



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.

Настоящий Закон регулирует общественные отношения, связанные с деятельностью по долевому участию в жилищном строительстве жилых домов (жилых зданий) за счет привлечения денег физических и (или) юридических лиц, а также устанавливает гарантии защиты прав и законных интересов сторон договора о долевом участии в жилищном строительстве.

Глава 1. Общие положения

Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящем Законе

В настоящем Законе используются следующие основные понятия:

- 1) гарантия – обязательство Фонда гарантирования жилищного строительства по организации завершения строительства жилого дома (жилого здания) при наступлении гарантийного случая и передаче доли в жилом доме (жилом здании) дольщикам по договорам о долевом участии в жилищном строительстве;
- 2) гарантийный случай – событие или совокупность событий, определенные настоящим Законом, с наступлением которых у Фонда гарантирования жилищного строительства возникают обязательство по завершению строительства жилого дома (жилого здания) и ответственность перед дольщиками по договору о предоставлении гарантии долевого участия в жилищном строительстве;
- 3) гарантийный взнос – сумма денег, уплачиваемая уполномоченной компанией Фонду гарантирования жилищного строительства по договору о предоставлении гарантии долевого участия в жилищном строительстве;
- 4) гарантийный срок – срок эксплуатации объектов строительства жилого дома (жилого здания), 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 объекта строительства жилого дома (жилого здания) 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) доля в жилом доме (жилом здании) – жилое или нежилое помещение, передаваемое дольщику во исполнение договора о долевом участии в жилищном строительстве, входящее в состав построенного жилого дома (жилого здания);

- 7) проектная стоимость жилого дома (жилого здания) (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 жилого дома (жилого здания) – несущая система (остов), воспринимающая нагрузки и воздействия, обеспечивающая прочность, жесткость и устойчивость жилого дома (жилого здания), имеющая несущие конструкции, конструкции перекрытий и покрытия;
- 9) Фонд гарантирования жилищного строительства (далее – Фонд гарантирования) – некоммерческая организация в организационно-правовой форме акционерного общества с прямым или косвенным участием государства в уставном капитале, гарантирующая при наступлении гарантийного случая завершение строительства и передачу доли в жилом доме (жилом здании) дольщикам;
- 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 Фондом гарантирования, 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, Фонд гарантирования 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 жилого дома (жилого здания) и контролю за целевым использованием денег, направленных на строительство жилого дома (жилого здания);
- 15) застройщик в сфере долевого участия в жилищном строительстве (далее – застройщик) – юридическое лицо, осуществляющее деятельность по организации долевого участия в жилищном строительстве жилых домов (жилых зданий) 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 жилого дома (жилого здания) и передать по завершении строительства второй стороне долю в жилом доме (жилом здании), а вторая – произвести оплату и принять долю в жилом доме (жилом здании);
- 18) уполномоченная компания – юридическое лицо, сто процентов голосующих акций (долей участия в уставном капитале) которого принадлежат застройщику, осуществляющее деятельность по обеспечению долевого строительства жилого дома (жилого здания) и реализации долей в жилом доме (жилом здании), которое не вправе заниматься какой-либо иной коммерческой деятельностью, за исключением деятельности в специальных экономических зонах;
- 19) дольщик – физическое лицо (за исключением временно пребывающих иностранцев) или юридическое лицо, заключившее договор о долевом участии в жилищном строительстве с целью получения доли в жилом доме (жилом здании);
- 20) малоэтажное строительство – малоэтажные жилые дома (жилые здания) высотой не более трех надземных этажей (без учета мансарды), в том числе блокированные жилые дома (жилые здания) , каждый из которых имеет непосредственный выход на приквартирный участок.

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 жилого дома (жилого здания) и передать по завершении строительства второй стороне жилые или нежилые помещения в жилом доме (жилом здании), а вторая – произвести оплату и принять жилые или нежилые помещения в жилом доме (жилом здании).

2. Запрещается привлечение денег физических и юридических лиц для строительства жилых домов (жилых зданий) в нарушение требований, установленных настоящим Законом. Сделка по привлечению денег физических и юридических лиц для строительства, совершенная в нарушение требований настоящего Закона, признается недействительной.

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 жилом доме (жилом здании).

