

Акционерное общество «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына»	Редакция 1
Порядок реализации жилых и коммерческих (нежилых) помещений АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына»	ПР-ФНСК-__-2017

УТВЕРЖДЕНО
Решением Правления
АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына»
от «02» марта 2015 года

ПОРЯДОК РЕАЛИЗАЦИИ
жилых и коммерческих (нежилых) помещений Фонда недвижимости по
Программе жилищного строительства «Нұрлы жер» по направлению
Арендное жилье.
(с изменениями и дополнениями по состоянию на _____)

ПР-ФНСК-__-2017

г.Астана, 2017 год

Акционерное общество «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына»	Редакция 1
Порядок реализации жилых и коммерческих (нежилых) помещений АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына»	ПР-ФНСК-__-2017

Информация

о Порядке реализации жилых и коммерческих (нежилых) помещений
АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына» по Программе жилищного
строительства «Нұрлы жер» по направлению Арендное жилье.

Функциональная сфера действия документа	Реализация коммерческой недвижимости
Цель документа	Определения порядка реализации коммерческих (нежилых) помещений на условиях прямой продажи, аренды и аренды с выкупом для физических и юридических лиц Республики Казахстан
Разработчик	Департамент реализации и мониторинга активов
Редакция	Редакция № 1
Введен взамен	Вводится впервые
Дата введения в действие	С даты принятия уполномоченным органом АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына» решения об утверждении документа
Срок действия	До окончания реализации коммерческой недвижимости по Программе жилищного строительства «Нұрлы жер» по направлению Арендное жилье.
Место нахождения подлинника	Канцелярия Фонда недвижимости

Акционерное общество «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына»	Редакция 1
Порядок реализации жилых и коммерческих (нежилых) помещений АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына»	ПР-ФНСК-__-2017

Содержание

Глава 1. Общие положения	5
Глава 2. Порядок подачи Заявок на предоставление жилых, коммерческих (нежилых) помещений, а также машиномест на условиях Аренды, Аренды с выкупом, Продажи. Формирование очередности Заявителей.	9
2.1. Порядок подготовки жилых помещений к распределению.	9
2.2. Порядок подачи Заявок на предоставление жилых помещений на условиях Аренды с выкупом и Продажи и формирование очередности Заявителей.....	9
2.3. Порядок подачи Заявок на предоставление коммерческих (нежилых) помещений, а также машиномест на условиях Продажи и Аренды с выкупом и формирование списка Заявителей.....	13
2.4. Порядок проведения Аукциона по реализации коммерческих нежилых) помещений на условиях Аренды с выкупом и Продажи.....	11
2.5. Порядок проведения свободной реализации жилых и коммерческих (нежилых) помещений, а также машиномест.....	13
Глава 3. Порядок формирования и регламент работы Рабочей комиссии.....	17
Глава 4. Порядок заключения, расторжения договоров аренды/аренды с выкупом жилых, коммерческих (нежилых) помещений, а также машиномест.	18
4.1. Заключение договора аренды с выкупом жилых помещений.....	15
4.2. Заключение договора аренды, аренды с выкупом коммерческих (нежилых) помещений, а также машиномест.....	20
4.3. Порядок заключения договора купли-продажи жилых, коммерческих (нежилых) помещений, а также машиномест.....	22
4.4. Условия и порядок внесения первоначального взноса, частичного досрочного погашения и досрочного полного выкупа жилых и коммерческих (нежилых) помещений, а также машиномест.....	23
4.5. Расторжение договоров аренды с выкупом жилых, коммерческих (нежилых) помещений, а также машиномест, освобождение помещений и вторичная реализация.....	24
Приложение №1. Перечень документов, предоставляемых в банки второго уровня (БВУ) для расчета минимальной суммы арендного платежа (МСАП).	
Приложение №2. Методика расчета максимальной суммы арендного платежа (МСАП).	
Приложение №3. Методика расчета цены продажи и ежемесячного арендного платежа при аренде с выкупом жилых и коммерческих (нежилых) помещений, а также машиномест АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына» по Программе развития регионов до 2020 года	
Приложение №4. Перечень документов, предоставляемых в Управляющую Компанию для распределения жилых помещений.	
Приложение №5. А) Перечень документов, предоставляемых в Управляющую Компанию для распределения коммерческих (нежилых) помещений, а также машиномест.*Б) Перечень документов предоставляемых в Управляющую Компанию для участия в Аукционе.	

Акционерное общество «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына»	Редакция 1
Порядок реализации жилых и коммерческих (нежилых) помещений АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына»	ПР-ФНСК-__-2017

Приложение №6. Формы для заполнения, при подаче заявки, расчете МСАП.

Приложение №7. Типовой договор аренды с выкупом жилого помещения.

Приложение №8. Типовой договор аренды с выкупом коммерческого (нежилого) жилого помещения.

Приложение №9. Типовой договор купли-продажи жилого помещения через механизм ипотечного кредитования.

Приложение №10. Типовой договор аренды с выкупом машиноместа.

Приложение №11. Типовой договор аренды машиноместа.

Приложение №12. Типовой договор аренды коммерческого (нежилого) помещения.

Акционерное общество «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына»	Редакция 1
Порядок реализации жилых и коммерческих (нежилых) помещений АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына»	ПР-ФНСК-__-2017

Глава 1. Общие положения

1. Настоящий Порядок реализации жилых и коммерческих (нежилых) помещений, а также машиномест АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына» (далее – Порядок реализации) разработан в целях определения условий и процедур реализации жилых и коммерческих (нежилых) помещений, а также машиномест, принадлежащих АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына» (далее – Фонд недвижимости), построенных в рамках Программы жилищного строительства «Нурлы Жер» по направлению Арендное жилье.

2. Порядок реализации разработан в соответствии с целями и задачами Фонда недвижимости, определенными в актах Правительства Республики Казахстан, Правилах реализации жилых и коммерческих (нежилых) помещений АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына» по Программе жилищного строительства «Нурлы Жер» по направлению Арендное жилье (далее - Правила) и во внутренних документах Фонда недвижимости, и направлен на повышение доступности жилых помещений Фонда недвижимости для физических лиц, граждан Республики Казахстан, а также на обеспечение финансовой устойчивости Фонда недвижимости и возвратности выделенных средств на финансирование строительства.

3. Порядок реализации неразрывно связан с Правилами, и не должен противоречить условиям, закрепленным в Правилах. Основные понятия, используемые в настоящем Порядке реализации, закреплены п. 4 Правил.

