



Кейсы
АО «Фонд гарантирования жилищного
строительства»

Октябрь 2017 года

CASE 1. Незавершенное строительство

□ Застройщик может обратиться за гарантией в Фонд на любом этапе строительства, в том числе при наличии начатого (незавершенного) строительства

при этом предоставляет



✓ техническое обследование проекта строительства на техническое состояние надежности конструкции и устойчивости здания и инженерных-коммуникационных систем

- техобследование проводится ИК не связанной с застройщиком и (или) УК

✓ отчет об оценке незавершенного строительства независимой оценочной компании затратным методом, включающий:

- затраты на ПИР

- незавершенного строительства (НС) в т.ч. затраты на авторский и технический надзоры

- оценка земельного участка

CASE 2. Цена реализации и себестоимость 1м² жилья

□ В Фонд обращаются застройщики, которые планируют реализацию жилья по цене ниже ее себестоимости, что недопустимо согласно ст.19 Закона о ДУЖС

при этом



✓ стоимость 1 м² жилья, определенная соотношением проектной стоимости к общей площади жилого дома (согласно Закону о ДУЖС) **должна быть не выше** цены реализации 1 м² жилья

CASE 3. Земельный участок под Проект

□ Законом РК «О долевом участии в жилищном строительстве» предусмотрена передача в залог земельного участка под Проект от уполномоченной компании Фонду

земельный участок может быть в собственности либо на праве долгосрочного землепользования (свыше 5 лет)

требования, связанные с земельным участком



✓ при получении от МИО земельного участка на праве краткосрочной аренды необходимо продлить право землепользования на срок не менее 5 лет

- Фондом с акиматами г.Астаны и г. Алматы подписан меморандум о сотрудничестве, согласно которому процедура продления срока аренды составляет порядка 20 календарных дней

- При обращении в Фонд возникают вопросы, связанные с ПСД

требования к ПСД и экспертизе Проекта



✓ актуальность

- *заключение вневедомственной комплексной экспертизы на проектную и сметную части должно быть не позднее 3-х лет с момента выдачи*

✓ частная экспертиза

- *допускается проведение частной экспертизы на отдельные разделы ПСД (инженерные сети, сметная часть) при наличии положительного заключения Госэкспертизы на проектную часть в соответствии с требованиями законодательства в сфере строительства*

□ При обращении в Фонд Застройщик обязан подтвердить опыт строительства в качестве Заказчика или генподрядчика не менее 18/9 тыс. м². При этом некоторые застройщики имеют опыт строительства в качестве субподрядчика. Данный опыт также учитывается

*подтверждение Застройщиком
требования по опыту*



- ✓ Опыт заказчика и генподрядчика подтверждается актами ввода в эксплуатацию объектов
- ✓ Опыт субподрядчика подтверждается:
 - договорами субподряда
 - актами выполненных работ
 - актами ввода в эксплуатацию данных жилых домов
 - документами об оплате указанных работ

вместе с указанными документами застройщиком предоставляются их оригиналы. После сверки оригиналы документов возвращаются застройщику.

□ При строительстве многоквартирных жилых комплексов, состоящих из нескольких домов на одном земельном участке, застройщик может обратиться в Фонд за гарантией по очередям строительства

требования, возможности и процедуры



✓ наличие единого (не сегментированного) земельного участка

- при обращении по первой очереди земельный участок (под весь комплекс) передается в залог Фонду

- последующие очереди строительства «присоединяются» путем внесения дополнений в договоры о предоставлении гарантии и залога земельного участка

✓ заключение экспертизы на каждую очередь строительства

✓ на каждую очередь открывается отдельный счет в банке для мониторинга целевого использования денег дольщиков по каждой очереди

✓ гарантийный взнос уплачивается по мере обращения с очередью

✓ комиссия за рассмотрение заявки УК оплачивается один раз при первом обращении

- ❑ **УК обязана иметь только один счет в одном банке**

требования по счету в БВУ



- ✓ **заключается 3-х стороннее дополнительное соглашение между УК, БВУ и ИК, предоставляющее ИК доступ к счету для мониторинга целевого использования денег дольщиков**
- ✓ **УК должен обслуживаться в одном банке с генподрядчиком и застройщиком**
- ✓ **для подтверждения наличия одного банковского счета УК представляет выписку из личного кабинета налогоплательщика**
- ✓ **на данном банковском счете УК обеспечивает собственное участие (10% от проектной стоимости при наличии земельного участка на праве собственности, 15% - на праве аренды)**

□ Застройщик при обращении в Фонд за гарантией должен создать Уполномоченную компанию (УК)

вопросы, связанные с УК



- ✓ единственным участником УК является Застройщик. Согласно ст.10 Закона «О ТОО» если учредителем Застройщика является одно физлицо, необходимо ввести еще одного участника для открытия УК
- ✓ УК обязана открыть собственный интернет-ресурс для размещения сведений о проекте и ходе строительства объекта
- ✓ деятельность УК должна быть связана исключительно с данным проектом строительства, иная коммерческая деятельность не допускается
- ✓ УК должна быть зарегистрирована в АО «Единый регистратор ценных бумаг» для регистрации договора залога долей в УК

❑ В ходе строительства жилого дома при необходимости возможно внесение изменений в проектно-сметную документацию

требования при внесении изменений в ПСД



✓ при внесении изменений в ПСД, не влияющих на основные технико-экономические показатели, УК необходимо согласовать изменения с Фондом (до согласования с Фондом необходимо согласовать изменения с авторским надзором, технадзором и Заказчиком)

- например, замена одного материала на другой с одинаковыми техническими характеристиками

✓ при внесении изменений в ПСД, влияющих на основные технико-экономические показатели, согласно законодательству, проект повторно проходит комплексную вневедомственную экспертизу

- например, изменение технологии строительства, изменения, касающиеся несущих и ограждающих конструкции и т.д.

✓ При увеличении сметной стоимости на 10% и более, прошедшей экспертизу, необходимо осуществить пересчет суммы гарантийного вноса и заключить дополнительное соглашение к Договору о предоставлении гарантии

✓ Заключено Соглашение между Фондом и РГП «Госэкспертиза» по передаче полного комплекта ПСД и заключения экспертизы при наличии писем-разрешений от Заказчика и генпроектировщика

□ При обращении в Фонд с заявкой Застройщик должен быть готов, что будет привлечена независимая инжиниринговая компания, определенная Фондом

требования и процедура выбора ИК



- ✓ Фондом определяются квалификационные требования к ИК
- ✓ Заключается трехсторонний договор на оказание инжиниринговых услуг между Фондом, УК и ИК
- ✓ стоимость услуг ИК устанавливается согласно ПСД (затраты на технический надзор)
- ✓ при наличии НС, стоимость услуг ИК рассчитывается с учетом понесенных расходов на услуги ранее привлеченной ИК по тех.надзору на основании подтверждающих документов
- ✓ при наличии НС, УК обязана принять меры по расторжению договора с предыдущей ИК по тех.надзору и заключить договор с выбранной Фондом ИК