем Арендодатель, в лице \_\_\_\_\_, действующий на основании договора доверительного управления № \_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ и доверенности № \_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г., с одной стороны, и \_\_\_\_\_ (каждый совершеннолетний член семьи, который участвовал при расчете МСАП (ФИО, № и дата выдачи удостоверения личности)), именуемый (-ая,-ые ) в дальнейшем Арендатор (Арендаторы), с другой стороны, в соответствии с разделом 2 Договора аренды жилого помещения № \_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 20\_\_ года (далее - Договор), составили настоящий Акт приема-передачи помещения (далее - Акт) о нижеследующем:

1. Арендодатель передал, а Арендатор принял нижеследующее Помещение в чистовой отделке, находящегося по адресу \_\_\_\_\_ и ключи (в количестве \_\_\_\_ шт.) от Помещения:

№ кв	Кол-во ком-нат	тип Помеще-ния	Общая пло-щадь, кв.м.	Полезная площадь, кв.м.	Жилая площадь, кв.м.	этаж	данные приборов учета		
							Холод-ная вода (куб.м)	Горячая вода (куб.м)	Электро энергия (кВт/ч)

2. При приемке Помещения стороны подтвердили следующее:

№ пп	Помещение	Отметка о наличии, отсутствии или с указанием вида	Примечание
1	2	3	4
	<b>КУХНЯ</b>		
	Материал пола		
	Отделка стен		
	Отделка потолка		
	Дверь		
	Окно		
	Плита (газовая или		

№ пп	Помещение	Отметка о наличии, отсутствии или с указанием вида	Примечание
1	2	3	4
	электрическая)		
	Мойка		
	Смеситель		
	Патрон (световой эффект)		
	Выключатель		
	Розетки		
	Розетка для снятия показаний счетчиков		
	Счетчик холодной воды		
	Счетчик горячей воды		
	Счетчик газа		
	Подогрев пола		
	сигнализация		
	<b>КОРИДОР</b>		
	Материал пола		
	Отделка стен		
	Отделка потолка		
	Дверь (входная)		
	Окно		
	Патрон (световой эффект)		
	Выключатель		
	Розетки		
	Счетчик электроэнергии		
	Подогрев пола		



№ пп	Помещение	Отметка о наличии, отсутствии или с указанием вида	Примечание
1	2	3	4
	Сигнализация		
	<b>САНУЗЕЛ № 1</b>		
	Материал пола		
	Отделка стен		
	Отделка потолка		
	Дверь		
	Унитаз		
	Раковина		
	Ванна		
	Полотенцесушитель		
	Смеситель для ванны		
	Смеситель для раковины		
	Принудительная вентиляция (естественная)		
	Светильник (световой эффект)		
	Розетка эл.		
	Розетка для снятия показаний счетчиков		
	Счетчик холодной воды		
	Счетчик горячей воды		
	Подогрев пола		
	Сигнализация		
	<b>СПАЛЬНАЯ КОМНАТА № 1</b>		
	Материал пола		

№ пп	Помещение	Отметка о наличии, отсутствии или с указанием вида	Примечание
1	2	3	4
	Отделка стен		
	Отделка потолка		
	Окно		
	Дверь		
	Патрон (световой эффект)		
	Выключатель		
	Розетка		
	Подогрев пола		
	Сигнализация		
	<b>ГОСТИНАЯ</b>		
	Материал пола		
	Отделка стен		
	Отделка потолка		
	Окно		
	Дверь		
	Патрон (световой эффект)		
	Выключатель		
	Розетка эл.		
	Розетка кааб. тел.		
	Розетка тел.		
	Розетка Интернет		
	Подогрев пола		
	сигнализации		
	<b>БАЛКОН (ЛОДЖИЯ)</b>		

№ пп	Помещение	Отметка о наличии, отсутствии или с указанием вида	Примечание
1	2	3	4
	Материал пола		
	Отделка стен		
	Отделка потолка		
	Окно		
	Дверь		
	Патрон (световой эффект)		
	Подогрев пола		
	Сигнализация		

3. В отношении качества и других характеристик Помещения, переданного согласно условиям Договора, Арендатор претензий к Арендодателю не имеет.

4. Акт составлен в 2 (двух) экземплярах, обладающих равной юридической силой, по одному экземпляру для каждой из сторон.

**Арендодатель**  
**ТОО «ФН Менеджмент»**  
 Адрес:  
 Банковские реквизиты:  
*(подпись и печать)*

**Арендатор**  
**ФИО**  
 № удостоверения личности  
*(подпись)*

## ТИПОВОЙ ДОГОВОР АРЕНДЫ С ВЫКУПОМ жилого помещения

" \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

\_\_\_\_\_ (место заключения договора)

ТОО «ФН Менеджмент», именуемый в дальнейшем Арендодатель, в лице \_\_\_\_\_, действующий на основании договора доверительного управления № \_\_\_\_ от \_\_\_\_\_, заключенного между АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына» и ТОО «ФН Менеджмент», и доверенности № \_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г., с одной стороны, и \_\_\_\_\_ (каждый совершеннолетний член семьи, доходы которого учитывались при расчете МСАП (ФИО, № и дата выдачи удостоверения личности), адрес проживания (указывается адрес получаемого в аренду помещения)), именуемый (-ая, -ые) в дальнейшем Арендатор (Арендаторы), с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а в отдельности «Сторона» или как указано выше,

заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

### 1. Термины и понятия, используемые в настоящем Договоре

**Помещение** - квартира (жилое помещение), состоящая из \_\_\_\_ комнат, общей площадью \_\_\_\_, жилой площадью \_\_\_\_ кв.м. расположенная по адресу: \_\_\_\_\_.

**Эксплуатационные услуги** – услуги по содержанию и обслуживанию жилого комплекса.

**Коммунальные услуги** – услуги по обеспечению холодной и горячей водой, электрической и тепловой энергией, вывозу мусора и т.д.;

**Члены семьи** - супруг(а) и близкие родственники Заявителя (родители, дети, усыновители, усыновленные, полнородные и неполнородные братья и сестры (не состоящие в браке), дедушка, бабушка, внуки), которые будут проживать вместе с ним. Неполнородными братьями и сестрами являются лица, имеющие общих отца или мать.

**Срок аренды** – 156 (сто пятьдесят шесть) периодов. Периоды равны количеству дней между числами в текущем и последующем месяце, соответствующими числу даты регистрации Договора.

**Уполномоченный орган** – орган производящий регистрацию настоящего Договора в соответствии с законодательством Республики Казахстан.

**Гарантийный платеж** – сумма денег в размере 4 (четырёх) месячных арендных платежей вносимых Арендатором на счет Арендодателя в качестве обеспечения исполнения обязательств Арендатора по настоящему Договору на весь срок действия настоящего Договора.

**Текущий ремонт** – внутриквартирный ремонт выполняемый Арендатором Помещения с периодичностью обеспечивающей исправное и опрятное состояние внутренних строительных конструкции и инженерного оборудования.

**Цена приобретения** – это стоимость Помещения, применяемая для расчета арендных платежей.

**Цена продажи** - это стоимость 1 (одного) кв.м. Помещения, утверждаемая Советом директоров АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына».

