

Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящем Законе

В настоящем Законе используются следующие основные понятия:

- 1) гарантия - обязательство Единого оператора жилищного строительства по организации завершения строительства многоквартирного жилого дома при наступлении гарантийного случая и передаче доли в многоквартирном жилом доме 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 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;

В подпункт 4 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 26.12.19 г. № 284-VI](#) (см. стар. ред.)

- 4) гарантийный срок - срок эксплуатации объектов строительства многоквартирного жилого дома, 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 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 многоквартирном жилом доме - квартира или нежилое помещение, передаваемое дольщику во исполнение договора о долевом участии в жилищном строительстве, входящее в состав построенного многоквартирного жилого дома;
- 7) проектная стоимость многоквартирного жилого дома (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;
- 9) исключен в соответствии с [Законом РК от 09.06.20 г. № 341-VI](#) (введен в действие с 1 июля 2020 г.) (см. стар. ред.)

- 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 и контролю за целевым использованием денег, направленных на строительство многоквартирного жилого дома;
- 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 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 и передать по завершении строительства второй стороне долю в многоквартирном жилом доме, а вторая - произвести оплату и принять долю в многоквартирном жилом доме;

Статья дополнена подпунктом 17-1 в соответствии с [Законом](#) РК от 09.06.20 г. № 341-VI (введен в действие с 1 июля 2020 г.)

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 и реализации долей в многоквартирном жилом доме, которое не вправе заниматься какой-либо иной коммерческой деятельностью, за исключением деятельности в специальных экономических зонах;

Статья дополнена подпунктом 18-1 в соответствии с [Законом РК от 02.04.19 г. № 241-VI](#)

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;

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 многоквартирном жилом доме;

20) малоэтажное строительство - малоэтажные многоквартирные жилые дома высотой не более трех надземных этажей (без учета мансарды), в том числе блокированные многоквартирные жилые дома, каждый из которых имеет непосредственный выход на приквартирный участок.

Источник: Закон Республики Казахстан от 7 апреля 2016 года № 486-V О долевом участии в жилищном строительстве

(с [изменениями](#) по состоянию на 01.05.2023 г.)

<https://online.zakon.kz/>