

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

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

2. Выдача разрешения на привлечение денег дольщиков осуществляется в соответствии с [Законом](#) Республики Казахстан «О разрешениях и уведомлениях».

3. Для получения разрешения на привлечение денег дольщиков застройщик и уполномоченная компания направляют заявление в местный исполнительный орган с приложением копий документов, подтверждающих соответствие требованиям, указанным в [пунктах 1 и 3 статьи 9](#) и [пунктах 1 и 3 статьи 10](#) настоящего Закона.

В пункт 4 внесены изменения в соответствии с [Законом](#) РК от 25.11.19 г. № 272-VI ([см. стар. ред.](#))

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

5. Основанием для отказа в выдаче местным исполнительным органом разрешения на привлечение денег дольщиков является несоответствие застройщика и (или) уполномоченной компании одному или нескольким требованиям, установленным [пунктами 1 и 3 статьи 9](#) и [пунктами 1 и 3 статьи 10](#) настоящего Закона.

Пункт 6 изложен в редакции [Закона](#) РК от 29.06.20 г. № 351-VI (введено в действие с 1 июля 2021 г.) ([см. стар. ред.](#))

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

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

8. Разрешение на привлечение денег дольщиков выдается местным исполнительным органом на весь период строительства многоквартирного жилого дома 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».

См: [Правила](#) выдачи разрешения на привлечение денег дольщиков

Статья 19. Особенности организации долевого участия в жилищном строительстве

1. Риск случайного удорожания стоимости строительно-монтажных работ многоквартирного жилого дома 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.

Пункт 3 изложен в редакции [Закона РК от 26.12.19 г. № 284-VI \(см. стар. ред.\)](#)

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

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

- 1) не должна превышать двадцать пять процентов от стоимости договора подряда с уполномоченной компанией при наличии гарантии банка второго уровня по возврату авансового платежа, являющейся обеспечением надлежащего исполнения обязательств подрядчика (генерального подрядчика);
- 2) не более десяти процентов от суммы договора подряда с уполномоченной компанией без обеспечения.

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

4. Использование денег дольщиков осуществляется уполномоченной компанией на цели строительства многоквартирного жилого дома с учетом требований, предусмотренных [статьей 20](#) настоящего Закона.

5. Собственником незавершенного строительства является уполномоченная компания.

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

7. В течение гарантийного срока подрядчик (генеральный подрядчик), застройщик и уполномоченная компания гарантируют сохранение качества показателей многоквартирного жилого дома, указанного в проектно-сметной документации, и возможность эксплуатации многоквартирного жилого дома в соответствии с договором о долевом участии в жилищном строительстве.

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

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

В пункт 10 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 02.04.19 г. № 241-VI](#) ([см. стар. ред.](#))

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

11. Под неисполнением или ненадлежащим исполнением уполномоченной компанией обязательств по завершению строительства многоквартирного жилого дома, предусмотренных [статьями 9 и 10](#) настоящего Закона, является нарушение срока приемки в эксплуатацию многоквартирного жилого дома. 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 многоквартирного жилого дома, 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 [Единого оператора](#) банковский счет используется для размещения денег уполномоченной компании в соответствии с [подпунктами 3\) и 4\) пункта 3 статьи 8](#) настоящего Закона, денег, полученных в оплату долей в многоквартирном жилом доме, 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 многоквартирном жилом доме, и расходования денег согласно актам выполненных работ в соответствии с проектно-сметной документацией.

