

О внесении изменений в некоторые приказы

Приказ Министра промышленности и строительства Республики Казахстан от 25 августа 2025 года № 315. Зарегистрирован в Министерстве юстиции Республики Казахстан 28 августа 2025 года № 36723

ПРИКАЗЫВАЮ:

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

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.

*Министр промышленности
и строительства
Республики Казахстан*

Е. Нагаспаев

"СОГЛАСОВАН"

Министерство национальной экономики
Республики Казахстан

Утвержден приказом
Министра промышленности
и строительства
Республики Казахстан
от 25 августа 2025 года № 315

Перечень некоторых приказов, в которые вносятся изменения

1. Внести в приказ Министра национальной экономики Республики Казахстан от 28 июля 2016 года № 338 "Об утверждении Методики определения размера гарантийного взноса" (зарегистрирован в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов за № 14190) следующие изменения:

в Методике определения размера гарантийного взноса, утвержденной указанным приказом:

пункты 3 и 4 изложить в следующей редакции:

"3. Размер гарантийного взноса определяется как произведение ставки гарантийного взноса на разницу между проектной стоимостью многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов и стоимостью незавершенного строительства:

$$Гв = СГв (ПС - НС)$$

где,

Гв – размер гарантийного взноса;

СГв – ставка гарантийного взноса;

ПС – проектная стоимость многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов в соответствии с Законом;

НС – стоимость незавершенного строительства, подтвержденная отчетом независимой оценочной компании и актами выполненных работ.

4. Для определения размера гарантийного взноса используется многофакторная модель, основанная на оценке показателей и факторов риска, согласно Правилам рассмотрения документов по проекту строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов для заключения договора о предоставлении гарантии, утвержденным приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 30 сентября 2016 года № 432 (зарегистрирован в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов за № 14312).";

пункт 6 изложить в следующей редакции:

"6. Ставка гарантийного взноса зависит от формы и размера собственного участия уполномоченной компании в проекте многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов в соответствии с пунктом 3 статьи 8 Закона и составляет :

Форма собственного участия	Размер собственного участия *	Ставка гарантийного взноса
Незавершенное строительство	до 25 %	1 %
	свыше 25 % до 50 %	0,75 %
	свыше 50 %	0,5 %
Денежные средства	от 10 %	1 %

При предоставлении застройщику первой гарантии Единого оператора жилищного строительства, реализующего проект вне городов республиканского значения, столицы ставка гарантийного взноса составляет 0 %, при условии соблюдения требований к собственному участию в проекте, предусмотренных пунктом 3 статьи 8 Закона."

2. Внести в приказ Министра национальной экономики Республики Казахстан от 28 июля 2016 года № 343 "Об утверждении типовой формы договора о предоставлении гарантии" (зарегистрирован в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов за № 14179) следующие изменения:

в Типовой форме договора о предоставлении гарантии, утвержденной указанным приказом:

пункт 1 и 2 изложить в следующей редакции:

"1. Единый оператор обязуется обеспечить организацию завершения строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов при наступлении гарантийного случая, а также передачу доли от Уполномоченной компании к дольщикам по договорам долевого участия в жилищном строительстве (далее - Гарантия).";

"2. Объектом Договора являются обязательства Уполномоченной компании по строительству многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов по проекту _____ (далее - Проект), включая строительство инженерных сетей, в том числе наружных, систем и оборудования, благоустройство и озеленение в пределах территорий, отведенных под строительство многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов, приемки его в эксплуатацию, в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан, не позднее _____";

подпункт 7) пункта 4 исключить;

пункты 7 и 8 изложить в новой редакции:

"7. Сумма гарантийного взноса подлежит пересмотру в сторону увеличения на сумму, определенной согласно Методике определения размера гарантийного взноса, утверждаемой в соответствии с подпунктом 8) статьи 5 Закона в течение действия настоящего Договора, в случае:

1) удорожания проектной стоимости в связи с увеличением стоимости строительно-монтажных работ по результатам комплексной вневедомственной экспертизы на десять и более процентов в течение действия договора о предоставлении гарантии;

2) удорожания проекта строительства на стоимость устройства наружных инженерных сетей;

3) общего удорожания строительных материалов и работ, предусмотренных проектно-сметной документацией.

