



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

Постановление Правительства Республики Казахстан от 29 августа 2015 года № 713

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

ЗАКОН

РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН О долевом участии в жилищном строительстве

Настоящий Закон регулирует общественные отношения, связанные с деятельностью по долевому участию в жилищном строительстве за счет привлечения денег физических и юридических лиц, а также устанавливает гарантии защиты прав и законных интересов сторон договора о долевом участии в жилищном строительстве.

Глава 1. Общие положения

Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящем Законе

В настоящем Законе используются следующие основные понятия:

1) проектная стоимость – стоимость жилого здания, определенная проектно-сметной документацией, с положительным заключением экспертизы, проводимой в соответствии с законодательством Республики Казахстан об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, и утвержденная застройщиком, включая вознаграждение по займам и иные расходы, предусмотренные **н а с т о я щ и м** **З а к о н о м** ;

2) инжиниринговая компания – юридическое лицо, имеющее в своем составе не менее четырех аттестованных экспертов на право осуществления инжиниринговых услуг в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности;

3) гарантия – обязательство Фонда гарантирования жилищного строительства по организации завершения строительства жилого здания при наступлении гарантийного случая и передаче доли в жилом здании дольщикам по договорам о долевом участии в **ж и л и щ н о м** **с т р о и т е л ь с т в е** ;

4) гарантийный взнос – сумма денег, оплачиваемая уполномоченной компанией Фонду гарантирования жилищного строительства по договору о предоставлении гарантии долевого участия в жилищном строительстве;

5) гарантийный случай – событие или совокупность событий, с наступлением которых у Фонда гарантирования возникает обязательство по завершению строительства жилого здания и ответственность перед дольщиками по договору о предоставлении гарантии долевого участия в жилищном строительстве;

6) гарантийный срок – срок эксплуатации объектов строительства, установленный в соответствии с Гражданским кодексом Республики Казахстан и законодательством Республики Казахстан об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности;

7) отлагательное условие – условие или совокупность условий, с наступлением которых у сторон возникают права и обязанности по договору доверительного управления голосующими акциями (долей участия в уставном капитале) уполномоченной компании при наступлении гарантийного случая;

8) застройщик – юридическое лицо, осуществляющее деятельность по организации долевого участия в строительстве жилых зданий за счет собственных и (или) привлеченных средств;

9) каркас жилого здания – 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;

10) доля в жилом здании – жилое и (или) нежилое помещение, передаваемое дольщику по передаточному акту во исполнение договора о долевой участии в жилищном строительстве, входящее в состав построенного жилого здания;

11) долевое участие в жилищном строительстве – отношения сторон, основанные на договоре о долевой участии в жилищном строительстве, при которых одна сторона обязуется обеспечить строительство жилого здания и передать по завершению строительства второй стороне долю в жилом здании, а вторая сторона обязуется передать деньги в качестве оплаты и принять долю в жилом здании;

12) Фонд гарантирования жилищного строительства (далее – Фонд гарантирования) – некоммерческая организация, создаваемая в организационно-правовой форме акционерного общества по решению Правительства Республики Казахстан, с участием государства в уставном капитале, гарантирующая завершение строительства жилого здания и передачу доли в жилом здании дольщикам;

13) договор о долевой участии в жилищном строительстве – договор, заключаемый между застройщиком и (или) уполномоченной компанией и дольщиком, регулирующий правоотношения сторон, связанные с долевым участием в жилищном

с т р о и т е л ь с т в е ;

14) договор о предоставлении гарантии долевого участия в жилищном строительстве (далее – договор о предоставлении гарантии) – договор, заключаемый между Фондом гарантирования, застройщиком и уполномоченной компанией в порядке и на условиях, определяемых настоящим Законом;

15) участники долевого жилищного строительства – застройщик, уполномоченная компания, подрядчик (генеральный подрядчик), банк второго уровня, инжиниринговая компания, аттестованные эксперты по оказанию инжиниринговых услуг, Фонд г а р а н т и р о в а н и я , д о л ь щ и к ;

16) уполномоченная компания – юридическое лицо, сто процентов голосующих акций (долей участия в уставном капитале) которого принадлежит застройщику, осуществляющее деятельность по обеспечению долевого строительства жилого дома (жилого здания) (далее – жилое здание) на земельном участке, принадлежащем ему на праве собственности или землепользования;

17) уполномоченный орган в сфере долевого жилищного строительства (далее – уполномоченный орган) – государственный орган, реализующий государственную политику в сфере долевого жилищного строительства;

18) дольщик – физическое лицо (за исключением временно пребывающих иностранцев) или юридическое лицо, заключившее договор о долевом участии в жилищном строительстве с целью получения доли в жилом здании.

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, Гражданского кодекса Республики Казахстан и состоит из норм настоящего Закона и иных нормативных правовых актов Республики Казахстан.

2. Законодательство Республики Казахстан о жилищных отношениях и об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан распространяется на отношения долевого участия в жилищном строительстве в части, не урегулированной настоящим Законом.

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

Статья 3. Сфера действия настоящего Закона

1. Настоящий Закон регулирует отношения в сфере долевого участия в жилищном с т р о и т е л ь с т в е .

Положения настоящего Закона, в части заключения договоров о долевом участии в жилищном строительстве распространяются также на контрагентов застройщика и (или) уполномоченной компании в случае расчета с ними долями в жилом здании.

2. Действие 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, за исключением Фонда гарантирования;
 - 3) приобретением юридическими лицами ста процентов долей в строящемся жилом здании без права переуступки долей в жилом здании физическим лицам до приемки в эксплуатацию жилого здания.

Глава 2. Государственное регулирование в сфере долевого участия в жилищном строительстве

Статья 4. Компетенция Правительства Республики Казахстан

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) создание Фонда гарантирования в жилищном строительстве;
- 3) 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 государственную политику в сфере долевого участия в жилищном строительстве;
- 2) разрабатывает и утверждает типовую форму договора о долевом участии в жилищном строительстве;
- 3) разрабатывает и утверждает типовую форму договора о предоставлении гарантии;
- 4) разрабатывает и утверждает правила осуществления учета местными исполнительными органами договоров о долевом участии в жилищном строительстве, а также о переуступке прав требований по ним;
- 5) разрабатывает и утверждает типовой договор залога земельного участка вместе с объектом незавершенного строительства;
- 6) разрабатывает и утверждает типовую форму договора залога голосующих акций (долей участия в уставном капитале) уполномоченной компании;
- 7) разрабатывает и утверждает типовую форму договора доверительного управления голосующими акциями (долей участия в уставном капитале) уполномоченной компании;

- 8) разрабатывает и утверждает методику определения размера гарантийного взноса;
- 9) разрабатывает и утверждает методику определения норматива достаточности капитала ;
- 10) разрабатывает и утверждает требования к методике расчета и формирования резерва на урегулирование гарантийных случаев;
- 11) разрабатывает и утверждает правила выдачи разрешения на привлечение денег должников ;
- 12) 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, городов республиканского значения, столицы, районов, городов областного значения

Местные исполнительные органы областей городов республиканского значения, столицы, районов, городов областного значения в сфере долевого участия в жилищном строительстве :

- 1) осуществляет государственное регулирование деятельности участников строительства объектов долевого участия в жилищном строительстве на подведомственной территории в соответствии с компетенцией по законодательству об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан ;
- 2) запрашивают и получают у застройщиков, уполномоченных компаний, инжиниринговых компаний, Фонда гарантирования необходимые материалы и документы в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан, для обеспечения мониторинга за ходом строительства в сфере долевого участия жилищного строительства ;
- 3) осуществляют контроль за соблюдением участниками долевого жилищного строительства требований, установленных настоящим Законом, принимает решение о применении мер в связи с допущенными нарушениями, возбуждает административное производство ;
- 4) осуществляют взаимодействие и сотрудничество с государственными органами по вопросам, относящимся к их компетенции ;
- 5) осуществляют взаимодействие с иными участниками долевого участия в жилищном строительстве ;
- 6) ведут учет договоров о долевом участии в жилищном строительстве, а также договоров о переуступке прав требований по ним ;
- 7) осуществляют в интересах местного государственного управления иные полномочия, возлагаемые на местные исполнительные органы законодательством Республики Казахстан.

