О долевом участии в жилищном строительстве

Закон Республики Казахстан от 7 апреля 2016 года № 486-V ЗРК.

Примечание РЦПИ!

Порядок введения в действие настоящего Закона см. ст.42

Вниманию пользователей!

Для удобства пользования РЦПИ создано ОГЛАВЛЕНИЕ.

Сноска. По всему тексту:

слова "жилых домов (жилых зданий)", "жилого дома (жилого здания)", "жилом доме (жилом здании)", "жилые дома (жилые здания)", "жилых домах (жилых зданиях)" заменены соответственно словами "многоквартирных жилых домов", " многоквартирного жилого дома", "многоквартирном жилом доме", "многоквартирные жилые дома", "многоквартирных жилых домах";

слова "жилое или нежилое помещение", "жилые или нежилые помещения", "жилых и (или) нежилых помещений" заменены соответственно словами "квартира или нежилое помещение", "квартиры или нежилые помещения", "квартир и (или) нежилых помещений" в соответствии с Законом РК от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования);

слова "Фонда гарантирования", "Фонду гарантирования", "Фондом гарантирования" , "Фонд гарантирования", "в Фонд гарантирования" заменены соответственно словами " Единого оператора", "Единому оператору", "Единым оператором", "Единый оператор", "Единому оператору" в соответствии с Законом РК от 09.06.2020 № 341-VI (вводится в действие с 01.07.2020).

Настоящий Закон регулирует общественные отношения, связанные с деятельностью по долевому участию в жилищном строительстве многоквартирных жилых домов или комплексов индивидуальных жилых домов за счет привлечения денег дольщиков, а также устанавливает гарантии защиты прав и законных интересов сторон договора о долевом участии в жилищном строительстве.

Сноска. Преамбула с изменением, внесенным Законом РК от 30.06.2025 № 204-VIII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Глава 1. Общие положения

Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящем Законе

В настоящем Законе 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;

1-1) 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;

2) 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;

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

4) гарантийный срок – срок эксплуатации объектов строительства многоквартирного жилого дома и (или) комплекса индивидуальных жилых домов, установленный в соответствии с Гражданским кодексом Республики Казахстан и законодательством Республики Казахстан об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, на протяжении которого застройщик, уполномоченная компания и подрядчик (генеральный подрядчик) гарантируют сохранение качества показателей построенного и введенного в эксплуатацию многоквартирного жилого дома и (или) комплекса индивидуальных жилых домов в соответствии с проектно-сметной документацией и договором о долевом участии в жилищном строительстве;

5) отлагательное условие – условие или совокупность условий, с наступлением которых у сторон возникают права и обязанности по договору доверительного управления голосующими акциями (долями участия в уставном капитале) уполномоченной компании при наступлении гарантийного случая;

6) исключен Законом РК от 30.06.2025 № 204-VIII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

7) 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;

8) каркас многоквартирного жилого дома – несущая система (остов), воспринимающая нагрузки и воздействия, обеспечивающая прочность, жесткость и устойчивость многоквартирного жилого дома, имеющая несущие конструкции, конструкции перекрытий и покрытия;

8-1) заемные средства – средства, полученные в виде долгового обязательства, в том числе на условиях платности, срочности и возвратности;

9) исключен Законом РК от 09.06.2020 № 341-VI (вводится в действие с 01.07.2020);

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

11) договор о предоставлении гарантии долевого участия в жилищном строительстве (далее – договор о предоставлении гарантии) – договор, заключаемый между Единым оператором, застройщиком и уполномоченной компанией в порядке и на условиях, определяемых настоящим Законом;

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

13) 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;

14) 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;

15) 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;

16) 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;

17) 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;

17-1) 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;

18) 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;

18-1) уполномоченная организация – юридическое лицо, сто процентов голосующих акций (долей участия в уставном капитале) которого прямо либо косвенно принадлежат государству, осуществляющее деятельность по обеспечению завершения проблемных объектов жилищного строительства в столице, городах республиканского значения либо иных административно-территориальных единицах в рамках государственных программ жилищного строительства;

18-2) 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;

19) 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;

20) исключен Законом РК от 30.06.2025 № 204-VIII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Сноска. Статья 1 с изменениями, внесенными законами РК от 02.04.2019 № 241-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 09.06.2020 № 341-VI (вводится в действие с 01.07.2020); от 30.06.2025 № 204-VIII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 2. Законодательство Республики Казахстан о долевом участии в жилищном строительстве

1. Законодательство Республики Казахстан о долевом участии в жилищном строительстве основывается на Конституции Республики Казахстан и состоит из Гражданского кодекса Республики Казахстан, настоящего Закона и иных нормативных правовых актов Республики Казахстан.

2. Законодательство Республики Казахстан о жилищных отношениях и об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности распространяется на отношения долевого участия в жилищном строительстве в части, не урегулированной настоящим Законом.

3. Если международным договором, ратифицированным Республикой Казахстан, установлены иные правила, чем те, которые содержатся в настоящем Законе, то применяются правила международного договора.

Статья 3. Сфера действия настоящего Закона

1. Настоящий Закон распространяется на отношения, при которых одна сторона обязуется обеспечить строительство многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов и (или) 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.

Положения настоящего Закона также распространяются на отношения, возникающие при заимствовании местными исполнительными органами областей, городов республиканского значения, столицы, в соответствии с Бюджетным кодексом Республики Казахстан.

2. Запрещается привлечение денег физических, юридических лиц и (или) лиц, осуществляющих деятельность в соответствии с договором о совместной деятельности

(простое товарищество, консорциум), для строительства многоквартирных жилых домов или комплекса индивидуальных жилых домов в нарушение требований, установленных настоящим Законом. Сделка по привлечению денег физических, юридических лиц и (или) лиц, осуществляющих деятельность в соответствии с договором о совместной деятельности (простое товарищество, консорциум), для строительства, совершенная в нарушение требований настоящего Закона, признается недействительной.

Положения настоящего пункта не распространяются на деятельность уполномоченных организаций, привлекающих деньги физических и юридических лиц для завершения проблемных объектов жилищного строительства.

3. Положения настоящего Закона в части заключения договоров о долевом участии в жилищном строительстве распространяются также на контрагентов застройщика и (или) уполномоченной компании в случае расчета с ними долями в многоквартирном жилом доме или комплексе индивидуальных жилых домов.

4. Действие настоящего Закона не распространяется на отношения, связанные с:

1) государственными закупками;

2) инвестированием в жилищное строительство или организацией строительства юридическими лицами, контрольным пакетом акций которых прямо или косвенно владеет государство, без права реализации квартир и (или) нежилых помещений в объекте строительства до ввода объекта в эксплуатацию, за исключением Единого оператора и уполномоченных организаций;

3) исключен Законом РК от 30.06.2025 № 204-VIII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

4) исключен Законом РК от 30.06.2025 № 204-VIII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Сноска. Статья 3 с изменениями, внесенными Законом РК от 02.04.2019 № 241-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 30.06.2025 № 204-VIII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 17.07.2025 № 213-VIII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Глава 2. Государственное регулирование в сфере долевого участия в жилищном строительстве

Статья 4. Компетенция Правительства Республики Казахстан в сфере долевого участия в жилищном строительстве

К компетенции Правительства Республики Казахстан в сфере долевого участия в жилищном строительстве относятся:

1) разработка основных направлений государственной политики в сфере долевого участия в жилищном строительстве и организация их осуществления;

2) создание (определение) Единого оператора;

3) исключен Законом РК от 19.04.2023 № 223-VII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Сноска. Статья 4 с изменением, внесенным Законом РК от 19.04.2023 № 223-VII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 5. Компетенция уполномоченного органа

Уполномоченный орган:

1) формирует и реализует государственную политику в сфере долевого участия в жилищном строительстве;

2) разрабатывает и утверждает типовую форму договора о долевом участии в жилищном строительстве;

3) разрабатывает и утверждает типовую форму договора о предоставлении гарантии ;

4) разрабатывает и утверждает правила ведения учета местными исполнительными органами договоров о долевом участии в жилищном строительстве, а также договоров о переуступке прав требований по ним;

5) разрабатывает и утверждает типовую форму договора залога земельного участка вместе с объектом незавершенного строительства;

6) разрабатывает и утверждает типовую форму договора залога голосующих акций (долей участия в уставном капитале) уполномоченной компании;

7) разрабатывает и утверждает типовую форму договора доверительного управления голосующими акциями (долями участия в уставном капитале) уполномоченной компании;

8) разрабатывает и утверждает методику определения размера гарантийного взноса;

9) разрабатывает и утверждает методику определения норматива достаточности капитала;

10) разрабатывает и утверждает методику расчета и формирования резерва на урегулирование гарантийных случаев;

11) разрабатывает и утверждает правила выдачи разрешения на привлечение денег дольщиков;

11-1) разрабатывает и утверждает правила изменения способов организации долевого участия в жилищном строительстве;

11-2) разрабатывает и утверждает правила ведения единой информационной системы долевого участия в жилищном строительстве;

Примечание ИЗПИ!

Статью 5 предусматривается дополнить подпунктом 11-3) в соответствии с Законом РК от 30.06.2025 № 204-VIII (вводится в действие по истечении шести месяцев после дня его первого официального опубликования).

12) осуществляет иные полномочия, предусмотренные настоящим Законом, иными законами Республики Казахстан, актами Президента Республики Казахстан и Правительства Республики Казахстан.

