





# **International Science Reviews**

## **Social Sciences series**

*Published since 2020*

**No. 3 (4) / 2023**

**Astana 2023**

**EDITOR-IN-CHIEF:**

Doctor of Jurisprudence, Professor

**Amandykova S.K.****DEPUTY EDITOR-IN-CHIEF:**

PhD, Assistant Professor

**Khairmukhanmedov N.I.****EDITORIAL BOARD:**

- |                              |                                                                                |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Irsaliyev S. A.</b>       | - Candidate of Agricultural Sciences, President AIU, (Kazakhstan)              |
| <b>Sarsenbay N. A.</b>       | - Candidate of Economic Sciences, (Kazakhstan)                                 |
| <b>Somzhurek B.Zh.</b>       | - Candidate of Historical Sciences, Professor (Kazakhstan)                     |
| <b>Kazhyken M. Z.</b>        | - Doctor of Economic Sciences, (Kazakhstan)                                    |
| <b>Toxanova A.N.</b>         | - Doctor of Economic Sciences, (Kazakhstan)                                    |
| <b>Akhmadiyeva Zh.K.</b>     | - Candidate of Pedagogical Sciences, Associate professor (Kazakhstan)          |
| <b>Laumulin M. T.</b>        | - Doctor of Political Sciences, (Kazakhstan)                                   |
| <b>Orlova O.S.</b>           | - Doctor of Pedagogical Sciences, Professor (Russia)                           |
| <b>Jacek Zaleśny</b>         | - Doctor of Jurisprudence, Professor (Poland)                                  |
| <b>Francisco Javier Díaz</b> | - Dr. hab., Professor (Spain)                                                  |
| <b>Revorio</b>               |                                                                                |
| <b>László Károly Marác</b>   | - PhD (The Netherlands)                                                        |
| <b>Verbitskiy A.A.</b>       | - Doctor of Pedagogy, Academician of the Russian Academy of Education (Russia) |

Editorial address: 8, Kabanbay Batyr avenue, of.316, Astana, Kazakhstan, 010000

Tel.: (7172) 24-18-52 (ext. 316)

E-mail: [aiu.socialscience@yandex.kz](mailto:aiu.socialscience@yandex.kz)**International Science Reviews****Social Sciences series**

Owner: Astana International University

Periodicity: quarterly

Circulation: 500 copies

---

**«INTERNATIONAL SCIENCE REVIEWS»**  
**Social Sciences Series 2023 / № 3**

**МАЗМҰНЫ**

**Секция  
ҚҰҚЫҚ**

**А.А. Нұркебаев, С.Н. Сарсенова ЖЕКЕ ӨМІРГЕ ҚОЛ СҰҒЫЛМАУШЫЛЫҚ ҚҰҚЫҒЫН ІСКЕ АСЫРУДЫҢ ӨЗЕКТІ МӘСЕЛЕЛЕРІ.....7**

**Д.Е. Джазылбеков, М.К. Журунова ТҰРҒЫН ҮЙ ҚҰРЫЛЫСЫНА ҮЛЕСТІК ҚАТЫСУ САЛАСЫНДАҒЫ ҚАТЫНАСТАРДЫ ҚҰҚЫҚТЫҚ РЕТТЕУ МӘСЕЛЕЛЕРІ.....19**

**Ә.М. Ақпан, С.Н. Сарсенова ХАЛЫҚАРАЛЫҚ ҚАРЖЫ ҰЙЫМДАРЫ.....30**

**Ф.М. Абугалиева, А.Е. Айтжан ҚАЗАҚСТАНДАҒЫ ЗАҢСЫЗ КӘСІПКЕРЛІККЕ ЖӘНЕ АҚШАНЫ ЗАҢДАСТЫРУҒА ҚАРСЫ КҮРЕСТЕГІ ХАЛЫҚАРАЛЫҚ ҰЙЫМДАР МЕН КОНВЕНЦИЯЛАРДЫҢ РӨЛІ.....41**