Статья 7. Способы организации долевого участия в жилищном строительстве

1. Долевое участие в жилищном строительстве организуется одним из следующих способов:

- 1) получения гарантии Фонда гарантирования;
- 2) участия в проекте банка второго уровня;
- 3) привлечения денег дольщиков после возведения каркаса жилого здания.

2. Запрещается привлечение денег физических и юридических лиц для строительства жилых зданий иными способами, не предусмотренными настоящим Законом.

Глава 3. Организация долевого участия в жилищном строительстве

Статья 8. Требования к застройщику, уполномоченной компании при организации долевого участия в жилищном строительстве посредством получения гарантии Фонда гарантирования

1. Для организации долевого участия в жилищном строительстве посредством получения гарантии Фонда гарантирования Застройщик обязан соответствовать следующим требованиям:

- 1) обладать опытом возведения жилых зданий, в том числе в качестве заказчика, не менее трех лет;
- 2) построить и ввести в эксплуатацию жилые здания, в состав которых входит не менее восемнадцати тысяч квадратных метров;
- 3) иметь безубыточную деятельность за последние два финансовых года согласно его финансовой отчетности;
- 4) величина коэффициента, исчисленного путем соотношения заемного и собственного капитала, не должна превышать семи в течение всего срока строительства жилого здания и приемки его в эксплуатацию.

2. Для организации долевого участия в жилищном строительстве посредством получения гарантии Фонда гарантирования застройщик создает уполномоченную компанию, одновременно осуществляющую деятельность не более чем по одному проекту строительства.

Застройщик вправе привлечь уполномоченную компанию, исполнившую свои обязательства по передаче дольщикам их долей в жилом здании в соответствии со статьей 15 настоящего Закона, для целей, указанных в пункте 3 настоящей статьи.

Застройщик вправе объединить несколько проектов (очередей) строительства в одной уполномоченной компании в случае, если предполагаемые к строительству объекты входят в один проект (отвод).

3. Застройщик передает в уставный капитал или в собственность уполномоченной компании вклад в виде имущества, определенного в пункте 4 настоящей статьи.

Имущество должно быть свободным от каких-либо обременений, прав и притязаний третьих лиц.

4. Для обеспечения строительства отдельного проекта жилого здания при организации долевого участия в жилищном строительстве посредством получения гарантии Фонда гарантирования уполномоченная компания обязана иметь:

1) земельный участок, принадлежащий на праве собственности или на праве землепользования, предоставленном государством;

2) утвержденную в установленном законодательством Республики Казахстан проектно-сметную документацию жилого здания с положительным заключением экспертизы в соответствии с законодательством в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан;

3) деньги или незавершенное строительство, подтвержденное актами выполненных работ:

в объеме не менее десяти процентов от стоимости жилого здания, определенной в проектной (проектно-сметной) документации, в случае если земельный участок принадлежит на праве собственности или

в объеме не менее пятнадцати процентов от стоимости жилого здания, определенной проектной (проектно-сметной) документации, в случае если земельный участок принадлежит на праве землепользования, предоставленном государством;

4) деньги на оплату гарантийного взноса по договору о предоставлении гарантии;

5) договор подряда строительства жилого здания за счет привлечения денег дольщиков.

5. В целях исполнения требований настоящего Закона застройщик и уполномоченная компания предоставляют Фонду гарантирования ежегодную аудиторскую отчетность, установленную законодательством о бухгалтерском учете и финансовой отчетности Республики Казахстан в течение действия договора о предоставлении гарантии.

Статья 9. Организация долевого участия в жилищном строительстве посредством участия в проекте банка второго уровня

1. Для организации долевого участия в жилищном строительстве посредством участия в проекте банка второго уровня застройщик и (или) уполномоченная компания обязаны соответствовать следующим требованиям:

1) обладать опытом возведения жилых зданий, в том числе в качестве заказчика, не менее трех лет;

2) построить и ввести в эксплуатацию в установленном законодательством

Республики Казахстан порядке жилые здания, в состав которых входит не менее восемнадцати тысяч квадратных метров;

3) иметь в наличии земельный участок без обременения на праве собственности или землепользования, предоставленном государством;

4) наличие проектно-сметной документации с положительным заключением экспертизы в соответствии с законодательством в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан;

5) наличие положительного решения банка о готовности финансирования строительства жилого здания на сумму, достаточную для завершения строительства;

6) наличие заключенного договора с инжиниринговой компанией в порядке гражданского законодательства.

2. В обеспечение исполнения обязательств застройщика и (или) уполномоченной компании, дольщикам и банку передается в залог имущество, указанное в подпунктах 3 и 4 пункта 1 настоящей статьи. В соответствии с условием договора залога банк является уполномоченным лицом сторон при обращении взыскания на заложенное имущество и его реализации.

3. Банк вправе принять решение об использовании денег дольщиков с банковского счета застройщика и (или) уполномоченной компании с учетом требований, установленных статьей 20 настоящего Закона только после возведения каркаса жилого здания, подтвержденного инжиниринговой компанией.

4. В случае соответствия застройщика и (или) уполномоченной компании требованиям, установленным настоящей статьей, застройщик и (или) уполномоченная компания обращаются в местный исполнительный орган области, города республиканского значения, столицы, района, города областного значения для получения разрешения на привлечение денег дольщиков в порядке, установленном статьей 18 настоящего Закона.

5. После получения разрешения на привлечение денег дольщиков застройщик и (или) уполномоченная компания организует строительство жилого здания посредством привлечения денег дольщиков в соответствии с требованиями статьи 20 настоящего Закона.

6. Взыскание на предмет залога может быть обращено в соответствии с соглашением об открытии кредитной линии.

7. Взыскание на заложенное имущество проводится путем заключения банком уступки права требования следующему застройщику для завершения строительства жилого здания.

8. При принятии банком решения о реализации заложенного имущества, деньги, вырученные от реализации заложенного имущества, направляются на удовлетворение требований дольщиков, предъявивших требование о возврате денег и банка. При недостатке денег, вырученных от реализации заложенного имущества, разница после

удержания сумм, необходимых для покрытия расходов в связи с обращением взыскания на данное имущество и его реализацией, распределяются между дольщиками и банком пропорционально размерам их требований к моменту удовлетворения этих требований.

9. Деньги, причитающиеся дольщикам, не заявившим своих требований до даты проведения публичных торгов, на которых было реализовано заложенное имущество, направляются на счет банковского вклада, в соответствии с условием договора долевого участия в жилищном строительстве.

10. С момента передачи уполномоченной компанией и (или) застройщиком дольщику доли в жилом здании в порядке, установленном статьей 17 настоящего Закона, право залога прекращается.

Статья 10. Организация долевого участия в жилищном строительстве посредством привлечения денег дольщиков после возведения каркаса

жилого здания

1. Для организации деятельности по привлечению денег дольщиков после возведения каркаса жилого здания застройщик и (или) уполномоченная компания обязан в течение последних пяти лет построить и ввести в эксплуатацию на территории Республики Казахстан жилые здания, в состав которых входит не менее шестидесяти тысяч квадратных метров.

2. Для организации деятельности по привлечению денег дольщиков после возведения каркаса жилого здания застройщик и (или) уполномоченная компания должны соответствовать следующим требованиям:

1) наличие земельного участка без обременения на праве собственности или землепользования, предоставленном государством;

2) наличие завершеного строительства каркаса жилого здания, подтвержденного отчетом инжиниринговой компании о результатах мониторинга за ходом строительства жилого здания;

3) наличие заключенного договора с инжиниринговой компанией в порядке гражданского законодательства.

3. В случае соответствия застройщика и (или) уполномоченной компании требованиям, установленным настоящей статьей, застройщик и (или) уполномоченная компания обращается в местный исполнительный орган области, города республиканского значения, столицы, района, города областного значения для получения разрешения на привлечение денег дольщиков в порядке, установленном статьей 18 настоящего Закона.