## 2. Предмет договора

2.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во владение и пользование Помещение на Срок аренды, начиная со дня, следующего после даты заключения настоящего Договора, на 13 (тринадцать) лет.

2.2. По истечении срока аренды, предусмотренного пунктом 2.1. настоящего Договора, Помещение переходит в собственность Арендатора при условии выполнения Арендатором всех своих существенных обязательств по настоящему Договору предусмотренных в пункте 4.3. Договора, в том числе оплаты арендных платежей, при этом возможен досрочный выкуп Помещения в соответствии с условиями настоящего Договора. Арендные платежи, оплаченные Арендатором по настоящему Договору, зачитываются в стоимость Помещения при переходе его в собственность Арендатора.

2.3. Помещение передается Арендодателем Арендатору в пользование по Акту приема-передачи, согласно форме указанной в Приложении № 1 к настоящему Договору в течение \_\_ (\_\_\_) рабочих дней со дня подписания настоящего Договора и предоставления Арендатором документов, подтверждающих внесение Гарантийного платежа, первоначального взноса (если имеется), первого арендного платежа и оплату государственной пошлины за регистрацию настоящего договора.

2.4. Арендатор обязуется использовать Помещение только для проживания.

## 3. Арендная плата и порядок расчетов

3.1. Размер арендной платы за пользование и владение Помещением за соответствующий период, которую Арендатор должен оплачивать на расчетный счет Арендодателя, указан в Графике арендных платежей (Приложение № 2) к настоящему Договору. Арендатор должен ежемесячно оплачивать арендную плату за соответствующий период поочередно, начиная с первого периода в течение срока действия настоящего Договора.

3.2. Размер арендного платежа за период, указанный в столбце 3 Графика арендных платежей (приложение 2), состоит из Цены приобретения за период (столбец 4) и вознаграждения за период (столбец 5).

3.3. Размер вознаграждения составляет 10 % годовых (*примечание: 13% бизнес класс*).

Начисление вознаграждения производится на ежемесячной основе.

Для начисления вознаграждения в расчет принимается 360 дней в году и 30 дней в месяце, и количество фактически прошедших дней при неполном месяце.

3.4. Арендатор будет оплачивать арендный платеж за период по аннуитетному (или дифференцированному) методу (*выбирается при заключении договора*).

3.5. При оплате арендного платежа за период, Цена приобретения, указанная в столбце 6 Графика арендного платежа следующего за оплачиваемым периодом, уменьшается на размер цены приобретения за период оплаченного арендного платежа.

3.6. Вознаграждение начисляется с применением формулы аннуитета или дифференцированного платежа со дня, следующего после даты заключения договора.

3.7. Арендатор должен оплатить арендную плату за первый период в течение 3 (дней) рабочих дней после заключения настоящего Договора. За последующие периоды арендная плата должна оплачиваться Арендатором до начала каждого следующего периода. Начало первого периода соответствует дате \_\_\_\_\_ Договора и период заканчивается на следующий месяц тем же числом, которым

подписан Договор. Начало каждого последующего периода начинается тем же числом, которым был заключен Договор. Если день заключения Договора выпадает на 31 число месяца, то расчетным является последнее число месяца.

3.8. Арендная плата не включает в себя эксплуатационные и коммунальные расходы, которые должны оплачиваться Арендатором самостоятельно за свой счет.

3.9. Арендная плата должна оплачиваться Арендатором ежемесячно до дня начала каждого оплачиваемого периода.

3.10. Размер арендной платы может быть изменен только по обоюдному согласию Арендодателя и Арендатора и не может быть увеличен Арендодателем в одностороннем порядке.

3.11. При поступлении платежей от Арендатора, в том числе арендных платежей, зачисление будет производиться в следующем порядке:

- 1) погашение начисленной к погашению пени (при наличии);
- 2) погашение начисленного к погашению вознаграждения;
- 3) погашение части цены приобретения.

Цена продажи, указанная в настоящем Договоре, не может быть увеличена.

## **4. Права и обязанности Сторон**

### **4.1. Арендодатель обязан:**

4.1.1. осуществить регистрацию договора в уполномоченном органе, при условии предоставления Арендатором документов, подтверждающих внесение Гарантийного платежа, первоначального взноса (*если имеется*), первого арендного платежа и оплату государственной пошлины за регистрацию настоящего договора

4.1.2. в течение 3 (трех) рабочих дней после подписания настоящего Договора при условии предоставления документов, указанных в подпункте 4.1.1. настоящего Договора, передать Помещение Арендатору по Акту приема-передачи согласно форме указанной в Приложение №1;

4.1.3. обеспечить беспрепятственное использование Арендатором Помещением на условиях настоящего Договора;

4.1.4. в случае полного исполнения Арендатором всех своих существенных обязательств по настоящему Договору передать ему Помещение в собственность. В настоящем пункте под существенными обязательствами Арендатора понимаются обязательства Арендатора предусмотренные в разделе 3 и в подпунктах 4.3.10., 4.3.20. настоящего Договора.

### **4.2. Арендодатель вправе:**

4.2.1. осуществлять проверку порядка использования Арендатором Помещения не чаще 1-го раза в год. За 1 (один) месяц до дня проведения проверки Арендодатель должен повесить на Доске объявлений в местах общего пользования жилого комплекса (или разместить на веб-сайте Арендодателя) объявление о предстоящей проверке. В объявлении должны быть указаны дата вывески объявления, период проведения проверки с указанием времени проведения проверки, ФИО лиц, которые будут проводить проверку. В ходе проведения проверки сотрудники Арендодателя должны предоставлять Арендатору служебное удостоверение или документ удостоверяющий личность и доверенность на проведение проверки. При этом в случае выявления в ходе осмотра помещения каких-либо нарушений настоящего Договора, Арендодатель вправе проверить факт устранения нарушения со стороны Арендатора в сроки, определенные в акте о выявленных нарушениях. Кроме того, Арендодатель

вправе осуществлять внеплановые проверки согласно требованиям жилищного законодательства Республики Казахстан, а также при наличии жалоб/обращений жильцов/арендаторов на Арендатора;

4.2.2. досрочно расторгнуть настоящий Договор по основаниям, предусмотренным в разделе 10 настоящего Договора;

4.2.3. истребовать Помещение из чужого и/или незаконного пользования;

4.2.4. требовать от Арендатора исполнения условий настоящего Договора;

4.2.5. проводить с Арендатором ежегодные сверки взаиморасчетов;

4.2.6. списывать за счет средств Гарантийного платежа обязательства Арендатора, вытекающие из настоящего Договора, в случае несвоевременного исполнения Арендатором своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

### **4.3. Арендатор обязан:**

4.3.1. в течение 3 (трех) рабочих дней со дня подписания настоящего Договора внести на банковский счет Арендодателя, указанный в настоящем Договоре, сумму первоначального взноса в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) тенге, указанную в заявке-анкете;

4.3.2. использовать Помещение в соответствии с его назначением;

4.3.3. производить за свой счет текущий ремонт Помещения, без права требования возмещения данных расходов от Арендодателя;

4.3.4. в течение 5 (пять) рабочих дней со дня регистрации настоящего Договора принять от Арендодателя Помещение по Акту приема-передачи по форме, указанной в Приложении №1 к настоящему Договору;