Дополнительные понятия, используемые в настоящем Порядке:

4. В настоящих Правилах используются следующие основные понятия:

Термин	Определение
Заявка	намерение физического или юридического лица, получить у Фонда недвижимости жилое, коммерческое (нежилое) помещение или машиноместо на условиях аренды, аренды с выкупом или продажи, выраженное в отправке авторизованного запроса с помощью специализированного интернет-ресурса Фонда недвижимости
Система подачи заявок	автоматизированная система с возможностью удаленного доступа физических и юридических лиц, предназначенная для регистрации Заявителей на специализированном интернет-ресурсе Фонда недвижимости и дальнейшей подачи Заявки.
Публикация	официальное предание гласности информации путем размещения на официальном интернет сайте/ специализированном интернет ресурсе Фонда недвижимости/Управляющей

Акционерное общество «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына»	Редакция 1
Порядок реализации жилых и коммерческих (нежилых) помещений АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына»	ПР-ФНСК-__-2017

	компании.
Тип квартир	совокупность характеристик жилых помещений объединенных по принципу количества комнат и площади помещения с учетом незначительных отклонений. Типы квартир определяются Фондом недвижимости.
Способ реализации	получение прав на помещение путем заключения договоров аренды, аренды с выкупом или купли-продажи.
Основная очередность	списки, формируемые Рабочей комиссией после окончания срока приема заявок по каждому Типу квартир и Способу реализации квартир в соответствии с Правилами, имеющие фиксированную последовательность, в которой указываются Заявители, претендующие на получение помещений. Количество Заявителей должно соответствовать количеству жилых помещений определенного типа, на которые осуществлялся прием заявок в рамках Программы.
Дополнительная очередность	дополнительные списки, формируемые по каждому Типу квартир и Способу реализации квартир в соответствии с Правилами, имеющие фиксированную последовательность, в которой указываются Заявители, следующие после Основной очередности и претендующие на получение помещений, количество которых должно быть не менее 50% от количества заявок Основной очередности.
Окончательная очередность	утвержденные Рабочей комиссией списки, формируемые по каждому Типу квартир и Способу реализации квартир в соответствии с Правилами, имеющие фиксированную последовательность, в которой указываются Заявители, претендующие на получение помещений, своевременно предоставившие необходимые документы Фонду недвижимости/Управляющей компании и соответствующие критериям Программы. В Окончательную

Акционерное общество «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына»	Редакция 1
Порядок реализации жилых и коммерческих (нежилых) помещений АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына»	ПР-ФНСК-__-2017

	очередность входят Заявители из Основной и Дополнительной очередности.
Объект строительства Фонда недвижимости	строящееся и/или построенное сооружение или здание со всеми относящимися к нему оборудованием, инженерными коммуникациями, подсобными и вспомогательными сооружениями и устройствами, предусмотренными проектом на его строительство, реконструкцию, техническое перевооружение или расширение, в котором Фонд недвижимости приобрел жилые и/или коммерческие (нежилые) помещения в рамках Программы.
БВУ	банк второго уровня, с которым у Фонда недвижимости заключен меморандум или договор на осуществление расчета МСАП Заявителя.
МИО	местный исполнительный орган Республики Казахстан (акимат).
Аукционист	лицо, назначенное (уполномоченное) Управляющей компанией/Фондом недвижимости для проведения аукциона.
Английский метод продаж	метод проведения Аукциона, при котором стартовая цена повышается с заранее объявленным шагом до момента, когда остается один участник, предложивший наиболее высокую цену продажи или размер ежемесячного арендного платежа от установленной Стартовой цены.
Объект Аукциона	коммерческое (нежилое) помещение, право на Аренду с выкупом или Продажу которого выставляется на аукцион;
Участник Аукциона	юридическое или физическое лицо, зарегистрированное в установленном порядке для участия в Аукционе;
Победитель Аукциона	участник, который предложил в процессе проведения Аукциона наиболее высокую цену от установленной стартовой цены по конкретному объекту Аукциона;
Стартовая цена	цена, с которой начинается Аукцион по каждому Объекту Аукциона. При

Акционерное общество «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына»	Редакция 1
Порядок реализации жилых и коммерческих (нежилых) помещений АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына»	ПР-ФНСК-__-2017

	Продаже стартовая цена не может быть ниже минимальной стоимости коммерческого помещения, при Аренде с выкупом – ниже размера ежемесячного арендного платежа, утверждаемого Правлением Фонда недвижимости.
Конечная цена	цена предложенная Участником Аукциона, ставшего победителем по конкретному Объекту Аукциона;
Минимальная цена продажи	цена, ниже которой помещение не может быть реализовано;
Рабочая комиссия	комиссия, создаваемая решением Правления Фонда недвижимости и формируемая из представителей Управляющей компании, Фонда недвижимости. Численность комиссии не должна превышать 5 (пять) человек.
Наблюдатели	представители государственных органов, средств массовой информации, присутствующие при заседании Рабочей комиссии с целью недопущения нарушений в процессе распределения помещений и объективной оценки справедливости решений Рабочей комиссии . 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;
Срок аренды	срок действия договора аренды с выкупом, по завершению которого Арендатор выплачивает цену приобретения и вознаграждение. Договор аренды с выкупом жилых помещений заключается на срок от 3 (три) до 15 (пятнадцать) лет. Договор аренды с выкупом коммерческих помещений, а также машиномест заключается на срок не более 10 (десять) лет. При этом максимальный срок аренды с выкупом может быть сокращен в зависимости от условий

Акционерное общество «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына»	Редакция 1
Порядок реализации жилых и коммерческих (нежилых) помещений АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына»	ПР-ФНСК-__-2017

	финансирования Фонда недвижимости.
--	------------------------------------

Глава 2. Порядок подачи Заявок на предоставление жилых, коммерческих (нежилых) помещений, а также машиномест на условиях Аренды, Аренды с выкупом, Продажи. Формирование очередности Заявителей.

2.1. Порядок подготовки жилых помещений к распределению.

4. Реализация жилых помещений, определенных к реализации через МИО, осуществляется в соответствии с Постановлением Правительства, Правилами, а также условиями типового соглашения заключаемого между МИО и Фондом недвижимости.

5. Формирование списка жилых помещений реализуемых через МИО, а также утверждение соотношения способов реализации жилых помещений, определенных к реализации через МИО, осуществляется решениями Правления Фонда недвижимости.

6. Жилые помещения, определенные к реализации через МИО, но не распределенные МИО определяются Фондом недвижимости, к реализации в соответствии с Разделом 2.2. настоящего Порядка.

2.2. Порядок подачи Заявок на предоставление жилых помещений на условиях Аренды с выкупом и Продажи и формирование очередности Заявителей

7. Настоящий раздел определяет порядок подачи Заявок на жилые помещения Фонда недвижимости, не распределенные в соответствии с пунктом 4 настоящего Порядка реализации.

8. Лицо, заинтересованное в приобретении квартиры, посредством Интернета, заходит на специализированный интернет-ресурс Фонда недвижимости где проходит обязательную регистрацию. Регистрацию на сайте Заявитель имеет право осуществить как до начала, так и после объявленного срока приема Заявок. Для идентификации Заявителя используется электронная цифровая подпись (ЭЦП), которая выдается уполномоченным государственным органом Республики Казахстан, и приравнивается к собственноручной подписи подписывающего лица. При осуществлении регистрации Заявитель получает уведомление на свой электронный ящик, указанный при регистрации (сообщение об авторизации), содержащее пароль, используемый в дальнейшем для входа в Систему подачи заявок. В качестве идентификатора Заявителя используется индивидуальный идентификационный номер гражданина РК (далее - ИИН). Алгоритм выбора определенного типа квартиры будет доступен для Заявителя в Системе подачи заявок.

9. Срок начала приема Заявок устанавливается в соответствии с п. 39 Правил.

