

**Об утверждении Положения
о порядке и условиях привлечения финансовых средств
физических или юридических лиц в строительство
многоквартирных домов и иных объектов недвижимости**

В целях обеспечения гарантий участникам строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, и создания условий для успешной и добросовестной реализации строительных намерений заказчиков, и застройщиков, в соответствии со статьей 10 Жилищного кодекса Кыргызской Республики, статьями 13, 17 конституционного Закона Кыргызской Республики «О Кабинете Министров Кыргызской Республики» Кабинет Министров Кыргызской Республики постановляет:

1. Утвердить Положение о порядке и условиях привлечения финансовых средств физических или юридических лиц в строительство многоквартирных домов и иных объектов недвижимости согласно приложению.

2. Настоящее постановление подлежит официальному опубликованию и вступает в силу с 1 января 2024 года.

**Председатель
Кабинета Министров
Кыргызской Республики**

А.У. Жапаров

**Положение
о порядке и условиях привлечения финансовых средств
физических или юридических лиц в строительство
многоквартирных домов и иных объектов недвижимости**

Глава 1. Общие положения

1. Настоящее Положение определяет условия осуществления строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости с привлечением заказчиком (застройщиком) финансовых средств физических и юридических лиц.

2. Для целей настоящего Положения используются следующие основные понятия:

1) генеральный подрядчик (генподрядчик) – строительная организация, имеющая соответствующие разрешительные документы, в том числе лицензию, которая на основании заключенного договора с заказчиком (застройщиком) (за исключением случаев, когда заказчик (застройщик) является одним и тем же юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем), выполняет все предусмотренные проектом объекта строительства и договором работы по строительству объекта, с привлечением при необходимости других организаций в качестве субподрядчиков, выполняющих часть специальных или отдельных видов работ в соответствии с проектом объекта строительства и по договору с генподрядчиком по строительству объекта строительства, включая ввод объекта строительства в эксплуатацию;

2) график производства строительных работ объекта – полный перечень строительно-монтажных работ согласно проекту объекта строительства, их последовательность и сроки реализации;

3) договора, заключаемые на предмет объекта строительства (далее – договор) – договора, заключаемые в письменной форме между заказчиком (застройщиком) и физическим или юридическим лицом в виде:

– предварительного договора на этапе строительства объекта строительства и в последствии заключаемый в виде основного договора о продаже предмета объекта строительства в собственность клиенту после завершения строительных работ объекта строительства, сдачи в эксплуатацию объекта строительства и оформления его в органах государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ними;

– или в иных формах договоров, заключаемые на предмет объекта строительства в соответствии с гражданским законодательством Кыргызской Республики;

4) заказчик (застройщик) – одно или несколько юридических лиц или индивидуальных предпринимателей, включенный в Реестр, обладающих правом привлекать средства клиентов на объект строительства до ввода объекта строительства в эксплуатацию, и имеющие разрешительные документы для проведения строительных работ по объекту строительства на определенном земельном участке;

5) клиент – физическое или юридическое лицо, заключивший договор с заказчиком (застройщиком) в целях приобретения в собственность одно или несколько предметов объекта строительства до ввода данного объекта строительства в эксплуатацию;

6) объект строительства – многоквартирные дома состоящих из жилых и нежилых помещений, и мест общего пользования и (или) иные объекты недвижимости, связанные со строительством коммерческих и некоммерческих объектов (общественно-культурные, административно-деловые, торгово-бытовые здания и сооружения), как отдельно строящийся, так и входящий в застройку квартала, микрорайона или иного элемента планировочной структуры;

7) предмет объекта строительства – жилые и нежилые помещения объекта строительства, приобретаемые клиентами на условиях, предусмотренных в договорах;

8) проектная общая площадь – сумма общих площадей жилых и нежилых помещений, а также помещений общего пользования объекта строительства, указанных в проекте объекта строительства до ввода объекта строительства в эксплуатацию;

9) проект объекта строительства – предварительно подготовленное, обоснованное техническими и экономическими расчетами и изображенное графическое решение по строительству какого-либо здания, сооружения или их комплекса;

10) реестр строящихся объектов (далее – Реестр) – единая электронная база данных, содержащая сведения об объектах строительства, о заказчиках (застройщиках) привлекающих финансовые средства клиентов на объект строительства, включая информацию о генеральном подрядчике, а также сведения о наличии государственных экспертиз и о проблемных объектах строительства;

11) стоимость предмета объекта строительства – цена, по которой заказчик (застройщик) реализует клиенту предмет объекта строительства указанную в договорах;

12) субподрядчик – юридическое или физическое лицо, индивидуальный предприниматель, выполняющие специальные или отдельные виды работ по строительству объекта строительства согласно договору с генподрядчиком (застройщиком);

13) финансовое обеспечение заказчика (застройщика) – собственные средства заказчика (застройщика), используемые для

ведения предпринимательской деятельности, определяемое размером сформированного уставного капитала юридического лица, подтвержденными собственными денежными средствами индивидуального предпринимателя;

14) уполномоченный государственный орган – Государственное агентство архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства при Кабинете Министров Кыргызской Республики и его структурные и территориальные подразделения.

3. При строительстве объекта недвижимости, юридическое лицо может быть одновременно заказчиком (застройщиком) и генеральным подрядчиком на одном объекте строительства, и осуществлять строительство данного объекта строительства своими силами, при наличии соответствующих разрешительных документов выданные юридическому лицу и индивидуальному предпринимателю, проекта объекта строительства, утвержденного соответствующим государственным органом, и прочих разрешительных документов.

Глава 2. Порядок ведения Реестра строящихся объектов

4. Ведение Реестра, в том числе включение заказчиков (застройщиков) в Реестр осуществляется уполномоченным государственным органом через электронную платформу согласно процедуре, определяемой настоящим Положением.

5. Реестр ведется в целях учета объектов строительства, застройщиков (заказчиков), привлекающих средства клиентов на объект строительства, а также предупреждения нарушения прав и законных интересов клиентов, выплативших денежные средства заказчику (застройщику) с целью гарантированного приобретения в собственность жилой или нежилой площади на объектах строительства.

Реестр размещается на официальном сайте уполномоченного государственного органа.

6. В Реестре указываются следующие сведения об объектах строительства:

1) сведения об объектах строительства, в котором расположены предметы объекта строительства (количество многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, жилых и нежилых помещений, объекты инженерной, дорожно-транспортной и социальной инфраструктуры, а также вспомогательные объекты по проекту объекта строительства);

2) сведения о заказчике (застройщике), генеральном подрядчике, включая свидетельство о регистрации организации, лицензию и иные документы, выданные на ведение строительной

деятельности, положительное заключение государственной экспертизы на объект строительства, решение о назначении директора заказчика (застройщика), список компетентных лиц из числа руководителей и должностных лиц организации (не менее двух), ответственные за целевое использование поступивших средств клиентов, до ввода объекта строительства в эксплуатацию;

3) график производства строительных работ, включая срок ввода в эксплуатацию объекта строительства;

4) сведения о проблемных объектах строительства.

7. Уполномоченный государственный орган обеспечивает регулярное обновление и открытый доступ к информации Реестра.

8. Заказчик (застройщик) подлежит включению в Реестр отдельно по каждому объекту строительства. После окончания строительства и введения объекта строительства в эксплуатацию уполномоченный орган в течение пяти рабочих дней должен удалить из Реестра всю информацию об этом объекте строительства.