4.3.5. своевременно внести Гарантийный платеж в соответствии с пунктом 5.1. настоящего Договора, а также производить арендные платежи по настоящему Договору;

4.3.6. в случае получения от Арендодателя уведомления о расторжении настоящего Договора освободить Помещение в течение 30 (тридцати) календарных дней;

4.3.7. в случае досрочного расторжения настоящего Договора вернуть Арендодателю Помещение в том состоянии, в котором Помещение было получено в пользование, с учетом фактического нормального износа;

4.3.8. содержать Помещение и места общего пользования в надлежащем порядке и чистоте;

4.3.9. соблюдать противопожарные правила, а также правила пользования тепловой и электрической энергией, не допускать перегрузки электросетей;

4.3.10. не осуществлять без письменного согласия Арендодателя перестройку и перепланировку Помещения, а также капитальный ремонт Помещения;

4.3.11. соблюдать требования действующего законодательства, а также нормы культуры в местах общего пользования, не причинять неудобства соседям;

4.3.12. за свой счет устранять ущерб, причиненный Помещению по своей вине или вине третьих лиц, если Арендатор мог предотвратить, но допустил причинение ущерба третьими лицами;

4.3.13. в случае досрочного расторжения настоящего Договора, письменно предупредить Арендодателя не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до дня расторжения;

4.3.14. заключить договоры на коммунальные услуги с поставщиками коммунальных услуг в течение 3 (трех) рабочих дней со дня вступления в силу настоящего Договора с предоставлением Арендодателю копии подписанных договоров. Если Арендатор не заключит договор с поставщиком коммунальных

услуг в срок указанный в настоящем пункте по вине поставщика коммунальных услуг, то не считается, что Арендатор нарушил сроки заключения договора с поставщиком коммунальных услуг;

4.3.15. заключить с Арендодателем договор на содержание и обслуживание жилого дома (жилого комплекса) на весь срок действия настоящего Договора, указанного в пункте 2.1. Договора, при подписании настоящего Договора;

4.3.16. своевременно оплачивать коммунальные платежи;

4.3.17. своевременно оплачивать услуги по эксплуатации и содержанию жилого дома (жилого комплекса), мест общего пользования;

4.3.18. не передавать право аренды по настоящему Договору в залог или в качестве обеспечения каких-либо обязательств, а также не передавать в качестве вклада в уставный капитал организаций;

4.3.19. возместить Арендодателю причиненные действиями (бездействиями) Арендатора убытки, в том числе за причинение вреда Помещению, по соглашению с Арендодателем или в судебном порядке;

4.3.20. оплатить начисленные неустойки (штраф, пеня), предусмотренные настоящим Договором;

4.3.21. незамедлительно сообщать Арендодателю обо всех нарушениях прав собственника в отношении Помещения, а также прав Арендатора со стороны третьих лиц;

4.3.22. освободить Помещение в случае досрочного расторжения настоящего Договора и передать его Арендодателю по акту приема-передачи;

4.3.23. без согласия Арендодателя не производить демонтаж систем сигнализации, домофонной связи и иных видов телекоммуникаций, установленных в Помещении;

4.3.24. не переуступить право аренды по настоящему Договору третьему лицу до истечения 3-х (трех) лет со дня регистрации настоящего Договора в уполномоченном органе. Переуступка права аренды возможна на основании и в порядке, предусмотренных настоящим Договором;

4.3.25. добросовестно исполнять иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

#### **4.4. Арендатор имеет право:**

4.4.1. Устанавливать/демонтировать сигнализацию и иные системы охраны только с согласия Арендодателя;

4.4.2. Демонтировать домофонную связь, иные виды телекоммуникаций установленных в Помещении, только с согласия Арендодателя;

4.4.3. по истечении срока Договора аренды, в случае выполнения своих обязательств по настоящему Договору, получить Помещение в собственность без дополнительной оплаты за приобретение Помещения;

4.4.4. по истечении 3-х (трех) лет со дня регистрации настоящего Договора, досрочно выкупить Помещение в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором. Цена продажи при досрочном выкупе рассчитывается Арендодателем и указывается в столбце 7 Графика арендных платежей;

4.4.5. по истечении 3-х (трех) лет со дня регистрации настоящего Договора переуступить свои права и обязанности третьему лицу в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором путем подписания соответствующего трехстороннего соглашения между Арендатором, Арендодателем и новым арендатором;

4.4.6. зарегистрировать (прописать) в Помещении совместно проживающих членов семьи;



4.4.7. сдавать помещение в субаренду, с уведомлением Арендодателя, в случае смены места жительства на другой населенный пункт, за исключением пригородов гг. Астана, Алматы и/или изменения количества совместно проживающих членов семьи.

## **5. Обеспечение исполнения обязательств Арендатора**

5.1. Обеспечением исполнения обязательств Арендатора по настоящему Договору является Гарантийный платеж в размере первых 4 (четырёх) месячных арендных платежей, но не более 1 000 000 (один миллион) тенге, который вносится Арендатором в течение 3 (трех) рабочих дней со дня подписания настоящего Договора на банковский счет Арендодателя. Размер Гарантийного взноса составляет \_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_) тенге.

5.2. Гарантийный платеж вносится на весь период действия настоящего Договора и возвращается Арендатору после истечения срока действия настоящего Договора или его досрочного расторжения при соблюдении условия настоящего договора, или засчитывается в счет оплаты аренды последних 4 (четырёх) месяцев срока аренды. Вознаграждение Арендатору на гарантийный платеж Арендодателем не начисляется и не выплачивается.

5.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором своих обязательств по Договору, вследствие которого у Арендатора возникли денежные обязательства перед Арендодателем (долги по оплате коммунальных и эксплуатационных расходов, причинение вреда имуществу Арендодателя и др.), Арендодатель имеет право осуществить погашение (списание) долга Арендатора за счет внесенного Гарантийного платежа.

5.4. Списание Гарантийного платежа осуществляется Арендодателем по долгам Арендатора за арендные платежи, коммунальные и эксплуатационные расходы не позднее 5 (пятого) числа каждого месяца, следующего за месяцем, в течение которого Арендатор должен был оплатить указанные услуги.

5.5. Списание Гарантийного платежа при причинении Арендатором вреда Помещению и/или местам общего пользования осуществляется в течение 5 (пяти) рабочих дней после истечения срока добровольного возмещения ущерба или устранения его.

Акт о причинении ущерба подписывается Арендодателем и Арендатором. Данный акт должен содержать описание и стоимость причиненного ущерба, сроки добровольного устранения или возмещения. При уклонении Арендатором от подписания акта, данный акт подписывается Арендодателем с указанием даты письменного уведомления Арендатора о подписании акта и предъявляется Арендатору для добровольного исполнения или возмещения ущерба.

5.6. В случае списания средств Гарантийного платежа Арендатор должен восполнить Гарантийный платеж в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня списания. Нарушение данного обязательства считается нарушением существенного условия настоящего Договора и является основанием для расторжения Арендодателем настоящего Договора.

5.7. Арендатор имеет право восполнить Гарантийный платеж после получения уведомления о расторжении договора и выселении, но не позднее 1 (одного) календарного месяца со дня получения уведомления. При этом, в случае устранения Арендатором нарушенных обязательств, в сроки указанные в уведомлении о расторжении договора и выселении, то данное уведомление аннулируется.