10. В установленный срок начала приема Заявок, возможность отправить Заявку на приобретение жилых помещений открывается одновременно для всех

Акционерное общество «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына»	Редакция 1
Порядок реализации жилых и коммерческих (нежилых) помещений АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына»	ПР-ФНСК-__-2017

зарегистрированных пользователей, вошедших в Систему подачи заявок при помощи своего ИИН и ранее полученного пароля.

11. Заявитель одновременно может отправить только одну Заявку на определенный Тип квартиры и Способ реализации в электронном виде. При этом Заявитель после фактической подачи Заявки не может изменить выбранный им Тип квартиры.

12. Регистрируясь на специализированном интернет-ресурсе Фонда недвижимости и подавая Заявку, Заявитель соглашается с возможным изменением общей площади жилого помещения после получения технического паспорта, с условиями Программы, Правил и настоящего Порядка реализации, на открытую публикацию его данных как Заявителя, и берет на себя полную ответственность за исключение из Основной и/или Дополнительной очередности по причине не соответствия критериям, закрепленным в Правилах и в настоящем Порядке реализации, а также за предоставление ошибочной или несоответствующей действительности информации.

13. После отправки Заявки Заявитель получает автоматическое подтверждение о принятой от него Заявке с соответствующим порядковым регистрационным номером по определенному Типу квартир, Способу реализации, датой и временем регистрации Заявки. Данное подтверждение дублируется на электронную почту, указанную при регистрации Заявителя.

14. В случае приема Заявки Системой подачи Заявок, Заявитель не имеет права отозвать Заявку, изменить ее и подать ее снова до окончания срока приема заявок.

15. По окончании срока приема Заявок Заявитель имеет право отозвать Заявку путем подачи письменного заявления в офис Управляющей компании/Фонда недвижимости, и имеет право подать Заявку на Объект строительства Фонда недвижимости, срок приема Заявок на который еще не завершен.

16. Автоматически сформированные очередности отражаются в открытом доступе на специализированном интернет-ресурсе Фонда недвижимости.

17. Не позднее 2 (двух) рабочих дней с момента окончания срока приема Заявок, одновременно с формированием Основной очередности Рабочей комиссией формируется, утверждается и публикуется Дополнительная очередность, и устанавливаются сроки приема документов. Заявители, попавшие в Дополнительную очередность, стоят следующими по очередности за Заявителями из Основной очередности. При этом распределение жилья Заявителям из Дополнительной очередности осуществляется только при условии исключения Заявителей из Основной очередности, по каким-либо причинам и в случаях предусмотренных Правилами и настоящим Порядком реализации.

18. Последующие изменения в Основной и Дополнительной очередностях допускаются только на основании соответствующих решений **Рабочей комиссии**, принимаемых в соответствии с Главой 3 настоящего Порядка реализации.

19. Публикация Основной и Дополнительной очередностей осуществляется не позднее 2 (двух) рабочих дней с момента утверждения Рабочей комиссией. Информация должна включать в себя сведения о лицах,

Акционерное общество «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына»	Редакция 1
Порядок реализации жилых и коммерческих (нежилых) помещений АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына»	ПР-ФНСК-__-2017

вошедших в Основную и Дополнительную очередность и сроки приема документов, указанных в Приложении № 4 настоящего Порядка. Срок приема и проверки документов от Заявителей, не должен быть **менее 3 (трех) рабочих** дней с момента публикации.

20. После публикации утвержденной **Рабочей комиссией** Основной и Дополнительной очередностей все Заявки, не вошедшие в Основную и Дополнительную очередности, переходят в статус ожидания до подписания договоров аренды с выкупом/продажи всех жилых помещений. Данные Заявки аннулируются в случае подачи Заявителями письменного отказа от участия в распределении в Управляющую компанию/Фонд недвижимости, либо при подписании договоров аренды с выкупом/продажи всех жилых помещений в Объекте строительства Фонда недвижимости. Заявители, подавшие письменный отказ, получают право подавать Заявки на другие Объекты строительства Фонда недвижимости в рамках Программы.

21. В случае если Заявитель, получивший право сдать документы, не соответствует критериям, указанным в Правилах и Порядке, не сдает их в объявленные сроки, либо совершает иные действия (бездействия), приводящие к аннулированию Заявки, то его очередность переходит к следующему по очередности Заявителю по данному Типу квартир, а Заявителям из Дополнительной очередности, стоящим следующими в очередности, предоставляется возможность войти в Основную очередность по данному Типу квартир.

22. Результаты приема и проверки документов в срок не позднее 2 (двух) рабочих дней после окончания срока приема и проверки документов Управляющей компанией/Фондом недвижимости направляются на рассмотрение сформированной для этих целей **Рабочей** комиссии. **Рабочая** комиссия в сроки не более 5 (пяти) рабочих дней принимает решение об утверждении Окончательной очередности, и фиксирует все случаи исключения Заявителей из Основной очередности и Дополнительной очередности.

23. Окончательная очередность публикуется Управляющей компанией/Фондом недвижимости не позднее 2 (двух) рабочих дней с момента утверждения Рабочей комиссией. **Рабочая** комиссия, имеет право продлить сроки приема документов у лиц из Основной и Дополнительной очередности, а также объявить прием документов у лиц, чьи Заявки находятся в режиме ожидания в соответствии с п.20 Порядка, в том числе в случае подачи ими письменного заявления о продлении срока в течении установленного срока приема документов. При этом лица, вошедшие в утвержденную Окончательную очередность, получают право выбора квартир и заключения договоров, а в отношении лиц, по которым продлен/объявлен срок приема документов **Рабочая** комиссия в последующем принимает отдельное решение об утверждении дополнений в Окончательную очередность согласно п. 22 Порядка. Заявки, не вошедшие в Окончательную очередность, аннулируются.

24. После проверки документов Заявителей, принятия решения **Рабочей** комиссией об утверждении Окончательной очередности, всем Заявителям, вошедшим в Окончательную очередность, предлагается осмотреть квартиры для осуществления их последующего выбора, в соответствии с графиком, устанавливаемым Фондом недвижимости/Управляющей компанией.

Акционерное общество «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына»	Редакция 1
Порядок реализации жилых и коммерческих (нежилых) помещений АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына»	ПР-ФНСК-__-2017

25. Предложение по выбору/осмотру и выбору квартир, а также график выбора/осмотра и сроки выбора квартир должны быть опубликованы не позднее, чем за 5 (пять) календарных дней до наступления срока начала осмотра и выбора квартир. Для осмотра и выбора квартир для всех Заявителей устанавливается срок выбора квартир, который не должен превышать 10 (десяти) календарных дней со дня предложения, а также график выбора квартир. В течение данного срока, каждый Заявитель, в соответствии с очередностью и временем установленным в опубликованном графике выбора квартир, должен выбрать жилое помещение, путем подачи письменного заявления, либо письменно отказаться от выбора жилого помещения. Неявка заявителей на выбор квартиры в установленный срок является основанием для аннулирования очередности осмотра и выбора квартир Заявителя и право его выбора переходит к следующим по очередности Заявителям которые обязаны незамедлительно осуществить выбор жилого помещения, путем подачи письменного заявления, либо письменно отказаться от выбора жилого помещения. Приоритеты в выборе помещений Заявителям предоставляются согласно Окончательной очередности, утвержденной Рабочей комиссией. Заявители, чья очередность была аннулирована, теряют приоритет, но имеют право до окончания, опубликованного для них срока, по мере обращения, выбрать квартиру из оставшихся после распределения по графику.»

