



## О проекте Закона Республики Казахстан "О долевом участии в жилищном строительстве"

Постановление Правительства Республики Казахстан от 30 июня 2014 года № 737

**Сноска. Проект закона отозван из Мажилиса Парламента РК постановлением Правительства РК от 19.12.2014 № 1342.**

Правительство Республики Казахстан **ПОСТАНОВЛЯЕТ:**  
внести на рассмотрение Мажилиса Парламента Республики Казахстан проект Закона Республики Казахстан «О долевом участии в жилищном строительстве».

*П р е м ь е р - М и н и с т р*

*Республики Казахстан*

*К. Масимов*

Проект

**З А К О Н  
РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН**

### **О долевом участии в жилищном строительстве**

Настоящий Закон регулирует общественные отношения, связанные с деятельностью по организации строительства жилых зданий (жилых домов) за счет привлечения денег физических лиц для долевого участия в их строительстве, а также устанавливает гарантии защиты прав и законных интересов сторон договора долевого участия в жилищном строительстве.

#### **Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящем Законе**

В настоящем Законе используются следующие основные понятия:

1) проектная компания – юридическое лицо, сто процентов уставного капитала которого сформировано застройщиком, осуществляющее деятельность по строительству жилых зданий (жилых домов) за счет привлечения денег дольщиков;

2) инжиниринговая компания – юридическое лицо, оказывающее инжиниринговые услуги в сфере долевого участия в жилищном строительстве, являющееся членом профессионального объединения инжиниринговых компаний;

3) профессиональное объединение инжиниринговых компаний – некоммерческая организация, созданная в форме ассоциации (союза) юридических лиц в соответствии с гражданским законодательством Республики Казахстан и законодательством Республики Казахстан о некоммерческих организациях, аккредитованное уполномоченным органом;

4) гарантийный срок – период времени (не менее двух лет), на протяжении которого

застройщик гарантирует сохранение качества показателей объектов строительства, указанных в проектной документации, и возможность эксплуатации объектов строительства жилого здания (жилого дома) в соответствии с договором долевого участия в жилищном строительстве;

5) инжиниринговые услуги в сфере долевого участия в жилищном строительстве – комплекс услуг, оказываемых инжиниринговой компанией, по мониторингу за ходом строительства жилого здания (жилого дома) по долевою участию в жилищном строительстве, изменением проектно-сметной документации, целевым использованием денег дольщико в ;

6) застройщик – зарегистрированное в соответствии с законодательством Республики Казахстан юридическое лицо, осуществляющее деятельность по организации долевого участия в строительстве жилых зданий (жилых домов) самостоятельно либо путем учреждения проектной компании;

7) разрешение на ввод в эксплуатацию – подписанный акт государственной приемочной комиссии о приемке объекта в эксплуатацию при его полной готовности;

8) эксперт в сфере долевого участия в жилищном строительстве – физическое лицо, аттестованное в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан в сфере долевого участия в жилищном строительстве, являющийся штатным работником инжиниринговой компании ;

9) нулевой цикл жилого здания (жилого дома) – комплекс строительно-монтажных работ по строительству частей жилого здания (жилого дома), расположенных ниже условной проектной отметки, принимаемой за ноль;

10) доля в жилом здании (жилом доме) – жилое помещение, передаваемое дольщику по передаточному акту во исполнение договора долевого участия в жилищном строительстве, входящее в состав построенного в соответствии с проектом строительства жилого здания (жилого дома). При возникновении на такое жилое помещение права частной собственности одновременно возникает право общей долевой собственности на общее имущество в жилом здании (жилом доме);

11) каркас жилого здания (жилого дома) – стержневая несущая система, состоящая из прямолинейных или криволинейных стержней, соединенных между собой в узлах и составляющих геометрически неизменяемые стержневые системы, воспринимающая нагрузки и воздействия, обеспечивающая прочность, жесткость и устойчивость здания, имеющая несущие и ограждающие конструкции, конструкции перекрытия и покрытия;

12) долевое участие в жилищном строительстве – отношения сторон, при которых одна сторона обязуется построить жилое здание (жилой дом) и передать по результатам другой стороне долю в виде жилого помещения;

13) уполномоченный орган в сфере долевого участия в жилищном строительстве (далее - уполномоченный орган) – государственный орган, реализующий политику в сфере долевого участия в жилищном строительстве;

14) договор долевого участия в жилищном строительстве – договор, заключаемый между застройщиком и дольщиком, либо между проектной компанией и дольщиком, регулирующий правоотношения, связанные со строительством жилых зданий (жилых домов) за счет привлечения денег дольщиков;

15) жилое здание (жилой дом) – строение, состоящее в основном из жилых помещений, а также нежилых помещений и иных частей, являющихся общим имуществом;

16) дольщик – физическое лицо (за исключением временно пребывающих иностранных граждан), которое своими деньгами участвует в строительстве жилых зданий (жилых домов), с целью получения доли в жилом здании (жилом доме);

17) малоэтажный жилой дом – отдельно стоящий жилой дом или жилой дом, соприкасающийся одной или несколькими стенами с расположенными рядом жилыми домами, высотой не более двух этажей (без учета подвала, цоколя и мансарды).

## **Статья 2. Законодательство Республики Казахстан о долевом участии в жилищном строительстве**

1. Законодательство Республики Казахстан о долевом участии в жилищном строительстве основывается на Конституции Республики Казахстан, состоит из норм настоящего Закона и иных нормативных правовых актов Республики Казахстан.

2. Если международным договором, ратифицированным Республикой Казахстан, установлены иные правила, чем те, которые содержатся в настоящем Законе, то применяются правила международного договора.

## **Статья 3. Сфера применения настоящего Закона**

1. Настоящий Закон регулирует отношения в области долевого участия в жилищном строительстве.

Действия настоящего Закона не распространяется на отношения, связанные с:

- 1) государственными закупками;
- 2) инвестированием в жилищное строительство или организацией строительства юридическими лицами, контрольным пакетом акций которых прямо или косвенно владеет государство;
- 3) приобретением нежилых помещений в жилых и нежилых зданиях;
- 4) приобретением жилых помещений юридическими лицами или физическими лицами, осуществляющими предпринимательскую деятельность без образования юридического лица;
- 5) приобретением малоэтажного жилого дома.

