

Об утверждении Правил выбора Единым оператором жилищного строительства подрядчика (генерального подрядчика)

Приказ Министра промышленности и строительства Республики Казахстан от 25 декабря 2025 года № 551. Зарегистрирован в Министерстве юстиции Республики Казахстан 29 декабря 2025 года № 37716

В соответствии с подпунктом 2) пункта 1 статьи 38 Закона Республики Казахстан "О долевом участии в жилищном строительстве" ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить прилагаемые Правила выбора Единым оператором жилищного строительства подрядчика (генерального подрядчика).

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

Утверждены приказом
Министра промышленности и
строительства Республики Казахстан
от 25 декабря 2025 года № 551

Правила выбора Единым оператором жилищного строительства подрядчика (генерального подрядчика)

Глава 1. Общие положения

1. Настоящие Правила выбора Единым оператором жилищного строительства подрядчика (генерального подрядчика) разработаны в соответствии с подпунктом 2) пункта 1 статьи 38 Закона Республики Казахстан "О долевом участии в жилищном

строительстве" (далее – Закон) и определяют порядок выбора Единым оператором жилищного строительства подрядчика (генерального подрядчика).

2. В настоящих Правилах используются следующие основные понятия:

1) комплекс индивидуальных жилых домов – отдельно стоящие здания в количестве не менее пятидесяти, предназначенные для личного (семейного) проживания высотой не более трех этажей с учетом мансарды и цокольного этажа, строительство которых предусмотрено проектно-сметной документацией;

2) гарантия – обязательство Единого оператора жилищного строительства по организации завершения строительства многоквартирного жилого дома и (или) комплекса индивидуальных жилых домов при наступлении гарантийного случая и передаче доли в многоквартирном жилом доме и (или) комплексе индивидуальных жилых домов дольщикам по договорам о долевом участии в жилищном строительстве;

3) гарантийный случай – событие или совокупность событий, определенные настоящим Законом, с наступлением которых у Единого оператора жилищного строительства возникают обязательство по завершению строительства многоквартирного жилого дома и (или) комплекса индивидуальных жилых домов и ответственность перед дольщиками по договору о предоставлении гарантии долевого участия в жилищном строительстве;

4) гарантийный взнос – сумма денег, уплачиваемая уполномоченной компанией Единому оператору жилищного строительства по договору о предоставлении гарантии долевого участия в жилищном строительстве;

5) проектная стоимость многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов (далее – проектная стоимость) – стоимость строительно-монтажных работ, затраты на управление проектом, авторский и технический надзоры, вознаграждение по займам и иные расходы, предусмотренные настоящим Законом;

6) долевое участие в жилищном строительстве – отношения сторон, основанные на договоре о долевом участии в жилищном строительстве;

7) участники долевого участия в жилищном строительстве – застройщик, уполномоченная компания, подрядчик (генеральный подрядчик), банк второго уровня, инжиниринговая компания, Единый оператор и дольщик;

8) инжиниринговая компания в сфере долевого участия в жилищном строительстве (далее – инжиниринговая компания) – юридическое лицо, осуществляющее инжиниринговые услуги в области архитектуры, градостроительства и строительства, аккредитованное в установленном законодательством Республики Казахстан порядке и соответствующее требованиям настоящего Закона;

9) инжиниринговые услуги в сфере долевого участия в жилищном строительстве – комплекс инжиниринговых услуг в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, в том числе по мониторингу за ходом строительства

многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов и контролю за целевым использованием денег, направленных на строительство многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов;

10) 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;

11) 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;

12) договор о долевом участии в жилищном строительстве - 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;

13) 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;

14) 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;

15) доля – квартира или нежилое помещение в многоквартирном жилом доме, или индивидуальный жилой дом с земельным участком в комплексе индивидуальных жилых домов, передаваемые дольщику в соответствии с договором о долевом участии в жилищном строительстве, входящие в состав построенного многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов;

16) 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 выбора Единым оператором жилищного строительства подрядчика (генерального подрядчика)

3. В целях завершения строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов, а также для определения остаточной стоимости работ Единый оператор осуществляет аудит, анализ и при необходимости техническое обследование, корректировку проектно-сметной документации.

