**Информация о долевом участии в жилищном строительстве в Республике Казахстан**

* **Что такое договор о долевом участии в жилищном строительстве при покупке квартиры?**

Согласно Закону Республики Казахстан «О долевом участии в жилищном строительстве», *договор о долевом участии в жилищном строительстве* – это договор, заключаемый между уполномоченной компанией и дольщиком (покупателем), регулирующий правоотношения сторон.

Уполномоченная компания обязуется построить многоквартирный жилой дом и передать после завершения строительства долю в нем дольщику, а дольщик – произвести оплату и принять жилье по завершении работ.

* **Чем отличается уполномоченная компания от застройщика?**

Уполномоченная компания – это юридическое лицо, созданное или приобретенное застройщиком для продажи квартир дольщикам. Это юридическое лицо открывается для каждого многоквартирного жилого дома, имеет единый расчетный счет, на который поступают средства от дольщиков. Этот подход обеспечивает финансовую и юридическую прозрачность, позволяя контролировать расходы и соблюдение целей, указанных в Законе Республики Казахстан «О долевом участии в жилищном строительстве».

Застройщик, в свою очередь, не может напрямую получать деньги от дольщиков, используя для этого уполномоченную компанию. Он может одновременно строить несколько жилых домов, и каждый из них имеет свой собственный расчетный счет для прозрачности финансовых операций.

* **Какие виды договоров считаются законными и действительными при участии в долевом строительстве?**

**Законным и действительным** видом договора при приобретении квартиры у застройщика на этапе строительства – это договор о долевом участии в жилищном строительстве (ДДУ) по утвержденной типовой форме, согласно Приказу Министра национальной экономики Республики Казахстан «Об утверждении типовой формы договора о долевом участии в жилищном строительстве». Остальные виды договоров, такие как договор бронирования, договор инвестирования или договор цессии, считаются **недействительными**в рамках участия в долевом строительстве.

* **Где я могу найти утвержденную форму договора долевого участия?**

С утвержденной формой договора долевого участия в жилищном строительстве вы можете ознакомиться по следующей ссылке: <https://adilet.zan.kz/rus/docs/V1600014185>

* **Какие действия необходимо совершить дольщику для приобретения жилья в строящемся доме?**

**Имеется ряд действий такие как:**

1. **Выбор застройщика**
2. **Выбор жилого комплекса, то есть ЖК**
3. **Проверка на наличие разрешения у застройщика или уполномоченной компании на привлечение средств дольщиков**
4. **Выбор квартиры**
5. **Подписание договора долевого участия**
6. **Регистрация ДДУ в МИО по месторасположению ЖК**
7. **УК направляет дольщику экземпляр ДДУ, а также выписку об учетной записи ДДУ**
8. **Перевод средств дольщиком на счет УК**

Для того, чтобы стать полноценным участником долевого строительства, дольщику необходимо пройти ряд этапов, которые включают в себя следующие действия:

В первую очередь дольщик исследует рынок и выбирает застройщика и уполномоченную компанию (далее УК), а также жилой комплекс, ориентируясь на репутацию застройщика, качество предыдущих проектов, местоположение объекта и другие факторы.

Для приобретения квартиры на этапе строительства необходимо проанализировать разрешительные документы застройщика, в первую очередь обратить внимание на наличие у застройщика разрешения на привлечение денег дольщиков. В свою очередь, заключение договора о долевом участии (далее ДДУ) и привлечение средств дольщиков в соответствии с Законом, возможно исключительно при наличии у застройщика соответствующего разрешения местного исполнительного органа или гарантии АО «Казахстанская Жилищная Компания». Застройщик обязан предъявить будущему дольщику эти документы.

Также, АО «КЖК» разработана информационная система «Жилищный портал» www.[homeportal.kz](https://www.homeportal.kz/), где размещен перечень законных объектов долевого строительства. Помимо этого, в «Жилищном портале» публикуется информация о застройщиках, которые не имеют соответствующего разрешения или гарантии на привлечение средств дольщиков *(по данным местных исполнительных органов)*.

Следом дольщик выбирает конкретную квартиру из предложенных в проекте.

После выбора квартиры дольщик и уполномоченная компания подписывают ДДУ, который содержит условия оплаты, сроки строительства, права и обязанности сторон.

