

Жағалау-4 жағдайы жайлы менің пікірім (1-бөлім)

Құрметті көршілер!

Біздің барлығымыздың мақсатымыз бір - мейлінше тезірек құрылыстың аяқтап, өз пәтерлерімізге кіру. Құрылыс мерзімін тездету мақсатында қосымша қаржылық қаражаттарды мақсатқа сай тарту қарастырылып отыр. Сонда ғана пәтерлерімізді белгіленген мерзімде немесе болмашы кешеуілдетіп алуға нақты мүмкіндік болады.

Қазіргі уақытта ТҚК басқармасы құрылыс мерзімін жеделдету үшін қосымша қаржылық қаражаттар тартудың мүдделі және заңды нұсқасын ұсынып отыр. Сонымен қатар **бұл механизм жарна төлеушілерге қандай да бір қосымша қаржылық қаражат жүктемейді**. Соған қарамастан көпшілік жарнашыларда осы механизмнің заңдылығына күдіктену туындайды.

Өзіме қатысты айтатын болсам, басында мен де күдіктене қарадым. Мен, заңгер ретінде, болуы мүмкін тәуекелдерді бағаладым, сөйтіп белгілі пікірге келдім. Менің пікірім бойынша, ТҚК ұсынып отырған механизм заңды және одан барлығымыз үшін пайда келеді. Оған қоса мен өз-өзіме жау емеспін ғой, өзім зардап келетіндей әрекетке бармаймын. Мен, бұл жерде айтарлықтай тәуекелдерді көрмегендіктен, кепілдік келісіміне және үлеспұлдық жарна келісім-шартына берілген қосымшаға қол қойдым. Сонымен қатар, құрылыстың жеделдейтіндігінен, ұтамыз.

Бари форумында, белсенділер чатында және жеке қатынасхаттарда түрлі жарнашылардың пікірлері мен сұрақтарын ұзақ зерттегендіктен маған көптеген мәселелер белгілі. Мен олардан өзім үшін жауап тапқым және құрылыс пен несиелік ақшалар тарту мәселелерінің жағдайлары жайлы дұрыс пікір қалыптастырғым келді.

Өзімде қалыптақан пікірді барлықтарыңызға жеткізгім келеді. Мүмкін біреулеріңіздің шешім қабылдауыңызға көмек болар. Мүмкін біреу келісер, біреу келіспес. Оны таныс заңгерлеріңізге де көрсете аласыздар. Менің пікірімнің дұрыстығын қосымша бағалау артықтық етпейді. Сонымен қатар, менің пікіріммен заңгерлік қызметте айтарлықтай тәжірибесі бар, соның ішінде, қазылар алқасы мен прокурорлық жұмыста тәжірибесі бар әріптестерім де келісті.

Үлеспұлдық жарнашылардың сұрақтары көп болғандықтан ақпаратты бөліп жеткізуге тура келеді.

1-сұрақ: Бірлесіп қызмет ету туралы келісім-шарт пен Талап ету құқықтарына жол бер келісім-шарты заңды ма және олардан тәуекелдер туындайды ма; кепілдікке келісім берген жағдайда тәуекел бола ма?

МЕНИҢ ПІКІРІМ:

1. «InvestEngineeringGroup» ЖШС (бұдан әрі - Компания) мен ТҚК арасындағы 2015 жылдың 15 шілдесіндегі бірлесіп қызмет ету туралы келісім-шартының мәні.

Бірлесіп қызмет ету (Қарапайым серіктестік) ҚР Азаматтық кодексінің (бұдан әрі - ҚР АҚ) 12-тарауымен реттеледі.

ҚР АҚ 2-бабына сай, **бірлесіп қызмет ету туралы келісім-шарты** (қарапайым серіктестік келісім-шарты) азаматтар, азаматтар мен заңды

тұлғалар арасында, заңды тұлғалар арасында (консорциум) жасалады.

