

Об утверждении Правил рассмотрения документов по проекту строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов для заключения договора о предоставлении гарантии или договоров в рамках реновации

Приказ Министра национальной экономики Республики Казахстан от 30 сентября 2016 года № 432. Зарегистрирован в Министерстве юстиции Республики Казахстан 7 октября 2016 года № 14312.

Сноска. Заголовок - в редакции приказа и.о. Министра промышленности и строительства PR от 22.04.2026 № 195 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

В соответствии с пунктом 1 статьи 31 Закона Республики Казахстан от 7 апреля 2016 года "О долевом участии в жилищном строительстве" **ПРИКАЗЫВАЮ:**

1. Утвердить прилагаемые Правила рассмотрения документов по проекту строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов для заключения договора о предоставлении гарантии или договоров в рамках реновации.

Сноска. Пункт 1 - в редакции приказа и.о. Министра промышленности и строительства PR от 22.04.2026 № 195 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

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

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

2) направление копии настоящего приказа в печатном и электронном виде на официальное опубликование в периодические печатные издания и информационно-правовую систему "Эділет" в течение десяти календарных дней после его государственной регистрации в Министерстве юстиции Республики Казахстан, а также в Республиканский центр правовой информации для включения в эталонный контрольный банк нормативных правовых актов Республики Казахстан;

3) размещение настоящего приказа на интернет-ресурсе Министерства национальной экономики Республики Казахстан;

4) в течение десяти рабочих дней после государственной регистрации настоящего приказа в Министерстве юстиции Республики Казахстан представление в

Юридический департамент Министерства национальной экономики Республики Казахстан сведений об исполнении мероприятий, предусмотренных подпунктами 1), 2) и 3) настоящего пункта.

3. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на курирующего вице-министра национальной экономики Республики Казахстан.

4. Настоящий приказ вводится в действие с 10 октября 2016 года и подлежит официальному опубликованию.

Министр
национальной экономики
Республики Казахстан

К. Бишимбаев

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

Правила рассмотрения документов по проекту строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов для заключения договора о предоставлении гарантии или договоров в рамках реновации

Сноска. Правила - в редакции приказа и.о. Министра промышленности и строительства PR от 22.04.2026 № 195 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Глава 1. Общие положения

1. Настоящие Правила рассмотрения документов по проекту строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов для заключения договора о предоставлении гарантии или договоров в рамках реновации (далее – Правила) разработаны в соответствии с пунктом 1 статьи 31 Закона Республики Казахстан "О долевом участии в жилищном строительстве" (далее – Закон) и определяют порядок рассмотрения документов по проекту строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов для заключения договора о предоставлении гарантии или договоров в рамках реновации.

2. Требования, предъявляемые к застройщику и уполномоченной компании при организации долевого участия в жилищном строительстве способом получения гарантии Единого оператора определены статьями 8 и 8-1 Закона.

Прием заявок Единым оператором осуществляется на постоянной основе через информационную систему Единого оператора, за исключением случая, когда достигается пороговое значение норматива достаточности капитала Единого оператора, предусмотренное пунктом 7 статьи 28 Закона, о чем указывается на интернет-ресурсе Единого оператора.

3. В настоящих Правилах используются следующие основные понятия:

1) гарантия – обязательство Единого оператора жилищного строительства по организации завершения строительства многоквартирного жилого дома и (или) комплекса индивидуальных жилых домов при наступлении гарантийного случая и передаче доли в многоквартирном жилом доме и (или) комплексе индивидуальных жилых домов дольщикам по договорам о долевом участии в жилищном строительстве и (или) дольщикам в рамках реновации по договорам о долевом участии в жилищном строительстве в рамках реновации;

2) гарантийный случай – событие или совокупность событий, определенные настоящим Законом, с наступлением которых у Единого оператора жилищного строительства возникают обязательство по завершению строительства многоквартирного жилого дома и (или) комплекса индивидуальных жилых домов и ответственность перед дольщиками по договору о предоставлении гарантии долевого участия в жилищном строительстве и (или) перед дольщиками в рамках реновации по договору о предоставлении гарантии долевого участия в жилищном строительстве в рамках реновации;

3) договор о реновации в рамках гарантии (далее – договор о реновации) – договор, заключаемый между Единым оператором жилищного строительства, застройщиком и уполномоченной компанией об условиях предоставления гарантии долевого участия в жилищном строительстве в рамках реновации;

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

5) объект реновации - строительные объекты, расположенные на территории Республики Казахстан и включенные в программу реновации в соответствии с градостроительными проектами;

6) договор о предоставлении гарантии долевого участия в жилищном строительстве в рамках реновации (далее – договор о предоставлении гарантии в рамках реновации) – договор, заключаемый между Единым оператором жилищного строительства, застройщиком, уполномоченной компанией и всеми собственниками объекта реновации или недвижимого имущества, входящего в объект реновации, в порядке и на условиях, определяемых настоящим Законом;

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

8) застройщик в сфере долевого участия в жилищном строительстве (далее – застройщик) – юридическое лицо, осуществляющее деятельность по организации

долевого участия в жилищном строительстве многоквартирных жилых домов и (или) комплекса индивидуальных жилых домов за счет собственных и (или) привлеченных денег посредством участия в уставном капитале уполномоченной компании;

9) Единый оператор жилищного строительства (далее – Единый оператор) – ипотечная организация с прямым или косвенным участием государства в уставном капитале, целью которой является участие в реализации государственной политики в области обеспечения доступности жилья населению Республики Казахстан через механизмы ипотечного кредитования и предоставления арендного жилья, развития долевого жилищного строительства, а также обеспечение доступности финансовых ресурсов для строительной отрасли;

10) уполномоченная компания – юридическое лицо, сто процентов голосующих акций (долей участия в уставном капитале) которого принадлежат застройщику, осуществляющее деятельность по обеспечению долевого строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов и реализации долей в многоквартирном жилом доме или комплексе индивидуальных жилых домов, которое не вправе заниматься какой-либо иной коммерческой деятельностью, за исключением деятельности в специальных экономических зонах;

11) дольщик – физическое лицо (за исключением временно пребывающих иностранцев), юридическое лицо или лицо, осуществляющее деятельность в соответствии с договором о совместной деятельности (простое товарищество, консорциум), заключившее договор о долевом участии в жилищном строительстве с целью получения доли в многоквартирном жилом доме или комплексе индивидуальных жилых домов.