9. Для включения информации об объекте строительства в Реестр, заказчик (застройщик) представляет в уполномоченный государственный орган сканированную версию следующих документов:

1) копия договора генерального подряда, заключенного заказчиком (застройщиком) с генеральным подрядчиком за исключением случаев, когда заказчик (застройщик) является одним и тем же юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем;

2) копии правоудостоверяющих и правоустанавливающих документов на земельный участок, с указанием целевого назначения, а также иных форм сделок, договоров, документов, разрешающих застройщику осуществлять строительство объекта на определенном земельном участке (простое товарищество, долевое участие и т.д.) зарегистрированных в органах государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ними;

3) сведения о проекте объекта строительства, включая сметную стоимость всего комплекса строительных работ объекта строительства согласно пункту 29 настоящего Положения;

4) финансовое обеспечение заказчиков (застройщиков);

5) копии документов, разрешающих заказчику (застройщику) осуществлять строительство объекта;

6) копии договоров на проведение технического и авторского надзора за строительством объекта, а также договора с соответствующей территориальной инспекцией по контролю в сфере строительства на осуществление государственного контроля в процессе выполнения строительно-монтажных работ;

7) свидетельство о государственной регистрации и лицензии генерального подрядчика и иных разрешительных документов о праве строительства объекта строительства;

8) электронный адрес официального веб-сайта заказчика (застройщика), утвержденного внутренними документами заказчика (застройщика);

9) образцы договоров, подлежащие заключению заказчиком (застройщик) с клиентами. При каждом изменении правовых норм заключенного договора, заказчик (застройщик) представляет в уполномоченный государственный орган образец договора и информацию с указанными изменениями в письменной форме.

10. Уполномоченный государственный орган в течение трех рабочих дней рассматривает документы, представленные заказчиком (застройщиком), и в случае предоставления полного пакета документов, предусмотренных в пункте 9 настоящего Положения, включает его в Реестр.

11. В случаях неполного предоставления информации и документов, указанных в пункте 9 настоящего Положения, или несоответствия их действительности, уполномоченный государственный орган отказывает во включении объекта строительства заказчика (застройщика) в Реестр.

12. В случае отказа во включении объекта строительства заказчика (застройщика) в Реестр в течение трех рабочих дней, ему отправляется ответное письмо с указанием причин отказа. После устранения причин отказа включение в Реестр, заказчик (застройщик) вправе обратиться повторно.

13. При нарушении порядка или препятствовании внесению объекта строительства заказчика (застройщика) в Реестр сотрудниками уполномоченного государственного органа должностные лица привлекаются к ответственности в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

14. Заказчику (застройщику), объект строительства которого не включен в Реестр, запрещается рекламировать данный объект строительства, проводить гражданские правовые сделки с клиентами и осуществлять привлечение финансовых средств клиентов по данному объекту строительства.

15. В случае нарушения пункта 14 настоящего Положения, соответствующие материалы в установленном порядке направляются уполномоченным государственным органом в правоохранительные органы в течение десяти рабочих дней.

16. Объект строительства признается проблемным в случаях:

1) нарушения требований действующих норм и правил в градостроительстве, архитектуре и строительстве, за исключением

случаев, установленных законодательством Кыргызской Республики о градостроительстве и архитектуре;

2) отставания объекта строительства на срок более чем на девять месяцев;

3) задержки ввода в эксплуатацию объекта строительства на срок более девяти месяцев;

4) объявления банкротом заказчика (застройщика) привлекающих средства клиентов на объект строительства.

5) нарушения заказчиком (застройщиком) требований, устанавливаемых настоящим Положением в части требования к финансовой отчетности и финансового обеспечения заказчика (застройщика).

17. При отставании от графика строительства или задержки ввода в эксплуатацию более чем на шесть месяцев, заказчик (застройщик) обязан подать соответствующие поясняющие документы о причинах возникновения отставания или задержки ввода в эксплуатацию в уполномоченный государственный орган.

Уполномоченный государственный орган, рассмотрев предоставленные документы, устанавливает причины отставания или задержки ввода в эксплуатацию и направляет предупреждение заказчику (застройщику) и определяет трехмесячный срок для исправления причин задержки исполнения обязательств, за исключением ситуаций, считающихся форс-мажорными обстоятельствами согласно гражданскому законодательству Кыргызской Республики.

18. При не устранении заказчиком (застройщиком) причин отставания или задержки ввода в эксплуатацию согласно пункту 17 настоящего Положения, уполномоченный государственный орган определяет объект строительства проблемным объектом, о чем вносится информация в Реестр.

19. Материалы о проблемном объекте строительства, включенный в Реестр в соответствии с пунктом 18 настоящего Положения, в установленном порядке направляются уполномоченным государственным органом в соответствующие правоохранительные органы.

Глава 3. Порядок регистрации договоров

20. Заказчик (застройщик) вправе заключать договора с клиентами на привлечение денежных средств после включения его и объекта строительства в Реестр.

21. Договор заключается в письменной форме, должен пройти государственную регистрацию в уполномоченном государственном

органа в сфере регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

22. Договора должны содержать следующие существенные условия:

1) сведения об объекте строительства в соответствии с проектом строительства, подлежащего строительству и передаче клиенту конкретного предмета объекта строительства (адрес, номер жилого или нежилого помещения), с указанием особенностей строительства, площади, характеристики предмета объекта строительства и сведений о полном или частичном выполнении отделочных работ;

2) реквизиты банка и номер банковского счета заказчика (застройщика);

3) срок исполнения обязательств по договору;

4) стоимость предмета объекта строительства;

5) размер, график, перечисления клиентом денежных средств или внесения наличных денежных средств на банковский счет заказчика (застройщика);

6) гарантийный срок эксплуатации объекта строительства;

7) права и обязанности сторон;

8) порядок изменения условий договора;

9) порядок приемки-передачи предмета объекта строительства;

10) срок ввода в эксплуатацию объекта строительства;

11) обязательство заказчика (застройщика) передать клиентам право собственности на предмет объекта строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям нормативных технических документов, проекта объекта строительства и иной документации;

12) основания расторжения договора до истечения установленного договором срока его исполнения;

13) порядок возврата денежных средств клиентам в случае неисполнения обязательств или расторжения договора до истечения установленного договором срока его исполнения (отказа одной из сторон от исполнения договора);

14) ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору;

15) форс-мажорные обстоятельства.

По усмотрению сторон в договор могут быть включены иные дополнительные условия, соответствующие нормативно-правовым актам Кыргызской Республики.

23. Период строительства многоквартирных домов или иных объектов недвижимости связанных с привлечением средств клиентов на объект строительства должен соответствовать графику

производства строительных работ, за исключением случаев, предусмотренных в договоре или настоящим Положением.

24. Заказчиком (застройщиком) организуется офис продаж для ознакомления клиентов с объектами строительства, условиями указанные в договорах, порядком внесения оплаты и другой информации.

В офисе продаж создаются условия для ознакомления с эскизными чертежами и уменьшенным макетом объектов строительства, чертежами предметов объектов строительства, предлагаемых в соответствии с указанными в договорах, а также устанавливаемым техническим оборудованием и состоянием наружной территории.

На объекте строительства должна быть размещена информация о заказчике застройщике (юридическое название заказчика (застройщика), адрес офиса продаж, телефоны). Информация об объектах строительства также должна быть размещена на сайте заказчика (застройщика).

Глава 4. Порядок использования заказчиком (застройщиком) средств клиентов на объект строительства

25. Привлечение финансовых средств клиентов на объект строительства может осуществляться исключительно заказчиком (застройщиком), включенный в Реестр.

26. Заказчик (застройщик) должен принимать оплату от клиентов на свой расчетный банковский счет после регистрации заказчика (застройщика) в Реестре. Оплата клиента за предмет объекта строительства заказчику (застройщику) может производиться перечислением и/или внесением наличных денежных средств на расчетный банковский счет заказчика (застройщика).

27. После регистрации заказчика (застройщика) и объекта строительства в Реестре, и до ввода этого объекта строительства в эксплуатацию, полученные заказчиком (застройщиком) денежные средства клиента за предмет объекта строительства могут сразу использоваться:

1) на финансирование строительства этого объекта в соответствии с проектом объекта строительства;

2) на выплаты налоговых, страховых и иных обязательств заказчика (застройщика) в объемах и сроках, возникших согласно законодательству Кыргызской Республики по данному объекту строительства.