ҚР АҚ 228-бабының 1-т. сай, бірлесіп қызмет ету туралы келісім-шарты (**қарапайым серіктестік келісім-шарты**) бойынша тараптар **табыстар алу немесе** заңға қайшы келмейтін басқа да мақсаттарға жету үшін бірлесіп әрекет етуге міндетті болады. Қарапайым серіктестік заңды тұлға болып табылмайды».

ҚР АҚ 228-бабының 3-тармағында бірлесіп қызмет ету туралы келісім-шартымен байланысты қарапайым серіктестік қатысушыларының үшінші тұлғалар алдындағы міндеттері, егер **бірлесіп қызмет ету туралы келісім-шартымен басқа қарастырылмаса**, ынтымақтастықты болып табылатындығы белгіленген.

Жеке заңды тұлғаны құрмай жасалған бірлесіп қызмет ету туралы келісім-шарты толықтай заңды және іс жүзінде барынша жиі қолданылады, соның ішінде, мен жұмыс істейтін компанияда да. Бұл екі басқа заңды тұлғаның бір тарапта жоқ болғанымен екіншісінде ар мүмкіншілікті **белгілі мақсатқа жету үшін** біріктіруге болатынымен дәлелденеді.

Осы жағдайда Компания мен ЖҚК (жарна төлеушілер)БӘ Келісім-шартының 1.1-тармағынан шыға отырып, жалпы мақсаттарына жету үшін - «Жағалау-4» көпқабатты тұрғын үй кешенінің 2,3,4-топтарын салу, сату, пайдалануға беру күштерін біріктіреді.

ҚР «Тұрғын үй қатынастары туралы» Заңының 55-бабының 1-тармағымен тұрғын үй және тұрғын үй-құрылыс кооперативтерінің заңмен белгіленген тәртіпте мемлекеттен, меншіктері мемлекеттік емес түрде қалыптасқан заңды тұлғалардан, **азаматтардан** ақшалай ссудалар және өзге де материалдық көмектер алуға болатындығы белгіленген.

ТҚК (жарна төлеушілер) өз әрекетін тек оның мүшелерінің үлеспұлдық жарналары есебінен ғана жүзеге асыратындықтан және анықтама бойынша басқа түсім оларда болмағандықтан **банктер ТҚК (жарна төлеушілер)** сияқты заңды тұлғаларға **несиелік қаражатты іс жүзінде бермейді**. Бұл, бірінші кезекте, үлеспұлдық жарналарының түсу тұрақтылығының болжамсыздығымен байланысты (жарна төлеушілердің төлем жасау қабілетіне қатысты; бүгін төлеу мүмкіндігі бар, ертең ондай ^wмүмкіншілік болмай қалуы мүмкін).

Сонымен қатар, ақшалар үлеспұлдық жарналар есебінен ғана қайтарылуы мүмкін. Яғни, банкте берілген ақшаларды қайтармаудың үлкен тәуекелі туындауы мүмкін. **Яғни, біздің жағдайымызда, ТҚК (жарна төлеушілерде) құрылыс жүргізу мақсатында банктерден займдық қаржы тарту мүмкіндігі іс жүзінде жоқ.**

Сонымен бірге, **Компанияда банктен займ алу мүмкіншілігі бар, және ол оны ТҚК (жарна төлеушілердің) (Жағалау-4 құрылысы) мақсаттары үшін алуға дайын.** Яғни, ҚР «Тұрғын үй қатынастары туралы» Заңының 55-бабының 1-тармағына сай, Жағалау-4 құрылысы үшін ТҚК (жарна төлеушілерге) материалдық көмек көрсету.

Осымен байланысты, **БӘ Келісім-шартының 1.1-тармағында белгіленген** мақсатқа қол жеткізу үшін (яғни салуға және пайдалануға беруге)

Компания Келісім-шартының 1.1-тармағына сай, нысанды салуды қаржыландыру үшін «Астана Банкі» АҚ займдар алу жолымен 9,2 миллиард теңге мөлшерінде ақшалай қаражат тартады.

