



**О внесении изменений в некоторые приказы Министра национальной экономики Республики Казахстан и Министра индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан**

Приказ и.о. Министра индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан от 16 октября 2020 года № 538. Зарегистрирован в Министерстве юстиции Республики Казахстан 20 октября 2020 года № 21460

**ПРИКАЗЫВАЮ:**

1. Утвердить прилагаемый перечень некоторых приказов Министра национальной экономики Республики и Министра индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан 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.

*Исполняющий обязанности  
Министра индустрии и инфраструктурного развития  
Республики Казахстан*

*К. Ускенбаев*

**" С О Г Л А С О В А Н "**

**Министерство  
Республики Казахстан** национальной  
**экономики**

Утвержден приказом  
Министра индустрии и  
инфраструктурного развития  
Республики Казахстан  
от 16 октября 2020 года № 538

**Перечень некоторых приказов Министра национальной экономики Республики Казахстан и Министра индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан, в которые вносятся изменения**

1. В приказе Министра национальной экономики Республики Казахстан от 28 июля 2016 года № 340 "Об утверждении типовой формы договора залога голосующих акций (долей участия в уставном капитале) уполномоченной компании" (зарегистрирован в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов за № 14192, опубликован 28 сентября 2016 года в информационно-правовой системе "Әділет"):

в Типовой форме договора залога голосующих акций (долей участия в уставном капитале) уполномоченной компании, утвержденной указанным приказом:

преамбулу изложить в следующей редакции:

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

\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем "Залогодержатель", в лице \_\_\_\_\_, действующего(-ей) на основании \_\_\_\_\_, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем "Залогодатель", в лице \_\_\_\_\_, действующего(-ей) на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны, в дальнейшем совместно именуемые "Стороны", на основании Закона Республики Казахстан от 7 апреля 2016 года "О долевом участии в жилищном строительстве", принимая во внимание, что Залогодатель, является единственным участником Уполномоченной компании, обеспечивающей строительство многоквартирного жилого дома \_\_\_\_\_ (далее – Проект), находящегося по адресу \_\_\_\_\_ и реализацию долей в Проекте дольщикам на основании заключаемых договоров о долевом участии в жилищном строительстве,

учитывая, что Залогодержатель предоставляет гарантию завершения строительства Проекта по договору о предоставлении гарантии (далее – Договор гарантии), обеспечивая защиту интересов дольщиков, а также неприкосновенность Проекта от притязаний кредиторов Застройщика, Уполномоченной компании, иных третьих лиц,

Стороны заключили настоящий Договор залога голосующих акций (долей участия в уставном капитале) уполномоченной компании (далее – Договор):

Термины и определения, используемые в настоящем договоре

Предмет залога – голосующие акции (доли в уставном капитале), принадлежащая(-ие) Залогодателю в уставном капитале Уполномоченной компании " \_\_\_\_\_ " в размере 100 (сто) процентов, национальный идентификационный номер акций \_\_\_\_\_ (свидетельство о государственной регистрации выпуска акций № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_, выданное Национальный банком Республики Казахстан).

Уполномоченная компания: Товарищество с ограниченной ответственностью/ Акционерное общество " \_\_\_\_\_ ", бизнес идентификационный номер (далее – БИН) \_\_\_\_\_, справка о государственной регистрации юридического лица № \_\_\_\_\_, выданная \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ года;

Юридический адрес:

Фактический адрес:

Количество голосующих акций (долей в уставном капитале Уполномоченной компании): \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) штук;

Рыночная стоимость голосующих акций (долей в уставном капитале) Уполномоченной компании: \_\_\_\_\_ (сумма прописью) тенге;

Сведения об обременении: \_\_\_\_\_";

пункт 2 изложить в следующей редакции:

"2. Права Залогодателя на Предмет залога подтверждаются следующими нижеуказанными документами, оригиналы которых в период действия настоящего Договора будут находиться у Залогодержателя:

1) выпиской из реестра участников/акционеров Уполномоченной компании № \_\_\_\_ от \_\_\_\_ по состоянию на дату заключения настоящего Договора, выданную акционерным обществом "Центральный депозитарий ценных бумаг";

2) уставом Уполномоченной компании Акционерное общество/Товарищество с ограниченной ответственностью "\_\_\_\_\_", утвержденным решением единственного участника № \_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ года;

3) справкой об отсутствии обременений на Предмет залога № \_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ года, выданной \_\_\_\_\_ органами юстиции Республики Казахстан/акционерным обществом "Центральный депозитарий ценных бумаг" (для акций)."

