



## **О внесении изменений в некоторые приказы Министерства национальной экономики Республики Казахстан в сфере долевого участия в жилищном строительстве**

Приказ Министра индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан от 30 сентября 2020 года № 504. Зарегистрирован в Министерстве юстиции Республики Казахстан 2 октября 2020 года № 21358

### **ПРИКАЗЫВАЮ:**

1. Утвердить прилагаемый перечень некоторых приказов Министерства национальной экономики Республики Казахстан в сфере долевого участия в жилищном строительстве, в которые вносятся изменения.

2. Комитету по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства Министерства индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан в установленном законодательством порядке обеспечить:

1) государственную регистрацию настоящего приказа в Министерстве юстиции Республики Казахстан;

2) размещение настоящего приказа на интернет-ресурсе Министерства индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан после его официального опубликования.

3. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на курирующего вице-министра индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан.

4. Настоящий приказ вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования.

*Министр индустрии и инфраструктурного развития  
Республики Казахстан*

*Б. Атамкулов*

Утвержден приказом  
Министра индустрии и  
инфраструктурного развития  
Республики Казахстан  
от 30 сентября 2020 года № 504

## **Перечень некоторых приказов Министерства национальной экономики Республики Казахстан в сфере долевого участия в жилищном строительстве, в которые вносятся изменения**

1. В приказе Министра национальной экономики Республики Казахстан от 28 июля 2016 года № 337 "Об утверждении методики определения норматива достаточности

капитала" (зарегистрирован в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов за № 14191, опубликован 28 сентября 2016 года в информационно-правовой системе "Әділет"):

в Методике определения норматива достаточности капитала, утвержденной указанным приказом:

пункты 2 и 3 изложить в следующей редакции:

"2. Методика определяет расчет значения норматива достаточности капитала Единого оператора жилищного строительства (далее – Единый оператор).

3. Норматив достаточности капитала (далее – НДК) рассчитывается по следующей формуле:

$$\text{НДК} = \frac{\text{Собственный капитал}}{\text{Условные обязательства, взвешенные по степени риска}}$$

где:

собственный капитал – размер капитала Единого оператора, согласно отчета о финансовом положении (бухгалтерского баланса);

условные обязательства, взвешенные по степени риска - обязательства Единого оператора по выданным гарантиям, равные проектной стоимости многоквартирного жилого дома, определенной в Законе, за минусом резерва на урегулирование гарантийных случаев, сформированного в соответствии с утверждаемой уполномоченным органом в сфере долевого участия в жилищном строительстве Методикой расчета и формирования резерва на урегулирование гарантийных случаев в соответствии с подпунктом 10) статьи 5 Закона."

2. В приказе Министра национальной экономики Республики Казахстан от 28 июля 2016 года № 338 "Об утверждении Методики определения размера гарантийного взноса" (зарегистрирован в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов за № 14190, опубликован 28 сентября 2016 года в информационно-правовой системе "Әділет"):

в Методике определения размера гарантийного взноса, утвержденной указанным приказом:

пункты 2 и 3 изложить в следующей редакции:

"2. Методика используется Единым оператором жилищного строительства в целях расчета размера гарантийного взноса посредством оценки показателей и факторов риска, согласно настоящей Методике.

3. Размер гарантийного взноса определяется как произведение ставки гарантийного взноса на разницу между проектной стоимостью многоквартирного жилого дома и стоимостью незавершенного строительства:

$$Гв = СГв (ПС - НС)$$

где,

Гв – размер гарантийного взноса;

СГв – ставка гарантийного взноса;

ПС – проектная стоимость многоквартирного жилого дома в соответствии с Законом;

НС – стоимость незавершенного строительства, подтвержденная отчетом независимой оценочной компании и актами выполненных работ.";

пункт 6 изложить в следующей редакции:

"6. Ставка гарантийного взноса составляет 1% и является единой для всех застройщиков."

3. В приказе Министра национальной экономики Республики Казахстан от 28 июля 2016 года № 339 "Об утверждении формы отчета инжиниринговой компании в сфере долевого участия в жилищном строительстве о результатах мониторинга за ходом строительства жилого дома (жилого здания)" (зарегистрирован в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов за № 14189, опубликован 28 сентября 2016 года в информационно-правовой системе "Әділет");

заголовок приказа изложить в следующей редакции:

"Об утверждении формы отчета инжиниринговой компании в сфере долевого участия в жилищном строительстве о результатах мониторинга за ходом строительства многоквартирного жилого дома";

пункт 1 изложить в следующей редакции:

"1. Утвердить прилагаемую форму отчета инжиниринговой компании в сфере долевого участия в жилищном строительстве о результатах мониторинга за ходом строительства многоквартирного жилого дома.";

в форме Отчет инжиниринговой компании в сфере долевого участия в жилищном строительстве о результатах мониторинга за ходом строительства жилого дома (жилого здания), утвержденной указанным приказом:

заголовок изложить в следующей редакции:

"Отчет инжиниринговой компании в сфере долевого участия в жилищном строительстве о результатах мониторинга за ходом строительства многоквартирного жилого дома";

абзац четвертый изложить в следующей редакции:

"Куда представляется: Единый оператор жилищного строительства, банк второго уровня или местный исполнительный орган (в зависимости от способа организации долевого участия в жилищном строительстве);";

таблицу 2 изложить в следующей редакции:

" Таблица 2

4. Основные технико-экономические показатели проекта по рабочему проекту

--	--	--



	2016 года "О долевом участии в жилищном строительстве"								
4	Авторский надзор								
5	Технический надзор								
	Всего по проекту (смета)								
6	Иные расходы								
	Всего по проекту (смета) и иные расходы:								
Вывод: подтверждение целевого использования/фиксирование не целевого использования денежных средств									

”;

текст в правом верхнем углу приложения 1 изложить в следующей редакции:

"Приложение 1 к отчету  
инжиниринговой компании в  
сфере долевого участия в  
жилищном строительстве о  
результатах мониторинга за  
ходом строительства  
многоквартирного жилого дома”;

текст в правом верхнем углу приложения 2 изложить в следующей редакции:

"Приложение 2 к отчету  
инжиниринговой компании в  
сфере долевого участия в  
жилищном строительстве о  
результатах мониторинга за  
ходом строительства  
многоквартирного жилого дома”;

в приложении 3:

текст в правом верхнем углу изложить в следующей редакции:

"Приложение 3 к отчету  
инжиниринговой компании в  
сфере долевого участия в  
жилищном строительстве о  
результатах мониторинга за  
ходом строительства  
многоквартирного жилого дома”;

заголовок изложить в следующей редакции:

"Пояснение по заполнению формы, предназначенной для сбора административных данных

Отчет инжиниринговой компании в сфере долевого участия в жилищном строительстве о результатах мониторинга за ходом строительства многоквартирного жилого дома”;

пункт 1 изложить в следующей редакции:

"1. Настоящее пояснение определяет единые требования по заполнению формы отчета инжиниринговой компании в сфере долевого участия в жилищном

строительстве о результатах мониторинга за ходом строительства многоквартирного жилого дома (далее – Форма отчета).".

4. В приказе Министра национальной экономики Республики Казахстан от 28 июля 2016 года № 343 "Об утверждении типовой формы договора о предоставлении гарантии" (зарегистрирован в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов за № 14179, опубликован 28 сентября 2016 года в информационно-правовой системе "Әділет"):

Типовую форму договора о предоставлении гарантии, утвержденную указанным приказом, изложить в новой редакции согласно приложению 1 к перечню.

5. В приказе Министра национальной экономики Республики Казахстан от 28 июля 2016 года № 345 "Об утверждении типовой формы договора о долевом участии в жилищном строительстве" (зарегистрирован в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов за № 14185, опубликован 28 сентября 2016 года в информационно-правовой системе "Әділет"):

Типовую форму договора о долевом участии в жилищном строительстве, утвержденную указанным приказом, изложить в новой редакции согласно приложению 2 к перечню.

6. В приказе Министра национальной экономики Республики Казахстан от 28 июля 2016 года № 347 "Об утверждении Методики расчета и формирования резерва на урегулирование гарантийных случаев" (зарегистрирован в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов за № 14183, опубликован 28 сентября 2016 года в информационно-правовой системе "Әділет"):

Методику расчета и формирования резерва на урегулирование гарантийных случаев, утвержденную указанным приказом, изложить в новой редакции согласно приложению 3 к перечню.

7. В приказе Министра национальной экономики Республики Казахстан от 28 июля 2016 года № 348 "Об утверждении типовой формы договора доверительного управления голосующими акциями (долями участия в уставном капитале) уполномоченной компании" (зарегистрирован в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов за № 14182, опубликован 28 сентября 2016 года в информационно-правовой системе "Әділет"):

в Типовой форме договора доверительного управления голосующими акциями (долями участия в уставном капитале) уполномоченной компании, утвержденной указанным приказом:

преамбулу изложить в следующей редакции:

"город \_\_\_\_\_ " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

\_\_\_\_\_ (далее – Доверительный управляющий) в лице \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ действующий (-ая) на основании \_\_\_\_\_, с одной  
стороны, и \_\_\_\_\_ (далее – Учредитель) в лице \_\_\_\_\_,

действующего (-ей) на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны, совместно именуемые Стороны, на основании Закона Республики Казахстан "О долевом участии в жилищном строительстве" от 7 апреля 2016 года (далее – Закон), принимая во внимание, что Учредитель является единственным акционером/участником Уполномоченной компании, обеспечивающей строительство многоквартирного жилого дома и реализацию долей в многоквартирном жилом доме \_\_\_\_\_ (далее – Проект) путем привлечения денег дольщиков, учитывая, что Доверительный управляющий предоставит Уполномоченной компании гарантию завершения строительства Проекта, заключили настоящий договор (далее – Договор доверительного управления) о нижеследующем.";

пункт 2 изложить в следующей редакции:

"2. Гарантийный случай – событие или совокупность событий, определенные Законом, с наступлением которых у Единого оператора жилищного строительства возникают обязательства по завершению строительства многоквартирного жилого дома и ответственность перед дольщиками по договору о предоставлении гарантии долевого участия в жилищном строительстве.";

пункт 10 изложить в следующей редакции:

"10. Выгодоприобретателями по настоящему Договору являются Учредитель и дольщики многоквартирного жилого дома, неисполнение обязательств по строительству которого повлекло наступление Гарантийного случая согласно Закону.";

подпункты 1) и 2) части второй пункта 13 изложить в следующей редакции:

"1) предоставлять отчет о деятельности уполномоченной компании Учредителю, но не более одного раза в квартал;

2) действовать в интересах дольщиков;"

8. В приказе Министра национальной экономики Республики Казахстан от 30 сентября 2016 года № 432 "Об утверждении Правил рассмотрения документов по проекту строительства жилого дома (жилого здания) для заключения договора о предоставлении гарантии" (зарегистрирован в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов за № 14312, опубликован 4 ноября 2016 года в информационно-правовой системе "Әділет");

заголовок приказа изложить в следующей редакции:

"Об утверждении Правил рассмотрения документов по проекту строительства многоквартирного жилого дома для заключения договора о предоставлении гарантии";

пункт 1 изложить в следующей редакции:

"1. Утвердить прилагаемые Правила рассмотрения документов по проекту строительства многоквартирного жилого дома для заключения договора о предоставлении гарантии.";

Правила рассмотрения документов по проекту строительства многоквартирного жилого дома для заключения договора о предоставлении гарантии, утвержденные указанным приказом изложить в новой редакции согласно приложению 4 к перечню.