5.8. Основанием для списания Гарантийного платежа являются наступление одного или в совокупности нескольких следующих условий:

- 5.8.1. неуплата Арендатором в срок суммы арендного платежа (просрочка на срок более 5 (пять) календарных дней);
- 5.8.2. неуплата Арендатором в срок коммунальных услуг (просрочка на срок более 5 (пять) календарных дней);
- 5.8.3. неуплата Арендатором в срок эксплуатационных услуг (просрочка на срок более 5 (пять) календарных дней);
- 5.8.4. причинение Арендатором ущерба Помещениям и/или местам общего пользования, если Арендатор не устраняет причиненный ущерб в добровольном порядке в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня причинения ущерба;
- 5.8.5. неисполнение Арендатором иных обязательств, предусмотренных настоящим Договором, в результате которого у Арендатора возникли денежные обязательства перед Арендодателем или третьими лицами, связанные с использованием и владением Помещения.
- 5.9. При досрочном расторжении настоящего Договора Арендодатель имеет право удерживать из Гарантийного платежа сумму, необходимую для покраски, побелки, замены обоев, генеральную уборку Помещения. Сумма, удерживаемая из Гарантийного взноса, в целях исполнения настоящего пункта, должна быть отражена в акте приема-передачи Помещения. Если Стороны не смогут прийти к соглашению о сумме необходимой для удержания, они могут обратиться к услугам независимого оценщика.

Расходы по проведению оценки несет виновная Сторона. Арендатор имеет право самостоятельно провести покраску, побелку, замену обоев и генеральную уборку Помещения, если они будут выполнены качественно. Необходимость проведения покраски и/или замены обоев в Помещении зависит от состояния покрашенных предметов и/или обоев в Помещении на день передачи Помещения.

5.10. Списание Гарантийного платежа проводится без какого-либо уведомления Арендатора. Подписанием настоящего Договора Арендатор дает согласие на списание Гарантийного платежа в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором. При этом о списании Гарантийного платежа Арендодатель обязан оповестить Арендатора через объявление, размещенное в местах общего пользования жилого комплекса с указанием ФИО Арендатора, день и суммы списания.

## **6. Порядок досрочного выкупа и внесения первоначального взноса**

6.1. Досрочный выкуп Помещения возможен после истечения 3-х (трех) лет со дня регистрации настоящего Договора в уполномоченном органе. Досрочный выкуп осуществляется путем досрочного полного погашения цены продажи.

6.2. Арендатор имеет право внести первоначальный взнос в размере не более 50% от цены продажи Помещения. В случае внесения первоначального взноса в размере 50% от цены продажи, Арендатор не вправе досрочно частично или полностью погашать цену продажи в течение 3-х (трех) лет после заключения настоящего Договора.

6.3. В случае если первоначальный взнос отсутствует или не превышает 50% от цены продажи Помещения, то Заявитель в течение 3-х (трех) лет после заключения настоящего Договора вправе досрочно частично погасить цену продажи, с условием, что общая сумма первоначального взноса и досрочного частичного погашения не превысит 50% от цены продажи Помещения. При этом сумма единовременного досрочного частичного погашения цены продажи не должна быть менее 3 (трех) месячных арендных платежей.

6.4. Арендатор должен письменно уведомить Арендодателя о намерении досрочно погасить частично или полностью цену продажи Помещения не менее

чем за 5 (пять) рабочих дней до начала периода оплаты с указанием размера вносимого платежа.

6.5. При первоначальном взносе и досрочном частичном погашении размер ежемесячного арендного платежа уменьшается, при этом меняется График арендных платежей (приложения №2) с сохранением срока аренды.

6.6. При полном досрочном выкупе Помещения, после истечения срока моратория установленного настоящим Договором, Арендатор обязан оплатить Арендодателю платеж, равный Цене приобретения, указанной в столбце 6 Графика арендных платежей на начало периода досрочного погашения, с дополнительной выплатой Арендодателю премию в размере 15 % (*примечание - бизнес класс 30 %*) от погашаемой Цены приобретения.

6.7. При внесении первоначального взноса или при частичном досрочном погашении, Цена приобретения на начало соответствующего периода уменьшается на размер суммы оплаченного первоначального взноса или частичного досрочного платежа, скорректированного в сторону уменьшения с учетом премии 15% (*примечание - бизнес класс 30%*).

## 7. Особые условия

7.1. Помещение переходит в собственность Арендатора только при выполнении Арендатором существенных обязательств по настоящему Договору согласно подпункту 4.1.4. Договора.

7.2. Стоимость произведенных Арендатором без предварительно письменного согласования или согласованных с Арендодателем неотделимых улучшений, влекущих или не влекущих вреда для Помещения (в т.ч. при реконструкции, капитальном ремонте, перепланировке), не подлежит возмещению Арендодателем.

7.3. Арендодатель не обязан проводить капитальный ремонт, переоборудование Помещения. В случае проведения указанных работ самим Арендатором, Арендодатель не оплачивает Арендатору стоимость указанных работ, включая строительные материалы.

7.4. Неотделимые улучшения (в т.ч. реконструкция, капитальный ремонт, перепланировка) Помещения могут производиться Арендатором только с письменного согласия Арендодателя. При этом Арендодатель вправе потребовать от Арендатора согласования неотделимых улучшений с органами Государственного архитектурно-строительного контроля. При расторжении настоящего Договора неотделимые улучшения, согласованные и не согласованные с Арендодателя, возмещению не подлежат.

7.5. Расходы по регистрации настоящего Договора и дополнительных соглашений к нему в уполномоченном органе, в том числе по оформлению Договора и дополнительных соглашений несет Арендатор. Расходы по регистрации права собственности Арендатора на Помещение несет Арендатор.

7.6. Арендодатель имеет право не передавать Арендатору Помещение, если Арендатор не внес в сроки установленные настоящим Договором суммы Гарантийного платежа и/или первоначального взноса на банковский счет Арендодателя.

7.7. Капитальный ремонт Помещения проводится Арендатором при возникновении необходимости в его проведении. При этом капитальный ремонт проводится Арендатором за свой счет без права требования возмещения затрат на его проведение с Арендодателя, за исключением случаев, когда необходимость проведения капитального ремонта возникла по вине некачественного строительства жилого комплекса (Помещения) подрядчиком

(застройщиком), или вследствие действий непреодолимой силы. Под капитальным ремонтом в данном пункте понимается ремонт, который не охватывается понятием текущего ремонта, и включает в себя устранение неисправностей всех изношенных элементов, восстановление или замену их на более долговечные и экономичные. Капитальный ремонт должен осуществляться специализированными и другими ремонтно-строительными организациями или частными лицами, имеющими лицензию на выполнение этих работ, если наличие лицензии требуется законодательством Республики Казахстан.

7.8. При совершении каких-либо сделок с Помещением, по истечении срока моратория, предусмотренного настоящим Договором, одной из сторон этой сделки должен выступать Арендодатель.