2. В приказе Министра национальной экономики Республики Казахстан от 30 сентября 2016 года № 433 "Об утверждении типовой формы договора залога земельного участка вместе с объектом незавершенного строительства" (зарегистрирован в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов за № 14521, опубликован 27 декабря 2016 года в Эталонном контрольном банке нормативных правовых актов Республики Казахстан):

в Типовой форме договора залога земельного участка вместе с объектом незавершенного строительства, утвержденной указанным приказом:

пункт 3 изложить в следующей редакции:

"3. Права Залогодателя на Предмет залога подтверждаются нижеуказанными документами, оригиналы которых в период действия настоящего Договора будут находиться у Залогодержателя. Земельный участок площадью \_\_\_\_ га:

акт на право частной собственности на земельный участок № \_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г., и (или) акт на право постоянного землепользования на земельный участок № - \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г., постановление акима местного исполнительного органа о предоставлении земельного участка № \_\_\_\_ от \_\_\_\_ г., договор купли-продажи земельного участка на праве собственности или землепользования № \_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г., или договор аренды земельного участка № \_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г. или договор передачи земельного участка № \_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г.";

подпункт 3) пункта 11 изложить в следующей редакции:

"3) снять обременение в уполномоченном государственном органе в течение 7 (семи) рабочих дней с момента полного и надлежащего исполнения Уполномоченной компанией своих обязательств по Договору о предоставлении гарантии с возвратом оригиналов документов, указанных в пункте 3 настоящего Договора."

3. В приказе Министра индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан от 8 августа 2019 года № 629 "Об утверждении Правил изменения способов организации долевого участия в жилищном строительстве" (зарегистрирован в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов за № 19233, опубликован 13 августа 2019 года в Эталонном контрольном банке нормативных правовых актов Республики Казахстан):

Правила изменения способов организации долевого участия в жилищном строительстве, утвержденные указанным приказом, изложить в новой редакции согласно приложению к перечню.

Приложение к Перечню  
некоторых приказов Министра  
национальной экономики  
Республики Казахстан и  
Министра индустрии и  
инфраструктурного развития  
Республики Казахстан  
Утверждены  
приказом Министра индустрии и  
инфраструктурного развития  
Республики Казахстан  
от 8 августа 2019 года № 629

## **Правила изменения способов организации долевого участия в жилищном строительстве**

### **Глава 1. Общие положения**

1. Настоящие Правила изменения способов организации долевого участия в жилищном строительстве (далее – Правила) разработаны в соответствии с Законом Республики Казахстан "О долевом участии в жилищном строительстве" (далее – Закон) и определяют порядок изменения способов организации долевого участия в жилищном строительстве.

2. Подтверждением изменения способа организации долевого участия в жилищном строительстве является заключенный договор о предоставлении гарантии или разрешение на привлечение денег дольщиков (в зависимости от способа организации долевого участия в жилищном строительстве).

3. При изменении организации долевого участия в жилищном строительстве на способ получения гарантии Единого оператора жилищного строительства (далее – Единый оператор), участия в проекте банка второго уровня выбор инжиниринговой

компания осуществляется Единым оператором или банком второго уровня и заключается договор об оказании инжиниринговых услуг в рамках гражданского законодательства.

4. При изменении организации долевого участия в жилищном строительстве на способ привлечения денег дольщиков после возведения каркаса многоквартирного жилого дома, уполномоченная компания вправе пересмотреть инжиниринговую компанию с учетом требований, установленных Законом.