2. Отношения, не урегулированные настоящим Законом, регулируются гражданским законодательством Республики Казахстан.

## **Статья 4. Компетенция Правительства Республики Казахстан в сфере долевого участия в жилищном строительстве**

К компетенции Правительства Республики Казахстан в сфере долевого участия в жилищном строительстве относятся:

- 1) разработка основных направлений государственной политики в сфере долевого участия в жилищном строительстве;
- 2) утверждение правил осуществления учета договоров долевого участия в жилищном строительстве;
- 3) утверждение правил аккредитации профессионального объединения инженiringовых компаний;
- 4) утверждение правил аттестации экспертов на право оказания инженеринговых услуг в сфере долевого участия в жилищном строительстве;
- 5) утверждение правил выдачи разрешений на привлечение денег дольщиков;
- 6) выполнение иных функций, возложенных на него Конституцией, законами Республики Казахстан и актами Президента Республики Казахстан.

#### **Статья 5. Компетенция уполномоченного органа в сфере долевого участия в жилищном строительстве**

Уполномоченный орган:

- 1) реализует единую государственную политику в сфере долевого участия в жилищном строительстве;
- 2) разрабатывает и утверждает форму типового договора оказания инженеринговых услуг в сфере долевого участия в жилищном строительстве посредством привлечения денег дольщиков после возведения каркаса жилого здания (жилого дома);
- 3) разрабатывает правила осуществления учета договоров долевого участия в жилищном строительстве;
- 4) разрабатывает и утверждает типовую форму предоставления информации застройщиком о себестоимости строительства жилых зданий (жилых домов) по долевого участию в жилищном строительстве;
- 5) разрабатывает и утверждает типовую форму отчета инженеринговой компании о результатах мониторинга за ходом строительства жилого здания (жилого дома) по долевого участию в жилищном строительстве;
- 6) разрабатывает правила аккредитации профессионального объединения инженеринговых компаний;
- 7) разрабатывает правила аттестации экспертов на право оказания инженеринговых услуг в сфере долевого участия в жилищном строительстве;
- 8) осуществляет аккредитацию профессионального объединения инженеринговых компаний;
- 9) осуществляет аттестацию экспертов в сфере долевого участия в жилищном строительстве;
- 10) разрабатывает правила выдачи разрешений на привлечение денег дольщиков;
- 11) осуществляет иные полномочия, предусмотренные настоящим Законом, иными

законами Республики Казахстан, актами Президента Республики Казахстан и Правительства Республики Казахстан.

**Статья 6. Компетенция местных исполнительных органов областей (города республиканского значения, столицы) в сфере долевого участия в жилищном строительстве**

Местные исполнительные органы областей (города республиканского значения, столицы) в сфере долевого участия в жилищном строительстве:

1) осуществляют мониторинг деятельности застройщиков и проектных компаний по строительству жилого здания (жилого дома);

2) запрашивают и получают у застройщиков и проектных компаний необходимые материалы и документы в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан;

3) выносят предписания об устранении выявленных нарушений законодательства Республики Казахстан о долевом участии в жилищном строительстве, а также принимают решение о применении к застройщикам и проектным компаниям мер, предусмотренных законами Республики Казахстан;

4) выдают застройщику или проектной компании разрешение на привлечение денег дольщиков;

5) осуществляют учет договоров долевого участия в жилищном строительстве;

6) осуществляют взаимодействие и сотрудничество с государственными органами по вопросам, относящимся к их компетенции;

7) осуществляют иные полномочия, возлагаемые на местные исполнительные органы областей (города республиканского значения, столицы) законодательством Республики Казахстан.

**Статья 7. Контроль деятельности застройщика и проектной компании местными исполнительными органами областей (города республиканского значения, столицы)**

1. Местный исполнительный орган области (города республиканского значения, столицы) организует внеплановую проверку по основаниям, предусмотренным законами Республики Казахстан.

2. В случае нарушения застройщиком и проектной компанией требований настоящего Закона, а также принятых в соответствии с ним нормативных правовых актов местные исполнительные органы областей (города республиканского значения, столицы):

1) требуют от застройщика и проектной компании устранения выявленных нарушений;

2) направляют застройщику и проектной компании обязательные для исполнения

предписания об устранении нарушений настоящего Закона, а также принятых в соответствии с ним иных нормативных правовых актов;

3) принимают меры, необходимые для привлечения застройщика, проектной компании и (или) их должностных лиц к ответственности, установленной законами Республики Казахстан;

4) приостанавливают действие разрешения на привлечение денег дольщиков.

3. Застройщик и проектная компания, которым направлено предписание местного исполнительного органа области (города республиканского значения, столицы) в соответствии с подпунктом 2) пункта 2 настоящей статьи, вправе обжаловать его в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан.

4. Местные исполнительные органы областей (города республиканского значения, столицы) вправе использовать формы контроля на основании отчета о результатах мониторинга за ходом строительства жилого здания (жилого дома) по долевому участию в жилищном строительстве, представленного инжиниринговыми компаниями.

### **Статья 8. Дольщик**

1. Дольщик вправе:

- 1) получить информацию, определенную пунктом 1 статьи 22 настоящего Закона;
- 2) осуществлять перепланировку своей доли в жилом здании (жилом доме), в соответствии с пунктом 6 статьи 27 настоящего Закона;
- 3) расторгнуть договор долевого участия в жилищном строительстве в соответствии с настоящим Законом и иными законодательными актами;
- 4) уступить права требования по договору долевого участия в жилищном строительстве с настоящим Законом и иными законодательными актами;
- 5) потребовать от застройщика или проектной компании указать в передаточном акте несоответствие его доли в жилом здании (жилом доме) требованиям, указанным в настоящем Законе или в договоре, либо отказаться от подписания передаточного акта.

2. Дольщик обязан:

- 1) внести деньги на счет застройщика или проектной компании в размере и порядке, предусмотренном договором долевого участия в жилищном строительстве;
- 2) предоставить застройщику или проектной компании выписку об учетной записи договора при уступке права требования;
- 3) в случае изменения фактического адреса, письменно уведомить застройщика или проектную компанию.