Глава 2. Порядок рассмотрения документов по проекту строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов для заключения договора о предоставлении гарантии или договоров в рамках реновации

Параграф 1. Прием и учет Единым оператором заявок застройщика и уполномоченной компании для заключения договора о предоставлении гарантии

4. Заявка по проекту строительства от застройщика и уполномоченной компании (далее – заявка) подается в электронном виде посредством информационной системы Единого оператора по форме согласно приложению 1 к настоящим Правилам. Заявка подписывается застройщиком и уполномоченной компанией электронной цифровой подписью.

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

При повторном обращении застройщика с новым проектом строительства в течение одного года, предоставление документов Единому оператору, указанных в пункте 1, подпункте 1) пункта 2, подпункте 1) пункта 8 и подпункте 3) пункта 9 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 регистрации Единым оператором соответствующей заявки с необходимыми документами.

Регистрация заявки осуществляется в рабочие дни и в рабочее время. В случае поступления заявки вне рабочего времени ее регистрация производится на следующий рабочий день.

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

Параграф 2. Порядок рассмотрения Единым оператором заявки застройщика и уполномоченной компании для заключения договора о предоставлении гарантии

7. Рассмотрение заявки Единым оператором предусматривает следующие этапы:

1) проверка полноты предоставленных документов по проекту строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов согласно перечню документов, указанных в приложении 2 к настоящим Правилам;

2) регистрация заявки и анализ предоставленных документов по проекту строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов;

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 или комплекса индивидуальных жилых домов 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. Для расчета показателей и факторов риска, установленных в приложении 4 к настоящим Правилам, проводится анализ финансовой отчетности (бухгалтерский баланс, отчет о прибылях и убытках, отчет о движении денежных средств, отчет об изменениях в собственном капитале) застройщика за последний финансовый год.

12. 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 12 настоящих Правил;
- 7) наличия или отсутствия судебных разбирательств имущественного характера в отношении застройщика и уполномоченной компании;
- 8) изучения информации об уполномоченной компании и застройщике из официально признанных источников о наличии (отсутствии) задолженности по налогам и другим обязательным платежам в бюджет.

13. Если проект строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов реализуется уполномоченной компанией являющейся участницей специальной экономической зоны (далее – участник СЭЗ), договор строительного подряда содержит приобретение уполномоченной компанией части материалов и (или) оборудования, предусмотренных проектно-сметной документацией.

14. 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.

Параграф 3. Решение о выдаче гарантии и заключении Единым оператором с застройщиком и уполномоченной компанией договора о предоставлении гарантии

15. 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, вступивших в законную силу, в отношении имущества и обязательств застройщика, уполномоченной компании;

5) по результатам проверки рассмотрения документов по проекту строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов в соответствии с Законом;

6) при нерентабельности проекта, подтвержденных финансово-экономическими расчетами, в том числе анализом рентабельности, ликвидности и возможных рисков реализации проекта;

7) если за последние три года до даты подачи заявки на заключение договора о предоставлении гарантии по проекту застройщика, уполномоченной компании при осуществлении строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов Единым оператором был объявлен гарантийный случай;

8) принятие решения о заключении договора о предоставлении гарантии может повлечь за собой нарушение Единым оператором коэффициента максимального риска на одного заемщика (группы заемщиков), установленного нормативным правовым актом уполномоченного органа, осуществляющего государственное регулирование, контроль и надзор финансового рынка и финансовых организаций;

9) несоответствие проекта строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов утвержденным градостроительным проектам

16. При принятии положительного решения по выдаче гарантии, Единым оператором утверждается размер гарантийного взноса по проекту в соответствии с Методикой определения размера гарантийного взноса, утвержденной приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 28 июля 2016 года № 338 (зарегистрирован в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов за № 14190) (далее – Методика определения размера гарантийного взноса).

При необходимости Единым оператором при принятии положительного решения по выдаче гарантии запрашивается у застройщика и (или) уполномоченной компании гарантия аффилированных и связанных юридических и физических лиц.

17. Для применения ставки гарантийного взноса застройщику необходимо набрать 60 и более баллов по фактору рисков, оцениваемых в соответствии с приложением 4 к настоящим Правилам.

18. Положительное решение Единого оператора является основанием для заключения договора о предоставлении гарантии.

Параграф 4. Прием и учет Единым оператором заявок застройщика и уполномоченной компании на заключение договоров в рамках реновации

19. Застройщик и уполномоченная компания для заключения с Единым оператором договоров в рамках реновации подают заявки:

на заключение договора о реновации в рамках гарантии (далее - договор о реновации);

на заключение (присоединение Единого оператора) договора о предоставлении гарантии долевого участия в жилищном строительстве в рамках реновации.

Заявка на заключение (присоединение Единого оператора) договора о предоставлении гарантии в рамках реновации подается только при наличии заключенного между Единым оператором, застройщиком и уполномоченной компанией договора о реновации.

20. Заявки по проекту строительства в рамках реновации от застройщика и уполномоченной компании подаются в электронном виде посредством информационной системы Единого оператора по форме согласно приложению 5 к настоящим Правилам. Заявки подписываются застройщиком и уполномоченной компанией электронной цифровой подписью.