Сноска. Статья 5 с изменениями, внесенными законами РК от 02.04.2019 № 241-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 19.04.2023 № 223-VII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 6. Компетенция местных исполнительных органов областей, городов республиканского значения, столицы, районов, городов областного значения

Местные исполнительные органы областей, городов республиканского значения, столицы, районов, городов областного значения в сфере долевого участия в жилищном строительстве:

1) осуществляют государственное регулирование деятельности участников строительства объектов долевого участия в жилищном строительстве в соответствии с законодательством Республики Казахстан об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности;

2) выдают разрешения на привлечение денег дольщиков;

3) ведут учет выданных разрешений на привлечение денег дольщиков;

4) ежеквартально, не позднее 15 числа месяца, следующего за отчетным периодом, предоставляют в уполномоченный орган информацию о выданных разрешениях на привлечение денег дольщиков;

5) запрашивают у застройщиков, уполномоченных компаний, инжиниринговых компаний и Единого оператора необходимые материалы и документы для осуществления мониторинга за ходом строительства объектов долевого участия в жилищном строительстве;

6) осуществляют государственный контроль и надзор в сфере долевого участия в жилищном строительстве;

7) осуществляют взаимодействие и сотрудничество с государственными органами по вопросам, относящимся к их компетенции;

8) осуществляют взаимодействие с участниками долевого участия в жилищном строительстве;

9) ведут учет договоров о долевом участии в жилищном строительстве, а также договоров о переуступке прав требований по ним;

10) осуществляют в интересах местного государственного управления иные полномочия, возлагаемые на местные исполнительные органы законодательством Республики Казахстан.

Глава 3. Организация долевого участия в жилищном строительстве

Статья 7. Способы организации долевого участия в жилищном строительстве

1. Долевое участие в жилищном строительстве организуется одним из следующих способов:

1) получение гарантии Единого оператора;

2) участие в проекте банка второго уровня;

3) привлечение денег дольщиков после возведения каркаса многоквартирного жилого дома.

1-1. Допускается изменение способов организации долевого участия в жилищном строительстве в соответствии с порядком, определенным уполномоченным органом.

2. Запрещается привлечение денег физических, юридических лиц и (или) лиц, осуществляющих деятельность в соответствии с договором о совместной деятельности (простое товарищество, консорциум), для строительства многоквартирных жилых домов или комплекса индивидуальных жилых домов иными способами, не предусмотренными настоящей статьей.

Сноска. Статья 7 с изменениями, внесенными законами РК от 02.04.2019 № 241-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 30.06.2025 № 204-VIII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 8. Организация долевого участия в жилищном строительстве способом получения гарантии Единого оператора

1. Для осуществления деятельности по организации долевого участия в жилищном строительстве способом получения гарантии Единого оператора застройщик многоквартирного жилого дома обязан соответствовать следующим требованиям:

1) иметь опыт реализованных объектов строительства многоквартирных жилых домов, в том числе в качестве заказчика, подрядчика (генерального подрядчика) в совокупности, не менее двух лет, общей площадью не менее десяти тысяч квадратных метров при строительстве в городах республиканского значения, столице и не менее пяти тысяч квадратных метров при строительстве в иных административно-территориальных единицах;

2) иметь активы, величина которых должна быть не менее десяти процентов от совокупных активов, остающиеся после вычета краткосрочных и долгосрочных обязательств, за последние два финансовых года согласно его финансовой отчетности, подтвержденной аудиторским заключением;

3) величина коэффициента, исчисленного путем соотношения заемных средств и собственного капитала, не должна превышать семи в течение всего срока строительства многоквартирного жилого дома до приемки его в эксплуатацию.

1-1. Для осуществления деятельности по организации долевого участия в жилищном строительстве способом получения гарантии Единого оператора застройщик комплекса индивидуальных жилых домов обязан соответствовать следующим требованиям:

1) иметь опыт реализованных объектов строительства многоквартирных жилых домов и (или) комплекса индивидуальных жилых домов, в том числе в качестве заказчика, подрядчика (генерального подрядчика) в совокупности, не менее двух лет, общей площадью не менее десяти тысяч квадратных метров при строительстве в городах республиканского значения, столице и не менее пяти тысяч квадратных метров при строительстве в иных административно-территориальных единицах;

2) иметь активы, величина которых должна быть не менее десяти процентов от совокупных активов, остающиеся после вычета краткосрочных и долгосрочных обязательств, за последние два финансовых года согласно его финансовой отчетности, подтвержденной аудиторским заключением;

3) величина коэффициента, исчисленного путем соотношения заемных средств и собственного капитала, не должна превышать семи в течение всего срока строительства комплекса индивидуальных жилых домов до приемки его в эксплуатацию.

2. Для осуществления деятельности по организации долевого участия в жилищном строительстве способом получения гарантии Единого оператора застройщик создает уполномоченную компанию или приобретает сто процентов голосующих акций (долей участия в уставном капитале) иного юридического лица для осуществления деятельности не более чем по одному проекту строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов.

Проект строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов может предусматривать несколько объектов строительства на одном земельном участке.

Допускается строительство объектов строительства на нескольких земельных участках, если такое строительство предусмотрено проектом строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов.

Застройщик вправе привлечь уполномоченную компанию, исполнившую свои обязательства по строительству, вводу и приемке в эксплуатацию предыдущего

проекта строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов, или иное юридическое лицо, единственным учредителем (участником) которого он является.

3. Для организации долевого участия в жилищном строительстве способом получения гарантии Единого оператора уполномоченная компания обязана иметь:

1) правоустанавливающий документ на земельный участок, принадлежащий на праве временного возмездного землепользования (аренды), предоставленном государством, или на праве собственности;

2) проектно-сметную документацию проекта строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов с положительным заключением комплексной вневедомственной экспертизы;

3) деньги, планируемые для расходования в соответствии со статьей 20 настоящего Закона, и (или) незавершенное строительство, подтвержденное актами выполненных работ, в объеме не менее десяти процентов от проектной стоимости в случае, если земельный участок принадлежит на праве собственности, или в объеме не менее пятнадцати процентов от проектной стоимости в случае, если земельный участок принадлежит на праве временного возмездного землепользования (аренды), предоставленном государством;

4) деньги на оплату комиссии за рассмотрение документов, гарантийного взноса по договору о предоставлении гарантии;

5) договор подряда строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов.

4. Имущество, определенное в пункте 3 настоящей статьи, должно быть свободным от каких-либо обременений, прав и притязаний третьих лиц.

Строительно-монтажные работы на незавершенном строительстве, указанном в подпункте 3) пункта 3 настоящей статьи, должны быть оплачены в полном объеме застройщиком и (или) уполномоченной компанией до подачи заявки Единому оператору и подтверждены актами сверок взаиморасчетов между заказчиком и подрядчиком.

5. При соответствии застройщика и уполномоченной компании требованиям, установленным настоящей статьей, Единый оператор проводит проверку документов по проекту строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов в порядке, утвержденном уполномоченным органом, и заключает договор о предоставлении гарантии.

6. Заключенный договор о предоставлении гарантии является основанием для привлечения денег дольщиков и не требует получения застройщиком и уполномоченной компанией разрешения на привлечение денег дольщиков от местного исполнительного органа.

7. В целях исполнения требований настоящего Закона застройщик и уполномоченная компания представляют Единому оператору посредством информационных систем годовую финансовую отчетность, подтвержденную аудиторским заключением, и ежеквартальную финансовую отчетность в соответствии с законодательством Республики Казахстан о бухгалтерском учете и финансовой отчетности в течение действия договора о предоставлении гарантии.

8. 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.

Сноска. Статья 8 с изменениями, внесенными законами РК от 02.04.2019 № 241-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 30.06.2025 № 204-VIII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 9. Организация долевого участия в жилищном строительстве способом участия в проекте банка второго уровня

1. Для осуществления деятельности по организации долевого участия в жилищном строительстве способом участия в проекте банка второго уровня застройщик многоквартирного жилого дома обязан иметь опыт реализованных объектов строительства многоквартирных жилых домов, в том числе в качестве заказчика, подрядчика (генерального подрядчика) в совокупности, не менее двух лет, общей площадью не менее десяти тысяч квадратных метров при строительстве в городах республиканского значения, столице и не менее пяти тысяч квадратных метров при строительстве в иных административно-территориальных единицах.

1-1. Для осуществления деятельности по организации долевого участия в жилищном строительстве способом участия в проекте банка второго уровня застройщик комплекса индивидуальных жилых домов обязан иметь опыт реализованных объектов строительства многоквартирных жилых домов и (или) комплекса индивидуальных жилых домов, в том числе в качестве заказчика, подрядчика (генерального подрядчика) в совокупности, не менее двух лет, общей площадью не менее десяти тысяч квадратных метров при строительстве в городах республиканского значения, столице и не менее пяти тысяч квадратных метров при строительстве в иных административно-территориальных единицах.

2. Для организации долевого участия в жилищном строительстве способом участия в проекте банка второго уровня застройщик создает уполномоченную компанию или приобретает сто процентов голосующих акций (долей участия в уставном капитале)

иного юридического лица для осуществления деятельности не более чем по одному проекту строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов.

Проект строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов может предусматривать несколько объектов строительства на одном земельном участке.

Допускается строительство объектов строительства на нескольких земельных участках, если такое строительство предусмотрено проектом строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов.

Застройщик вправе привлечь уполномоченную компанию, исполнившую свои обязательства по строительству, вводу и приемке в эксплуатацию предыдущего проекта строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов, или иное юридическое лицо, единственным учредителем (участником) которого он является.

3. Для организации долевого участия в жилищном строительстве способом участия в проекте банка второго уровня уполномоченная компания обязана иметь:

1) правоустанавливающий документ на земельный участок, принадлежащий на праве временного возмездного землепользования (аренды), предоставленном государством, или на праве собственности;

2) проектно-сметную документацию проекта строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов с положительным заключением комплексной вневедомственной экспертизы.