### **Статья 9. Застройщик**

1. Застройщик обязан:

- 1) обладать опытом возведения жилых зданий (жилых домов), в том числе в качестве заказчика, не менее трех лет;
- 2) сдать в эксплуатацию в установленном законодательством Республики Казахстан порядке не менее ста квартир.

2. Застройщик вносит вклад в уставный капитал проектной компании в виде денег, земельного участка, проектной (проектно-сметной) документации и иного имущества в соответствии с законодательством Республики Казахстан.

3. Застройщик по обязательствам проектной компании перед дольщиками несет субсидиарную ответственность.

### **Статья 10. Эксперты в сфере долевого участия в жилищном строительстве**

1. Для получения аттестата на право оказания инжиниринговых услуг в сфере долевого участия в жилищном строительстве физическое лицо должно пройти аттестацию с соответствии с правилами аттестации экспертов на право оказания инжиниринговых услуг в сфере долевого участия в жилищном строительстве, утверждаемыми Правительством Республики Казахстан.

2. Эксперт в сфере долевого участия в жилищном строительстве:

- 1) проводит обследование объекта строительства;
- 2) предоставляет инжиниринговой компании заключение о результатах обследования объекта строительства, содержащее требования, установленные пунктом 4 статьи 11 настоящего Закона.

3. Эксперт в сфере долевого участия в жилищном строительстве наделяется правом:

- 1) запрашивать и получать в установленном законодательством порядке от застройщика и (или) проектной компании необходимые материалы;
- 2) беспрепятственно посещать территорию объекта строительства.

4. Эксперт в сфере долевого участия в жилищном строительстве обязан:

- 1) для осуществления профессиональной деятельности состоять в штате инжиниринговой компании;
- 2) соблюдать конфиденциальность и обеспечивать служебную и коммерческую тайну, если иное не предусмотрено законодательными актами Республики Казахстан;
- 3) иметь персональную печать с указанием фамилии, имени, отчества (при наличии), должности, номера и даты выдачи аттестата.

5. Ограничения в деятельности экспертов в сфере долевого участия в жилищном строительстве:

- 1) осуществлять мониторинг за ходом строительства, в подготовке которого данный эксперт принимал прямое или косвенное участие либо выполненным с участием супруга или близких родственников;
- 2) заниматься иными видами предпринимательской деятельности, связанными с архитектурной, градостроительной и строительной деятельностью;
- 3) находиться в трудовых, финансовых или прочих зависимых отношениях с иными субъектами архитектурной, градостроительной и строительной деятельности;
- 4) работать в двух и более инжиниринговых компаниях.

6. Эксперт в сфере долевого участия в жилищном строительстве лишается аттестата

, в порядке, предусмотренном законодательством, в случаях:

1) выдачи им недостоверного заключения по объекту строительства, не соответствующего пункту 4 статьи 11 настоящего Закона;

2) нарушения ограничений в деятельности экспертов в сфере долевого участия в жилищном строительстве, предусмотренных пунктом 5 настоящей статьи.

7. Лишение эксперта в сфере долевого участия в жилищном строительстве его аттестата осуществляется судом по представлению уполномоченного органа.

### **Статья 11. Инжиниринговая компания**

1. Инжиниринговой компанией является юридическое лицо, оказывающее инжиниринговые услуги в сфере долевого участия в жилищном строительстве, являющееся членом профессионального объединения инжиниринговых компаний.

2. Инжиниринговая компания должна иметь в штате не менее четырех экспертов в сфере долевого участия в жилищном строительстве, аттестованных в порядке, установленном Правительством Республики Казахстан.

3. Инжиниринговая компания:

1) проводит мониторинг за ходом строительства жилого здания (жилого дома) по долевого участию в жилищном строительстве;

2) ежемесячно представляет отчет согласно форме, утверждаемой Правительством Республики Казахстан, о результатах мониторинга за ходом строительства жилого здания (жилого дома) по долевого участию в жилищном строительстве в местный исполнительный орган области (города республиканского значения, столицы) и профессиональное объединение инжиниринговых компаний;

3) при выявлении нарушений в рамках проведения мониторинга сообщает об этом в местный исполнительный орган области (города республиканского значения, столицы).

4. Мониторинг за ходом строительства жилого здания (жилого дома) осуществляется инжиниринговой компанией в рамках заключенного договора на оказание инжиниринговых услуг в сфере долевого участия в жилищном строительстве и включает требования по:

1) соответствию выполняемых строительных работ (мероприятий) согласно строительным нормам Республики Казахстан и утвержденной проектно-сметной документации;

2) целевому использованию денег дольщиков, направленных на строительство жилого здания (жилого дома);

3) наличию утвержденного графика производства работ для строительства жилого здания (жилого дома);

4) выполнению исходно-разрешительной и исполнительной документации, необходимых для строительства и ввода в эксплуатацию жилого здания (жилого дома).

5. Целевое использование денег, направленных на строительство жилого здания (жилого дома) включает:



1) оплату за фактический качественно выполненный объем услуг с предоставлением всей необходимой документации, регламентируемой строительными нормами Республики Казахстан;

2) оплату авансовых платежей, подтвержденных заключенными договорами на поставку материалов и оборудования, необходимых для строительства жилого здания (жилого дома);

3) оплату авансовых платежей за услуги, подтвержденных заключенными договорами по которым необходимо производство авансовых платежей;

4) иные расходы застройщика или проектной компании, направленные на строительство жилого здания (жилого дома).

6. В месячный срок со дня вступления в законную силу решения суда о лишении эксперта в сфере долевого участия в жилищном строительстве его аттестата, инжиниринговая компания, работником которой является данный эксперт, лишается членства на срок до шести месяцев в профессиональном объединении инжиниринговых компаний с опубликованием на интернет-ресурсе профессионального объединения инжиниринговых компаний.

## **Статья 12. Профессиональное объединение инжиниринговых компаний**

1. Профессиональное объединение инжиниринговых компаний создается инжиниринговыми компаниями, осуществляющими инжиниринговые услуги в сфере долевого участия в жилищном строительстве.

2. Профессиональное объединение инжиниринговых компаний является некоммерческой, независимой, профессиональной, самоуправляемой и самофинансируемой организацией, аккредитуемой уполномоченным органом в порядке, установленном Правительством Республики Казахстан.

