

**Уважаемая Дарига Нурсултановна!**

**Уважаемые депутаты!**

### **Слайд 1 – заставка**

Основанием для разработки законопроекта послужила необходимость дальнейшего развития долевого строительства жилья и усовершенствования механизмов защиты прав и интересов дольщиков.

### **Слайд 2**

В действующем механизме долевого строительства основным недостатком является то, что средства дольщиков не могут быть использованы до завершения строительства.

Считаем, что для дальнейшего развития долевого строительства необходимо определить **механизмы**, обеспечивающие минимизацию рисков при использовании средств дольщиков в процессе строительства жилья.

**Справочно:**

**По состоянию на 1 сентября 2014 года осталось завершить 16 объектов с участием 2097 дольщиков, в том числе самостоятельно достраиваемых - 9 объектов с 849 дольщиками и за счет государственной поддержки 7 объектов с 1248 дольщиками.**

*Положение по указанным 16 объектам следующее.*

1. На 10 объектах (1470 дольщиков) ведутся строительные работы, в том числе:

- на 5-ти объектах (455 дольщиков) Мангистауской области: ЖК «Заветная мечта 1» (введен блок А, обеспечено 64 дольщика, по блоку Б и В ведутся отделочные работы. Срок окончания - 3 квартал 2015 года), ЖК «Три короны» (ведутся отделочные работы. Срок окончания - 1 квартал 2015 года), ЖК «Хазар палас» (каркас здания возведен, начаты отделочные работы. Срок – 4 квартал 2015 года), «МЖД в 12 мкр» и «МЖД в 17 мкр» (ведутся работы по возведению каркаса. Срок - 2 квартал 2015 года);

- на 3 объектах (509 дольщиков) в городе Алматы: ЖК «Тристар» (ведутся работы по возведению каркаса, на нижних этажах начаты отделочные работы. Срок - 4 квартал 2015 года), ЖК «Шанырак» (подписан акт рабочей комиссии, в настоящее время подписывается акт государственной комиссии), ЖК «Жайлы 2» (возобновлены работы по завершению строительства. Срок - 4 квартал 2014 года);

- одном объекте (168 дольщиков) в городе Астане: ЖК «Монблан» (работы ведутся в соответствии с графиком производства);

- одном объекте (338 дольщиков) в Алматинской области: КГ «Елисейские поля» (ведутся работы по строительству 269 жилых домов на 338 единиц жилья. По ряду домов уже ведутся отделочные работы. Срок – 4 квартал 2014 года).

2. На 6 объектах (627 дольщиков) строительство приостановлено, в том числе:

- по двум объектам - ЖК «Әмірұзақ» (116 дольщиков) в Алматинской области и ЖК «Бес Тулга» в городе Алматы (105 дольщиков) ведутся работы по оформлению земельных участков и снятию арестов, наложенных по заявлениям третьих лиц. Объекты планируется завершить в 4 квартале 2015 года.

- по объекту ЖК «Территория комфорта 1» в городе Астане акиматом приняты меры по обеспечению жильем дольщиков за счет нового инвестора - ТОО «Инвестиционная строительная компания ASI». На сегодняшний день зарегистрировано 179 заявлений участников, изъявивших желание перейти к новому инвестору. Дольщиками (ориентировочно 240 человек), отказавшимся от предоставления альтернативного жилья, создано второе ЖСК «ТК-Жагалау» и ведется поиск инвестора для завершения строительства. Данные участники будут самостоятельно решать вопрос завершения строительства ЖК «Территория комфорта -1». Ориентировочный срок завершения - 4 квартал 2016 года.

- по 2-м объектам по ЖК «Оскар» (66 дольщиков) в городе Алматы и ЖК «Атшабар» (48 дольщиков) в Жамбылской области продолжаются судебные и следственные мероприятия. Планируемый срок завершения – 2 квартал 2016 года и 4 квартал 2015 года соответственно.

- по объекту ЖК «Ак Желкен» (7 дольщиков) в городе Актау в настоящее время ведутся работы по переоформлению земельного участка и обновлению государственной экспертизы на ПСД. В настоящее время зарегистрирована новая компания ТОО «Benefitplus», на которую будет возложена функция застройщика объекта.

Планируемый срок завершения – 4 квартал 2015 года.

**Слайд 3**

Предлагаются следующие новые механизмы, при которых Застройщик либо Проектная компания получает право использования средств дольщиков:

- 1) привлечение денег дольщиков после возведения нулевого цикла;
- 2) привлечение денег дольщиков после возведения каркаса жилого здания.

Разрабатываемый Закон будет распространен на все отношения в долевом строительстве, за исключением следующих случаев:

- 1) государственные закупки;
- 2) когда в инвестировании в жилищное строительство или организации строительства участвуют юридические лица, контрольным пакетом акций которых владеет государство;
- 3) строительства индивидуальных жилищных домов;
- 4) строительства нежилого помещения;
- 5) а также Закон не будет распространен на юридических лиц, которые являются дольщиками.

**Слайд 4**

Право на использование данных механизмов должны получить только застройщики либо проектные компании, получившие разрешение акимата на привлечение денег дольщиков и соответствующие определенным **требованиям**.

