

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

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 Министра промышленности и строительства РК от 25.08.2025 № 315 (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.

      Сноска. Пункт 1 - в редакции приказа Министра промышленности и строительства РК от 25.08.2025 № 315 (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 "Әділет" 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**

      Сноска. Заголовок правил - в редакции приказа Министра промышленности и строительства РК от 25.08.2025 № 315 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

      Сноска. Правила - в редакции приказа Министра индустрии и инфраструктурного развития РК от 30.09.2020 № 504 (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 (далее – Правила) разработаны в соответствии с Законом Республики Казахстан от 7 апреля 2016 года "О долевом участии в жилищном строительства" (далее – Закон) и регламентируют порядок рассмотрения документов по проекту строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов для заключения договора о предоставлении гарантии при организации долевого участия в жилищном строительстве способом получения гарантии Единого оператора жилищного строительства (далее – Единый оператор).

      Сноска. Пункт 1 - в редакции приказа Министра промышленности и строительства РК от 25.08.2025 № 315 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

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

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

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

      4. Прием заявок Единым оператором осуществляется на постоянной основе 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.

      Сноска. Пункт 4 - в редакции приказа Министра индустрии и инфраструктурного развития РК от 28.12.2022 № 757 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней со дня его первого официального опубликования).

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

      При повторном обращении Застройщиком с новым проектом строительства в течение одного года, предоставление документов 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.

      Сноска. Пункт 5 - в редакции приказа Министра индустрии и инфраструктурного развития РК от 28.12.2022 № 757 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней со дня его первого официального опубликования).

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

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

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

      7. Рассмотрение заявки Единым оператором предусматривает следующие этапы:

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

      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.

      Сноска. Пункт 7 - в редакции приказа Министра промышленности и строительства РК от 25.08.2025 № 315 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

      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.

      Сноска. Пункт 9 - в редакции приказа Министра промышленности и строительства РК от 25.08.2025 № 315 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

      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.

      10-1. 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.

      Сноска. Правила дополнены пунктом 10-1 в соответствии с приказом и.о. Министра индустрии и инфраструктурного развития РК от 25.04.2023 № 281 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

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

      1) обзора правоустанавливающих документов Застройщика, Уполномоченной компании;

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

      3) анализа правоустанавливающих документов на имущество Уполномоченной компании, предполагаемое к передаче в доверительное управление в соответствии со статьей 35 Закона;

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

      5) наличия необходимых разрешительных документов Уполномоченной компании и подрядчика (генерального подрядчика);

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

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

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

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

      Сноска. Пункт 11-1 - в редакции приказа Министра промышленности и строительства РК от 25.08.2025 № 315 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

      12. За рассмотрение заявки 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.

**Глава 4. Решение о выдаче гарантии**

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

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

      2) несвоевременное заключение застройщиком и уполномоченной компанией договоров:

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

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

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

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

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

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

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

      Сноска. Пункт 13 с изменением, внесенным приказом Министра промышленности и строительства РК от 25.08.2025 № 315 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

      14-1. Для применения ставки гарантийного взноса застройщику необходимо набрать 60 и более баллов по фактору рисков, оцениваемых в соответствии с приложением 4 к настоящим Правилам.

      Сноска. Правила дополнены пунктом 14-1 в соответствии с приказом и.о. Министра индустрии и инфраструктурного развития РК от 25.04.2023 № 281 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

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

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

|  |  |
| --- | --- |
|  | Приложение 1 к Правилам рассмотрения документов по проекту строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов для заключения договора о предоставлении гарантии |

      Сноска. Верхний правый угол приложения 1 - в редакции приказа Министра промышленности и строительства РК от 25.08.2025 № 315 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

|  |  |
| --- | --- |
|  | 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) |  |
| Стоимость строительства 1 квадратного метра жилья согласно ПСД |  |
| Предполагаемая структура финансирования проекта (механизм финансирования и его параметры, структура обеспечения и другие). |  |

      Приложения к заявке (перечень с приложениями).

|  |  |
| --- | --- |
| Застройщик \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Должность \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Ф.И.О. (при наличии) (место подписи)  МП (при наличии) | Уполномоченная компания \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Должность \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Ф.И.О. (при наличии) (место подписи)  МП (при наличии)". |

|  |  |
| --- | --- |
|  | Приложение 2 к Правилам рассмотрения документов по проекту строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов для заключения договора о предоставлении гарантии |

      Сноска. Верхний правый угол приложения 2 - в редакции приказа Министра промышленности и строительства РК от 25.08.2025 № 315 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

**Перечень документов**

      Сноска. Приложение 2 - в редакции приказа Министра индустрии и инфраструктурного развития РК от 28.12.2022 № 757 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней со дня его первого официального опубликования).