26. Если Заявитель отказался от предложенных согласно его очередности жилых помещений, либо не осуществил свой выбор в течение срока выбора квартир, установленного согласно п. 25, он исключается из Окончательной очередности, и его Заявка аннулируется, о чем Управляющей компанией/Фондом недвижимости составляется соответствующий акт. При этом Заявитель имеет право участвовать в распределении других Объектов строительства Фонда недвижимости в рамках Программы путем подачи новой Заявки.

27. После выбора жилого помещения, который письменно подтверждается Заявителем или его полномочным представителем, Уполномоченным лицом Управляющей компании/Фондом недвижимости не позднее 2 (двух) рабочих дней с момента окончания срока осмотра и выбора квартир принимается решение о закреплении соответствующих жилых помещений за Заявителями.

28. Перечень закрепленных за Заявителями жилых помещений, утвержденный в соответствии с пунктом 27, в течение 1 (одного) рабочего дня передается в письменном виде уполномоченным лицам для публикации, которая должна быть осуществлена не позднее 3 (трех) рабочих дней со дня получения. В публикуемом перечне закрепленных жилых помещений указывается Ф.И.О. Заявителя, номер Заявки и дата приема, номер закрепленного за Заявителем жилого помещения, наименование и адрес жилого комплекса, с указанием сроков подписания договоров купли – продажи или аренды с выкупом.

29. Утвержденный перечень закрепленных жилых помещений является основанием для заключения договора аренды с выкупом или договора купли-продажи между Фондом недвижимости/Управляющей компанией и Заявителем.

30. Неявка лиц, указанных в перечне закрепления жилых помещений в установленные и опубликованные сроки для заключения договора или совершения иных действий или бездействий, влекущих не заключение договора,

Акционерное общество «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына»	Редакция 1
Порядок реализации жилых и коммерческих (нежилых) помещений АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына»	ПР-ФНСК-__-2017

является основанием для исключения данного Заявителя из перечня закрепления жилых помещений. Для исключения Управляющая компания/Фонд недвижимости направляет данную информацию в **Рабочую** комиссию для принятия решения об изменении списка утвержденной Окончательной очередности и аннулирования заявок соответствующих Заявителей.

31. Утвержденная Окончательная очередность Заявителей действительна до момента заключения договоров аренды с выкупом/купли-продажи или аннулирования Заявок Заявителей, указанных в Окончательной очередности.

32. В случае если после проведения всех вышеуказанных процедур, образовался пул нераспределенных жилых помещений, то данные помещения могут быть реализованы Фондом недвижимости юридическим лицам с возможным предварительным изменением способа реализации.

33. В случае если после проведения процедур указанных в пункте 32 образовался пул нераспределенных жилых помещений, Фондом недвижимости объявляется второе распределение через интернет. В данном случае на жилые помещения могут претендовать граждане Республики Казахстан, независимо от наличия или отсутствия жилья. Распределение жилья в данном случае осуществляется в соответствии с Разделом 2.2. настоящего Порядка реализации.

34. В случае если после второго распределения жилых помещений, определенных для реализации через аренду с выкупом и продажу образовался пул нераспределенных жилых помещений, то данные нереализованные помещения могут быть реализованы юридическим лицам, либо переданы на Свободную реализацию с возможным предварительным изменением способа реализации. Свободная реализация жилых помещений проходит в соответствии с Разделом 2.5. настоящего Порядка реализации».

2.3. Порядок подачи Заявок на предоставление коммерческих (нежилых) помещений, а также машиномест на условиях Продажи и Аренды с выкупом и формирование списка Заявителей.

35. Фонд недвижимости не позднее 5 (пяти) рабочих дней после ввода объекта в эксплуатацию размещает на официальном сайте Фонда недвижимости объявление с указанием даты начала и окончания приема Заявок на получение или приобретение коммерческих (нежилых) помещений, а также машиномест в конкретном Объекте строительства Фонда недвижимости. В объявлении указываются характеристики, количество помещений, предварительные площади каждого коммерческого (нежилого) помещения, размер ежемесячных арендных платежей при аренде с выкупом и стоимости при прямой продаже.

36. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в приобретении коммерческого (нежилого) помещения, а также машиноместа посредством Интернета заходит на интернет ресурс Фонда недвижимости, в специальный раздел, где размещена форма обратной связи для подачи Заявки на приобретение коммерческого (нежилого) помещения. Заполнив и отправив

Акционерное общество «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына»	Редакция 1
Порядок реализации жилых и коммерческих (нежилых) помещений АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына»	ПР-ФНСК-__-2017

данную форму, Заявитель осуществляет подачу Заявки на приобретение коммерческого (нежилого) помещения.

37. Возможность отправить Заявку на коммерческое (нежилое) помещение и/или машиноместо открывается в установленный и опубликованный срок начала приема Заявок на коммерческие (нежилые) помещения. Подавая Заявку, Заявитель соглашается с возможным изменением общей площади коммерческого (нежилого) помещения после получения технического паспорта, соглашается на условия Программы, Правил и настоящего Порядка реализации, соглашается на открытую публикацию предоставленных данных, а также берет на себя полную ответственность за предоставление ошибочной или заведомо недостоверной информации.

38. При подаче Заявки Заявитель указывает конкретное коммерческое (нежилое) помещение/машиноместо и Способ реализации. При этом одновременно Заявитель не может подать несколько Заявок с различными Способами реализации на одно и то же помещение.

39. Количество Заявок подаваемых Заявителем на различные коммерческие (нежилые) помещения и машиноместа не ограничено.

40. После отправки Заявки Заявитель получает автоматическое подтверждение о принятой от него Заявке с соответствующим регистрационным номером, датой и временем регистрации Заявки. Данное подтверждение дублируется на электронную почту, указанную при регистрации Заявителя.

41. Если на одно коммерческое (нежилое) помещение, а также машиноместо по окончании установленного срока подачи Заявок подано более двух Заявок, то реализация проводится через Аукцион в порядке, предусмотренном разделом 2.4. настоящего Порядка реализации.

42. По окончании срока приема Заявок заявитель имеет право отозвать Заявку, путем подачи письменного заявления в офис Управляющей компании/Фонда недвижимости.

43. При приеме Заявок на предоставление коммерческих (нежилых) помещений, а также машиномест приоритет отдается Заявителям, претендующим на приобретение помещений в следующей последовательности: на условиях Продажи, затем Аренды с выкупом.

44. В течении 3 (трех) рабочих дней после окончания срока приема Заявок Управляющей компанией/Фондом недвижимости публикуется список Заявителей, а также публикуется объявление с указанием лиц, от которых будут приниматься документы и списка необходимых документов. В случае подачи более одной Заявки на одно помещение публикуется информация о приеме документов для участия в Аукционе и сроках его проведения.

45. Управляющей компанией/Фондом недвижимости проводится прием документов от Заявителей, претендующих на получение коммерческих (нежилых) помещений, а также машиномест для заключения договоров Аренды с выкупом и/или договоров купли-продажи. При этом срок приема документов составляет не менее 10 (десяти) рабочих дней.