21. Застройщик и уполномоченная компания прилагают к заявке на заключение договора о реновации перечень документов согласно приложению 6 к настоящим Правилам, к заявке на заключение (присоединение Единого оператора) договора о предоставлении гарантии в рамках реновации перечень документов согласно приложению 7 к настоящим Правилам. При этом прилагаемый к заявке на заключение договора о реновации и заявке на заключение (присоединение Единого оператора) договора о предоставлении гарантии в рамках реновации индикативный план финансирования проекта строительства составляется по форме согласно приложению 8 к настоящим Правилам.

При повторном обращении застройщика с новым проектом строительства в рамках реновации в течение одного года, предоставление документов Единому оператору, указанных в пункте 1, подпункте 1) пункта 3, пункте 7, пункте 8 приложения 6 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.

22. Срок рассмотрения заявки на заключение договора о реновации и заявки на заключение (присоединение Единого оператора) договора о предоставлении гарантии в рамках реновации составляет двадцать рабочих дней со дня поступления соответствующей заявки. Днем обращения застройщика и уполномоченной компании считается день регистрации Единым оператором соответствующей заявки с необходимыми документами.

Регистрация заявки осуществляется в рабочие дни и в рабочее время. При поступлении заявки вне рабочего времени ее регистрация производится на следующий рабочий день.

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

Параграф 5. Порядок рассмотрения Единым оператором заявки застройщика и уполномоченной компании на заключение договора о реновации

23. Рассмотрение заявки на заключение договора о реновации предусматривает следующее:

- 1) проверка полноты предоставленных документов по проекту реновации, согласно перечню документов, указанному в приложении 6 к настоящим Правилам;
- 2) регистрация заявки и анализ предоставленных документов по проекту реновации;
- 3) принятие решения о заключении либо об отказе в заключении договора о реновации.

24. Решение Единого оператора о заключении либо мотивированный отказ в заключении договора о реновации основывается на результатах анализа представленных документов.

Решения Единого оператора о заключении договора о реновации, предусматривающие отлагательные условия, являются обязательными для исполнения уполномоченной компанией и (или) застройщиком в срок, установленный такими решениями.

25. Анализ документов по заявке на заключение договора о реновации включает в себя финансовую и юридическую оценку.

26. 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) анализ обоснованности индикативной стоимости строительства, согласно индикативному плану финансирования, предоставленному по форме согласно приложению 8 к настоящим Правилам.

27. Для расчета показателей и факторов риска, установленных в приложении 4 к настоящим Правилам, проводится анализ финансовой отчетности (бухгалтерский баланс, отчет о прибылях и убытках, отчет о движении денежных средств, отчет об изменениях в собственном капитале) застройщика за последний финансовый год.

28. Юридическая оценка и установление наличия (отсутствия) правовых, репутационных рисков по проекту реновации проводится 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 или отсутствия судебных разбирательств имущественного характера в отношении застройщика и уполномоченной компании;

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

29. За рассмотрение заявки на заключение договора о реновации взимается 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.

Параграф 6. Порядок рассмотрения Единым оператором заявки застройщика и уполномоченной компании на заключение (присоединение Единого оператора) договора о предоставлении гарантии в рамках реновации

30. Рассмотрение заявки на заключение (присоединение Единого оператора) договора о предоставлении гарантии в рамках реновации предусматривает следующее:

- 1) мониторинг исполнения обязательств по договору о реновации;
- 2) проверка полноты предоставленных документов по проекту реновации, согласно перечню документов, указанному в приложении 7 к настоящим Правилам;
- 3) регистрация заявки и анализ предоставленных документов по проекту реновации;
- 4) принятие решения о заключении либо об отказе в заключении (присоединении Единого оператора) договора о предоставлении гарантии в рамках реновации.

31. Решение Единого оператора о заключении либо мотивированный отказ в заключении (присоединении Единого оператора) договора о предоставлении гарантии в рамках реновации основывается на результатах анализа представленных документов.

Решения Единого оператора о заключении договора о реновации, предусматривающие отлагательные условия, являются обязательными для исполнения уполномоченной компанией и (или) застройщиком в срок, установленный такими решениями.

32. Анализ документов по проекту реновации включает в себя финансовую и юридическую оценку.

33. Финансовая оценка предусматривает:

1) анализ наличия у застройщика активов, величина которых должна быть не менее десяти процентов от совокупных активов, остающихся после вычета краткосрочных и долгосрочных обязательств, за последние два финансовых года согласно его финансовой отчетности, подтвержденной аудиторским заключением;

2) анализ соответствия застройщика требованию о величине коэффициента, исчисленного путем соотношения заемных средств и собственного капитала, не

превышающего семи в течение всего срока строительства многоквартирного жилого дома до приемки его в эксплуатацию.

34. Юридическая оценка и установление наличия (отсутствия) правовых, репутационных рисков по проекту реновации проводится путем:

1) обзора правоустанавливающих документов застройщика, уполномоченной компании (при внесении изменений в указанные документы);

2) обзора документов о корпоративном управлении, решений коллегиальных органов управления и основных доверенностей уполномоченной компании (при внесении изменений в указанные документы);

3) анализа правоустанавливающих документов на имущество уполномоченной компании, предполагаемое к передаче в доверительное управление в соответствии со статьей 35 Закона (при внесении изменений в указанные документы);

4) анализа законности формирования уставного капитала уполномоченной компании, сведений об участниках (акционерах), сведений об аффилированных лицах уполномоченной компании (при наличии изменений в указанные сведения);

5) наличия или отсутствия судебных разбирательств имущественного характера в отношении застройщика, уполномоченной компании и собственников объекта(-ов) реновации и (или) недвижимого имущества, входящего в объект реновации;

6) изучения информации об уполномоченной компании, застройщике и собственниках объекта(-ов) реновации и (или) недвижимого имущества, входящего в объект реновации, из официально признанных источников о наличии (отсутствии) задолженности по налогам и другим обязательным платежам в бюджет;

7) анализ исполнения застройщиком и уполномоченной компанией всех условий, указанных в договоре о реновации и договоре о предоставлении гарантии в рамках реновации;

8) наличие подписанного застройщиком, уполномоченной компанией и всеми собственниками объекта реновации и (или) недвижимого имущества, входящего в объект реновации, договора о предоставлении гарантии в рамках реновации, составленного по типовой форме, утвержденной уполномоченным органом в сфере долевого участия в жилищном строительстве в соответствии с подпунктом 3-1) статьи 5 Закона;

9) анализ правоустанавливающих и идентификационных документов на объект(-ы) реновации и (или) недвижимого имущества, входящего в объект реновации.

