

О внесении изменений и дополнений в некоторые приказы

Приказ Министра промышленности и строительства Республики Казахстан от 4 марта 2026 года № 82. Зарегистрирован в Министерстве юстиции Республики Казахстан 11 марта 2026 года № 38125

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.

*Министр промышленности
и строительства
Республики Казахстан*

Е. Нагаспаев

Приложение к приказу
Министра промышленности
и строительства
Республики Казахстан
от 4 марта 2026 года № 82

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) следующее изменение:

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 и (или) проектов реновации ветхого и аварийного жилья с применением механизмов долевого участия 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."

2. 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 и дополнения:

в Методике определения размера гарантийного взноса, утвержденной указанным приказом:

дополнить пунктом 3-1 следующего содержания:

"3-1. При отсутствии проектно-сметной документации на момент заключения договора о предоставлении гарантии в рамках реновации, проектная стоимость (ПС) для целей применения формулы, установленной пунктом 3 настоящей Методики, определяется как индикативная стоимость проекта, рассчитанная на основе финансово-экономических данных застройщика и/или уполномоченной компании в соответствии с финансово-экономической моделью проекта.

После утверждения проектно-сметной документации расчет гарантийного взноса подлежит корректировке исходя из утвержденной проектной стоимости согласно проектно-сметной документации с положительным заключением вневедомственной комплексной экспертизы.";

пункт 4 изложить в следующей редакции:

"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 и договоров в рамках реновации, утвержденным приказом

Министра национальной экономики Республики Казахстан от 30 сентября 2016 года № 432 (зарегистрирован в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов за № 14312).".

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

в Типовой форме договора 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 и (или) дольщикам в рамках реновации на основании заключаемых договоров о долевом участии в жилищном строительстве и долевом участии в жилищном строительстве в рамках реновации, учитывая, что Залогодержатель предоставляет гарантию завершения строительства Проекта по договору о предоставлении гарантии (далее - Договор гарантии) или по договору о предоставлении гарантии в рамках реновации (далее – Договор гарантии в рамках реновации), 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):";

пункт 1 изложить в следующей редакции:

"1. Предметом настоящего Договора является передача в залог Залогодержателю, принадлежащего Залогодателю на праве собственности Предмета залога с целью

обеспечения исполнения обязательств Залогодателя и Уполномоченной компании перед Залогодержателем по Договору гарантии или Договору гарантии в рамках реновации.";

подпункт 2) пункта 10 изложить в следующей редакции:

"2) в течение двух дней после полного исполнения Залогодателем и Уполномоченной компанией обязательств перед Залогодержателем по Договору гарантии или по Договору гарантии в рамках реновации снять обременение с Предмета залога с возвратом оригиналов документов, указанных в пункте 2 настоящего Договора .";

пункт 11 изложить в следующей редакции:

"11. Залогодержатель вправе обратиться взыскание на Предмет залога в случае неисполнения Залогодателем и (или) Уполномоченной компанией обязательств, определенных условиями Договора гарантии или Договора гарантии в рамках реновации, после наступления срока исполнения указанных обязательств.";

пункт 13 изложить в следующей редакции:

"13. Залог обеспечивает требования Залогодержателя по Договору гарантии или по Договору гарантии в рамках реновации, в том объеме, в каком они существуют к моменту их удовлетворения за счет заложенного имущества, включая возмещение убытков и/или в качестве неустойки (штрафа, пени) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения, обеспеченного ипотекой обязательства, а также возмещение расходов по взысканию и реализации заложенного имущества.";

пункт 16 изложить в следующей редакции:

"16. Настоящий Договор считается заключенным и вступает в силу с момента его государственной регистрации в установленном законодательством Республики Казахстан порядке и действует до полного исполнения обязательств Залогодателя по Договору гарантии или по Договору гарантии в рамках реновации.".

4. Внести в приказ Министра национальной экономики Республики Казахстан от 28 июля 2016 года № 345 "Об утверждении типовой формы договора о долевом участии в жилищном строительстве" (зарегистрирован в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов за № 14185) следующее дополнение:

пункт 4 дополнить подпунктом 3) следующего содержания:

"3) договор о предоставлении гарантии долевого участия в жилищном строительстве в рамках реновации № _____ от _____.".

5. 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:

пункты 2 и 3 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 и (или) договора о предоставлении гарантии в рамках реновации для покрытия обязательств, связанных с завершением строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов или проектов реновации ветхого и аварийного жилья в гарантийных случаях, предусмотренных Законом.

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 или проектов реновации ветхого и аварийного жилья 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 или проектов реновации ветхого и аварийного жилья, определенная Законом за вычетом стоимости незавершенного строительства, подтвержденная отчетом независимой оценочной компании и актами выполненных работ.

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.

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 или проектов реновации ветхого и аварийного жилья (Loss Given Default – LGD) – доля совокупной суммы потерь, не восстановленная по итогам завершения строительства

многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов или реализации проектов реновации ветхого и аварийного жилья;

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 или проектов реновации ветхого и аварийного жилья при наступлении гарантийного случая .".

6. Внести в приказ Министра национальной экономики Республики Казахстан от 28 июля 2016 года № 348 "Об утверждении типовой формы договора 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 договора 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 в многоквартирном жилом доме или комплексе индивидуальных

жилых домов _____ (далее – Проект) путем привлечения денег

дольщиков и (или) дольщиков в рамках реновации, 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 и (или) дольщиками в рамках реновации по договору о предоставлении гарантии долевого участия в жилищном строительстве и (или) договора о предоставлении гарантии в рамках реновации.";

пункт 10 изложить в следующей редакции:

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