4. После получения разрешения на привлечение денег дольщиков застройщик и (или) уполномоченная компания организует строительство жилого здания посредством привлечения денег дольщиков в соответствии с требованиями статьи 20 настоящего

З а к о н а .

5. В обеспечение исполнения обязательств застройщика и (или) уполномоченной компании, дольщикам и банку передается в залог имущество, указанное в подпунктах 1 и 2 пункта 1 настоящей статьи. Для этих целей между дольщиком и застройщиком одновременно с заключением договора о долевом участии в жилищном строительстве заключается договор залога доли.

6. При ненадлежащем и (или) неисполнении застройщиком и (или) уполномоченной компанией обязательств по завершению строительства жилого здания, дольщики инициируют процедуру банкротства застройщика в соответствии с законодательством Республики Казахстан о реабилитации и банкротстве.

7. При банкротстве застройщика и (или) уполномоченной компании, дольщики для завершения строительства жилого здания вправе образовать жилищный строительный кооператив в соответствии с жилищным законодательством Республики Казахстан.

Глава 4. Договор о долевом участии в жилищном строительстве

Статья 11. Договор о долевом участии в жилищном строительстве

1. По договору о долевом участии в жилищном строительстве:

1) застройщик и (или) уполномоченная компания обязуются: в установленный срок обеспечить строительство жилого здания в соответствии с утвержденной проектно-сметной документацией; обеспечить сдачу объекта государственной комиссии и получить акт приемки его в эксплуатацию;

передать дольщику соответствующую долю в жилом здании;

2) дольщик обязуется внести деньги на банковский счет застройщика и (или) уполномоченной компании в безналичном порядке, в размере и порядке, обусловленных договором о долевом участии в жилищном строительстве, и принять долю в жилом здании при наличии акта приемки в эксплуатацию жилого здания.

2. Договор о долевом участии в жилищном строительстве заключается в письменной форме и считается заключенным с момента его постановки на учет в местном исполнительном органе по месту нахождения жилого здания в порядке, предусмотренном статьей 12 настоящего Закона.

3. Стороны договора о долевом участии в жилищном строительстве, включая застройщика, должны своевременно информировать друг друга об изменении фактического адреса, а также режима работы с обязательным уведомлением в письменном виде.

Статья 12. Учет договоров о долевом участии в жилищном строительстве

1. Договор о долевом участии в жилищном строительстве, вносимые изменения и (или) дополнения в него, а также уступка права требования по нему подлежат учету в местном исполнительном органе по местонахождению жилого здания по представлению застройщика и (или) уполномоченной компании.

2. Учет договоров о долевом участии в жилищном строительстве осуществляется в соответствии с правилами осуществления учета договоров о долевом участии в жилищном строительстве, а также договоров о переуступке прав требований по ним местными исполнительными органами, утвержденными уполномоченным органом.

3. Фонд гарантирования осуществляет периодическую, но не реже одного раза в месяц сверку количества заключенных договоров о долевом участии в жилищном строительстве с местными исполнительными органами.

Статья 13. Изменение и расторжение договора о долевом участии в жилищном строительстве

1. В договор о долевом участии в жилищном строительстве после его заключения по согласию сторон могут быть внесены изменения и (или) дополнения в порядке, предусмотренном гражданским законодательством Республики Казахстан. В таких случаях дополнительные соглашения к договору о долевом участии в жилищном строительстве также подлежат учету в местных исполнительных органах.

2. Уступка дольщиком права требования по договору о долевом участии в жилищном строительстве допускается только после уплаты им цены договора или одновременно, в случае согласия застройщика и (или) уполномоченной компании, с переводом долга на нового дольщика в соответствии с гражданским законодательством Республики Казахстан в безналичном порядке.

3. Уступка дольщиком права требования по договору о долевом участии в жилищном строительстве допускается с момента учета договора до момента подписания сторонами акта о передаче соответствующей доли в построенном жилом здании.

4. В случае смерти гражданина - участника долевого жилищного строительства или объявления его умершим его права и обязанности по договору о долевом участии в жилищном строительстве переходят к наследникам в соответствии с гражданским законодательством Республики Казахстан. застройщик и (или) уполномоченная компания не вправе отказать таким наследникам в переходе прав и обязанностей участника долевого строительства.

Статья 14. Права и обязанности дольщика

1. Д о л ь щ и к в п р а в е :

- 1) получить информацию, определенную статьей 22 настоящего Закона;
- 2) расторгнуть договор о долевом участии в жилищном строительстве в порядке и случаях, предусмотренных пунктом 5 статьи 16 настоящего Закона и гражданским законодательством Республики Казахстан;

3) уступить права требования по договору о долевом участии в жилищном строительстве в порядке, определенном гражданским законодательством Республики К а з а х с т а н ;

4) требовать надлежащего исполнения условий договора долевого участия в жилищном строительстве .

2 . Д о л ь щ и к о б ь я з а н :

1) внести деньги на банковский счет застройщика и (или) уполномоченной компании в безналичном порядке и на условиях, предусмотренных договором о долевом участии в жилищном строительстве;

2) своевременно исполнять условия договора о долевом участии в жилищном строительстве ;

3) принять долю в жилом здании при наличии акта приемки объекта в эксплуатацию в порядке, определенном договором о долевом участии в жилищном строительстве ;

4) представить застройщику и (или) уполномоченной компании выписку об учетной записи договора о долевом участии в жилищном строительстве при уступке права требования в течение десяти рабочих дней после учета в местных исполнительных о р г а н а х ;

5) в случае изменения фактического адреса и (или) других персональных данных, письменно уведомить застройщика и (или) уполномоченную компанию, Фонд гарантирования об этом в течение тридцати календарных дней.

Статья 15. Исполнение обязательств по договору о долевом участии в жилищном строительстве

1. Уплата дольщиком цены договора о долевом участии в жилищном строительстве производится путем внесения платежей в установленные договором сроки на банковский счет застройщика и (или) уполномоченной компании в банке.

2. Обязательства дольщика считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денег и принятия доли в жилом здании в соответствии с договором о долевом участии в жилищном строительстве .

3. Обязательства застройщика и (или) уполномоченной компании по передаче доли в жилом здании считаются исполненными с момента приемки в эксплуатацию жилого здания и подписания сторонами акта о передаче дольщику соответствующей доли в ж и л о м з д а н и и .

4. Обязательства генерального подрядчика по гарантийному сроку считаются исполненными по истечении гарантийного срока и после выполнения им обязательств по устранению возникших в период гарантийного срока нарушений качества показателей строительства жилого здания, указанных в проектно-сметной документации и в договоре о долевом участии в жилищном строительстве.

5. Риск случайной гибели или случайного повреждения доли в возведенном жилом

здании до ее передачи дольщику несет застройщик и (или) уполномоченная компания. После фактической передачи доли в жилом здании риск случайной гибели или случайного повреждения переходит к дольщику.

Статья 16. Ответственность сторон по договору о долевом участии в жилищном строительстве

1. Застройщик и (или) уполномоченная компания несет ответственность по обеспечению контроля за ходом и качеством строительства.

2. Застройщик и (или) уполномоченная компания на условиях, определенных в договоре с дольщиками, распоряжается внесенными для строительства жилого здания деньгами и несет материальную и иную, предусмотренную действующим законодательством или договором, ответственность за:

- 1) целевое и своевременное использование денег дольщиков;
- 2) соблюдение требований нормативно-технических документов, технологии при проектировании и строительстве объекта;
- 3) качество принимаемых строительных материалов, конструкций, оборудования;
- 4) сроки сдачи объекта в эксплуатацию.

3. Застройщик и (или) уполномоченная компания в рамках организации строительства и строительной площадки несут ответственность за выбор генерального подрядчика путем предъявленных квалификационных требований.

4. Застройщик и (или) уполномоченная компания обязана уведомить не менее трех раз в течение трех последующих месяцев дольщика о неуплате очередного платежа по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному дольщиком почтовому адресу или вручить дольщику лично под расписку.