Приложение 1 к Перечню  
некоторых приказов  
Министерства национальной экономики

Республики Казахстан в сфере  
долевого участия в жилищном  
строительстве, в которые  
вносятся изменения

Утверждена приказом Министра  
национальной экономики  
Республики Казахстан  
от 28 июля 2016 года № 343

## **Типовая форма договора о предоставлении гарантии**

город \_\_\_\_\_ " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

Единый оператор жилищного строительства (далее – Единый оператор), в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_ с одной стороны, \_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем "Застройщик", в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны и \_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем "Уполномоченная компания", в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с третьей стороны, далее совместно именуемые "Стороны", а по отдельности "Сторона", в соответствии с требованиями Закона Республики Казахстан от 7 апреля 2016 года "О долевом участии в жилищном строительстве", (далее – Закон), заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем.

### **Глава 1. Предмет договора**

1. Единый оператор обязуется обеспечить организацию завершения строительства многоквартирного жилого дома при наступлении гарантийного случая, а также передачу доли в многоквартирном жилом доме от Уполномоченной компании к дольщикам по договорам долевого участия в жилищном строительстве (далее – Гарантия).

2. Объектом Договора являются обязательства Уполномоченной компании по строительству многоквартирного жилого дома по проекту \_\_\_\_\_ (далее – Проект), приемки его в эксплуатацию, в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан, не позднее \_\_\_\_\_.

### **Глава 2. Условия предоставления Гарантии**

3. Застройщик и Уполномоченная компания соответствуют требованиям, установленным в статье 8 Закона.

4. Решения и договоры, заключение которых предшествует заключению настоящего Договора:

1) Положительное решение Единого оператора о заключении договора о предоставлении гарантии (Протокол № \_\_\_ от "\_\_\_" \_\_\_\_\_ 20\_\_ года);

2) Договор об оказании инжиниринговых услуг в сфере долевого участия в жилищном строительстве от "\_\_\_" \_\_\_\_\_ 20\_\_ года №\_\_\_, заключенный между Единым оператором, Уполномоченной компанией и инжиниринговой компанией;

3) Договор залога земельного участка/прав на земельный участок/прав на объект незавершенного строительства от "\_\_\_" \_\_\_\_\_ 20\_\_ года №\_\_\_, заключенный между Уполномоченной компанией и Единым оператором;

4) Договор залога акций/доли участия в уставном капитале от "\_\_\_" \_\_\_\_\_ 20\_\_ года №\_\_\_, заключенный между Застройщиком и Единым оператором;

5) Договор доверительного управления акциями/долями участия в уставном капитале от "\_\_\_" \_\_\_\_\_ 20\_\_ года №\_\_\_, заключенный между Единым оператором и Застройщиком;

6) Договор строительного подряда от "\_\_\_" \_\_\_\_\_ 20\_\_ года №\_\_\_, заключенный между Уполномоченной компанией и Подрядчиком (Генеральным подрядчиком);

7) Договор банковского счета, заключенный между Уполномоченной компанией и банком второго уровня от "\_\_\_" \_\_\_\_\_ 20\_\_ года №\_\_\_.

### **Глава 3. Гарантийный взнос**

5. Уполномоченная компания обязуется уплатить Единому оператору гарантийный взнос в размере \_\_\_\_\_ (сумма цифрами и прописью) тенге в срок, не позднее 3 (трех) банковских дней с момента заключения настоящего Договора.

6. Гарантийный взнос, уплаченный Уполномоченной компанией возврату не подлежит.

7. При удорожании проектной стоимости в связи с увеличением стоимости строительно-монтажных работ по результатам экспертизы проектно-сметной документации Проекта на десять и более процентов в течение действия настоящего Договора сумма гарантийного взноса подлежит пересмотру в сторону увеличения на сумму, определенной согласно Методике определения размера гарантийного взноса, утверждаемой в соответствии с подпунктом 8) статьи 5 Закона.

8. В случае расторжения договора о предоставлении гарантии, при отсутствии дольщиков согласно реестру заключенных договоров долевого участия в жилищном строительстве на учете в местном исполнительном органе, остаток гарантийного взноса подлежит возврату уполномоченной компании.

## Глава 4. Гарантийный случай и ответственность по Гарантии

9. Решение Единого оператора о возможном наступлении гарантийного случая принимается по результатам:

- 1) мониторинга строительства многоквартирного жилого дома;
- 2) ежемесячных и иных отчетов инжиниринговой компании;
- 3) информации, полученной от уполномоченной компании, уполномоченного органа в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности;
- 4) письменного обращения дольщика (дольщиков).

10. При поступлении информации о возможном наступлении гарантийного случая Единого оператора:

1) осуществляет проверку информации о неисполнении или ненадлежащем исполнении обязательств уполномоченной компанией по строительству многоквартирного жилого дома в срок не позднее десяти рабочих дней со дня поступления информации;

2) направляет запрос Застройщику, Уполномоченной компании о разъяснении указанной информации в срок не позднее трех рабочих дней со дня поступления информации.

Застройщик, Уполномоченная компания предоставляют разъяснения, возражения (при наличии) с приложением подтверждающих документов в срок не позднее трех рабочих дней со дня поступления соответствующего запроса Единого оператора.

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

1) нарушение срока приемки в эксплуатацию многоквартирного жилого дома. Допускается трехкратное продление срока строительства по три месяца каждый от срока, указанного в проектной (проектно-сметной) документации объекта строительства;

2) использование денег в нарушение требований статьи 20 Закона, не возмещенных Застройщиком и (или) Уполномоченной компанией, подрядчиком (генеральным подрядчиком) на банковский счет Уполномоченной компании в течение пятнадцати рабочих дней со дня установления инжиниринговой компанией указанного факта;

3) несостоятельность Застройщика – установленная вступившим в законную силу решением суда неспособность застройщика в полном объеме удовлетворить требования, определенные Законом Республики Казахстан от 7 марта 2014 года "О реабилитации и банкротстве", по деятельности, не связанной со строительством многоквартирного жилого дома.

12. Ответственность Единого оператора по Договору наступает с момента наступления гарантийного случая. Размер ответственности Единого оператора по

Договору равен сумме, необходимой для завершения строительства многоквартирного жилого дома.

## **Глава 5. Порядок исполнения обязательств Единым оператором**

13. При наступлении гарантийного случая, Единого оператора осуществляет следующие мероприятия:

1) при положительном решении о признании фактов неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств уполномоченной компанией по строительству многоквартирного жилого дома гарантийным случаем не позднее следующего рабочего дня после принятия решения Единого оператора уведомляет о наступлении гарантийного случая. Уведомление осуществляется посредством размещения текста соответствующего объявления на интернет-ресурсе Единого оператора и в других средствах массовой информации;

2) уведомляет Застройщика и Уполномоченную компанию о вступлении в силу договора доверительного управления голосующими акциями (долями участия в уставном капитале) Уполномоченной компании;

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

4) уведомляет банк второго уровня, в случае принятия решения о замене руководства Уполномоченной компании с приложением подтверждающих документов о назначении, а также документов с образцами подписей, документов, удостоверяющих личность лиц, уполномоченных подписывать платежные документы при совершении операций, связанных с ведением банковского счета Уполномоченной компании в банке второго уровня согласно договору доверительного управления голосующими акциями (долями участия в уставном капитале) Уполномоченной компании;

5) финансирует завершение строительства многоквартирного жилого дома за счет собственных средств на условиях их платности, срочности и возвратности при недостаточности средств Уполномоченной компании. Оплата платежей за выполненные подрядчиком (генеральным подрядчиком) работы по договору подряда в соответствии с проектно-сметной документацией производится с банковского счета уполномоченной компании на основании актов выполненных работ, подтвержденных инжиниринговой компанией;

6) осуществляет дальнейший мониторинг за ходом завершения строительства многоквартирного жилого дома, приемки его в эксплуатацию и передачи дольщикам долей в многоквартирном жилом доме.

14. В случае полного возмещения затрат Единого оператора из средств Уполномоченной компании, действие договора доверительного управления

голосующих акций (долей участия в уставном капитале) Уполномоченной компании в соответствии с требованиями Закона прекращается.

15. В случае недостаточности средств Уполномоченной компании для возмещения средств (затрат) Единого оператора по завершению строительства многоквартирного жилого дома, обязанность по их возмещению несет Застройщик по субсидиарной ответственности путем заключения договора о порядке погашения задолженности перед Единым оператором после подтверждения их обоснованности заключением независимой аудиторской компании.

16. В случае недостаточности средств Застройщика для возмещения средств (затрат) Единый оператор по завершению строительства многоквартирного жилого дома по договору о порядке погашения задолженности после выполнения действий, предусмотренных пунктами 13, 14 и 15 настоящего Договора, Единый оператор инициирует процедуру банкротства Застройщика в соответствии с законодательством Республики Казахстан о реабилитации и банкротстве.

17. На требования Единого оператора по ненадлежащему исполнению договора о предоставлении гарантии сроки исковой давности не распространяются.

## **Глава 6. Обеспечение исполнения обязательств**

18. На основании требований Закона, Единый оператор заключает:

с Уполномоченной компанией договор залога земельного участка, предназначенного для строительства многоквартирного жилого дома вместе с объектом незавершенного строительства в соответствии с гражданским законодательством;

с Застройщиком:

договор залога голосующих акций (долями участия в уставном капитале) Уполномоченной компании в соответствии с гражданским законодательством;

договор доверительного управления голосующими акциями (долями участия в уставном капитале) Уполномоченной компании с отлагательным условием. Такой договор доверительного управления вступает в силу в случае наступления гарантийного случая.

19. Залоговые требования Единого оператора на предметы залога действуют до приемки многоквартирного жилого дома в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан.

20. Договор о долевом участии в жилищном строительстве, проектно-сметная документация проекта строительства многоквартирного жилого дома, а также договор подряда являются неотъемлемыми частями данного договора.