4. Имущество, определенное в пункте 3 настоящей статьи, должно быть свободным от каких-либо обременений, прав и притязаний третьих лиц, за исключением земельного участка, который может находиться в залоге у банка второго уровня, финансирующего строительство.

5. При соответствии застройщика и уполномоченной компании требованиям, установленным настоящей статьей, застройщик и (или) уполномоченная компания обращаются в банк второго уровня для получения решения банка второго уровня о готовности финансирования строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов на сумму, достаточную для завершения строительства.

Подтверждениями решения банка второго уровня о готовности финансирования строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов являются заключенный кредитный договор банковского займа между банком второго уровня и уполномоченной компанией, справка о наличии ссудной задолженности на сумму, предусмотренную проектно-сметной документацией проекта

строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов, имеющей положительное заключение комплексной вневедомственной экспертизы, за вычетом стоимости незавершенного строительства.

В случае готовности финансирования многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов банк второго уровня заключает трехсторонний договор с уполномоченной компанией и инжиниринговой компанией, которым предусматривается согласие уполномоченной компании на получение инжиниринговой компанией информации о проводимых операциях по банковским счетам уполномоченной компании, указанным в пункте 1 статьи 20 настоящего Закона.

6. В случае соответствия застройщика и уполномоченной компании требованиям, установленным настоящей статьей, застройщик и уполномоченная компания обращаются в местный исполнительный орган области, города республиканского значения, столицы, района, города областного значения для получения разрешения на привлечение денег дольщиков в порядке, установленном статьей 18 настоящего Закона.

7. Допускается использование денег дольщиков с банковского счета уполномоченной компании с учетом требований, установленных статьей 20 настоящего Закона, только после получения разрешения на привлечение денег дольщиков.

Банк второго уровня вправе принимать решение об одновременном использовании денег дольщиков и заемных средств застройщика и (или) уполномоченной компании с банковских счетов.

8. Имущество, указанное в подпунктах 1) и 2) пункта 3 настоящей статьи, считается находящимся в залоге у дольщиков с момента учета договора о долевом участии в жилищном строительстве в местном исполнительном органе.

9. При принятии банком второго уровня решения о реализации заложенного имущества, указанного в подпунктах 1) и 2) пункта 3 настоящей статьи, деньги, вырученные от реализации заложенного имущества, направляются на удовлетворение требований дольщиков, предъявивших требование о возврате денег, и банка второго уровня. При недостатке денег, вырученных от реализации заложенного имущества, разница после удержания сумм, необходимых для покрытия расходов в связи с обращением взыскания на данное имущество и его реализацией, распределяется между дольщиками и банком второго уровня пропорционально размерам их требований к моменту удовлетворения этих требований.

10. Деньги, причитающиеся дольщикам, не заявившим своих требований до даты проведения публичных торгов, на которых было реализовано заложенное имущество, направляются на счет банковского вклада в соответствии с условием договора о долевом участии в жилищном строительстве.

С момента заключения договора о долевом участии в жилищном строительстве банк второго уровня признается доверенным лицом дольщиков при обращении взыскания на заложенное имущество и его реализации.

11. С момента передачи уполномоченной компанией дольщику доли в многоквартирном жилом доме или комплексе индивидуальных жилых домов в порядке , установленном статьей 17 настоящего Закона, право залога прекращается.

Сноска. Статья 9 с изменениями, внесенными законами РК от 02.04.2019 № 241-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 30.06.2025 № 204-VIII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 10. Организация долевого участия в жилищном строительстве способом привлечения денег дольщиков после возведения каркаса многоквартирного жилого дома

1. Для осуществления деятельности по организации долевого участия в жилищном строительстве способом привлечения денег дольщиков после возведения каркаса многоквартирного жилого дома застройщик обязан в течение последних трех лет, в том числе в качестве заказчика, подрядчика (генерального подрядчика) в совокупности, построить и ввести в эксплуатацию на территории Республики Казахстан многоквартирные жилые дома общей площадью не менее тридцати шести тысяч квадратных метров при строительстве в городах республиканского значения, столице и не менее восемнадцати тысяч квадратных метров при строительстве в иных административно-территориальных единицах. При этом учитывается суммарный опыт дочерних организаций застройщика.

2. Для организации долевого участия в жилищном строительстве способом привлечения денег дольщиков после возведения каркаса многоквартирного жилого дома застройщик создает уполномоченную компанию или приобретает сто процентов голосующих акций (долей участия в уставном капитале) иного юридического лица для осуществления деятельности не более чем по одному проекту строительства многоквартирного жилого дома.

Проект строительства многоквартирного жилого дома может предусматривать несколько объектов строительства на одном земельном участке.

Допускается строительство объектов строительства на нескольких земельных участках, если такое строительство предусмотрено проектом строительства многоквартирного жилого дома.

Застройщик вправе привлечь уполномоченную компанию, исполнившую свои обязательства по строительству, вводу и приемке в эксплуатацию предыдущего проекта строительства многоквартирного жилого дома, или иное юридическое лицо, единственным учредителем (участником) которого он является.

3. Для организации долевого участия в жилищном строительстве способом привлечения денег дольщиков после возведения каркаса многоквартирного жилого дома уполномоченная компания обязана иметь:

1) правоустанавливающий документ на земельный участок, принадлежащий на праве временного возмездного землепользования (аренды), предоставленном государством, или на праве собственности;

2) проектно-сметную документацию проекта строительства многоквартирного жилого дома с положительным заключением комплексной вневедомственной экспертизы;

3) наличие завершенного строительства каркаса многоквартирного жилого дома, подтвержденного отчетом инжиниринговой компании;

4) договор с инжиниринговой компанией.

4. Имущество, определенное в пункте 3 настоящей статьи, должно быть свободным от каких-либо обременений, прав и притязаний третьих лиц.

5. В случае соответствия застройщика и уполномоченной компании требованиям, установленным настоящей статьей, застройщик и уполномоченная компания обращаются в местный исполнительный орган области, города республиканского значения, столицы, района, города областного значения для получения разрешения на привлечение денег дольщиков в порядке, установленном статьей 18 настоящего Закона.

6. После получения разрешения на привлечение денег дольщиков уполномоченная компания организует строительство многоквартирного жилого дома способом привлечения денег дольщиков в соответствии с требованиями статьи 20 настоящего Закона.

7. Имущество, указанное в подпунктах 1), 2) и 3) пункта 3 настоящей статьи, считается находящимся в залоге у дольщиков с момента учета договора о долевом участии в жилищном строительстве в местном исполнительном органе.

8. Передача в залог имущества, указанного в подпунктах 1), 2) и 3) пункта 3 настоящей статьи, не допускается.

9. При неисполнении или ненадлежащем исполнении уполномоченной компанией обязательств по завершению строительства многоквартирного жилого дома дольщики вправе инициировать процедуру банкротства уполномоченной компании в соответствии с законодательством Республики Казахстан о реабилитации и банкротстве.

10. При банкротстве уполномоченной компании дольщики для завершения строительства многоквартирного жилого дома вправе образовать жилищный строительный кооператив в соответствии с жилищным законодательством Республики Казахстан.

11. С момента передачи уполномоченной компанией дольщику доли в многоквартирном жилом доме в порядке, установленном статьей 17 настоящего Закона , право залога прекращается.

Сноска. Статья 10 с изменениями, внесенными законами РК от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 30.06.2025 № 204-VIII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Глава 4. Договор о долевом участии в жилищном строительстве

Статья 11. Договор о долевом участии в жилищном строительстве

1. Договор о долевом участии в жилищном строительстве заключается в письменной форме либо посредством удостоверения электронной цифровой подписью и считается заключенным с момента его постановки на учет в местном исполнительном органе по месту нахождения многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов в порядке, предусмотренном статьей 12 настоящего Закона.

2. Стороны договора о долевом участии в жилищном строительстве должны информировать друг друга об изменении фактического адреса и (или) других персональных данных письменно в течение тридцати календарных дней.

3. В договоре о долевом участии в жилищном строительстве указываются номер и дата выдачи разрешения на привлечение денег дольщиков или номер и дата заключенного договора о предоставлении гарантии.

Сноска. Статья 11 с изменениями, внесенными Законом РК от 30.06.2025 № 204-VIII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 12. Учет договоров о долевом участии в жилищном строительстве

1. Договор о долевом участии в жилищном строительстве, вносимые изменения и (или) дополнения в него, а также договор об уступке права требования по нему подлежат обязательному учету в местном исполнительном органе по месту нахождения многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов по представлению уполномоченной компании через единую информационную систему долевого участия в жилищном строительстве.

2. Учет договоров о долевом участии в жилищном строительстве осуществляется через единую информационную систему долевого участия в жилищном строительстве

в соответствии с правилами ведения учета договоров о долевом участии в жилищном строительстве, а также договоров о переуступке прав требований по ним, утвержденными уполномоченным органом.

Сноска. Статья 12 с изменениями, внесенными законами РК от 02.04.2019 № 241-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); РК от 30.06.2025 № 204-VIII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 13. Изменение и расторжение договора о долевом участии в жилищном строительстве

1. В договор о долевом участии в жилищном строительстве после его заключения по согласию сторон могут быть внесены изменения и (или) дополнения в порядке, предусмотренном гражданским законодательством Республики Казахстан. В таких случаях дополнительные соглашения к договору о долевом участии в жилищном строительстве также подлежат обязательному учету в местных исполнительных органах.

2. Уступка дольщиком права требования по договору о долевом участии в жилищном строительстве допускается только после уплаты им цены договора или одновременно в случае согласия уполномоченной компании с переводом долга на нового дольщика в соответствии с гражданским законодательством Республики Казахстан в безналичном порядке.