Далее уполномоченная компания направляет данный ДДУ в местные исполнительные органы (далее МИО) для регистрации государственной услуги «Выдача выписки об учетной записи договора о долевом участии в жилищном строительстве». После регистрации уполномоченная компания передаст дольщику его экземпляр и выписку, подтверждающую факт постановки на учет. Это действие исключает возможность двойной продажи квартиры.

* **Какие меры предпринимаются для предотвращения риска двойных продаж недвижимости?**

Акционерным обществом «Казахстанской Жилищной Компанией» в 2020 году была разработана Единая информационная система долевого участия в жилищном строительстве «Казреестр», в которой осуществляется регистрация договоров о долевом участии в жилищном строительстве. Данная система позволяет сократить время оказания государственной услуги акиматам по выдаче дольщикам выписки об учетной записи ДДУ, с помощью централизованного учета ДДУ исключается факт «двойных» продаж жилья на рынке долевого строительства, а также сократить риск фальсификации ДДУ и использования бумажного документооборота.

* **Кто гарантирует завершение строительства жилого объекта?**

Согласно Закону «О долевом участии в жилищном строительстве», предусматривается три варианта организации долевого участия:

* Получение гарантии Единого оператора, которым выступает АО «Казахстанская Жилищная Компания»;
* Участие в проектах банков второго уровня (БВУ);
* Получение разрешения местного исполнительного органа (акимата) (МИО), привлечение денег дольщиков разрешается после возведения каркаса многоквартирного дома.

При возникновении непредвиденных обстоятельств, когда застройщик не может выполнить свои договорные обязательства, Единый оператор, банки второго уровня или местные исполнительные органы, в зависимости от того, кем была предоставлена гарантия на строительство, принимают на себя ответственность по принятию дальнейших действий.

В случае, отсутсвия разрешительных документов у застройщика, со стороны одного из трех органов,дольщик имеет право обратиться в судебные органы с иском о недействительности заключенного договора. Договоры, заключенные с компаниями, не имеющими право привлекать средства дольщиков, являются незаконными и недействительными согласно законодательству.

* **Какие меры предосторожности стоит предпринять дольщику, дабы обезопасить себя при участии в долевом строительстве?**

Нужно знать, что перед подписанием любых договоров с застройщиком стоит обратить внимание на историю и репутацию компании на рынке, количество успешно сданных ею объектов и то, насколько давно она работает на рынке, но даже это не дает гарантию, поскольку и крупные, и известные строительные компании сталкиваются с нарушениями при заключении договоров.

Покупатель может проверить сведения, полученные от застройщика, на сайте Единого оператора - www.[homeportal.kz](https://www.homeportal.kz/), где указана полная информация по объектам гарантирования, а также информация по объектам без разрешительных документов, в том числе реестр договоров о предоставлении гарантии по строящимся объектам, ход строительства по жилым комплексам, сертификаты, ежемесячная отчетность по каждому жилому объекту. Эту информацию по жилым комплексам важно проверить всем будущим покупателям.

* **Какие меры направлены на восстановление прав дольщиков в случае неисполнения обязательств застройщиком?**

Согласно Закону «О долевом участии в жилищном строительстве», нарушение законодательства влечет ответственность, установленную законами РК.

Законодательство устанавливает определенные ответственные меры за нарушения, которые могут включать в себя штрафы, запрет на осуществление определенной деятельности, отзыв лицензий или разрешений, административные или уголовные наказания в зависимости от характера и серьезности нарушения.

Кроме того, нарушение законодательства может привести к возмещению ущерба для пострадавших сторон, таких как дольщики. В случае неисполнения обязательств застройщиком, закон предусматривает возможность возврата вложенных средств дольщикам или другие меры восстановления их прав.

Эти меры направлены на обеспечение защиты прав граждан, обеспечение прозрачности и надежности в сфере долевого участия в жилищном строительстве и содействие в предотвращении возможных негативных последствий для сторон, участвующих в этом процессе.

* **Какие виды ответственности предусмотрены для лиц, привлекающих инвестиции в долевое участие в жилищном строительстве в нарушение законодательства?**

Лица, привлекающие деньги физических и юридических лиц для долевого участия в жилищном строительстве в нарушение требований, установленных Законом «О долевом участии в жилищном строительстве», несут ответственность в соответствии с законами РК.

Эта ответственность может выражаться в различных формах наказания, таких как штрафы, запрет на осуществление определенных видов деятельности, отзыв лицензий или разрешений на строительство, административные или уголовные наказания в зависимости от характера и серьезности нарушения.