3. Деятельность профессионального объединения инжиниринговых компаний направлена на обеспечение:

1) равенства прав всех членов профессионального объединения инжиниринговых компаний;

2) равного доступа к информации инжиниринговых компаний и защиты конфиденциальной информации;

3) предотвращения или урегулирования конфликта интересов между членами профессионального объединения инжиниринговых компаний.

4. Профессиональное объединение инжиниринговых компаний осуществляет следующие функции:

1) прием, приостановление и исключение из членства;

2) анализ деятельности своих членов в сфере долевого участия в жилищном строительстве;

3) представление интересов членов профессионального объединения

инжиниринговых компаний в их отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, в судах;

4) координация деятельности своих членов в части соблюдения ими требований стандартов и правил профессионального объединения инженеринговых компаний.

5. Профессиональное объединение инженеринговых компаний вправе осуществлять иную деятельность, предусмотренную законодательством Республики Казахстан.

6. Профессиональное объединение инженеринговых компаний посредством опубликования в средствах массовой информации и (или) размещения на своем интернет-ресурсе обеспечивает доступ к информации:

1) о составе своих членов;

2) об инженеринговых компаниях, прекративших свое членство в профессиональном объединении инженеринговых компаний, и об основаниях прекращения их членства, а также об инженеринговых компаниях, вступивших в профессиональное объединение инженеринговых компаний;

3) об условиях членства в профессиональном объединении инженеринговых компаний;

4) о содержании стандартов и правил профессионального объединения инженеринговых компаний;

5) о случаях привлечения членов профессионального объединения инженеринговых компаний к ответственности за нарушение требований законодательства Республики Казахстан о долевом участии в жилищном строительстве, стандартов и правил профессионального объединения инженеринговых компаний;

6) о результатах проведенных профессиональным объединением инженеринговых компаний проверок деятельности членов профессионального объединения инженеринговых компаний;

7) иную необходимую информацию о деятельности инженеринговых компаний.

7. Финансирование деятельности профессионального объединения инженеринговых компаний осуществляется за счет уплаты членских взносов, размер и порядок уплаты которых определяется уставом.

Взимание вступительных взносов не допускается.

### **Статья 13. Устав профессионального объединения инженеринговых компаний**

1. Устав профессионального объединения инженеринговых компаний должен предусматривать:

1) наименование, предмет и цели деятельности;

2) права и обязанности членов;

3) порядок приема в члены, приостановления и исключения из членства;

4) структуру, компетенцию, порядок формирования и организации деятельности ее

о р г а н о в ;

- 5) источники образования имущества и порядок распоряжения им;
- 6) размер и порядок уплаты членских взносов;
- 7) порядок принятия решения о выборе инжиниринговой компании для оказания инжиниринговых услуг в сфере долевого участия в жилищном строительстве;
- 8) порядок реорганизации и ликвидации.

2. Устав профессионального объединения инжиниринговых компаний может содержать также иные положения, не противоречащие законодательству.

#### **Статья 14. Права и обязанности профессионального объединения инжиниринговых компаний**

1. Профессиональное объединение инжиниринговых компаний вправе:

- 1) запрашивать в центральных и местных исполнительных органах и органах местного самоуправления информацию, необходимую для выполнения профессиональным объединением инжиниринговых компаний функций, возложенных на нее законами Республики Казахстан;
- 2) оказывать консультативно-методическую помощь своим членам;
- 3) совершать иные действия, не противоречащие законодательству Республики К а з а х с т а н .

2. Профессиональное объединение инжиниринговых компаний обязано:

- 1) ежемесячно представлять отчет уполномоченному органу о результатах мониторинга за ходом строительства жилого здания (жилого дома) по долевого участию в жилищном строительстве;
- 2) размещать на своем интернет-ресурсе информацию о ходе строительства каждого объекта строительства для ознакомления;
- 3) проводить анализ деятельности инжиниринговых компаний в сфере долевого участия в жилищном строительстве;
- 4) иные обязанности, предусмотренные законодательством Республики Казахстан и Уставом.

#### **Статья 15. Органы управления профессионального объединения инжиниринговых компаний**

1. Высшим органом управления профессионального объединения инжиниринговых компаний является общее собрание; ее исполнительным органом – Правление.

2. В случаях, предусмотренных Уставом, в профессиональном объединении инжиниринговых компаний могут быть созданы другие органы, действующие на основании положений, принимаемых общим собранием.

3. Порядок образования, компетенция, порядок организации деятельности органов профессионального объединения инжиниринговых компаний устанавливается Уставом

## **Статья 16. Права и обязанности члена профессионального объединения инжениринговых компаний**

1. Член профессионального объединения инжениринговых компаний имеет право:
  - 1) пользоваться содействием, профессиональной помощью и защитой со стороны профессионального объединения инжениринговых компаний;
  - 2) избирать и быть избранным в органы профессионального объединения инжениринговых компаний;
  - 3) ставить перед органами профессионального объединения инжениринговых компаний вопросы, касающиеся его деятельности, вносить предложения по улучшению работы профессионального объединения инжениринговых компаний, участвовать в обсуждении и принятии решений, требовать от органов профессионального объединения инжениринговых компаний представления документов и материалов об их деятельности;
  - 4) выйти из состава профессионального объединения инжениринговых компаний по собственной инициативе.

2. Член профессионального объединения инжениринговых компаний обязан:
  - 1) соблюдать при исполнении своих профессиональных обязанностей нормы законодательства Республики Казахстан и требования внутренних документов профессионального объединения инжениринговых компаний;
  - 2) выполнять решения общего собрания профессионального объединения инжениринговых компаний и ее органов;
  - 3) платить ежегодные членские взносы;
  - 4) представлять в Правление отчет о своей работе;
  - 5) информировать Правление об изменении своего юридического адреса;
  - 6) представлять в Правление материалы, необходимые для проверки по жалобам физических и юридических лиц на действия членов профессионального объединения инжениринговых компаний.

3. Член профессионального объединения инжениринговых компаний не может нести иных имущественных обязательств перед профессиональным объединением инжениринговых компаний, помимо обязательства уплаты ежегодных членских взносов.