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.

8. При досрочном расторжении договора о предоставлении гарантии Единый оператор возвращает часть гарантийного взноса уполномоченной компании, равную величине, исчисляемой пропорционально не истекшему на дату расчета сроку действия гарантии по договору о предоставлении гарантии.

При этом договор о предоставлении гарантии может быть расторгнут только после расторжения всех договоров о долевом участии в жилищном строительстве и возврата внесенных денег по договору о долевом участии в жилищном строительстве дольщикам.";

подпункт 1) пункта 9 изложить в следующей редакции:

"1) мониторинга строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов;"

подпункт 1) пункта 10 изложить в следующей редакции:

"1) осуществляет проверку информации о неисполнении или ненадлежащем исполнении обязательств уполномоченной компанией по строительству многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов в срок не позднее десяти рабочих дней со дня поступления информации;"

пункты 11, 12 и 13 изложить в следующей редакции:

"11. В случае установления факта наступления гарантийного случая, Единый оператор в течение трех рабочих дней принимает решение о признании гарантийным случаем одного или нескольких из следующих случаев:

1) нарушение срока приемки в эксплуатацию многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов. Допускается перенос приема в эксплуатацию многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов не более чем на 5 месяцев от срока, указанного в проектно-сметной документации объекта строительства;

2) использование денег в нарушение требований статьи 20 Закона, не возмещенных Застройщиком и (или) Уполномоченной компанией, подрядчиком (генеральным подрядчиком) на банковский счет Уполномоченной компании в течение пятнадцати рабочих дней со дня установления инжиниринговой компанией указанного факта;

3) несостоятельность Застройщика - установленная вступившим в законную силу решением суда неспособность застройщика в полном объеме удовлетворить требования, определенные Законом Республики Казахстан "О реабилитации и банкротстве", по деятельности, не связанной со строительством многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов.

12. Ответственность Единого оператора по Договору наступает с момента наступления гарантийного случая. Размер ответственности Единого оператора по Договору равен сумме, необходимой для завершения строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов.

13. При наступлении гарантийного случая, Единого оператора осуществляет следующие мероприятия:

1) при положительном решении о признании фактов неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств уполномоченной компанией по строительству многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов

гарантийным случаем не позднее следующего рабочего дня после принятия решения Единого оператора уведомляет о наступлении гарантийного случая. Уведомление осуществляется посредством размещения текста соответствующего объявления на интернет-ресурсе Единого оператора и в других средствах массовой информации;

2) уведомляет Застройщика и Уполномоченную компанию о вступлении в силу договора доверительного управления голосующими акциями (долями участия в уставном капитале) Уполномоченной компании;

3) принимает решение о замене подрядчика (генерального подрядчика) путем расторжения действующего договора строительного подряда и заключения договора с другим подрядчиком (генеральным подрядчиком) в порядке, определяемом уполномоченным органом;

4) уведомляет банк второго уровня, в случае принятия решения о замене руководства Уполномоченной компании с приложением подтверждающих документов о назначении, а также документов с образцами подписей, документов, удостоверяющих личность лиц, уполномоченных подписывать платежные документы при совершении операций, связанных с ведением банковского счета Уполномоченной компании в банке второго уровня согласно договору доверительного управления голосующими акциями (долями участия в уставном капитале) Уполномоченной компании;

5) финансирует завершение строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов за счет собственных средств на условиях их платности, срочности и возвратности при недостаточности средств Уполномоченной компании. Оплата платежей за выполненные подрядчиком (генеральным подрядчиком) работы по договору подряда в соответствии с проектно-сметной документацией производится с банковского счета уполномоченной компании на основании актов выполненных работ, подтвержденных инжиниринговой компанией;

6) осуществляет дальнейший мониторинг за ходом завершения строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов, приемки его в эксплуатацию и передачи дольщикам долей.";

пункты 15 и 16 изложить в следующей редакции:

"15. В случае недостаточности средств Уполномоченной компании для возмещения средств (затрат) Единого оператора по завершению строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов, обязанность по их возмещению несет Застройщик по субсидиарной ответственности путем заключения договора о порядке погашения задолженности перед Единым оператором после подтверждения их обоснованности заключением независимой аудиторской компании.