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

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

- 1) собственных денег, внесенных в соответствии с требованиями настоящего Закона;
 - 2) денег, полученных в оплату долей в многоквартирном жилом доме, в том числе в разрезе поступлений от каждого дольщика;
 - 3) заемных средств (при наличии), предоставленных в целях финансирования строительства многоквартирного жилого дома.
7. Основанием для зачисления денег дольщика в счет оплаты долей в многоквартирном жилом доме является заключенный [договор](#) о долевом участии в жилищном строительстве.
8. Соблюдение целевого расходования денег уполномоченной компанией обеспечивается их использованием на:
- 1) строительно-монтажные работы, затраты на управление проектом, авторский и технический надзоры;

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

- 2) оплату комиссии по банковским счетам и вознаграждения по обслуживанию банковского займа, а также погашение части основного долга по банковскому займу путем перечисления суммы, не превышающей совокупную сумму оплаченных строительно-монтажных работ по строительству многоквартирного жилого дома, и фактического остатка денег на банковском счете уполномоченной компании за вычетом проектной стоимости;

Пункт дополнен подпунктом 2-1 в соответствии с [Законом РК от 26.12.19 г. № 284-VI](#)

- 2-1) выплаты авансов согласно [пункту 3 статьи 19](#) настоящего Закона;

В подпункт 3 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 02.04.19 г. № 241-VI \(см. стар. ред.\)](#)

- 3) иные расходы уполномоченной компании, связанные со строительством многоквартирного жилого дома и реализацией проекта, в размере не более десяти процентов от проектной стоимости, в том числе расходы по рекламе, содержанию управленческого персонала, коммунальным услугам, телекоммуникационным услугам, затраты, связанные с арендой офиса, расходы на изготовление технических паспортов по контролю качества, лабораторные испытания, уплату налогов и других обязательных платежей в бюджет, выплаты обязательных пенсионных взносов и обязательных профессиональных пенсионных взносов, взносов на обязательное социальное медицинское страхование в Фонд социального медицинского страхования.
9. Денежные взаиморасчеты между уполномоченной компанией и ее подрядчиком (генеральным подрядчиком) до приемки многоквартирного жилого дома в эксплуатацию осуществляются исключительно через банковский счет.
10. При выявлении нецелевого использования денег дольщиков инжиниринговая компания в течение трех рабочих дней информирует Единый оператор, местный исполнительный орган или банк второго уровня (в зависимости от способа организации долевого участия в жилищном строительстве).
11. Деньги уполномоченной компании, размещенные на банковском счете, не могут быть предметом иных гражданско-правовых сделок застройщика или уполномоченной

компании, не предусмотренных настоящим Законом, с третьими лицами до приемки строящегося многоквартирного жилого дома 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 многоквартирного жилого дома Единому оператору, 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 [Единоного оператора](#), 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

В пункт 1 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 29.12.21 г. № 94-VII](#) ([см. стар. ред.](#))

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

- 1) о наименовании и юридическом адресе застройщика и уполномоченной компании;
- 2) о наличии справки, подтверждающей государственную регистрацию (перерегистрацию);
- 3) о наличии договора о предоставлении гарантии, заключенного с Единым оператором, и его основных условиях в случае организации долевого участия в жилищном строительстве способом получения гарантии [Единого оператора](#);
- 4) о наличии разрешения местного исполнительного органа на привлечение денег дольщиков в случае организации долевого участия в жилищном строительстве способом участия в проекте банка второго уровня или способом привлечения денег дольщиков после возведения каркаса многоквартирного жилого дома;
- 5) о реализованных застройщиком проектах строительства многоквартирных жилых домов;
- 6) об объекте строительства многоквартирного жилого дома, 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 дополнена пунктом 5 в соответствии с [Законом](#) РК от 29.12.21 г. № 94-VII

5. Информация, подлежащая предоставлению в соответствии с настоящей статьей, должна соответствовать требованиям [Закона](#) Республики Казахстан «О языках в Республике Казахстан».

В статью 23 внесены изменения в соответствии с [Законом](#) РК от 29.12.21 г. № 94-VII (см. стар. ред.)

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

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

Текст рекламы должен соответствовать требованиям [Закона](#) Республики Казахстан «О языках в Республике Казахстан». Перевод содержания рекламы не должен искажать ее основной смысл.

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/>