

Об утверждении Правил изменения способов организации долевого участия в жилищном строительстве

Приказ Министра индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан от 8 августа 2019 года № 629. Зарегистрирован в Министерстве юстиции Республики Казахстан 13 августа 2019 года № 19233.

В соответствии с подпунктом 11-1) статьи 5 Закона Республики Казахстан "О долевом участии в жилищном строительстве" ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить прилагаемые Правила изменения способов организации долевого участия в жилищном строительстве.

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

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

2) в течение десяти календарных дней со дня государственной регистрации настоящего приказа направление казахском и русском языках в Республиканское государственное предприятие на праве хозяйственного ведения "Институт законодательства и правовой информации Республики Казахстан" для официального опубликования и включения в Эталонный контрольный банк нормативных правовых актов Республики Казахстан;

3) размещение настоящего приказа на интернет-ресурсе Министерства индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан.

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

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

Министр

Р. Скляр

"СОГЛАСОВАН"

Министерство национальной экономики
Республики Казахстан

Утверждены
приказом Министра индустрии и
инфраструктурного развития
Республики Казахстан
от 8 августа 2019 года № 629

Сноска. Правила - в редакции приказа и.о. Министра индустрии и инфраструктурного развития РК от 16.10.2020 № 538 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Глава 1. Общие положения

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

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

3. При изменении организации долевого участия в жилищном строительстве на способ получения гарантии Единого оператора жилищного строительства (далее – Единый оператор), участия в проекте банка второго уровня выбор инжиниринговой компании осуществляется Единым оператором или банком второго уровня и заключается договор об оказании инжиниринговых услуг в рамках гражданского законодательства.

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

4-1. Для комплекса индивидуальных жилых домов изменение способа организации долевого участия в жилищном строительстве осуществляется между способами участия в проекте банка второго уровня и получением гарантии Единого оператора.

Сноска. Правила дополнены пунктом 4-1 в соответствии с приказом Министра промышленности и строительства РК от 16.09.2025 № 369 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

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

5. Застройщик и уполномоченная компания, соответствующие условиям, установленным в настоящей Главе, вправе изменить организацию долевого участия в

жилищном строительстве способом получения гарантии Единого оператора, на иной способ, предусмотренный Законом, путем расторжения договора о предоставлении гарантии.

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

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

1) отсутствие отставания строительно-монтажных работ по проекту строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов сроком более 60 (шестьдесят) календарных дней от утвержденного графика производства работ.

Отставание строительно-монтажных работ по проекту строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов выявляется на основании отчета инжиниринговой компании в сфере долевого участия в жилищном строительстве о результатах мониторинга за ходом строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов, предоставляемого в соответствии с приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 28 июля 2016 года № 339 (зарегистрирован в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов за № 14189), местным исполнительным органом вне зависимости от способа организации долевого участия в жилищном строительстве, а также Единым оператором или банком второго уровня (в зависимости от способа организации долевого участия в жилищном строительстве);

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

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

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

Сноска. Пункт 7 с изменениями, внесенными приказом Министра промышленности и строительства РК от 16.09.2025 № 369 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

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

Публикуемое информационное сообщение должно содержать следующее:

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

2) стадия готовности проекта строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов;

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

Сноска. Пункт 8 с изменением, внесенным приказом Министра промышленности и строительства РК от 16.09.2025 № 369 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

9. При расторжении договора о предоставлении гарантии, гарантийный взнос, уплаченный уполномоченной компанией в соответствии с договором о предоставлении гарантии, возврату не подлежит, за исключением досрочного расторжения договора о предоставлении гарантии в соответствии с пунктом 4 статьи 30 Закона.

Сноска. Пункт 9 – в редакции приказа Министра промышленности и строительства РК от 16.09.2025 № 369 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

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

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

11. Изменение организации долевого участия в жилищном строительстве способами получения гарантии Единого оператора, участия в проекте банка второго уровня или привлечения денег дольщиков после возведения каркаса многоквартирного жилого

дома допускается при соответствии застройщика, уполномоченной компании и реализуемого проекта строительства многоквартирного жилого дома следующим условиям:

1) требования, предъявляемые к застройщику многоквартирного жилого дома:

при изменении способа организации долевого участия в жилищном строительстве от привлечения денег дольщиков после возведения каркаса многоквартирного жилого дома или получения гарантии Единого оператора на способ участия в проекте банка второго уровня застройщик обязан соответствовать требованиям, предусмотренным пунктом 1 статьи 9 Закона.

при изменении способа организации долевого участия в жилищном строительстве от участия в проекте банка второго уровня или получения гарантии Единого оператора на способ привлечения денег дольщиков после возведения каркаса многоквартирного жилого дома застройщик обязан соответствовать требованиям, предусмотренным пунктом 1 статьи 10 настоящего Закона.

при изменении способа организации долевого участия в жилищном строительстве от участия в проекте банка второго уровня или привлечения денег дольщиков после возведения каркаса многоквартирного жилого дома на способ получения гарантии Единого оператора застройщик обязан соответствовать требованиям, предусмотренным пунктом 1 статьи 8 настоящего Закона.

2) требования, предъявляемые к застройщику комплекса индивидуальных жилых домов:

при изменении способа организации долевого участия в жилищном строительстве от получения гарантии Единого оператора на способ участия в проекте банка второго уровня застройщик обязан соответствовать требованиям, предусмотренным пунктом 1-1 статьи 9 настоящего Закона.

при изменении способа организации долевого участия в жилищном строительстве от участия в проекте банка второго уровня на способ получения гарантии Единого оператора застройщик обязан соответствовать требованиям, предусмотренным пунктом 1-1 статьи 8 настоящего Закона.

3) уполномоченная компания обязана иметь:

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

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

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

отсутствие просроченных платежей по займам (при наличии) уполномоченной компании, выданным банком второго уровня на строительство многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов;

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

Сноска. Пункт 11 – в редакции приказа Министра промышленности и строительства РК от 16.09.2025 № 369 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

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

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

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

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

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

уполномоченной компанией заключается соглашение о расторжении договора о предоставлении гарантии.

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

Глава 5. Порядок рассмотрения Единым оператором документов застройщика многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов и уполномоченной компании для изменения способа организации долевого участия в жилищном строительстве на способ получения гарантии Единого оператора

Сноска. Заголовок главы 5 - в редакции приказа Министра промышленности и строительства РК от 16.09.2025 № 369 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

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

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

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

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

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

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

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

7) копия разрешения на привлечение денег дольщиков;

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

Сноска. Пункт 17 - в редакции приказа Министра промышленности и строительства РК от 16.09.2025 № 369 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

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

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

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

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

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

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

2) документ, подтверждающий отсутствие обременений на земельный участок вместе с объектом незавершенного строительства и на голосующие акций (долей

участия в уставном капитале) уполномоченной компании (при изменении организации долевого участия в жилищном строительстве способом участия в проекте банка второго уровня);

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

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

Сноска. Пункт 21 с изменением, внесенным приказом Министра промышленности и строительства РК от 16.09.2025 № 369 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

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