7.9. Арендатор обязан обратиться в уполномоченный орган для регистрации настоящего Договора в течение 4 (четырёх) рабочих дней со дня его подписания. Если Арендатор не обратится в уполномоченный орган в указанный срок для регистрации Договора, то Арендодатель вправе требовать возмещения от Арендатора убытков возникающих вследствие не обращения Арендатора в уполномоченный орган. Убыток выражается в виде арендных платежей, расходов по коммунальным услугам и за содержание жилого комплекса, начисляемых со дня начала нарушения Арендатором обязательства по обращению в уполномоченный орган и до дня устранения данного нарушения, который не может быть более 10 рабочих дней. Если, по истечении 14 (четырнадцати) рабочих дней со дня подписания Договора, Арендатор не обратится в уполномоченный орган, то Арендодатель вправе отказаться от передачи Помещения Арендатору и прекратить правоотношения с ним.

## **8. Заверения и гарантии**

8.1. Арендатор подтверждает, что заверения и гарантии, указанные в Договоре, правдивы и соответствуют действительности. Арендодатель не обязан проверять действительность указанных заверений и гарантий.

8.2. Арендатор заверяет и гарантирует Арендодателю, что:

8.2.1. не имеет долгов, которые могли бы препятствовать исполнению обязательств перед Арендодателем;

8.2.2. на момент заключения настоящего Договора отсутствуют основания, которые могут послужить причиной расторжения Договора, невозможности его исполнения, признания его недействительным;

8.2.3. все документы, предоставленные Арендодателю до подписания настоящего Договора, являются действительными.

8.2.4. Настоящим Арендатор заявляет, что все условия, содержащиеся в настоящем Договоре, правовое значение совершаемых им действий ему (им) ясны и понятны. В случае нарушения положений, предусмотренных настоящим Договором, Арендатор не вправе заявлять возможные претензии, требования в связи с неясностью его положений, а также по основаниям, которые не были известны Арендатору на момент его заключения.

8.2.5. Арендодатель заверяет, что Помещение не находится под каким-либо обременением, препятствующим заключению с Арендатором договора аренды с выкупом, а также Цена продажи и ежемесячные арендные платежи, указанные в настоящем Договоре, не будут увеличены.

## **9. Ответственность Сторон**

9.1. Арендатор несет полную ответственность за обеспечение санитарной, пожарной, технической и электробезопасности, за правильную эксплуатацию технических средств и инженерного оборудования в Помещении, за соблюдение иных нормативов, а также за последствия ненадлежащего исполнения предусмотренных настоящим пунктом условий. Арендодатель не несет ответственности перед Арендатором и/или перед третьими лицами за нарушения законодательства Республики Казахстан и других нормативов, допущенных Арендатором.

9.2. В случае просрочки уплаты арендных платежей Арендатор обязан по требованию Арендодателя уплатить пеню в размере 0,1 % от просроченной суммы арендного платежа за каждый день просрочки.

9.3. В случае несвоевременного освобождения Помещения при досрочном расторжении настоящего Договора, Арендатор уплачивает арендную плату за фактическое использование Помещения и неустойку в размере 0,1% от ежемесячного арендного платежа за каждый день неправомерного пользования Помещением.

9.4. Уплата неустойки (штрафа, пени), предусмотренной настоящим Договором, не освобождает стороны от надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору.

## **10. Досрочное расторжение настоящего Договора**

10.1. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут по взаимному соглашению Сторон.

10.2. Настоящий Договор расторгается досрочно по требованию Арендодателя в следующих случаях:

10.2.1. в случае если Арендатор нарушает существенные условия настоящего Договора или использует Помещение не по назначению, несмотря на письменное предупреждение Арендодателя о прекращении таких действий. В настоящем пункте под существенными условиями настоящего Договора понимается условия указанные в разделе 3 Договора и в подпунктах 4.3.1., 4.3.4., 4.3.5., 4.3.10., 4.3.14., 4.3.15., 4.3.16, 4.3.18, 4.3.19., 4.3.23., 4.3.24 настоящего Договора, нарушение которых влекут досрочное расторжение Договора;

10.2.2. в случае если Арендатор умышленно или по неосторожности существенно ухудшает Помещение;

10.2.3. в случае, если Арендатор 2 (два) раза в течение 6 (шести) месяцев в период действия настоящего Договора нарушает сроки оплаты арендных платежей, установленных настоящим Договором. При этом, Арендодатель не вправе расторгать настоящий Договор, если Арендатор не допускал данных просрочек по оплате арендных платежей в течение указанного срока менее двух раз;

10.2.4. в случае если Арендатор нарушает свои обязательства по оплате оказанных коммунальных и эксплуатационных услуг в течение 30 (тридцать) календарных дней с даты возникновения необходимости произвести такую оплату, при этом суммы Гарантийного платежа недостаточно для покрытия такой задолженности;

10.2.5. в случае если Арендатор не восполняет Гарантийный платеж в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня списания Арендодателем Гарантийного платежа;

10.2.6. в случае умышленного воспрепятствования Арендодателю осмотра Помещения.

10.3. В случае направления уведомления о досрочном расторжении Договора и выселении по основанию, предусмотренному подпунктом 10.2.5. настоящего Договора, в таком уведомлении указывается о том, что Арендатор вправе в течение 1 (одного) календарного месяца со дня получения уведомления восполнить Гарантийный платеж. При этом, в случае устранения Арендатором нарушенных обязательств, в сроки указанные в уведомлении о расторжении договора и выселении, то данное уведомление аннулируется.

Нарушения Арендатором обязательств по оплате арендных платежей не является основанием для расторжения Договора, привлечения Арендатора к какой-либо ответственности, или основанием для отказа в передаче Помещения Арендатору в собственность, при условии погашения им образовавшейся задолженности по оплате арендного платежа и со дня нарушения обязательства по оплате арендного платежа истек 1 (один) год, исчисляемый с даты нарушения.

10.4. Стороны могут досрочно расторгнуть настоящий Договор также по иным основаниям, предусмотренным Гражданским Кодексом Республики Казахстан.

10.5. При расторжении настоящего Договора оплаченные Арендатором арендные платежи возврату Арендодателем не подлежат, с учетом абзаца второго пункта 10.7. настоящего Договора.

Расторжение Договора производится в порядке, предусмотренном настоящим Договором и законодательством Республики Казахстан.

10.6. При расторжении настоящего Договора Арендатор не вправе требовать от Арендодателя возврата уплаченных сумм арендных платежей. При этом по истечении 3-х (трех) лет со дня вступления в силу настоящего Договора допускается переуступка прав и обязанностей Арендатора другому лицу (новому нанимателю), к которому переходят все права и обязанности по Договору, в том числе, платежи, уплаченные Арендатором.

Арендатор имеет право предложить кандидатуру для замены его как стороны по настоящему Договору только после истечения срока моратория на досрочный выкуп. При этом показатель платежеспособности предложенного кандидата должен обеспечивать выполнение кандидатом обязательств по настоящему Договору.

10.7. В случае расторжения настоящего Договора до истечения срока моратория Помещение подлежит вторичной реализации Арендодателем в соответствии с установленным порядком.

При расторжении Договора аренды с выкупом до истечения срока моратория на досрочный выкуп Арендатор не получает компенсацию понесенных затрат по погашению стоимости реализации жилого помещения. Возмещение Арендатору понесенных затрат осуществляется по результатам вторичной реализации жилого помещения за счет средств Заявителя.