Параграф 7. Порядок рассмотрения Единым оператором документов застройщика и уполномоченной компании для заключения дополнительного соглашения к договору о предоставлении гарантии в рамках реновации в связи с разработкой проектно-сметной документации по проекту реновации

35. Застройщик и уполномоченная компания в течение 10 рабочих дней после получения положительного заключения комплексной вневедомственной экспертизы по проектно-сметной документации обращаются в Единый оператор для заключения дополнительного соглашения к договору о предоставлении гарантии в рамках реновации в связи с разработкой проектно-сметной документации и предоставляют перечень документов по проекту реновации согласно приложению 9 к настоящим Правилам.

36. На основании анализа документов, предоставленных в соответствии с пунктом 34 настоящих Правил, осуществляется внесение изменений в заключенный договор о предоставлении гарантии в рамках реновации.

37. Анализ документов для заключения дополнительного соглашения к договору о предоставлении гарантии в рамках реновации включает в себя финансовую и юридическую оценку.

38. Финансовая оценка предусматривает:

- 1) анализ адекватности ценовой политики уполномоченной компании;
- 2) оценка полноты необходимых работ для завершения строительства;
- 3) анализ обоснованности бюджета (сметы) строительства: объемов и стоимости строительства.

39. Юридическая оценка и установление наличия (отсутствия) правовых, репутационных рисков по проекту реновации проводится путем:

- 1) наличия необходимых разрешительных документов уполномоченной компании и подрядчика (генерального подрядчика);
- 2) анализа основных положений договора строительного подряда уполномоченной компании с подрядчиком (генеральным подрядчиком), с учетом особенностей, определенных пунктом 41 настоящих Правил;
- 3) наличия или отсутствия судебных разбирательств имущественного характера в отношении застройщика и уполномоченной компании;
- 4) изучения информации об уполномоченной компании, застройщике из официально признанных источников о наличии (отсутствии) задолженности по налогам и другим обязательным платежам в бюджет.

40. Дополнительное соглашение к договору о предоставлении гарантии в рамках реновации заключается после заключения договора залога земельного участка вместе с объектом незавершенного строительства по типовой форме, утвержденной приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 30 сентября 2016 года № 433 (зарегистрирован в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов за №14521).

41. Если проект строительства многоквартирного жилого дома реализуется уполномоченной компанией являющейся участником СЭЗ, допускается приобретение

уполномоченной компанией части материалов и (или) оборудования, предусмотренных проектно-сметной документацией.

Параграф 8. Решение о выдаче гарантии и заключении Единым оператором с застройщиком и уполномоченной компанией договоров в рамках реновации

42. Единый оператор отказывает в заключении договора о реновации и заключении (присоединение Единого оператора) договора о предоставлении гарантии в рамках реновации по следующим основаниям:

1) несоответствие застройщика, уполномоченной компании требованиям, установленным Законом;

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

3) наличие судебных решений, вступивших в законную силу, в отношении имущества и обязательств застройщика, уполномоченной компании;

4) по результатам проверки рассмотрения документов по проекту реновации с применением механизмов долевого участия в соответствии с Законом.

5) при нерентабельности и неэффективности проекта, подтвержденных индикативными финансово-экономическими расчетами, в том числе анализом рентабельности, ликвидности и возможных рисков реализации проекта;

6) если за последние три года до даты подачи заявки на заключение договора о реновации по проекту реновации застройщика, уполномоченной компании при осуществлении строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов Единым оператором был объявлен гарантийный случай;

7) несоответствие проекта реновации утвержденным градостроительным проектам.

При этом, Единый оператор, помимо оснований, предусмотренных подпунктами 1) - 8) настоящего пункта, отказывает в заключении (присоединении Единого оператора) договора о предоставлении гарантии в рамках реновации по следующим основаниям:

1) несвоевременное заключение застройщиком и уполномоченной компанией договоров:

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;

2) при несоответствии договора о предоставлении гарантии в рамках реновации условиям договора о реновации;

3) при непредставлении застройщиком и уполномоченной компанией договора о предоставлении гарантии в рамках реновации для присоединения к нему Единого оператора в течение трех месяцев с момента заключения договора о реновации.

43. При принятии положительного решения по выдаче гарантии, Единым оператором утверждается размер гарантийного взноса по проекту в соответствии с Методикой определения размера гарантийного взноса.

При необходимости Единым оператором при принятии положительного решения по выдаче гарантии запрашивается у застройщика и (или) уполномоченной компании гарантия аффилированных и связанных юридических и физических лиц.

44. Для применения ставки гарантийного взноса застройщику необходимо набрать 60 и более баллов по фактору рисков, оцениваемых в соответствии с приложением 4 к настоящим Правилам.

45. Положительное решение Единого оператора является основанием для заключения договора о реновации и договора о предоставлении гарантии в рамках реновации.

Приложение 1 к Правилам
рассмотрения документов
по проекту строительства
многоквартирного жилого дома
или комплекса индивидуальных
жилых домов для заключения
договора о предоставлении
гарантии или договоров
в рамках реновации
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 гарантии Единым оператором жилищного строительства (далее - Единый оператор) для организации 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)	
Предполагаемая структура финансирования проекта (механизм финансирования и его параметры, структура обеспечения и другие).	
Застройщик	Уполномоченная компания
Должность	
Фамилия Имя Отчество (при его наличии)	
(место подписи)	
Место печати (при наличии)	Фамилия Имя Отчество (при его наличии)
	(место подписи)

Приложение 2 к Правилам рассмотрения документов по проекту строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов для заключения договора о предоставлении гарантии или договоров в рамках реновации

Перечень документов на заключение договора о предоставлении гарантии

1. Учредительные документы застройщика и уполномоченной компании (нотариально удостоверенная копия устава и учредительного договора (при наличии)).

