



## **О внесении изменений и дополнений в некоторые приказы**

Приказ и.о. Министра промышленности и строительства Республики Казахстан от 15 августа 2025 года № 299. Зарегистрирован в Министерстве юстиции Республики Казахстан 25 августа 2025 года № 36682

### **ПРИКАЗЫВАЮ:**

1. Утвердить прилагаемый перечень некоторых приказов, в которые вносятся изменения и дополнения.

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

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

2) размещение настоящего приказа на интернет-ресурсе Министерства промышленности и строительства Республики Казахстан.

3. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на курирующего вице-министра промышленности и строительства Республики Казахстан.

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

*исполняющий обязанности*

*Министра промышленности*

*и строительства*

*Республики Казахстан*

*К. Каженов*

**"СОГЛАСОВАН"**

**Министерство национальной экономики  
Республики Казахстан**

Утвержден приказом  
исполняющего обязанности  
Министра промышленности  
и строительства  
Республики Казахстан  
от 15 августа 2025 года № 299

## **Перечень некоторых приказов, в которые вносятся изменения и дополнения**

1. Внести в приказ Министра национальной экономики Республики Казахстан от 28 июля 2016 года № 337 "Об утверждении методики определения норматива достаточности капитала" (зарегистрирован в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов за № 14191) следующие изменение и дополнение:

в Методике расчета норматива достаточности капитала, утвержденной указанным приказом:

пункт 3 изложить в следующей редакции:

"3. Норматив достаточности капитала (далее – НДК) рассчитывается по следующей формуле:

$$\text{НДК} = \frac{\text{Собственный капитал}}{\text{Условные обязательства, взвешенные по степени риска}}$$

где:

собственный капитал – размер капитала Единого оператора, согласно отчету о финансовом положении (бухгалтерского баланса);

условные обязательства, взвешенные по степени риска - обязательства Единого оператора по выданным гарантиям, равные проектной стоимости многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов, определенной в Законе, за минусом резерва на урегулирование гарантийных случаев, сформированного в соответствии с утверждаемой уполномоченным органом в сфере долевого участия в жилищном строительстве Методикой расчета и формирования резерва на урегулирование гарантийных случаев в соответствии с подпунктом 10) статьи 5 Закона.

дополнить пунктом 5 следующего содержания:

"5. Единым оператором допускается уменьшение обязательств по гарантии соразмерно разнице между стоимостью незавершенного строительства на момент выдачи гарантии Единого оператора и суммой незавершенного строительства на последнюю отчетную дату, подтвержденной отчетом об оценке, в соответствии с пунктом 8 статьи 8 Закона."

2. Внести в приказ Министра национальной экономики Республики Казахстан от 28 июля 2016 года № 340 "Об утверждении типовой формы залога голосующих акций (долей участия в уставном капитале) уполномоченной компании" (зарегистрирован в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов за № 14192) следующие изменение и дополнение:

в Типовой форме залога голосующих акций (долей участия в уставном капитале) уполномоченной компании, утвержденной указанным приказом:

преамбулу изложить в следующей редакции:

"город \_\_\_\_\_ " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 20\_ года

\_\_\_\_\_,  
именуемое в дальнейшем "Залогодержатель",

в лице \_\_\_\_\_,

действующего(-ей) на основании \_\_\_\_\_,

с одной стороны, и \_\_\_\_\_,  
именуемое в дальнейшем "Залогодатель",  
в лице \_\_\_\_\_,  
действующего(-ей) на основании \_\_\_\_\_,  
с другой стороны, в дальнейшем совместно именуемые "Стороны",  
на основании Закона Республики Казахстан от 7 апреля 2016 года  
"О долевом участии в жилищном строительстве", принимая во  
внимание, что Залогодатель, является единственным участником  
Уполномоченной компании, обеспечивающей строительство  
многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных  
жилых домов \_\_\_\_\_ (далее – Проект), находящегося по адресу  
и реализацию долей в Проекте дольщикам на основании заключаемых  
договоров о долевом участии в жилищном строительстве, учитывая,  
что Залогодатель предоставляет гарантию завершения  
строительства Проекта по договору о предоставлении гарантии  
(далее – Договор гарантии), обеспечивая защиту интересов дольщиков,  
а также неприкосновенность Проекта от притязаний кредиторов  
Застройщика, Уполномоченной компании, иных третьих лиц,  
Стороны заключили настоящий Договор залога голосующих акций  
(долей участия в уставном капитале) уполномоченной компании  
(далее – Договор):