В случае расторжения договора аренды с выкупом до истечения срока моратория по инициативе Арендатора, Арендатор должен письменно уведомить Арендодателя о расторжении договора за 1 (один) месяц до даты расторжения. Арендодатель не позднее 5 (пяти) рабочих дней после получения уведомления от Арендатора о досрочном расторжении договора должен начать процедуру вторичной реализации жилого помещения. В объявлении о вторичной реализации жилого помещения должна быть указана сумма понесенных затрат Арендатора, которая включает в себя ежемесячные арендные платежи, первоначальный взнос и сумму досрочного частичного погашения стоимости реализации, произведенные Арендатором.

После опубликования объявления о приеме заявок на жилое помещение Заявители должны предоставить Арендодателю документы, указанные в приложении 2 Правил реализации жилых и коммерческих (нежилых) помещений АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына» (далее – Правила), заполнить заявку-анкету, а также предоставить в запечатанном конверте заявление с указанием суммы оплаты уступки Арендатором договора аренды с выкупом (далее – Уступка). Все конверты с заявлениями подлежат вскрытию в указанное в объявлении время. Заявители имеют право присутствовать при вскрытии конвертов.

При поступлении нескольких заявок от Заявителей приоритетным является заявка Заявителя, который предложил большую сумму оплаты уступки. Данная сумма перечисляется Заявителем Арендодателю в соответствии с трехсторонним договором Уступки. При этом Арендатору Арендатором выплачивается сумма, предложенная данным Заявителем, но не более суммы понесенных Арендатором затрат. Замена Арендатора как стороны договора аренды с выкупом производится путем заключения трехстороннего договора Уступки без изменения срока действия договора аренды с выкупом.

Показатель платежеспособности Заявителя должен быть выше размера ежемесячного арендного платежа.

Если высвобожденное жилое помещение не было распределено в силу отсутствия Заявителей, готовых выплатить сумму, подлежащую возмещению Арендатору, договор аренды с выкупом расторгается без выплаты суммы, подлежащей возмещению Арендатору. Высвободившееся жилое помещение подлежит реализации на условиях, указанных в главах 2 и 4 Правил.

10.8. После истечения срока моратория на досрочный выкуп Арендатор имеет право предложить кандидатуру для замены его как стороны по договору аренды с выкупом. Вопросы выплаты суммы, подлежащей возмещению Арендатору, должны быть урегулированы с предложенным кандидатом Арендатором самостоятельно. При этом показатель платежеспособности предложенного кандидата должен обеспечивать выполнение последним обязательств по договору аренды с выкупом. В случае досрочного расторжения договора аренды с выкупом, если Арендатор не предлагает кандидатуру для его замены, Арендатор имеет право распределить жилое помещение в порядке, предусмотренном пунктом 10.7. настоящего Договора.

10.9. При досрочном расторжении настоящего Договора, Арендатор обязан полностью оплатить коммунальные и эксплуатационные расходы по Помещению до момента подписания между Сторонами Акта приема-передачи, в соответствии с которым будет зафиксирован факт передачи Помещения Арендодателю. При этом, коммунальные и эксплуатационные расходы должны быть оплачены Арендатором заблаговременно до предполагаемой даты расторжения настоящего Договора и передачи Помещения Арендодателю по Акту приема-передачи. Документы, подтверждающие оплату коммунальных и эксплуатационных расходов, должны быть представлены Арендодателю при подписании Акта приема-передачи.

В случае, если Арендатор передает Помещение без оплаты данных расходов, Арендодатель имеет право осуществить погашение (списание) долга Арендатора за счет внесенного Гарантийного платежа. В случае недостаточности средств Гарантийного платежа, Арендодатель вправе удержать долг Арендатора с суммы возмещения, которые вправе будет получить Арендатор от нового арендатора.

10.10. Приобретение Арендатором другой (дополнительной) недвижимости в период действия настоящего Договора не является основанием для расторжения настоящего Договора.

## **11. Уведомления**

11.1. Стороны соглашаются, что любое уведомление, сообщение, письмо или запрос, требуемые или составленные в рамках Договора, будут представляться в письменном виде. Такое уведомление, сообщение, письмо или запрос будут рассматриваться как должным образом представленные или направленные в любом из случаев, когда они вручены уполномоченному представителю Стороны лично, доставлены по почте, по адресу участвующей Стороны, указанному ею в Договоре, при наличии отметки канцелярии. Арендодатель будет отправлять Арендатору любые уведомления, сообщения, письмо или запрос Арендатору по местонахождению Помещения.

11.2. Любое уведомление, сообщение, письмо или запрос считаются полученными:

- в случае отправки нарочным (курьером) – в день получения с соответствующей отметкой;

- в случае отправки заказным письмом, телеграммой – на восьмой день после отправки (с даты, указанной в документе, выданном соответствующей организацией почты при отправке);

- в случае размещения объявления в доске объявлении находящегося в местах общего пользования жилого комплекса (на веб-сайте Арендодателя) – на первый день размещения объявления в доске объявления находящегося в местах общего пользования. Уведомление, путем размещения объявления находящегося в местах общего пользования жилого комплекса (на веб-сайте Арендодателя), применяется в случаях прямо предусмотренных Договором.

11.3. Сторона, изменившая свой юридический (фактический) адрес, должна в течение 5 (пяти) рабочих дней сообщить другой Стороне свой новый адрес. Невыполнение данного обязательства лишает сторону права ссылаться на то, что уведомление и/или письменные обращения отправлены по ненадлежащему адресу.

## **12. Действие непреодолимой силы**

12.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если невозможность этих обязательств наступила в силу следующих форс-мажорных обстоятельств: объявленной или фактической войны, землетрясений, наводнений, имеющих влияние на исполнение обязательств, принятие нормативного правового акта, препятствующего выполнять Сторонами свои обязательства.

12.2. Сторона, которая нарушает обязательства вследствие действия непреодолимой силы, должна письменно уведомить другую Сторону о наступлении и/или прекращении обстоятельства непреодолимой силы в срок не позднее 10-ти рабочих дней со дня начала и/или прекращения его действия с указанием степени его влияния на надлежащее исполнение обязательств.

12.3. Если обязательства непреодолимой силы действуют в течение 3-х последовательных месяцев и не обнаруживают признаков прекращения, стороны совместным решением определяют дальнейшие действия, приостанавливают или прекращают Договор.



12.4. Сторона, своевременно письменно не уведомившая другую Сторону о действии непреодолимой силы с указанием его влияния на ненадлежащее исполнение обязательств, лишается права ссылаться на действие непреодолимой силы как на основание освобождения от ответственности за нарушение обязательств.

### **13. Разрешение споров**

13.1. Все споры и разногласия, связанные или вытекающие из настоящего Договора, разрешаются путем переговоров между Сторонами. Неурегулированные споры разрешаются в судебном порядке в соответствии с законодательством Республики Казахстан.

### **14. Заключительные положения**

14.1. Настоящий Договор имеет конфиденциальный характер, составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и 1 (один) для органа регистрации.

14.2. При изменении организационно-правовой формы Арендодатель и Арендатор не освобождаются от обязательств по настоящему Договору.