Құрылыс ТҚК (жарна төлеушілердің) мақсаты болып табылатындықтан, Компания несиені іс жүзінде өзі үшін емес, ол құрылысты белгіленген мерзімде аяқтау үшін, ТҚК (жарна төлеушілер) үшін алады.

Осы қаржылық қаражат, БӘ Келісім-шартының 1.2-тармағына сай, нысаналық, ал нақтылап айтқанда, Жағалау-4 2,3,4-топтарын салуға ғана бағытталатын болып табылады, және басқа мақсаттарға жұмсалмауы банк тарапынан бір жақты бақылауда болады. **Банк - мүдделі тұлға, егер құрылыс тоқтайтын болса, берілген ақшаны қайтаруды қамтамасыз ете алмайды. Сондықтан құрылыс нарығын несиелендірумен кәсіби түрде айналысатын банк белгілі мәселелі нысандар үшін несие беруге оңай келіспейді және несиенің пайдаланылуын және құрылыс барысын қатаң бақылауға алатын болады.**

Бұдан басқа, БӘ Келісім-шартының 1.3-тармағына сай, займдық ақшалай қаражаттардың Нысан құрылысына жіберілетін болатынына байланысты, салушы ретінде ТҚК Компания алдында займдық қаржылық қаражаттарды мақсатты түрде пайдалануға жауапты болады.

Соған қоса, нақты займды ТҚК (жарна төлеуші) құрылыс үшін жұмсалатындығына қарамастан, оны банкке қайтаруға Компания тиісті болады. Нақты түрде ақшаны ТҚК (жарна төлеушілер) пайдаланатындықтан, займдық қаражаттарды қайтару ТҚК мүшелерінің иемденетін және түсетін болашақ үлеспұлдық жарналарының есебінен жүзеге асырылуы қажет.

Бұл займдық қаражаттарды Компанияның өз мақсаттарына жұмсамайтындығымен, оларды толықтай Жағалау-4 2,3,4-топтрының құрылысына, яғни ТҚК мақсаттары үшін жіберілетіндігімен байланысты, соған сәйкес, Компанияның бұл ақшаларын ТҚК қайтаруы тиіс, яғни, жарна төлеушілер - өздерінің үлеспұлдық жарналары есебінен, ал Компания оларды банкке қайтарады.

Осыған байланысты, БӘ Келісім-шартының 4.1.2-тармағына сай, ТҚК осы келісімге қол қойған күні Компаниямен болашақта **Үлеспұлдық жарналар ретінде ТҚК Жарна төлеушілерінен түсетін ақшалай қаражаттарды талап ету құқығынан шегіну келісім-шартын жасауға ~ жасалған бастапқы келісім-шарт пен үлеспұлдық жарна келісім-шартына сай, міндетті екендігі қарастырылған.**

Иеленетін және түсетін болашақтағы үлеспұлдық жарналар есебінен төленуге тиісті болатын несиені пайдалану құқығы ТҚК тиесілі болғандықтан, жарна төлеушілердің мүдделерін білдіретін заңды тұлға ретінде Компания бұл құқықты оның пайдасына беруді әділ түрде талап етті. Өйткені қайтару негізінде және пайыздық өсіммен өз атына банктен несие алды, бұл займнан табыс алмады және оны ТҚК (жарна төлеушілердің) мақсаттары үшін ғана пайдаланды. **Компания банкпен түсетін үлеспұлдық жарналар есебінен ғана есеп айырыса алады.**

Осымен байланысты, БӘ Келісім-шартының 1.5-т. сай, Компания мен ТҚК арасында 2015 жылдың 15 шілдесіндегі талап ету құқығынан шегіну келісім-шарты жасалды.

Баяндалғандар негізінде, БӘ Келісім-шартының қолданыстағы заңнамасына қатысты алғанда заңды, ТҚК мақсаттарына толық сай екендігін, және, жалпы, жарна төлеушілердің мүдделеріне жасалғанын айтуға болады.

