

**Кому:** Министерство промышленности и строительства Республики Казахстан

**Автор:** Бақтаев М.Б., Главный специалист ГУ «Управление государственного архитектурно-строительного контроля» области Ұлытау

**Дата:** 30.04.2025 г.

## **АНАЛИТИЧЕСКАЯ ЗАПИСКА**

**Тема:** Долевое строительство в Казахстане

**Ключевые слова:** долевое строительство, жильё, риски инвесторов, зарубежный опыт, регулирование

### **Введение**

Долевое строительство является одним из основных механизмов обеспечения населения жильём в Казахстане. Его развитие позволяет ускорить строительство объектов, привлекая средства дольщиков на ранних этапах. Однако существующие риски недостроя, финансовых потерь инвесторов требуют эффективного регулирования. В настоящей записке проведен анализ текущего состояния долевого строительства в Казахстане и некоторых зарубежных стран, предложены рекомендации по улучшению механизма защиты участников долевого строительства. Методы исследования: сравнительный анализ, анализ нормативно-правовых актов, статистический метод.

### **Основная часть**

#### **1. Текущее состояние долевого строительства в Казахстане**

На сегодняшний день долевое участие в строительстве регулируется Законом Республики Казахстан "О долевом участии в жилищном строительстве" от 7 апреля 2016 года № 486-V ЗРК. Для минимизации рисков применяются три модели привлечения средств:

- участие через гарантию Фонда гарантирования долевого участия;
- участие через второй уровень банков;
- участие через собственные средства застройщика.

По данным Министерства индустрии и строительства РК (2024 год):  
- 1 547 проектов находятся на сопровождении Фонда гарантирования долевого участия;

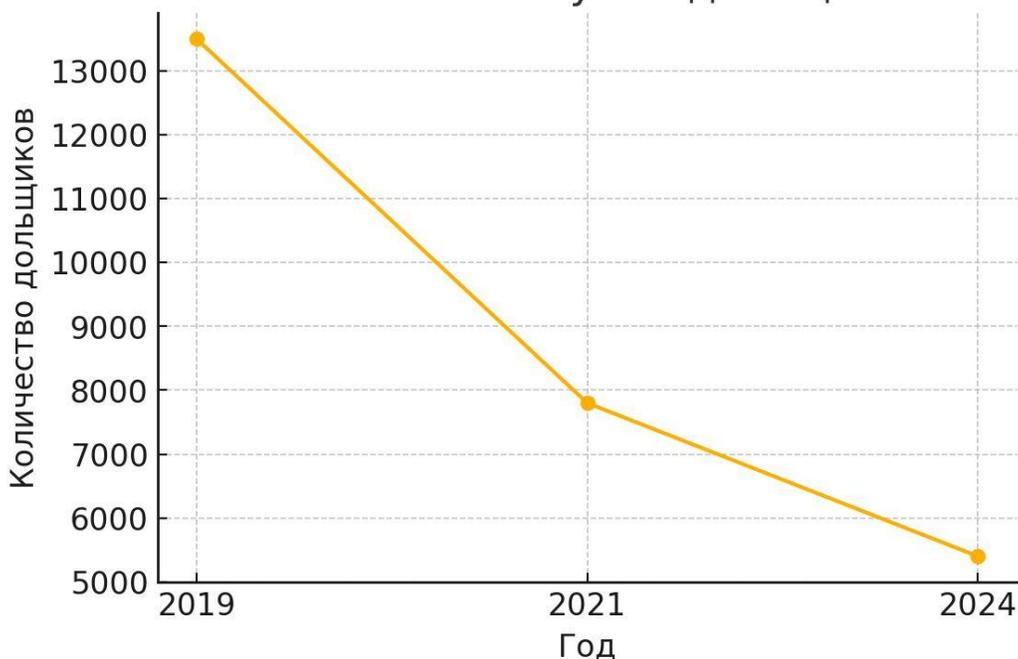
- уровень завершения объектов с использованием механизма гарантий составляет 95%;

- число обманутых дольщиков снизилось на 60% по сравнению с 2019 годом[1].