3. Уступка дольщиком права требования по договору о долевом участии в жилищном строительстве допускается с момента учета договора о долевом участии в жилищном строительстве в местном исполнительном органе по месту нахождения многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов до момента подписания сторонами передаточного акта о передаче доли в построенном многоквартирном жилом доме или комплексе индивидуальных жилых домов.

4. В случае смерти дольщика – физического лица или объявления его умершим права и обязанности по договору о долевом участии в жилищном строительстве переходят к наследникам в соответствии с гражданским законодательством Республики Казахстан.

Сноска. Статья 13 с изменениями, внесенными Законом РК от 30.06.2025 № 204-VIII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 14. Права и обязанности дольщика

1. Дольщик вправе:

1) получить информацию, определенную статьей 22 настоящего Закона;

2) уступить права требования по договору о долевом участии в жилищном строительстве в порядке, определенном гражданским законодательством Республики Казахстан;

3) требовать надлежащего исполнения уполномоченной компанией условий договора о долевом участии в жилищном строительстве;

4) требовать от застройщика выплаты денег в результате фактического уменьшения приобретаемой общей площади по результатам технического обследования.

2. Дольщик обязан:

1) внести деньги на банковский счет уполномоченной компании в безналичном порядке в соответствии с договором о долевом участии в жилищном строительстве;

2) своевременно исполнять условия договора о долевом участии в жилищном строительстве;

3) принять долю в многоквартирном жилом доме или комплексе индивидуальных жилых домов при наличии зарегистрированного акта приемки многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов в эксплуатацию в течение тридцати календарных дней с момента получения дольщиком уведомления от уполномоченной компании с подписанием договора о передаче доли;

4) в случае изменения фактического адреса и (или) других персональных данных письменно уведомить уполномоченную компанию об этом в течение тридцати календарных дней.

Сноска. Статья 14 с изменениями, внесенными Законом РК от 30.06.2025 № 204-VIII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 15. Исполнение обязательств по договору о долевом участии в жилищном строительстве

1. Оплата дольщиком стоимости доли, предусмотренной договором о долевом участии в жилищном строительстве, производится путем внесения платежей в установленные договором сроки на банковский счет уполномоченной компании.

2. Обязательства дольщика считаются исполненными с момента оплаты в полном объеме стоимости доли и принятия ее в многоквартирном жилом доме или комплексе индивидуальных жилых домов в соответствии с договором о долевом участии в жилищном строительстве.

3. Обязательства застройщика и (или) уполномоченной компании по передаче доли в многоквартирном жилом доме или комплексе индивидуальных жилых домов считаются исполненными с момента приемки в эксплуатацию многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов, подписания сторонами договора о передаче доли в многоквартирном жилом доме или комплексе

индивидуальных жилых домов, а также проведения мероприятий в соответствии с жилищным законодательством Республики Казахстан.

4. Обязательства подрядчика (генерального подрядчика) по гарантийному сроку считаются исполненными после выполнения им обязательств по устранению возникших в период гарантийного срока нарушений соответствия показателей строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов, указанных в проектно-сметной документации и в договоре о долевом участии в жилищном строительстве.

5. Риск случайной гибели или случайного повреждения доли в возведенном многоквартирном жилом доме или комплексе индивидуальных жилых домов до ее фактической передачи дольщику несет уполномоченная компания. После фактической передачи доли в многоквартирном жилом доме или комплексе индивидуальных жилых домов риск случайной гибели или случайного повреждения переходит к дольщику.

Сноска. Статья 15 с изменениями, внесенными законами РК от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 30.06.2025 № 204-VIII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 16. Ответственность сторон по договору о долевом участии в жилищном строительстве

1. Уполномоченная компания несет ответственность по обеспечению контроля за ходом и качеством строительства.

2. Уполномоченная компания на условиях, определенных в договоре о долевом участии в жилищном строительстве, распоряжается внесенными для строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов деньгами и несет ответственность, установленную законами Республики Казахстан или договором о долевом участии в жилищном строительстве, за:

1) целевое и своевременное использование денег дольщиков;

2) соблюдение требований нормативно-технических документов при строительстве объекта;

3) качество используемых строительных материалов, конструкций, оборудования и ведение строительно-монтажных работ;

4) сроки сдачи объекта в эксплуатацию;

5) передачу дольщику его доли.

3. Уполномоченная компания несет ответственность за выбор подрядчика (генерального подрядчика) путем предъявленных квалификационных требований.

4. Уполномоченная компания обязана уведомить по почте дольщика о неуплате очередного платежа. Такое уведомление должно быть осуществлено заказным письмом с описью вложения или вручено дольщику лично под расписку.

Для признания факта отказа дольщиком от исполнения договорных обязательств необходимо установление наличия не менее трех уведомлений о неуплате платежа (платежей) с общим сроком просрочки платежа (платежей) не менее трех месяцев.

5. В случае неуплаты дольщиком очередного платежа и отсутствия письменного обращения в течение срока, определенного пунктом 4 настоящей статьи, согласно условиям договора о долевом участии в жилищном строительстве уполномоченная компания вправе принять одно из следующих решений:

1) принять финансирование (деньги) от третьего лица на оплату такой доли с последующим оказанием содействия в оформлении уступки права требования (с возвратом прежнему дольщику внесенных денег);

2) расторгнуть договор и реализовать долю третьему лицу и в течение трех месяцев со дня приемки многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов в эксплуатацию возвратить дольщику вырученные от продажи деньги либо обеспечить их хранение на банковском счете до обращения прежнего дольщика за ними.

6. Уполномоченной компании запрещается принимать оплату доли в многоквартирном жилом доме или комплексе индивидуальных жилых домов наличными деньгами дольщиков.

Сноска. Статья 16 с изменениями, внесенными Законом РК от 30.06.2025 № 204-VIII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 17. Передача доли в многоквартирном жилом доме или комплексе индивидуальных жилых домов

Сноска. Заголовок статьи 17 с изменением, внесенным Законом РК от 30.06.2025 № 204-VIII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

1. Уполномоченная компания обязана передать дольщику его долю в построенном многоквартирном жилом доме или комплексе индивидуальных жилых домов не позднее срока, который предусмотрен договором о долевом участии в жилищном строительстве.

2. Передача дольщику его доли в многоквартирном жилом доме или комплексе индивидуальных жилых домов осуществляется уполномоченной компанией после подписания акта приемки построенного многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов в эксплуатацию.

3. После подписания акта приемки построенного многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов в эксплуатацию уполномоченная компания вправе досрочно исполнить обязательства по передаче долей в многоквартирном жилом доме или комплексе индивидуальных жилых домов дольщикам.

4. Уполномоченная компания обязана направить дольщику письмо о завершении строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов в соответствии с договором о долевом участии в жилищном строительстве и о готовности доли к передаче, а также предупредить дольщика о необходимости принятия доли и о последствиях бездействия дольщика, предусмотренных договором о долевом участии в жилищном строительстве. Письмо должно быть направлено по почте заказным письмом и с уведомлением о получении адресатом почтового отправления или вручено дольщику лично под расписку.

5. Дольщик, получивший письменное уведомление уполномоченной компании о завершении строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов и готовности доли в многоквартирном жилом доме или комплексе индивидуальных жилых домов к передаче, обязан приступить к ее принятию в предусмотренный договором о долевом участии в жилищном строительстве срок или, если такой срок не установлен, в течение десяти рабочих дней со дня получения указанного уведомления.

6. Дольщик, обнаруживший во время приемки результатов работы отступления в ней от проектно-сметной документации и договора о долевом участии в жилищном строительстве, вправе потребовать от уполномоченной компании в согласованный сторонами срок устранения выявленных недостатков.

Сноска. Статья 17 с изменениями, внесенными Законом РК от 30.06.2025 № 204-VIII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Глава 5. Порядок и особенности долевого участия в жилищном строительстве

Статья 18. Порядок выдачи разрешения на привлечение денег дольщиков при организации долевого жилищного строительства способом участия в проекте банка второго уровня или после возведения каркаса многоквартирного жилого дома

1. Привлечение денег дольщиков осуществляется уполномоченной компанией на основании разрешения местного исполнительного органа области, города республиканского значения, столицы, района, города областного значения на привлечение денег дольщиков.

2. Выдача разрешения на привлечение денег дольщиков осуществляется в соответствии с Законом Республики Казахстан "О разрешениях и уведомлениях".

3. Для получения разрешения на привлечение денег дольщиков застройщик и уполномоченная компания направляют заявление в местный исполнительный орган с приложением копий документов, подтверждающих соответствие требованиям, указанным в пунктах 1, 1-1, 3 и 5 статьи 9 или пунктах 1 и 3 статьи 10 настоящего Закона (в зависимости от способа организации долевого участия в жилищном строительстве).

4. Местный исполнительный орган в течение восьми рабочих дней с момента получения от застройщика и уполномоченной компании документов, указанных в пункте 3 настоящей статьи, обязан выдать разрешение на привлечение денег дольщиков либо направить письменный мотивированный отказ.

5. Основанием для отказа в выдаче местным исполнительным органом разрешения на привлечение денег дольщиков является несоответствие застройщика и (или) уполномоченной компании одному или нескольким требованиям, установленным в пунктах 1, 1-1, 3 и 5 статьи 9 или пунктах 1 и 3 статьи 10 настоящего Закона (в зависимости от способа организации долевого участия в жилищном строительстве).

6. Застройщик и уполномоченная компания вправе обжаловать мотивированный отказ в выдаче разрешения на привлечение денег дольщиков в порядке, установленном законами Республики Казахстан.

7. Застройщик и уполномоченная компания вправе повторно подать заявление на выдачу разрешения на привлечение денег дольщиков после устранения замечаний, указанных в мотивированном отказе.

8. Разрешение на привлечение денег дольщиков выдается местным исполнительным органом на весь период строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов до ввода его в эксплуатацию.