2. Документы, подтверждающие соответствие застройщика требованиям пунктов 1 и (или) 1-1 статьи 8 Закона:

1) копии актов ввода в эксплуатацию проекта строительства, с учетом сданных квадратных метров, подтверждающие опыт застройщика по возведению многоквартирных жилых домов и/или комплекса индивидуальных жилых домов, в том числе по государственному заказу;

2) финансовая отчетность застройщика за последние два финансовых года, подтвержденная аудиторским заключением. Финансовая отчетность застройщика за последний финансовый период (квартал, полугодие), предшествующий дате подачи заявки, расшифровка статей финансовой отчетности, подписанная руководителем/главным бухгалтером застройщика, заверенная их печатью (при наличии).

3. Документы, подтверждающие выполнение уполномоченной компанией требований, предусмотренных пунктами 2 и 3 статьи 8 Закона:

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

2) договор купли-продажи (мены, дарения или иной сделки об отчуждении земельного участка), либо решение местных исполнительных органов или судебных

органов о признании права частной собственности на земельный участок, права землепользования и иных вещных прав на землю (нотариально засвидетельствованная копия);

3) акт на право частной собственности на земельный участок, либо акт на право временного (возмездного) землепользования, либо кадастровый паспорт объекта недвижимости (копия, нотариально засвидетельствованная/копия электронного документа);

4) 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;

5) 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);

6) проектно-сметная документация (в электронном виде в формате PDF (Portable Document Format), а также сметная документация в универсальном формате представления исходных данных и результатов расчета локальных ресурсных смет (KENML) с положительным заключением комплексной вневедомственной экспертизы, либо письма-разрешения от правообладателя и автора проекта на получение проектно-сметной документации по заявленному проекту (при прохождении проекта государственной комплексной вневедомственной экспертизы);

7) копии технических условий по обеспечению объекта инженерными сетями и письма о наличии магистральных сетей;

8) выписка об остатке и движении денег по банковскому счету, подтверждающая наличие денег на оплату гарантийного взноса по договору о предоставлении гарантии;

9) копия договора, заключенного между уполномоченной компанией и подрядчиком (генеральным подрядчиком) с утвержденным планом производства строительно-монтажных работ.

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

10) выкопировка из проекта детальной планировки.

4. Документ 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.

7. Документ, предоставляемый застройщиком/уполномоченной компанией в Единый оператор для проведения финансовой оценки, предусмотренный подпунктом 2) пункта 3 статьи 33 Закона:

информация по источникам финансирования проекта, наличие дополнительных обязательств и документов по источникам собственного участия застройщика и уполномоченной компании в проекте.

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

документ о государственной регистрации/перерегистрации юридического лица (при изменении наименования компании, сведения из Национального реестра бизнес-идентификационных номеров об изменении наименования компании).

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

1) 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));

2) 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));

3) 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)).

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

отчет независимой оценочной компании об оценке движимого и недвижимого имущества.

11. Нотариально заверенное согласие застройщика на подписание Акта приема-передачи в доверительное управление Единому оператору акций/доли участия в уполномоченной компании.

12. Согласие застройщика, уполномоченной компании и генерального подрядчика на получение (выгрузку) данных из кредитных бюро, действующих в соответствии с законодательством Республики Казахстан.

13. Сведения об аффилированных лицах (связанных сторон) застройщика и уполномоченной компании.

14. Справка о наличии и номере банковского счета Застройщика с указанием оборотов по дебету и кредиту за 2 (два) последних года, исходящего остатка на запрашиваемую дату.

15. Справка о наличии и номере банковского счета Уполномоченной компании с указанием исходящего остатка на запрашиваемую дату, и выписка об остатке и движении денег по банковскому счету за 2 (два) последних года.

16. Список строящихся объектов застройщика и его уполномоченных компаний с информацией о текущем состоянии и источниках финансирования.

17. Информация об осуществленных продажах по проекту многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов.

Приложение 3 к Правилам
рассмотрения документов
по проекту строительства
многоквартирного жилого
дома или комплекса
индивидуальных жилых домов
для заключения договора
о предоставлении гарантии
или договоров в рамках реновации
Форма

План финансирования проекта строительства

1. План проектных затрат и график финансирования строительства

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

* стоимость понесенных затрат на незавершенное строительство и оплата иных затрат (при начатом строительстве)

2. План продаж и сдачи в аренду помещений в многоквартирном жилом доме или комплексе индивидуальных жилых домов";

				Цена продажи/		

№	Наименование помещения	Количество комнат	Общая площадь, квадратных метров	аренды за 1 квадратный метр, тысяч тенге	Сумма, тысяч тенге	План продаж и сдачи в аренду помещений, _____ год, тысяч тенге		
						месяц	месяц	месяц
	квартиры							
	индивидуальные жилые дома							
	машиноместо							
	коммерческие помещения							
Итого								

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 _____

Должность _____

Фамилия Имя Отчество (при его наличии)
(место подписи)

Место печати (при наличии)

Уполномоченная компания _____

Должность _____

Фамилия Имя Отчество (при его наличии)
(место подписи)

Приложение 4 к Правилам
рассмотрения документов
по проекту строительства
многоквартирного жилого дома
или комплекса индивидуальных
жилых домов для заключения
договора о предоставлении
гарантии или договоров
в рамках реновации