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 жилых и (или) нежилых помещений в объекте строительства до ввода объекта в эксплуатацию, за исключением Фонда гарантирования;
- 3) приобретением только юридическими лицами жилых и (или) нежилых помещений в строящемся жилом доме (жилом здании) без права продажи (переуступки прав требований) физическим и (или) юридическим лицам жилых и (или) нежилых помещений в строящемся жилом доме (жилом здании) до ввода его в эксплуатацию;
- 4) малоэтажным строительством.

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) Фонда гарантирования;

3) выполнение иных функций, возложенных на него Конституцией Республики Казахстан, иными законами Республики Казахстан и актами Президента Республики Казахстан.

Статья 5. Компетенция уполномоченного органа

Уполномоченный орган:

- 1) 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;
- 12) осуществляет иные полномочия, предусмотренные настоящим Законом, иными законами Республики Казахстан, актами Президента Республики Казахстан и Правительства Республики Казахстан.

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 Фонда гарантирования 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 Фонда гарантирования;
- 2) участие в проекте банка второго уровня;
- 3) привлечение денег дольщиков после возведения каркаса жилого дома (жилого здания).

2. Запрещается привлечение денег физических и юридических лиц для строительства жилых домов (жилых зданий) иными способами, не предусмотренными настоящей статьей.

Статья 8. Организация долевого участия в жилищном строительстве способом получения гарантии Фонда гарантирования

1. Для осуществления деятельности по организации долевого участия в жилищном строительстве способом получения гарантии Фонда гарантирования застройщик обязан соответствовать следующим требованиям:

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

2) иметь безубыточную деятельность за последние два финансовых года согласно его финансовой отчетности, подтвержденной аудиторским заключением;

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

2. Для осуществления деятельности по организации долевого участия в жилищном строительстве способом получения гарантии Фонда гарантирования застройщик создает уполномоченную компанию, одновременно осуществляющую деятельность не более чем по одному проекту строительства

Проект строительства жилого дома (жилого здания) может предусматривать несколько объектов строительства на одном земельном участке (отводе).

Застройщик вправе привлечь уполномоченную компанию, исполнившую свои обязательства по передаче дольщикам их долей в жилом доме (жилом здании) в соответствии со статьей 15 настоящего Закона.

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

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

2) проектно-сметную документацию проекта строительства жилого дома (жилого здания) 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 жилого дома (жилого здания).

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

5. При соответствии застройщика и уполномоченной компании требованиям, установленным настоящей статьей, Фонд гарантирования проводит проверку документов по проекту строительства жилого дома (жилого здания) 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 представляет Фонду гарантирования годовую финансовую отчетность, подтвержденную аудиторским заключением, и уполномоченная компания представляет Фонду гарантирования ежеквартальную финансовую отчетность в соответствии с законодательством Республики Казахстан о бухгалтерском учете и финансовой отчетности в течение действия договора о предоставлении гарантии.

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 обязан иметь опыт реализованных объектов строительства жилых домов (жилых зданий), в том числе в качестве заказчика, подрядчика (генерального подрядчика) в совокупности, не менее трех лет, общей площадью не менее восемнадцати тысяч квадратных метров при строительстве в городах республиканского значения, столице и не менее девяти 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, одновременно осуществляющую деятельность не более чем по одному проекту строительства.

Проект строительства жилого дома (жилого здания) может предусматривать несколько объектов строительства на одном земельном участке (отводе).

Застройщик вправе привлечь уполномоченную компанию, исполнившую свои обязательства по передаче дольщикам их долей в жилом доме (жилом здании) в соответствии со статьей 15 настоящего Закона.

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

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

2) проектно-сметную документацию проекта строительства жилого дома (жилого здания) 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 на одном земельном участке (отводе).

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 жилого

дома (жилого здания) на сумму, достаточную для завершения строительства.

В случае готовности финансирования жилого дома (жилого здания) банк второго уровня заключает договор с инжиниринговой компанией.

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. Банк второго уровня вправе принять решение об использовании денег дольщиков с банковского счета уполномоченной компании с учетом требований, установленных статьей 20 настоящего Закона, только после возведения каркаса жилого дома (жилого здания), подтвержденного инжиниринговой компанией.

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 жилом доме (жилом здании) в порядке, установленном статьей 17 настоящего Закона, право залога прекращается.