## **Глава 7. Права и обязанности Единого оператора**

21. Единый оператор 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 многоквартирного жилого дома, в том числе о ходе строительства, заключенных договорах о долевом участии в жилищном строительстве и иную информацию, необходимую для осуществления функций, определенных Законом;

3) согласовать изменения в проектно-сметной документации;

4) осуществлять функции администратора – временного управляющего, временного администратора (через представителя) в соответствии с законодательством о реабилитации и банкротстве Республики Казахстан в отношении застройщика – должника;

5) организовать продажу не реализованных долей в многоквартирном жилом доме, а также голосующих акций (долей участия в уставном капитале) Уполномоченной компании для возмещения своих расходов по завершению строительства;

6) предъявлять требования к Застройщику, Уполномоченной компании о возмещении расходов Единого оператора, затраченных на завершение строительства многоквартирного жилого дома, при наступлении гарантийного случая, после приемки многоквартирного жилого дома в эксплуатацию;

7) не продлевать срок строительства в случае несоблюдения Уполномоченной компанией плана мероприятий по устранению отставания строительно-монтажных работ (далее – СМР);

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

22. Единый оператор обязуется:

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

2) в соответствии с гражданским законодательством Республики Казахстан 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;

3) 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;

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

5) ежемесячно публиковать реестр договоров о предоставлении гарантии на собственном интернет-ресурсе на казахском и русском языках в порядке, определенном внутренними документами Единого оператора;

6) не допускать совершений коррупционных правонарушений, за исполнение своих функций в виде принятия любого вознаграждения, денег, ценных бумаг, иного имущества, права на имущество, выгод имущественного и не имущественного характера для себя или других лиц;

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

## **Глава 8. Права и обязанности Застройщика, Уполномоченной компании**

23. Застройщик и Уполномоченная компания вправе:

1) получать своевременную информацию о ходе выполнения обязательств Единого оператора по настоящему Договору;

2) при необходимости погашения задолженности Уполномоченной компании – возмещения Единому оператору вложенных средств – получить подтверждение независимой аудиторской организации;

3) Уполномоченная компания вправе заключать сделки и принимать иные обязательства, связанные только с реализацией Проекта.

24. Уполномоченная компания вправе погашать часть основного долга по банковскому займу путем перечисления суммы, не превышающей совокупную сумму оплаченных строительно-монтажных работ по строительству многоквартирного жилого дома, и фактического остатка денег на банковском счете уполномоченной компании за вычетом проектной стоимости.

25. Застройщик и Уполномоченная компания обязаны предоставлять Единому оператору финансовую отчетность, в соответствии с требованиями законодательства Республики Казахстан о бухгалтерском учете и финансовой отчетности: Застройщик – ежегодно с аудиторским заключением, Уполномоченная компания – ежеквартально, в течение действия настоящего Договора.

26. Застройщик и Уполномоченная компания обязаны не допускать совершений коррупционных правонарушений в виде предоставления любого вознаграждения, денег, ценных бумаг, иного имущества, права на имущество, выгод имущественного и не имущественного характера лицу, уполномоченному на выполнение определенных функций и обязанностей по настоящему Договору.

27. Уполномоченная компания обязана:

- 1) обслуживаться в одном банке с Застройщиком и подрядчиком (генеральным подрядчиком);
- 2) предоставлять информацию по запросу Единого оператора по строительству Проекта, в том числе о ходе строительства, заключенных договорах долевого участия в жилищном строительстве и иную информацию, необходимую для осуществления функций, определенных настоящим Договором и Законом;
- 3) при изменении юридического адреса и (или) адреса места нахождения, наименования и (или) исполнительного органа, в течение трех рабочих дней письменно уведомить Единый оператор о новых сведениях с предоставлением подтверждающих документов;
- 4) письменно согласовывать планируемые изменения и дополнения в проектно-сметную документацию с Единым оператором;
- 5) информировать Единого оператора о внесенных изменениях и дополнениях в проект в течение пяти рабочих дней со дня получения положительного заключения комплексной вневедомственной экспертизы на измененную проектно-сметную документацию;
- 6) незамедлительно сообщать Единому оператору о любых обстоятельствах, влекущих (могущих повлечь) прекращение действия гарантии;
- 7) письменно информировать дольщиков об ответственности за исполнение обязательства Единым оператором с получением согласия дольщика на гарантию со стороны Единого оператора;
- 8) заключать договоры долевого участия в жилищном строительстве согласно типовой форме, утвержденной уполномоченным органом в сфере долевого участия в жилищном строительстве в соответствии с подпунктом 2) статьи 5 Закона;
- 9) в случае отставания СМР по Проекту сроком на 30 (тридцать) календарных дней от утвержденного графика производства работ, в течение 5 (пяти) календарных дней разработать и согласовать с Единым оператором план мероприятий по устранению отставания СМР;
- 10) устранить отставание СМР по Проекту в строгом соответствии с планом мероприятий по устранению отставания СМР, разработанного и согласованного согласно требованиям подпункта 8) настоящего пункта.
- 11) обеспечить учет денег по банковскому счету в разрезе собственных денег, внесенных в соответствии с требованиями Закона, денег, полученных в оплату долей в многоквартирном жилом доме, в том числе в разрезе поступлений от каждого дольщика, а также заемных средств (при наличии), предоставленных в целях финансирования строительства многоквартирного жилого дома, и соблюдать целевое расходование денег в соответствии с требованиями пункта 8 статьи 20 Закона

## **Глава 9. Ответственность Сторон**

28. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, принятых по Договору, Стороны несут ответственность в порядке, установленном настоящим Договором и законодательством Республики Казахстан. В случае нарушения условий настоящего Договора, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан и условиями настоящего Договора.

29. Убытки, причиненные одной из Сторон неисполнением или ненадлежащим исполнением своих обязательств по настоящему Договору, взыскиваются в полной сумме.

30. В случае несвоевременного подписания договора о порядке погашения задолженности перед Единым оператором и (или) несвоевременной оплаты, Застройщик, Уполномоченная компания уплачивают пеню на сумму выплат в размере официальной ставки рефинансирования Национального Банка Республики Казахстан, от суммы, подлежащей возмещению, за каждый день просрочки, включая день выплаты.

31. Средства Единого оператора, вложенные в завершение строительства многоквартирного жилого дома при наступлении гарантийного случая, подлежат возмещению (возврату) Уполномоченной компанией, после завершения строительства многоквартирного жилого дома, из средств, вырученных от продажи жилых или нежилых помещений, а также из денег после реализации залога Застройщика – доли участия в уставном капитале Уполномоченной компании.

32. В случае недостаточности средств Уполномоченной компании для возмещения средств (затрат) Единого оператора по завершению строительства многоквартирного жилого дома, обязанность по их возмещению несет Застройщик по субсидиарной ответственности путем заключения договора о порядке погашения задолженности перед Единым оператором после подтверждения их обоснованности заключением независимой аудиторской компании. Средства Единого оператора, затраченные на закупку услуг независимой аудиторской компании, должны быть возмещены Уполномоченной компанией/Застройщиком в полном объеме.

33. В случае недостаточности средств Застройщика для возмещения средств (затрат) Единого оператора по завершению строительства многоквартирного жилого дома по договору о порядке погашения задолженности, Единый оператор инициирует процедуру банкротства Застройщика в соответствии с законодательством Республики Казахстан о реабилитации и банкротстве.

## **Глава 10. Обстоятельства непреодолимой силы**

34. Стороны Договора освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если надлежащее исполнение явилось невозможным вследствие обстоятельств непреодолимой силы.

35. Непреодолимой силой являются, включая, но не ограничиваясь следующие обстоятельства: стихийные бедствия, военные действия, акты органов государственной власти и управления, препятствующие или запрещающие исполнение для одной из Сторон условий настоящего Договора.

36. Сторона, в случае возникновения обстоятельств, влекущих невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору, обязана не позднее трех рабочих дней после возникновения этого события, письменно известить другую Сторону с предоставлением подтверждающих документов, заверенных уполномоченным органом Республики Казахстан.

37. В случае, если обстоятельства непреодолимой силы будут длиться более 30 (тридцати) календарных дней, любая из сторон вправе расторгнуть настоящий Договор. При этом Стороны в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента расторжения настоящего Договора обязаны произвести взаиморасчеты по фактически выполненным работам и произведенной оплате.

## **Глава 11. Заключительные положения**

38. Все изменения и (или) дополнения к настоящему Договору действительны только в том случае, если они совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными представителями Сторон.

39. Гарантия прекращается в случае внесения изменений в Проект, влекущих увеличение ответственности или иные неблагоприятные последствия для Единого оператора без его предварительного письменного согласия.

40. В случае принятия Единого оператора дополнительной ответственности по гарантии, Сторонами подписывается дополнительное соглашение к настоящему Договору.

41. Все споры и разногласия между Сторонами, возникающие из настоящего Договора или связанные с ним, разрешаются путем переговоров, а при не достижении соглашения – судами Республики Казахстан.

42. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Республики Казахстан.

43. Настоящий Договор является основанием для заключения Уполномоченной компанией договоров о долевом участии в жилищном строительстве с дольщиками с целью привлечения денег дольщиков.

## **Глава 12. Срок действия Договора**

44. Договор вступает в силу с даты уплаты Уполномоченной компанией гарантийного взноса и действует до полного и надлежащего исполнения Сторонами всех обязательств.

45. Договор составлен на казахском и русском языках, в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. По одному экземпляру для каждой из Сторон.

46. Корреспонденция, отправляемая Сторонами в рамках настоящего Договора, предоставляется в письменной форме (на фирменном бланке, подписанная уполномоченными лицами, и по необходимости в электронной форме) и рассматривается в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента получения Сторонами корреспонденции, за исключением уведомлений, для рассмотрения которых предусмотрен особый порядок в соответствии с настоящим Договором.

47. Корреспонденция считается должным образом полученной, с даты:

1) отметки канцелярии/делопроизводителя Стороны;

2) получения уведомления о получении или через 5 (пять) рабочих дней после сдачи на почту/курьеру в конверте, адресованном соответствующей Стороне по нижеуказанному адресу, когда она отправлена по почте либо курьерской связью:

Для Единого оператора:

Акционерное общество " \_\_\_\_\_ "

Вниманию:

Руководителя юридического лица

Адрес:

Электронная почта:

Для Застройщика/Уполномоченной компании:

Акционерное общество/Товарищество с ограниченной ответственностью " \_\_\_\_\_ "

— "

Вниманию:

Руководителя юридического лица

Республика Казахстан,

Телефон: \_\_\_\_\_.

Телефакс: \_\_\_\_\_

Электронная почта: \_\_\_\_\_

48. В случае изменения адресов и реквизитов любой из Сторон, указанных в главе 13 настоящего Договора, соответствующая Сторона письменно извещает другую Сторону. При отсутствии такого извещения корреспонденция, направленная по адресам и реквизитам, указанным в настоящем Договоре, считается надлежащим образом полученной.

49. Стороны могут направлять корреспонденцию, носящую информативный характер, посредством факсимильной связи и/или электронной почты другой Стороне.