46. В случае если Заявитель получивший право сдать документы не сдает их в установленные в объявлении сроки, то его Заявка аннулируется.

47. В случае выявления Управляющей компанией/Фондом недвижимости, при приеме документов от Заявителя, несоответствия документов информации,

Акционерное общество «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына»	Редакция 1
Порядок реализации жилых и коммерческих (нежилых) помещений АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына»	ПР-ФНСК-__-2017

указанной в электронной Заявке, Заявитель исключается из очередности на получение коммерческого (нежилого) помещения/машиноместа.

48. В случае если после проведения всех вышеуказанных процедур образовался пул нераспределенных (невостребованных) коммерческих (нежилых) помещений, а также машиномест данные помещения передаются на свободную реализацию. Свободная реализация жилых помещений проходит в соответствии с разделом 2.5. настоящего Порядка реализации.

2.4. Порядок проведения Аукциона по реализации коммерческих (нежилых) помещений на условиях Аренды с выкупом и Продажи.

49. Объявление с указанием сроков предоставления документов, для регистрации в качестве Участника Аукциона и сроков проведения Аукциона публикуется Управляющей компанией/Фондом недвижимости. В объявлении должна быть указана следующая информация:

50. Между датой оповещения и датой начала регистрации Участников Аукциона должно быть не менее 3 (трех) рабочих дней. Нарушение срока предоставления документов, указанного в объявлении, является основанием для аннулирования принятой Заявки.

51. Управляющая компания/Фонд недвижимости назначает Аукциониста до начала регистрации Участников Аукциона.

52. Комиссия по проведению Аукциона формируется Управляющей компанией/Фондом недвижимости с участием представителя Фонда недвижимости.

53. При проведении Аукциона, в первую очередь, проводится Аукцион по реализации коммерческих (нежилых) помещений путем Продажи. В случае отсутствия Заявок или не предоставления необходимых документов и взносов по Заявкам на условиях Продажи, либо если Участники не явились на Аукцион по реализации коммерческих (нежилых) помещений путем Продажи, проводится Аукцион по реализации коммерческих помещений в Аренду с выкупом.

54. Заявитель при подаче Заявки на участие в Аукционе должен внести на счет Управляющей компании/Фонда недвижимости гарантийный взнос в размере 3 % (трех) процентов от Стартовой цены реализации объекта Аукциона путем Продажи, и в размере ежемесячного арендного платежа при Аукционе по реализации в Аренду с выкупом. Гарантийный взнос случае объявления участника победителем Аукциона служит обеспечением его обязательства заключить с Управляющей компанией договор купли-продажи или договор аренды/аренды с выкупом.

55. Регистрация участника Аукциона производится при наличии полного комплекта требуемых документов и своевременном внесении гарантийного взноса. В случае не предоставления лицом, намеренным участвовать в Аукционе, полного пакета документов или несвоевременном внесении гарантийного взноса, Аукционист вправе отказать в регистрации для участия в Аукционе.

56. Участник, отзывавший заявку на участие в Аукционе позднее, чем за 1 (один) рабочий день до начала проведения Аукциона лишается права на возврат гарантийного взноса.

57. Аукцион проводится в присутствии комиссии по проведению Аукциона, которая должна следить за правильностью проведения Аукциона. Для проведения

Акционерное общество «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына»	Редакция 1
Порядок реализации жилых и коммерческих (нежилых) помещений АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына»	ПР-ФНСК-__-2017

Аукциона необходимо присутствие как минимум двух третей от общего количества членов комиссии (кроме Аукциониста). До проведения Аукциона Аукционист должен надлежащим образом известить членов комиссии о месте, дате и времени проведения Аукциона.

58. Аукцион проводится с использованием Английского метода продаж.

59. Аукцион объявляется несостоявшимся в одном из следующих случаев:

А) если на Аукцион явилось менее двух Участников;

Б) если на Аукцион явилось менее двух третей от общего числа членов Комиссии;

В) если Победитель отказывается или уклоняется от подписания договора купли-продажи или договора аренды/аренды с выкупом в установленные п.62 сроки.

В случаях, указанных в пп. Б) и В) Аукцион объявляется повторно.

60. Если Аукцион объявляется несостоявшимся, составляется протокол, в котором отражаются соответствующие причины, послужившие основанием для признания Аукциона несостоявшимся.

61. В случае если Аукцион признан несостоявшимся реализация производится Заявителю, сдавшему документы и явившемуся на Аукцион, при этом приоритет отдается реализации путем продажи, и только при отсутствии желающих заключить договор купли-продажи проводится Аукцион по реализации коммерческих (нежилых) помещений в аренду с выкупом.

62. При наличии только одного участника Аукцион по реализации коммерческих (нежилых) помещений в аренду с выкупом считается несостоявшимся и реализация производится Заявителю, сдавшему документы и явившемуся на Аукцион.

63. По результатам проведенного Аукциона Победитель должен заключить соответствующий договор в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней. В случаях, когда Победитель Аукциона не является для заключения договора в установленный срок Аукцион объявляется несостоявшимся и объявляется новый Аукцион.

2.5. Порядок проведения свободной реализации жилых и коммерческих (нежилых) помещений, а также машиномест.

64. В течение 3 (трех) рабочих дней после объявления Аукциона несостоявшимся и в случае отсутствия действующих Заявок, на специализированном интернет-портале Фонда недвижимости объявляется Свободная реализация коммерческих (нежилых) помещений.

65. Реализация жилых помещений согласно настоящему разделу возникает в случае, отраженном в п. 34 настоящего Порядка реализации.

66. Управляющая компания/Фонд недвижимости публикует информацию с указанием основных характеристик, количества помещений, предварительных площадей, стоимости при продаже, размера ежемесячных арендных платежей при аренде с выкупом, аренде, сроках начала и окончания приема Заявок.

67. Свободная реализация нереализованных жилых помещений будет производиться путем подписания договора купли-продажи и аренды с выкупом с Управляющей компанией/Фондом недвижимости по мере поступления Заявок на интернет ресурсе. Свободная реализация нереализованных коммерческих

Акционерное общество «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына»	Редакция 1
Порядок реализации жилых и коммерческих (нежилых) помещений АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына»	ПР-ФНСК-__-2017

(нежилых) помещений, будет производиться путем подписания договора купли-продажи, аренды с выкупом и аренды с Управляющей компанией/Фондом недвижимости по мере поступления Заявок.

68. В случае если в период приема Заявок поступило несколько Заявок на одно и то же коммерческое (нежилое) помещение по одному и тому же Способу реализации, то приоритет отдается по времени подачи Заявки.

69. В случае если на одно и то же жилое, коммерческое (нежилое) помещение поступило несколько Заявок по одному и тому же Способу реализации, то приоритет отдается по времени подачи Заявки.

70. Свободная реализация также может быть осуществлена путем Продажи жилых и коммерческих (нежилых) помещений, а также машиномест Заявителю через кредитование или ипотечное кредитование финансовыми организациями. При этом все расходы, связанные с оформлением кредита/ипотечного кредита, несет Заявитель.