5. В случае неуплаты дольщиком очередного платежа и отсутствия письменного обращения в течение срока, определенного пунктом 4 настоящей статьи (утеря связи), согласно условиям договора о долевом участии в жилищном строительстве, застройщик и (или) уполномоченная компания вправе по своему выбору:

- 1) принять финансирование (денег) от третьего лица на оплату такой доли, с последующим оказанием содействия в оформлении уступки права требования (с возвратом прежнему дольщику внесенной суммы), либо
- 2) достроить объект строительства с учетом доли дольщика, реализовать долю третьему лицу, возместить свои расходы по продаже доли и в течение трех месяцев со дня приемки жилого здания в эксплуатацию вернуть дольщику остаток вырученных от продажи денег, либо обеспечить их хранение на банковском счете до обращения прежнего дольщика за ними.

Статья 17. Передача доли в жилом здании

1. Застройщик и (или) уполномоченная компания обязаны передать дольщику его долю в построенном жилом здании, не позднее срока, который предусмотрен договором о долевом участии в жилищном строительстве.

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

2. Передача дольщику его доли в жилом здании осуществляется застройщиком и (или) уполномоченной компанией не ранее, чем после получения в установленном порядке акта приемки в эксплуатацию жилого здания.

3. После получения акта приемки в эксплуатацию всего жилого здания застройщик и (или) уполномоченная компания вправе досрочно исполнить обязательства по передаче долей в жилом здании соответствующим дольщикам.

4. Застройщик и (или) уполномоченная компания, не менее чем за один месяц до наступления установленного договором о долевом участии в жилищном строительстве срока передачи доли в жилом здании, обязаны направить дольщику сообщение о завершении строительства жилого здания в соответствии с договором и о готовности доли к передаче, а также предупредить дольщика о необходимости принятия доли и о последствиях бездействия дольщика, предусмотренных договором о долевом участии в жилищном строительстве. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному дольщиком почтовому адресу или вручено дольщику лично под расписку.

5. Дольщик, получивший письменное уведомление застройщика и (или) уполномоченной компании о завершении строительства жилого здания и готовности доли в жилом здании к передаче, обязан приступить к ее принятию в предусмотренный договором о долевом участии в жилищном строительстве срок или, если такой срок не установлен, в течение десяти рабочих дней со дня получения указанного уведомления.

6. Дольщик, обнаруживший во время приемки результатов работы отступления в ней от договора о долевом участии в жилищном строительстве, а также в течение гарантийного срока иные недостатки, которые не могли быть установлены при обычном способе приемки (скрытые недостатки), в том числе такие, которые были умышленно скрыты застройщиком и (или) уполномоченной компанией, генеральным подрядчиком, по своему выбору вправе потребовать от застройщика и (или) уполномоченной компании, генерального подрядчика в согласованный сторонами срок :

- 1) безвозмездного устранения недостатков;
- 2) соразмерного уменьшения цены договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

Глава 5. Специальные положения

Статья 18. Порядок выдачи разрешения на привлечение денег дольщиков при организации долевого жилищного строительства посредством участия в проекте

банка второго уровня или после возведения каркаса жилого здания

1. Привлечение денег дольщиков осуществляется застройщиком и (или) уполномоченной компанией на основании разрешения местного исполнительного органа области, городов республиканского значения, столицы, районов, городов областного значения на привлечение денег дольщиков, выдаваемого на строительство каждого жилого здания отдельно.

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

3. Для получения разрешения на привлечение денег дольщиков застройщик и (или) уполномоченная компания направляет заявление в местный исполнительный орган с приложением нотариально засвидетельствованных копий документов, подтверждающих соответствие требованиям, указанным в пункте 1 статьи 9 и пунктов 1 и 2 статьи 10 настоящего Закона.

4. Местный исполнительный орган в течение десяти рабочих дней с момента получения от застройщика и (или) уполномоченной компании материалов, указанных в пункте 3 настоящей статьи, обязан выдать разрешение на привлечение денег дольщиков либо мотивированный отказ.

5. Основанием для отказа в выдаче местным исполнительным органом разрешения на привлечение денег дольщиков являются несоответствие застройщика и (или) уполномоченной компании одному или нескольким требованиям, установленным пунктом 1 статьи 9 или пунктами 1 и 2 статьи 10 настоящего Закона.

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

7. Застройщик и (или) уполномоченная компания вправе обжаловать мотивированный отказ в выдаче разрешения на привлечение денег дольщиков в суде в порядке.

8. Разрешение на привлечение денег дольщиков выдается местным исполнительным органом на весь период строительства жилого здания до ввода его в эксплуатацию.

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

Статья 19. Особенности организации долевого участия в жилищном строительстве

1. Риск удорожания проектной стоимости строительства жилого здания несет генеральный подрядчик (подрядчик).

2. Проектная стоимость строительства жилого здания изменению не подлежит.

3. Генеральный подрядчик (подрядчик) вправе требовать пересмотра сметы, если по не зависящим от него причинам стоимость работ превысила проектно-сметную документацию более чем на десять процентов. В этом случае риск удорожания проектной стоимости в сумме, превышающей десять процентов от сметы, несут застройщик и (или) уполномоченная компания.

4. Оплата платежей за выполненные генеральным подрядчиком (подрядчиком) работы по договору подряда производится в соответствии с проектно-сметной документацией, с банковского счета застройщика и (или) уполномоченной компанией, на основании актов выполненных работ, утвержденных инжиниринговой компанией.

5. Использование денег дольщиков осуществляется застройщиком и (или) уполномоченной компанией на цели строительства данного объекта с учетом требований, предусмотренных статьей 20 настоящего Закона.

6. Собственником незавершенного строительства является застройщик и (или) уполномоченная компания.

7. Гражданско-правовые сделки с незавершенным строительством по иным обязательствам застройщика и (или) уполномоченной компании, кроме привлечения им банковского займа и получения гарантии Фонда гарантирования, запрещаются.

8. В течении гарантийного срока генеральный подрядчик, застройщик и (или) уполномоченная компания гарантируют сохранение качества показателей жилого здания, указанного в проектной (проектно-сметной) документации и возможность эксплуатации жилого здания в соответствии с договором о долевом участии в жилищном строительстве.

9. Застройщик и (или) уполномоченная компания обязаны проводить аудит годовой финансовой отчетности.

Статья 20. Обеспечение целевого использования денег в долевом участии в жилищном строительстве

1. В целях обеспечения целевого использования денег, направленных на строительство жилого здания, застройщик и (или) уполномоченная компания, генеральный подрядчик обязаны открыть не более одного банковского счета в одном банке.

2. Использование денег с банковского счета застройщика и (или) уполномоченной компании осуществляется в соответствии с условиями договора банковского счета для целей финансирования генерального подрядчика и по пункту 8 настоящей статьи на основании акта выполненных работ, подтвержденных инжиниринговой компанией.

3. Для целей организации долевого жилищного строительства посредством получения гарантии Фонда гарантирования банковский счет используется для размещения денег уполномоченной компании в размере, установленном подпунктами 3), 4) пункта 4 статьи 8 настоящего Закона, денег, полученных в оплату долей в жилом здании, заемных средств (при наличии) и расходования денег в соответствии с

проектно-сметной

документацией.

4. Для целей организации долевого жилищного строительства посредством участия в проекте банка второго уровня банковский счет используется для размещения денег, полученных в оплату долей в жилом здании.

5. Для целей организации деятельности по привлечению денег дольщиков после возведения каркаса жилого здания банковский счет используется для размещения денег застройщика и (или) уполномоченной компании, полученных в оплату долей в жилом здании, и расходования их в соответствии с проектно-сметной документацией.

6. Застройщик и (или) уполномоченная компания обеспечивают учет денег по банковскому счету в разрезе:

1) собственных денег, внесенных в соответствии с требованиями настоящего Закона ;

2) денег, полученных в оплату долей в жилом здании, в том числе в разрезе поступлений от каждого дольщика ;

3) заемных средств (при наличии), предоставленных в целях финансирования строительства жилого здания .

7. Основанием для зачисления денег дольщика в счет оплаты долей в жилом здании является заключенный договор о долевом участии в жилищном строительстве.