## **Глава 2. Условия изменения организации долевого участия в жилищном строительстве способом получения гарантии Единого оператора на разрешение местного исполнительного органа на привлечение денег дольщиков**

5. Застройщик и уполномоченная компания, соответствующие условиям, установленным в настоящей Главе, вправе изменить организацию долевого участия в жилищном строительстве способом получения гарантии Единого оператора, на иной способ, предусмотренный Законом, путем расторжения договора о предоставлении гарантии.

6. Расторжение договора о предоставлении гарантии осуществляется в соответствии с гражданским законодательством Республики Казахстан.

7. Условия, предшествующие изменению способа организации долевого участия в жилищном строительстве на дату обращения в Единого оператора о расторжении договора о предоставлении гарантии:

1) отсутствие отставания строительно-монтажных работ по проекту строительства многоквартирного жилого дома сроком более 60 (шестьдесят) календарных дней от утвержденного графика производства работ;

2) отсутствие неисполненного уведомления (при наличии) Единого оператора о необходимости возмещения застройщиком и (или) уполномоченной компанией, подрядчиком (генеральным подрядчиком) на банковский счет уполномоченной компании в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня установления инжиниринговой компанией использования денег в нарушение требований статьи 20 Закона;

3) нотариально удостоверенные согласия на изменение способа организации долевого участия в жилищном строительстве не менее трех четвертых дольщиков, заключивших с уполномоченной компанией договор о долевом участии в жилищном строительстве;

4) отсутствие дольщиков, оплативших (полностью либо частично) долю в многоквартирном жилом доме за счет займа, выданного акционерным обществом "Жилищный строительный сберегательный банк Казахстана" или банком второго уровня гарантируемого Единым оператором.

8. Уполномоченная компания размещает информацию о намерении изменить способ организации долевого участия в жилищном строительстве в средствах массовой информации или на собственном интернет-ресурсе за 15 (пятнадцать) календарных дней до начала сбора согласий дольщиков.

Публикуемое информационное сообщение должно содержать следующее:

1) информация о планируемой организации долевого участия в жилищном строительстве измененным способом с обоснованием данного намерения;

2) стадия готовности проекта строительства многоквартирного жилого дома;

3) предельная дата и время, а также адрес, по которому необходимо направить нотариально удостоверенные согласия либо отказ дольщика на изменение способа организации долевого участия в жилищном строительстве.

9. При расторжении договора о предоставлении гарантии, гарантийный взнос, уплаченный уполномоченной компанией в соответствии с договором о предоставлении гарантии, возврату не подлежит.

10. Соглашение о расторжении договора о предоставлении гарантии заключается в письменной форме и вступает в силу с даты выдачи местным исполнительным органом застройщику и уполномоченной компании разрешения на привлечения денег дольщиков.

### **Глава 3. Условия изменения организации долевого участия в жилищном строительстве способами получения гарантии Единого оператора, участие в проекте банка второго уровня или привлечение денег дольщиков после возведения каркаса многоквартирного жилого дома**

11. Изменение организации долевого участия в жилищном строительстве способами получения гарантии Единого оператора, участия в проекте банка второго уровня или привлечения денег дольщиков после возведения каркаса многоквартирного жилого дома допускается при соответствии застройщика, уполномоченной компании и реализуемого проекта строительства многоквартирного жилого дома следующим условиям:

1) требования, предъявляемые к застройщику:

при изменении способа организации долевого участия в жилищном строительстве от привлечения денег дольщиков после возведения каркаса многоквартирного жилого дома или получения гарантии Единого оператора на способ участия в проекте банка второго уровня застройщик обязан иметь опыт реализованных объектов строительства многоквартирных жилых домов, в том числе в качестве заказчика, подрядчика (генерального подрядчика) в совокупности, не менее трех лет, общей площадью не

менее восемнадцати тысяч квадратных метров при строительстве в городах республиканского значения, столице и не менее девяти тысяч квадратных метров при строительстве в иных административно-территориальных единицах.

