

Об утверждении Правил ведения единой информационной системы долевого участия в жилищном строительстве и долевого участия в жилищном строительстве в рамках реновации

Приказ Министра индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан от 29 августа 2019 года № 678. Зарегистрирован в Министерстве юстиции Республики Казахстан 29 августа 2019 года № 19313.

Сноска. Заголовок приказа – в редакции приказа Министра промышленности и строительства РК от 18.05.2026 № 244 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

В соответствии с подпунктом 11-2) статьи 5 Закона Республики Казахстан "О долевом участии в жилищном строительстве" и в соответствии с подпунктом 1) статьи 10 Закона Республики Казахстан "О государственных и социально ответственных услугах" **ПРИКАЗЫВАЮ:**

Сноска. Преамбула – в редакции приказа Министра промышленности и строительства РК от 18.05.2026 № 244 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

1. Утвердить прилагаемые Правила ведения единой информационной системы долевого участия в жилищном строительстве и долевого участия в жилищном строительстве в рамках реновации.

Сноска. Пункт 1 – в редакции приказа Министра промышленности и строительства РК от 18.05.2026 № 244 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

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 на 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

Утверждены приказом
Министра индустрии
и инфраструктурного развития
Республики Казахстан
от 29 августа 2019 года № 678

Правила ведения единой информационной системы долевого участия в жилищном строительстве и долевого участия в жилищном строительстве в рамках реновации

Сноска. Заголовок – в редакции приказа Министра промышленности и строительства РК от 18.05.2026 № 244 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Сноска. Правила – в редакции приказа Министра промышленности и строительства РК от 18.05.2026 № 244 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

1. Настоящие Правила ведения единой информационной системы долевого участия в жилищном строительстве и долевого участия в жилищном строительстве в рамках реновации (далее – Правила) разработаны в соответствии с подпунктом 11-2) статьи 5 Закона Республики Казахстан "О долевом участии в жилищном строительстве" (далее – Закон) и определяют порядок ведения единой информационной системы долевого участия в жилищном строительстве и долевого участия в жилищном строительстве в рамках реновации.

2. В настоящих Правилах используются следующие основные понятия:

1) квартирограмма – сведения, содержащие технические параметры (площадь, этажность, вид помещения, количество квартир или индивидуальных жилых домов, номер помещения, номер подъезда, площадь земельного участка, парковочные места) для ведения учета прав и обязанностей, связанных с приобретением жилых и нежилых помещений, в том числе долей и паев в планируемых проектах и строящихся многоквартирных жилых домах или комплекса индивидуальных жилых домов;

1-1) залогодержатель – банк, организация, осуществляющая отдельные виды банковских операций или организация, осуществляющая микрофинансовую деятельность;

2) учредитель доверительного управления государственным имуществом (далее – учредитель) – уполномоченный орган по государственному имуществу или местный исполнительный орган либо аппарат акима города районного значения, села, поселка, сельского округа;

2-1) договор о долевом участии в жилищном строительстве в рамках реновации (далее – Договор в рамках реновации) – договор, заключаемый между уполномоченной компанией и дольщиком в рамках реновации, регулирующий правоотношения сторон, связанные с долевым участием в жилищном строительстве в рамках реновации, при которых одна сторона обязуется обеспечить строительство многоквартирного жилого дома и передать по завершении строительства второй стороне долю в многоквартирном жилом доме, а вторая – произвести встречное предоставление объекта реновации и (или) недвижимого имущества в рамках объекта реновации и принять долю в многоквартирном жилом доме;

2-2) дольщик в рамках реновации – физическое лицо (за исключением временно пребывающих иностранцев) или юридическое лицо, заключившее договор о долевом участии в жилищном строительстве в рамках реновации с целью получения доли в многоквартирном жилом доме;

3) разрешительные документы – документы, предоставляющие заявителю право на реализацию его замысла по строительству или изменению помещений (отдельных частей) существующих зданий, которые включают: решение местного исполнительного органа о предоставлении соответствующего права на землю; решение местного исполнительного органа на проведение реконструкции, перепланировки, переоборудования помещений (отдельных частей) существующих зданий (сооружений) ;

4) доверительный управляющий – физические лица и негосударственные юридические лица, если иное не предусмотрено законами Республики Казахстан, заключившие договор доверительного управления с учредителем;

4-1) жилищно-строительный кооператив – некоммерческое объединение физических лиц с целью строительства многоквартирного жилого дома и последующего распределения между членами жилищно-строительного кооператива квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок в соответствии с суммой внесенных паевых взносов, действующее до исполнения своих обязательств в соответствии с законодательством Республики Казахстан;

5) 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;

6) уполномоченный орган в сфере долевого участия в жилищном строительстве (далее – уполномоченный орган) – центральный исполнительный орган, осуществляющий руководство, а также в пределах своей компетенции межотраслевую координацию в сфере долевого участия в жилищном строительстве;

7) договор о долевом участии в жилищном строительстве (далее – Договор) – договор, заключаемый между уполномоченной компанией и дольщиком, регулирующий правоотношения сторон, связанные с долевым участием в жилищном строительстве, при которых одна сторона обязуется обеспечить строительство многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов и передать по завершении строительства второй стороне долю в многоквартирном жилом доме или комплексе индивидуальных жилых домов, а вторая – произвести оплату и принять долю в многоквартирном жилом доме или комплексе индивидуальных жилых домов;