71. В течении 1 (одного) рабочего дня после подачи каждой Заявки Управляющая компания/Фонд недвижимости публикует для Заявителей, от которых будут приниматься документы с указанием срока и списка необходимых документов (Приложение № 4). Срок приема документов должен быть не менее 10 (десяти) рабочих дней для коммерческих (нежилых) помещений и не менее 15 (пятнадцати) рабочих дней для жилых помещений.

72. Основной порядок приема Заявок на приобретение жилых, коммерческих (нежилых) помещений, а также машиномест в период свободной реализации проходит согласно разделам 2.2. и 2.3. настоящего Порядка реализации.

73. При приеме Заявок на коммерческие (нежилые помещения) в период Свободной реализации приоритет остается за Заявителями, претендующими на приобретение помещений в следующей последовательности: через Продажу, затем в Аренду с выкупом. В случае отсутствия заявлений на приобретение коммерческих (нежилых) помещений, а также машиномест на условиях Продажи или в Аренду с выкупом, коммерческие (нежилые) помещения, а также машиноместа могут быть предоставлены физическим и юридическим лицам на условиях Аренды.

74. Основной порядок приема Заявок на приобретение коммерческих (нежилых) помещений, а также машиномест в Аренду проходит согласно разделу 2.3. настоящего Порядка реализации.

Глава 3. Порядок формирования и регламент работы Рабочей комиссии.

75. Для каждого региона формируется, и утверждается свой состав **Рабочей** комиссии.

76. **Жилищная комиссия создается решением Правления Фонда недвижимости, в нее могут быть включены представители Фонда, Фонда недвижимости, а также представителей общественных организаций, Акимата города, в котором реализуется настоящая Программа. Исключить**

77. **Рабочая комиссия создается решением Правления Фонда недвижимости и формируется из представителей Фонда недвижимости и Управляющей компании. Состав Рабочей комиссии должен быть сформирован и**

Акционерное общество «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына»	Редакция 1
Порядок реализации жилых и коммерческих (нежилых) помещений АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына»	ПР-ФНСК-__-2017

утвержден по предоставлению информации о нераспределенных жилых помещений момента предоставления Фонду недвижимости от МИО».

78. Рабочая комиссия создается решением Правления Фонда недвижимости и формируется из представителей Фонда недвижимости и Управляющей компании. Состав Рабочей комиссии должен быть сформирован и утвержден по предоставлению информации о нераспределенных жилых помещений момента предоставления Фонду недвижимости от МИО». По окончании сроков приема Заявок Рабочая комиссия формирует Окончательные Основные очередности и Дополнительные очередности Заявителей, и передает с необходимыми данными уполномоченным лицам для публикации.

79. Рабочая комиссия утверждает Окончательную Основную и Дополнительную очередность и фиксирует все случаи исключения Заявителей. Случаи исключения Заявителей фиксируются в протоколе Рабочей комиссии с указанием причин и приложением соответствующих документов.

80. На каждое заседание Рабочей комиссии могут быть приглашены Наблюдатели. Наблюдатели имеют право присутствовать на заседании Рабочей комиссии Фонда и знакомиться с материалами заседания Рабочей комиссии.

81. Сроки окончания действия работы Рабочей комиссии определяются решением Правления Фонда недвижимости, но не могут превышать срок более 1 (одного) года.

Глава 4. Порядок заключения, расторжения договоров аренды/аренды с выкупом жилых, коммерческих (нежилых) помещений, а также машиномест.

4.1. Заключение договора аренды с выкупом жилых помещений.

82. Договоры аренды с выкупом заключаются Управляющей компанией/Фондом недвижимости после оформления жилого помещения в качестве объекта недвижимости и государственной регистрации прав на недвижимое имущество

83. Договор с Заявителем на предоставление жилых помещений в Аренду с выкупом заключается Управляющей компанией/Фондом недвижимости на основании договора доверительного управления и/или доверенности, выданной Фондом недвижимости. Подписанный договор аренды с выкупом жилого помещения (далее – Договор) подлежит обязательному нотариальному удостоверению, а также государственной регистрации в случаях, установленных законодательством Республики Казахстан. Ответственность за регистрацию Договора несет Управляющая компания/Фонд недвижимости. Расходы по нотариальному удостоверению и регистрации Договора несет Арендатор.

84. Стороной Договора в качестве арендатора выступают все совершеннолетние и дееспособные члены семьи, доходы которых учитывались при расчете МСАП Заявителя, а также супруг(-а) Заявителя независимо от участия в МСАП.

85. При недостаточности МСАП Заявитель имеет право внесения первоначального взноса с целью уменьшения размера арендного платежа.

86. Договор подписывается с Заявителем с применением условий по обязательному внесению Заявителем на счет Управляющей компании/Фонда недвижимости гарантийного платежа, указанного в п. 23 Правил. Факт платежа подтверждается соответствующим платежным документом.

Акционерное общество «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына»	Редакция 1
Порядок реализации жилых и коммерческих (нежилых) помещений АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына»	ПР-ФНСК-__-2017

87. Гарантийный платеж вносится на весь период действия Договора и засчитывается в счет оплаты аренды последних 3 (трех) месяцев срока аренды. Вознаграждение Арендатору на гарантийный платеж Управляющей компанией/Фондом недвижимости не начисляется.

88. В течение 3 (трех) календарных дней с момента подписания договора аренды с выкупом Арендатор обязуется ежегодно осуществлять за свой счет страхование жилого на период действия всего срока договора аренды с выкупом. Договор страхования должен предусматривать осуществление страховых выплат Фонду недвижимости в размере, компенсирующем ущерб, нанесенный помещению вследствие его повреждения или уничтожения. Общая сумма страховой выплаты должна быть не ниже остатка основной стоимости соответствующего жилого помещения на момент страхования.

89. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором своих обязательств по Договору, вследствие чего у Арендатора возникли денежные обязательства перед Фондом недвижимости (долги по оплате арендных платежей, причинение вреда имуществу Фонда недвижимости, долги по оплате иных платежей связанных с содержанием имущества и его эксплуатацией, в том числе страхование и налоги), Управляющая компания/Фонд недвижимости имеет право осуществить списание средств с гарантийного платежа, при этом направляется соответствующее уведомление Арендатору.

90. Передача помещения Арендатору осуществляется после оплаты гарантийного платежа, первоначального взноса (при его наличии), первого арендного платежа, а также государственной пошлины за регистрацию Договора в уполномоченном органе.

91. Списание средств гарантийного платежа осуществляется Управляющей компанией по долгам Арендатора перед Фондом недвижимости не позднее 5 (пятого) числа каждого месяца, следующего за месяцем, в течение которого Арендатор должен был оплатить указанные услуги.

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

93. Акт о причинении ущерба подписывается Управляющей компанией, обслуживающей организацией 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 с указанием даты письменного уведомления Арендатора о подписании акта и предъявляется Арендатору для добровольного исполнения или возмещения ущерба.

94. В случае списания средств гарантийного платежа Арендатор должен возполнить гарантийный платеж в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента списания средств. Нарушение данного обязательства считается нарушением существенных условий заключенного Договора и является основанием для расторжения договора в одностороннем порядке.

95. Условия Договора должны предусматривать, что неотделимые улучшения арендованного помещения могут производиться Арендатором только с письменного согласия Управляющей компании/Фонда недвижимости.