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

1. Для осуществления деятельности по организации долевого участия в жилищном строительстве способом привлечения денег дольщиков после возведения каркаса жилого дома (жилого здания) застройщик обязан в течение последних пяти лет, в том числе в качестве заказчика, подрядчика (генерального подрядчика) в совокупности, построить и ввести в эксплуатацию на территории Республики Казахстан жилые дома (жилые здания) общей площадью не менее шестидесяти тысяч квадратных метров при строительстве в городах республиканского значения, столице и не менее тридцати 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 жилого дома (жилого здания) застройщик создает уполномоченную компанию, одновременно осуществляющую деятельность не более чем по одному проекту строительства.

Проект строительства жилого дома (жилого здания) может предусматривать несколько объектов строительства на одном земельном участке (отводе).

Застройщик вправе привлечь уполномоченную компанию, исполнившую свои обязательства по

передаче дольщикам их долей в жилом доме (жилом здании) в соответствии со статьей 15 настоящего Закона.

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

- 1) земельный участок, принадлежащий на праве временного возмездного землепользования (аренды), предоставленном государством, или на праве собственности;
- 2) проектно-сметную документацию проекта строительства жилого дома (жилого здания) с положительным заключением комплексной вневедомственной экспертизы;
- 3) наличие завершеного строительства каркаса жилого дома (жилого здания), 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 жилого дома (жилого здания) 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 жилого дома (жилого здания) 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 жилого дома (жилого здания) вправе образовать жилищный строительный кооператив в соответствии с жилищным законодательством Республики Казахстан.

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

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 и считается заключенным с момента его постановки на учет в местном исполнительном органе по месту нахождения жилого дома (жилого здания) 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.

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 учету в местном исполнительном органе по месту нахождения жилого дома (жилого здания) по представлению уполномоченной компании.

2. Учет договоров о долевом участии в жилищном строительстве осуществляется 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.

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 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 жилого дома (жилого здания) до момента подписания сторонами передаточного акта о передаче доли в построенном жилом доме (жилом здании)

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.

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.

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 жилом доме (жилом здании) при наличии зарегистрированного акта приемки жилого дома (жилого здания) 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.

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 жилом доме (жилом здании) в соответствии с договором о долевом участии в жилищном строительстве.

3. Обязательства застройщика и (или) уполномоченной компании по передаче доли в жилом доме (жилом здании) считаются исполненными с момента приемки в эксплуатацию жилого дома (жилого здания) и подписания сторонами договора о передаче доли в жилом доме (жилом здании).

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 жилого дома (жилого здания), указанных в проектно-сметной документации и в договоре о долевом участии в жилищном строительстве.

5. Риск случайной гибели или случайного повреждения доли в возведенном жилом доме (жилом здании) до ее фактической передачи дольщику несет уполномоченная компания. После фактической передачи доли в жилом доме (жилом здании) риск случайной гибели или случайного повреждения переходит к дольщику.

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 жилого дома (жилого здания) деньгами и несет ответственность, предусмотренную законодательством 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 жилого дома (жилого здания) в эксплуатацию вернуть дольщику вырученные от продажи деньги либо обеспечить их хранение на банковском счете до обращения прежнего дольщика за ними.

Статья 17. Передача доли в жилом доме (жилом здании)

1. Уполномоченная компания обязана передать дольщику его долю в построенном жилом доме (жилом здании) не позднее срока, который предусмотрен договором о долевом участии в жилищном строительстве.

2. Передача дольщику его доли в жилом доме (жилом здании) осуществляется уполномоченной компанией после подписания акта приемки построенного жилого дома (жилого здания) в эксплуатацию.

3. После подписания акта приемки построенного жилого дома (жилого здания) в эксплуатацию уполномоченная компания вправе досрочно исполнить обязательства по передаче долей в жилом доме (жилом здании) дольщикам.

4. Уполномоченная компания обязана направить дольщику письмо о завершении строительства жилого дома (жилого здания) 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 жилого дома (жилого здания) и готовности доли в жилом доме (жилом здании) 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.

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 жилого дома (жилого здания)

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 и 3 статьи 9 и пунктах 1 и 3 статьи 10 настоящего Закона.

4. Местный исполнительный орган в течение десяти 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 пунктах 1 и 3 статьи 9 и пунктами 1 и 3 статьи 10 настоящего Закона.

6. Застройщик и уполномоченная компания вправе обжаловать мотивированный отказ в выдаче разрешения на привлечение денег дольщиков в судебном порядке.

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 жилого дома (жилого здания) 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».