**Секция  
ЭКОНОМИКА ЖӘНЕ ҚАРЖЫ**

**Г. Нұржанова ЭКОНОМИКАНЫ ЦИФРЛАНДЫРУ ЖАҒДАЙЫНДА АУЫЛДЫҚ АУМАҚТАРДЫҢ ЕҢБЕК ӨЛЕУЕТІН ПАЙДАЛАНУ ТИІМДІЛІГІН АРТТЫРУ.....53**

**С.Г. Окутаева ХАЛЫҚТЫҢ ӨЛЕУМЕТТІК ОСАЛ ТОПТАРЫН ЖҰМЫСҚА ОРНАЛАСТЫРУДЫҢ ШЕТЕЛДІК ТӘЖІРИБЕСІ.....64**

**Секция  
ХАЛЫҚАРАЛЫҚ ҚАТЫНАСТАР**

**Т.Г. Баймұхамбетов ПАЛЕСТИНА-ИЗРАИЛЬ ҚАҚТЫҒЫСЫ. ЭСКАЛАЦИЯНЫ ТАЛДАУ ЖӘНЕ ШЕШУ ПЕРСПЕКТИВАЛАРЫ.....74**

---

**«INTERNATIONAL SCIENCE REVIEWS»**  
**Social Sciences Series 2023 / № 3**

**СОДЕРЖАНИЕ**

**Секция  
ПРАВО**

**Нуркебаев А.А., Сарсенова С.Н. АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ РЕАЛИЗАЦИИ ПРАВА НА НЕПРИКОСНОВЕННОСТЬ ЧАСТНОЙ ЖИЗНИ.....7**

**Джазылбеков Д.Е., Журунова М.К. ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ОТНОШЕНИЙ В СФЕРЕ ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ В ЖИЛИЩНОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ.....19**

**Акпан Э.М., Сарсенова С.Н. МЕЖДУНАРОДНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ ОРГАНИЗАЦИИ.....30**

**Абугалиева Ф.М., Айтжан А.Е. РОЛЬ МЕЖДУНАРОДНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ И КОНВЕНЦИЙ В БОРЬБЕ С НЕЗАКОННЫМ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВОМ И ЛЕГАЛИЗАЦИЕЙ ДЕНЕГ В КАЗАХСТАНЕ.....41**

**Секция  
ЭКОНОМИКА и ФИНАНС**

**Нуржанова Г. ПОВЫШЕНИЕ ЭФФЕКТИВНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТРУДОВОГО ПОТЕНЦИАЛА СЕЛЬСКИХ ТЕРРИТОРИЙ В УСЛОВИЯХ ЦИФРОВИЗАЦИИ ЭКОНОМИКИ.....53**

**Окутаева С.Т. ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ ТРУДОУСТРОЙСТВА СОЦИАЛЬНО УЯЗВИМЫХ СЛОЕВ НАСЕЛЕНИЯ.....64**

**Секция  
МЕЖДУНАРОДНЫЕ ОТНОШЕНИЯ**

**Баймухамбетов Т.Г. ПАЛЕСТИНО-ИЗРАИЛЬСКИЙ КОНФЛИКТ. АНАЛИЗ ЭСКАЛАЦИИ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗРЕШЕНИЯ.....74**

---

**«INTERNATIONAL SCIENCE REVIEWS»  
Social Sciences Series 2023 / № 3**

**CONTENT**

**Section  
LAW**

**Nurkebaev A.A., Sarsenova S.N.** TOPICAL ISSUES OF THE IMPLEMENTATION OF THE RIGHT TO PRIVACY.....7

**Jazylbekov D.E., Zhurunova M.K.** PROBLEMS OF LEGAL REGULATION OF RELATIONS IN THE SPHERE OF EQUITY PARTICIPATION IN HOUSING CONSTRUCTION.....19

**Akpan A.M., Amandykova L.K.** INTERNATIONAL FINANCIAL ORGANIZATIONS.....30

**Abugalieva F.M., Aitzhan A.E.** THE ROLE OF INTERNATIONAL ORGANIZATIONS AND CONVENTIONS IN THE FIGHT AGAINST ILLEGAL ENTREPRENEURSHIP AND MONEY LAUNDERING IN KAZAKHSTAN.....41