8. Соблюдение целевого расходования денег застройщика и (или) уполномоченной компанией обеспечивается их использованием по проектно-сметной документации строительства жилого здания, являющегося неотъемлемой частью договора подряда.

Целевым использованием денег застройщика и (или) уполномоченной компании являются комиссии по банковским счетам и оплата вознаграждения по обслуживанию банковского займа .

Целевое использование денег, направленных на строительство жилого здания включает иные расходы застройщика и (или) уполномоченной компании, связанные со строительством жилого здания и реализацией проекта, в том числе расходы по рекламе, накладные расходы, расходы по содержанию управленческого персонала, коммунальные услуги, затраты, связанные с арендой офиса, телекоммуникационные услуги, расходы по изготовлению технических паспортов, по контролю качества, лабораторным испытаниям, налоги и другие обязательные платежи в бюджет, выплаты в пенсионный фонд в размере не более пяти процентов от суммы, указанной в проектной (проектно-сметной) документации.

9. Денежные взаиморасчеты между застройщиком и (или) уполномоченной компанией и ее генеральным подрядчиком (подрядчиком) до приемки объекта в эксплуатацию осуществляются исключительно через банковский счет.

10. Использование денег дольщиков осуществляется застройщиком и (или) уполномоченной компанией поэтапно по мере строительства жилого здания после подтверждения инжиниринговой компанией объема фактически выполненных работ и

11. При выявлении нецелевого использования денег дольщиков инжиниринговая компания информирует Фонд гарантирования, местный исполнительный орган или банк (в зависимости от способа организации долевого участия в жилищном строительстве).

12. Деньги застройщика и (или) уполномоченной компании, размещенные на банковском счете, не могут быть предметом иных гражданско-правовых сделок застройщика и (или) уполномоченной компании с третьими лицами до приемки строящегося жилого здания в эксплуатацию.

Статья 21. Деятельность эксперта, инжиниринговой компании в долевом участии в жилищном строительстве

1. Деятельность эксперта, инжиниринговой компании в сфере долевого участия в жилищном строительстве осуществляется в соответствии с правилами оказания инжиниринговых услуг в архитектурной, градостроительной и строительной сфере.

2. Инжиниринговая компания осуществляет мониторинг за ходом строительства, целевым использованием денег дольщиков, проверку объемов выполненных работ и их стоимости, в соответствии с проектно-сметной документацией.

3. Инжиниринговая компания сопоставляет выполненные работы на незавершенном объекте в соответствии с государственными нормативными документами в области архитектуры, градостроительства и строительства.

4. Инжиниринговая компания обязана ежемесячно предоставлять отчет согласно форме, утвержденной уполномоченным органом о результатах мониторинга за ходом строительства жилого здания в Фонд гарантирования, банк второго уровня, местному исполнительному органу в зависимости от способа организации долевого строительства.

5. Эксперт и инжиниринговая компания в сфере долевого жилищного строительства, в том числе ее руководители и их близкие родственники, для оказания инжиниринговых услуг по проекту строительства не должны быть аффилированными по отношению к Фонду гарантирования, застройщику, уполномоченной компании, генеральному подрядчику их сотрудникам, и близким родственникам, данного строительного проекта.

6. Эксперт в сфере долевого жилищного строительства обязан соблюдать конфиденциальность и обеспечивать служебную и коммерческую тайну, если иное не предусмотрено законодательными актами Республики Казахстан.

7. Эксперту в сфере долевого жилищного строительства запрещается:

1) осуществлять мониторинг за ходом строительства жилого здания, если эксперт принимал участие в разработке данного строительного проекта;

2) находиться в трудовых, финансовых или прочих зависимых отношениях с застройщиком и (или) уполномоченной компанией и иными субъектами архитектурной

, градостроительной и строительной деятельности.

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

9. Инжиниринговая компания обязана соответствовать следующим требованиям:

1) иметь опыт оказания инжиниринговых услуг по введенным в эксплуатацию объектам строительства на территории Республики Казахстан, суммарная площадь которых должна составлять не менее ста тысяч квадратных метров, указаны наименование, месторасположение, общая площадь объектов и предоставлены не менее трех отзывов об оказанных инжиниринговых услугах;

2) иметь безубыточную деятельность за последние два финансовых года согласно его финансовой отчетности, подтвержденной аудиторским отчетом;

3) величина коэффициента, исчисленного путем соотношения заемного и собственного капитала инжиниринговой компании не должна превышать четырех в течение всего срока действия договора об оказании инжиниринговых услуг.

10. Инжиниринговая компания вправе осуществлять страхование своей гражданско-правовой ответственности по исполнению своих обязательств, которые определяются соглашением сторон.

Статья 22. Информация, предоставляемая застройщиком и (или) уполномоченной компанией

1. Застройщик и (или) уполномоченная компания предоставляют для ознакомления лицу, обратившемуся в целях заключения договора о долевом участии в жилищном строительстве, следующую информацию:

1) о наименовании и месте нахождения застройщика и (или) уполномоченной компании;

2) о наличии договора о предоставлении гарантии, заключенного с Фондом гарантирования и его основных условиях в случае организации долевого жилищного строительства посредством получения гарантии Фонда гарантирования;

3) о наличии разрешения местного исполнительного органа на привлечение денег дольщиков;

4) справки о государственной регистрации (перерегистрации) застройщика и (или) уполномоченной компании;

5) о проектах строительства жилых зданий, которые застройщик и (или) уполномоченная компания осуществили в течение установленного срока, предусмотренного статьями 8, 9, 10 настоящего Закона, с указанием их местонахождения, сроков их приемки в эксплуатацию;

6) об объекте строительства (жилом здании, предполагаемом к строительству);

7) документы, подтверждающие соответствующие права застройщика и (или) уполномоченной компании, на земельный участок.

2. Информация об объекте строительства включает:

- 1) уведомление на строительство;
- 2) указание местоположения и описание объекта в соответствии с проектной (проектно-сметной) документацией;
- 3) сведения о сроках его завершения;
- 4) основные сведения о генеральном подрядчике (подрядчике), включая наименование, опыт работы в данной сфере, наличие лицензии, информацию о сданных в эксплуатацию объектах строительства, где он действовал в качестве генерального подрядчика.

3. В случае предоставления застройщиком и (или) уполномоченной компанией неполной и недостоверной информации, установленной настоящим Законом, дольщик вправе обратиться в суд с иском о признании договора о долевом участии в жилищном строительстве недействительным.

Статья 23. Особенности рекламы, связанной с организацией долевого участия в жилищном строительстве

Застройщик и (или) уполномоченная компания вправе осуществлять рекламу проекта строительства жилого здания, указывая, что договоры о долевом участии в жилищном строительстве будут заключаться только после заключения договора о предоставлении гарантии с Фондом гарантирования или выдачи разрешения на привлечение денег дольщиков местным исполнительным органом. В рекламе должна содержаться информация о застройщике и (или) уполномоченной компании.

Глава 6. Фонд гарантирования

Статья 24. Фонд гарантирования

1. Фонд гарантирования осуществляет свою деятельность на основании настоящего Закона, устава и иных нормативных правовых актов Республики Казахстан.

2. Основным видом деятельности Фонда гарантирования является предоставление гарантий по долевому участию в жилищном строительстве, мониторинг деятельности уполномоченной компании, организация завершения строительства жилого здания.

3. Пятьдесят процентов и более голосующих акций Фонда гарантирования принадлежит Правительству Республики Казахстан.

4. Финансирование и материально-техническое обеспечение деятельности Фонда гарантирования осуществляется за счет гарантийных взносов и иных источников, не запрещенных законодательством Республики Казахстан.

5. В случае организации долевого участия в жилищном строительстве посредством получения гарантии Фонда гарантирования на административно-территориальных единицах, Фонд гарантирования обязан иметь филиалы или представительства на данных территориях Республики Казахстан.

6. Органами Фонда гарантирования являются:

- 1) общее собрание акционеров – высший орган;
- 2) совет директоров – орган управления;
- 3) правление – исполнительный орган.

В Фонде гарантирования могут создаваться иные органы в соответствии с его у с т а в о м .