## **Статья 17. Членство в профессиональном объединении инжениринговых компаний**

1. Порядок приема в члены, приостановления и прекращения членства устанавливается Уставом и внутренними документами профессионального объединения инжениринговых компаний.

2. Основанием для отказа в приеме в члены профессионального объединения инжениринговых компаний является не соответствие требованиям, установленным в пункте 2 статьи 11 настоящего Закона и Уставом.

3. Отказ в приеме в члены профессионального объединения инжиниринговых компаний может быть обжалован в судебном порядке.

4. Исключение инжиниринговых компаний из членов профессионального объединения инжиниринговых компаний производится в случаях:

- 1) предусмотренных, в пункте 6 статьи 11 настоящего Закона;
- 2) по собственному желанию;

3) грубого либо неоднократного нарушения инжиниринговой компанией норм законодательства Республики Казахстан и требований внутренних документов профессионального объединения инжиниринговых компаний;

4) неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей в рамках заключенного договора об оказании инжиниринговых услуг в сфере долевого участия в жилищном строительстве;

5) систематической неуплаты членских взносов;

6) в иных случаях, предусмотренных Уставом.

5. Исключение инжиниринговых компаний из членов профессионального объединения инжиниринговых компаний может быть обжаловано в судебном порядке.

### **Статья 18. Способы организации долевого участия в жилищном строительстве**

1. Застройщик вправе выбрать один из следующих способов организации долевого участия в жилищном строительстве:

1) посредством привлечения денег дольщиков после возведения нулевого цикла жилого здания (жилого дома);

2) посредством привлечения денег дольщиков после возведения каркаса жилого здания (жилого дома);

2. Для организации деятельности по привлечению денег дольщиков после возведения нулевого цикла жилого здания (жилого дома) застройщик или проектная компания должна соответствовать следующим требованиям:

1) наличие земельного участка на праве собственности или долгосрочного землепользования без обременения;

2) наличие проектно-сметной документации;

3) положительное решение банка: о готовности финансирования объекта долевого строительства на сумму, покрывающую всю стоимость строительства; о выборе инжиниринговой компании;

4) наличие заключенного договора с инжиниринговой компанией;

5) наличие завершеного строительства нулевого цикла жилого здания (жилого дома), подтвержденное отчетом инжиниринговой компании о результатах мониторинга за ходом строительства жилого здания (жилого дома) по долевному участию в жилищном строительстве.

3. Для организации деятельности по привлечению денег дольщиков после возведения каркаса жилого здания (жилого дома) застройщик или проектная компания должны соответствовать следующим требованиям:

1) наличие земельного участка на праве собственности или долгосрочного землепользования без обременения;

2) наличие проектно-сметной документации;

3) решение профессионального объединения инжиниринговых компаний о выборе инжиниринговой компании;

4) наличие заключенного договора с инжиниринговой компанией;

5) наличие завершеного строительства каркаса жилого здания (жилого дома), подтвержденного отчетом инжиниринговой компании о результатах мониторинга за ходом строительства жилого здания (жилого дома) по долевому участию в жилищном строительстве.

4. Решение профессионального объединения инжиниринговых компаний о выборе инжиниринговой компании принимается в следующем порядке:

1) застройщик или проектная компания подает запрос с указанием технических характеристик жилого здания (жилого дома) в профессиональное объединение инжиниринговых компаний о намерении заключить договор с инжиниринговой компанией;

2) профессиональное объединение инжиниринговых компаний направляет запрос инжиниринговым компаниям о предоставлении предложений с учетом технических характеристик жилого здания (жилого дома);

3) предложения инжиниринговых компаний рассматриваются комиссией, созданной профессиональным объединением инжиниринговых компаний;

4) решение комиссии о выборе инжиниринговой компании направляется застройщику или проектной компании, местному исполнительному органу области (города республиканского значения, столицы).

5. Обязательным условием привлечения инжиниринговой компании застройщиком или проектной компанией является наличие у инжиниринговой компании договора страхования своей профессиональной деятельности в сфере долевого участия в жилищном строительстве.

### **Статья 19. Порядок выдачи разрешения на привлечение денег дольщиков**

1. Привлечение денег дольщиков осуществляется застройщиком или проектной компанией на основании разрешения местного исполнительного органа области (города республиканского значения, столицы) на привлечение денег дольщиков, выдаваемого на строительство каждого жилого здания (жилого дома) отдельно.

2. Выдача разрешения на привлечение денег дольщиков осуществляется в соответствии с настоящим Законом и Законом Республики Казахстан «О разрешениях и

у в е д о м л е н и я х » .

3. Для получения разрешения на привлечение денег дольщиков застройщик или проектная компания направляет заявление в местный исполнительный орган области (города республиканского значения, столицы) с приложением нотариально засвидетельствованных копий документов, подтверждающих соответствие требованиям, указанным в пунктах 2 и 3 статьи 18 настоящего Закона.

4. Местный исполнительный орган области (города республиканского значения, столицы) в течение десяти рабочих дней с момента получения заявления застройщика или проектной компании обязан выдать ему разрешение на привлечение денег дольщиков либо мотивированный отказ.

5. Основанием для отказа в выдаче местным исполнительным органом области (города республиканского значения, столицы) разрешения на привлечение денег дольщиков являются несоответствие застройщика или проектной компании одному или нескольким требованиям, установленным пунктами 2 или 3 статьи 18 настоящего Закона .

6. Застройщик или проектная компания вправе повторно подать заявление на выдачу разрешения на привлечение денег дольщиков после устранения замечаний, указанных в мотивированном отказе .

7. Застройщик или проектная компания вправе обжаловать мотивированный отказ в выдаче разрешения на привлечение денег дольщиков в судебном порядке.

8. Разрешение на привлечение денег дольщиков выдается местным исполнительным органом области (города республиканского значения, столицы) на весь период строительства жилого здания (жилого дома) до ввода его в эксплуатацию.

9. Приостановление действия и лишение разрешения на привлечение денег дольщиков осуществляется в соответствии с настоящим Законом и Законом Республики Казахстан «О разрешениях и уведомлениях».

**Статья 20. Организация долевого участия в жилищном строительстве посредством привлечения денег дольщиков после возведения нулевого цикла жилого здания (жилого дома)**

1. Привлечение денег дольщиков осуществляется на банковский счет застройщика или проектной компании .