**По первому механизму** кроме требований о наличии земельного участка, проектно-сметной документации и завершенного «нулевого цикла» необходимо:

Первое, положительное решение банка о кредитовании застройщика, на условиях, предусмотренных кредитными договорами, а также такое решение о выборе инжиниринговой компании.

При этом, инжиниринговая компания должна состоять в членстве Ассоциации инженеров Казахстана (профессиональное объединение инжиниринговых компаний).

Второе, положительное заключение инжиниринговой компании.

На данном этапе, банки второго уровня осуществляют отбор застройщиков, имеющих возможность выполнить принимаемые обязательства перед дольщиками.

**По второму механизму** кроме требований о наличии земельного участка и проектно-сметной документации необходимо:

- 1) Наличие завершенного каркаса здания.
- 2) Положительное заключение инжиниринговой компании.

При этом, выбор инжиниринговой компании осуществляется профессиональным объединением инжиниринговых компаний (АИК).

#### **Слайд 5**

Разрешите коротко охарактеризовать предлагаемые механизмы.

**По первому механизму** (*привлечение денег дольщиков после возведения нулевого цикла*) после получения разрешения на привлечение денег дольщиков, застройщик либо проектная компания заключает с банком договор, который в свою очередь для целей контроля за целевым использованием денег дольщиков нанимает инжиниринговую компанию.

Застройщик либо Проектная компания привлекает средства дольщиков путем заключения договора долевого участия с дольщиком, и в свою очередь Дольщики перечисляют указанные средства на эскроу счет (*спец.счет*) Застройщика, которые могут быть использованы только на основании заключения (*акт выполненных работ*) инжиниринговой компании.

Мониторинг за ходом строительства, изменений проектно-сметной документации (ПСД), целевого использования средств дольщиков возлагается на инжиниринговую компанию. Отчет о ходе строительства инжиниринговой компанией предоставляется в банк, Ассоциацию инженеров Казахстана и акимат на ежемесячной основе.

Профессиональное объединение будет аккредитовано в Министерстве и ежемесячно представлять информацию о ходе долевого строительства в Министерство и размещать ее на своем сайте.

### **Слайд 6**

**По второму механизму** (*привлечение денег дольщиков после возведения каркаса здания*) соответственно Застройщик либо Проектная компания имеет право привлекать долевыми вклады

дольщиков, только после возведения каркаса здания и отличием от первого механизма являются:

1. Застройщик либо Проектная компания строит жилье без участия банков второго уровня;

2. Дольщик перечисляет долевые взносы на расчетный счет Застройщика.

При этом, в случае не целевого использования денег, Инжиниринговая компания имеет право приостановить расходные операции Застройщика.

Хочу отметить, что обязательным условием для заключения договора с инжиниринговой компании в рамках долевого строительства является страхование профессиональной деятельности инжиниринговой компании.

### ***Слайд 7***

Разработка законопроекта обусловлена необходимостью приведения действующего законодательства в соответствие с положениями Закона Республики Казахстан «О долевом участии в жилищном строительстве» (новая редакция), исключение противоречий между законодательными актами.

Для достижения поставленной цели законопроектом предусмотрено:

1. Усиление административной ответственности застройщика и проектной компании за нарушение ими требований законодательного акта Республики Казахстан о долевом участии в жилищном строительстве путем дополнения штрафов и приостановлением действия разрешения на

привлечение денег дольщиков на срок до шести месяцев в случае повторных нарушений, а также лишение разрешения на привлечение денег дольщиков в случае повторных нарушений и неустранения нарушений.

Также предусматривается ответственность инжиниринговой компании и его сотрудников (экспертов), подлежащих к аттестации. Так, наряду с административными штрафами, предусматривается лишение эксперта аттестата.

2. Разграничение функций экспертов по оказанию инжиниринговых услуг в области долевого участия в жилищном строительстве от экспертов по оказанию инжиниринговых услуг в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

Основным Законом предусматривается аттестация уполномоченным органом экспертов, оказывающие инжиниринговые услуги в сфере долевого участия в жилищном строительстве.

3. Запрет рекламы жилых зданий (жилых домов) после лишения судом разрешения на привлечение денег дольщиков направлен на исключение случаев распространения ненадлежащей рекламы застройщиком и проектной компанией с целью введения населения в заблуждение.

4. Замена лицензии на привлечение средств дольщиков на разрешение местного исполнительного органа области (города республиканского значения, столицы) на привлечение денег

дольщиков, что направлено в целом на снижение административных барьеров.

В связи с этим, законопроектом предусматривается внесение изменений и дополнений в Кодекс РК «Об административных правонарушениях», Законы РК «О государственном контроле и надзоре в Республике Казахстан», «О разрешениях и уведомлениях», «О рекламе», «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности».

Целью принятия вышеуказанного законопроекта является совершенствование действующего законодательства о долевом участии в жилищном строительстве, путем устранения пробелов в действующем законодательстве и введения новых механизмов долевого строительства для обеспечения максимальной минимизации рисков в использовании средств дольщиков в долевом строительстве.

**Благодарю за внимание!**