Многофакторная модель, основанная на оценке показателей и факторов риска

Наименование показателя	Фактор риска	Значение показателя и балл
	1) Коэффициент рентабельности деятельности (чистая прибыль / выручка) отражает степень эффективности использования материальных,	От 0 до 0,02 - 0 баллов Свыше 0,02 до 0,05 - 1 балл Свыше 0,05 до 0,08 - 2 балла Свыше 0,08 до 0,11 - 3 балла Свыше 0,11 до 0,14 - 4 балла Свыше 0,14 до 0,17 - 5 баллов

	<p>трудовых, денежных и других ресурсов от 0 до 7 баллов</p>	<p>Свыше 0,17 до 0,2 - 6 баллов Свыше 0,20 - 7 баллов</p>
1. Показатели рентабельности (от 0 до 20 баллов)	<p>2) Коэффициент рентабельности активов (чистая прибыль / активы) показывает способность организации генерировать прибыль без учета структуры его капитала, качество управления активами от 0 до 6 баллов</p>	<p>0 - 0 баллов От 0 до 0,02 - 1 балл Свыше 0,02 до 0,04 - 2 балла Свыше 0,04 до 0,06 - 3 балла Свыше 0,06 до 0,08 - 4 балла Свыше 0,08 до 0,1 - 5 баллов Свыше 0,1 - 6 баллов</p>
	<p>3) Коэффициент рентабельности собственного капитала (чистая прибыль / собственный капитал) показывает, насколько эффективно использован вложенный собственный капитал от 0 до 7 баллов</p>	<p>Менее или равно 0 - 0 баллов Свыше 0 до 0,03 - 1 балл Свыше 0,03 до 0,06 - 2 балла Свыше 0,06 до 0,09 - 3 балла Свыше 0,09 до 0,12 - 4 балла Свыше 0,12 до 0,15 - 5 баллов Свыше 0,15 до 0,18 - 6 баллов Свыше 0,18 - 7 баллов</p>
	<p>Коэффициент текущей ликвидности (краткосрочные активы / краткосрочные обязательства) показывает уровень покрытия краткосрочных обязательств оборотным капиталом от 0 до 10 баллов</p>	<p>менее 0,70 - 0 баллов Свыше 0,70 до 0,75 - 1 балл Свыше 0,75 до 0,80 - 2 балла Свыше 0,80 до 0,85 - 3 балла Свыше 0,85 до 0,90 - 4 балла Свыше 0,90 до 0,95 - 5 баллов Свыше 0,95 до 1,00 - 6 баллов Свыше 1,00 до 1,05 - 7 баллов Свыше 1,05 до 1,10 - 8 баллов Свыше 1,10 до 1,20 - 9 баллов Свыше 1,20 - 10 баллов</p>
2. Показатели ликвидности (от 0 до 10 баллов)	<p>1) Коэффициент автономии ((собственный капитал + резервы) / активы) определяет независимость финансового</p>	<p>От 0 до 0,10 - 0 баллов Свыше 0,10 до 0,12 - 1 балл Свыше 0,12 до 0,14 - 2 балла Свыше 0,14 до 0,16 - 3 балла Свыше 0,16 до 0,18 - 4 балла Свыше 0,18 до 0,20 - 5 баллов</p>

	состояния организации от заемных источников средств от 0 до 10 баллов	Свыше 0,20 до 0,22 - 6 баллов Свыше 0,22 до 0,24 - 7 баллов Свыше 0,24 до 0,28 - 8 баллов Свыше 0,28 до 0,30 - 9 баллов Свыше 0,30 - 10 баллов
3. Показатели финансовой устойчивости (от 0 до 30 баллов)	2) Коэффициент маневренности (собственные оборотные средства / собственный капитал) показывает способность организации поддерживать уровень собственного оборотного капитала и пополнять оборотные средства в случае необходимости за счет собственных источников от 0 до 10 баллов	От 0 до 0,10 - 0 баллов Свыше 0,10 до 0,12 - 1 балл Свыше 0,12 до 0,14 - 2 балла Свыше 0,14 до 0,16 - 3 балла Свыше 0,16 до 0,18 - 4 балла Свыше 0,18 до 0,20 - 5 баллов Свыше 0,20 до 0,22 - 6 баллов Свыше 0,22 до 0,24 - 7 баллов Свыше 0,24 до 0,28 - 8 баллов Свыше 0,28 до 0,30 - 9 баллов Свыше 0,30 - 10 баллов
	3) Коэффициент финансового рычага (краткосрочные и долгосрочные финансовые обязательства / собственный капитал) показывает уровень формирования активов за счет собственного капитала и характеризует степень независимости застройщика от заемных источников. Характеризует независимость предприятия от заемных источников Рекомендуемое значение - не более 4. от 0 до 10 баллов	Свыше 7,0 - 0 баллов Свыше 6,0 до 7,0 - 1 балл Свыше 5,5 до 6,0 - 2 балла Свыше 5,0 до 5,5 - 3 балла Свыше 4,5 до 5,0 - 4 балла Свыше 4,0 до 4,5 - 5 баллов Свыше 3,5 до 4,0 - 6 баллов Свыше 3,0 до 3,5 - 7 баллов Свыше 2,5 до 3,0 - 8 баллов Свыше 2,0 до 2,5 - 9 баллов Менее 2,0 - 10 баллов

4. Опыт работы компании-застройщика (от 1 до 10 баллов)	Объем введенной в эксплуатацию площади жилья (квадратных метров) или объем введенного в эксплуатацию жилья (квадратных метров) от 1 до 10 баллов	При строительстве в городах республиканского значения, столице, тысяч квадратных метров	При строительстве в и н ы х административно-территориальных единицах, тысяч квадратных метров	баллы	
		от 10 до 20	от 5 до 10		1
		от 20 до 30	от 10 до 15		2
		от 30 до 40	от 15 до 20		3
		от 40 до 50	от 20 до 25		4
		от 50 до 60	от 25 до 30		5
		от 60 до 70	от 30 до 35		6
		от 70 до 80	от 35 до 40		7
		от 80 до 90	от 40 до 45		8
		от 90 до 100	от 45 до 50		9
	Свыше 100	Свыше 50	10		
5. Юридические показатели (от 0 до 20 баллов)	Наличие неисполненных исполнительных производств имущественного характера в отношении застройщика по требованиям третьих лиц (общая сумма требований / собственный капитал)	5 % и более - 0 баллов 3 % до 5 % - 5 баллов 0 % до 3 % - 10 баллов			
	Наличие неисполненных исполнительных производств имущественного характера в отношении уполномоченной компании по требованиям третьих лиц (общая сумма требований / собственный капитал)	5 % и более - 0 баллов 3 % до 5 % - 5 баллов 0 % до 3 % - 10 баллов			
6. Количество выданных гарантий	Количество введенных в эксплуатацию объектов, получивших	0 - 0 баллов 1 - 5 баллов			