7. Совет директоров является органом управления Фонда гарантирования, состав которого состоит не менее чем из трех человек. Избрание в состав совета директоров одного независимого директора осуществляется по согласованию с Национальной палатой предпринимателей Республики Казахстан из числа представителей общественных организаций в сфере жилищного строительства.

8. Порядок и сроки проведения заседаний совета директоров, а также полномочия председателя совета директоров определяются уставом Фонда гарантирования и внутренними документами Фонда гарантирования.

9. Руководство текущей деятельностью Фонда гарантирования осуществляется правлением. Определение количественного состава, срока полномочий правления, порядок избрания его руководителя и членов, а также досрочное прекращение их полномочий регулируется законодательством Республики Казахстан и уставом Фонда гарантирования.

Статья 25. Задачи и функции Фонда гарантирования

1. Основными задачами Фонда гарантирования являются:

- 1) обеспечение стабильности и эффективности системы гарантирования долевого участия в жилищном строительстве;
- 2) защита прав и законных интересов дольщиков при наступлении гарантийного случая ;
- 3) иные задачи, осуществляемые в целях стимулирования рынка долевого жилищного строительства .

2. Для выполнения основных задач Фонд гарантирования выполняет следующие ф у н к ц и и :

- 1) рассматривает заявку застройщика и его уполномоченной компании на осуществление деятельности по организации долевого жилищного строительства посредством получения гарантии Фонда гарантирования;
- 2) гарантирует завершение строительства жилого здания и приемку его в эксплуатацию при наступлении гарантийного случая и организует передачу долей в жилом здании дольщикам ;
- 3) проводит анализ отчетов инжиниринговой компании;
- 4) формирует резерв, предназначенный для урегулирования гарантийных случаев за счет гарантийных взносов, и управляет им;
- 5) взаимодействует с другими участниками долевого жилищного строительства по вопросам, относящимся к компетенции Фонда гарантирования;

б) осуществляет иные функции для выполнения задач, определенных настоящим Законом.

Статья 26. Права и обязанности Фонда гарантирования

1. Фонд гарантирования вправе:

1) иметь беспрепятственный доступ на территорию объекта строительства с предварительным уведомлением уполномоченной компании не позднее одного рабочего дня до предполагаемой даты посещения объекта с соблюдением требований законодательства Республики Казахстан по охране труда и технике безопасности;

2) запрашивать у застройщика, уполномоченной компании любую информацию по строительству жилого здания, в том числе о ходе строительства, заключенных договорах о долевом участии в жилищном строительстве и иную информацию, необходимую для осуществления функций, определенных настоящим Законом;

3) согласовать изменения в проектно-сметной документации;

4) осуществлять функции администратора – реабилитационного, временного управляющих, в соответствии с законодательством о реабилитации и банкротстве Республики Казахстан в отношении застройщика – должника в части управления голосующих акций (долей участия в уставном капитале) уполномоченной компании;

5) организовать продажу не реализованных долей в жилом здании, а также голосующих акций (долей участия в уставном капитале) уполномоченной компании по цене не ниже себестоимости при обращении взыскания на заложенное имущество для возмещения своих расходов по завершению строительства;

6) отказать в заключении договора о предоставлении гарантии по основаниям, определенным в пункте 3 статьи 33 настоящего Закона;

7) предъявлять требования к застройщику, уполномоченной компании о возмещении расходов Фонда гарантирования, затраченных на завершение строительства жилого здания, при наступлении гарантийного случая, после приемки жилого здания в эксплуатацию;

8) осуществлять иные полномочия, не противоречащие целям и задачам, определенным настоящим Законом.

2. Фонд гарантирования обязан:

1) организовать мероприятия по завершению строительства жилого здания при наступлении гарантийного случая;

2) заключать договор о предоставлении гарантии с уполномоченной компанией и застройщиком при положительном рассмотрении заявки;

3) в порядке гражданского законодательства заключить договор с инжиниринговой компанией для оказания инжиниринговой услуги в сфере долевого участия в жилищном строительстве для обеспечения контроля за ходом строительства, соблюдения государственных нормативов в области архитектуры, градостроительства и строительства, а также - целевого использования денег в соответствии с

проектно-сметной документацией;

4) вести реестр договоров о предоставлении гарантии;

5) извещать местный исполнительный орган о фактах нарушения застройщиком, уполномоченной компанией и инжиниринговой компанией требований законодательства Республики Казахстан о долевом участии в жилищном строительстве не позднее одного рабочего дня с момента выявления нарушения;

6) размещать информацию о ходе строительства жилого здания, в том числе отчеты инжиниринговой компании на собственном интернет - ресурсе;

7) ежемесячно публиковать реестр договоров о предоставлении гарантии на собственном сайте на государственном и русском языках в порядке, определенном внутренними документами Фонда гарантирования;

8) размещать на своем интернет - ресурсе документы, определяющие процесс выдачи гарантии.

Статья 27. Устав Фонда гарантирования

1. Устав Фонда гарантирования должен предусматривать:

1) наименование, в том числе организационно-правовую форму, предмет и цели деятельности Фонда гарантирования;

2) место нахождения Фонда гарантирования;

3) структуру, порядок формирования и компетенцию органов управления Фонда гарантирования;

4) права и обязанности членов (участников) Фонда гарантирования;

5) источники формирования имущества Фонда гарантирования;

6) условия реорганизации и прекращения деятельности Фонда гарантирования;

7) положения о процедуре голосования, невыплате дивидендов и другие требования, установленные законодательными актами Республики Казахстан.

Статья 28. Требования, предъявляемые к Фонду гарантирования

1. Для целей обеспечения финансовой устойчивости Фонд гарантирования соблюдает норматив достаточности капитала, установленный нормативным правовым актом уполномоченного органа.

2. При ожидаемом изменении значения норматива, указанного в пункте 1 настоящей статьи, в сторону ухудшения и достижения порогового значения уставный капитал Фонда гарантирования должен быть увеличен в соответствии с процедурами, установленными законодательством Республики Казахстан.

3. Фонд гарантирования формирует систему управления рисками и внутреннего контроля.

4. Фонд гарантирования имеет программно-технические средства и иное оборудование, необходимы для осуществления основной деятельности.

5. Фонд гарантирования для расчета норматива достаточности капитала использует:

1) собственный капитал Фонда гарантирования;
2) условные обязательства (обязательства по выданным гарантиям), взвешенные по степени риска.

6. Норматив достаточности капитала рассчитывается как соотношение собственного капитала к условным обязательствам, взвешенное по степени риска.

7. Пороговое значение норматива достаточности капитала должно составлять не менее 0,05.

8. Для расчета значения норматива достаточности капитала используется консолидированная финансовая отчетность, подготовленная в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности.

Статья 29. Резерв Фонда гарантирования на урегулирование гарантийных случаев

1. Для осуществления деятельности по обеспечению гарантии по завершению строительства жилых зданий, предусмотренной настоящим Законом, Фонд гарантирования формирует резерв на урегулирование гарантийных случаев за счет:

- 1) части гарантийных взносов уполномоченных компаний;
- 2) денег, полученных Фондом гарантирования в порядке удовлетворения требований по выплатам по завершению строительства жилых зданий;
- 3) части инвестиционного дохода, полученного от инвестирования активов Фонда гарантирования в финансовые инструменты (депозиты, ценные бумаги и другие).

2. Средства резерва на урегулирование гарантийных случаев могут быть использованы исключительно в целях осуществления расходов, связанных с исполнением обязательств Фонда гарантирования по договорам гарантии.

3. Требования к формированию, методике расчета и целевому размеру резерва на урегулирование гарантийных случаев устанавливаются нормативными правовыми актами уполномоченного органа.

4. При недостаточности средств резерва на урегулирование гарантийных случаев Фонд гарантирования вправе использовать средства уставного капитала.

Статья 30. Гарантийный взнос

1. Гарантийный взнос оплачивается единовременно.

2. Гарантийный взнос, уплаченный уполномоченной компанией в соответствии с договором о предоставлении гарантии, возврату не подлежит.

3. При удорожании проектной стоимости по результатам экспертизы проектно-сметной документации на десять и более процентов в течение действия договора о предоставлении гарантии сумма гарантийного взноса подлежит пересмотру согласно новой утвержденной проектно-сметной документации.