2. Использование денег дольщиков осуществляется застройщиком или проектной компанией поэтапно по мере строительства жилого здания (жилого дома) после подтверждения инжиниринговой компанией объема фактически выполненных работ и их стоимости .

3. Отчет инжиниринговой компании о результатах мониторинга за ходом строительства жилого здания (жилого дома) по долевному участию в жилищном строительстве, подтверждающей объем фактически выполненных работ и их стоимость

, является основанием для распоряжения деньгами застройщиком или проектной компанией в размере стоимости выполненных работ.

4. При выявлении нецелевого использования денег дольщиков инжиниринговая компания обращается в местный исполнительный орган области (города республиканского значения, столицы) с заявлением о приостановлении действия разрешения на привлечение денег дольщиков.

5. Инжиниринговая компания осуществляет функции по мониторингу за ходом строительства, изменением проектно-сметной документации, целевым использованием денег дольщиков.

### **Статья 21. Организация долевого участия в жилищном строительстве посредством привлечения денег дольщиков после возведения каркаса жилого здания (жилого дома)**

1. Привлечение денег дольщиков осуществляется на банковский счет застройщика и л и п р о е к т н о й к о м п а н и и .

2. Использование денег дольщиков осуществляется застройщиком или проектной компанией самостоятельно на цели строительства данного объекта.

3. При выявлении нецелевого использования денег дольщиков инжиниринговая компания обращается в местный исполнительный орган области (города республиканского значения, столицы) с заявлением о приостановлении действия разрешения на привлечение денег дольщиков.

4. Инжиниринговая компания осуществляет функции по мониторингу за ходом строительства и целевым использованием денег дольщиков.

### **Статья 22. Информация, предоставляемая застройщиком и проектной компанией**

1. Застройщик и проектная компания предоставляет для ознакомления лицу, обратившемуся в целях заключения договора долевого участия в жилищном строительстве, следующую информацию:

- 1) о наименовании и местонахождении застройщика и проектной компании;
- 2) об учредителях застройщика и проектной компании с указанием:  
наименования юридического лица-учредителя;  
фамилии, имени, отчества (при его наличии) физического лица-учредителя;
- 3) о наименовании и реквизитах инжиниринговой компании, а также сведениях об  
е е у ч р е д и т е л я х ;
- 4) справки о государственной регистрации (перерегистрации) юридического лица  
з а с т р о й щ и к а и п р о е к т н о й к о м п а н и и ;
- 5) разрешение местного исполнительного органа области (города республиканского значения, столицы) на привлечение денег дольщиков для строительства жилого здания  
( ж и л о г о д о м а ) ;



б) о построенных застройщиком жилых зданиях (жилых домах) за последние три года с указанием местонахождения данных объектов и сроков их ввода в эксплуатацию ;

7) документы, подтверждающие соответствующие права застройщика или проектной компании на земельный участок;

8) об объекте строительства.

2. Информация об объекте строительства включает:

1) указание местоположения и описание объекта в соответствии с проектной документацией ;

2) предполагаемые сроки начала и завершения строительства;

3) основные сведения о застройщике и (или) проектной компании, включая наименование, опыт работы в данной сфере, номер и дата выдачи лицензии на строительные-монтажные работы, информацию о сданных в эксплуатацию объектах строительства, где он действовал в качестве генерального подрядчика.

### **Статья 23. Договор долевого участия в жилищном строительстве**

1. По договору долевого участия в жилищном строительстве:

1) застройщик обязуется в срок, предусмотренный договором долевого участия в жилищном строительстве организовать строительство жилого здания (жилого дома) и обеспечить сохранение в течение гарантийного срока качества показателей объекта строительства, указанных в проектной документации и договоре долевого участия в жилищном строительстве ;

2) проектная компания обязуется в срок, установленный договором долевого участия в жилищном строительстве построить жилое здание (жилой дом) и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию и регистрации права собственности на него передать дольщику соответствующую долю в жилом здании (жилом доме);

3) дольщик обязуется внести деньги на счет застройщика или проектной компании в размере и порядке, предусмотренном договором долевого участия в жилищном строительстве, и принять долю в жилом здании (жилом доме).

В случае, если застройщик организует строительство жилого здания (жилого дома) без учреждения проектной компании, права и обязанности проектной компании, предусмотренные настоящей статьей, распространяются на застройщика. В таком случае договор долевого участия в жилищном строительстве заключается между застройщиком и дольщиком .

2. Договор долевого участия в жилищном строительстве заключается в письменной форме и становится обязательным для сторон со дня его заключения.

Договор долевого участия в жилищном строительстве подлежит постановке на учет местными исполнительными органами согласно статье 24 настоящего Закона.

3. Существенными условиями договора долевого участия в жилищном

строительстве

являются:

1) доля в жилом здании (жилом доме);  
2) срок завершения строительства жилого здания (жилого дома) и передачи застройщиком или проектной компанией доли в жилом здании (жилом доме) дольщику ;

3) стоимость доли в жилом здании (жилом доме);

4) порядок оплаты стоимости доли в жилом здании (жилом доме);

5) гарантийный срок на жилое здание (жилой дом);

6) ответственность сторон договора;

7) обязательное приложение к договору части архитектурной проектной документации (планов застройки жилого помещения, этажности), относящейся к жилому помещению в жилом здании (жилом доме), подлежащему передаче дольщику.

4. При отсутствии в договоре условий, предусмотренных пунктом 3 настоящей статьи, договор не может быть поставлен на учет и считается незаключенным.

5. Стоимость доли в жилом здании (жилом доме), закрепленная договором долевого участия в жилищном строительстве, является фиксированной и изменению не подлежит, за исключением случаев несоответствия доли в построенном жилом здании (жилом доме) размерам площади, указанным в договоре долевого участия в жилищном строительстве.

6. В договор долевого участия в жилищном строительстве после его заключения по согласию сторон могут быть внесены изменения и (или) дополнения, в случаях предусмотренных настоящим Законом.

7. Стороны договора долевого участия в жилищном строительстве информируют друг друга об изменении фактического адреса, а также режима работы с обязательным уведомлением в письменном виде.