      1. Учредительные документы застройщика и уполномоченной компании (нотариально удостоверенная копия устава).

      2. Документы, подтверждающие соответствие застройщика требованиям пункта 1 статьи 8 Закона Республики Казахстан "О долевом участии в жилищном строительстве" (далее – Закон):

      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.

      Сноска. Пункт 2 с изменением, внесенным приказом Министра промышленности и строительства РК от 25.08.2025 № 315 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

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

      1) договор купли-продажи (мены, дарения или иной сделки об отчуждении земельного участка), либо решение 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);

      2) 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);

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

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

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

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

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

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

      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.

      Сноска. Пункт 3 с изменением, внесенным приказом Министра промышленности и строительства РК от 25.08.2025 № 315 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

      4. Квитанция об уплате комиссии за рассмотрение заявки.

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

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

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

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

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

      документ о государственной регистрации/перерегистрации юридического лица (с портала "электронное правительство") (в случае изменения 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.

|  |  |
| --- | --- |
|  | Приложение 3 к Правилам рассмотрения документов по проекту строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов для заключения договора о предоставлении гарантии |

      Сноска. Верхний правый угол приложения 3 - в редакции приказа Министра промышленности и строительства РК от 25.08.2025 № 315 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

**План финансирования проекта строительства**

      Сноска. Приложение 3 - в редакции приказа Министра индустрии и инфраструктурного развития РК от 28.12.2022 № 757 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней со дня его первого официального опубликования); с изменением, внесенным приказом Министра промышленности и строительства РК от 25.08.2025 № 315 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

      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

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № | 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 |  |  |  |  |  |  |  |
|  | 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 |

      Сноска. Верхний правый угол приложения 4 - в редакции приказа Министра промышленности и строительства РК от 25.08.2025 № 315 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

**Многофакторная модель, основанная на оценке показателей и факторов риска**

      Сноска. Правила дополнены приложением 4 в соответствии с приказом и.о. Министра индустрии и инфраструктурного развития РК от 25.04.2023 № 281 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); с изменением, внесенным приказом Министра промышленности и строительства РК от 25.08.2025 № 315 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование показателя | Фактор риска | Значение показателя и балл | | |
| 1. Показатели рентабельности (от 0 до 20 баллов) | 1) Коэффициент рентабельности деятельности (чистая прибыль / выручка) отражает степень эффективности использования материальных, трудовых, денежных и других ресурсов от 0 до 7 баллов | 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  Свыше 0,17 до 0,2 – 6 баллов  Свыше 0,20 – 7 баллов | | |
| 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 | 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 | | |
| 3) Коэффициент рентабельности собственного капитала (чистая прибыль / собственный капитал) показывает, насколько эффективно использован вложенный собственный капитал от 0 до 7 баллов | 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 | | |
| 2. Показатели ликвидности (от 0 до 10 баллов) | Коэффициент текущей ликвидности (краткосрочные активы / краткосрочные обязательства) показывает уровень покрытия краткосрочных обязательств оборотным капиталом от 0 до 10 баллов | 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 | | |
| 3. Показатели финансовой устойчивости (от 0 до 30 баллов) | 1) Коэффициент автономии ((собственный капитал + резервы) / активы) определяет независимость финансового состояния организации от заемных источников средств 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 | | |
| 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 иных административно-территориальных единицах, тысяч квадратных метров | баллы |
| от 10 до 20 | от 5 до 10 | 1 |
| 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 на завершение строительства (от 0 до 10 баллов) | Количество введенных в эксплуатацию объектов, получивших гарантию Единого оператора, за весь срок | 0 – 0 баллов  1 – 5 баллов  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 | | |

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