Глава 7. Особенности организации долевого участия в жилищном строительстве с участием Фонда гарантирования

Статья 31. Заявка на заключение договора о предоставлении гарантии

1. Уполномоченная компания для осуществления строительства жилого здания за счет привлечения денег дольщиков обращается в Фонд гарантирования с заявкой о заключении договора о предоставлении гарантии. Рассмотрение заявки осуществляется Фондом гарантирования в соответствии с порядком рассмотрения документов по проекту строительства жилого здания для заключения договора о предоставлении гарантии, утвержденного уполномоченным органом и размещенного на интернет-ресурсе Фонда гарантирования.

2. К заявке прилагаются:

- 1) учредительные документы застройщика и уполномоченной компании;
- 2) документы, подтверждающие соответствие застройщика требованиям пункта 1 статьи 8 настоящего Закона;
- 3) документы, подтверждающие выполнение уполномоченной компанией требований, предусмотренных пунктом 4 статьи 8 настоящего Закона.

Статья 32. Рассмотрение заявки

1. Рассмотрение заявки Фондом гарантирования предусматривает следующие этапы:

- 1) проверка полноты предоставленных документов по проекту строительства жилого здания;
- 2) принятие решения о заключении либо отказе в заключении договора о предоставлении гарантии.

2. Решение Фонда гарантирования о заключении либо мотивированный отказ в заключении договора о предоставлении гарантии основываются на результатах проверки.

3. Фонд гарантирования обязан отказать в заключении договора о предоставлении гарантии по следующим основаниям:

- 1) несоответствие застройщика требованиям, установленным настоящим Законом;
- 2) несвоевременное заключение застройщиком, уполномоченной компанией договоров, указанных в пункте 5 настоящей статьи, с Фондом гарантирования;
- 3) наличие непогашенной задолженности по налогам и другим обязательным платежам в бюджет и перед третьими лицами у застройщика и уполномоченной компании;
- 4) наличие судебных решений о возбуждении производства о реабилитации или банкротстве в отношении застройщика.

4. Уполномоченная компания вправе обжаловать мотивированный отказ в выдаче разрешения на привлечение денег дольщиков в судебном порядке.

5. Срок рассмотрения заявки не должен превышать пятнадцати рабочих дней со дня обращения уполномоченной компании о заключении договора о предоставлении

гарантии. При наличии замечаний по рассматриваемой заявке Фонд гарантирования вправе направить на доработку соответствующие документы с предоставлением срока для устранения замечаний не более пяти рабочих дней. При этом срок рассмотрения заявки приостанавливается.

6. При принятии Фондом гарантирования решения о заключении договора о предоставлении гарантии договор об оказании инжиниринговых услуг в долевом жилищном строительстве, договор залога земельного участка вместе с объектом незавершенного строительства, указанного в подпункте 1) пункта 4 статьи 8 настоящего Закона, с уполномоченной компанией, договор залога голосующих акций (долей участия в уставном капитале) уполномоченной компании, договор доверительного управления голосующими акциями (долей участия в уставном капитале) уполномоченной компании с застройщиком должны быть заключены до заключения договора о предоставлении гарантии.

При этом договор о долевом участии в жилищном строительстве, проектно-сметная документация проекта строительства жилого здания, а также договор подряда являются неотъемлемыми частями договора о предоставлении гарантии.

Статья 33. Проверка документов по проекту строительства жилого здания

1. Проверка документов по проекту строительства жилого здания проводится с целью оценки застройщика и уполномоченной компании на соответствие требованиям, установленным статьей 8 настоящего Закона.

2. Проверка документов по проекту строительства жилого здания включает в себя финансовую и юридическую оценку, порядок проведения которых устанавливается настоящим законом.

3. Финансовая оценка предусматривает:

- 1) анализ финансовой отчетности, расчет основных показателей, характеризующих финансовое состояние уполномоченной компании и застройщика;
- 2) анализ источников финансирования проекта;
- 3) анализ адекватности ценовой политики уполномоченной компании;
- 4) сопоставление выполненных работ на незавершенном объекте в соответствии с государственными нормативными документами в области архитектуры, градостроительства и строительства.

Сопоставление выполненных работ по актам с фактически выполненными работами на объекте производится после обмера выполненных объемов работ и обследования инжиниринговой компанией без лабораторных исследований смонтированных конструкций на предмет наличия дефектов.

4. Юридическая оценка и установление наличия (отсутствия) правовых, репутационных рисков по проекту проводятся путем:

- 1) обзора правоустанавливающих документов застройщика, уполномоченной

к о м п а н и и ;

2) обзора документов о корпоративном управлении, решений коллегиальных органов управления и основных доверенностей уполномоченной компании;

3) анализа правоустанавливающих документов на имущество уполномоченной компании, предполагаемое к передаче в доверительное управление в соответствии со статьей 36 настоящего Закона;

4) анализа законности формирования уставного капитала уполномоченной компании, сведений об участниках (акционерах), сведений об аффилированных лицах уполномоченной компании;

5) наличия необходимых разрешительных документов уполномоченной компании и генерального подрядчика;

6) анализа основных положений договора строительного подряда уполномоченной компании с генеральным подрядчиком и договором с банком;

7) наличия и отсутствия судебных разбирательств, иных требований третьих лиц;

8) изучения информации об уполномоченной компании, застройщике из официально признанных источников (о наличии (отсутствии) задолженности по налогам и другим обязательным платежам в бюджет.

Статья 34. Договор о предоставлении гарантии

1. Договор о предоставлении гарантии заключается между Фондом гарантирования и уполномоченной компанией.

Типовая форма договора о предоставлении гарантии утверждается уполномоченным органом.

2. Договор о предоставлении гарантии вступает в силу с момента его подписания сторонами и действует до передачи дольщику доли в жилом доме.

Статья 35. Обеспечение обязательств по договору о предоставлении гарантии

1. В обеспечение исполнения обязательств застройщика, уполномоченной компании по договору о предоставлении гарантии Фонд гарантирования заключает с уполномоченной компанией договор залога земельного участка вместе с объектом незавершенного строительства, а также с застройщиком - договор залога доли в уставном капитале (акции) уполномоченной компании в соответствии с гражданским законодательством Республики Казахстан.

2. В целях исполнения Фондом гарантирования обязательств по договору о предоставлении гарантии Фонд гарантирования заключает с акционером (участником) уполномоченной компании договор доверительного управления голосующими акциями (долей участия в уставном капитале) с отлагательным условием. Такой договор доверительного управления вступает в силу в случае наступления гарантийного случая.

3. К отношениям, вытекающим из договоров залога, возникающих на основании настоящего Закона, применяются положения Гражданского кодекса Республики

Казахстан и Закона Республики Казахстан «Об ипотеке недвижимого имущества» с учетом особенностей, установленных настоящим Законом.

4. На имущество, являющееся предметом договора доверительного управления голосующими акциями (долей участия в уставном капитале) с отлагательным условием согласно настоящему Закону, не допускаются наложение обременения (арест и другое), обращение взыскания в рамках деятельности застройщика, уполномоченной компании.

5. Имущество, являющееся предметом договора доверительного управления голосующими акциями (долей участия в уставном капитале) с отлагательным условием согласно настоящему Закону, не может быть включено в конкурсную массу в соответствии с Законом Республики Казахстан «О реабилитации и банкротстве».

Статья 36. Порядок взаимодействия с Фондом гарантирования

1. Заключенный договор о предоставлении гарантии с Фондом гарантирования является основанием для заключения уполномоченной компанией договоров о долевом участии в жилищном строительстве с дольщиками и привлечения денег дольщиков.

2. Для обеспечения осуществления инжиниринговых услуг Фонд гарантирования заключает договор с инжиниринговой компанией, соответствующей требованиям пункта 6 статьи 21 настоящего Закона.