28. Денежные средства, полученные заказчиком (застройщиком) от клиентов по объекту строительства превышающую сумму

необходимую для завершения строительства, могут быть использованы заказчиком (застройщиком) на иные финансово-хозяйственные цели независимо от этапа строительства объекта с учетом требований пункта 29 настоящего Положения.

29. Заказчик (застройщик) определяет сметную стоимость всего комплекса строительных работ (стоимость строительно-монтажных работ, материалов, оборудования и др.), необходимых для завершения строительства и ввода объекта строительства в эксплуатацию, в соответствии с проектом этого объекта строительства в ценах на дату составления такой сметы.

30. Рассчитанная сумма денежных средств в соответствии с пунктом 29 настоящего Положения, должна быть использована заказчиком (застройщиком) только на завершение строительства и ввода объекта строительства в эксплуатацию.

Глава 5. Контроль за строительством объектов строительства

31. Заказчиком (застройщиком) по каждому объекту строительства до ввода объекта строительства в эксплуатацию назначаются компетентные лица из числа руководителей и должностных лиц организации (не менее двух), ответственные за целевое использование поступивших средств клиентов.

32. Контроль за строительством объектов строительства осуществляется в порядке, установленном требованиями технических регламентов в сфере строительства.

33. Клиент вправе требовать от заказчика (застройщика), а также от уполномоченного государственного органа представления информации в письменной форме в случае признания объекта строительства проблемным в соответствии с пунктом 16 настоящего Положения.

34. В случае признания объекта строительства проблемным в соответствии с пунктом 16 настоящего Положения клиент вправе требовать от заказчика (застройщика), а также от уполномоченного государственного органа представления в письменной форме соответствующей информации об объекте строительства.

Глава 6. Порядок ввода в эксплуатацию объекта строительства

35. Объект строительства вводится в эксплуатацию после завершения предусмотренных в проекте строительно-монтажных и благоустроительных работ в порядке, установленном законодательством Кыргызской Республики.

36. Государственная регистрация права собственности клиента на предмет объект строительства производится в порядке, установленном законодательством Кыргызской Республики о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ними.

Глава 7. Требования к финансовой отчетности заказчика (застройщика)

37. Заказчик (застройщик) осуществляет свою финансово-хозяйственную деятельность, в соответствии с гражданским, бухгалтерским, банковским законодательством Кыргызской Республики, настоящим Положением и иными нормативными правовыми актами.

38. Заказчик (застройщик) привлекающие средства клиентов на объект строительства, в обязательном порядке осуществляет финансовый отчет своей деятельности на основании международных стандартов финансовой отчетности (далее – МСФО).

39. Заказчик (застройщик) формирует ежеквартальную финансовую отчетность в соответствии с пунктом 38 настоящего Положения, состоящую из:

- 1) отчета о финансовом положении по состоянию на дату окончания периода;
- 2) отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за период;
- 3) отчета об изменениях в собственном капитале за период (только для юридических лиц);
- 4) отчета о движении денежных средств за период.

40. Застройщики (заказчики) на своих официальных веб-сайтах ежеквартально публикуют финансовую отчетность в течении тридцати рабочих дней после окончания отчетного квартала на официальной веб-сайте, внесенных в Реестр.

41. Уполномоченный государственный орган осуществляет мониторинг исполнения заказчиками (застройщиками) требований, указанных в пункте 39 настоящего Положения.

Глава 8. Требования к финансовому обеспечению заказчика (застройщика)

42. До включения в Реестр:

- 1) юридическое лицо, формирует финансовое обеспечение заказчика (застройщика) изменением своего уставного капитала (при необходимости), в размере согласно условиям пунктов 43–46 настоящего Положения;

2) индивидуальный предприниматель, формирует финансовое обеспечение заказчика (застройщика) внесением денежных средств на свой банковский расчетный счет, согласно условиям пунктов 43–46 настоящего Положения.

Заказчик (застройщик) вправе использовать свое финансовое обеспечение на строительство объекта строительства.

43. Размер финансового обеспечения заказчика (застройщика), сформированного в соответствии с пунктом 42 настоящего Положения, не может быть уменьшен до ввода всех объектов строительства в эксплуатацию.

44. Размер финансового обеспечения заказчика (застройщика) определяется в зависимости от суммы всех проектных общих площадей по всем объектам строительства одного заказчика (застройщика).

45. В случае, если сумма проектных общих площадей по всем объектам строительства одного заказчика (застройщика) составляет:

1) до 2 500 квадратных метров, то размер сформированного уставного капитала для юридических лиц или подтвержденных денежных средств индивидуальных предпринимателей должен составлять не менее 20 000 000 сомов;

2) от 2 500 до 5 000 квадратных метров, то размер сформированного уставного капитала для юридических лиц или подтвержденных денежных средств индивидуальных предпринимателей должен составлять не менее 35 000 000 сомов;

3) от 5 000 до 10 000 квадратных метров, то размер сформированного уставного капитала для юридических лиц или подтвержденных денежных средств индивидуальных предпринимателей должен составлять не менее 55 000 000 сомов;

4) от 10 000 до 15 000 квадратных метров, то размер сформированного уставного капитала для юридических лиц или подтвержденных денежных средств индивидуальных предпринимателей должен составлять не менее 85 000 000 сомов;

5) свыше 15 000 квадратных метров, то размер сформированного уставного капитала для юридических лиц или подтвержденных денежных средств индивидуальных предпринимателей максимально должен составлять не менее 100 000 000 сомов.

(Пример: Расчет суммы проектных общих площадей по всем объектам строительства ($\Pi_{\text{общ}}$) рассчитывается согласно следующего примера:

Заказчик (застройщик) – ОсОО «А» (далее – компания), с уставным капиталом в размере 1000 сом планирует одновременно строить три объекта недвижимости.

Проектная общая площадь объекта строительства № 1 (П₁) составляет 12 000 квадратных метров.

Проектная общая площадь объекта строительства № 2 (П₂) составляет 7 000 квадратных метров.

Проектная общая площадь объекта строительства № 3 (П₃) составляет 8 000 квадратных метров.

Сумма проектных общих площадей по всем объектам строительства рассчитывается сложением по следующей формуле:

$$P_{\text{общ}} = P_1 + P_2 + P_3$$

$$P_{\text{общ}} = 12\,000 \text{ кв. м.} + 7\,000 \text{ кв. м.} + 8\,000 \text{ кв. м.} = 27\,000 \text{ кв. м.}$$

Сумма проектных общих площадей по всем объектам строительства компании составляет 27 000 квадратных метров. Согласно пунктам 42, 44, 45 настоящего Положения компания должна увеличить свой уставной капитал до размера не менее 100 000 000 сом для включения данного объекта строительства в Реестр.).

46. В случае, когда по объекту строительства имеются двое и более заказчиков (застройщиков), то размер финансового обеспечения заказчиков (застройщиков) по объекту строительства может формироваться одним заказчиком (застройщиком) при наличии достаточных средств или совокупно из нескольких уставных капиталов юридических лиц или денежных средств индивидуальных предпринимателей по общему нотариально заверенному письменному решению заказчиков (застройщиков).

(Пример: Расчет суммы проектных общих площадей по всем объектам строительства (P_{общ}) при строительстве двух объектов строительства по договору простого товарищества, рассчитывается согласно следующего примера:

Заказчики (застройщики) – ОсОО «А (далее – компания № 1) с размером сформированного уставного капитала 1000 сом; ОсОО «Б» (далее – компания № 2) с размером, сформированного уставного капитала в размере 1000 сом; ИП «В» (далее – компания № 3) планируют одновременно строить два объекта недвижимости.

Проектная общая площадь объекта строительства № 1 (П₁) составляет 12 000 квадратных метров.

Проектная общая площадь объекта строительства № 2 (П₂) составляет 7 000 квадратных метров.