2. 2015 жылдың 15 шілдесіндегі талап ету құқығынан шегіну келісім-шартының мәні (бұдан әрі - Шегіну келісім-шарты).

3. Шегіну келісім-шартының 2-тармағында Компанияның Тұрғын үй кешенін салу үшін Банктен займ алуымен байланысты Бірлесіп әрекеттену жайлы келісім-шарт бойынша ТҚК Компания алдында міндетінің барлығын тараптар растайтындығы қарастырылған.

Шегіну келісім-шартының 1-тармағымен, осы Келісім-шарттың шарттарына сай, **ТҚК болашақта «Астана Банкі» АҚ (бұдан әрі - Банк) ТҚК есеп шотына түсетін жарна төлеушілермен жасалған тұрғын және адам тұрмайтын жайларды сатып алу жөніндегі Сатып алу-сатудың бастапқы келісім-шарттарына және көпқабатты «Жағалау-4 тұрғын үй кешенінің»... 2,3,4-топтарының құрылысына үлеспұлдық ■" жарналар Келісім-шартына сай үлеспұлдық жарналар ретіндегі (бұдан әрі - Ақшалай қаражаттар) ақшалай қаражаттарды өзіне пайдалануды, иеленуді және жұмсауды қамтитын талап ету құқығын Компанияға беретіндігі келісілген.**

Келісім-шарттың 7-тармағына сай шегіну, **құқық (талап ету) құқықты (талап ету) беру кезінде болған көлемде беріледі,** сонымен қатар болашақта Сатып алу-сатудың бастапқы келісім-шарттарының және Үлеспұлдық жарна келісім-шарттарының шарттарына сай туындайтын болады.

Талап ету құқығынан шегіну келісім-шарты да кеңінен тараған болып табылады және, сонымен қатар, мен жұмыс істейтін компанияда да қолданылады.

Міндеттер бойынша талап ету құқығы ҚР АҚ 19-тарауымен реттеледі.

ҚР АҚ 339-бабының 1-тармағына сай, міндетдетеме негізінде кредиторға тиесілі болатын құқық (талап ету) мәміле бойынша (талаптан шегіну) басқа тұлғаға берілуі мүмкін немесе заңнамалық акт негізінде басқа тұлғаға берілуі мүмкін.

ҚР АҚ 339-бабының 2-тармағына сай, **кредитор құқығының басқа тұлғаға өтуі үшін қарызгердің келісімі талап етілмейді,** егер заңнамалық актілер мен келісім-шарттарда өзгеше қарастырылмаса.

ҚР АҚ 341-бабымен, егер заңнамалық актілер мен келісім-шарттарда өзгеше қарастырылмаса, бастапқы несиегер құқығы құқық өткен кезде болған көлемде және шарттарда жаңа несиегерге өтетіні белгіленген. Ішінара, міндеттерді орындауды қамтамасыз ететін құқық, сонымен қатар талаптармен байланысты басқа құқықтар, соның ішінде алынбаған сыйлықақыға (мүдде) құқық та жаңа несиегерге өтеді.

Үлеспұлдық жарналар келісім-шарттарына сай, **жарна төлеушілерде заңды тұлға ретіндегі ТҚК алдында есебінен Жағалау-4 құрылысын жүзеге асыруға қажет болатын үлеспұлдық жарналар енгізу бойыншаміндеттер**

