

**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. Кажкенов* |

      "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:



      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 Залогодержатель 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;

      6) доля невосстанавливаемых 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.".

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