Сумма проектных общих площадей по всем объектам строительства рассчитывается сложением по следующей формуле:

$$P_{\text{общ}} = P_1 + P_2$$

$$P_{\text{общ}} = 12\,000 \text{ кв. м.} + 7\,000 \text{ кв. м.} = 19\,000 \text{ кв. м.}$$

Сумма проектных общих площадей по всем объектам строительства составляет 19 000 квадратных метров. Согласно пунктам 42, 44–46 настоящего Положения, компания № 1, компания

№ 2 должны увеличить, сформировать уставной капитал, и компания № 3 внести на свой банковский счет денежные средства, совокупно по всем компаниям до размера финансового обеспечения заказчиков (застройщиков) согласно пунктам 42, 44–46 по данным объектам строительства не менее 100 000 000 сом.

Компания № 1, компания № 2, компания № 3, согласно пункту 46 настоящего Положения совместно решили, что компания № 1 самостоятельно сформирует свой уставной капитал до размера 100 000 000 сом, что будет достаточным условием для включения в Реестр данных двух объектов строительства и не противоречит требованиям настоящего Положения.).

47. При строительстве объекта заказчиком (застройщиком) двумя или более лицами, в обязательном порядке определяют ответственное лицо за ведение общих дел и финансового учета, а остальные субъекты в соответствии с заключенным договором, участвуют в строительстве объекта на правах, определенных в гражданском законодательстве, в договоре о совместной деятельности и вправе знакомиться со всей строительной и финансовой документацией относящейся к объекту строительства. Отказ от этого права или его ограничение ответственным лицом других, не допускаются.

Глава 9. Корпоративное управление заказчика (застройщика)

48. Введение корпоративного управления для заказчика (застройщика), состоящего в Реестре, устанавливаются при строительстве объекта свыше 15 000 квадратных метров.

49. Заказчик (застройщик) обязан внедрить корпоративное управление путем назначения компетентных лиц из числа руководителей или должностных лиц строительной организации (не менее двух лиц), в функциональные обязанности которых входит контроль за целевым использованием поступивших средств клиентов в рамках настоящего положения.

Глава 10. Заключительные положения

50. Споры, вытекающие из договоров, разрешаются в порядке, установленным гражданским законодательством Кыргызской Республики.

Көп батирлүү үйлөрдү жана кыймылсыз мүлктүн башка объекттерин курууга жеке же юридикалык жактардын финансылык каражаттарын тартуунун тартиби жана шарттары жөнүндө жобону бекитүү тууралуу

Көп батирлүү үйлөрдүн жана кыймылсыз мүлктүн башка объекттеринин курулушунун катышуучуларына кепилдиктерди камсыз кылуу жана заказчылардын жана куруучулардын куруу ниеттерин ийгиликтүү жана ак ниет ишке ашыруу үчүн шарттарды түзүү максатында, Кыргыз Республикасынын Турак жай кодексинин 10-беренесине, “Кыргыз Республикасынын Министрлер Кабинети жөнүндө” Кыргыз Республикасынын конституциялык Мыйзамынын 13, 17-беренелерине ылайык Кыргыз Республикасынын Министрлер Кабинети токтом кылат:

1. Көп батирлүү үйлөрдү жана кыймылсыз мүлктүн башка объекттерин курууга жеке же юридикалык жактардын финансылык каражаттарын тартуунун тартиби жана шарттары жөнүндө жобо тиркемеге ылайык бекитилсин.

2. Бул токтом расмий жарыяланууга тийиш жана 2024-жылдын 1-январынан тартып күчүнө кирет.

**Кыргыз Республикасынын
Министрлер Кабинетинин
Төрагасы**

А.У. Жапаров

Көп батирлүү үйлөрдү жана кыймылсыз мүлктүн башка объекттерин курууга жеке же юридикалык жактардын финансылык каражаттарын тартуунун тартиби жана шарттары жөнүндө жобо

1-глава. Жалпы жоболор

1. Бул Жобо заказчы (куруучу) тарабынан жеке жана юридикалык жактардын финансылык каражаттарын тартуу менен көп батирлүү үйлөрдү жана кыймылсыз мүлктүн башка объекттерин курууну жүзөгө ашыруунун шарттарын аныктайт.

2. Бул Жобонун максаттары үчүн төмөнкүдөй негизги түшүнүктөр пайдаланылат:

1) башкы подрядчы – тиешелүү уруксат берүүчү документтери, анын ичинде лицензиясы бар курулуш уюму, ал заказчы (куруучу) менен түзүлгөн келишимдин негизинде (заказчы (куруучу) бир эле юридикалык жак же жеке ишкер болуп эсептелгенден башка учурларда) зарылдыгына жараша курулуш объектинин долбооруна ылайык жана курулуш объектин куруу боюнча башкы подрядчы менен келишим боюнча жумуштардын атайын же айрым түрлөрүнүн бөлүгүн, анын ичинде курулуш объектин эксплуатацияга берүү иштерин аткарган башка уюмдарды субподрядчы катары тартуу менен курулуш объектинин долбоорунда жана объектти куруу боюнча келишимде каралган бардык иштерди аткарат;

2) объекттин курулуш иштерин жүргүзүү графиги – курулуш объектинин долбооруна ылайык курулуш-монтаждоо иштеринин толук тизмеси, алардын ырааттуулугу жана ишке ашыруу мөөнөттөрү;

3) курулуш объектинин предметине карата түзүлүүчү келишимдер (мындан ары – келишим) – заказчы (куруучу) менен жеке же юридикалык жактын ортосунда төмөнкүдөй түрдө жазуу жүзүндө түзүлгөн келишимдер:

– курулуш объектин куруу этабында алдын ала келишимдин жана андан кийин курулуш объектинин курулуш иштери аяктагандан кийин, курулуш объекти эксплуатацияга берилгенден кийин жана аны кыймылсыз мүлккө укуктарды мамлекеттик каттоо органдарында жана алар менен болгон бүтүмдөрдү жол-жоболоштургандан кийин курулуш объектинин предметин кардардын менчигине сатуу жөнүндө негизги келишим түрүндө түзүлүүчү;

– же Кыргыз Республикасынын жарандык мыйзамдарына ылайык курулуш объектинин предметине түзүлүүчү келишимдердин башка формаларында;

4) заказчы (куруучу) – Реестрге киргизилген, курулуш объекти эксплуатацияга берилгенге чейин курулуш объектинин кардарлардын каражаттарын тартуу укугуна ээ болгон жана белгилүү бир жер участкасында курулуш объекти боюнча курулуш иштерин жүргүзүү үчүн уруксат берүүчү документтери бар бир же бир нече юридикалык жактар же жеке ишкерлер;

5) кардар – бул курулуш объекти эксплуатацияга берилгенге чейин курулуш объектинин бир же бир нече предметин менчикке өткөрүү максатында заказчы (куруучу) менен келишим түзгөн жеке же юридикалык жак;

6) курулуш объекти – турак жана турак эмес жайлардан жана жалпы пайдалануудагы жерлерден турган көп батирлүү үйлөр жана (же) өзүнчө курулган, ошондой эле кварталдын, кичи райондун же пландоо түзүмүнүн башка элементинин курулушуна кирген коммерциялык жана коммерциялык эмес объекттерди (коомдук-маданий, административдик-ишкердик, соода-тиричилик имараттары жана курулмалары) куруу менен байланышкан кыймылсыз мүлктүн башка объекттери;

7) курулуш объектинин предмети – келишимдерде каралган шарттарда кардарлар тарабынан сатып алынуучу курулуш объектинин турак жана турак эмес жайлары;

8) долбоордук жалпы аянт – курулуш объекти эксплуатацияга берилгенге чейин курулуш объектинин долбоорунда көрсөтүлгөн турак жана турак эмес жайлардын, ошондой эле курулуш объектинин жалпы пайдалануудагы жайларынын жалпы аянттарынын суммасы;

