

Уважаемые депутаты!

Слайд 1 - титульный

Во исполнение поручения Главы государства Министерством разработан законопроект «О долевом участии в жилищном строительстве», предусматривающий механизмы защиты и гарантирования средств дольщиков.

(Пункт 19 Плана мероприятий «О мерах по реализации поручений Главы государства, данных в статье «Социальная модернизация Казахстана: двадцать шагов к обществу всеобщего труда», утвержденного постановлением Правительства РК от 23.07.2012 года № 961)

Слайд 2

Действующий механизм привлечения денежных средств дольщиков для строительства объектов недвижимости не дает возможности получения застройщиком доступа к привлеченным денежным средствам от долевых участников строительства. Основным недостатком действующего законодательства является то, что средства дольщиков не могут быть использованы до завершения строительства, что является неэффективным механизмом и как следствие, в сфере долевого участия в жилищном строительстве с 2010 года была выдана только 1 лицензия (ТОО «SolarA.kz» г.Атырау) на привлечение средств дольщиков.

Слайд 3

Во многих государствах, которые столкнулись с проблемами дольщиков, используются механизмы гарантирования рисков в сфере строительства.

Наиболее успешный пример - опыт Южной Кореи и Великобритании, где государство играет активную направляющую роль и обеспечивает основные механизмы взаимодействия игроков на

строительном рынке путем создания специализированной организации.

Слайд 4

В связи с этим, Министерством разработан проект Закона «О долевом участии в жилищном строительстве», предусматривающий следующие способы организации долевого жилищного строительства:

- 1) гарантирование долевых вкладов.
- 2) проектное финансирование банком второго уровня;
- 3) возведение каркаса жилого здания за счет собственных средств застройщика.

Справочно:

Закон распространяется на: любые отношения связанные с деятельностью по долевому участию в жилищном строительстве за счет привлечения денег физических и юридических лиц.

Закон не распространяется на: государственные закупки; инвестирование юр. лицами, контрольным пакетом акций которых владеет государство; приобретением юр.лицами 100% долей в жилом здании без права переуступки долей в жилом здании физ.лицам до приемки в эксплуатацию жилого здания.

К сведению: Для решения вопросов проблемных дольщиков государство выделило более 464 млрд. тенге на завершение строительства 450 проблемных объектов (более 65,0 тыс. дольщиков). По состоянию на 01.07.2015 года осталось завершить 14 объектов (1664 дольщика), в том числе самостоятельно достраиваемых - 9 объектов (849 дольщиков) и за счет государственной поддержки 5 объектов (815 дольщиков).

Слайд 5

Для создания системы гарантирования долевых вкладов в Республике Казахстан предлагается создать Фонд гарантирования (далее - Фонд) на базе существующего АО «Казахстанский Фонд гарантирования ипотечных кредитов».

В соответствии с уставными задачами Фонд предоставляет гарантии дольщикам по завершению строительства жилого здания в случае неисполнения уполномоченной компанией обязательств по строительству жилого здания.

Фонд будет предъявлять квалификационные требования к участникам долевого строительства по финансовой устойчивости, наличию опыта и внедрять механизмы контроля за целевым

использованием денег дольщиков через инжиниринговые компании, а также использовать лучшие практики риск-менеджмента.

Гарантийными случаями являются:

- 1) нарушение срока ввода в эксплуатацию жилого здания;
- 2) нецелевое использование денег;
- 3) несостоятельность застройщика, установленное вступившим в законную силу решением суда.

Справочно:

1. Застройщик создает 100% дочернюю организацию - уполномоченную компанию для реализации одного проекта. В уставный капитал уполномоченной компании застройщик вносит свободные от обременения земельный участок (на праве временного землепользования, частной собственности) под строительство объекта, проектно-сметную документацию с положительным заключением экспертизы, деньги или незавершенное строительство в размере 10% и 15% строительного-монтажных работ от общего объема строительного-монтажных работ согласно проектно-сметной документации с учетом принадлежности земельного участка, деньги для оплаты комиссии по договору гарантии;

2. Уполномоченная компания заключает договор текущего банковского счета и открывает банковский счет в банке второго уровня. Генеральный подрядчик уполномоченной компании открывает текущий банковский счет в этом же банке;

3. Уполномоченная компания самостоятельно проверяет документы на соответствие требованиям для получения гарантии и при их соответствии подает заявку в Фонд на заключение договора гарантии;

4. Фонд осуществляет оценку представленных документов и принимает решение о предоставлении/не предоставлении гарантии. В зависимости от присвоенного рейтинга Фонд определяет стоимость гарантии;

5. При положительном решении Фонд заключает 3-х сторонний договор гарантии (типовой) с уполномоченной компанией, застройщиком, договор доверительного управления долей в уставном капитале уполномоченной компании с застройщиком с отлагательным условием. После заключения указанных договоров уполномоченная компания вправе заключать договоры долевого участия в жилищном строительстве с дольщиками (типовая форма). При этом, уполномоченная компания выдает авансы генеральному подрядчику в размере не более 25% под обеспечение в виде банковской гарантии или 5% - без обеспечения.

