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

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.

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 услугах" **ПРИКАЗЫВАЮ:**

Сноска. Преамбула - в редакции приказа Министра промышленности и строительства РК от 22.04.2024 № 144 (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.

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

Сноска. Правила - в редакции приказа Министра промышленности и строительства РК от 22.04.2024 № 144 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Глава 1. Общие положения

1. Настоящие Правила ведения единой информационной системы долевого участия в жилищном строительстве (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.

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 помещении, в том числе долей и паев в планируемых проектах и строящихся многоквартирных жилых домах или комплекса индивидуальных жилых домов;

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;

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;

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 комплекса индивидуальных жилых домов, а вторая – произвести оплату и принять долю в многоквартирном жилом доме или комплекса индивидуальных жилых домов;

8) электронный договор о долевом участии в жилищном строительстве – договор о долевом участии в жилищном строительстве, в котором информация представлена в электронно-цифровой форме и удостоверена посредством электронной цифровой подписи, соответствующий Типовой форме договора о долевом участии в жилищном строительстве (далее – Типовая форма), утвержденной приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 28 июля 2016 года № 345 (зарегистрирован в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов за № 14185);

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

10) 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;

11) 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;

12) 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.

Сноска. Пункт 2 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).

Глава 2. Порядок ведения единой информационной системы долевого участия в жилищном строительстве

3. Пользователями Системы являются:

1) застройщики;

2) уполномоченные компании;

3) местные исполнительные органы областей, городов Астана, Алматы и Шымкент, районов, городов областного значения (далее – местный исполнительный орган).

4. Создание учетной записи застройщика осуществляется посредством самостоятельной регистрации в Системе.

Редактирование сведений учетной записи застройщика осуществляется застройщиком в Системе самостоятельно.

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

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 в Системе осуществляется посредством письменного обращения местного исполнительного органа в адрес уполномоченного органа или доверительного управляющего Системы.

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

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

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

7. Уполномоченная компания в течение 6 (шести) рабочих дней с даты получения разрешения на привлечение денег дольщиков либо гарантии Единого оператора направляет в Системе заявку для регистрации сведений об объекте строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов (далее – объект) в электронной форме в местный исполнительный орган по месту нахождения объекта.

Заявка уполномоченной компании включает следующие сведения и документацию об объекте:

1) наименование объекта;

2) местоположение объекта;

3) положительное заключение комплексной вневедомственной экспертизы;

4) талон о приеме уведомления о начале строительно-монтажных работ;

5) разрешение на привлечение денег дольщиков или гарантия Единого оператора;

6) правоустанавливающие документы на земельный участок;

7) квартирограмма объекта;

8) технические характеристики объекта.

Сноска. Пункт 7 – 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).

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 являются:

1) несоответствие сведений об объекте, внесенных уполномоченной компанией в Систему, со сведениями разрешительных документов уполномоченной компании по объекту;

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

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

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

Уполномоченная компания вносит в Системе необходимые корректировки в сведения об объекте, прилагает подтверждающие документы и направляет заявку для регистрации скорректированных сведений об объекте 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, либо направляет мотивированный ответ об отказе в регистрации скорректированных сведений об объекте с указанием основания для отказа в соответствии с пунктом 8 к настоящим Правилам.

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

14. Уполномоченная компания заключает с дольщиком Договор, соответствующий Типовой форме Договора, в письменной (бумажной или электронной) форме.

Электронный Договор формируется и заключается уполномоченной компанией с дольщиком посредством Системы или собственного объекта информатизации.

15. Постановка и снятия с учета Договора, дополнительных соглашений к Договору и договора о переуступке прав требований осуществляется согласно Правилам ведения учета местными исполнительными органами договоров о долевом участии в жилищном строительстве, а также договоров о переуступке прав требований по ним, утвержденных приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 30 сентября 2016 года № 434 (зарегистрирован в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов за № 14311).

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