**Section  
ECONOMICS AND FINANCE**

**Nurzhanova G.** IMPROVING THE EFFICIENCY OF THE USE OF LABOUR POTENTIAL IN RURAL AREAS IN THE CONTEXT OF DIGITALISATION OF THE ECONOMY.....53

**Okutaeva S.T.** FOREIGN EXPERIENCE OF EMPLOYMENT OF SOCIALLY VULNERABLE SEGMENTS OF THE POPULATION.....64

**Section  
INTERNATIONAL RELATIONSHIPS**

**Baimukhambetov T.G.** THE PALESTINIAN-ISRAELI CONFLICT. ESCALATION ANALYSIS AND RESOLUTION PROSPECTS.....74

---

---

## ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ОТНОШЕНИЙ В СФЕРЕ ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ В ЖИЛИЩНОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Д.Е.Джазылбеков<sup>1</sup>, М.К.Журунова<sup>2</sup>

<sup>1</sup>магистрант 2 курса Высшей школы права  
dd-damir@mail.com

<sup>2</sup>м.ю.н., старший преподаватель Высшей школы права  
Международного университета Астана

**Аннотация.** В данной статье подробно рассмотрены некоторые положения из Закона Республики Казахстан «О долевом участии в жилищном строительстве» а также рынок долевого строительства жилья Республики Казахстан в целом. Проанализированы основные причины несоблюдения участниками отношений в сфере долевого участия в жилищном строительстве условий одноименного закона, а также рассмотрены основные способы обхода действий закона застройщиками и предложены возможные пути решения данных проблем.

**Ключевые слова:** жилищная политика, долевое участие в жилищном строительстве, застройщик, подрядчик, дольщик.

### ВВЕДЕНИЕ

Создание условий для обеспечения граждан жильем является одной из важнейших задач государства, закреплённой в Конституции Республики Казахстан<sup>1</sup>. На сегодняшний день данная задача реализуется путем субсидирования арендного жилья для уязвимых слоев населения, субсидирования кредитов частных застройщиков, повышение покупательной способности граждан путем использования пенсионных накоплений на покупку жилья и субсидирования ипотечных займов граждан.

Ряд этих мер поддержали и развитие долевое жилищного строительства, однако, на наш взгляд эти меры поддержки коснулись лишь крупнейших участников рынка долевого строительства. Так, в рамках государственной программы «Нұрлы жер» по реализации единой жилищной политики по «субсидированию кредитов частных

---

<sup>1</sup> Конституция Республики Казахстан Конституция принята на республиканском референдуме 30 августа 1995 года. [https://adilet.zan.kz/rus/docs/K950001000\\_](https://adilet.zan.kz/rus/docs/K950001000_)

застройщиков» было одобрено лишь 17 заявок на общую сумму в 27,8 млрд. тенге<sup>2</sup>, тогда как только по данным сайта Крыша на территории Казахстана действуют 206 частных застройщиков жилья<sup>3</sup>. А повышение покупательной способности граждан мерами различного характера повысили спрос только на квартиры, построенными крупнейшими застройщиками, так как эти меры распространены либо на уже введенное в эксплуатацию жилье, либо на долевое строительство, осуществляемое только в рамках Закона Республики Казахстан «О долевом участии в жилищном строительстве» (далее – Закон). Однако, стоит отметить что почти половина возводимого путем привлечения денег дольщиков жилья, возводится в обход действия этого Закона [1].

В данной статье мы кратко рассмотрим возможные причины неисполнения требований Закона некоторыми застройщиками, а также более подробно рассмотрим законные и не совсем, способы, используемые ими для этих целей.

Об игнорировании требований Закона некоторыми застройщиками написано немало статей в СМИ. Некоторыми местными исполнительными органами даже внедрена практика ведения учета застройщиков, не имеющих права на привлечения денег дольщиков. Такие списки периодически публикуются в средствах массовой информации, а журналисты не скупятся на броские заголовки и нарекают застройщиков, попавших в эти списки, разными неблагозвучными эпитетами, такими как «недобросовестные», «неблагонадежные», «серые застройщики». Однако, мало кто заботится о причинах игнорирования требований Закона этими застройщиками, а информационные вбросы списков «недобросовестных» застройщиков акиматами, при абсолютно непрозрачных критериях попадания в этот список и тем более, выбывания из этого списка, несут скорее не предупредительный для граждан характер, а маркетинговый, что говорит о высоких коррупционных рисках в этом «ноу-хау» от акимата.