9. Приостановление действия и лишение разрешения на привлечение денег дольщиков осуществляются в соответствии с Законом Республики Казахстан "О разрешениях и уведомлениях".

Сноска. Статья 18 с изменениями, внесенными законами РК от 25.11.2019 № 272-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 29.06.2020 № 351-VI (вводится в действие с 01.07.2021); от 30.06.2025 № 204-VIII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 19. Особенности организации долевого участия в жилищном строительстве

1. Риск случайного удорожания стоимости строительно-монтажных работ многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов несет

подрядчик (генеральный подрядчик), за исключением случая, предусмотренного пунктом 2 настоящей статьи.

2. Подрядчик (генеральный подрядчик) вправе требовать пересмотра сметы, если по не зависящим от него причинам стоимость строительно-монтажных работ превысила смету не менее чем на десять процентов. В этом случае риск случайного удорожания стоимости строительно-монтажных работ в сумме, превышающей десять процентов от сметы, несет уполномоченная компания.

3. 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.

Допускается предварительная оплата платежей подрядчику (генеральному подрядчику) по договору подряда в соответствии с проектно-сметной документацией строительства при использовании денег дольщиков с банковского счета уполномоченной компании с учетом одного из следующих условий:

1) не должна превышать пятьдесят процентов от стоимости договора подряда с уполномоченной компанией при наличии безусловной и безотзывной гарантии банка второго уровня по возврату авансового платежа, являющейся обеспечением надлежащего исполнения обязательств подрядчика (генерального подрядчика);

2) не более двадцати процентов от суммы договора подряда с уполномоченной компанией без обеспечения.

Последующая оплата платежей за выполненные подрядчиком (генеральным подрядчиком) работы производится в порядке, определенном статьей 20 настоящего Закона.

Платежи в пользу подрядчика (генерального подрядчика) подлежат оплате за вычетом части суммы аванса, пропорциональной отношению стоимости договора подряда к размеру оплачиваемого в пользу подрядчика (генерального подрядчика) платежа.

4. Использование денег дольщиков осуществляется уполномоченной компанией на цели строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов с учетом требований, предусмотренных статьей 20 настоящего Закона.

5. Собственником незавершенного строительства является уполномоченная компания.

6. Гражданско-правовые сделки с незавершенным строительством по иным обязательствам застройщика и уполномоченной компании, кроме привлечения им банковского займа и получения гарантии Единого оператора, запрещаются.

7. В течение гарантийного срока подрядчик (генеральный подрядчик), застройщик и уполномоченная компания гарантируют сохранение качества показателей многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов,

указанного в проектно-сметной документации, и возможность эксплуатации многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов в соответствии с договором о долевом участии в жилищном строительстве.

8. Застройщик и уполномоченная компания обязаны проводить аудит годовой финансовой отчетности.

9. Уполномоченная компания обязана реализовывать единицу площади доли в многоквартирном жилом доме или комплексе индивидуальных жилых домов не ниже стоимости, определяемой соотношением проектной стоимости к общей площади многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов.

10. Застройщик по обязательствам уполномоченной компании несет субсидиарную ответственность перед дольщиками.

11. Под неисполнением или ненадлежащим исполнением уполномоченной компанией обязательств по завершению строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов является нарушение срока приемки в эксплуатацию многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов. Допускается перенос срока приема в эксплуатацию многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов не более чем на пять месяцев от срока, указанного в проектно-сметной документации объекта строительства.

Сноска. Статья 19 с изменениями, внесенными законами РК от 02.04.2019 № 241-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 30.06.2025 № 204-VIII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 20. Обеспечение целевого использования денег в долевом участии в жилищном строительстве

1. В целях обеспечения целевого использования денег, направленных на строительство многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов, уполномоченная компания обязана открыть не более одного текущего счета в национальной валюте только в одном банке второго уровня.

Уполномоченная компания вправе открыть в банке второго уровня, в котором открыт текущий счет в национальной валюте:

не более одного текущего счета в иностранной валюте;

не более одного сберегательного счета в национальной валюте.

Допускается осуществление переводов денег между счетами уполномоченной компании, указанными в настоящем пункте, при условии дальнейшего соблюдения уполномоченной компанией требований пункта 6 настоящей статьи.

При организации долевого участия в жилищном строительстве способом получения гарантии Единого оператора уполномоченная компания обязана 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.

2. Использование денег с банковского счета уполномоченной компании осуществляется в соответствии с условиями договора банковского счета для целей финансирования в соответствии с пунктом 8 настоящей статьи на основании актов выполненных работ, подтвержденных инжиниринговой компанией.

3. При осуществлении деятельности по организации долевого участия в жилищном строительстве способом получения гарантии Единого оператора банковский счет используется для размещения денег уполномоченной компании в соответствии с подпунктами 3) и 4) пункта 3 статьи 8 настоящего Закона, денег, полученных в оплату долей в многоквартирном жилом доме или комплексе индивидуальных жилых домов, заемных средств (при наличии) и расходования денег согласно актам выполненных работ в соответствии с проектно-сметной документацией.

В случае необходимости в процессе строительства приобретения строительных материалов, стоимостью выше установленной проектно-сметной документацией, допускается без корректировки проектно-сметной документации использование уполномоченной компанией средств в следующем порядке:

1) собственных денег, внесенных в соответствии с требованиями настоящего Закона ;

2) денег, полученных в оплату долей в многоквартирном жилом доме или комплексе индивидуальных жилых домов, в том числе в разрезе поступлений от каждого дольщика;

3) заемных средств (при наличии), предоставленных в целях финансирования строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов.

Уполномоченной компании запрещается использовать деньги дольщиков в случае наличия собственных денег, внесенных в соответствии с требованиями настоящего Закона.

Для подтверждения стоимости материалов уполномоченная компания представляет Единому оператору соответствующую документацию об изменениях стоимости, утвержденную уполномоченной компанией и застройщиком и согласованную инжиниринговыми компаниями, осуществляющими авторский и технический надзоры.

4. При осуществлении деятельности по организации долевого участия в жилищном строительстве способом участия в проекте банка второго уровня банковский счет используется для размещения и использования денег, полученных в оплату долей в многоквартирном жилом доме или комплексе индивидуальных жилых домов, и

расходования денег согласно актам выполненных работ в соответствии с проектно-сметной документацией.

5. При осуществлении деятельности по организации долевого участия в жилищном строительстве способом привлечения денег дольщиков после возведения каркаса многоквартирного жилого дома банковский счет используется для размещения денег уполномоченной компании, полученных в оплату долей в многоквартирном жилом доме, и расходования денег согласно актам выполненных работ в соответствии с проектно-сметной документацией.

6. Уполномоченная компания обеспечивает учет денег по банковскому счету в разрезе:

1) собственных денег, внесенных в соответствии с требованиями настоящего Закона ;

2) денег, полученных в оплату долей в многоквартирном жилом доме или комплексе индивидуальных жилых домов, в том числе в разрезе поступлений от каждого дольщика;

3) заемных средств (при наличии), предоставленных в целях финансирования строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов.

7. Основанием для зачисления денег дольщика в счет оплаты долей в многоквартирном жилом доме или комплексе индивидуальных жилых домов является заключенный договор о долевом участии в жилищном строительстве.

8. Соблюдение целевого расходования денег уполномоченной компанией обеспечивается их использованием на:

1) строительно-монтажные работы, затраты на управление проектом, авторский и технический надзоры;

2) оплату комиссии по банковским счетам и вознаграждения по обслуживанию банковского займа, а также погашение части 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;

2-1) выплаты авансов согласно пункту 3 статьи 19 настоящего Закона;

3) иные расходы уполномоченной компании, связанные со строительством многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов и реализацией проекта, в размере не более десяти процентов от проектной стоимости, в том числе расходы по рекламе, содержанию управленческого персонала, коммунальным услугам, телекоммуникационным услугам, затраты, связанные с арендой офиса, расходы на изготовление технических паспортов по контролю качества, лабораторные испытания, уплату налогов и других обязательных платежей в бюджет,

выплаты обязательных пенсионных взносов и обязательных профессиональных пенсионных взносов, взносов на обязательное социальное медицинское страхование в Фонд социального медицинского страхования.

9. Денежные взаиморасчеты между уполномоченной компанией и ее подрядчиком (генеральным подрядчиком) до приемки многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов в эксплуатацию осуществляются исключительно через банковский счет.

10. При выявлении нецелевого использования денег дольщиков инжиниринговая компания в течение трех рабочих дней информирует Единый оператор, местный исполнительный орган или банк второго уровня (в зависимости от способа организации долевого участия в жилищном строительстве).

11. Деньги уполномоченной компании, размещенные на банковском счете, не могут быть предметом иных гражданско-правовых сделок застройщика или уполномоченной компании, не предусмотренных настоящим Законом, с третьими лицами до приемки строящегося многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов в эксплуатацию, а в случае получения гарантии Единого оператора и возникновения в последующем гарантийного случая – до полного возмещения затрат Единого оператора по завершению строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов.

Сноска. Статья 20 с изменениями, внесенными законами РК от 02.04.2019 № 241-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 30.06.2025 № 204-VIII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 21. Особенности деятельности инжиниринговых компаний в сфере долевого участия в жилищном строительстве

Сноска. Заголовок статьи 21 с изменением, внесенным Законом РК от 30.06.2025 № 204-VIII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

1. Деятельность инжиниринговой компании в сфере долевого участия в жилищном строительстве, аттестованных экспертов и специалистов, осуществляющих контроль за целевым использованием денег, осуществляется в соответствии с правилами оказания инжиниринговых услуг в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

2. Инжиниринговая компания осуществляет мониторинг за ходом строительства, целевым использованием денег дольщиков, проверку объемов выполненных работ в пределах проектной стоимости.