16. В случае недостаточности средств Застройщика для возмещения средств (затрат) Единый оператор по завершению строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов по договору о порядке погашения задолженности после выполнения действий, предусмотренных пунктами 13, 14 и 15

настоящего Договора, Единый оператор инициирует процедуру банкротства Застройщика в соответствии с законодательством Республики Казахстан о реабилитации и банкротстве.";

пункты 18, 19 и 20 изложить в следующей редакции:

"18. На основании требований Закона, Единый оператор заключает:

с Уполномоченной компанией договор залога земельного участка, предназначенного для строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов вместе с объектом незавершенного строительства в соответствии с гражданским законодательством;

с Застройщиком:

договор залога голосующих акций (долями участия в уставном капитале) Уполномоченной компании в соответствии с гражданским законодательством;

договор доверительного управления голосующими акциями (долями участия в уставном капитале) Уполномоченной компании с отлагательным условием. Такой договор доверительного управления вступает в силу в случае наступления гарантийного случая.

19. Залоговые требования Единого оператора на предметы залога действуют до приемки многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан.

20. Договор о долевом участии в жилищном строительстве, проектно-сметная документация проекта строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов, а также договор подряда являются неотъемлемыми частями данного договора.";

подпункт 2) пункта 21 изложить в следующей редакции:

"2) запрашивать у Застройщика, Уполномоченной компании любую информацию по строительству многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов, в том числе о ходе строительства, заключенных договорах о долевом участии в жилищном строительстве и иную информацию, необходимую для осуществления функций, определенных Законом;"

подпункты 5) и 6) пункта 21 изложить в следующей редакции:

"5) организовать продажу не реализованных долей, а также голосующих акций (долей участия в уставном капитале) Уполномоченной компании для возмещения своих расходов по завершению строительства;

6) предъявлять требования к Застройщику, Уполномоченной компании о возмещении расходов Единого оператора, затраченных на завершение строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов, при наступлении гарантийного случая, после приемки многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов в эксплуатацию;"

пункт 22 изложить в следующей редакции:

22. Единый оператор обязуется:

1) организовать мероприятия по завершению строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов при наступлении гарантийного случая;

2) в соответствии с гражданским законодательством Республики Казахстан заключить договор с инжиниринговой компанией соответствующей требованиям, установленным в пункте 7 статьи 21 Закона, для оказания инжиниринговой услуги в сфере долевого участия в жилищном строительстве для обеспечения контроля за ходом строительства, соблюдения государственных нормативов в области архитектуры, градостроительства и строительства, а также целевого использования денег в соответствии с проектно-сметной документацией, а по объекту, по которому уполномоченной компанией строительство начато (ведется) на момент подачи заявки на заключение договора о предоставлении гарантии, заключить трехстороннее соглашение к заключенному между уполномоченной компанией и инжиниринговой компанией договору;

3) извещать местный исполнительный орган о фактах нарушения застройщиком, уполномоченной компанией и инжиниринговой компанией требований законодательства Республики Казахстан о долевом участии в жилищном строительстве не позднее одного рабочего дня с момента выявления нарушения;

4) размещать информацию о ходе строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов, в том числе отчеты инжиниринговой компании, на собственном интернет-ресурсе;

5) ежемесячно публиковать реестр договоров о предоставлении гарантии на собственном интернет-ресурсе на казахском и русском языках в порядке, определенном внутренними документами Единого оператора;

6) не допускать совершений коррупционных правонарушений, за исполнение своих функций в виде принятия любого вознаграждения, денег, ценных бумаг, иного имущества, права на имущество, выгод имущественного и не имущественного характера для себя или других лиц;

7) размещать на своем интернет-ресурсе документы, определяющие процесс выдачи гарантии;

8) проводить оценку сметной документации на этапе проверки документов по проекту строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов.";