Статья 19. Особенности организации долевого участия в жилищном строительстве

1. Риск случайного удорожания стоимости строительно-монтажных работ жилого дома (жилого здания) 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.

4. Использование денег дольщиков осуществляется уполномоченной компанией на цели строительства жилого дома (жилого здания) 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 Фонда гарантирования, запрещаются.

7. В течение гарантийного срока подрядчик (генеральный подрядчик), застройщик и уполномоченная компания гарантируют сохранение качества показателей жилого дома (жилого здания), указанного в проектно-сметной документации, и возможность эксплуатации жилого дома (жилого здания) 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 жилом доме (жилом здании) не ниже стоимости, определяемой соотношением проектной стоимости к общей площади жилого дома (жилого здания).

10. Застройщик по обязательствам уполномоченной компании несет субсидиарную ответственность.

11. Под неисполнением или ненадлежащим исполнением уполномоченной компанией обязательств по завершению строительства жилого дома (жилого здания), предусмотренных статьями 9 и 10 настоящего Закона, является нарушение срока приемки в эксплуатацию жилого дома (жилого здания). Допускается трехкратное продление срока строительства по три месяца каждый от срока, указанного в проектно-сметной документации объекта строительства.

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

1. В целях обеспечения целевого использования денег, направленных на строительство жилого дома (жилого здания), уполномоченная компания и подрядчик (генеральный подрядчик) обязаны открыть не более одного банковского счета только в одном банке второго уровня.

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 Фонда гарантирования 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 жилом доме (жилом здании), заемных средств (при наличии) и расходования денег согласно актам выполненных работ в соответствии с проектно-сметной документацией.

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 жилом доме (жилом здании), 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 жилого дома (жилого здания) банковский счет используется для размещения денег уполномоченной компании, полученных в оплату долей в жилом доме (жилом здании), 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 жилом доме (жилом здании), в том числе в разрезе поступлений от каждого дольщика;

3) заемных средств (при наличии), предоставленных в целях финансирования строительства жилого дома (жилого здания).

7. Основанием для зачисления денег дольщика в счет оплаты долей в жилом доме (жилом здании) является заключенный договор о долевом участии в жилищном строительстве.

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

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

2) оплату комиссии по банковским счетам и вознаграждения по обслуживанию банковского займа;

3) иные расходы уполномоченной компании, связанные со строительством жилого дома (жилого здания) и реализацией проекта, в размере не более пяти 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 жилого дома (жилого здания) в эксплуатацию осуществляются исключительно через банковский счет.

10. При выявлении нецелевого использования денег дольщиков инжиниринговая компания в течение трех рабочих дней информирует Фонд гарантирования, 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 жилого дома (жилого здания) в эксплуатацию.

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

1. Деятельность инжиниринговой компании в сфере долевого участия в жилищном строительстве и аттестованных экспертов 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 согласно форме, утвержденной уполномоченным органом, о результатах мониторинга за ходом строительства жилого дома (жилого здания) в Фонд гарантирования, банк второго уровня или местный исполнительный орган (в зависимости от способа организации долевого участия в жилищном строительстве).

4. Руководители инжиниринговой компании и аттестованные эксперты для оказания инжиниринговых услуг по проекту строительства не должны быть аффилированными по отношению к руководству Фонда гарантирования, застройщика, уполномоченной компании, подрядчика (генерального подрядчика) данного строительного проекта.

5. Руководство инжиниринговой компании и аттестованные эксперты 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 трудовых, финансовых или прочих зависимых отношениях с застройщиком или уполномоченной компанией и с иными участниками долевого участия в жилищном строительстве.

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.

Статья 22. Информация, предоставляемая уполномоченной компанией

1. Уполномоченная компания предоставляет для ознакомления физическим и юридическим лицам, обратившимся в целях заключения договора о долевом участии в жилищном строительстве, следующую информацию:

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 Фондом гарантирования, и его основных условиях в случае организации долевого участия в жилищном строительстве способом получения гарантии Фонда гарантирования;
 - 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 жилого дома (жилого здания);
 - 5) о реализованных застройщиком проектах строительства жилых домов (жилых зданий);
 - 6) об объекте строительства жилого дома (жилого здания), 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.