при изменении способа организации долевого участия в жилищном строительстве от участия в проекте банка второго уровня или получения гарантии Единого оператора на способ привлечения денег дольщиков после возведения каркаса многоквартирного жилого дома застройщик обязан в течение последних пяти лет, в том числе в качестве заказчика, подрядчика (генерального подрядчика) в совокупности, построить и ввести в эксплуатацию на территории Республики Казахстан многоквартирные жилые дома общей площадью не менее шестидесяти тысяч квадратных метров при строительстве в городах республиканского значения, столице и не менее тридцати тысяч квадратных метров при строительстве в иных административно-территориальных единицах. При этом учитывается суммарный опыт дочерних организаций застройщика.

при изменении способа организации долевого участия в жилищном строительстве от участия в проекте банка второго уровня или привлечения денег дольщиков после возведения каркаса многоквартирного жилого дома на способ получения гарантии Единого оператора застройщик обязан иметь опыт реализованных объектов строительства многоквартирных жилых домов, в том числе в качестве заказчика, подрядчика (генерального подрядчика) в совокупности, не менее трех лет, общей площадью не менее восемнадцати тысяч квадратных метров при строительстве в городах республиканского значения, столице и не менее девяти тысяч квадратных метров при строительстве в иных административно-территориальных единицах.

2) уполномоченная компания обязана иметь:

деньги и (или) незавершенное строительство, подтвержденное актами выполненных работ с учетом требований статьи 20 Закона, в объеме не менее десяти процентов от проектной стоимости в случае, если земельный участок принадлежит на праве собственности, или в объеме не менее пятнадцати процентов от проектной стоимости в случае, если земельный участок принадлежит на праве временного возмездного землепользования (аренды), предоставленном государством (при изменении на организацию долевого участия в жилищном строительстве способом получения гарантии Единого оператора);

завершенное строительство каркаса многоквартирного жилого дома, подтвержденного актами выполненных работ (при изменении на организацию долевого участия в жилищном строительстве способом привлечения денег дольщиков после возведения каркаса многоквартирного жилого дома).

Строительно-монтажные работы на незавершенном строительстве, указанном в настоящем подпункте, должны быть оплачены в полном объеме застройщиком и (или) уполномоченной компанией до подачи заявки в Единый оператор и подтверждены актами сверок взаиморасчетов между заказчиком и подрядчиком;

1) отсутствие просроченных платежей по займам (при наличии) уполномоченной компании, выданным банком второго уровня на строительство многоквартирного жилого дома;

2) наличие письменного согласия банка второго уровня на прекращение залоговых требований на земельный участок вместе с объектом незавершенного строительства (при изменении на организацию долевого участия в жилищном строительстве способом получения гарантии Единого оператора);

12. Уполномоченная компания направляет в электронном или бумажном виде письменное уведомление об изменении способа строительства каждому дольщику, заключившему договор о долевом участии в жилищном строительстве, а также размещает информацию о намерении изменить способ организации долевого участия в жилищном строительстве в средствах массовой информации или на собственном интернет-ресурсе за 15 (пятнадцать) календарных дней до обращения в Единый оператор либо местный исполнительный орган (в зависимости от способа организации долевого участия в жилищном строительстве).

#### **Глава 4. Порядок рассмотрения Единым оператором документов на расторжение договора о предоставлении гарантии**

13. Застройщик и уполномоченная компания обращаются к Единому оператору с заявлением о расторжении договора о предоставлении гарантии, с приложением документов, подтверждающих соответствие пункту 7 настоящих Правил.

14. Единый оператор, в соответствии со своими нормативными актами, рассматривает заявление о расторжении договора о предоставлении гарантии и в срок не позднее 15 (пятнадцати) рабочих дней предоставляет согласие на расторжение либо мотивированный отказ.

15. В случае принятия Единым оператором решения о расторжении договора о предоставлении гарантии, между Единым оператором, застройщиком и уполномоченной компанией заключается соглашение о расторжении договора о предоставлении гарантии.

16. Единый оператор в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней, со дня вступления в силу соглашения о расторжении договора о предоставлении гарантии, обязан прекратить залоговые требования к предметам залога и передать соответствующие оригиналы документов застройщику и уполномоченной компании.