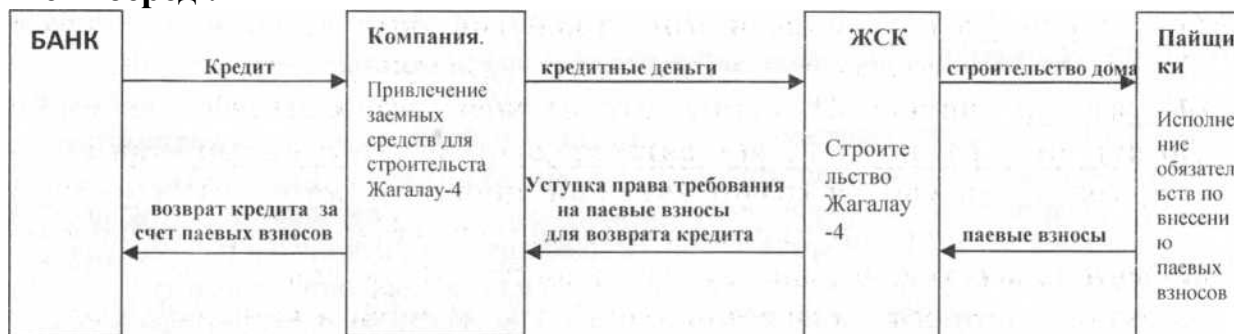
туындайды.

4

Осыған сәйкес, заңды тұлға ретіндегі ТҚК келісім-шарт шарттарына сай үлеспұлдық жарналарды енгізу жайлы жарна төлеушілерге талап қою құқығы туындайды. Және, керісінше, ТҚК кешен құрылысы бойынша жарна төлеушілер алдында міндеттер туындайды, осымен байланысты, жарна төлеушілер үлеспұлдық жарналар есебінен олардың пәтерлер беру жөнінде ТҚК талап ету құқығына ие болады.

ТҚК өз мақсаттары (құрылыс) үшін Компания арқылы және оның атына банктен займ алатындықтан, компанияда банк алдындағы осы ақшаны қайтару міндеті туындайды. Осыған сәйкес, ТҚК (жарна төлеушілер) займдық қаражаттарды Компания мақсаттарына емес, өз мақсаттарына пайдаланатындықтан, ТҚК де Компанияға осы ақшаларды қайтару міндеті туындайды. Осыған қоса, Компанияның банкке займды үлеспұлдық жарналар есебінен түсетін қаражаттардан басқа қайтару мүмкіншілігі жоқ.

Осыған байланысты, заңды тұлға ретіндегі ТҚК үлеспұлдық жарналарды енгізу бойынша жарна төлеушілерге талап ету құқығын Компанияға қайта береді. Бұл ТҚК иелігіндегі және болашақта түсетін үлеспұлдық жарналар есебінен ғана оған берілген құрылысқа арналған несиелік ақшаларды Компанияға қайтаруды жүзеге асырумен байланысты. Өз тарапынан Компания үлеспұлдық жарналарды займды қайтару есебінен банкке жібереді.



Несиелік қаражаттарды қайтаруды қамтамасыз етуге арналған қолдағы бар және болашақта түсетін үлеспұлдық жарналарды кепілдікке қоюға келісім

Біздің жағдайымызда ҚР АҚ жоғарыда көрсетілген нормаларына сай келесідей құқықтық қарым-қатынастар туындайды:

1) Заңды тұлға ретінде ТҚК үлеспұлдық жарналар жайлы міндеттемелер бойынша жарна төлеушілерге талап ету құқығына, яғни, бұл жағдайда ТҚК -несиегер, ал жарна төлеушілер қарызгерлер болатын құқықтық қарым-қатынастарға ие болады.

2) Компания банктен несие алып және оны ТҚК қажеттеріне (құрылысқа) жіберіп, банк үшін - қарыздар және ТҚК қатысты несиегер атанады, ал ТҚК Компанияның қарыздары болады.

3) Осыған байланысты, ТҚК оған берілген несиелік қаражатты қайтару үшін, үлеспұлдық жарналардан басқа, қаражат жоқтығынан, қарызгер ретінде ТҚК Компанияда банкке займдық ақшаны қайтару мүмкіншілігі болу

үшін үлеспұлдық жарналарды енгізу жайлы жарна төлеушілерден өзінің талап ету құқығын оған береді.