При этом Сторона-отправитель обязана подтвердить направление корреспонденции другой Стороне. Подтверждение считается осуществленным надлежащим образом:



Место печати (при наличии)

49. Застройщик:

Наименование, БИН

Юридический (фактический) адрес:

Телефон: \_\_\_\_\_

Телефакс: \_\_\_\_\_

Банковские реквизиты:

ИКК

БИК

Код

Банк:

Адрес Банка:

Руководитель организации (Застройщик) или Уполномоченное лицо, действующее от имени организации

\_\_\_\_\_  
ФИО (при наличии)

\_\_\_\_\_  
подпись

Место печати (при наличии)

Приложение 2 к Перечню  
некоторых приказов  
Министерства национальной экономики

Республики Казахстан в сфере  
долевого участия в жилищном  
строительстве, в которые  
вносятся изменения

Утверждена приказом Министра  
национальной экономики  
Республики Казахстан  
от 28 июля 2016 года № 345

## Типовая форма договора о долевом участии в жилищном строительстве

город \_\_\_\_ " \_\_\_\_ " \_\_\_\_ 20\_\_ года

\_\_\_\_\_  
именуемое в дальнейшем "Уполномоченная компания", в лице \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем "Дольщик", в лице \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, далее совместно

именуемые "Стороны", в соответствии с Законом Республики Казахстан от 7 апреля 2016 года "О долевом участии в жилищном строительстве" (далее – Закон) заключили настоящий договор о долевом участии в жилищном строительстве (далее – Договор) о нижеследующем:

## 1. Предмет Договора

1. По Договору Уполномоченная компания в соответствии с проектно-сметной документацией в срок до \_\_\_\_\_ 20\_\_ года обеспечивает строительство многоквартирного жилого дома, по адресу \_\_\_\_\_ и при наличии зарегистрированного акта приемки в эксплуатацию в течение 60 календарных дней передает по Договору о передаче доли в многоквартирном жилом доме по форме, согласно приложению 1 к настоящей типовой форме договора, Долящику его долю – жилое/нежилое помещение общей площадью \_\_\_ квадратных метров с указанием характеристики доли, согласно приложению 2 к настоящей типовой форме договора. Принадлежность земельного участка, площадью \_\_\_ га, предназначенного для строительства многоквартирного жилого дома, Уполномоченной компании подтверждается следующими документами (выбрать нужное):

акт на право частной собственности на земельный участок № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_, или акт на право постоянного землепользования на земельный участок № - \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_, постановление местного исполнительного органа о предоставлении земельного участка № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г., договор купли-продажи земельного участка на праве собственности или землепользования № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_.

2. Долящик вносит деньги на банковский счет Уполномоченной компании, указанный в пункте 39 настоящего Договора, в размере и порядке, согласно пунктам 5 и 6 настоящего Договора, и принимает долю в многоквартирном жилом доме при наличии зарегистрированного в установленном законодательством порядке акта приемки в эксплуатацию многоквартирного жилого дома.

3. Настоящий Договор заключается до получения уполномоченной компанией зарегистрированного в установленном законодательством порядке акта приемки в эксплуатацию многоквартирном жилом доме.

4. Основанием для заключения Уполномоченной компанией и Долящиком настоящего Договора в зависимости от способа организации строительства является одно из следующих оснований:

1) наличие разрешения местного исполнительного органа областей, городов республиканского значения, столицы, районов, городов областного значения (далее – местный исполнительный орган) на привлечение денег Долящиков;

2) наличие договора о предоставлении гарантии Единого оператора жилищного строительства.

## 2. Стоимость Договора и порядок расчетов

5. Долящик вносит в качестве долевого участия деньги на банковский счет Уполномоченной компании в сумме \_\_\_\_\_ (сумма прописью) тенге, исходя из расчета \_

\_\_\_ (сумма прописью) тенге за 1 квадратный метр общей площади жилого/нежилого помещения и/или из расчета \_\_\_\_\_ (сумма прописью) за парковочное место.

6. Дольщик вносит деньги в размере и в сроки, определенные в приложении 3 "График оплаты Дольщиком доли в многоквартирном жилом доме" к настоящему Договору.

7. Для привлечения денег Дольщика с целью строительства многоквартирного жилого дома, указанного в пункте 1 настоящего Договора, Дольщик производит зачисление денег на банковский счет Уполномоченной компании, указанный в пункте 38 настоящего договора. Привлечение Уполномоченной компанией денег Дольщика на иные банковские счета не допускается.

8. Стоимость Договора является фиксированной и увеличению не подлежит.

### **3. Права и обязанности Сторон**

9. Уполномоченная компания обязуется:

1) до подписания Договора представить на ознакомление Дольщику договор о предоставлении гарантии жилищного строительства, заключенный с Единым оператором жилищного строительства или разрешение, выданное местным исполнительным органом на привлечение денег Дольщиков;

2) обеспечить оплату строительных работ и других расходов для завершения строительства и передачу доли в многоквартирном жилом доме в соответствии с требованиями Закона;

3) обеспечить осуществление технического надзора за ходом строительства многоквартирного жилого дома в соответствии с законодательством в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности;

4) предоставлять информацию физическим и юридическим лицам о ходе строительства многоквартирного жилого дома в порядке установленном Законом;

5) не позднее пяти рабочих дней со дня подписания Сторонами Договора (вносимых в него изменений и (или) дополнений) представить документы в местный исполнительный орган по местонахождению многоквартирного жилого дома для постановки на учет Договора (вносимых в него изменений и (или) дополнений) в установленном порядке;

6) представить Дольщику выписку об учетной записи Договора после постановки его на учет в местном исполнительном органе, путем направления по почте, по адресу указанному Дольщиком в пункте 40 настоящего Договора или вручается Дольщику лично под расписку;

7) обеспечить строительство многоквартирного жилого дома в установленный Договором срок, приемку его в эксплуатацию, передачу Дольщику его доли в многоквартирном жилом доме;

8) обеспечить устранение нарушений, указанных Дольщиком в передаточном акте доли в многоквартирном жилом доме по форме, согласно приложению 4 настоящего Договора;

9) обеспечить сохранение в течение гарантийного срока показателей многоквартирного жилого дома, указанных в проектно-сметной документации и Договоре;

10) уведомить по почте Дольщика о неуплате очередного платежа в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Дольщиком обязательства по уплате стоимости доли по настоящему Договору. Такое уведомление осуществляется заказным письмом с описью вложения или вручается Дольщику лично под расписку.

Для признания факта отказа Дольщиком от исполнения договорных обязательств необходимо установление наличия не менее трех уведомлений о неуплате платежа (платежей) с общим сроком просрочки платежа (платежей) не менее трех месяцев.

10. Уполномоченная компания вправе:

1) в случае, предусмотренном пунктом 5 статьи 16 Закона:

принять финансирование (деньги) от третьего лица на оплату такой доли с последующим оказанием содействия в оформлении уступки права требования (с возвратом прежнему Дольщику внесенных денег);

расторгнуть Договор и реализовать долю третьему лицу и в течение трех месяцев со дня приемки многоквартирного жилого дома в эксплуатацию вернуть Дольщику вырученные от продажи денег, либо обеспечить их хранение на банковском счете до обращения прежнего Дольщика за ними;

при уклонении (отказа) Дольщика от принятия доли в установленный срок, в случае отсутствия претензий, по истечению месяца со дня, предусмотренного Договором для передачи доли в многоквартирном жилом доме, обратиться в суд о понуждении Дольщика принять долю в многоквартирном жилом доме либо расторгнуть Договор и реализовать долю третьему лицу и в течение трех месяцев с момента реализации доли вернуть Дольщику сумму равную сумме вносимой Дольщиком за приобретаемую им долю в многоквартирном жилом доме;

2) принять оплату от Дольщика в случае нарушения им условий, предусмотренных в пункте 6 после истечения трех последующих месяцев с применением неустойки (пени) в размере 0,1 % от суммы, подлежащей уплате Дольщиком согласно условиям настоящего Договора за каждый день просрочки путем внесения на банковский счет Уполномоченной компании;

3) после подписания акта приемки построенного многоквартирного жилого дома в эксплуатацию досрочно исполнить обязательства по передаче доли Дольщику.

11. Дольщик обязуется:

1) своевременно исполнять условия настоящего Договора;

- 2) внести деньги на банковский счет Уполномоченной компании в размере и порядке, предусмотренных пунктами 5 и 6 настоящего Договора;
  - 3) принять долю в многоквартирном жилом доме, при наличии зарегистрированного акта приемки многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, в течение тридцати календарных дней с момента получения Дольщиком уведомления от Уполномоченной компании с подписанием договора о передаче доли в жилом здании;
  - 4) в случае изменения фактического адреса и (или) других персональных данных, письменно уведомить Уполномоченную компанию об этом в течение тридцати календарных дней;
  - 5) произвести оплату расходов, связанных с изготовлением технического паспорта и регистрацией права собственности Дольщика на долю;
  - 6) со дня истечения срока, указанного в подпункте 3) пункта 11 настоящего Договора, возмещать затраты Уполномоченной компании за потребляемое Дольщиком количество тепло/водо/энергоресурсов, канализации, вывоза мусора и возмещение услуг по содержанию многоквартирного жилого дома до заключения договоров с соответствующими коммунальными организациями;
  - 7) со дня подписания Договора передачи доли в многоквартирном жилом доме Дольщик регистрирует право собственности на нее в органах юстиции Республики Казахстан в течение 30 календарных дней;
  - 8) не проводить перепланировку (реконструкцию, переоборудование) своей доли до регистрации права собственности Дольщика.
12. Дольщик вправе:
- 1) получить информацию от Уполномоченной компании, определенную статьей 22 Закона;
  - 2) требовать надлежащего исполнения от Уполномоченной компании условий настоящего Договора;
  - 3) обратиться в суд с иском о признании Договора недействительным в случае предоставления Уполномоченной компанией неполной и недостоверной информации, предусмотренной статьей 22 Закона;
  - 4) уступить право требования по Договору о долевом участии в жилищном строительстве только после уплаты им цены договора или одновременно в случае согласия Уполномоченной компании с переводом долга на нового Дольщика в соответствии с гражданским законодательством Республики Казахстан в безналичном порядке;
  - 5) при обнаружении во время приемки результатов работы отступления в ней от проектно-сметной документации и Договора потребовать от Уполномоченной компании в согласованный сторонами срок устранения выявленных недостатков.

#### **4. Порядок приема-передачи доли**

13. При условии выполнения Дольщиком обязательств по оплате доли, передача Дольщику доли в многоквартирном жилом доме осуществляется Уполномоченной компанией после подписания акта приема построенного многоквартирного жилого дома в эксплуатацию и устранения недостатков указанных Дольщиком в передаточном акте. Срок передачи Дольщику доли может быть продлен Уполномоченной компанией на общий срок задержки Дольщиком платежей, предусмотренных условиями Договора.

14. Уполномоченная компания направляет Дольщику письмо о завершении строительства многоквартирного жилого дома по Договору и о готовности доли к передаче, а также предупреждает Дольщика о необходимости принятия доли и о последствиях бездействия Дольщика, предусмотренных подпунктом 1) пункта 10 настоящего Договора. Письмо направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о получении адресатом почтового отправления или вручается Дольщику лично под расписку.