3. Инжиниринговая компания обязана ежемесячно представлять отчет посредством информационных систем согласно форме, утвержденной уполномоченным органом, о результатах мониторинга за ходом строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов в местный исполнительный орган вне зависимости от способа организации долевого участия в жилищном строительстве, а также Единому оператору или в банк второго уровня (в зависимости от способа организации долевого участия в жилищном строительстве).

4. Руководители инжиниринговой компании, аттестованные эксперты и специалисты, осуществляющие контроль за целевым использованием денег, для оказания инжиниринговых услуг по проекту строительства не должны быть аффилиированными по отношению к руководству Единого оператора, застройщика, уполномоченной компании, подрядчика (генерального подрядчика) данного строительного проекта.

5. Руководство инжиниринговой компании, аттестованные эксперты и специалисты, осуществляющие контроль за целевым использованием денег, обязаны соблюдать конфиденциальность, служебную и коммерческую тайну, если иное не предусмотрено законодательными актами Республики Казахстан.

6. Аттестованному эксперту запрещается:

1) осуществлять инжиниринговые услуги, если аттестованный эксперт принимал участие в разработке проектно-сметной документации данного строительного проекта;

2) находиться в течение трех последних лет в трудовых, финансовых или прочих зависимых отношениях с застройщиком, уполномоченной компанией, Единым оператором и иными участниками долевого участия в жилищном строительстве, за исключением дольщиков.

7. Инжиниринговая компания обязана соответствовать следующим требованиям:

1) иметь опыт оказания инжиниринговых услуг по введенным в эксплуатацию объектам строительства на территории Республики Казахстан с предоставлением не менее трех отзывов от заказчиков об оказанных инжиниринговых услугах;

2) иметь в своем составе не менее трех аттестованных экспертов на право осуществления инжиниринговых услуг в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности;

3) иметь в штате специалиста (специалистов) для осуществления контроля за целевым использованием денег.

8. Инжиниринговая компания вправе осуществлять страхование своей гражданско-правовой ответственности по исполнению обязательств, которые определяются соглашением сторон.

Сноска. Статья 21 с изменениями, внесенными Законом РК от 30.06.2025 № 204-VIII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 22. Информация, предоставляемая уполномоченной компанией

1. Уполномоченная компания предоставляет для ознакомления физическим, юридическим лицам и (или) лицам, осуществляющим деятельность в соответствии с договором о совместной деятельности (простое товарищество, консорциум), обратившимся в целях заключения договора о долевом участии в жилищном строительстве, следующую информацию на государственном и русском языках:

1) о наименовании и юридическом адресе застройщика и уполномоченной компании;

2) о наличии справки, подтверждающей государственную регистрацию (перерегистрацию);

3) о наличии договора о предоставлении гарантии, заключенного с Единым оператором, и его основных условиях в случае организации долевого участия в жилищном строительстве способом получения гарантии Единого оператора;

4) о наличии разрешения местного исполнительного органа на привлечение денег дольщиков в случае организации долевого участия в жилищном строительстве способом участия в проекте банка второго уровня или способом привлечения денег дольщиков после возведения каркаса многоквартирного жилого дома;

5) о реализованных застройщиком проектах строительства многоквартирных жилых домов или комплекса индивидуальных жилых домов;

6) об объекте строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов, предполагаемом к строительству;

7) о наличии документа, подтверждающего соответствующее право уполномоченной компании на земельный участок.

2. Информация об объекте строительства включает:

1) уведомление о начале строительно-монтажных работ;

2) указание места расположения и описание объекта в соответствии с проектно-сметной документацией;

3) сведения о сроках его завершения;

4) основные сведения о подрядчике (генеральном подрядчике), включая наименование, опыт работы в данной сфере, наличие лицензии, информацию о сданных в эксплуатацию объектах строительства, где он действовал в качестве подрядчика (генерального подрядчика).

3. Уполномоченная компания на собственном интернет-ресурсе размещает сведения о:

1) наименовании объекта и его месте расположения;

2) ходе строительства, подтвержденном фотоотчетом, обновляемым не реже одного раза в месяц;

3) сроках завершения строительства.

4. В случае предоставления уполномоченной компанией неполной и недостоверной информации, установленной настоящим Законом, дольщик вправе обратиться в суд с иском о признании договора о долевом участии в жилищном строительстве недействительным.

5. Информация, подлежащая предоставлению в соответствии с настоящей статьей, должна соответствовать требованиям Закона Республики Казахстан "О языках в Республике Казахстан".

Сноска. Статья 22 с изменениями, внесенными Законом РК от 29.12.2021 № 94-VII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 30.06.2025 № 204-VIII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 23. Особенности рекламы, связанной с организацией долевого участия в жилищном строительстве

Распространение и (или) размещение рекламы о продаже квартир и (или) нежилых помещений или индивидуальных жилых домов, или их долей в строящемся многоквартирном жилом доме и (или) комплексе индивидуальных жилых домов допускаются исключительно с указанием номера и даты выдачи разрешения на привлечение денег дольщиков или номера и даты заключенного договора о предоставлении гарантии. В рекламе должна содержаться информация о застройщике и уполномоченной компании.

Текст рекламы должен соответствовать требованиям Закона Республики Казахстан "О языках в Республике Казахстан". Перевод содержания рекламы не должен искажать ее основной смысл.

Сноска. Статья 23 с изменением, внесенным Законом РК от 29.12.2021 № 94-VII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 30.06.2025 № 204-VIII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Глава 6. Единый оператор

Статья 24. Единый оператор

1. Одним из видов деятельности Единого оператора является предоставление гарантий на завершение строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов.

Единый оператор наряду с деятельностью и операциями, предусмотренными Законом Республики Казахстан "Об ипотеке недвижимого имущества", вправе осуществлять следующие виды деятельности:

гарантирование ипотечных займов (ипотечных жилищных займов), арендных платежей, взносов по накоплениям жилищных строительных сбережений;

гарантирование займов (кредитов) на приобретение доли в многоквартирном жилом доме или комплексе индивидуальных жилых домов;

финансирование и реализация инвестиционных проектов;

имущественный наем (аренда) объектов недвижимости, в том числе с правом последующего выкупа;

деятельность, возложенная на Единого оператора законодательством Республики Казахстан об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, иными нормативными правовыми актами Республики Казахстан и уставом.

2. Финансирование и материально-техническое обеспечение деятельности Единого оператора осуществляются за счет гарантийных взносов и иных источников, не запрещенных законодательством Республики Казахстан.

Сноска. Статья 24 в редакции Закона РК от 09.06.2020 № 341-VI (вводится в действие с 01.07.2020); с изменениями, внесенными Законом РК от 30.06.2025 № 204-VIII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 25. Задачи и функции Единого оператора

1. Основными задачами Единого оператора являются:

1) обеспечение стабильности и эффективности системы гарантирования долевого участия в жилищном строительстве;

2) защита прав и законных интересов дольщиков при наступлении гарантийного случая;

3) иные задачи, осуществляемые в целях стимулирования рынка долевого жилищного строительства.

2. Для выполнения основных задач Единый оператор выполняет следующие функции:

1) рассматривает заявку застройщика и его уполномоченной компании по организации долевого участия в жилищном строительстве способом получения гарантии Единого оператора;

2) гарантирует завершение строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов, приемку его в эксплуатацию при наступлении гарантийного случая и передачу долей в многоквартирном жилом доме или комплексе индивидуальных жилых домов дольщикам;

3) проводит анализ отчетов инжиниринговой компании;

4) формирует и управляет резервом, предназначенным для урегулирования гарантийных случаев, за счет гарантийных взносов;

5) взаимодействует с участниками долевого участия в жилищном строительстве и местными исполнительными органами по вопросам, относящимся к компетенции Единого оператора;

5-1) предоставляет застройщику, уполномоченной компании, подрядчику (генеральному подрядчику) возможность осуществить приобретение строительных материалов (при их наличии) в информационной системе закупок строительных материалов, а также приобретение товаров и оборудования, необходимых для строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов, в том числе участниками специальной экономической зоны;

5-2) обеспечивает функционирование центра поддержки дольщиков для консультирования по законодательству Республики Казахстан о долевом участии в жилищном строительстве и практике его применения;

6) осуществляет иные функции для выполнения задач, определенных настоящим Законом.

Сноска. Статья 25 с изменениями, внесенными Законом РК от 30.06.2025 № 204-VIII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 26. Права и обязанности Единого оператора

1. Единый оператор вправе:

1) иметь беспрепятственный доступ на территорию объекта строительства с предварительным уведомлением уполномоченной компании не позднее одного рабочего дня до предполагаемой даты посещения объекта с соблюдением требований законодательства Республики Казахстан по охране труда и технике безопасности;

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 настоящим Законом;

3) согласовать изменения в проектно-сметной документации;

4) осуществлять функции временного управляющего в соответствии с законодательством Республики Казахстан о реабилитации и банкротстве в отношении застройщика – должника;

5) организовать продажу нереализованных долей в многоквартирном жилом доме или комплексе индивидуальных жилых домов, а также голосующих акций (долей участия в уставном капитале) уполномоченной компании для возмещения своих расходов по завершению строительства;

6) отказать в заключении договора о предоставлении гарантии по основаниям, определенным в пункте 3 статьи 32 настоящего Закона;

7) 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;

8) осуществлять иные полномочия, не противоречащие целям и задачам, определенным настоящим Законом.