Оған Компания берген несиелік ақшаларды қайтаруды қамтамасыз ету үшін ТҚК (несиегер) үлеспұлдық жарналарды енгізу жайлы міндеттемелер бойынша жарна төлеушілерге (қарыздарларға) өзінің талап ету құқығын бергендіктен, **Компания жарна төлеушілерген қатысты алғанда заң бойынша жаңа несиегер болады**

ол алған Жағалау-4 құрылысына арналған несиелік ақшаны қайтару мақсатында үлеспұлдық жарналарды банкқа жіберуге мүмкіншілік беретін оны пайдалануға барлық заңды құқықтарға ие болады.

Сонымен қатар Шегіну келісім-шартының 7-тармағына және ҚР АҚ 341-бабына сай, Компанияға ТҚК жасалған Үлеспұлдық жарна келісім-шартында көрсетілгендей көлемде және шарттарда, қатаң түрде үлеспұлдық жарналарды енгізу жайлы жарна төлеушілерге ТҚК талап ету құқығы өтеді. Осыған сәйкес, ТҚК тарапынан өзінің жарна төлеушілерден талап ету құқығын оған бергеннен кейін, жаңа несиегерге (Компания) қатысты жарна төлеушілердің алаңдаушылық білдіруі дәйексіз болып табылады, біртараптық тәртіпте үлеспұлдық жарналар сомасын өсіру не болмаса қандай да жолмен жарна төлеушілердің ТҚК алдындағы өзіне алған міндетін өзгертуі мүмкін.

Кейбір жарна төлеушілердің пікірлеріне қатысты қосымша, ТҚК тарабынан өзінің жарна төлеушілерден талап ету құқығын Компания пайдасына беруі заңсыз, ҚР АҚ 2-бабының 2-тармағына сай, назар аударамын, азаматтар мен заңды тұлғалар өздерінің [^] азаматтық құқықтарына ие болады және жүзеге асырады, егер заңнамалық акті басқа белгіленбеген болса, сонымен қатар өз еркі мен өзінің мүддесі құқықтарынан бас тартады. Олар келісім-шарт негізінде және заңнамаға қайшы келмейтін кез келген оның шарттарын анықтауда өз құқықтары мен міндеттерін белгілеуде еркін.

Бұл жағдайда, кешен құрылысына ТҚК жіберілетін оған ТҚК берген несиелік қаражаттарды қайтаруды қамтамасыз ету мақсатында, яғни, ТҚК жарна төлеушілер алдындағы міндеттерін орындауға ТҚК заңды негізде өзінің жарна төлеушілерден үлеспұлдық жарналар төлеуді талап ету құқығынан бас тартты.

Яғни, нәтижесінде жарна төлеушілер ешқандай зиян шекпейтін, шын мәнінде олардың кімге - ТҚК әлде Компанияға қарыз болатынында айырмашылық жоқ, тұлғалардың қарапайым заңды ауысуы орын алады. Соған қоса **ТҚК жарна төлеушілер алдында оған Компания берген несиелік ақшалар есебінен кешенді салу және құрылыс аяқталған соң пәтерлерді жарна төлеушілерге беру бойынша міндеттері қалады.**

Осымен байланысты, Шегіну келісім-шарты бойынша ТҚК мен Компания әрекеті заңды, қисынды және қалыптасқан нақты жағдайларға негізделген.

4. Үлес мен үлеспұлдық жарналарды кепілдікке қоюға келісім беру жайлы өтініш бойынша

Әр жарна төлеушінің ТҚК меншігіндегі өз үлесін және болашақта түсетін

үлеспұлдық жарналарын банкке кепілдікке беруге келісім беру қажеттілігі банктің талабымен дәлелденеді. Бұл банктің **Жағалау-4 құрылысына Компанияға бөлінген және оның ТҚК берілген несиелік ақшаларын қайтармау тәуекелін барынша азайтуға** тырысуымен байланысты.

БӘ Келісім-шартына сай Компания алған несие ТҚК мақсатына қол жеткізуге (Жағалау-4 құрылысы) жұмсалатындықтан, **несиелік төлемдерді жасау** жарна төлеушілердің өз міндеттеріндегі үлеспұлдық жарналарын уақытылы салуы есебінен **ғана қарастырылады**.