на завершение строительства (от 0 до 10 баллов)	гарантию Единого оператора, за весь срок	2 - 7 баллов 3 и более - 10 баллов
7. Количество продлений (от (-5) до 0 баллов)	Максимальное количество продлений сроков по введенным в эксплуатацию объектам, получившим гарантию Единого оператора, за 2 последних года	3 - (-5) баллов 2 - (-3) балла 1 - (-1) балл 0 - 0 баллов

Приложение 5 к Правилам рассмотрения документов по проекту строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов для заключения договора о предоставлении гарантии или договоров в рамках реновации
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 гарантии Единым оператором жилищного строительства (далее - Единый оператор) для организации долевого участия в жилищном строительстве способом получения гарантии Единого оператора в рамках реновации. 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	
Сроки реализации проекта	
Общая стоимость проекта (тысяч тенге)	
Предполагаемая структура финансирования проекта (механизм финансирования и его параметры, структура обеспечения и другие).	
Застройщик	

_____	Уполномоченная компания
Должность	_____
_____	Должность
Фамилия Имя Отчество (при его наличии)	_____
(место подписи)	Фамилия Имя Отчество
Место печати (при наличии)	(при его наличии) (место подписи)

Приложение 6 к Правилам рассмотрения документов по проекту строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов для заключения договора о предоставлении гарантии или договоров в рамках реновации

Перечень документов на заключение договора о реновации в рамках гарантии

1. Учредительные документы застройщика и уполномоченной компании (нотариально удостоверенная копия устава и учредительного договора (при наличии)).

2. Информация об объекте реновации:

1) письмо местного исполнительного органа о реализации застройщиком и/или уполномоченной компанией объекта реновации в рамках программы реновации;

2) сведения о всех собственниках жилища в объекте реновации и/или недвижимого имущества, входящего в объект реновации;

3) информация о технико-экономических показателях проекта реновации;

4) выкопировка из проекта детальной планировки.

3. Документы, подтверждающие соответствие застройщика требованиям пункта 1 статьи 8-1 настоящего 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;

2) финансовая отчетность застройщика за последние два финансовых года, подтвержденная аудиторским заключением. Финансовая отчетность застройщика за последний финансовый период (квартал, полугодие), предшествующий дате подачи заявки, расшифровка статей финансовой отчетности, подписанная руководителем/главным бухгалтером застройщика, заверенная их печатью (при наличии).

4. Документы, подтверждающие выполнение уполномоченной компанией требований, предусмотренных подпунктом 2) пункта 3 статьи 8-1 настоящего Закона:

выписка об остатке и движении денег по банковскому счету, подтверждающая наличие денег, планируемых для расходования в соответствии со статьей 20 Закона, в сумме, эквивалентной стоимости жилища, которое будет передано собственникам объекта реновации и (или) недвижимого имущества, входящего в объект реновации, но

не менее тридцати процентов от заявленной проектной стоимости, а также на предоставление временного жилья собственникам объекта реновации и (или) недвижимого имущества, входящего в объект реновации, в размере, определенном порядком предоставления уполномоченной компанией временного жилья и (или) компенсационных выплат собственникам объекта реновации и (или) недвижимого имущества, входящего в объект реновации, с учетом продления срока строительства.

5. Документ об уплате комиссии за рассмотрение заявки.

6. Бизнес-план и Индикативный 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.

7. Документ, предоставляемый застройщиком/уполномоченной компанией для проведения юридической оценки, предусмотренной подпунктом 1) пункта 4 статьи 33 Закона:

документ о государственной регистрации/перерегистрации юридического лица (при изменении наименования компании, сведения из Национального реестра бизнес-идентификационных номеров об изменении наименования компании).

8. 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)).

9. Сведения об аффилированных лицах (связанных сторон) застройщика и уполномоченной компании.

10. Справка о наличии и номере банковского счета Застройщика с указанием оборотов по дебету и кредиту за 2 (два) последних года и исходящего остатка на запрашиваемую дату.

11. Справка о наличии и номере банковского счета Уполномоченной компании с указанием исходящего остатка на запрашиваемую дату и выписка об остатке и движении денег по банковскому счету за 2 (два) последних года.

12. Список строящихся объектов застройщика и его уполномоченных компаний с информацией о текущем состоянии и источниках финансирования (при наличии).

13. Документы о предоставлении временного жилья собственникам объекта реновации и (или) недвижимого имущества входящего в объект реновации в размере или об осуществляемой компенсационной выплате собственникам объекта реновации и (или) недвижимого имущества входящего в объект реновации на весь срок строительства и реализации Проекта с учетом продления срока строительства.

Перечень документов на заключение договора о предоставлении гарантии в рамках реновации

1. Учредительные документы застройщика и уполномоченной компании (нотариально удостоверенная копия устава и учредительного договора (при наличии)).

2. Постановление местного исполнительного органа на изыскательные работы по объекту реновации (при наличии).

3. Подписанное всеми собственниками недвижимости объекта реновации и уполномоченной компанией электронное Соглашение в рамках реализации проекта реновации составленное согласно типовой форме, утвержденной Единым оператором.