15. Дольщик, получивший письменное уведомление уполномоченной компании о завершении строительства многоквартирного жилого дома и готовности доли в многоквартирном жилом доме к передаче, приступает 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.

16. Передача доли Уполномоченной компанией Дольщику осуществляется с подписанием договора о передаче доли в многоквартирном жилом доме.

17. Гарантийный срок на многоквартирный жилой дом, построенное в соответствии с условиями Договора, составляет не менее двух лет со дня приема многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.

## **5. Обстоятельства непреодолимой силы**

18. Обстоятельство непреодолимой силы означает событие, не подвластное контролю со стороны Уполномоченной компании, Дольщика, и делает невозможным выполнение Сторонами обязательств по настоящему Договору.

19. Обстоятельства непреодолимой силы включают в себя (но, не ограничиваются) такие события как: военные действия, природные и стихийные бедствия, эпидемия, карантин.

20. Обстоятельства, указанные в пункте 18 настоящего Договора, правомочны, если они должным образом подтверждены соответствующими государственными органами и иными организациями.

21. К обстоятельствам непреодолимой силы не относятся:

1) события, вызванные умышленными и неосторожными действиями Уполномоченной компании, Дольщика;

2) события, которые сторона, добросовестно выполняющая свои обязательства по настоящему Договору, могла предвидеть и преодолеть;

3) отсутствие денег у Дольщика или неосуществление им оплаты;

4) В течение 5 рабочих дней с начала обстоятельств непреодолимой силы Сторона, встречающая помехи в результате обстоятельств непреодолимой силы в исполнении своих обязательств по настоящему Договору, письменно уведомляет другую Сторону о возникновении обстоятельств непреодолимой силы.

22. Невыполнение Стороной своих обязательств по настоящему Договору не рассматривается как нарушение или отступление от настоящего Договора, если это является следствием обстоятельств непреодолимой силы, при условии, что Сторона, подвергшаяся воздействию обстоятельств непреодолимой силы, предприняла все необходимые меры для устранения таких последствий.

23. В течение трех рабочих дней после прекращения форс-мажора, пострадавшая Сторона письменно уведомляет другую Сторону о прекращении обстоятельств непреодолимой силы и возобновляет осуществление своих обязательств по настоящему Договору. При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору продлевается соразмерно времени воздействия обстоятельств непреодолимой силы.

## **6. Ответственность Сторон**

24. Дольщик не несет ответственности за финансовые и прочие риски Уполномоченной компании при осуществлении строительства многоквартирного жилого дома.

25. Уполномоченная компания несет ответственность по обеспечению контроля за ходом и качеством строительства.

26. Уполномоченная компания распоряжается внесенными для строительства многоквартирного жилого дома деньгами и несет ответственность, предусмотренную законодательством Республики Казахстан и Договором, за:

1) целевое и своевременное использование денег Дольщика;

2) соблюдение требований нормативно-технических документов при строительстве объекта;

3) качество используемых строительных материалов, конструкций, оборудования и ведение строительно-монтажных работ;

4) сроки сдачи объекта в эксплуатацию;

5) передачу Дольщику его доли.

27. Уполномоченная компания несет ответственность за выбор подрядчика ( генерального подрядчика) посредством предъявления квалификационных требований.

28. В случае нарушения Уполномоченной компанией срока передачи Дольщику его доли (квартиры или нежилого помещения) в многоквартирном жилом доме, за

исключением, когда нарушение произошло вследствие неисполнения Дольщиком пунктов 5 и 6 Договора, Уполномоченная компания уплачивает Дольщику неустойку (пеню) в размере 0,1% от суммы, уплаченной Дольщиком по Договору за каждый день просрочки за исключением случаев, предусмотренных пунктом 11 статьи 19 и подпунктом 1) пункта 3 статьи 37 Закона. В случае наступления гарантийного случая по гарантии, предоставленной Единым оператором жилищного строительства, начисление пени приостанавливается.

29. Уполномоченная компания несет ответственность за отступление от проектно-сметной документации и Договора, выразившиеся в уменьшении/увеличении площади доли.

При этом отступлением от проектно-сметной документации и Договора не является уменьшение/увеличение площади доли на менее чем 3 %.

30. В случае нарушения Дольщиком срока внесения денег на банковский счет Уполномоченной компании в размере и порядке, предусмотренными пунктами 5 и 6 Договора, Дольщик уплачивает Уполномоченной компании неустойку (пеню) в размере 0,1% от суммы, подлежащей уплате Дольщиком согласно условиям Договора, за каждый день просрочки путем внесения на банковский счет Уполномоченной компании.

## **7. Дополнительные положения**

31. Настоящий Договор считается заключенным между Сторонами с момента его учета в местном исполнительном органе по местонахождению строящегося многоквартирного жилого дома.

32. В Договор после его заключения по согласию Сторон могут быть внесены изменения и (или) дополнения путем заключения дополнительного соглашения с обязательной постановкой дополнительного соглашения на учет в установленном порядке.

При заключении настоящего договора Сторонами в Договор могут быть включены иные положения не противоречащие действующему законодательству.

33. Обязательства Дольщика считаются исполненными с момента оплаты в полном объеме стоимости доли и принятия доли в многоквартирном жилом доме в соответствии с Договором.

34. Обязательства Уполномоченной компании по передаче доли в многоквартирном жилом доме Дольщику считаются исполненными с момента приемки в эксплуатацию многоквартирного жилого дома и подписания Сторонами договора о передаче Дольщику доли в многоквартирном жилом доме. В случае уклонения Дольщика от

принятия доли обязательства Уполномоченной компании считаются исполненными с момента реализации мер, предусмотренных подпунктом 1) пункта 10 настоящего Договора.

35. Обязательства Уполномоченной компании и подрядчика (генерального подрядчика) в части обязательств по качеству строительства считаются исполненными по истечении гарантийного срока и после выполнения им обязательств по устранению возникших в период гарантийного срока нарушений соответствия качественных показателей строительства многоквартирного жилого дома, указанных в проектно-сметной документации и Договоре.

36. Риск случайной гибели или случайного повреждения доли в возведенном многоквартирном жилом доме до ее фактической передачи Дольщику несет Уполномоченная компания за исключением случая определенного подпунктом 1) пункта 10 настоящего Договора. После фактической передачи доли в многоквартирном жилом доме риск случайной гибели или случайного повреждения переходит к Дольщику.

37. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу на казахском и русском языках.

38. План-схема доли, этажность, а также качественные характеристики, относящиеся к жилому помещению в многоквартирном жилом доме, подлежащем передаче Дольщику в соответствии с проектной документацией объекта строительства указаны в приложении 3 к настоящему Договору.

39. Все споры, которые могут возникнуть в связи с исполнением Договора, разрешаются путем переговоров, а при не достижении согласия в соответствии с законодательством Республики Казахстан.

В Договор после его заключения по согласию Сторон могут быть внесены изменения и (или) дополнения, если Договором предусмотрены случаи и условия его изменения/дополнения.

## **8. Юридические адреса и банковские реквизиты Сторон**

40. Уполномоченная компания:

Наименование, бизнес-идентификационный номер (далее – БИН)

Юридический (фактический) адрес:

Телефон: \_\_\_\_\_.

Телефакс: \_\_\_\_\_.

Банковские реквизиты:

идентификационный код клиента (далее – ИКК)

бизнес-идентификационный код (далее – БИК)

Код

Банк:

Адрес Банка:

Руководитель Уполномоченной компании или Уполномоченное лицо, действующее от имени Уполномоченной компании

---

ФИО (при наличии)

подпись

Место печати (при наличии)

41. Дольщик:

Для физического лица:

Фамилия, имя, отчество (при его наличии)

Данные документа, удостоверяющего личность дольщика:

№ документа, дата выдачи, срок действия, орган выдачи.

идентификационный номер налогоплательщика (далее – ИНН):

Адрес прописки и проживания, контактные телефоны:

Банковские реквизиты:

ИКК

БИК

Код

Банк:

Адрес Банка:

---

ФИО (при наличии)

подпись

Для юридического лица:

Наименование, БИН

Юридический (фактический) адрес, контактные телефоны,

Банковские реквизиты:

ИКК

БИК

Банк

Код

Адрес Банка:

Первый руководитель или лицо, уполномоченное действовать от имени юридического лица

---

ФИО (при наличии)

подпись

Место печати (при наличии)

## Договор о передаче доли в многоквартирном жилом доме

"\_\_\_" \_\_\_\_\_ 20\_\_ год

\_\_\_\_\_ (место составления Договора)

\_\_\_\_\_ именуемое в дальнейшем "Уполномоченная компания", в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с одной стороны и \_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем "Дольщик", с другой стороны, далее именуемые "Стороны", на основании статьи 17 Закона Республики Казахстан от 7 апреля 2016 года "О долевом участии в жилищном строительстве", Договора о долевом участии в жилищном строительстве от "\_\_\_" \_\_\_\_\_ 20\_\_ года №\_\_\_, заключенного между Уполномоченной компанией и Дольщиком (далее – Договор) и зарегистрированного акта приемки в эксплуатацию многоквартирного жилого дома от "\_\_\_" \_\_\_\_\_ 20\_\_ года, совместно заключили настоящий Договор о передаче доли в многоквартирном жилом доме (далее – Договор о передаче) о нижеследующем:

1. Настоящим Уполномоченная компания передает, а Дольщик принимает долю в виде жилого или нежилого помещения (нужное подчеркнуть).

Указанная доля, согласно приложению 2 к настоящему Договору расположена на \_\_\_ этаже, состоит из общей площади доли \_\_\_\_\_ квадратных метров.

2. Уполномоченная компания с подписанием настоящего Договора передает Дольщику ключи от доли в количестве \_\_\_\_\_ экземпляров.

3. Дольщик не имеет претензий к передаваемой доле по качеству строительства, техническим нормам и е санитарному состоянию.

4. Уполномоченная компания не имеет претензий к Дольщику по уплате стоимости доли в соответствии с Договором.

5. Настоящий Договор составлен и подписан в 3 (трех) экземплярах на казахском и русском языках, имеющих одинаковую юридическую силу, и относится к правоустанавливающему документу для его регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6. Споры между сторонами, которые могут возникнуть из настоящего договора или в связи с ним, разрешаются путем переговоров, а при не достижении согласия в судебном порядке.

7. Настоящий Договор о передаче права собственности на долю к Дольщику подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

8. Дольщик становится собственником доли после государственной регистрации настоящего Договора о передаче.

9. До настоящего времени доля Уполномоченной компанией никому не отчуждена, не заложена, в споре и под арестом (запрещением) не состоит, правами третьих лиц не обременена.

Подписи сторон:

Уполномоченная компания:

Наименование, БИН, БИК

Юридический (фактический) адрес:

Телефон: \_\_\_\_\_.