Үлеспұлдық жарнаны уақытылы төлеудің тұрақтылығы алдын-ала болжап болмайтын **екенін назарға ала отырып бөлінген несие солардың есебінен өтелетін** үлеспұлдық жарнаны төлеуге немқұрайлы қарайтын жарна төлеушілерге әсері болу үшін **банк 4, 3, 2, 1 полигондардың аяқталмаған құрылысы түрінде үлеспұлдық жарналар мен ТҚК мүлігіндегі жарнаны сот арқылы емес өтеу мүмкіндігі ретінде қосымша кепілдікті талап еткен**.

ҚР АҚ 299 бабының 1 тармағына сай қарызгер кепілдік қамтамасыз еткен міндеттемесін орындамаған жағдайда кепілдік ретінде кепілдікке қойылған мүліктің құнынан **осы мүліктің егесінің (несие берушінің) басқа несие алушылар алдында басым болатын, осы Кодексте бекітілген өтеулерден басқа**, қамтамасыз етілуге несие беруші (кепіл ұстаушы) құқылы болатын міндеттемелерді орындауын қамтамасыз ету тәсілі мойындалады.

Бұл жағдайда кепілдікке қойылған үлесті сот арқылы емес жүзеге асыру тәуекелдігі үлес төлеушінің үлестік жарналарды төлеу бойынша өз міндеттемелерін дұрыс орындамау жағдайда ғана орын алу мүмкін. **Яғни**, үлес төлеушінің **өз мойнына алынған міндеттемелерін** адал орындауына байланысты.

Кейбір үлес төлеушілердің олар осы арыз бойынша пәтерін кепілдікке беріп жатыр деген пікірі негізсіз **екенін атап кету қажет**. Үлес төлеушілердің пәтерлері жоқ, тек аяқталмаған **Жағалау-4 құрылысында үлесі ғана бар**. Үлес кешен құрылысы аяқталғаннан, оны пайдалануға беруден, **ТҚК пәтерін үлес төлеушіге оның үлестік төлемдер есебінен тапсырудан және өкілетті органдарда жеке құқығын тіркеуден кейін ғана пәтер болып табылады**.

Сонымен қатар, құрылыс аяқталу мен тұрғын үй кешенін пайдалануға ендіру мерзімінен бастап ол аяқталмаған құрылыс болып есептелмейтінін **назарға алу қажет**. **ҚР «Қазақстан Республикасындағы архитектуралық, қала құрылыс және құрылыстық әрекеті туралы» Заңының 1-бабының б) тармағына сай**, аяқталмаған құрылыс – тапсырыс беруші пайдалануға ендіру үшін бекітілген тәртібі бойынша қабылдамаған және мақсатқа сай пайдаланылмаған құрылыс нысаны (**өмір сүру, қызмет көрсету, өнім шығару, пайда табу және пайдаланудың басқа түрлері**).

Сонымен, пайдалануға берілген мерзімінен бастап аяқталмаған құрылыстағы үлес басқа жылжымайтын мүлік түрі - дайын пәтер – ретінде аяқталған құрылыстағы үлеске айналады. Сонымен, арызға сай, үлес төлеуші ТҚК мүліктегі үлесті АЯҚТАЛМАҒАН ҚҰРЫЛЫС ТҮРІНДЕ кепілдікке қоюға келісімін береді. **Яғни**, дәлме-дәл түсіндіруге қарай, **пайдалануға**

ендіруден кейін үлесті аяқталмаған құрылыс түрінде ТҚК мүлігінде үлесті кепілдікке беру туралы арыз шарты кепілдік нысаны өз заңды дәрежесін ауыстыруна **байланысты** өз әрекетін тоқтатады. **Аяқталмағаннан ол пәтерге, яғни** заңды тұрғыдан басқа нысанға **айналады**.