При этом затраты на проведение технического обследования, аудита и корректировку проектно-сметной документации включаются в общий объем финансирования, предусмотренный для завершения строительства в соответствии с настоящими Правилами.

4. Единый оператор заключает договор с аккредитованной организацией, осуществляющей экспертные услуги по проведению технического обследования и оценки незавершенного строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов при наличии следующих оснований:

предписания должностных лиц, осуществляющих архитектурно-строительный контроль и надзор;

замечаний инжиниринговой компании по мониторингу за ходом строительства, целевым использованием денег дольщиков и объемам выполненных работ в пределах проектной стоимости;

замечаний авторского надзора на соответствие проектно-сметной документации;

отсутствия строительно-монтажных работ более 6 месяцев;

при консервации строительства незавершенного объекта.

5. Единый оператор в целях проведения аудита уполномоченной компании заключает договор с независимой аудиторской организацией.

6. Отбор аккредитованных организаций, осуществляющих экспертные услуги по проведению технического обследования и оценки незавершенного строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов и аудиторских организаций осуществляется в соответствии с законодательством Республики Казахстан о закупках отдельных субъектов квазигосударственного сектора.

7. Единый оператор на основании проектно-сметной документации, первичных учетных документов и документации, включающей результаты технического обследования (при наличии) и/или аудита, проводит анализ остаточных физических

объемов работ, их стоимости и суммы финансирования уполномоченной компании с учетом дополнительных затрат, связанных с завершением строительства, вводом объектов в эксплуатацию и возвратом средств (затрат) Единого оператора.

8. Единый оператор осуществляет организацию корректировки, повторной экспертизы и переутверждения уполномоченной компанией проектно-сметной документации, в случае если возникла обоснованная необходимость внесения в проектно-сметную документацию изменений и (или) дополнений существенного характера, влияющих на конструктивную схему объекта, его объемно-планировочные, инженерно-технические и (или) технологические проектные решения, включая замену инженерного и (или) технологического оборудования, основных материалов и (или) изделий, изменяющих технико-экономические показатели, а также при увеличении сметной стоимости, приведенной к дате заключения договора о проведении комплексной вневедомственной экспертизы, не менее чем на десять процентов по причине увеличения стоимости строительных ресурсов.

9. В случае отсутствия проектно-сметной документации на 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, Единый оператор в целях ввода объекта в эксплуатацию осуществляет организацию разработки соответствующей проектно-сметной документации и прохождения комплексной вневедомственной экспертизы уполномоченной компанией. При этом, данные затраты входят в объем финансирования для завершения строительства.

10. Единый оператор в зависимости от способа заключения договора строительного подряда, осуществляет финансирование завершения строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов на условиях их платности, срочности и возвратности, следующими способами:

прямое финансирование или путем механизма обусловленного финансирования при перезаключении договора строительного подряда с текущим подрядчиком (генеральным подрядчиком) или при заключении договора строительного подряда с новым подрядчиком (генеральным подрядчиком);

прямое финансирование при заключении договора о совместной деятельности с участником (инвестором).

11. Единый оператор осуществляет финансирование завершения строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов на следующих условиях:

ставка вознаграждения - ставка вознаграждения не должна превышать стоимость фондирования более чем на 3% при прямом финансировании через открытие кредитной линии и не должна превышать стоимость фондирования для банка второго уровня более чем на 5% при размещении Единым оператором обусловленных вкладов;

срок финансирования - не более 18 месяцев от срока завершения строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов;

льготный период по выплате основного долга и/или вознаграждения - допускается в соответствии с внутренними документами Единого оператора;

целевое назначение – завершение строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов, включая строительство инженерных сетей, в том числе наружных, систем и оборудования, благоустройство и озеленение в пределах территорий, отведенных под строительство, расходы на возобновление работ, корректировку и/или разработку проектно-сметной документации и финансирование иных необходимых мероприятий, связанных с завершением строительства, вводом объектов в эксплуатацию в полной готовности и возвратом средств (затрат) Единого оператора, возмещения стоимости доли в случае расторжения договора о долевом участии в жилищном строительстве, а также иные административно-хозяйственные затраты.