2. Единый оператор обязан:

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

2) заключать договор о предоставлении гарантии с уполномоченной компанией и застройщиком при положительном рассмотрении заявки;

3) в соответствии с гражданским законодательством Республики Казахстан заключить договор с инжиниринговой компанией, соответствующей требованиям, установленным в пункте 7 статьи 21 настоящего 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;

4) вести реестр договоров о предоставлении гарантии;

5) 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;

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

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

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

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

Сноска. Статья 26 с изменениями, внесенными законами РК от 27.12.2019 № 290-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 29.12.2021 № 94-VII (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 30.06.2025 № 204-VIII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 27. Устав Единого оператора

Сноска. Статья 27 исключена Законом РК от 09.06.2020 № 341-VI (вводится в действие с 01.07.2020).

Статья 28. Требования, предъявляемые к Единому оператору

1. Для целей обеспечения финансовой устойчивости Единый оператор соблюдает норматив достаточности капитала, установленный нормативным правовым актом уполномоченного органа.

2. При ожидаемом изменении значения норматива, указанного в пункте 1 настоящей статьи, в сторону ухудшения и достижении порогового значения уставный капитал Единого оператора должен быть увеличен в соответствии с процедурами, установленными законодательством Республики Казахстан.

3. Единый оператор формирует систему управления рисками и внутреннего контроля.

4. Единый оператор имеет программно-технические средства и иное оборудование, необходимые для осуществления основной деятельности.

5. Единый оператор для расчета норматива достаточности капитала использует:

1) собственный капитал Единого оператора;

2) условные обязательства (обязательства по выданным гарантиям), взвешенные по степени риска.

6. Норматив достаточности капитала рассчитывается как соотношение собственного капитала к условным обязательствам, взвешенное по степени риска.

7. Пороговое значение норматива достаточности капитала должно составлять не менее 0,05.

8. Для расчета значения норматива достаточности капитала используется консолидированная финансовая отчетность, подготовленная в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности.

9. Единый оператор обязан проводить аудит годовой финансовой отчетности.

Статья 29. Резерв Единого оператора на урегулирование гарантийных случаев

1. Для осуществления деятельности по обеспечению гарантии по завершению строительства многоквартирных жилых домов или комплекса индивидуальных жилых домов, предусмотренной настоящим Законом, Единый оператор формирует резерв на урегулирование гарантийных случаев за счет:

1) части гарантийных взносов уполномоченных компаний;

2) денег, полученных Единым оператором в порядке удовлетворения требований по выплатам по завершению строительства многоквартирных жилых домов или комплекса индивидуальных жилых домов;

3) части инвестиционного дохода, полученного от инвестирования активов Единого оператора в финансовые инструменты (депозиты, ценные бумаги и другие).

2. Средства резерва на урегулирование гарантийных случаев могут быть использованы исключительно в целях осуществления расходов, связанных с исполнением обязательств Единого оператора по договорам о предоставлении гарантии .

3. Требования к формированию, методике расчета и целевому размеру резерва на урегулирование гарантийных случаев устанавливаются нормативными правовыми актами уполномоченного органа.

4. При недостаточности средств резерва на урегулирование гарантийных случаев Единый оператор вправе использовать средства уставного капитала.

Сноска. Статья 29 с изменениями, внесенными Законом РК от 30.06.2025 № 204-VIII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 30. Гарантийный взнос

1. Гарантийный взнос уплачивается единовременно.

Гарантийный взнос устанавливается в соответствии с Методикой определения размера гарантийного взноса, утвержденной уполномоченным органом.

2. Гарантийный взнос, уплаченный уполномоченной компанией в соответствии с договором о предоставлении гарантии, возврату не подлежит.

3. Сумма гарантийного взноса подлежит пересмотру при удорожании 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, а также при удорожании проектной стоимости в связи с:

1) удорожанием проекта строительства на стоимость устройства наружных инженерных сетей;

2) общим удорожанием строительных материалов и работ, предусмотренных проектно-сметной документацией.

4. 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.

Сноска. Статья 30 с изменениями, внесенными Законом РК от 30.06.2025 № 204-VIII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Глава 7. Особенности организации долевого участия в жилищном строительстве с участием Единого оператора

Статья 31. Заявка на заключение договора о предоставлении гарантии

1. Застройщик и уполномоченная компания для осуществления строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов за счет привлечения денег дольщиков обращаются Единому оператору с заявкой о заключении договора о предоставлении гарантии через информационную систему Единого оператора. Рассмотрение заявки осуществляется Единым оператором в соответствии с порядком рассмотрения документов по проекту строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов для заключения договора о предоставлении гарантии, утвержденного уполномоченным органом и размещенного на интернет-ресурсе Единого оператора.

2. Исключен Законом РК от 30.06.2025 № 204-VIII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Сноска. Статья 31 с изменениями, внесенными Законом РК от 30.06.2025 № 204-VIII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 32. Рассмотрение заявки

1. Рассмотрение заявки Единым оператором предусматривает следующие этапы:

1) проверка полноты представленных документов по проекту строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов;

2) принятие решения о заключении либо об отказе в заключении договора о предоставлении гарантии.

2. Решение Единого оператора о заключении либо мотивированный отказ в заключении договора о предоставлении гарантии основывается на результатах проверки представленных документов.

3. Единый оператор обязан отказать в заключении договора о предоставлении гарантии по одному или нескольким из следующих оснований:

1) несоответствие застройщика, уполномоченной компании требованиям, установленным настоящим Законом;

2) несвоевременное заключение застройщиком, уполномоченной компанией договоров, указанных в пункте 5 настоящей статьи, с Единым оператором;

3) наличие непогашенной задолженности по налогам и другим обязательным платежам в бюджет в размере более 6-кратного месячного расчетного показателя на дату подачи заявки;

4) наличие судебных решений, вступивших в законную силу, в отношении имущества и обязательств застройщика, уполномоченной компании;

5) по результатам проверки документов по проекту строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов в порядке, утвержденном уполномоченным органом.

6) в случае, если за последние три года до даты подачи заявки на заключение договора о предоставлении гарантии по проекту застройщика, уполномоченной компании при осуществлении строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов Единым оператором был объявлен гарантийный случай;

7) принятие решения о заключении договора о предоставлении гарантии может повлечь за собой нарушение Единым оператором коэффициента максимального риска на одного заемщика (группы заемщиков), установленного нормативным правовым актом уполномоченного органа, осуществляющего государственное регулирование, контроль и надзор финансового рынка и финансовых организаций;

8) несоответствие проекта строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов утвержденным градостроительным проектам

.

4. Срок рассмотрения заявки не должен превышать двадцать рабочих дней со дня обращения застройщика и уполномоченной компании о заключении договора о предоставлении гарантии. При наличии замечаний по рассматриваемой заявке Единый оператор вправе направить на доработку соответствующие документы с предоставлением срока не менее десяти рабочих дней для устранения замечаний. При

этом срок рассмотрения заявки приостанавливается на срок, в течение которого застройщик и уполномоченная компания фактически устранили замечания Единого оператора, но не более десяти рабочих дней.

5. При принятии Единым оператором решения о заключении договора о предоставлении гарантии договор об оказании инжиниринговых услуг в долевом жилищном строительстве, договор залога земельного участка вместе с объектом незавершенного строительства, указанного в подпункте 1) пункта 3 статьи 8 настоящего Закона, с уполномоченной компанией, договор залога голосующих акций (долей участия в уставном капитале) уполномоченной компании, договор доверительного управления голосующими акциями (долями участия в уставном капитале) уполномоченной компании с застройщиком должны быть заключены до заключения договора о предоставлении гарантии.

При этом 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 договора о предоставлении гарантии.

Сноска. Статья 32 с изменениями, внесенными законами РК от 09.06.2020 № 341-VI (вводится в действие с 01.07.2020); от 30.06.2025 № 204-VIII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 33. Проверка документов по проекту строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов

Сноска. Заголовок статьи 33 с изменением, внесенным Законом РК от 30.06.2025 № 204-VIII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

1. Проверка документов по проекту строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов проводится с целью оценки застройщика и уполномоченной компании на соответствие требованиям, установленным статьей 8 настоящего Закона.

2. Проверка документов по проекту строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов включает в себя финансовую и юридическую оценку, порядок проведения которых устанавливается настоящим Законом.

3. Финансовая оценка предусматривает:

1) анализ финансовой отчетности, расчет основных показателей, характеризующих финансовое состояние уполномоченной компании и застройщика;

2) анализ источников финансирования проекта;

3) анализ адекватности ценовой политики уполномоченной компании;

4) сопоставление выполненных работ на незавершенном объекте в соответствии с государственными нормативными документами в области архитектуры, градостроительства и строительства.

Сопоставление выполненных работ по актам с фактически выполненными работами на объекте производится после обмера выполненных объемов работ и обследования инжиниринговой компанией без лабораторных исследований смонтированных конструкций на предмет наличия дефектов;

5) оценка полноты необходимых работ для завершения строительства;

6) анализ обоснованности бюджета (сметы) строительства: объемов и стоимости строительства.

4. Юридическая оценка и установление наличия (отсутствия) правовых, репутационных рисков по проекту проводятся путем:

1) обзора правоустанавливающих документов застройщика и уполномоченной компании;

2) обзора документов о корпоративном управлении, решений коллегиальных органов управления и основных доверенностей уполномоченной компании;

3) анализа правоустанавливающих документов на имущество уполномоченной компании, предполагаемое к передаче в доверительное управление в соответствии со статьей 35 настоящего Закона;

4) анализа законности формирования уставного капитала уполномоченной компании, сведений об участниках (акционерах), сведений об аффилиированных лицах уполномоченной компании;

5) наличия необходимых разрешительных документов уполномоченной компании и подрядчика (генерального подрядчика);

6) анализа основных положений договора строительного подряда уполномоченной компании с подрядчиком (генеральным подрядчиком);

7) наличия или отсутствия судебных разбирательств имущественного характера;

8) изучения информации об уполномоченной компании и застройщике из официально признанных источников о наличии (отсутствии) задолженности по налогам и другим обязательным платежам в бюджет.