Осы шарттың дәл түсіндіру **кешенді пайдалануға берген соң** қажет болған жағдайда өз мүддесін сотта қорғау үшін жеткілікті мүмкіндік болады.

Сонымен, ҚР АҚ 392-бабының 1-тармағына сай, келісім-шарт шарттарын сотпен түсіндіру барысында ондағы сөдер мен тіркестердің мәніне назарға алынады. Ол түсініксіз болған жағдайда келісім-шарт шарттарының дәл мәні жалпы келісім-шарттың басқа шарттарымен және мәнімен салыстыру жолымен белгіленеді.

Сонымен бірге, пайдалануға берілген соң дайын пәтер, Үлеспұлдық жарна келісім-шартының 2.8-тармағына сай, Үлеспұлдық жарна бойынша ТҚК алдында қарызының болған жағдайда, жарна төлеуші өз міндетін толық орындағанға дейін ТҚК кепілдікте қалады. Өз кезегінде ТҚК, азаматтық заңнама нормаларына сай, компанияның өз атына алып, оны ТҚК (жарна төлеушілерге) берген кешен құрылысы үшін алған несиелік қаражаттарын қайтаруды қамтамасыз ету үшін банкке кепілдікке өзінің талап ету құқығын шегінуге құқылы болады.

Кепіл заты бойынша жарна төлеушінің міндеттерінің мөлшері оның үлеспұлдық жарналар төлеу бойынша оның міндетіндегі толық сомамен ғана шектелетіндігін ескере кеткен де жөн. Мұндай міндетті толық орындаған кезден бастап жарна төлеушінің кепілдік бойынша міндеттері толықтай тоқталады.

Компания мен банк арасындағы несиелік желігі ашу жайлы Келісім (бұдан әрі - Келісім) шарттарының кез келген өзгеруі жағдайында кепілдік шарттарының жалғасу мүмкіншілігіне қатысты күдіктерді төмендегіше түсіндіремін.

Жалпы, Келісім шарттарының кез келген өзгерістері кепілдік шартына қосымша еш әсер ете алмайды, өйткені, кез келген жағдайда жарна төлеуші кепілдік ретінде үлеспұлдық жарна төлеу бойынша өз міндеттерінің мөлшеріндегі соманы ғана қамтамасыз етеді. **Жарна төлеушіде ешқандай басқа қосымша міндеттер туындамауы тиіс.** Яғни, мәлімдеменің бұл тармағы, менің пікірім бойынша, **Келісімге енгізілген жаңа өзгерістермен байланысты жарна төлеушіге нақты тәуекел туғызбайды.** Ыңғайлылыққа арналған мұндай жағдай заңгерлік тәжірибеде жиі қолданылады. Бұл көбіне келісім-шартқа жедел түрде өзгеріс енгізу қажеттілігінің туындауымен байланысты болады (мәселен: деректемелердің өзгеруі, займды қайтару мерзімінің өзгеруі, атауының өзгеруі және т.б.). **Әрбір осындай жағдайда, тіпті ұсақ-түйекке байланысты,** жоғарыды көрсетілген шарт болмаған жағдайда, кепілдікке ол келісім бергеніне сай, Келісім шарттарының өзгеруінің қатыссыз екендігіне жарна төлеушіден қайта келісім алу қажеттігі туындайды. Бұл уақыт алады және ол оған қатыссыз болғандықтан жалпы жарна төлеушіге қажет емес.

Осыған байланысты, менің пікірім бойынша, осы ретте айтарлықтай

тәуекелдер жоқ.

Барлық жоғарыда айтылғандардан ТҚК қабылдаған құрылысқа қаржыландыру тарту механизмі барынша ЗАҢДЫ және жарна төлеушілер үшін тәуекелі барынша аз деп тұжырым жасаймын.

ҚОЛДАУЛАРЫҢЫЗДЫ ӨТІНЕМІН!!!

ТҚК мүшесі Нурмаганбет Олжас.