При заключении договора о совместной деятельности с участником (инвестором), финансирование осуществляется в целях административно-хозяйственных затрат.

12. В целях возмещения средств (затрат) Единого оператора по завершению строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов уполномоченная компания осуществляет реализацию нереализованных объектов недвижимости. При этом уполномоченная компания осуществляет реализацию нереализованных долей с момента объявления гарантийного случая.

13. В случае увеличения проектной стоимости на десять и более процентов, установленных по результатам комплексной вневедомственной экспертизы проектно-сметной документации, с уполномоченной компании взимается разница гарантийного взноса в размере от 0,5 % до 1 % от разницы между первоначальной и скорректированной стоимостью проекта в зависимости от ставки гарантийного взноса на момент получения гарантии, путем включения в соглашение об открытии кредитной линии в качестве комиссии за организацию займа с датой ее оплаты соответствующей дате последнего платежа по кредитным договорам.

14. В целях завершения строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов Единый оператора осуществляет выбор подрядчика (генерального подрядчика) в зависимости от одного из следующих последовательных способов заключения договора:

1) перезаключение договора строительного подряда с текущим подрядчиком (генеральным подрядчиком);

2) заключение договора о совместной деятельности с участником (инвестором);

3) заключение договора строительного подряда с новым подрядчиком (генеральным подрядчиком).

15. Основанием для выбора способа заключения договора являются заключения (отчеты) по итогам:

1) технического обследования (при необходимости), проводимого в соответствии с Правилами осуществления технического обследования надежности и устойчивости зданий и сооружений, утвержденными приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 19 ноября 2015 года № 702 (зарегистрированный в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов за № 12425);

2) аудита, проводимого в соответствии со статьей 5 Закона Республики Казахстан "Об аудиторской деятельности".

16. Единый оператор осуществляет перезаключение договора строительного подряда с подрядчиком (генеральным подрядчиком) в случае:

1) отсутствия оснований для проведения технического обследования, предусмотренных пунктом 4 настоящих Правил и при отсутствии у подрядчика (генерального подрядчика) или уполномоченной компании:

нарушений по целевому использованию денег дольщиков;

нарушений при учете договоров долевого участия в жилищном строительстве;

налоговой задолженности свыше 6 (шести) МРП, непогашенной в течение 6 месяцев;

исполнительного производства и (или) судебных производств имущественного или неимущественного характера;

2) собственного участия подрядчика (генерального подрядчика) в завершении строительства объекта на сумму не менее 30 % от стоимости остаточных физических объемов работ, из которых:

не менее 10 % от стоимости остаточных физических объемов работ в виде денежных средств;

не менее 20 % от стоимости остаточных физических объемов работ в виде залогов, предоставляемого Единому оператору в целях обеспечения обязательств по возврату предоставленного финансирования уполномоченной компании.

17. В случае если текущий подрядчик (генеральный подрядчик) не соответствует требованиям, предусмотренным пунктом 16 настоящих Правил, в целях завершения строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов Единый оператор осуществляет организацию заключения уполномоченной компанией договора о совместной деятельности с участником (инвестором).

18. Участник (инвестор) договора о совместной деятельности определяется в соответствии с внутренними документами Единого оператора, путем размещения объявления на вэб-портале закупок отдельных субъектов квазигосударственного сектора и на официальном интернет-ресурсе Единого оператора.

19. В целях завершения строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов, участники договора о совместной деятельности вносят взносы:

уполномоченная компания предоставляет земельный участок и незавершенное строительство;

выбранный Единым оператором участник (инвестор) совместной деятельности стоимость остаточных физических объемов работ многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов, достаточных для ввода объектов в эксплуатацию, определяемые договором генерального подряда.

20. В случае если выбор подрядчика (генерального подрядчика) не состоялся способами, предусмотренными подпунктами 1) и 2) пункта 14 настоящих Правил, уполномоченная компания осуществляет отбор генерального подрядчика в соответствии с законодательством Республики Казахстан о закупках отдельных субъектов квазигосударственного сектора.