Термины и определения, используемые в настоящем договоре  
Предмет залога – голосующие акции (доли в уставном капитале),  
принадлежащая(-ие) Залогодателю в уставном капитале  
Уполномоченной компании " \_\_\_\_\_ " в размере 100 (сто) процентов,  
национальный идентификационный номер акций \_\_\_\_\_  
(свидетельство о государственной регистрации выпуска акций  
№ \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_, выданное Национальный банком  
Республики Казахстан).

Уполномоченная компания: Товарищество с ограниченной  
ответственностью/Акционерное общество " \_\_\_\_\_ ",  
бизнес идентификационный номер (далее – БИН) \_\_\_\_\_,  
справка о государственной регистрации юридического лица № \_\_\_\_\_,  
выданная \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ года;

Юридический адрес:

Фактический адрес:

Количество голосующих акций (долей в уставном капитале

Уполномоченной компании): \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) штук;

Рыночная стоимость голосующих акций (долей в уставном капитале)

полномоченной компании: \_\_\_\_\_ (сумма прописью) тенге;

Сведения об обременении: \_\_\_\_\_".

3. Внести в приказ Министра национальной экономики Республики Казахстан от 28 июля 2016 года № 347 "Об утверждении Методики расчета и формирования резерва на урегулирование гарантийных случаев" (зарегистрирован в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов за № 14183) следующие изменения:

в Методике расчета и формирования резерва на урегулирование гарантийных случаев, утвержденной указанным приказом:

пункт 2 изложить в следующей редакции:

"2. Методика регламентирует расчет и формирование целевого уровня и размера резерва Единым оператором жилищного строительства (далее – Единый оператор) на дату заключения договора о предоставлении гарантии для покрытия обязательств, связанных с завершением строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов в гарантийных случаях, предусмотренных Законом.";

пункт 3 изложить в новой редакции:

"3. В целях единообразного применения в настоящей Методике используются следующие понятия:

"1) ожидаемые потери/убытки (Expected losses – EL) – сумма ожидаемых расходов, возникающих в процессе завершения строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов с учетом вероятности наступления гарантийного случая;

2) целевой уровень резерва на урегулирование гарантийных случаев (Target Reserve Ratio – TRR) – отношение совокупной суммы потерь/убытков Единого оператора к совокупной сумме гарантийных обязательств в процентном выражении;

3) вероятность наступления гарантийного случая (Probability of Default – PD) – совокупность обстоятельств (объективных и субъективных), влекущих неисполнение уполномоченной компанией/застройщиком своих обязательств по договору о предоставлении гарантии;

4) сумма гарантийных обязательств (Exposure at Default – EAD) – проектная стоимость многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов, определенная Законом за вычетом стоимости незавершенного строительства, подтвержденная отчетом независимой оценочной компании и актами выполненных работ;

5) непредвиденные расходы (Unexpected Losses – UL) – отклонения от ожидаемого значения убытков, возникающих с определенной степенью вероятности наступления гарантийного случая;

б) доля невозстанавливаемых ресурсов при завершении строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов (Loss Given Default – LGD) – доля совокупной суммы потерь, не восстановленная по итогам

завершения строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов;

7) совокупная сумма потерь/убытков (Covered Losses – CL) – сумма ожидаемых и непредвиденных расходов, возникающих в процессе завершения строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов при наступлении гарантийного случая."

4. Внести в приказ Министра национальной экономики Республики Казахстан от 28 июля 2016 года № 348 "Об утверждении типовой формы доверительного управления голосующими акциями (долями участия в уставном капитале) уполномоченной компании" (зарегистрирован в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов за № 14182) следующие изменения:

в Типовой форме доверительного управления голосующими акциями (долями участия в уставном капитале) уполномоченной компании, утвержденной указанным приказом:

преамбулу изложить в следующей редакции:

"город \_\_\_\_\_ " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

\_\_\_\_\_

(далее – Доверительный управляющий)

в лице \_\_\_\_\_

действующий (-ая) на основании \_\_\_\_\_,

с одной стороны, и \_\_\_\_\_

(далее – Учредитель)