#### **Статья 24. Учет договоров долевого участия в жилищном строительстве**

1. Договор долевого участия в жилищном строительстве, вносимые изменения и (или) дополнения в него, уступка права требования и перевод долга по договору, а также его расторжение подлежат учету в местном исполнительном органе области (города республиканского значения, столицы) по месту нахождения строящегося жилого здания (жилого дома).

2. Застройщик предоставляет для учета в местный исполнительный орган области (города республиканского значения, столицы) договор долевого участия или договор о переводе долга в течение пяти рабочих дней со дня его заключения. Договор долевого участия предоставляется с указанием площади доли и его местоположения в строящемся жилом здании (жилом доме).

Стороны договора уступки права требования самостоятельно осуществляют учет данного договора, после чего предоставляют застройщику или проектной компании

выписку об учетной записи договора уступки права требования.

3. Учет договоров производится в течение пяти рабочих дней со дня подачи документов в местный исполнительный орган области (города республиканского значения, столицы).

4. Застройщик и проектная компания обязаны по требованию дольщика и инжиниринговой компании предоставить им выписку об учетной записи договора долевого участия в жилищном строительстве.

5. При учете договоров, вносимых изменений в него, а также уступки права требования по договору производится обязательная проверка на предмет наличия ранее поставленных на учет прав третьих лиц на долю.

### **Статья 25. Исполнение обязательств**

1. Обязательства дольщика считаются исполненными с момента уплаты им в полном объеме денег и принятия доли в жилом здании (жилом доме) в соответствии с договором долевого участия в жилищном строительстве.

2. Обязательства застройщика или проектной компании по передаче доли в жилом здании (жилом доме) считаются исполненными с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого здания (жилого дома) и подписания сторонами передаточного акта.

В случае, если застройщик организует строительство жилого здания (жилого дома) без учреждения проектной компании, обязательства проектной компании, предусмотренные настоящим пунктом, распространяются на застройщика.

3. Обязательства инжиниринговой компании считаются исполненными с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого здания (жилого дома).

4. Обязательства застройщика считаются исполненными в полном объеме по истечении гарантийного срока и после выполнения им обязательств по устранению возникших в период гарантийного срока нарушений качества показателей объекта строительства.

5. Риск случайной гибели или случайного повреждения доли в возведенном жилом здании (жилом доме) до ее передачи дольщику несет застройщик и проектная компания. После подписания передаточного акта сторонами риск случайной гибели или случайного повреждения переходит к дольщику.

### **Статья 26. Изменение и расторжение договора**

1. По соглашению сторон договора долевого участия в жилищном строительстве условия договора могут быть изменены после его заключения в случаях:

- 1) изменения срока завершения строительства жилого здания (жилого дома);
- 2) несоответствия площади доли, установленной договором долевого участия в жилищном строительстве;
- 3) уступки дольщиком права требования по договору долевого участия в жилищном строительстве.

2. Дольщик вправе расторгнуть договор долевого участия в жилищном строительстве и истребовать сумму внесенных денег в течение тридцати календарных дней с момента заключения договора.

По истечении данного срока истребование денег дольщиком возможно только в случаях:

1) лишения судом застройщика или проектной компании разрешения на привлечение денег дольщиков для строительства жилых зданий (жилых домов);

2) нарушения застройщиком или проектной компанией сроков ввода жилого здания (жилого дома) в эксплуатацию, указанных в договоре долевого участия в жилищном строительстве, более чем на шесть месяцев.

3. При расторжении договора долевого участия в жилищном строительстве в случаях, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи, застройщик возвращает дольщику деньги. В таком случае согласие инжиниринговой компании не требуется.

4. Уступка дольщиком права требования по договору долевого участия в жилищном строительстве допускается только после уплаты им стоимости доли или одновременно с переводом долга на нового дольщика в порядке, установленном Гражданским кодексом Республики Казахстан.

При такой уступке изменения к договору долевого участия в жилищном строительстве должны содержать информацию о стоимости, по которой дольщик уступает, а новый дольщик приобретает право требования доли в жилом здании (жилом доме) по договору долевого участия в жилищном строительстве.

Об уступке права требования по договору долевого участия в жилищном строительстве новый дольщик извещает застройщика в письменном виде.

5. Уступка дольщиком права требования по договору долевого участия в жилищном строительстве допускается с момента учета договоров до момента подписания сторонами акта о передаче соответствующей доли в построенном жилом здании (жилом доме).

6. Уступка юридическим лицом или физическим лицом, осуществляющим предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, права требования доли в жилом здании (жилом доме) физическому лицу не допускается.

7. В случае смерти гражданина - участника долевого строительства или объявления его умершим его права и обязанности по договору переходят к наследникам в соответствии с гражданским законодательством Республики Казахстан. Застройщик и проектная компания не вправе отказать таким наследникам в переходе прав и обязанностей участника долевого строительства.

### **Статья 27. Передача доли в жилом здании (жилом доме)**

1. Застройщик или проектная компания обязан(а) передать дольщику его долю в построенном жилом здании (жилом доме) не позднее срока, который предусмотрен договором.

Передача застройщиком или проектной компанией доли в жилом здании (жилом доме) и принятие ее дольщиком осуществляются сторонами по передаточному акту.

2. Передача дольщику его доли в жилом здании (жилом доме) осуществляется застройщиком или проектной компанией не ранее получения им разрешения на ввод в эксплуатацию жилого здания (жилого дома) и государственной регистрации права собственности на него.

3. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию всего жилого здания (жилого дома) застройщик или проектная компания вправе досрочно исполнить обязательства по передаче долей в жилом здании (жилом доме) соответствующим дольщикам.

4. Дольщик, получивший письменное уведомление застройщика или проектной компании о завершении строительства и готовности доли в жилом здании (жилом доме) к передаче, обязан приступить к ее принятию в срок, предусмотренный договором.

5. Дольщик до подписания акта о передаче ему его доли в жилом здании (жилом доме) вправе потребовать от застройщика или проектной компании указать в передаточном акте несоответствие его доли в жилом здании (жилом доме) требованиям, указанным в настоящем Законе или в договоре, либо отказаться от подписания передаточного акта. При этом застройщик или проектная компания обязана внести соответствующие изменения в договор о долевом участии в жилищном строительстве и передаточный акт.