14.3. Арендодатель не вправе в одностороннем порядке вносить в договор изменения, ухудшающие положение Арендатора.

14.4. Изменения и дополнения к настоящему Договору действительны, если они оформлены дополнительным соглашением Сторон.

14.5. Одностороннее изменение условий Договора не допускаются.

14.6. Настоящий Договор вступает в силу на следующий рабочий день при выполнении всех следующих условий: (1) подписание и регистрация настоящего Договора в уполномоченном органе; (2) внесение гарантийного платежа; (3) внесение первоначального взноса, если он был им указан в заявке-анкете.

14.7. Настоящий Договор действует до полного исполнения Сторонами принятых на себя обязательств.

**Арендодатель**  
**ТОО «ФН Менеджмент»**

Адрес:

Банковские реквизиты:  
(подпись и печать)

**Арендатор**  
**ФИО**

№ удостоверения  
личности  
(подпись)

**Приложение № 1**  
**к Типовому договору аренды с выкупом**  
**жилого помещения**  
**ФОРМА АКТА ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ПОМЕЩЕНИЯ**

г. \_\_\_\_\_ «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года  
 ТОО «ФН Менеджмент», именуемый в дальнейшем Арендодатель, в лице \_\_\_\_\_, действующий на основании договора доверительного управления № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ и доверенности № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г., с одной стороны, и \_\_\_\_\_ (каждый совершеннолетний член семьи, который участвовал при расчете МСАП (ФИО, № и дата выдачи удостоверения личности)), именуемый (-ая,-ые ) в дальнейшем Арендатор (Арендаторы), с другой стороны, в соответствии с разделом 2 Договора аренды с выкупом жилого помещения № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 20\_\_ года (далее - Договор), составили настоящий Акт приема-передачи помещения (далее - Акт) о нижеследующем:

1. Арендодатель передал, а Арендатор принял нижеследующее Помещение в чистовой отделке, находящегося по адресу \_\_\_\_\_ и ключи от Помещения:

№ кв	Кол-во комнат	тип Помещения	Общая площадь, кв.м.	Полезная площадь, кв.м.	Жилая площадь, кв.м.	этаж	данные приборов учета		
							Холодная вода (куб.м)	Горячая вода (куб.м)	Электрическая энергия (кВт/ч)

2. При приемке Помещения стороны подтвердили следующее:

№ пп	Помещение	Отметка о наличии, отсутствии или с указанием вида	Примечание
1	2	3	4
	<b>КУХНЯ</b>		
	Материал пола		
	Отделка стен		
	Отделка потолка		
	Дверь		
	Окно		
	Плита (газовая или электрическая)		
	Мойка		
	Смеситель		

№ пп	Помещение	Отметка о наличии, отсутствии или с указанием вида	Примечание
1	2	3	4
	Патрон (световой эффект)		
	Выключатель		
	Розетки		
	Розетка для снятия показаний счетчиков		
	Счетчик холодной воды		
	Счетчик горячей воды		
	Счетчик газа		
	Подогрев пола		
	сигнализация		
	<b>КОРИДОР</b>		
	Материал пола		
	Отделка стен		
	Отделка потолка		
	Дверь (входная)		
	Окно		
	Патрон (световой эффект)		
	Выключатель		
	Розетки		
	Счетчик электроэнергии		
	Подогрев пола		
	Сигнализация		
	<b>САНУЗЕЛ № 1</b>		
	Материал пола		

№ пп	Помещение	Отметка о наличии, отсутствии или с указанием вида	Примечание
1	2	3	4
	Отделка стен		
	Отделка потолка		
	Дверь		
	Унитаз		
	Раковина		
	Ванна		
	Полотенцесушитель		
	Смеситель для ванны		
	Смеситель для раковины		
	Принудительная вентиляция (естественная)		
	Светильник (световой эффект)		
	Розетка эл.		
	Розетка для снятия показаний счетчиков		
	Счетчик холодной воды		
	Счетчик горячей воды		
	Подогрев пола		
	Сигнализация		
	<b>СПАЛЬНАЯ КОМНАТА № 1</b>		
	Материал пола		
	Отделка стен		
	Отделка потолка		
	Окно		

№ пп	Помещение	Отметка о наличии, отсутствии или с указанием вида	Примечание
1	2	3	4
	Дверь		
	Патрон (световой эффект)		
	Выключатель		
	Розетка		
	Подогрев пола		
	Сигнализация		
	<b>ГОСТИНАЯ</b>		
	Материал пола		
	Отделка стен		
	Отделка потолка		
	Окно		
	Дверь		
	Патрон (световой эффект)		
	Выключатель		
	Розетка эл.		
	Розетка кааб. тел.		
	Розетка тел.		
	Розетка Интернет		
	Подогрев пола		
	сигнализации		
	<b>БАЛКОН (ЛОДЖИЯ)</b>		
	Материал пола		
	Отделка стен		
	Отделка потолка		

№ пп	Помещение	Отметка о наличии, отсутствии или с указанием вида	Примечание
1	2	3	4
	Окно		
	Дверь		
	Патрон (световой эффект)		
	Подогрев пола		
	Сигнализация		

3. В отношении качества и других характеристик Помещения, переданного согласно условиям Договора, Арендатор претензий к Арендодателю не имеет.

4. Акт составлен в 2 (двух) экземплярах, обладающих равной юридической силой, по одному экземпляру для каждой из сторон.

**Арендодатель**  
**ТОО «ФН Менеджмент»**

Адрес:  
Банковские реквизиты:  
(подпись и печать)

**Арендатор**  
**ФИО**

№ удостоверения  
личности  
(подпись)

Приложение № 2  
к Типовому договору аренды с выкупом  
жилого помещения

**График арендных платежей**

Периоды	Срок оплаты: месяц и год	Размер арендного платежа за период, тенге	в том числе		Цена приобретения, тенге	Цена продажи Помещения, тенге
			Цена приобретени я за период, тенге	Вознаграждение, тенге		
1	2	3 (4+5)	4	5 <i>(после первого периода 6*10%/12) (примечание. бизнес класс 13%)</i>	6 <i>(после первого периода: 6-4)</i>	7 <i>(6*(1+15%)) (примечание. бизнес класс 30%)</i>

*Примечание:*

*До подписания настоящего Договора Арендатор выбирает аннуитетный или дифференцированный платеж.*

**Арендодатель**  
**ТОО «ФН Менеджмент»**

Адрес:

Банковские реквизиты:

*(подпись и печать)*

**Арендатор**

**ФИО**

№ удостоверения

личности

*(подпись)*

## Методика расчета арендного платежа и цены продажи жилых и нежилых (коммерческих) помещений

### Глава 1. Общая часть

1. Настоящая Методика расчета арендного платежа и суммы выкупа жилых и нежилых (коммерческих) помещений Фонда (далее – Методика), разработанная в соответствии с п.5.2 Меморандума об основных принципах деятельности Фонда, определяет порядок расчета арендного платежа и цены продажи жилых и нежилых (коммерческих) помещений Фонда.
2. Основным принципом настоящей Методики является прозрачность и открытость расчета арендного платежа и цены продажи.
3. Размер арендных платежей при аренде жилых и коммерческих помещений, аренде с выкупом жилых и коммерческих помещений, а также стоимость реализации при прямой продаже жилых и коммерческих помещений утверждаются Советом директоров Фонда на каждый объект строительства.
4. Настоящая Методика не предусматривает в структуре арендного платежа коммунальные и эксплуатационные расходы.
5. Понятия, используемые в настоящей Методике:

**Бессрочный аннуитет** – вариант оплаты, при котором устанавливается равный ежемесячный размер арендного платежа, выплачиваемый в течение неограниченного периода;

**Аннуитет** – вариант оплаты, при котором устанавливается равный ежемесячный размер арендного платежа, выплачиваемый в течение периода (срока) аренды;

**Дифференцированные платежи** – вариант оплаты, при котором размер ежемесячных арендных платежей уменьшается к концу периода аренды;

**Цена продажи** – стоимость 1 (одного) кв. м. помещения или 1 (одного) машиноместа подлежащая утверждению/одобрению Советом директоров Фонда.

