

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](#).

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

1-1. Допускается изменение способов организации долевого участия в жилищном строительстве в соответствии с [порядком](#), определенным уполномоченным органом.

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

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 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 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;

Подпункт 2 изложен в редакции [Закона РК от 02.04.19 г. № 241-VI \(см. стар. ред.\)](#)

2) иметь активы, 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 заемного и собственного капитала, не должна превышать семи в течение всего срока строительства многоквартирного жилого дома до приемки его в эксплуатацию.

Пункт 2 изложен в редакции [Закона РК от 26.12.19 г. № 284-VI \(см. стар. ред.\)](#)

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.

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 получения гарантии Единого оператора 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 многоквартирного жилого дома 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.

В пункт 4 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 02.04.19 г. № 241-VI \(см. \[стар. ред.\]\(#\)\)](#)

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 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 Единому оператору годовую финансовую отчетность, подтвержденную аудиторским заключением, и уполномоченная компания представляет Единому оператору 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 многоквартирных жилых домов, 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.

Пункт 2 изложен в редакции [Закона РК от 26.12.19 г. № 284-VI \(см. стар. ред.\)](#)

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.

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 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 многоквартирного жилого дома с положительным заключением комплексной вневедомственной экспертизы.

В пункт 4 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 02.04.19 г. № 241-VI \(см. стар. ред.\)](#)

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 на сумму, достаточную для завершения строительства.

В случае готовности финансирования многоквартирного жилого дома 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 многоквартирного жилого дома, 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 многоквартирном жилом доме 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 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 пяти 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 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.

Пункт 2 изложен в редакции [Закона РК от 26.12.19 г. № 284-VI \(см. стар. ред.\)](#)

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) 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 завершеного 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.

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/>