Руководитель \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_

ФИО (при наличии)

подпись

М.П. (при наличии)

Дольщик:

Для физического лица:

Ф.И.О. (при наличии) \_\_\_\_\_

Данные документа, удостоверяющего личность Дольщика:

№ документа, дата выдачи, срок действия, орган выдачи.

ИНН:

Адрес прописки и проживания, контактные телефоны:

\_\_\_\_\_ , \_\_\_\_\_

ФИО (при наличии)

подпись

Для юридического лица:

Наименование, БИН

Юридический (фактический) адрес, контактные телефоны,

Первый руководитель или лицо, уполномоченное действовать от имени юридического лица

\_\_\_\_\_ , \_\_\_\_\_

ФИО (при наличии)

подпись

Место печати (при наличии)

## Характеристики доли

1. Адрес помещения, предоставляемого Уполномоченной компанией Дольщику:

В и д помещения	Дом №	Этаж №	Общая площадь доли (квадратный метр )	Н о м е р помещения	Примечание

2. Срок сдачи многоквартирного жилого дома в соответствии с Графиком строительства;

3. План-схема доли, передаваемой Дольщику;

4. Техническая характеристика многоквартирного жилого дома (конструктивные элементы здания, внутренняя отделка квартир, двери, отделка фасада здания и входных групп, кровля, инженерные коммуникации, благоустройство, охрана и так далее).

Приложение 3  
к Типовой форме договора  
о долевом участии в  
жилищном строительстве  
от 28 июля 2016 года № 345

## График оплаты Дольщиком доли в многоквартирном жилом доме

Дата	Платеж	Остаток задолженности	Общая сумма платежа

Приложение 4  
к Типовой форме  
договора о долевом участии  
в жилищном строительстве  
от 28 июля 2016 года № 345  
форма

## Передаточный акт доли в многоквартирном жилом доме

\_\_\_\_\_ " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_ год (место составления акта)

\_\_\_\_\_ именуемое в дальнейшем Уполномоченная компания, в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем "Дольщик", далее именуемые "Стороны" на основании пункта 3 статьи 13 Закона Республики Казахстан от 7 апреля 2016 года "О долевом участии в жилищном строительстве", договора о долевом участии в жилищном строительстве от " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_ года № \_\_\_\_\_, заключенный между Уполномоченной компанией и Дольщиком (\_\_\_\_\_)

\_\_\_\_\_ ) (далее – Договор) и акта приема в эксплуатацию многоквартирного жилого дома от " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_ года № \_\_\_\_ зарегистрированного в органах юстиции " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_ года № \_\_\_\_ совместно составили настоящий передаточный акт доли в многоквартирном жилом доме (далее – Акт) о нижеследующем:

1. Настоящим, Уполномоченная компания передает, а Дольщик принимает долю (в виде жилого или нежилого помещения), (нужное подчеркнуть) находящаяся по адресу:

\_\_\_\_\_

Указанная доля согласно приложению 2 к настоящему Договору расположена на \_\_\_\_ этаже, состоит из общей площади жилища \_\_\_\_\_ квадратных метров.

2. Перечень недостатков по строительным нормам и правилам, техническим и санитарным нормам, обнаруженные Дольщиком в принимаемой доли, а именно: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Дольщик: \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ )  
(подпись) (Ф.И.О (при наличии), \_\_\_\_\_ дата)

3. Я, \_\_\_\_\_  
(Ф.И.О) (при наличии)

не имею претензий к передаваемой доли по качеству строительства, техническим нормам и ее санитарному состоянию. Уполномоченная компания в установленный срок устранила обнаруженные недостатки, что подтверждается подписью Дольщика об отсутствии претензий:

Дольщик: \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ )  
(подпись) (Ф.И.О (при наличии), \_\_\_\_\_ дата)

4. Настоящий акт составлен и подписан в двух экземплярах на казахском и русском языках, имеющих одинаковую юридическую силу.

5. Споры между сторонами, которые могут возникнуть из настоящего Акта или в связи с ним, разрешаются путем переговоров, а при недостижении согласия в судебном порядке.

Подписи сторон:

Уполномоченная компания:

Наименование, БИН, БИК

Юридический (фактический) адрес:

Телефон: \_\_\_\_\_.

Руководитель \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_  
ФИО (при наличии) \_\_\_\_\_ подпись \_\_\_\_\_

Место печати (при наличии)

Дольщик:

Для физического лица:

Ф.И.О. (при наличии) \_\_\_\_\_

Данные документа, удостоверяющего личность Дольщика:

№ документа, дата выдачи, срок действия, орган выдачи.

ИНН:

Адрес прописки и проживания, контактные телефоны:

---

ФИО (при наличии)

подпись

Для юридического лица:

Наименование, БИН

Юридический (фактический) адрес, контактные телефоны,

Первый руководитель или лицо, уполномоченное действовать от имени  
ю р и д и ч е с к о г о л и ц а

---

ФИО (при наличии)

подпись

Место печати (при наличии)

Приложение 3 к Перечню  
некоторых приказов  
Министерства национальной экономики

Республики Казахстан в сфере  
долевого участия в жилищном  
строительстве, в которые  
вносятся изменения

Утверждена приказом Министра  
национальной экономики  
Республики Казахстан  
от 28 июля 2016 года № 347

## **Методика расчета и формирования резерва на урегулирование гарантийных случаев**

### **Глава 1. Общие положения**

1. Методика расчета и формирования резерва на урегулирование гарантийных случаев (далее – Методика) разработана в соответствии с подпунктом 10) статьи 5 Закона Республики Казахстан от 7 апреля 2016 года "О долевом участии в жилищном строительстве" (далее – Закон).

2. Методика регламентирует расчет и формирование целевого уровня и размера резерва Единым оператором жилищного строительства (далее – Единый оператор) на дату заключения договора о предоставлении гарантии для покрытия обязательств, связанных с завершением строительства многоквартирного жилого дома в гарантийных случаях, предусмотренных Законом.

При этом перерасчет размера резерва производится ежеквартально согласно нормативным актам Единого оператора.

3. В целях единообразного применения в настоящей Методике используются следующие понятия:

1) ожидаемые потери/убытки (Expected losses – EL) – сумма ожидаемых расходов, возникающих в процессе завершения строительства многоквартирного жилого дома с учетом вероятности наступления гарантийного случая;

2) целевой уровень резерва на урегулирование гарантийных случаев (Target Reserve Ratio – TRR) – отношение совокупной суммы потерь/убытков Единого оператора к совокупной сумме гарантийных обязательств в процентном выражении;

3) вероятность наступления гарантийного случая (Probability of Default – PD) – совокупность обстоятельств (объективных и субъективных), влекущих неисполнение уполномоченной компанией/застройщиком своих обязательств по договору о предоставлении гарантии;

4) сумма гарантийных обязательств (Exposure at Default – EAD) – проектная стоимость многоквартирного жилого дома, определенная Законом за вычетом стоимости незавершенного строительства, подтвержденная отчетом независимой оценочной компании и актами выполненных работ.

5) непредвиденные расходы (Unexpected Losses – UL) – отклонения от ожидаемого значения убытков, возникающих с определенной степенью вероятности наступления гарантийного случая;

6) доля невозстанавливаемых ресурсов при завершении строительства многоквартирного жилого дома (Loss Given Default – LGD) – доля совокупной суммы потерь, не восстановленная по итогам завершения строительства многоквартирного жилого дома;

7) совокупная сумма потерь/убытков (Covered Losses – CL) – сумма ожидаемых и непредвиденных расходов, возникающих в процессе завершения строительства многоквартирного жилого дома при наступлении гарантийного случая.

## **Глава 2. Порядок расчета и определения размера резерва на урегулирование гарантийных случаев**

4. Моделирование размера резерва на урегулирование гарантийных случаев требует установления совокупной суммы потерь/убытков (являющейся суммой ожидаемых и непредвиденных потерь/убытков):

$$CL = EL + UL \quad (1)$$

при этом ожидаемые потери/убытки (EL) вычисляются по следующей формуле:

$$EL = S \sum i EAD_i * PD_i * LGD_i \quad (2)$$

порядок расчета непредвиденных потерь/убытков (UL) приведен в пункте 6 настоящей Методики.

По результатам расчета вышеуказанных параметров определяется целевой уровень резерва Единого оператора на урегулирование гарантийных случаев:

$$TRR = \frac{CL}{\text{Сумма гарантийных обязательств}} * 100\%$$

(3)

5. Определение составляющих для расчета ожидаемых убытков:

1) Оценка вероятности дефолта уполномоченной компании/застройщика (PD).

Для определения вероятности дефолта застройщика используется присвоенный рейтинг застройщика. Определение рейтинга застройщика осуществляется согласно приложению к настоящей Методике, при этом определение уровня риска осуществляется в соответствии с Методикой определения размера гарантийного взноса, утвержденной приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 28 июля 2016 года № 338 (зарегистрированный в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов № 14190);

2) Оценка доли невозстанавливаемых ресурсов (LGD).

Учитывая, что обеспечением исполнения обязательств перед Единым оператором будут являться залог доли участия застройщика в уполномоченной компании и залог земельного участка (прав на него), сумма фактического возмещения по обязательствам, обеспеченных залогом, может составлять 50-75% от суммы требований. Соответственно, доля невозстанавливаемых ресурсов на начальном этапе принимается на уровне 25%-50%.

Оценка доли невозстанавливаемых ресурсов должна пересматриваться по мере накопления статистических данных по восстановлению ресурсов.

6. Определение непредвиденных потерь/убытков с помощью метода Монте-Карло в следующем порядке:

1) Определение исходных данных:

N - количество участников (уполномоченных компаний) в портфеле Единого оператора на отчетную дату;

$p_j$  - вероятность дефолта j-го участника;

$S_j$  - сумма гарантийных обязательств j-го участника за рассматриваемый горизонт времени;

$L_{kj}$  – размер непредвиденной потери/убытка Единого оператора в случае дефолта j-го участника k-го испытания;

$q_j$  - доля невозстанавливаемой части суммы возмещения по каждому участнику.

2) Для каждого участника j генерируются равномерно распределенные от 0 до 1 случайные величины:  $D_{kj}$ ,  $j=1 \dots N$ , где k – число испытаний;

3) Проводится проверка выполнения условия наступления события дефолта каждого участника.

4) Рассчитываются размеры непредвиденных потерь/убытков Единого оператора по каждому участнику для данного испытания на основе функции распределения:

$$L_j^k = \begin{cases} S_j, D_j^k \geq 1 - p_j \\ 0, D_j^k < 1 - p_j. \end{cases}$$

5) Процедура (подпункты 2-4) повторяется  $k = 10\,000$  или более раз.

6) Сумма непредвиденных потерь/убытков Единого оператора для каждого участника определяется как среднее значение непредвиденных убытков

$\bar{L}_j$

всех испытаний.