Сноска. Статья 33 с изменениями, внесенными Законом РК от 30.06.2025 № 204-VIII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 34. Договор о предоставлении гарантии

1. Договор о предоставлении гарантии заключается в письменной форме на основании типового договора, утвержденного уполномоченным органом, и считается заключенным с момента оплаты гарантийного взноса.

2. Обязательными условиями договора о предоставлении гарантии в соответствии с нормами настоящего Закона являются:

1) объект гарантии – предмет договора;

2) условия предоставления гарантии;

3) размер гарантийного взноса;

4) гарантийный случай и ответственность по гарантии;

5) порядок исполнения обязательств Единым оператором;

6) права и обязанности Единого оператора;

7) права и обязанности застройщика, уполномоченной компании;

8) ответственность застройщика, уполномоченной компании.

3. Заключенный договор о предоставлении гарантии является основанием для привлечения денег дольщиков.

Статья 35. Обеспечение обязательств по договору о предоставлении гарантии

1. В обеспечение исполнения обязательств застройщика и уполномоченной компании по договору о предоставлении гарантии Единый оператор заключает с уполномоченной компанией договор залога земельного участка вместе с объектом незавершенного строительства, а также с застройщиком договор залога голосующих акций (долей участия в уставном капитале) уполномоченной компании в соответствии с гражданским законодательством Республики Казахстан.

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.

2. В целях исполнения Единым оператором обязательств по договору о предоставлении гарантии Единый оператор заключает с застройщиком 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.

Сведения о доверительном управляющем голосующими акциями (долями участия в уставном капитале) уполномоченной компании подлежат отражению по лицевому счету их собственника, открытому центральным депозитарием в системе реестров держателей ценных бумаг.

Операция по внесению записи о доверительном управляющем голосующими акциями (долями участия в уставном капитале) уполномоченной компании проводится центральным депозитарием на основании приказа Единого оператора о внесении записи о доверительном управлении на лицевой счет собственника голосующих акций (долей участия в уставном капитале) уполномоченной компании и договора

доверительного управления голосующими акциями (долями участия в уставном капитале) уполномоченной компании в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан о рынке ценных бумаг.

3. К отношениям, вытекающим из договоров залога, возникающим на основании настоящего Закона, применяются положения Гражданского кодекса Республики Казахстан с учетом особенностей, установленных настоящим Законом.

4. На имущество, являющееся предметом договора доверительного управления голосующими акциями (долями участия в уставном капитале) уполномоченной компании согласно настоящему Закону, не допускаются наложение обременения, обращение взыскания в рамках деятельности застройщика, уполномоченной компании.

5. Имущество, являющееся предметом договора доверительного управления голосующими акциями (долями участия в уставном капитале) уполномоченной компании согласно настоящему Закону, не может быть включено в имущественную массу при несостоятельности застройщика в соответствии с Законом Республики Казахстан "О реабилитации и банкротстве".

6. При наступлении гарантийного случая и до окончания действия договора о предоставлении гарантии не допускаются:

наложение обременений и (или) обращение взысканий на имущество уполномоченной компании;

присуждение имущества уполномоченной компании или его стоимости третьим лицам в рамках деятельности уполномоченной компании;

обязывание уполномоченной компании совершить определенные действия с имуществом.

Сноска. Статья 35 с изменениями, внесенными Законом РК от 27.12.2019 № 290-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 30.06.2025 № 204-VIII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 36. Порядок взаимодействия с Единым оператором

1. Заключенный договор о предоставлении гарантии с Единым оператором является основанием для заключения уполномоченной компанией договоров о долевом участии в жилищном строительстве с дольщиками и привлечения денег дольщиков.

2. Для обеспечения осуществления инжиниринговых услуг Единый оператор заключает договор с инжиниринговой компанией, соответствующей требованиям пункта 7 статьи 21 настоящего Закона.

3. Исключен Законом РК от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

4. Исключен Законом РК от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении

десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Сноска. Статья 36 с изменениями, внесенными Законом РК от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 37. Гарантийный случай

1. Решение Единого оператора о возможном наступлении гарантийного случая принимается по результатам:

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

2) ежемесячных и иных отчетов инжиниринговой компании;

3) информации, полученной от уполномоченной компании, уполномоченного органа;

4) письменного обращения дольщика (дольщиков).

2. При поступлении информации о возможном наступлении гарантийного случая Единый оператор:

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;

2) направляет запрос застройщику, уполномоченной компании о разъяснении указанной информации в срок не позднее трех рабочих дней со дня поступления информации.

Застройщик, уполномоченная компания предоставляют разъяснения, возражения (при наличии) с приложением подтверждающих документов в срок не позднее трех рабочих дней со дня поступления соответствующего запроса Единого оператора.

3. 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 срока приема в эксплуатацию многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов не более чем на пять месяцев от срока, указанного в проектно-сметной документации объекта строительства;

2) использование денег в нарушение требований статьи 20 настоящего 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) признание застройщика банкротом в соответствии с Законом Республики Казахстан "О реабилитации и банкротстве" по деятельности, не связанной со строительством многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов.

4. 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 Единый оператор уведомляет о наступлении гарантийного случая. Уведомление осуществляется посредством размещения текста соответствующего объявления на интернет-ресурсе Единого оператора и в других средствах массовой информации.

Сноска. Статья 37 с изменениями, внесенными Законом РК от 27.12.2019 № 290-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 30.06.2025 № 204-VIII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 38. Порядок исполнения Единым оператором обязательств по договору о предоставлении гарантии

1. Единый оператор не позднее следующего рабочего дня после принятия решения о наступлении гарантийного случая осуществляет следующие мероприятия:

1) уведомляет о наступлении гарантийного случая уполномоченный орган, местный исполнительный орган и участников долевого участия в жилищном строительстве;

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

3) уведомляет застройщика и уполномоченную компанию о вступлении в силу договора доверительного управления голосующими акциями (долями участия в уставном капитале) уполномоченной компании;

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, копий 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 средств Единого оператора путем предоставления уполномоченной компании финансирования на условиях их платности, срочности и возвратности при недостаточности собственных средств уполномоченной компании в соответствии с внутренними документами Единого оператора;

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

2. В случае полного возмещения затрат Единого оператора из средств уполномоченной компании действие договора доверительного управления голосующими акциями (долями участия в уставном капитале) уполномоченной компании в соответствии с требованиями настоящего Закона прекращается.

3. 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.

4. 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 после выполнения действий, предусмотренных пунктами 1, 2, 3 настоящей статьи, Единый оператор инициирует процедуру банкротства застройщика в соответствии с законодательством Республики Казахстан о реабилитации и банкротстве.

5. На требования Единого оператора по ненадлежащему исполнению договора о предоставлении гарантии сроки исковой давности не распространяются.

Сноска. Статья 38 с изменениями, внесенными Законом РК от 30.06.2025 № 204-VIII (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Глава 8. Заключительные положения

Статья 39. Государственный контроль и надзор в сфере долевого участия в жилищном строительстве

1. Государственный контроль и надзор в сфере долевого участия в жилищном строительстве осуществляется в форме проверки.

2. Проверка осуществляется в соответствии с Предпринимательским кодексом Республики Казахстан. Иные формы государственного контроля и надзора осуществляются в соответствии с настоящим Законом.

Статья 40. Порядок применения настоящего Закона

1. Отношения, подпадающие под сферу действия настоящего Закона, возникшие до его введения в действие, регулируются гражданским законодательством Республики Казахстан.

Отношения, связанные с осуществлением строительства многоквартирного жилого дома посредством стопроцентного финансирования банками второго уровня на основании открытой кредитной линии и возникшие до введения в действие настоящего Закона, регулируются законодательством Республики Казахстан о долевом участии в жилищном строительстве, действовавшим до введения в действие настоящего Закона.

2. Привлечение денег физических и юридических лиц, связанное с возникающим у физических и юридических лиц правом требования на доли в многоквартирных жилых домах, которые на момент привлечения их денег не введены в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, после введения в действие настоящего Закона допускается только на основании договора о долевом участии в жилищном строительстве.

Сноска. Статья 40 с изменениями, внесенными Законом РК от 26.12.2019 № 284-VI (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 41. Ответственность за нарушение законодательства Республики Казахстан о долевом участии в жилищном строительстве

1. Нарушение законодательства Республики Казахстан о долевом участии в жилищном строительстве влечет ответственность, установленную законами Республики Казахстан.

2. Лица, привлекающие деньги физических и юридических лиц для долевого участия в жилищном строительстве в нарушение требований, установленных настоящим Законом, несут ответственность в соответствии с законами Республики Казахстан.

Статья 42. Порядок введения в действие настоящего Закона

1. Настоящий Закон вводится в действие по истечении шести месяцев после дня его первого официального опубликования.

2. Признать утратившим силу со дня введения в действие настоящего Закона:

Закон Республики Казахстан от 7 июля 2006 года "О долевом участии в жилищном строительстве" (Ведомости Парламента Республики Казахстан, 2006 г., № 16, ст. 101; 2007 г., № 2, ст. 18; 2009 г., № 17, ст. 79; № 23, ст. 100; 2010 г., № 5, ст. 23; 2011 г., № 6, ст. 50; № 11, ст. 102; № 12, ст. 111; 2012 г., № 15, ст. 97; № 21-22, ст. 124; 2013 г., № 14, ст. 72; 2014 г., № 1, ст. 4; № 10, ст. 52; № 19-I, 19-II, ст. 96; № 23, ст. 143; № 24, ст. 144).

Президент
Республики Казахстан Н. НАЗАРБАЕВ

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