в лице \_\_\_\_\_,

действующего (-ей) на основании \_\_\_\_\_,

с другой стороны, совместно именуемые Стороны, на основании Закона Республики Казахстан "О долевом участии в жилищном строительстве" от 7 апреля 2016 года (далее – Закон), принимая во внимание, что Учредитель является единственным акционером/участником Уполномоченной компании, обеспечивающей строительство многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов и реализацию долей \_\_\_\_\_

(далее – Проект)

путем привлечения денег дольщиков, учитывая, что Доверительный управляющий предоставит Уполномоченной компании гарантию завершения строительства Проекта, заключили настоящий договор (далее – Договор доверительного управления) о нижеследующем.";

пункт 2 изложить в следующей редакции:

"2. Гарантийный случай - событие или совокупность событий, определенные Законом, с наступлением которых у Единого оператора жилищного строительства возникают обязательства по завершению строительства многоквартирного жилого дома

или комплекса индивидуальных жилых домов и ответственность перед дольщиками по договору о предоставлении гарантии долевого участия в жилищном строительстве.";

пункт 10 изложить в следующей редакции:

"10. Выгодоприобретателями по настоящему Договору являются Учредитель и дольщики многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов, неисполнение обязательств по строительству которого повлекло наступление Гарантийного случая согласно Закону."

5. Внести в приказ Министра национальной экономики Республики Казахстан от 30 сентября 2016 года № 433 "Об утверждении типовой формы договора залога земельного участка вместе с объектом незавершенного строительства" (зарегистрирован в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов за № 14521) следующие изменение и дополнение:

в Типовой форме договора залога земельного участка вместе с объектом незавершенного строительства, утвержденной указанным приказом:

преамбулу изложить в следующей редакции:

"город \_\_\_\_\_  
" \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

\_\_\_\_\_,  
именуемый в дальнейшем "Залогодержатель",  
в лице \_\_\_\_\_, действующ \_\_\_\_\_ на основании \_\_\_\_\_,  
с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуем \_\_\_\_\_ в дальнейшем "Залогодатель",  
в лице \_\_\_\_\_, действующ \_\_\_\_\_ на основании \_\_\_\_\_,  
с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем "Стороны",  
руководствуясь нормами Закона Республики Казахстан от 7 апреля 2016 года  
"О долевом участии в жилищном строительстве", принимая во внимание,  
что Залогодателем является Уполномоченная компания, обеспечивающая  
строительство многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных  
жилых домов \_\_\_\_\_ (далее – Проект), учитывая, что Залогодержатель предоставляет  
Залогодателю гарантию завершения Проекта по договору о предоставлении гарантии  
в жилищном строительстве № \_\_\_\_\_ от " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ года, заключенному  
между Застройщиком (являющимся единственным участником/акционером  
Залогодателя) и Залогодателем, выступающими на одной стороне и Залогодержателем  
(указать место, дату заключения договора) (далее – Договор о предоставлении  
гарантии), обеспечивая защиту интересов дольщиков, а также неприкосновенность  
Проекта от притязаний кредиторов Залогодателя, Застройщика и иных третьих лиц,  
заключили Договор залога земельного участка вместе с объектом незавершенного  
строительства (далее – Договор) о нижеследующем:

Термины и определения, используемые в настоящем договоре

Предмет залога – принадлежащий Залогодателю на праве \_\_\_\_\_

земельный участок: (договор купли продажи на приобретения земельного участка, акт на земельный участок с правом долгосрочного (от 5 до 49 лет) временного возмездного землепользования.

Местоположение: \_\_\_\_\_,

Площадь \_\_\_\_\_ кв. м,

Кадастровый номер \_\_\_\_\_,

Категория земель: \_\_\_\_\_,

Целевое назначение земельного участка: \_\_\_\_\_,

Ограничения в использовании и обременении земельного участка: \_\_\_\_\_,

Делимость земельного участка: \_\_\_\_\_.";

дополнить пунктом 11-1 следующего содержания:

"11-1. После заключения договора о предоставлении гарантии не допускается совершение Сторонами каких-либо действий, связанных с перезалогом и (или) высвобождением с залога земельного участка с объектом незавершенного строительства."