6. Фонд заключает 2-х сторонний договор на оказание инжиниринговых услуг с инжиниринговой компанией;

7. Дольщик перечисляет оплату по договору долевого участия на банковский счет уполномоченной компании.

8. Инжиниринговая компания осуществляет технический мониторинг, подтверждает объемы выполненных строительно-монтажных работ и их соответствие смете, фиксирует факт наступления гарантийного случая.

Слайд 6

Для организации долевого участия в жилищном строительстве посредством проектного финансирования банком второго уровня предполагается обязать Застройщика открыть кредитную линию в сумме достаточной для завершения строительства жилого здания. Банк будет осуществлять отбор застройщиков, имеющих возможность выполнить принимаемые обязательства перед дольщиками, осуществлять контроль целевого использования денег и отпускать деньги после подтверждения инжиниринговой компанией объема выполненных работ в соответствии с формой КС-2.

Справочно:

Для организации долевого участия в жилищном строительстве посредством участия в проекте банка второго уровня предполагается обязать Застройщика соответствовать следующим требованиям:

1) обладать опытом возведения жилых зданий, в том числе в качестве заказчика, не менее трех лет;

2) ввести в эксплуатацию в установленном законодательством Республики Казахстан порядке жилые здания в состав которых входит не менее восемнадцати тысяч квадратных метров (300 квартир);

3) иметь в наличии земельный участок на праве собственности или землепользования без обременения;

4) наличие проектно-сметной документации с положительным заключением экспертизы;

5) положительное решение банка о готовности финансирования объекта строительства на сумму, достаточную для завершения строительства;

6) наличие заключенного договора с инжиниринговой компанией;

На данном этапе БВУ осуществляет отбор застройщиков, имеющих возможность выполнить принимаемые обязательства перед дольщиками.

При этом, в случае недостаточности собственных средств застройщика, БВУ предоставляет кредит застройщику для завершения строительства.

Инжиниринговая компания осуществляет мониторинг за ходом строительства и целевым использованием долевых вкладов застройщиком.

По третьему механизму привлечение денег дольщиков возможно после возведения каркаса жилого здания за счет собственных средств застройщика.

Снижение риска незавершения строительства обеспечивается высокими требованиями для застройщика, а также значительным собственным участием (около 40-45% средств от стоимости строительства).

Справочно:

Для организации деятельности по привлечению денег дольщиков после возведения каркаса жилого здания застройщик обязан соответствовать следующим требованиям:

1) *иметь земельный участок на праве собственности или землепользования без обременения;*

2) *наличие завершеного строительства каркаса жилого здания, подтвержденного отчетом инжиниринговой компанией о результатах мониторинга за ходом строительства жилого здания;*

3) *наличие заключенного договора с инжиниринговой компанией в порядке гражданского законодательства;*

4) *Наличие опыта возведения жилых зданий в течении последних пяти лет площадью не менее шестидесяти тысяч кв.м. (1000 квартир)*

Такие требования призваны ограничить от данного способа организации долевого жилищного строительства недобросовестных застройщиков. В тоже время такой подход стимулирует строительные компании профессионально занимающихся данным бизнесом на сохранение поступательного развития, что в конечном итоге позволяет последним иметь определённую автономию.

Для реализации вышеуказанных механизмов сопутствующим законопроектом предусматривается внесение изменений и дополнений в следующие законодательные акты:

в Гражданский кодекс – для целей административного воздействия на уполномоченную компанию, предлагается признать объект незавершенного строительства имуществом уполномоченной компании;

в Бюджетный Кодекс – в части, позволяющий зачислить деньги в счет пополнения уставного капитала Фонда непосредственно на банковский счет Фонда и предоставлять Фонду возможности

инвестирования денег из специального резерва, созданного в Фонде;
в Кодекс об административных правонарушениях – предлагается по новому изложить статью 320 «Нарушение требований законодательного акта Республики Казахстан о долевом участии в жилищном строительстве» в связи с появлением новых участников долевого строительства и их новых обязанностей;

в Закон «О рекламе» - предлагается заменить норму о запрете рекламы после приостановления лицензии на запрет рекламы жилых домов после лишения судом разрешения на привлечение денег дольщиков;

в Закон «О государственном контроле и надзоре» - предлагается распространить государственный контроль и надзор в сферу долевого участия в жилищном строительстве;

в Закон «О реабилитации и банкротстве» - предлагается исключить объект долевого строительства из конкурсной массы и применить к нему упрощенную процедуру банкротства;

в Закон «О разрешениях и уведомлениях» - предлагается заменить лицензию на разрешение для привлечения денег дольщиков;

в Закон «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности» - для целей использования термина «застройщик» в Законе «О долевом участии в жилищном строительстве» предлагается дать определение «заказчику».

Дополнительная информация:

Дополнительно необходимо отметить, что Советом по управлению Национальным фондом одобрено пополнение уставного капитала АО «Казахстанский фонд гарантирования ипотечных кредитов» в 2016 году на 10 млрд. тенге для реализации механизма гарантирования долевых вкладов дольщиков.

Благодарю за внимание!