

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 завершеного «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 завершеного 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 долевые 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!