3. Предварительная оплата работ генерального подрядчика (подрядчика) по договору подряда в соответствии с проектно-сметной документацией строительства производится с банковского счета уполномоченной компании и не должна превышать:

1) двадцати пяти процентов от разницы между стоимостью договора подряда и суммами, указанными в подпункте 3) пункта 4 статьи 8 настоящего Закона, при наличии гарантии банка второго уровня по возврату авансового платежа, являющейся обеспечением надлежащего исполнения обязательств генерального подрядчика (подрядчика), по договору подряда с уполномоченной компанией.

Предварительная оплата подлежит пропорциональному погашению в соответствии с проектно-сметной документацией в течение всего процесса строительства жилого здания на основании актов выполненных работ;

2) или в размере пяти процентов от разницы между стоимостью договора подряда и суммами, указанными в подпункте 3) пункта 4 статьи 8 настоящего Закона, без обеспечения.

Последующая оплата производится в порядке, предусмотренном статьей 20 настоящего Закона.

4. Оплата промежуточных платежей за выполненные генеральным подрядчиком (подрядчиком) работы по договору подряда производится в соответствии с проектно-сметной документацией с банковского счета уполномоченной компанией на основании актов выполненных работ, утвержденных инжиниринговой компанией.

Статья 37. Гарантийный случай

1. Решение Фонда гарантирования о возможном наступлении гарантийного случая принимается по результатам:

- 1) мониторинга строительства жилого здания;
- 2) ежемесячных и иных отчетов инжиниринговой компании;
- 3) информации, полученной от уполномоченной компании, уполномоченного органа;
- 4) письменного обращения дольщиков.

2. При поступлении информации о возможном наступлении гарантийного случая Фонд гарантирования:

- 1) осуществляет проверку информации о неисполнении и (или) ненадлежащем исполнении обязательств уполномоченной компанией по строительству жилого здания;
- 2) направляет запрос застройщику, уполномоченной компании о разъяснении указанной информации.

Застройщик, уполномоченная компания предоставляют разъяснения, возражения (при наличии) с приложением подтверждающих документов.

3. В случае установления факта наступления гарантийного случая, Фонд гарантирования в течение трех рабочих дней принимает решение о признании гарантийным случаем одного или нескольких из следующих случаев:

- 1) нарушение срока приемки в эксплуатацию жилого здания. Допускается трехкратное продление срока строительства по три месяца каждый от срока, указанного в проектной (проектно-сметной) документации объекта строительства;
- 2) использование денег на цели, не предусмотренные в проектно-сметной документации, по совокупности превышающих десять процентов от стоимости проектно-сметной документации. Указанные расходы должны быть оплачены за счет собственных денег Застройщика, уполномоченной компании и/или генерального подрядчика;

3) несостоятельность застройщика - установленная вступившим в законную силу решением суда неспособность застройщика в полном объеме удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам, произвести расчеты по оплате труда с лицами, работающими по трудовому договору, обеспечить уплату налогов и других обязательных платежей в бюджет, социальных отчислений в Государственный фонд социального страхования, а также обязательных пенсионных взносов и обязательных профессиональных пенсионных взносов по деятельности, не связанной со строительством жилого здания.

4. При положительном решении о признании фактов неисполнения и (или) ненадлежащего исполнения обязательств уполномоченной компанией по строительству жилого здания гарантийным случаем не позднее следующего рабочего дня после принятия решения Фонд гарантирования уведомляет о наступлении гарантийного случая. Уведомление осуществляется посредством размещения текста

соответствующего объявления в средствах массовой информации и на интернет-ресурсе Фонда гарантирования.

Статья 38. Порядок исполнения Фондом гарантирования обязательств по договору о предоставлении гарантии

1. Фонд гарантирования осуществляет следующие мероприятия:

1) уведомляет о наступлении гарантийного случая уполномоченный орган, местные исполнительные органы, банк, дольщик, застройщик, уполномоченную компанию, инжиниринговую компанию и иные заинтересованные лица;

2) принимает решение о замене генерального подрядчика путем расторжения действующего договора строительного подряда и заключения договора с другим генеральным подрядчиком;

3) уведомляет застройщика, уполномоченную компанию о наступлении договора доверительного управления голосующих акций (долей участия в уставном капитале) уполномоченной компании, вступлении в силу договора доверительного управления уполномоченной компанией;

4) уведомляет банк в случае принятия решения о замене руководства уполномоченной компании с приложением подтверждающих документов о назначении, а также документов с образцами подписей, копий документа (-ов), удостоверяющего (-их) личность лица (лиц), уполномоченного (-ых) подписывать платежные документы при совершении операций, связанных с ведением банковского счета уполномоченной компании в банке, согласно договору доверительного управления голосующих акций (долей участия в уставном капитале) уполномоченной компании;

5) финансирует завершение строительства жилого здания за счет средств Фонда гарантирования на условиях их платности, срочности и возвратности при недостаточности собственных средств уполномоченной компании;

6) осуществляет дальнейший мониторинг за ходом завершения строительства жилого здания, приемки его в эксплуатацию и передачи дольщикам долей в жилом здании.

2. В случае полного возмещения затрат Фонда гарантирования из средств уполномоченной компании, действие договора доверительного управления голосующих акций (долей участия в уставном капитале) уполномоченной компании в соответствии с требованиями настоящего Закона прекращается.

3. В случае недостаточности средств уполномоченной компании для возмещения средств (затрат) Фонда гарантирования по завершению строительства жилого здания, обязанность по их возмещению несет застройщик по субсидиарной ответственности путем заключения договора о порядке погашения задолженности перед Фондом гарантирования после подтверждения их обоснованности заключением независимой аудиторской компании.

4. В случае недостаточности средств застройщика для возмещения средств (затрат) Фонда гарантирования по завершению строительства жилого здания по договору о порядке погашения задолженности после выполнения действий, предусмотренных пунктами 1, 2, 3 настоящей статьи, Фонд гарантирования инициирует процедуру банкротства застройщика в соответствии с законодательством Республики Казахстан о реабилитации и банкротстве.

Глава 8. Заключительные положения

Статья 39. Государственный контроль и надзор в сфере долевого участия в жилищном строительстве

1. Государственный контроль и надзор в сфере долевого жилищного строительства осуществляется в форме проверки.

2. Проверка осуществляется в соответствии с Законом Республики Казахстан «О государственном контроле и надзоре».

Статья 40. Порядок применения настоящего Закона

1. Отношения, подпадающие под сферу действия настоящего Закона, возникшие до его введения в действие, регулируются гражданским законодательством Республики К а з а х с т а н .

2. Привлечение денег физических и юридических лиц, связанное с возникающим у физических и юридических лиц правом требования на доли в жилых зданиях, которые на момент привлечения их денег не введены в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством об архитектурной и градостроительной деятельности после введения в действие настоящего Закона, допускается только на основании договора о долевом участии в жилищном строительстве.

Статья 41. Ответственность за нарушение законодательства Республики Казахстан о долевом участии в жилищном строительстве

1. Нарушение законодательства Республики Казахстан о долевом жилищном строительстве влечет ответственность, установленную законами Республики Казахстан .

2. Лица, привлекающие деньги физических и юридических лиц для долевого участия в жилищном строительстве в нарушение требований, установленных настоящим Законом, несут ответственность в соответствии с законами Республики Казахстан.

Статья 42. Введение в действие настоящего Закона

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

2. Признать утратившим силу со дня введения в действие настоящего Закона; Закон Республики Казахстан от 7 июля 2006 года «О долевом участии в жилищном строительстве» (Ведомости Парламента Республики Казахстан, 2006 г., № 16, ст. 101;

2007 г., № 2, ст. 18; 2009 г., № 17, ст. 79; № 23, ст. 100; 2010 г., № 5, ст. 23; 2011 г., № 6, ст. 50; № 11, ст. 102; № 12, ст. 111; 2012 г., № 15, ст. 97; № 21-22, ст. 124; 2013 г., № 14, ст. 72; 2014 г., № 1, ст. 4; № 10, ст. 52; № 19-I, 19-II, ст. 96, № 24, ст. 144; № 23, ст. 143).

П р е з и д е н т

Республики Казахстан

© 2012. РГП на ПХВ «Институт законодательства и правовой информации Республики Казахстан»
Министерства юстиции Республики Казахстан