Такие меры направлены на защиту интересов дольщиков и обеспечение законности в сфере долевого участия в жилищном строительстве, чтобы предотвратить возможные негативные последствия для граждан, инвестировавших средства в строительство жилья по договорам долевого участия.

* **Какими преимуществами обладает Единый оператор в лице АО «Казахстанской Жилищной Компании»?**

Согласно Закону «О долевом участии в жилищном строительстве» от 7 апреля 2016 года, Единый оператор в лице АО «Казахстанской Жилищной Компании»:

Обеспечивает стабильность и эффективность системы гарантирования долевого участия в жилищном строительстве для поддержания ее работоспособности.

Защищает права и законные интересы дольщиков в случае наступления гарантийного случая, обеспечивает выполнение обязательств по завершению строительства и передаче жилья.

Рассматривает заявки застройщиков и их уполномоченных компаний на организацию долевого участия в жилищном строительстве посредством получения гарантии от Единого оператора.

Гарантирует завершения строительства и приемку в эксплуатацию многоквартирных жилых домов при наступлении гарантийного случая, а также передачу долей в этих домах дольщикам.

Проводит анализ отчетов инжиниринговых компаний.

Формирует и управляет резервом для урегулирования гарантийных случаев с использованием гарантийных взносов.

Взаимодействует с участниками долевого строительства и местными исполнительными органами по вопросам, относящимся к компетенции Единого оператора.

Осуществляет также дополнительные задачи, направленных на стимулирование развития рынка долевого жилищного строительства, создание более прозрачной и защищенной среды для дольщиков и застройщиков.

Какие права и обязанности передаются наследникам участника долевого строительства в случае его смерти, согласно законодательству РК?

Смерть гражданина-участника долевого строительства или объявление его умершим приводят к переходу его прав и обязанностей по договору к наследникам в соответствии с гражданским законодательством РК. Застройщик, уполномоченная компания и банк-агент не имеют права отказать таким наследникам в передаче прав и обязанностей участника долевого строительства.

* **С какими налоговыми обязательствами сталкивается дольщик при продаже квартиры?**

При продаже квартиры физическим лицом, приобретённой путём долевого участия в жилищном строительстве, возникает имущественный доход. Доходом от прироста стоимости при реализации такой квартиры будет являться положительная разница между ценой (стоимостью) реализации квартиры и ценой договора о долевом участии в жилищном строительстве.

В случае получения дохода от прироста стоимости, налогоплательщику необходимо оплатить индивидуальный подоходный налог по ставке 10%. При определении стоимости приобретения квартиры стоимость затрат на ремонт и мебель не учитывается.

Кроме того, физическому лица, получившему имущественный доход, необходимо представить Декларацию по ИПН (форма 240.00) в срок до 31 марта года, следующего за годом, в котором получен имущественный доход. ИПН необходимо уплатить в срок до 10 апреля года, следующего за годом, в котором получен имущественный доход.

* **Как правильно произвести оплату по договору долевого участия?**

Согласно Закону «О долевом участии в жилищном строительстве» от 7 апреля 2016 года, оплата дольщиком стоимости доли, предусмотренной договором о долевом участии в жилищном строительстве, производится путем внесения платежей в установленные договором сроки на банковский счет уполномоченной компании.

* **Когда считаются выполненными обязательства дольщика?**

Согласно Закону «О долевом участии в жилищном строительстве» от 7 апреля 2016 года, обязательства дольщика считаются исполненными с момента оплаты в полном объеме стоимости доли и принятия ее в многоквартирном жилом доме в соответствии с договором о долевом участии в жилищном строительстве.

* **Какие обязательства застройщика и уполномоченной компании считаются выполненными?**

Согласно Закону «О долевом участии в жилищном строительстве» от 7 апреля 2016 года, обязательства застройщика и (или) уполномоченной компании по передаче доли в многоквартирном жилом доме считаются исполненными с момента приемки в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, подписания сторонами договора о передаче доли в многоквартирном жилом доме, а также проведения мероприятий в соответствии с жилищным законодательством Республики Казахстан.

* **Когда исполняются обязательства подрядчика по гарантийному сроку?**

Согласно Закону «О долевом участии в жилищном строительстве» от 7 апреля 2016 года, обязательства подрядчика (генерального подрядчика) по гарантийному сроку считаются исполненными после выполнения им обязательств по устранению возникших в период гарантийного срока нарушений соответствия показателей строительства многоквартирного жилого дома, указанных в проектно-сметной документации и в договоре о долевом участии в жилищном строительстве.