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

Застройщик и (или) уполномоченная компания вправе осуществлять рекламу проекта строительства жилого дома (жилого здания), указывая, что договоры о долевом участии в жилищном строительстве будут заключаться только после заключения договора о предоставлении гарантии с Фондом гарантирования или выдачи разрешения на привлечение денег дольщиков местным исполнительным органом. В рекламе должна содержаться информация о застройщике и уполномоченной компании.

Глава 6. Фонд гарантирования

Статья 24. Фонд гарантирования

1. Фонд гарантирования осуществляет свою деятельность на основании настоящего Закона, устава и иных нормативных правовых актов Республики Казахстан.
2. Основным видом деятельности Фонда гарантирования является предоставление гарантий на завершение строительства жилого дома (жилого здания).
3. Финансирование и материально-техническое обеспечение деятельности Фонда гарантирования осуществляются за счет гарантийных взносов и иных источников, не запрещенных законодательством Республики Казахстан.
4. Органами Фонда гарантирования являются:

- 1) общее собрание акционеров – высший орган;
- 2) совет директоров – орган управления;
- 3) правление – исполнительный орган.

В Фонде гарантирования могут создаваться иные органы в соответствии с его уставом.

Статья 25. Задачи и функции Фонда гарантирования

1. Основными задачами Фонда гарантирования 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 Фонд гарантирования выполняет следующие функции:

- 1) рассматривает заявку застройщика и его уполномоченной компании по организации долевого участия в жилищном строительстве способом получения гарантии Фонда гарантирования;
- 2) гарантирует завершение строительства жилого дома (жилого здания), приемку его в эксплуатацию при наступлении гарантийного случая и передачу долей в жилом доме (жилом здании) 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 Фонда гарантирования;
- 6) осуществляет иные функции для выполнения задач, определенных настоящим Законом.

Статья 26. Права и обязанности Фонда гарантирования

1. Фонд гарантирования 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 жилого дома (жилого здания), 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 администратора – временного управляющего, временного администратора (через представителя) в соответствии с законодательством Республики Казахстан о реабилитации и банкротстве в отношении застройщика – должника;
- 5) организовать продажу нереализованных долей в жилом доме (жилом здании), 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 Фонда гарантирования, затраченных на завершение строительства жилого дома (жилого здания), при наступлении гарантийного случая, после приемки жилого дома (жилого здания) в эксплуатацию;
- 8) осуществлять иные полномочия, не противоречащие целям и задачам, определенным настоящим Законом.

2. Фонд гарантирования обязан:

- 1) организовать мероприятия по завершению строительства жилого дома (жилого здания) 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 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;
- 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 жилого дома (жилого здания), в том числе отчеты инжиниринговой компании, на собственном интернет-ресурсе;
- 7) ежемесячно публиковать реестр договоров о предоставлении гарантии на собственном интернет-ресурсе на казахском и русском языках в порядке, определенном внутренними документами Фонда гарантирования;
- 8) размещать на своем интернет-ресурсе документы, определяющие процесс выдачи гарантии;
- 9) проводить оценку сметной документации на этапе проверки документов по проекту строительства жилого дома (жилого здания).

Статья 27. Устав Фонда гарантирования

1. Устав Фонда гарантирования должен предусматривать:

- 1) наименование, в том числе организационно-правовую форму, предмет и цели деятельности Фонда гарантирования;
- 2) юридический адрес Фонда гарантирования;
- 3) структуру, порядок формирования и компетенцию органов управления Фонда гарантирования;
- 4) права и обязанности членов (участников) Фонда гарантирования;
- 5) источники формирования имущества Фонда гарантирования;
- 6) условия реорганизации и прекращения деятельности Фонда гарантирования;
- 7) положения о процедуре голосования, невыплате дивидендов и другие требования, установленные законодательными актами Республики Казахстан.

Статья 28. Требования, предъявляемые к Фонду гарантирования

1. Для целей обеспечения финансовой устойчивости Фонд гарантирования 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 Фонда гарантирования должен быть увеличен в соответствии с процедурами, установленными законодательством Республики Казахстан.

3. Фонд гарантирования формирует систему управления рисками и внутреннего контроля.

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

5. Фонд гарантирования для расчета норматива достаточности капитала использует:

- 1) собственный капитал Фонда гарантирования;
- 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. Фонд гарантирования обязан проводить аудит годовой финансовой отчетности.