пункты 24 и 25 изложить в следующей редакции:

"24. Уполномоченная компания вправе погашать часть основного долга по банковскому займу путем перечисления суммы, не превышающей совокупную сумму оплаченных строительно-монтажных работ по строительству многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов, и фактического остатка

денег на банковском счете уполномоченной компании за вычетом проектной стоимости

25. Застройщик и Уполномоченная компания обязаны предоставлять Единому оператору посредством информационных систем финансовую отчетность, в соответствии с требованиями законодательства Республики Казахстан о бухгалтерском учете и финансовой отчетности: Застройщик – ежегодно с аудиторским заключением, Уполномоченная компания – ежеквартально, в течение действия настоящего Договора.

подпункт 11) пункта 27 изложить в следующей редакции:

"11) обеспечить учет денег по банковскому счету в разрезе собственных денег, внесенных в соответствии с требованиями Закона, денег, полученных в оплату долей, в том числе в разрезе поступлений от каждого дольщика, а также заемных средств (при наличии), предоставленных в целях финансирования строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов, и соблюдать целевое расходование денег в соответствии с требованиями пункта 8 статьи 20 Закона;

пункт 27 дополнить подпунктами 11-1) и 11-2) в следующей редакции:

11-1) открыть не более одного текущего счета в национальной валюте только в одном банке второго уровня;

11-2) открыть текущий счет в иностранной валюте в банке второго уровня с кредитным рейтингом не ниже "B+", присвоенным одним из рейтинговых агентств. При наличии рейтингов от нескольких рейтинговых агентств применяется наименьший

пункты 31, 32 и 33 изложить в следующей редакции:

"31. Средства Единого оператора, вложенные в завершение строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов при наступлении гарантийного случая, подлежат возмещению (возврату) Уполномоченной компанией, после завершения строительства многоквартирного жилого дома и/или комплекса индивидуальных жилых домов, из средств, вырученных от продажи жилых или нежилых помещений, а также из денег после реализации залога Застройщика - доли участия в уставном капитале Уполномоченной компании.

32. В случае недостаточности средств Уполномоченной компании для возмещения средств (затрат) Единого оператора по завершению строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов, обязанность по их возмещению несет Застройщик по субсидиарной ответственности путем заключения договора о порядке погашения задолженности перед Единым оператором после подтверждения их обоснованности заключением независимой аудиторской компании. Средства Единого оператора, затраченные на закупку услуг независимой аудиторской компании, должны быть возмещены Уполномоченной компанией/Застройщиком в полном объеме.

33. В случае недостаточности средств Застройщика для возмещения средств (затрат) Единого оператора по завершению строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов по договору о порядке погашения задолженности, Единый оператор инициирует процедуру банкротства Застройщика в соответствии с законодательством Республики Казахстан о реабилитации и банкротстве."

3. Внести в приказ Министра национальной экономики Республики Казахстан от 30 сентября 2016 года № 432 "Об утверждении Правил рассмотрения документов по проекту строительства многоквартирного жилого дома для заключения договора о предоставлении гарантии" (зарегистрирован в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов за № 14312) следующие изменения:

заголовок изложить в следующей редакции:

"Об утверждении Правил рассмотрения документов по проекту строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов для заключения договора о предоставлении гарантии";

пункт 1 изложить в следующей редакции:

"1. Утвердить прилагаемые Правила рассмотрения документов по проекту строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов для заключения договора о предоставлении гарантии.";

в Правилах рассмотрения документов по проекту строительства многоквартирного жилого дома для заключения договора о предоставлении гарантии, утвержденных указанным приказом:

заголовок изложить в следующей редакции:

"Правила рассмотрения документов по проекту строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов для заключения договора о предоставлении гарантии";

пункт 1 изложить в следующей редакции:

"1. Настоящие Правила рассмотрения документов по проекту строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов для заключения договора о предоставлении гарантии (далее – Правила) разработаны в соответствии с Законом Республики Казахстан от 7 апреля 2016 года "О долевом участии в жилищном строительстве" (далее – Закон) и регламентируют порядок рассмотрения документов по проекту строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов для заключения договора о предоставлении гарантии при организации долевого участия в жилищном строительстве способом получения гарантии Единого оператора жилищного строительства (далее – Единый оператор).";