Акционерное общество «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына»	Редакция 1
Порядок реализации жилых и коммерческих (нежилых) помещений АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына»	ПР-ФНСК-__-2017

Неотделимые улучшения разрешаются Управляющей компанией/Фондом недвижимости по письменному заявлению Арендатора. При этом Управляющая компания/Фонд недвижимости 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/Фондом недвижимости, возмещению не подлежат.

96. В случае изменения по инициативе Арендатора общей площади жилого помещения при его перестройке или перепланировке (переоборудовании), размер арендного платежа не пересматривается. При этом Арендатор обязан самостоятельно получить разрешение до проведения работ по соответствующим изменениям жилого или коммерческого помещения в органах Государственного архитектурно-строительного контроля и иных контролирующих органах.

4.2. Заключение договора аренды, аренды с выкупом коммерческих (нежилых) помещений, а также машиномест.

97. Договоры аренды с выкупом заключаются Управляющей компанией/Фондом недвижимости на основании договора доверительного управления и/или доверенности и после оформления коммерческого (нежилого) помещения в качестве объекта недвижимости и государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

98. Коммерческие (нежилые) помещения, а также машиноместа передаются в Аренду с выкупом на срок не более 10 (десяти) лет. При этом Арендатор имеет право на досрочное погашение части или всей стоимости коммерческого (нежилого) помещения/машиноместа и досрочное приобретение права собственности на коммерческое (нежилое) помещение/машиноместо в любое время.

99. Коммерческие (нежилые) помещения, а также машиноместа передаются в Аренду на срок не более 1 (одного) года.

100. Информация об Арендуемых помещениях публикуется Управляющей компанией/ Фондом недвижимости с указанием срока окончания аренды и срока приема заявок на приобретение данных помещений путем заключения договоров купли-продажи или аренды с выкупом.

101. Прием Заявок на приобретение Арендуемых помещений объявляется не позднее, чем за 1 (один) календарный месяц до истечения срока аренды. При этом реализация проводится в соответствии с разделом 2.3. настоящего Порядка реализации.

102. Коммерческие (нежилые) помещения, а также машиноместа предоставляются в Аренду с выкупом без подтверждения платежеспособности при обязательном внесении гарантийного платежа, равного 3 (трем) месячным арендным платежам на счет Управляющей компании/Фонда недвижимости.

103. Расходы по переоформлению права собственности и регистрации договоров аренды, аренды с выкупом и купли-продажи и в уполномоченном органе, в том числе дополнительных соглашений к ним, несет Покупатель или Арендатор.

104. При Аренде с выкупом оплата за коммунальные и эксплуатационные услуги (отопление, электроэнергия, услуги связи, водоснабжение, накопления на

Акционерное общество «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына»	Редакция 1
Порядок реализации жилых и коммерческих (нежилых) помещений АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына»	ПР-ФНСК-__-2017

капитальный ремонт и прочие расходы, связанные с содержанием имущества, возмещением расходов Фонда недвижимости, связанных с налогом на имущество, страхование) не входят в структуру арендного платежа и оплачиваются Арендатором самостоятельно. При Аренде оплата за коммунальные и эксплуатационные услуги (отопление, электроэнергия, услуги связи, водоснабжение) не входят в структуру арендного платежа и оплачиваются Арендатором самостоятельно.

105. В течение 3 (трех) календарных дней с момента подписания договора аренды с выкупом Арендатор обязуется ежегодно осуществлять за свой счет страхование коммерческого (нежилого) помещения на период действия всего срока договора аренды с выкупом или аренды. Договор страхования должен предусматривать осуществление страховых выплат Фонду недвижимости в размере, компенсирующем ущерб, нанесенный помещению вследствие его повреждения или уничтожения. Общая сумма страховой выплаты должна быть не ниже остатка основной стоимости соответствующего коммерческого (нежилого) помещения на момент страхования.

106. При отказе или несвоевременном осуществлении страхования помещения Фонд недвижимости/Управляющая компания имеет право списать расходы по страхованию с гарантийного платежа Арендатора.

107. При предоставлении коммерческих (нежилых) помещений, а также машиномест в Аренду с выкупом Арендатор коммерческого (нежилого) помещения/машиноместа имеет право заключить договор субаренды на срок не более 1 года по согласованию с Управляющей компанией. Сдача в субаренду без согласования Управляющей компанией является основанием для наложения штрафа в размере 2 (двух) месячных арендных платежей, а неоднократная субаренда без согласования Управляющей компанией является основанием для признания договора субаренды недействительным и расторжения договора аренды с выкупом с наложением вышеуказанных штрафных санкций.

108. Договоры аренды на машиноместа могут быть заключены без внесения гарантийного платежа, при условии единовременной оплаты арендных платежей, эксплуатационных и других услуг за весь срок аренды.

109. Управляющая компания/Фонд недвижимости до завершения первичной реализации имеет право передавать машиноместа в паркингах в Аренду на срок не более 1 (одного) месяца.

110. При аренде с выкупом машиномест в паркинге Арендатор имеет право сдавать машиноместо в субаренду при сроке субаренды менее 1 (одного) месяца без заключения договора субаренды с соблюдением требований законодательства Республики Казахстан.

111. При передаче машиномест в Аренду на срок не более 1 месяца внесение гарантийного платежа не требуется.

112. Передача помещения Арендатору осуществляется после оплаты гарантийного платежа, первоначального взноса (при наличии), первого арендного платежа, а также государственной пошлины за регистрацию Договора в уполномоченном органе.

113. Положения настоящего Порядка реализации касательно основания списания гарантийного платежа и расторжения договора аренды с выкупом жилых помещений применяются и при предоставлении коммерческих (нежилых)

Акционерное общество «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына»	Редакция 1
Порядок реализации жилых и коммерческих (нежилых) помещений АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына»	ПР-ФНСК-__-2017

помещений, а также машиномест в паркингах на условиях аренды и аренды с выкупом.

114. Условия договора аренды, аренды с выкупом коммерческого (нежилого) помещения, а также машиноместа должны предусматривать, что неотделимые улучшения арендованного имущества Фонда недвижимости могут производиться Арендатором только с письменного согласия Управляющей компании. Неотделимые улучшения разрешаются Управляющей компанией по письменному заявлению Арендатора. При этом Управляющая компания вправе потребовать от Арендатора согласования неотделимых улучшений с органами Государственного архитектурно-строительного контроля. При расторжении договора аренды, аренды с выкупом, неотделимые улучшения, согласованные и не согласованные с Управляющей компанией, возмещению не подлежат.

115. В случае изменения общей площади коммерческого (нежилого) помещения, в сторону уменьшения, при его перестройке или перепланировке (переоборудовании), размер арендного платежа не пересматривается.

116. За месяц до окончания срока действующего договора Аренды коммерческого (нежилого) помещения, а также машиноместа объявляется прием Заявок на данное помещение согласно разделу 2.3. В случае если Заявка текущего арендатора совпадает по Способу реализации Заявки другого физического или юридического лица, то приоритет отдается текущему арендатору коммерческого (нежилого) помещения без проведения Аукциона.

4.3. Порядок заключения договора купли-продажи жилых, коммерческих (нежилых) помещений, а также машиномест.