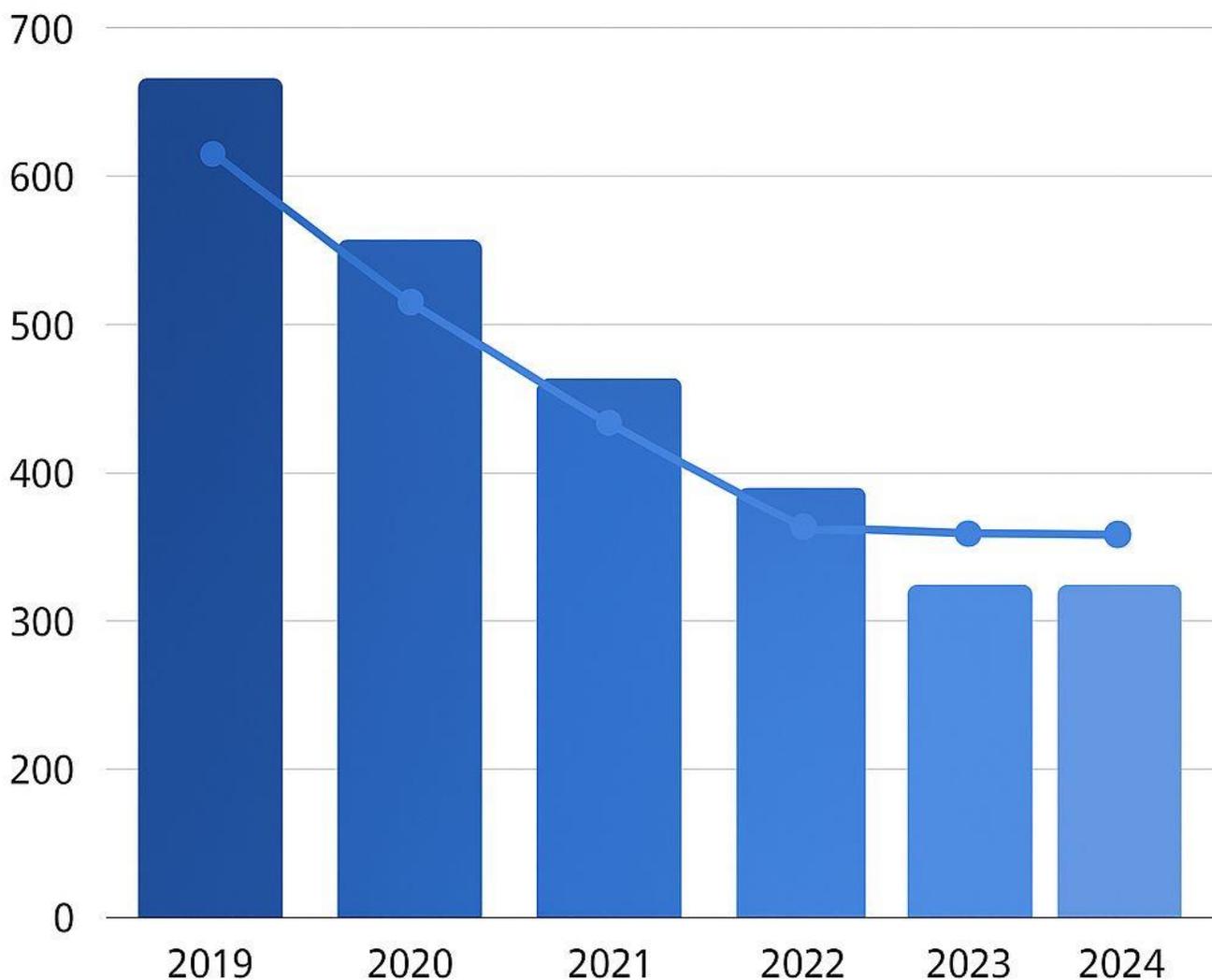
Таблица 1 – Динамика количества обманутых дольщиков в Казахстане

Год	Количество обманутых дольщиков
2019	13 500
2021	7 800
2024	5 400

Динамика количества обманутых дольщиков в Казахстане



## Число проблемных объектов в Казахстане



### 2. Основные проблемы

- Нехватка механизмов превентивного контроля над застройщиками.
- Отсутствие единых стандартов раскрытия информации для дольщиков.
- Сложности с привлечением банков к проектам в регионах.

### 3. Возможные сценарии развития

- Укрепление системы гарантий через расширение полномочий Фонда.
- Развитие страхования рисков дольщиков.
- Внедрение цифровых платформ для контроля строительства.

## Международный опыт

Германия: Применяется система эскроу-счетов – средства дольщиков находятся на счете в банке и перечисляются застройщику по мере выполнения строительных работ.

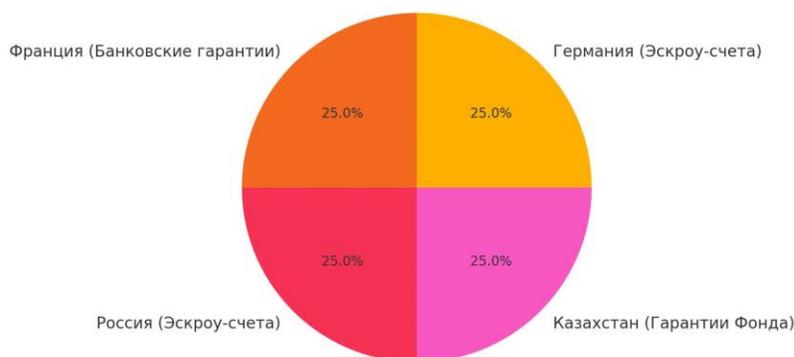
Франция: Строительство жилья регулируется законом VEFA (Vente en l'état futur d'achèvement), защита дольщиков обеспечивается банковской гарантией завершения строительства.

Россия: С 2019 года массово введено использование эскроу-счетов вместо прямого финансирования застройщиков дольщиками[2].

Таблица 2 – Сравнение моделей защиты дольщиков в разных странах

Страна	Механизм защиты	Примечание
Казахстан	Страхование, госгарантии	Частично внедрено
Германия	Эскроу-счета	Строгая система этапных платежей
Франция	Страхование завершения проекта	Контракты VEFA
Россия	Эскроу-счета	Полная реформа долевого строительства

Сравнение моделей защиты дольщиков



## Выводы

- Существующая система долевого строительства в Казахстане показывает положительную динамику.
- Основные проблемы связаны с контролем застройщиков и прозрачностью

информации.

- Международный опыт демонстрирует эффективность использования эскроу-счетов и страховых механизмов.

### **Рекомендации**

1. Разработать единые стандарты раскрытия информации о проектах долевого строительства.

2. Внедрить в законодательство обязательное использование цифровых платформ по мониторингу строительства.

3. Изучить возможность внедрения системы эскроу-счетов в регионах, совместно с программами господдержки.

4. Расширить функции Фонда гарантирования долевого участия, включая страхование всех стадий проекта.

5. Усилить контроль застройщиков через обязательную финансовую отчетность.

### **Список использованных источников:**

1. Закон Республики Казахстан «О долевом участии в жилищном строительстве» от 7 апреля 2016 года № 486-V ЗРК.

2. Международная практика регулирования долевого строительства: Обзор UN-Habitat, 2023.