#### **Глава 5. Порядок рассмотрения Фондом гарантирования документов застройщика и уполномоченной компании для изменения способа организации долевого участия в жилищном строительстве на способ получения гарантии Фонда гарантирования**



17. Застройщик и уполномоченная компания обращаются к Единому оператору с заявлением об изменении способа организации долевого участия в жилищном строительстве на способ получения гарантии Единого оператора, с приложением документов, установленными Правилами рассмотрения документов по проекту строительства многоквартирного жилого дома для заключения договора о предоставлении гарантии, утвержденными приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 30 сентября 2016 года № 432 (зарегистрировано в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов за № 14312) (далее – Правила рассмотрения документов), а также предоставляют следующие дополнительные документы:

1) документы, подтверждающие письменное уведомление всех дольщиков, а также публикацию в средствах массовой информации или на своем интернет-ресурсе о намерении изменить способ строительства многоквартирного жилого дома;

2) выписка из Реестра учета договоров о долевом участии в жилищном строительстве, выданная местным исполнительным органом;

3) информация о реализованных долях в рамках договоров о долевом участии в жилищном строительстве со схематическим изображением домов, реализованных долей в многоквартирном жилом доме проекта строительства;

4) документы, подтверждающие поступление денег дольщиков, внесенных в оплату долей в многоквартирном жилом доме, подтвержденные уполномоченной компанией и инжиниринговой компанией;

5) документы, подтверждающие целевое использование денег согласно статьей 20 Закона, с приложением актов выполненных работ по проекту строительства, подтвержденные инжиниринговой компанией;

6) копия договора банковского займа (при наличии банковского займа);

7) копия разрешения на привлечение денег дольщиков;

8) документ, подтверждающий отсутствие обременений на земельный участок вместе с объектом незавершенного строительства и на голосующие акции (долей участия в уставном капитале) уполномоченной компании.

18. Единый оператор рассматривает заявку об изменении способа организации долевого участия в жилищном строительстве на способ получения гарантии Единого оператора в соответствии с Правилами рассмотрения документов, и в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней принимает решение о заключении договора о предоставлении гарантии либо предоставляет мотивированный отказ.

19. Застройщик и уполномоченная компания в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней со дня заключения договора о предоставлении гарантии направляет уведомление в местный исполнительный орган об отказе от разрешения на привлечение денег дольщиков.

## **Глава 6. Порядок рассмотрения местным исполнительным органом документов застройщика и уполномоченной компании для изменения способа организации долевого участия в жилищном строительстве на способ участия в проекте банка второго уровня или привлечения денег дольщиков после возведения каркаса многоквартирного жилого дома**

20. Для получения разрешения на привлечение денег дольщиков застройщик и уполномоченная компания направляют в местный исполнительный орган документы, установленные Правилами выдачи разрешения на привлечение денег дольщиков, утвержденными приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 29 июля 2016 года № 352 (зарегистрировано в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов за № 14188) (далее – Правила выдачи разрешения).

21. Дополнительно к документам, указанным в пункте 20 настоящих Правил, застройщик и уполномоченная компания предоставляют следующие документы:

1) информацию о письменном уведомлении всех дольщиков, а также публикации в средствах массовой информации или на своем интернет-ресурсе о намерении изменить способ строительства многоквартирного жилого дома;

2) документ, подтверждающий отсутствие обременений на земельный участок вместе с объектом незавершенного строительства и на голосующие акции (долей участия в уставном капитале) уполномоченной компании (при изменении организации долевого участия в жилищном строительстве способом участия в проекте банка второго уровня);

3) соглашение о расторжении договора о предоставлении гарантии (при изменении организации долевого участия в жилищном строительстве способом получения гарантии Единого оператора);

4) выписка об остатке денег с банковского счета с подтверждением освоенных средств, направленных на строительство, предусмотренных статьей 20 Закона, подтвержденных уполномоченной компанией и инжиниринговой компанией.

22. Местный исполнительный орган в сроки, установленные Правилами выдачи разрешения, рассматривает поступившую заявку и выдает разрешение на привлечение денег дольщиков либо направляет мотивированный отказ.