9) курулуш объектинин долбоору – кандайдыр бир имаратты, курулманы же алардын комплексин куруу боюнча алдын ала даярдалган, техникалык жана экономикалык эсептөөлөр менен негизделген жана графикалык жактан сүрөттөлгөн чечим;

10) курулуш жаткан объекттердин реестри (мындан ары – Реестр) – курулуш объекттери жөнүндө, курулуш объектинин кардарлардын финансылык каражаттарын тартуучу заказчылар (куруучулар) жөнүндө маалыматтарды, анын ичинде башкы подрядчы жөнүндө, ошондой эле мамлекеттик экспертизалардын бар экендиги жөнүндө жана көйгөйлүү курулуш объекттери жөнүндө маалыматтарды камтыган бирдиктүү электрондук маалымат базасы;

11) курулуш объектинин предметинин наркы – заказчы (куруучу) келишимде көрсөтүлгөн курулуш объектинин предметин кардарга сата турган баа;

12) субподрядчы – башкы подрядчы (куруучу) менен түзүлгөн келишимге ылайык курулуш объектин куруу боюнча жумуштардын атайын же айрым түрлөрүн аткаруучу юридикалык же жеке жак, жеке ишкер;

13) заказчыны (куруучуну) финансылык камсыз кылуу – жеке ишкердин өздүк акча каражаттары менен ырасталган юридикалык жактын түзүлгөн уставдык капиталынын өлчөмү менен аныкталуучу, ишкердик ишти жүргүзүү үчүн пайдаланылуучу заказчынын (куруучунун) өздүк каражаттары;

14) ыйгарым укуктуу мамлекеттик орган – Кыргыз Республикасынын Министрлер Кабинетине караштуу Архитектура, курулуш жана турак жай-коммуналдык чарба мамлекеттик агенттиги жана анын түзүмдүк жана аймактык бөлүмдөрү.

3. Кыймылсыз мүлк объекттин курууда юридикалык жак бир эле учурда курулуштун бир объектинде заказчы (куруучу) жана башкы подрядчы боло алат жана юридикалык жакка жана жеке ишкерге берилген тиешелүү уруксат берүүчү документтери, тиешелүү мамлекеттик орган бекиткен курулуш объектинин долбоору жана башка уруксат берүүчү документтери болгондо ушул курулуш объекттин өз күчү менен курууну жүзөгө ашыра алат.

2-глава. Курулуп жаткан объекттердин реестрин жүргүзүү тартиби

4. Реестрди жүргүзүү, анын ичинде заказчыларды (куруучуларды) Реестрге киргизүү ыйгарым укуктуу мамлекеттик орган тарабынан ушул Жободо аныкталган жол-жоболорго ылайык электрондук платформа аркылуу жүзөгө ашырылат.

5. Реестр курулуш объекттерин, курулуш объектинен кардарлардын каражаттарын тарткан куруучуларды (заказчыларды) эсепке алуу, ошондой эле курулуш объекттеринде турак же турак эмес аянтты кепилдүү менчикке сатып алуу максатында заказчыга (куруучуга) акча каражаттарын төлөгөн кардарлардын укуктары жана мыйзамдуу кызыкчылыктарын бузуунун алдын алуу максатында жүргүзүлөт.

Реестр ыйгарым укуктуу мамлекеттик органдын расмий сайтында жайгаштырылат.

6. Реестрде курулуш объекттери жөнүндө төмөнкүдөй маалыматтар көрсөтүлөт:

1) курулуш объектинин предметтери жайгашкан курулуш объекттери жөнүндө маалыматтар (көп батирлүү үйлөрдүн жана (же) кыймылсыз мүлктүн башка объекттеринин, турак жана турак эмес жайлардын саны, инженердик, жол-транспорт жана социалдык инфраструктура объекттери, ошондой эле курулуш объектинин долбоору боюнча көмөкчү объекттер);

2) заказчы (куруучу), башкы подрядчы жөнүндө маалыматтар, анын ичинде уюмду каттоо жөнүндө күбөлүк, курулуш ишин

жүргүзүүгө берилген лицензия жана башка документтер, курулуш объектинде мамлекеттик экспертизанын оң корутундусу, заказчынын (куруучунун) директорун дайындоо жөнүндө чечим, курулуш объекти эксплуатацияга берилгенге чейин кардарлардан келип түшкөн каражаттарды максаттуу пайдалануу үчүн жооптуу уюмдун жетекчилеринин жана кызмат адамдарынын (экиден кем эмес) ичинен компетенттүү адамдардын тизмеси;

3) курулуш иштерин жүргүзүү графиги, анын ичинде курулуш объектин эксплуатацияга берүү мөөнөтү;

4) көйгөйлүү курулуш объекттери жөнүндө маалыматтар.

7. Ыйгарым укуктуу мамлекеттик орган Реестрдин маалыматтарын дайыма жаңылап турууну жана ачык жеткиликтүүлүктү камсыз кылат.

8. Заказчы (куруучу) Реестрге ар бир курулуш объекти боюнча өзүнчө киргизилүүгө тийиш. Курулуш аяктагандан кийин жана курулуш объекти эксплуатацияга берилгенге кийин ыйгарым укуктуу орган беш жумуш күндүн ичинде Реестрден бул курулуш объекти жөнүндө бардык маалыматты алып салууга тийиш.

9. Курулуш объекти жөнүндө маалыматты Реестрге киргизүү үчүн заказчы (куруучу) ыйгарым укуктуу мамлекеттик органга төмөнкү документтердин сканерленген версиясын берет:

1) заказчы (куруучу) бир эле юридикалык жак же жеке ишкер болгон учурларды кошпогондо, заказчы (куруучу) тарабынан башкы подрядчы менен түзүлгөн Башкы подряд келишиминин көчүрмөсү;

2) максаттуу багытын көрсөтүү менен жер участогуну укуктуу күбөлөндүрүүчү жана укук белгилөөчү документтердин, ошондой эле кыймылсыз мүлккө укуктарды жана алар менен болгон бүтүмдөрдү мамлекеттик каттоо органдарында катталган, белгилүү бир жер участогунда (жөнөкөй шериктештик, үлүштүк катышуу ж.б.) куруучуга объектти курууну ишке ашырууга уруксат берүүчү бүтүмдөрдүн, келишимдердин, документтердин башка формаларынын көчүрмөлөрү;

3) ушул Жобонун 29-пунктуна ылайык курулуш объектинин курулуш иштеринин бүткүл комплексинин сметалык наркын кошуп алганда курулуш объектинин долбоору жөнүндө маалыматтар;

4) заказчыларды (куруучуларды) финансылык камсыз кылуу;

5) заказчыга (куруучуга) объекттин курулушун жүргүзүүгө уруксат берген документтердин көчүрмөлөрү;

6) объекттин курулушуна техникалык жана автордук көзөмөл жүргүзүүгө келишимдердин, ошондой эле курулуш чөйрөсүндөгү контролдоо боюнча тиешелүү аймактык инспекция менен курулуш-монтаждоо иштерин аткаруу процессинде мамлекеттик контролду жүзөгө ашырууга келишимдердин көчүрмөлөрү;

7) башкы подрядчынын мамлекеттик каттоо жөнүндө күбөлүгү жана лицензиясы жана курулуш объектин куруу укугу жөнүндө башка уруксат берүүчү документтери;

8) заказчынын (куруучунун) ички документтери менен бекитилген заказчынын (куруучунун) расмий веб-сайтынын электрондук дареги;

9) заказчы (куруучу) тарабынан кардарлар менен түзүлүүгө тийиш болгон келишимдердин үлгүлөрү. Түзүлгөн келишимдин укуктук ченемдери өзгөргөн сайын заказчы (куруучу) ыйгарым укуктуу мамлекеттик органга көрсөтүлгөн өзгөртүүлөр менен келишимдин үлгүсүн жана маалыматты жазуу жүзүндө берет.