Статья 29. Резерв Фонда гарантирования на урегулирование гарантийных случаев

1. Для осуществления деятельности по обеспечению гарантии по завершению строительства жилых домов (жилых зданий), предусмотренной настоящим Законом, Фонд гарантирования формирует резерв на урегулирование гарантийных случаев за счет:

1) части гарантийных взносов уполномоченных компаний;

2) денег, полученных Фондом гарантирования в порядке удовлетворения требований по выплатам по завершению строительства жилых домов (жилых зданий);

3) части инвестиционного дохода, полученного от инвестирования активов Фонда гарантирования 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 Фонда гарантирования 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 Фонд гарантирования вправе использовать средства уставного капитала.

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. При удорожании проектной стоимости в связи с увеличением стоимости строительно-монтажных работ по результатам комплексной вневедомственной экспертизы проектно-сметной документации на десять и более процентов в течение действия договора о предоставлении гарантии сумма гарантийного взноса подлежит пересмотру.

Глава 7. Особенности организации долевого участия в жилищном строительстве с участием Фонда гарантирования

Статья 31. Заявка на заключение договора о предоставлении гарантии

1. Застройщик и уполномоченная компания для осуществления строительства жилого дома (жилого здания) за счет привлечения денег дольщиков обращаются в Фонд гарантирования с заявкой о

заключении договора о предоставлении гарантии. Рассмотрение заявки осуществляется Фондом гарантирования в соответствии с порядком рассмотрения документов по проекту строительства жилого дома (жилого здания) для заключения договора о предоставлении гарантии, утвержденного уполномоченным органом и размещенного на интернет-ресурсе Фонда гарантирования.

2. К заявке прилагаются:

- 1) учредительные документы застройщика и уполномоченной компании;
- 2) документы, подтверждающие соответствие застройщика требованиям пункта 1 статьи 8 настоящего Закона;
- 3) документы, подтверждающие выполнение уполномоченной компанией требований, предусмотренных пунктом 3 статьи 8 настоящего Закона;
- 4) документ об уплате комиссии за рассмотрение заявки;
- 5) уведомление о начале строительно-монтажных работ;
- 6) план финансирования проекта строительства.

Статья 32. Рассмотрение заявки

1. Рассмотрение заявки Фондом гарантирования предусматривает следующие этапы:

- 1) проверка полноты представленных документов по проекту строительства жилого дома (жилого здания);
- 2) принятие решения о заключении либо об отказе в заключении договора о предоставлении гарантии.

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

3. Фонд гарантирования 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 Фондом гарантирования;
- 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 о возбуждении производства о реабилитации или банкротстве в отношении застройщика, уполномоченной компании;
- 5) по результатам проверки документов по проекту строительства жилого дома (жилого здания) в порядке, утвержденном уполномоченным органом.

4. Срок рассмотрения заявки не должен превышать пятнадцати рабочих дней со дня обращения застройщика и уполномоченной компании о заключении договора о предоставлении гарантии. При наличии замечаний по рассматриваемой заявке Фонд гарантирования вправе направить на доработку соответствующие документы с установлением срока для устранения замечаний не более пяти рабочих дней. При этом срок рассмотрения заявки приостанавливается.

5. При принятии Фондом гарантирования 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 жилого дома (жилого здания), а также договор подряда являются неотъемлемыми частями договора о предоставлении гарантии.

Статья 33. Проверка документов по проекту строительства жилого дома (жилого здания)

1. Проверка документов по проекту строительства жилого дома (жилого здания) проводится с целью оценки застройщика и уполномоченной компании на соответствие требованиям, установленным статьей 8 настоящего Закона.

2. Проверка документов по проекту строительства жилого дома (жилого здания) 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 аффилированных 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.

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 Фондом гарантирования;
- 6) права и обязанности Фонда гарантирования;
- 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 Фонд гарантирования 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.

2. В целях исполнения Фондом гарантирования обязательств по договору о предоставлении гарантии Фонд гарантирования 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.

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) с отлагательным условием согласно настоящему Закону, не допускаются наложение обременения, обращение взыскания в рамках деятельности застройщика, уполномоченной компании.

5. Имущество, являющееся предметом договора доверительного управления с отлагательным условием согласно настоящему Закону, не может быть включено в конкурсную массу при несостоятельности застройщика в соответствии с Законом Республики Казахстан «О реабилитации и банкротстве».