**Цена приобретения** – стоимость 1 (одного) кв.м. помещения или 1(одного) машиноместа, которая применяется для расчета арендных платежей при аренде и аренде с выкупом.

### Глава 2. Порядок расчета арендного платежа и цены продажи

6. При передаче на условиях аренды жилых и коммерческих помещений, а также машиномест используется следующая формула бессрочного аннуитета:

$$C_t = PV * \frac{i}{12}$$

где:

- $C_t$  – размер ежемесячного арендного платежа в период  $t$  ;
- $PV$  – цена приобретения;
- $i$  – ежегодная ставка вознаграждения (10% для социал, эконом классов, минимум 10% для машиномест\*, 13% для бизнес класса, минимум 10% для



коммерческих помещений и минимум 8% для коммерческих помещений на цокольном и подвальных этажах).

7. При передаче **в аренду с выкупом** жилых и коммерческих помещений, а также машиномест применяется либо формула аннуитета, либо формула дифференцированного платежа.

**Формула аннуитета:**

$$C_t = \frac{PV * \frac{i}{12}}{\left(1 - \left(1 + \frac{i}{12}\right)^{-D}\right) * \left(1 + \frac{i}{12}\right)}$$

где:

- $C_t$  – размер ежемесячного арендного платежа в период  $t$  ;
- $t = 1 \dots D$  ;
- $PV$  – цена приобретения;
- $i$  – ежегодная ставка вознаграждения (10% для социал, эконом классов, минимум 10% для машиномест\*, 13% для бизнес класса, минимум 20% для коммерческих помещений, минимум 15% для коммерческих помещений на цокольном этаже и минимум 7% для коммерческих помещений в подвальных этажах);
- $D$  – количество периодов.

**Формула дифференцированного платежа:**

$$C_t = \frac{PV}{D} + L_t \frac{i}{12}$$

где:

- $C_t$  – размер арендного платежа в период  $t$  ;
- $t = 1 \dots D$ ;
- $PV$  – цена приобретения;
- $D$  – количество периодов;
- $L_t$  – остаточная цена продажи на период  $t$  ( $L_t = PV$  при  $t = 1$ );
- $i$  – ежегодная ставка вознаграждения (10% для социал, эконом классов, минимум 10% для машиномест\*, 13% для бизнес класса, минимум 20% для коммерческих помещений, минимум 15% для коммерческих помещений на цокольном этаже и минимум 7% для коммерческих помещений в подвальных этажах).

**В случае досрочного выкупа** жилых и коммерческих помещений, а также машиномест при любом варианте погашения (аннуитет или дифференцированные платежи) применяется следующая формула:

$$P_t = L_t + r * L_t$$

где:

- $P_t$  – сумма на погашение за 1 кв. м. в период  $t$  ;
- $t = 1 \dots D$ ;
- $L_t$  – остаточная цена приобретения на период  $t$  ;
- $r$  – премия (15% для социал, эконом классов, минимум 15% для машиномест, 30% для бизнес класса, минимум 50% для коммерческих помещений, минимум

30% для коммерческих помещений на цокольном этаже и минимум 7% для коммерческих помещений в подвальных этажах).

При аннуитете  $L_t$  определяется по следующей формуле:

$$L_t = L_{t-1} \left(1 + \frac{i}{12}\right) - C_t$$

где:

- $i$  – ежегодная ставка вознаграждения (10% для социал, эконом классов, минимум 10% для машиномест\*, минимум 20% для коммерческих помещений, минимум 15% для коммерческих помещений на цокольном этаже и минимум 7% для коммерческих помещений в подвальных этажах);
- $C_t$  – размер ежемесячного арендного платежа по аннуитету.

При дифференцированных платежах  $L_t$  определяется по следующей формуле:

$$L_t = PV - N * \frac{PV}{D}$$

где:

- $PV$  – цена приобретения;
  - $N$  – количество выплаченных платежей;
  - $D$  – количество периодов.
- \*Примечание: в случае, если цена выкупа одного машиноместа определялась по решению АО «Фонд национального благосостояния «Самрук-Қазына» и не соответствует Методике расчета выкупной стоимости одного машиноместа АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына», то ставка для одного машиноместа составляет минимум 2%.

**В случае досрочного частичного погашения** остаточная цена приобретения уменьшается на сумму частичного погашения с учетом премии:

$$L'_t = L_t - \frac{S_t}{(1+r)}$$

где:

- $L'_t$  - остаточная цена приобретения с учетом частичного погашения;
- $L_t$  – остаточная цена приобретения;
- $t = 1 \dots D$ ;
- $S_t$  – сумма досрочного частичного погашения;
- $r$  – премия (15% для социал, эконом классов, минимум 15% для машиномест, 30% для бизнес класса, 50% для коммерческих помещений, минимум 30% для коммерческих помещений на цокольном этаже и минимум 7% для коммерческих помещений в подвальных этажах).

Вследствие досрочного частичного погашения уменьшаются последующие ежемесячные арендные платежи.

8. Размер платежа при аренде с выкупом коммерческих помещений может быть повышен на конкурсной основе.
9. Размер ежемесячного арендного платежа устанавливается из расчета на 1 (один) квадратный метр жилой и нежилой (коммерческой) площади или на 1 (одно) машиноместо.

10. **При прямой продаже жилых помещений** социал, эконом и бизнес классов цена продажи 1 (одного) квадратного метра помещения формируется путем увеличения цены приобретения на 15 (пятнадцать) и 30 (тридцать) процентов соответственно.
11. **При прямой продаже коммерческих помещений** цена продажи 1 (одного) квадратного метра помещения формируется путем увеличения цены приобретения минимум на 30 (тридцать) процентов для коммерческих помещений на цокольном этаже минимум на 7 (семь) процентов для коммерческих помещений на подвальных этажах и минимум на 50 (пятьдесят) процентов для всех остальных коммерческих помещений. При этом цена продажи коммерческих помещений может быть повышена на конкурсной основе.
12. **При прямой продаже машиноместа** цена продажи 1 (одного) машиноместа формируется путем увеличения цены приобретения минимум на 15 (пятнадцать) процентов.

### **Глава 3. Заключительные положения**

13. Настоящая Методика подлежит корректировке путем внесения в нее изменений и дополнений в случае изменения параметров, установленных при формировании Методики, в том числе увеличение ставки фондирования Фонда.