10. Ыйгарым укуктуу мамлекеттик орган заказчы (куруучу) берген документтерди үч жумуш күндүн ичинде карайт жана ушул Жобонун 9-пунктунда каралган документтердин толук пакети берилген учурда аны Реестрге киргизет.

11. Ушул Жобонун 9-пунктунда көрсөтүлгөн маалыматтар жана документтер толук берилбеген же алар чындыкка дал келбеген учурларда ыйгарым укуктуу мамлекеттик орган заказчынын (куруучунун) курулуш объектин Реестрге киргизүүдөн баш тартат.

12. Заказчы (куруучу) курулуш объектин Реестрге киргизүүдөн баш тарткан учурда үч жумуш күндүн ичинде ага баш тартуунун себебин көрсөтүү менен жооп кат жиберилет. Реестрге киргизүүдөн баш тартуунун себептери жоюлгандан кийин заказчы (куруучу) кайталап кайрылууга укуктуу.

13. Ыйгарым укуктуу мамлекеттик органдын кызматкерлери тарабынан заказчынын (куруучунун) курулуш объектин Реестрге киргизүү тартиби бузулганда же тоскоолдук болгондо кызмат адамдары Кыргыз Республикасынын мыйзамдарына ылайык жоопкерчиликке тартылат.

14. Курулуш объекти Реестрге киргизилбеген заказчыга (куруучуга) бул курулуш объектин жарнамалоого, кардарлар менен жарандык укуктук бүтүмдөрдү жүргүзүүгө жана ушул курулуш объекти боюнча кардарлардын финансылык каражаттарын тартууга тыюу салынат.

15. Ушул Жобонун 14-пункту бузулган учурда тиешелүү материалдар белгиленген тартипте ыйгарым укуктуу мамлекеттик орган тарабынан он жумуш күндүн ичинде укук коргоо органдарына жиберилет.

16. Курулуш объекти төмөнкүдөй учурларда көйгөйлүү деп таанылат:

1) Кыргыз Республикасынын шаар куруу жана архитектура жөнүндө мыйзамдарында белгиленген учурларды кошпогондо, шаар

курууда, архитектурада жана курулушта колдонуудагы ченемдердин жана эрежелердин талаптары бузулганда;

2) курулуш объекти тогуз айдан ашык мөөнөткө артта калганда;

3) курулуш объекттин эксплуатацияга берүү тогуз айдан ашык мөөнөткө кечиктирилгенде;

4) курулуш объектине кардарлардын каражаттарын тартуучу заказчы (куруучу) банкрот деп жарыяланганда;

5) заказчы (куруучу) тарабынан ушул Жободо белгиленген заказчынын (куруучунун) финансылык отчеттуулугуна жана финансылык камсыз кылуусуна карата талаптар бөлүгүндө белгиленген талаптар бузулганда.

17. Курулуш графигинен алты айдан ашык артта калууда же эксплуатацияга берүү кечиктирилгенде заказчы (куруучу) ыйгарым укуктуу мамлекеттик органга ишке киргизүүнүн артта калышынын же кечиктирилишинин себептери жөнүндө тиешелүү түшүндүрүүчү документтерди берүүгө милдеттүү.

Ыйгарым укуктуу мамлекеттик орган берилген документтерди карап чыгып, эксплуатацияга берүүнүн артта калышынын же кечиктирилишинин себептерин белгилейт жана заказчыга (куруучуга) эскертүү жиберет жана Кыргыз Республикасынын жарандык мыйзамдарына ылайык форс-мажордук жагдайлар деп эсептелген кырдаалдардан тышкары милдеттенмелерди аткаруунун кечиктирилишинин себептерин оңдоо үчүн үч айлык мөөнөттү аныктайт.

18. Заказчы (куруучу) тарабынан ушул Жобонун 17-пунктуна ылайык артта калуунун же эксплуатацияга берүүнүн кечиктирилишинин себептери жоюлбаган учурда ыйгарым укуктуу мамлекеттик орган курулуш объекттин көйгөйлүү объект катары аныктайт, бул жөнүндө Реестрге маалымат киргизилет.

19. Реестрге киргизилген көйгөйлүү курулуш объекти жөнүндө материалдар ушул Жобонун 18-пунктуна ылайык белгиленген тартипте ыйгарым укуктуу мамлекеттик орган тарабынан тиешелүү укук коргоо органдарына жиберилет.

3-глава. Келишимдерди каттоо тартиби

20. Заказчы (куруучу) аны жана курулуш объекттин Реестрге киргизгенден кийин акча каражаттарын тартуу үчүн кардарлар менен келишим түзүүгө укуктуу.

21. Келишим жазуу жүзүндө түзүлөт, кыймылсыз мүлккө укуктарды жана аны менен болгон бүтүмдөрдү каттоо чөйрөсүндөгү ыйгарым укуктуу мамлекеттик органда мамлекеттик каттоодон өтүүгө тийиш.

22. Келишимдер төмөнкүдөй маанилүү шарттарды камтууга тийиш:

1) курулуштун өзгөчөлүктөрүн, аянтын, курулуш объектинин предметинин мүнөздөмөлөрүн жана жасалгалоо иштеринин толук же жарым-жартылай аткарылышы жөнүндө маалыматты көрсөтүү менен курулууга жана кардарга курулуш объектисинин конкреттүү предметин өткөрүп берүүгө тийиш болгон (турак же турак эмес жайдын дареги, номери) курулуш долбооруна ылайык курулуш объекти жөнүндө маалыматтар;

2) банктын реквизиттери жана заказчынын (куруучунун) банк эсебинин номери;

3) келишим боюнча милдеттенмелерди аткаруу мөөнөтү;

4) курулуш объектинин предметинин наркы;

5) кардар тарабынан заказчынын (куруучунун) банктык эсебине акча каражаттарын которуу же накталай акча каражаттарын төгүү өлчөмү, графиги;

6) курулуш объектин эксплуатациялоонун кепилдик мөөнөтү;

7) тараптардын укуктары жана милдеттери;

8) келишимдин шарттарын өзгөртүү тартиби;

9) курулуш объектинин предметин кабыл алуу-өткөрүп берүү тартиби;

10) курулуш объектин эксплуатацияга берүү мөөнөтү;

11) сапаты келишимдин шарттарына, ченемдик техникалык документтердин, курулуш объектинин долбоорунун жана башка документтердин талаптарына ылайык келген курулуш объектинин предметине менчик укугун кардарларга берүүгө заказчынын (куруучунун) милдеттенмеси;

12) келишимде белгиленген аткаруу мөөнөтү аяктаганга чейин келишимди бузуунун негиздери;

13) келишимде белгиленген аткаруу мөөнөтү аяктаганга чейин милдеттенмелер аткарылбаган же келишим бузулган (тараптардын бири келишимди аткаруудан баш тарткан) учурда кардарларга акча каражаттарын кайтарып берүү тартиби;

14) келишим боюнча милдеттенмелерди аткарбагандыгы же талаптагыдай эмес аткаргандыгы үчүн тараптардын жоопкерчилиги;

15) форс-мажордук жагдайлар.

Тараптардын каалоосу боюнча келишимге Кыргыз Республикасынын ченемдик-укуктук актыларына ылайык келген башка кошумча шарттар киргизилиши мүмкүн.

23. Курулуш объектине кардарлардын каражаттарын тартуу менен байланышкан көп батирлүү үйлөрдү же кыймылсыз мүлктүн башка объекттерин куруу мезгили келишимде же ушул Жободо

каралгандан башка учурларда курулуш иштерин жүргүзүү графигине ылайык келүүгө тийиш.

24. Кардарларды курулуш объекттери, келишимдерде көрсөтүлгөн шарттар, акы төлөөнүн тартиби жана башка маалыматтар менен тааныштыруу үчүн заказчы (куруучу) тарабынан сатуу кеңсеси уюштурулат.