Статья 36. Порядок взаимодействия с Фондом гарантирования

1. Заключенный договор о предоставлении гарантии с Фондом гарантирования 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 Фонд гарантирования заключает договор с инжиниринговой компанией, соответствующей требованиям пункта 7 статьи 21 настоящего Закона.

3. Предварительная оплата работ подрядчика (генерального подрядчика) по договору подряда в соответствии с проектно-сметной документацией строительства производится с банковского счета уполномоченной компании с учетом одного из следующих условий:

1) не должна превышать двадцати пяти процентов от разницы между стоимостью договора подряда и суммами, указанными в подпункте 3) пункта 3 статьи 8 настоящего Закона, при наличии гарантии банка второго уровня по возврату авансового платежа, являющейся обеспечением надлежащего исполнения обязательств подрядчика (генерального подрядчика), по договору подряда с уполномоченной компанией.

Предварительная оплата подлежит пропорциональному погашению в соответствии с проектно-сметной документацией в течение всего процесса строительства жилого дома (жилого

здания) на основании актов выполненных работ;

2) не более пяти процентов от разницы между стоимостью договора подряда и суммами, указанными в подпункте 3) пункта 3 статьи 8 настоящего Закона, без обеспечения.

Последующая оплата производится в порядке, предусмотренном статьей 20 настоящего Закона.

4. Оплата промежуточных платежей за выполненные подрядчиком (генеральным подрядчиком) работы по договору подряда производится в соответствии с проектно-сметной документацией с банковского счета уполномоченной компанией на основании актов выполненных работ, подтвержденных инжиниринговой компанией.

Статья 37. Гарантийный случай

1. Решение Фонда гарантирования о возможном наступлении гарантийного случая принимается по результатам:

- 1) мониторинга строительства жилого дома (жилого здания);
- 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 Фонд гарантирования:

1) осуществляет проверку информации о неисполнении или ненадлежащем исполнении обязательств уполномоченной компанией по строительству жилого дома (жилого здания) 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 Фонда гарантирования.

3. В случае установления факта наступления гарантийного случая Фонд гарантирования в течение трех рабочих дней принимает решение о признании гарантийным случаем одного или нескольких из следующих случаев:

1) нарушение срока приемки в эксплуатацию жилого дома (жилого здания). Допускается трехкратное продление срока строительства по три месяца каждый от срока, указанного в проектной (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) несостоятельность застройщика – установленная вступившим в законную силу решением суда неспособность застройщика в полном объеме удовлетворить требования, определенные Законом Республики Казахстан «О реабилитации и банкротстве», по деятельности, не связанной со строительством жилого дома (жилого здания).

4. При положительном решении о признании фактов неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств уполномоченной компанией по строительству жилого дома (жилого здания) гарантийным случаем не позднее следующего рабочего дня после принятия решения Фонд гарантирования уведомляет о наступлении гарантийного случая. Уведомление осуществляется посредством размещения текста соответствующего объявления на интернет-ресурсе Фонда гарантирования и в других средствах массовой информации.

Статья 38. Порядок исполнения Фондом гарантирования обязательств по договору о предоставлении гарантии

1. Фонд гарантирования 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);

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 жилого дома (жилого здания) за счет средств Фонда гарантирования на условиях их платности, срочности и возвратности при недостаточности собственных средств уполномоченной компании;

6) осуществляет дальнейший мониторинг за ходом завершения строительства жилого дома (жилого здания), приемки его в эксплуатацию и передачи дольщикам долей в жилом доме (жилом здании).

2. В случае полного возмещения затрат Фонда гарантирования 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) Фонда гарантирования по завершению строительства жилого дома (жилого здания) обязанность по их возмещению несет застройщик по субсидиарной ответственности путем заключения договора о порядке погашения задолженности перед Фондом гарантирования после подтверждения их обоснованности заключением независимой аудиторской компании.

4. В случае недостаточности средств застройщика для возмещения средств (затрат) Фонда гарантирования по завершению строительства жилого дома (жилого здания) по договору о порядке погашения задолженности после выполнения действий, предусмотренных пунктами 1, 2, 3 настоящей статьи, Фонд гарантирования инициирует процедуру банкротства застройщика в соответствии с законодательством Республики Казахстан о реабилитации и банкротстве.

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

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.

2. Привлечение денег физических и юридических лиц, связанное с возникающим у физических и юридических лиц правом требования на доли в жилых домах (жилых зданиях), 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.

**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