7) Совокупная сумма непредвиденных потерь/убытков Единого оператора вычисляется как сумма всех непредвиденных потерь/убытков для всех участников в портфеле:

$$UL = \sum_{j=1}^N \bar{L}_j$$

7. Определив ожидаемые и непредвиденные потери/убытки, Единого оператора рассчитывает свои совокупные суммы потерь/убытков, целевой уровень и размер резерва на урегулирование гарантийных случаев в соответствии с формулами (1) и (3) настоящей Методики.

Приложение  
к Методике расчета и  
формирования резерва  
на урегулирование  
гарантийных случаев

## Определение рейтинга застройщика

Для определения рейтинга застройщика рассчитывается количество баллов согласно многофакторной модели, основанной на оценке показателей и факторов риска, и предусмотренной Методикой определения размера гарантийного взноса, утвержденной приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 28 июля 2016 года № 338 (зарегистрированный в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов № 14190).

В зависимости от количества баллов застройщику присваивается рейтинг и соответствующее значение PD.

Наименование рейтинга	Количество баллов	PD, %
А	100	баллов 2,0
	99	баллов 2,1
	98	баллов 2,2
	97	баллов 2,3
	96	баллов 2,4
	95	баллов 2,5
	94	баллов 2,6
	93	баллов 2,7
	92	баллов 2,8
	91	баллов 2,9
	90 баллов	3,0
В	89	баллов 3,1
	88	баллов 3,2
	87	баллов 3,3
	86	баллов 3,4
	85	баллов 3,5
	84	баллов 3,6
	83	баллов 3,7
	82	баллов 3,8
	81	баллов 3,9
	80 баллов	4,0
С	79	баллов 4,1
	78	баллов 4,2
	77	баллов 4,3
	76	баллов 4,4
	75	баллов 4,5
	74	баллов 4,6
	73	баллов 4,7
	72	баллов 4,8
	71	баллов 4,9
	70 баллов	5,0
D	69	баллов 5,1
	68	баллов 5,2
	67	баллов 5,3
	66	баллов 5,4
	65	баллов 5,5
	64	баллов 5,6
	63	баллов 5,7
	62	баллов 5,8
	61	баллов 5,9
	60 баллов	6,0

### Рейтинг застройщика

Количество баллов	Присваиваемый рейтинг заявителю
90 баллов и выше	А
≤ 80 баллов <90	В
≤ 70 баллов <80	С
≤ 60 баллов <70	D

где,

Рейтинг "А" (исключительная кредитоспособность, отличное финансовое состояние) – застройщик обладает высокой возможностью выполнить проект в срок и высоким уровнем финансовой устойчивости;

Рейтинг "В" (хороший уровень кредитоспособности и финансовой устойчивости) – застройщик в целом финансово устойчив и обладает оптимальной возможностью выполнить проект в срок и хорошим уровнем финансовой устойчивости.

Рейтинг "С" (средний уровень кредитоспособности и финансовой устойчивости) – застройщик обладает удовлетворительной возможностью выполнить проект в срок. Отдельные финансовые показатели демонстрируют некоторое отклонение от среднеотраслевых значений, но в целом общее финансовое состояние и платежеспособность являются удовлетворительными.

Рейтинг "D" (уровень кредитоспособности и финансовой устойчивости ниже среднего) – возможность застройщика выполнить проект в срок оценивается как недостаточная. Имеются признаки ухудшения финансового состояния (низкий уровень платежеспособности/ стабильное снижение рыночной доли) или имеются форс-мажорные обстоятельства, которые могут негативно повлиять на финансовое состояние. Не исключается вероятность того, что данная компания не достаточно устойчива к колебаниям рыночного спроса.

Приложение 4 к Перечню  
некоторых приказов  
Министерства национальной экономики

Республики Казахстан в сфере  
долевого участия в жилищном  
строительстве, в которые  
вносятся изменения

Утверждена приказом Министра  
национальной экономики  
Республики Казахстан  
от 30 сентября 2016 года № 432

## **Правила рассмотрения документов по проекту строительства многоквартирного жилого дома для заключения договора о предоставлении гарантии**

### **Глава 1. Общие положения**

1. Настоящие Правила рассмотрения документов по проекту строительства многоквартирного жилого дома для заключения договора о предоставлении гарантии (далее – Правила) разработаны в соответствии с Законом Республики Казахстан от 7 апреля 2016 года "О долевом участии в жилищном строительстве" (далее – Закон) и

регламентируют порядок рассмотрения документов по проекту строительства многоквартирного жилого дома для заключения договора о предоставлении гарантии при организации долевого участия в жилищном строительстве способом получения гарантии Единого оператора жилищного строительства (далее – Единый оператор).

2. Требования, предъявляемые к застройщику и уполномоченной компании при организации долевого участия в жилищном строительстве способом получения гарантии Единого оператора определены статьей 8 настоящего Закона.

## **Глава 2. Прием и учет заявок Застройщика и Уполномоченной компании Единого оператора**

3. Заявка по проекту строительства от Застройщика и Уполномоченной компании (далее – заявка) принимается по форме согласно приложению 1 к настоящим Правилам.

4. Прием заявок Единым оператором осуществляется на постоянной основе, за исключением случая, когда достигается пороговое значение норматива достаточности капитала Единого оператора, о чем указывается на интернет-ресурсе Единого оператора.

5. Застройщик и уполномоченная компания прилагает к заявке перечень документов согласно приложению 2 к настоящим Правилам. При этом план финансирования проекта строительства составляется по форме, согласно приложению 3 к настоящим Правилам.

При повторном обращении застройщиком с новым проектом строительства в течение одного года, предоставление документов в Единый оператор, указанных в пункте 1, подпункте 1) пункта 2, подпунктах 3) и 4) пункта 9 и в пункте 10 приложения 2 к настоящим Правилам, не требуется. Данное требование не распространяется на документы, в которые были внесены изменения и (или) дополнения до повторного обращения в Единый оператор.

6. Срок рассмотрения заявки составляет двадцать рабочих дней со дня обращения застройщика и уполномоченной компании о заключении договора о предоставлении гарантии. Днем обращения застройщика и уполномоченной компании считается день поступления в Единый оператор соответствующей заявки с необходимыми документами.

При наличии замечаний по рассматриваемой заявке Единый оператор направляет на доработку соответствующие документы с установлением срока для устранения замечаний не более пяти рабочих дней. При этом срок рассмотрения заявки приостанавливается.

### **Глава 3. Порядок рассмотрения заявки Застройщика и Уполномоченной компании при организации долевого участия в жилищном строительстве способом получения гарантии Единого оператора**

7. Рассмотрение заявки Единым оператором предусматривает следующие этапы:

1) проверка полноты предоставленных документов по проекту строительства многоквартирного жилого дома согласно перечню документов, указанных в приложении 2;

2) регистрация заявки и анализ предоставленных документов по проекту строительства многоквартирного жилого дома;

3) принятие решения о заключении либо о мотивированном отказе в заключении договора о предоставлении гарантии.

8. Решение Единого оператора о заключении либо мотивированный отказ в заключении договора о предоставлении гарантии основываются на результатах анализа представленных документов.

9. Анализ документов по проекту строительства многоквартирного жилого дома включает в себя финансовую и юридическую оценку.

10. 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;

5) оценка полноты необходимых работ для завершения строительства;

6) анализ обоснованности бюджета (сметы) строительства: объемов и стоимости строительства.

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

1) обзора правоустанавливающих документов Застройщика, Уполномоченной компании;

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 35 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 подрядчика (генерального подрядчика);

6) анализа основных положений договора строительного подряда Уполномоченной компании с подрядчиком (генеральным подрядчиком), с учетом особенностей, определенных пунктом 11-1 настоящих Правил;

7) наличия или отсутствия неисполненных судебных разбирательств имущественного характера в отношении застройщика и уполномоченной компании;

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

11-1. Если проект строительства многоквартирного жилого дома реализуется Уполномоченной компанией являющейся участницей специальной экономической зоны – юридическим лицом, осуществляющим на территории специальной экономической зоны приоритетные виды деятельности и включенное в единый реестр участников специальной экономической зоны (далее – участник СЭЗ), договор строительного подряда может содержать приобретение Уполномоченной компанией части материалов и (или) оборудования, предусмотренных проектно-сметной документацией.

12. За рассмотрение заявки принимается единовременная комиссия в размере, утверждаемом решением Единого оператора в соответствии с требованиями норм законодательства Республики Казахстан в области защиты конкуренции, путем перечисления на банковский счет Единого оператора. Комиссия за рассмотрение заявки возврату не подлежит.

#### **Глава 4. Решение о выдаче гарантии**

13. Единый оператор отказывает в заключении договора о предоставлении гарантии по следующим основаниям:

1) несоответствие Застройщика, Уполномоченной компании требованиям, установленным Законом;

2) несвоевременное заключение застройщиком и уполномоченной компанией договоров:

об оказании инжиниринговых услуг в долевом жилищном строительстве между уполномоченной компанией, Единым оператором и инжиниринговой компанией;

залога земельного участка вместе с объектом незавершенного строительства между уполномоченной компанией и Единым оператором;

залога голосующих акций (долей участия в уставном капитале) уполномоченной компании между застройщиком и Единым оператором;

доверительного управления голосующими акциями (долей участия в уставном капитале) уполномоченной компании между застройщиком и Единым оператором;

3) наличие непогашенной задолженности по налогам и другим обязательным платежам в бюджет в размере более 6-кратного месячного расчетного показателя на дату подачи заявки;

4) наличие судебных решений о возбуждении производства о реабилитации или банкротстве в отношении Застройщика, Уполномоченной компании;

5) по результатам проверки рассмотрения документов по проекту строительства многоквартирного жилого дома в соответствии с Законом.

14. В случае принятия положительного решения по выдаче гарантии, Единым оператором утверждается размер гарантийного взноса по проекту в соответствии с Методикой определения размера гарантийного взноса, утвержденной уполномоченным органом в сфере долевого участия в жилищном строительстве согласно подпункту 8) статьи 5 Закона.

15. Положительное решение Единого оператора является основанием для заключения Договора о предоставлении гарантии.

Приложение 1 к Правилам  
рассмотрения документов по  
проекту строительства  
многоквартирного жилого дома  
для заключения договора  
о предоставлении гарантии  
Форма

Исх. № \_\_\_\_\_

"\_\_" \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

Руководителю Единого оператора  
жилищного строительства  
господину (-же)

## **Заявка**

---

(Наименование застройщика и уполномоченной компании)  
просит Вас принять к рассмотрению перечень документов по проекту

---

— — — — —  
(указать наименование проекта, адрес местонахождения)  
с целью проведения анализа на предмет определения возможности предоставления  
г а р а н т и и  
Единым оператором жилищного строительства (далее – Единый оператор) для  
о р г а н и з а ц и и  
долевого участия в жилищном строительстве способом получения гарантии Единого  
оператора.

Подтверждаем, что прилагаемая информация к настоящей заявке достоверна,  
полная, качественная и соответствует действительности.