Сатуу кеңсесинде курулуш объекттеринин эскиздик чиймелери жана кичирейтилген макеттери, келишимдерде көрсөтүлгөндөргө ылайык сунушталган курулуш объекттеринин предметтеринин чиймелери, ошондой эле орнотулуучу техникалык жабдуулар жана сырткы аймактын абалы менен таанышуу үчүн шарттар түзүлөт.

Курулуш объектинде заказчы (куруучу) жөнүндө маалымат (заказчынын (куруучунун) юридикалык аталышы, сатуу кеңсесинин дареги, телефондору) жайгаштырылышы керек. Курулуш объекттери жөнүндө маалымат ошондой эле заказчынын (куруучунун) сайтында жайгаштырылууга тийиш.

4-глава. Заказчы (куруучу) тарабынан курулуш объектинде кардарлардын каражаттарын пайдалануу тартиби

25. Курулуш объектинде кардарлардын финансылык каражаттарын тартуу Реестрге киргизилген заказчы (куруучу) тарабынан гана жүзөгө ашырылышы мүмкүн.

26. Кардар (куруучу) реестрге катталгандан кийин кардар (куруучу) кардарлардан төлөмдү өзүнүн банктык эсебине кабыл алууга тийиш. Кардардын курулуш объектинин предмети үчүн заказчыга (куруучуга) төлөмү заказчынын (куруучунун) банктык алыш-бериш эсебине накталай акча каражаттарын которуу жана/же төгүү аркылуу жүргүзүлүшү мүмкүн.

27. Заказчы (куруучу) жана курулуш объекти Реестрде катталгандан кийин жана бул курулуш объекти эксплуатацияга киргизилгенге чейин курулуш объектинин предмети үчүн заказчы (куруучу) тарабынан алынган акча каражаттары төмөнкүлөр үчүн дароо пайдаланылышы мүмкүн:

1) курулуш объектинин долбооруна ылайык бул объекттин курулушун каржылоого;

2) ушул курулуш объекти боюнча Кыргыз Республикасынын мыйзамдарына ылайык пайда болгон көлөмдөрдө жана мөөнөттөрдө заказчынын (куруучунун) салыктык, камсыздандыруу жана башка милдеттенмелерин төлөөгө.

28. Курулуш объекти боюнча заказчы (куруучу) тарабынан кардарлардан алынган, курулушту аяктоо үчүн зарыл болгон суммадан ашкан акча каражаттары ушул Жобонун 29-пунктунун

талаптарын эске алуу менен объекттин курулуш этабына карабастан заказчы (куруучу) тарабынан башка финансылык-чарбалык максаттарга пайдаланылышы мүмкүн.

29. Заказчы (куруучу) курулушту аяктоо жана курулуш объекттин эксплуатацияга берүү үчүн зарыл болгон курулуш иштеринин бүткүл комплексинин сметалык наркын (курулуш-монтаждоо иштеринин, материалдардын, жабдуулардын ж.б. наркы) ушул курулуш объектинин долбооруна ылайык мындай сметаны түзгөн датага карата бааларда аныктайт.

30. Ушул Жобонун 29-пунктуна ылайык акча каражаттарынын эсептелген суммасы заказчы (куруучу) тарабынан курулушту аяктоого жана курулуш объекттин эксплуатацияга берүүгө гана пайдаланылууга тийиш.

5-глава. Курулуш объекттерин курууну контролдоо

31. Заказчы (куруучу) курулуш объекттин эксплуатацияга бергенге чейин ар бир курулуш объекти боюнча уюмдун жетекчилеринин жана кызмат адамдарынын ичинен кардарлардан түшкөн каражаттарды максаттуу пайдалануу үчүн жооптуу болгон компетенттүү адамдар (экиден кем эмес) дайындалат.

32. Курулуш объекттерин курууну контролдоо курулуш чөйрөсүндөгү техникалык регламенттердин талаптарында белгиленген тартипте жүзөгө ашырылат.

33. Ушул Жобонун 16-пунктуна ылайык курулуш объекти көйгөйлүү деп таанылган учурда кардар заказчыдан (куруучудан), ошондой эле ыйгарым укуктуу мамлекеттик органдан маалыматты жазуу жүзүндө берүүнү талап кылууга укуктуу.

34. Ушул Жобонун 16-пунктуна ылайык курулуш объекти көйгөйлүү деп таанылган учурда кардар заказчыдан (куруучудан), ошондой эле ыйгарым укуктуу мамлекеттик органдан курулуш объекти жөнүндө тиешелүү маалыматты жазуу жүзүндө берүүнү талап кылууга укуктуу.

6-глава. Курулуш объекттин эксплуатацияга берүү тартиби

35. Курулуш объекти долбоордо каралган курулуш-монтаждоо жана көрктөндүрүү иштери аяктагандан кийин Кыргыз Республикасынын мыйзамдарында белгиленген тартипте эксплуатацияга берилет.

36. Курулуш объекттин предметине кардардын менчик укугун мамлекеттик каттоо кыймылсыз мүлккө укуктарды жана алар менен

болгон бүтүмдөрдү каттоо жөнүндө Кыргыз Республикасынын мыйзамдарында белгиленген тартипте жүргүзүлөт.

7-глава. Заказчынын (куруучунун) финансылык отчеттуулугуна карата талаптар

37. Заказчы (куруучу) өзүнүн финансылык-чарбалык ишин Кыргыз Республикасынын жарандык, бухгалтердик, банктык мыйзамдарына, ушул Жобого жана башка ченемдик укуктук актыларга ылайык жүзөгө ашырат.

38. Курулуш объектинен кардарлардын каражаттарын тартуучу заказчы (куруучу) Финансылык отчеттуулуктун эл аралык стандарттарынын (мындан ары – ФОЭС) негизинде өз ишинин финансылык отчетун милдеттүү түрдө жүзөгө ашырат.

39. Заказчы (куруучу) ушул Жобонун 38-пунктуна ылайык төмөнкүлөрдөн турган ар кварталдык финансылык отчеттуулукту түзөт:

1) мезгил аяктаган күнгө карата финансылык абал жөнүндө отчет;

2) мезгил ичиндеги пайда же чыгым жана башка жыйынды киреше жөнүндө отчет;

3) мезгил ичиндеги өздүк капиталдын өзгөрүүлөрү жөнүндө отчет (юрдикалык жактар үчүн гана);

4) мезгил ичинде акча каражаттарынын кыймылы жөнүндө отчет.

40. Куруучулар (заказчылар) расмий веб-сайттагы отчеттук квартал аяктагандан кийин отуз жумуш күндүн ичинде Реестрге киргизилген кварталдык финансылык отчетту өздөрүнүн расмий веб-сайттарында жарыялайт.

41. Ыйгарым укуктуу мамлекеттик орган заказчылар (куруучулар) тарабынан ушул Жобонун 39-пунктунда көрсөтүлгөн талаптардын аткарылышына мониторинг жүргүзөт.

8-глава. Заказчыны (куруучуну) финансылык камсыз кылууга карата талаптар

42. Реестрге киргизилгенге чейин:

1) юридикалык жак өзүнүн уставдык капиталын ушул Жобонун 43–46-пункттарынын шарттарына ылайык өлчөмдө өзгөртүү (зарыл болгон учурда) менен заказчыны (куруучуну) финансылык камсыз кылууну түзөт;

2) жеке ишкер ушул Жобонун 43-46-пункттарынын шарттарына ылайык өзүнүн банктык алыш-бериш эсебине акча каражаттарын

салуу менен заказчыны (куруучуну) финансылык камсыз кылууну түзөт.

Заказчы (куруучу) өзүнүн финансылык камсыз кылуусун курулуш объекттин курууга пайдаланууга укуктуу.

43. Ушул Жобонун 42-пунктуна ылайык түзүлгөн заказчыны (куруучуну) финансылык камсыз кылуунун өлчөмү бардык курулуш объекттери эксплуатацияга берилгенге чейин азайтылышы мүмкүн эмес.