8) единая информационная система долевого участия в жилищном строительстве (далее – Система) – информационная система, предназначенная для систематизации и учета договоров о долевом участии в жилищном строительстве, договоров о долевом участии в жилищном строительстве в рамках реновации и сведений о переуступке прав требований по ним;

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 ведения единой информационной системы долевого участия в жилищном строительстве и долевого участия в жилищном строительстве в рамках реновации

3. Пользователями Системы являются:

1) застройщики;

- 2) уполномоченные компании;
- 3) жилищно-строительные кооперативы;
- 4) залогодержатель;
- 5) местные исполнительные органы областей, городов Астана, Алматы и Шымкент, районов, городов областного значения (далее – местный исполнительный орган).";

4. Создание учетной записи застройщика или жилищно-строительного кооператива осуществляется посредством самостоятельной регистрации в Системе.

Редактирование и удаление сведений об учетной записи застройщика или жилищно-строительного кооператива в Системе осуществляется на основании письменного обращения застройщика или жилищно-строительного кооператива в адрес уполномоченного органа или доверительного управляющего Системы соответственно.

5. Создание учетной записи уполномоченной компании осуществляется застройщиком в Системе самостоятельно в течение 3 (трех) рабочих дней с даты получения разрешения на привлечение денег дольщиков либо гарантии Единого оператора.

Редактирование сведений учетной записи уполномоченной компании осуществляется застройщиком в Системе самостоятельно.

Удаление учетной записи уполномоченной компании в Системе осуществляется на основании письменного обращения застройщика в адрес уполномоченного органа или доверительного управляющего Системы.

6. Создание учетной записи местного исполнительного органа или залогодержателя в Системе осуществляется посредством письменного обращения местного исполнительного органа или залогодержателя в адрес уполномоченного органа или доверительного управляющего Системы.

Учетная запись местного исполнительного органа или залогодержателя создается в течение 1 (одного) рабочего дня с даты регистрации обращения уполномоченным органом или доверительным управляющим Системы.

Редактирование сведений и удаление учетной записи местного исполнительного органа или залогодержателя в Системе осуществляется на основании письменного обращения в адрес уполномоченного органа или доверительного управляющего Системы.

В случае увольнения или перехода работника местного исполнительного органа или залогодержателя на другую должность, местный исполнительный орган или залогодержатель в течение 5 (пяти) рабочих дней на основании письменного обращения уведомляет уполномоченный орган или доверительного управляющего Системы для удаления учетной записи.

7-1. Жилищно-строительный кооператив в течение 6 (шести) рабочих дней с даты получения талона о приеме уведомления о начале строительно-монтажных работ направляет в Системе заявку для регистрации сведений о многоквартирном жилом

доме (далее – МЖД) в электронной форме в местный исполнительный орган по месту нахождения объекта.

Заявка жилищно-строительного кооператива включает следующие сведения и документацию об объекте:

- 1) наименование МЖД;
- 2) местоположение МЖД;
- 3) положительное заключение комплексной вневедомственной экспертизы;
- 4) талон о приеме уведомления о начале строительно-монтажных работ;
- 5) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 6) квартирограмма МЖД;
- 7) технические характеристики МЖД.

8. Местный исполнительный орган в течение 3 (трех) рабочих дней со дня получения заявки проверяет и регистрирует в Системе сведения об объекте, либо направляет мотивированный ответ об отказе в регистрации сведений об объекте с указанием основания для отказа.

9. Основаниями для отказа в регистрации сведений об объекте или МЖД являются:

1) несоответствие сведений об объекте или МЖД, внесенных уполномоченной компанией или жилищно-строительным кооперативом в Систему, со сведениями разрешительных документов уполномоченной компании или жилищно-строительного кооператива по объекту или МЖД;

2) установление недостоверности разрешительных документов по объекту или МЖД, представленных уполномоченной компанией или жилищно-строительным кооперативом, и (или) сведений, содержащихся в них.

10. После устранения замечаний, указанных в мотивированном отказе, уполномоченная компания или жилищно-строительный кооператив повторно направляет в Системе заявку для регистрации сведений об объекте или МЖД в местный исполнительный орган.

11. Корректирование сведений об объекте или МЖД осуществляется уполномоченной компанией или жилищно-строительным кооперативом в Системе самостоятельно на основании наличия разрешительных и (или) иных документов, подтверждающих необходимость внесения соответствующих корректировок в сведения об объекте или МЖД.

Уполномоченная компания или жилищно-строительный кооператив вносит в Систему необходимые корректировки в сведения об объекте или МЖД, прилагает подтверждающие документы и направляет заявку для регистрации скорректированных сведений об объекте или МЖД в местный исполнительный орган.

12. Местный исполнительный орган в течение 3 (трех) рабочих дней со дня получения заявки проверяет и регистрирует в Системе скорректированные сведения об объекте или МЖД, либо направляет мотивированный ответ об отказе в регистрации

скорректированных сведений об объекте или МЖД с указанием основания для отказа в соответствии с пунктом 9 к настоящим Правилам.

13. Постановка на учет Договоров или Договоров в рамках реновации в Системе осуществляется уполномоченной компанией после регистрации местным исполнительным органом сведений об объекте в Системе.

13-1. Регистрация договоров участия в жилищно-строительном кооперативе в Системе осуществляется жилищно-строительным кооперативом после регистрации местным исполнительным органом сведений об МЖД в Системе.