Настоящим предоставляем согласие на сбор и обработку Единым оператором  
данных, указанных в заявке, а также персональных данных первого руководителя и  
главного бухгалтера застройщика и уполномоченной компании.

---

—  
(Наименование застройщика и уполномоченной компании)  
предупреждены об ответственности, предусмотренной законодательством  
Республики Казахстан за представление ложной, недостоверной, не качественной и  
неполной информации.

### Информация по проекту

#### 1. Информация о застройщике:

Полное наименование организации
БИН
Состав акционеров/участников (наименование акционера/участника (компания, Ф.И.О. (при наличии), БИН/ИИН), доля участия в уставном капитале)
Дата первичной регистрации
Юридический адрес (регион, область, район, улица, дом, индекс, телефон, электронный адрес)
Фактический адрес (регион, область, район, улица, дом, индекс, телефон, электронный адрес)
Руководитель исполнительного органа организации (Ф.И.О. (при наличии), ИИН, должность, опыт работы)
Наличие специальных разрешений, лицензий для реализации проекта (наименование, номер и дата выдачи документа, срок действия)

#### 2. Информация об уполномоченной компании:

Полное наименование организации
БИН
Состав акционеров/участников (наименование акционера/участника (компания, Ф.И.О. (при наличии), БИН/ИИН), доля участия в уставном капитале)
Дата первичной регистрации
Юридический адрес (регион, область, район, улица, дом, индекс, телефон, email)
Фактический адрес (регион, область, район, улица, дом, индекс, телефон, email)

Руководитель исполнительного органа организации (Ф.И.О. (при наличии), ИИН, должность, опыт работы)

### 3. Информация о проекте:

Наименование проекта
Место реализации проекта, статус по земельному участку
Сроки реализации проекта
Наличие ПСД с положительным заключением комплексной вневедомственной экспертизы
Общая стоимость проекта (тысяч тенге)
Стоимость строительства 1 квадратного метра жилья согласно ПСД
Предполагаемая структура финансирования проекта (механизм финансирования и его параметры, структура обеспечения и другие).

### Приложения к заявке (перечень с приложениями).

Застройщик _____	Уполномоченная компания _____
Должность _____	Должность _____
Ф.И.О. (при наличии) (место подписи)	Ф.И.О. (при наличии) (место подписи)
МП (при наличии)	МП (при наличии)".

Приложение 2 к Правилам  
рассмотрения документов по  
проекту строительства  
многоквартирного жилого дома  
для заключения договора  
о предоставлении гарантии

## Перечень документов

1. Учредительные документы застройщика и уполномоченной компании (нотариально удостоверенные копии устава и учредительного договора/решения единственного учредителя об учреждении общества).

2. Документы, подтверждающие соответствие застройщика требованиям пункта 1 статьи 8 Закона:

1) копии актов ввода в эксплуатацию проекта строительства, с учетом сданных квадратных метров, подтверждающие опыт застройщика по возведению многоквартирных жилых домов, в том числе по государственному заказу.

Для подтверждения опыта по возведению многоквартирных жилых домов, застройщика, не указанного в акте ввода в эксплуатацию проекта строительства в качестве заказчика/подрядчика (генерального подрядчика), предоставляются следующие копии документов по реализованному проекту строительства:

акт ввода в эксплуатацию проекта строительства;

договор подряда, предусматривающего выполнение земляных работ, возведение несущих и (или) ограждающих конструкций зданий, устройство инженерных сетей, а также работы по защите и отделке конструкций по проекту строительства;

акта выполненных работ по договору подряда;

выписка по банковскому счету либо акт сверок взаимных расчетов, подтверждающие оплату по договору подряда.

Вместе с указанными документами застройщиком представляются их оригиналы. После сверки оригиналы документов возвращаются застройщику;

2) финансовая отчетность застройщика за последние два финансовых года, подтвержденная аудиторским заключением;

3) кредитный отчет, полученный от кредитного бюро, содержащий полную информацию о кредитной истории.

3. Документы, подтверждающие выполнение уполномоченной компанией требований, предусмотренных пунктом 3 статьи 8 Закона:

1) договор купли-продажи (мены, дарения или иной сделки об отчуждении земельного участка), либо решение судебных органов о признании права частной собственности на земельный участок, права землепользования и иных вещных прав на землю (нотариально засвидетельствованная копия);

2) акт на право частной собственности на земельный участок либо акт на право временного (возмездного) землепользования (нотариально засвидетельствованная копия);

3) выписка об остатке и движении денег по банковскому счету, подтверждающая наличие денег, планируемых для расходования на цели строительства в размере, определенном Законом, отчет независимой оценочной компании об оценке земельного участка;

копии документов, подтверждающие начатое строительство (талон о приеме уведомления о начале строительно-монтажных работ, консервация объекта незавершенного строительства (при наличии), договоры авторского и технического надзора; оригинал отчета либо заключения инжиниринговой компании о техническом обследовании проекта на техническое состояние надежности конструкций и устойчивости зданий и инженерно-коммуникационных систем);

письмо согласие от застройщика и уполномоченной компании на проведение технического обследования проекта на техническое состояние надежности конструкций и устойчивости зданий и инженерно-коммуникационных систем и проведение оценки незавершенного строительства представителями Единого оператора (при наличии незавершенного строительства);

4) проектно-сметная документация (в электронном виде в формате PDF (Portable Document Format)) с положительным заключением комплексной вневедомственной экспертизы либо письма-разрешения от правообладателя и автора проекта на получение проектно-сметной документации по заявленному проекту от РГП "Госэкспертиза" (при прохождении проекта государственной комплексной вневедомственной экспертизы);

5) копии постановления на проектирование, эскизного проекта, архитектурно-планировочного задания, разбивочного плана, акта выбора земельного участка и технических условий;

6) копия договора банковского счета (заверенная печатью организации) и выписка об остатке и движении денег по банковскому счету подтверждающая наличие денег на оплату комиссии за рассмотрение документов, гарантийного взноса по договору о предоставлении гарантии;

7) копия договора, заключенного между уполномоченной компанией и подрядчиком (генеральным подрядчиком) с утвержденным планом производства строительно-монтажных работ, с приложением копии документов, подтверждающих полномочия лица по подписанию договора подряда (решение уполномоченного органа/приказ о назначении первого руководителя), а также копии документа, удостоверяющая его личность.

Если стороной договора строительного подряда является Уполномоченная компания – участник СЭЗ, к заявке прилагаются информация об объеме приобретаемых материалов и (или) оборудования, источниках финансирования таких приобретений.

4. Квитанция об уплате комиссии за рассмотрение заявки.

5. План финансирования проекта строительства, подписанный руководителями застройщика и уполномоченной компании, и заверенный их печатями (при наличии), а также в электронном виде в формате xls/xlsx/xlsm.

6. Для подтверждения выполнения уполномоченной компанией требования, предусмотренного пунктом 4 статьи 8 Закона, предоставляется справка о зарегистрированных правах (обременениях) на недвижимое имущество и его технических характеристиках (с портала "электронное правительство").

7. Документы, предоставляемые застройщиком/уполномоченной компанией в Единый оператор для проведения финансовой оценки, предусмотренной подпунктом 1) пункта 3 статьи 33 Закона:

1) расшифровка статей финансовой отчетности застройщика, подтвержденной аудиторским заключением, подписанная руководителем/главным бухгалтером застройщика и заверенная его печатью (при наличии);

2) Финансовая отчетность застройщика, уполномоченной компании за последний финансовый период (квартал, полугодие), предшествующий дате подачи заявки, расшифровка статей финансовой отчетности, подписанная руководителем/главным бухгалтером застройщика, уполномоченной компании и заверенная их печатью (при наличии).

8. Документы, предоставляемые застройщиком/уполномоченной компанией для проведения юридической оценки, предусмотренной подпунктом 1) пункта 4 статьи 33 Закона:

1) документ о государственной регистрации/перерегистрации юридического лица (с портала "электронное правительство");

2) справка обо всех регистрационных действиях юридического лица (с портала "электронное правительство").

9. Документы, предоставляемые застройщиком/уполномоченной компанией для проведения юридической оценки, предусмотренной подпунктом 2) пункта 4 статьи 33 Закона:

1) копии решений уполномоченного органа застройщика/уполномоченной компании об внесении изменений и/(или) дополнений в учредительные документы за последние два года (при наличии);

2) копии решений уполномоченного органа застройщика о передаче Единому оператору в доверительное управление голосующих акций (долей участия в уставном капитале) уполномоченной компании, а также в залог 100% голосующих акций (долей участия в уставном капитале) уполномоченной компании (заверенные печатью застройщика (при наличии));

3) копия решения уполномоченного органа уполномоченной компании о передаче Единому оператору в залог земельного участка и/или права землепользования с незавершенным строительством (при наличии) с его детальным описанием (заверенная печатью уполномоченной компании (при наличии));

4) копии документов, подтверждающих полномочия лиц, уполномоченных правом первой и второй подписи от имени застройщика/уполномоченной компании, а также копии документов, удостоверяющие их личность (заверенные печатью (при наличии));

5) нотариально засвидетельствованный документ с образцами подписей уполномоченных лиц, имеющих право первой подписи, и оттиска печати организации (при наличии).

10. Документ, предоставляемый застройщиком/уполномоченной компанией для проведения юридической оценки, предусмотренной подпунктом 4) пункта 4 статьи 33 Закона:

копии документов, подтверждающих формирование уставного капитала (заверенные печатью (при наличии));

11. Документ, предоставляемый застройщиком/уполномоченной компанией для выполнения требования, предусмотренного пунктом 1 статьи 35 Закона:

отчет независимой оценочной компании об оценке недвижимого имущества, передаваемого Единому оператору в залог.

Приложение 3 к Правилам  
рассмотрения документов по  
проекту строительства  
многоквартирного жилого дома  
для заключения договора  
о предоставлении гарантии  
Форма

# План финансирования проекта строительства

## 1. План проектных затрат и график финансирования строительства

№	Наименование работ по ПСД	Стоимость по ПСД тысяч тенге	График финансирования строительства, тысяч тенге		
			Год		
			месяц	месяц	месяц
Итого					

## 2. План продаж и сдачи в аренду помещений в многоквартирном жилом доме

№	Наименование помещения	Общая площадь, квадратных метров	Цена продажи/аренды за 1 квадратный метр, тысяч тенге	_____ год, тысяч тенге		
				месяц	месяц	месяц
	квартиры					
	машиноместо					
Итого						

Примечание: План продаж и сдачи в аренду помещений составляется на весь срок реализации проекта (с момента получения разрешения на привлечение денежных средств дольщиков до реализации всех видов помещений). В пункте 2 настоящей Формы указываются данные отдельно для каждой единицы вида помещений.

Застройщик _____	Уполномоченная компания _____
Должность _____	Должность _____
Ф.И.О. (при наличии) (место подписи)	Ф.И.О. (при наличии) (место подписи)
МП (при наличии)	МП (при наличии)".