44. Заказчыны (куруучуну) финансылык камсыз кылуунун өлчөмү бир заказчынын (куруучунун) бардык курулуш объекттери боюнча бардык долбоордук жалпы аянттардын суммасына жараша аныкталат.

45. Эгерде бир заказчынын (куруучунун) бардык курулуш объекттери боюнча долбоордук жалпы аянттардын суммасы төмөнкүлөрдү түзсө:

1) 2 500 квадрат метрге чейин болсо, анда юридикалык жактар үчүн түзүлгөн уставдык капиталдын же жеке ишкерлердин ырасталган акча каражаттарынын өлчөмү 20 000 000 сомдон кем болбоого тийиш;

2) 2 500дөн 5 000 квадрат метрге чейин болсо, анда юридикалык жактар же жеке ишкерлердин ырасталган акча каражаттары үчүн түзүлгөн уставдык капиталдын өлчөмү 35 000 000 сомдон кем болбоого тийиш;

3) 5 000ден 10 000 квадрат метрге чейин болсо, анда юридикалык жактар үчүн түзүлгөн уставдык капиталдын же жеке ишкерлердин ырасталган акча каражаттарынын өлчөмү 55 000 000 сомдон кем болбоого тийиш;

4) 10 000ден 15 000 квадрат метрге чейин болсо, анда юридикалык жактар же жеке ишкерлердин ырасталган акча каражаттары үчүн түзүлгөн уставдык капиталдын өлчөмү 85 000 000 сомдон кем болбоого тийиш;

5) 15 000 квадрат метрден ашык болсо, анда юридикалык жактар үчүн түзүлгөн уставдык капиталдын же жеке ишкерлердин ырасталган акча каражаттарынын өлчөмү максималдуу түрдө 100 000 000 сомдон кем болбоого тийиш.

(Мисалы: Бардык курулуш объекттери боюнча долбоордук жалпы аянттардын суммасы ($P_{\text{жалпы}}$) төмөнкү мисалга ылайык эсептелет:

1 000 сом уставдык капиталы бар заказчы (куруучу) – «А» ЖЧКсы (мындан ары – компания) бир эле учурда үч кыймылсыз мүлк объекттин курууну пландаштырууда.

№ 1 (P_1) курулуш объектинин долбоордук жалпы аянты 12 000 квадрат метрди түзөт.

№ 2 (P_2) курулуш объектинин долбоордук жалпы аянты 7 000 квадрат метрди түзөт.

№ 3 (P_3) курулуш объектинин долбоордук жалпы аянты 8 000 квадрат метрди түзөт.

Бардык курулуш объекттери боюнча долбоордук жалпы аянттардын суммасы төмөнкү формула боюнча кошуу жолу менен эсептелет:

$$P_{\text{жалпы}} = P_1 + P_2 + P_3$$

$$P_{\text{жалпы}} = 12\,000 \text{ кв. м.} + 7\,000 \text{ кв. м.} + 8\,000 \text{ кв. м.} = 27\,000 \text{ кв. м.}$$

Компаниянын бардык курулуш объекттеринин долбоордук жалпы аянттарынын суммасы 27000 квадрат метрди түзөт. Ушул Жобонун 42, 44, 45-пункттарына ылайык компания ушул курулуш объекттин Реестрге киргизүү үчүн өзүнүн уставдык капиталын 100 000 000 сомдон кем эмес өлчөмгө чейин көбөйтүүгө тийиш.

46. Эгерде курулуш объекти боюнча эки же андан көп заказчы (куруучулар) болсо, анда курулуш объекти боюнча заказчыларды (куруучуларды) финансылык камсыз кылуунун өлчөмү жетиштүү каражаттар болгондо бир заказчы (куруучу) тарабынан же заказчылардын (куруучулардын) жалпы нотариалдык күбөлөндүрүлгөн жазуу жүзүндөгү чечими боюнча юридикалык жактардын бир нече уставдык капиталдарынын же жеке ишкерлердин акча каражаттарынын жыйындысынан түзүлүшү мүмкүн.

(Мисалы: Жөнөкөй шериктештик келишими боюнча эки курулуш объекттин курууда бардык курулуш объекттери ($P_{\text{жалпы}}$) боюнча долбоордук жалпы аянттардын суммасы төмөнкү мисалга ылайык эсептелет:

Заказчылар (куруучулар): түзүлгөн уставдык капиталынын өлчөмү 1 000 сом болгон – «А» ЖЧКсы (мындан ары – № 1 компания); түзүлгөн уставдык капиталынын өлчөмү 1 000 сом болгон «Б» ЖЧКсы (мындан ары – № 2 компания); «В» ЖИ (мындан ары – № 3 компания) бир эле учурда эки кыймылсыз мүлк объекттин курууну пландаштырууда.

№ 1 (P_1) курулуш объектинин долбоордук жалпы аянты 12 000 квадрат метрди түзөт.

№ 2 (P_2) курулуш объектинин долбоордук жалпы аянты 7 000 квадрат метрди түзөт.

Бардык курулуш объекттери боюнча долбоордук жалпы аянттардын суммасы төмөнкү формула боюнча кошуу жолу менен эсептелет:

$$P_{\text{жалпы}} = P_1 + P_2$$

$$P_{\text{жалпы}} = 12\,000 \text{ кв. м.} + 7\,000 \text{ кв. м.} = 19\,000 \text{ кв. м.}$$

Бардык курулуш объекттери боюнча долбоордук жалпы аянттардын суммасы 19 000 квадрат метрди түзөт. Ушул Жобонун 42,

44–46-пункттарына ылайык № 1 компания, № 2 компания уставдык капиталды көбөйтүүгө, түзүүгө тийиш жана № 3 компания өз банктык эсебине акча каражаттарын 42, 44–46-пункттарга ылайык заказчыларды (куруучуларды) финансылык камсыз кылуу өлчөмүнө чейин бардык компаниялар боюнча жалпысынан 100 000 000 сомдон кем эмес өлчөмдө салууга тийиш.

Бул Жобонун 46-пунктуна ылайык № 1 компания, № 2 компания, № 3 компания биргелешип № 1 компания өзүнүн уставдык капиталын 100 000 000 сом өлчөмүнө чейин өз алдынча түзөт деп чечишкен, бул эки курулуш объекттин Реестрге киргизүү үчүн жетиштүү шарт болот жана бул Жобонун талаптарына каршы келбейт.).

47. Заказчы (куруучу) тарабынан объектти курууда эки же андан көп адам милдеттүү түрдө жалпы иштерди жана финансылык эсепти жүргүзүү үчүн жооптуу адамды аныктайт, ал эми калган субъекттер түзүлгөн келишимге ылайык объектти курууга жарандык мыйзамдарда аныкталган укукта, биргелешкен иш жөнүндө келишимде катышат жана курулуш объектинде тиешелүү бардык курулуш жана финансылык документтер менен таанышууга укуктуу. Бул укуктан баш тартууга же аны башкалардын жооптуу адамы тарабынан чектөөгө жол берилбейт.

9-глава. Заказчыны (куруучуну) корпоративдик башкаруу

48. Реестрде турган заказчы (куруучу) үчүн корпоративдик башкарууну киргизүү 15 000 квадрат метрден ашык объектти курууда белгиленет.

49. Заказчы (куруучу) курулуш уюмунун жетекчилеринин же кызмат адамдарынын ичинен компетенттүү адамдарды (экиден кем эмес адам) дайындоо жолу менен корпоративдик башкарууну ишке ашырууга милдеттүү, алардын функциялык милдеттерине ушул Жобонун алкагында кардарлардан келип түшкөн каражаттардын максаттуу пайдаланылышын контролдоо кирет.

10-глава. Корутунду жоболор

50. Келишимдерден келип чыккан талаш-тартыштар Кыргыз Республикасынын жарандык мыйзамдарында белгиленген тартипте чечилет.