6. Дольщик до подписания акта о передаче ему его доли в жилом здании (жилом доме) вправе осуществлять перепланировку своей доли в жилом здании (жилом доме) за дополнительную плату по согласованию с застройщиком и инжиниринговой компанией без ущерба и устойчивости здания.

## **Статья 28. Основания приостановления действия разрешения на привлечение денег дольщиков и лишения разрешения на привлечение денег дольщиков**

1. Основанием для приостановления действия разрешения на привлечение денег дольщиков является:

1) нецелевое использование застройщиком или проектной компанией денег дольщиков;

2) предписание местного исполнительного органа об устранении допущенных нарушений;

3) нарушение срока строительства жилого здания (жилого дома) более чем на шесть месяцев.

2. Основанием лишения разрешения на привлечение денег дольщиков является вступивший в законную силу приговор суда, признающий виновным руководителя и (или) иных работников застройщика или проектной компании в присвоении или растрате вверенного чужого имущества в соответствии с законодательными актами

3. Местный исполнительный орган области (города республиканского значения, столицы) в течении трех рабочих дней со дня приостановление разрешения на привлечение денег дольщиков уведомляет об этом застройщика и (или) проектную компанию, банк клиентами которого они являются.

4. Застройщик или проектная компания после устранения нарушений, явившихся основанием для приостановления действия разрешения на привлечение денег дольщиков, направляет в местный исполнительный орган уведомление об устранении нарушений с приложением копий подтверждающих документов.

5. Местный исполнительный орган в течение десяти рабочих дней со дня поступления уведомления от застройщика или проектной компании, проверяет устранение нарушений в порядке, предусмотренном законами Республики Казахстан.

### **Статья 29. Особенности рекламы, связанной с организацией долевого участия в жилищном строительстве**

1. Застройщик или проектная компания до получения разрешения на привлечение денег дольщиков для строительства жилых зданий (жилых домов) имеет право осуществлять рекламу проекта строительства жилого здания (жилого дома) без права заключения договоров долевого участия в жилищном строительстве.

2. Запрещается реклама для привлечения денег дольщиков после лишения судом разрешения застройщику или проектной компании на привлечение денег дольщиков для строительства жилых зданий (жилых домов).

### **Статья 30. Гарантия качества объекта строительства**

Дольщик, обнаруживший в течение гарантийного срока после приемки результатов работы отступления в ней от договора или иные недостатки, которые не могли быть установлены при обычном способе приемки (скрытые недостатки), в том числе такие, которые были умышленно скрыты застройщиком или проектной компанией, по своему выбору вправе потребовать от застройщика в согласованный сторонами срок:

- 1) безвозмездного устранения недостатков;
- 2) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

### **Статья 31. Взаимодействие профессионального объединения инжиниринговых компаний, уполномоченного органа в сфере долевого участия в жилищном строительстве, инжиниринговых компаний и местных исполнительных органов областей (городов республиканского значения, столицы)**

1. Профессиональное объединение инжиниринговых компаний обязано направлять в уполномоченный орган:

- 1) стандарты и правила профессионального объединения инжиниринговых компаний, условия членства в ней;

2) сведения о запланированных и проведенных профессиональным объединением инжиниринговых компаний проверках деятельности членов и о результатах этих проверок.

2. Местные исполнительные органы областей (города республиканского значения, столицы) в праве получить:

1) от профессионального объединения инжиниринговых компаний необходимую информацию в сфере долевого участия в жилищном строительстве;

2) от инжиниринговых компаний дополнительную информацию об объекте строительства жилого здания (жилого дома), а также разъяснения и (или) пояснения к предоставляемым инжиниринговыми компаниями ежемесячным отчетам о результатах мониторинга за ходом строительства жилого здания (жилого дома) по долевого участию в жилищном строительстве.

3. Местные исполнительные органы областей (города республиканского значения, столицы) обязаны направить информацию в профессиональное объединение инжиниринговых компаний о выданном, приостановленном и лишенном разрешении на привлечение денег дольщиков.

### **Статья 32. Государственный контроль за соблюдением законодательства Республики Казахстан о долевом участии в жилищном строительстве**

Государственный контроль за соблюдением законодательства Республики Казахстан о долевом участии в жилищном строительстве осуществляется в порядке, установленном Законом Республики Казахстан «О государственном контроле и надзоре в Республике Казахстан».

### **Статья 33. Ответственность за нарушение законодательства Республики Казахстан о долевом участии в жилищном строительстве**

Нарушение законодательства Республики Казахстан о долевом участии в жилищном строительстве влечет ответственность в соответствии с законами Республики Казахстан.

### **Статья 34. Переходные положения**

1. Действие настоящего Закона не распространяется на отношения долевого участия в жилищном строительстве, в случае начала освоения земельного участка до 1 января 2007 года.

2. Действие настоящего Закона не распространяется на отношения с участием дольщиков - юридических лиц, заключивших договоры долевого участия в жилищном строительстве до введения в действие настоящего Закона.

3. Лица, осуществляющие деятельность по организации строительства жилых

зданий (жилых домов) за счет привлечения денег физических лиц должны привести свою деятельность в соответствие с требованиями настоящего Закона в течение шести месяцев со дня введения в действие настоящего Закона.

### **Статья 35. Введение в действие настоящего Закона**

1. Настоящий Закон вводится в действие по истечении шести месяцев после дня его первого официального опубликования.

2. Признать утратившим силу Закон Республики Казахстан от 7 июля 2006 года «О долевом участии в жилищном строительстве» (Ведомости Парламента Республики Казахстан, 2006 г., № 24, ст. 147; 2008 г., № 23, ст. 124; 2010 г., № 5, ст. 23; № 10, ст. 49 ; № 15, ст. 71; № 24, ст. 149; 2011 г., № 5, ст. 43; № 11, ст. 102; 2012 г., № 2, ст. 13; № 3, ст. 25; № 15, ст. 97; 2013 г., № 9, ст. 51; № 14, ст. 75; 2014 г., № 1, ст. 4; Закон Республики Казахстан от 16 мая 2014 года «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросам разрешительной системы», опубликованный в газетах «Егемен Қазақстан» и «Казахстанская правда» 20 мая 2014 года).

*П р е з и д е н т*

*Республики Казахстан*