4. Подписанный всеми собственниками недвижимости объекта реновации, застройщиком и уполномоченной компанией в установленном законодательством порядке договор о предоставлении гарантии в рамках реновации по типовой форме, утвержденной уполномоченным органом.

5. Документы, подтверждающие соответствие застройщика требованиям подпунктом 2) и 3) пункта 1 статьи 8-1 настоящего Закона:

финансовая отчетность застройщика за последние два финансовых года, подтвержденная аудиторским заключением. Финансовая отчетность застройщика за последний финансовый период (квартал, полугодие), предшествующий дате подачи заявки, подписанная руководителем/ главным бухгалтером застройщика, заверенная их печатью (при наличии).

6. Проект Договора залога банковского вклада, заключаемый между Единым оператором, уполномоченной компанией и банком второго уровня, на сумму, эквивалентной стоимости жилища, которое будет передано собственникам объекта реновации и (или) недвижимого имущества, входящего в объект реновации, но не менее тридцати процентов от заявленной проектной стоимости.

7. Выписка об остатке и движении денег по банковскому счету уполномоченной компании, подтверждающая наличие денег, планируемых на предоставление временного жилья собственникам объекта реновации и (или) недвижимого имущества, входящего в объект реновации, в размере, определенном порядке предоставления уполномоченной компанией временного жилья и (или) компенсационных выплат собственникам объекта реновации и (или) недвижимого имущества, входящего в объект реновации, с учетом продления срока строительства, а также подтверждающая наличие денег на оплату гарантийного взноса по договору о предоставлении гарантии в рамках реновации.

8. Бизнес-план и Индикативный 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.

9. Документ, предоставляемый застройщиком/уполномоченной компанией для проведения юридической оценки, предусмотренной подпунктом 1) пункта 4 статьи 33 Закона:

1) документ о государственной перерегистрации юридического лица (при изменении наименования компании, сведения из Национального реестра бизнес-идентификационных номеров об изменении наименования компании);

2) 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)).

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

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)).

11. Правоустанавливающие и идентификационные документы на объект(-ы) реновации и (или) недвижимого имущества, входящего в объект реновации, копии документов удостоверяющих личность собственников объекта(-ов) реновации и (или) недвижимого имущества.

12. Сведения о зарегистрированных правах (обременениях) на недвижимость всех собственников жилища в объекте реновации и/или недвижимого имущества, входящего в объект реновации.

При этом документы, указанные в пунктах 1, 8 и 9 Перечня документов на заключение договора о предоставлении гарантии в рамках реновации, предоставляются , в случае изменения их правового положения и/или внесения изменений в регистрационные документы или иных изменений.

Приложение 8 к Правилам
рассмотрения документов
по проекту строительства
многоквартирного жилого дома
или комплекса индивидуальных
жилых домов для заключения
договора о предоставлении
гарантии или договоров
в рамках реновации

Индикативный план финансирования проекта строительства в рамках реновации

1. План проектных затрат и график финансирования строительства

№	Наименование работ	Индикативная стоимость, 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	Количество комнат	Общая площадь, квадратных метров	Цена продажи/аренды за 1 квадратный метр, тысяч тенге	Сумма, тысяч тенге	План продаж и сдачи в аренду помещений, _____ год, тысяч тенге		
						месяц	месяц	месяц
	квартиры							
	машиноместо							
	коммерческие помещения							
Итого								

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

 Фамилия Имя Отчество (при его наличии)

 Фамилия Имя Отчество (при его наличии)

(место подписи)

(место подписи)

Место печати (при наличии)

Приложение 9 к Правилам рассмотрения документов по проекту строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов для заключения договора о предоставлении гарантии или договоров в рамках реновации

Документы, предоставляемые застройщиком и уполномоченной компанией для заключения дополнительного соглашения к договору о предоставлении гарантии в рамках реновации в связи с разработкой проектно-сметной документации

1. Электронные копии архитектурно – планировочного задания на проектирование, выкопировки из проекта детальной планировки, схем трасс наружных инженерных сетей.

2. Письмо – согласование местного исполнительного органа эскиза (эскизного проекта).

3. Копии документов, подтверждающие начатое строительство (уведомление о начале строительно-монтажных работ, талон о приеме уведомления о начале строительно-монтажных работ, договор авторского надзора).

4. Проектно-сметная документация (в электронном виде в формате PDF (Portable Document Format), а также сметная документация в универсальном формате представления исходных данных и результатов расчета локальных ресурсных смет (KENML) с положительным заключением комплексной вневедомственной экспертизы, либо письма-разрешения от правообладателя и автора проекта на получение проектно-сметной документации по заявленному проекту (при прохождении проекта государственной комплексной вневедомственной экспертизы).

5. Копии технических условий по обеспечению объекта инженерными сетями и письма о наличии магистральных сетей.

6. Копия договора, заключенного между уполномоченной компанией и подрядчиком (генеральным подрядчиком) с утвержденным планом производства строительно-монтажных работ.

Если стороной договора строительного подряда является уполномоченная компания - участник специальной экономической зоны, к заявке прилагаются информация об объеме приобретаемых материалов и (или) оборудования, источниках финансирования таких приобретений;

7. 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.

8. Информация об осуществленных продажах по проекту многоквартирного жилого дома.

9. Договор залога земельного участка.

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

11. акт на право частной собственности на земельный участок, либо акт на право временного (возмездного) землепользования, либо кадастровый паспорт объекта недвижимости (копия, нотариально засвидетельствованная/копия электронного документа).

12. для подтверждения выполнения уполномоченной компанией требования, предусмотренного пунктом 4 статьи 8-1 Закона, предоставляется справка о зарегистрированных правах (обременениях) на недвижимое имущество и его технических характеристиках.

13. Документ, предоставляемый застройщиком/уполномоченной компанией для проведения юридической оценки, предусмотренной подпунктом 2) пункта 4 статьи 33 Закона:

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)).

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

отчет независимой оценочной компании об оценке движимого и недвижимого имущества.