пункт 7 изложить в следующей редакции:

"1) проверка полноты предоставленных документов по проекту строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов согласно перечню документов, указанных в приложении 2;

2) регистрация заявки и анализ предоставленных документов по проекту строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов;

3) принятие решения о заключении либо о мотивированном отказе в заключении договора о предоставлении гарантии.";

пункт 9 изложить в следующей редакции:

"9. Анализ документов по проекту строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов включает в себя финансовую и юридическую оценку.";

пункт 11-1 изложить в следующей редакции:

"11-1. Если проект строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов реализуется Уполномоченной компанией являющейся участницей специальной экономической зоны – юридическим лицом, осуществляющим на территории специальной экономической зоны приоритетные виды деятельности и включенное в единый реестр участников специальной экономической зоны (далее – участник СЭЗ), договор строительного подряда может содержать приобретение Уполномоченной компанией части материалов и (или) оборудования, предусмотренных проектно-сметной документацией.";

подпункт 5) пункта 13 изложить в следующей редакции:

"5) по результатам проверки рассмотрения документов по проекту строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов в соответствии с Законом.";

верхний правый угол приложения 1 изложить в следующей редакции:

"Приложение 1
к Правилам рассмотрения
документов по проекту
строительства многоквартирного
жилого дома или комплекса
индивидуальных жилых домов
для заключения договора
о предоставлении гарантии";

в приложении 2:

верхний правый угол изложить в следующей редакции:

"Приложение 2
к Правилам рассмотрения
документов по проекту
строительства многоквартирного
жилого дома или комплекса

индивидуальных жилых домов
для заключения договора
о предоставлении гарантии";

подпункт 1) пункта 2 изложить в следующей редакции:

"1) копии актов ввода в эксплуатацию проекта строительства, с учетом сданных квадратных метров, подтверждающие опыт застройщика по возведению многоквартирных жилых домов и/или комплекса индивидуальных жилых домов, в том числе по государственному заказу";

подпункт 2) пункта 3 изложить в следующей редакции:

"2) акт на право частной собственности на земельный участок, либо акт на право временного (возмездного) землепользования, либо кадастровый паспорт объекта недвижимости (копия, нотариально засвидетельствованная/копия электронного документа);";

в приложении 3:

верхний правый угол изложить в следующей редакции:

"Приложение 3
к Правилам рассмотрения
документов по проекту
строительства многоквартирного
жилого дома или комплекса
индивидуальных жилых домов
для заключения договора
о предоставлении гарантии";

пункт 2 изложить в новой редакции:

"2. План продаж и сдачи в аренду помещений в многоквартирном жилом доме или комплексе индивидуальных жилых домов";

№	Наименование помещений	Количество комнат	Общая площадь, квадратных метров	Цена продажи/аренды за 1 квадратный метр, тысяч тенге	Сумма, тысяч тенге	План продаж и сдачи в аренду помещений, _____ год, тысяч тенге		
						месяц	месяц	месяц
	квартиры							
	индивидуальные жилые дома							
	машиноместо							
	коммерческие помещения							
Итого								

в приложении 4:

верхний правый угол изложить в следующей редакции:

"Приложение 4
к Правилам рассмотрения
документов по проекту
строительства многоквартирного
жилого дома или комплекса
индивидуальных жилых домов
для заключения договора
о предоставлении гарантии";

строку, порядковый номер 4, изложить в следующей редакции:

"

4. Опыт работы компании-застройщи- ка (от 1 до 10 баллов)	Объем введенной в эксплуатацию площади жилья (к- вадратных метров) или объем введенного в эксплуатацию жилья (к-вадратных метров) от 1 до 10 баллов	При строительстве в городах республиканского значения, столице, тысяч квадратных метров	При строительстве в и н ы х административно-те- рриториальных единицах, тысяч к-вадратных метров	баллы
		от 10 до 20	от 5 до 10	1

".