117. Договор купли-продажи с Заявителем на реализацию жилых помещений через продажу заключается Фондом недвижимости и/или Управляющей компанией после официального получения **утвержденного Уполномоченным лицом Управляющей компании/Фондом недвижимости списка закрепления квартир через механизм продажи.**

118. Договор купли-продажи с Заявителем на реализацию коммерческих (нежилых) помещений, а также машиномест путем продажи заключается Фондом недвижимости и/или Управляющей компанией после утвержденного ответственным лицом Фонда недвижимости/руководителем Управляющей компании письменного закрепления коммерческих (нежилых) помещений, а также машиномест. В случае реализации коммерческих (нежилых) помещений, а также машиномест через Аукцион договор купли-продажи с Заявителем на реализацию коммерческих (нежилых) помещений, а также машиномест путем продажи заключается Фондом недвижимости и/или Управляющей компанией на основании протокола комиссии по проведению Аукциона.

119. Покупатель обязуется оплатить в течение 3 (трех) рабочих дней со дня подписания Договора купли-продажи Фонду недвижимости/Управляющей компании сумму, указанную в Договоре купли-продажи, после чего Фонд недвижимости/ Управляющая компания передает Покупателю по акту приема-передачи жилые помещения и правоустанавливающие документы по ним.

Акционерное общество «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына»	Редакция 1
Порядок реализации жилых и коммерческих (нежилых) помещений АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына»	ПР-ФНСК-__-2017

120. Подписанный Договор купли-продажи подлежит обязательному нотариальному удостоверению, а также государственной регистрации в случаях, установленных законодательством Республики Казахстан. Ответственность за регистрацию Договора купли – продажи несет Покупатель. Расходы по нотариальному удостоверению и регистрации Договора купли – продажи несет Покупатель.

121. В случае приобретения Заявителем жилых, коммерческих (нежилых) помещений, а также машиномест путем оформления кредита/ипотечного кредита сроки и порядок 100% оплаты суммы Договора купли-продажи определяются регламентом финансовой организации, выдающей кредит.

122. Не допускается реализация жилого помещения в течение 2 (двух) лет со дня его приобретения.

4.4. Условия и порядок внесения первоначального взноса, частичного досрочного погашения и досрочного полного выкупа жилых и коммерческих (нежилых) помещений, а также машиномест.

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

124. В случае внесения первоначального взноса в размере 50% (пятидесяти процентов) от стоимости реализации, Заявитель не вправе частично досрочно погашать стоимость реализации жилого помещения в течение 3 (трех) лет после заключения договора аренды с выкупом.

125. Заявитель вправе осуществить внесение первоначального взноса при реализации коммерческого (нежилого) помещения, а также осуществлять досрочное либо частичное досрочное погашение от стоимости реализации коммерческого (нежилого) помещения в любое время. При этом сумма единовременного частичного досрочного погашения стоимости реализации не должна быть менее 3 (трех) месячных арендных платежей.

126. Сумма частично-досрочного/досрочного выкупа рассчитывается Управляющей компанией на момент подачи заявления о частично-досрочном/досрочном выкупе в соответствии с Методикой расчета арендного платежа и цены продажи жилых, коммерческих (нежилых) помещений, а также машиномест, приведенной в Приложении № 3 к настоящему Порядку реализации. При частично-досрочном выкупе помещения производится перерасчет ежемесячной суммы арендного платежа с сохранением срока аренды с выкупом

127. 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 29 Правил.

Акционерное общество «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына»	Редакция 1
Порядок реализации жилых и коммерческих (нежилых) помещений АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына»	ПР-ФНСК-__-2017

128. Условия и порядок внесения первоначального взноса, частичного досрочного гашения и досрочного полного выкупа, регулируются Типовыми договорами аренды с выкупом жилых, коммерческих (нежилых) помещений, а также машиномест, приведенных в приложениях к настоящему Порядку реализации.

4.5. Расторжение договоров аренды с выкупом жилых, коммерческих (нежилых) помещений, а также машиномест, освобождение помещений и вторичная реализация.

129. Договор аренды с выкупом жилого помещения может быть расторгнут до истечения срока моратория на досрочный выкуп по инициативе Арендатора или Фонда недвижимости в соответствии с условиями, предусмотренными настоящим Порядком реализации, Правилами и Договором.

130. В случае расторжения договора аренды с выкупом жилого, коммерческого (нежилого) помещения, а также машиноместа, по инициативе Арендатора, Арендатор должен письменно уведомить о расторжении договора за 1 (один) месяц до даты расторжения.

131. Управляющая компания/Фонд недвижимости, не позднее 5 (пяти) рабочих дней после получения уведомления от Арендатора о досрочном расторжении договора жилого помещения должна начать процедуру вторичной реализации жилого помещения и опубликовать объявление о сроках приема заявок на вторичную реализацию.

132. В объявлении о вторичной реализации жилого помещения должны быть указаны сроки начала приема заявок, адрес электронного ресурса через который принимаются заявки, условия вторичного распределения, сумма понесенных затрат Арендатора, которая включает в себя ежемесячные арендные платежи, первоначальный взнос и сумму досрочного частичного погашения стоимости реализации, произведенные Арендатором.

133. После опубликования объявления о сроках приема Заявок на вторичное распределение жилого помещения Заявители должны подать Заявку в электронном виде через специализированный интернет-ресурс, указанный в объявлении. По результатам приема Заявок формируется очередность.

134. Приоритет отдается ранее поданной по времени Заявке, в соответствии с которой Заявитель обязан предоставить в Управляющую компанию/Фонд недвижимости документы, указанные в Приложении №4 к настоящему Порядку реализации. В случае если Заявитель, получивший право сдать документы, не соответствует критериям, указанным в Правилах и Порядке, не сдает их в объявленные сроки, либо совершает иные действия (бездействия), приводящие к аннулированию Заявки, то его очередность переходит к следующему по очередности.

135. Если высвобожденное жилое помещение не было распределено в силу отсутствия Заявителей, готовых выплатить сумму, подлежащую возмещению Арендатору, Арендатор имеет право предложить претендента для переоформления договора. В случае отсутствия предложений со стороны Арендатора, возмещение не производится, а высвободившееся жилое помещение

Акционерное общество «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына»	Редакция 1
Порядок реализации жилых и коммерческих (нежилых) помещений АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына»	ПР-ФНСК-__-2017

подлежит реализации на условиях, указанных в разделе 2.2. настоящего Порядка реализации.

136. В иных случаях Арендатор не имеет право предлагать кандидатуру для замены его как стороны по договору аренды с выкупом жилого помещения. Арендатор может расторгнуть договор жилого помещения и получить компенсацию понесенных затрат по погашению части стоимости жилого помещения от будущего Арендатора при осуществлении вторичной реализации согласно разделу 4.5. настоящего Порядка реализации.

137. Арендатор коммерческого (нежилого) помещения, а также машиноместа имеет право предложить претендента для переоформления договора. В случае отсутствия предложений со стороны Арендатора, возмещение не производится, а высвободившееся коммерческое (нежилое) помещение, а также машиноместо подлежит реализации на условиях, указанных в Разделе 2.3. настоящего Порядка реализации.

Акционерное общество «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына»	Редакция 1
Порядок реализации жилых и коммерческих (нежилых) помещений АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына»	ПР-ФНСК-__-2017