Хотелось бы отметить что проблема игнорирования законодательства о долевом участии в жилищном строительстве не нова для нас. Так, о предыдущей редакции закона высказывался директор департамента развития инфраструктуры экономики министерства национальной

---

<sup>2</sup> Поддержка государства и акцент на доступность: итоги жилищного строительства в Казахстане за 2021 год. 14 Апрель 2022. Официальный информационный ресурс Премьер-Министра Республики Казахстан

<sup>3</sup> Застройщики в Казахстане <https://krisha.kz/zastroyshik/search>

экономики РК Улан Жазылбек [2]: «Застройщики имели возможность привлекать деньги дольщиков в строительство объектов жилого назначения в обход норм законодательства, путем заключения иных сделок, форма и содержание которых не подпадали под регулятивную сферу. В этой связи возникла неотложная необходимость в разработке нового закона о долевом участии в жилищном строительстве». В целях пресечения этого явления в новую редакцию закона от 2016 года была введена следующая норма: «Запрещается привлечение денег физических и юридических лиц для строительства жилых домов (жилых зданий) в нарушение требований, установленных настоящим Законом. Сделка по привлечению денег физических и юридических лиц для строительства, совершенная в нарушение требований настоящего Закона, признается недействительной»<sup>4</sup>. Но, как показывает время, данная мера не повлияла на правовое поведение большей части застройщиков и дольщиков.

На наш же взгляд, основной причиной игнорирования требований Закона некоторыми застройщиками является необоснованно высокие входные требования для последних. Так, согласно требованиям Закона<sup>5</sup>, застройщик, решивший привлекать деньги дольщиков по первым двум способам из трех (способы получение гарантии Единого оператора и привлечение к участию в проекте банка второго уровня) обязан обладать опытом реализации объектов строительства многоквартирных жилых домов, в том числе в качестве заказчика, подрядчика (генерального подрядчика) в совокупности, не менее трех лет, общей площадью не менее восемнадцати тысяч квадратных метров при строительстве в городах республиканского значения, столице и не менее девяти тысяч квадратных метров при строительстве в иных административно-территориальных единицах. Если же застройщик выбирает третий способ привлечения денег дольщиков путем предварительного возведения каркаса будущего многоквартирного жилого дома, то он обязан в течение последних пяти лет, в том числе в качестве заказчика, подрядчика (генерального подрядчика) в совокупности, построить и ввести в эксплуатацию на территории Республики Казахстан многоквартирные жилые дома общей площадью не менее шестидесяти тысяч квадратных метров при строительстве в городах республиканского значения, столице и не менее тридцати тысяч квадратных

---

<sup>4</sup> Данная редакция Закона действовала до внесения изменений от 2 апреля 2019 года

<sup>5</sup> Статьи 8, 9, 10 Закона Республики Казахстан «О долевом участии в жилищном строительстве»

метров при строительстве в иных административно-территориальных единицах

С чем связаны такие высокие требования для входа в высокодоходный бизнес по возведению жилья путем привлечения денег дольщиков?

Если предположить, что законодатель, путем лишения неопытных девелоперов доступа к рынку, пытался обеспечить качественное ведение строительства и оградить дольщиков от проблем технического характера, то следует принять во внимание тот факт, что застройщик — это лицо, осуществляющее деятельность по организации долевого участия в жилищном строительстве многоквартирных жилых домов, а фактическое возведение многоквартирного жилого дома осуществляется подрядной организацией, которая обязана получить необходимую, в соответствии с действующим законодательством, лицензию на осуществление строительно-монтажных работ соответствующей категории. Для получения 2 или 1 категории лицензии на осуществление СМР необходимой для возведения объектов 2 технически сложного и 1 уровня ответственности (многоквартирные жилые дома высотой более 5 наземных этажей относятся к этим уровням ответственности<sup>6</sup>) подрядная организация должна обладать опытом работы не менее пяти лет (десять лет для получения лицензии СМР 1 категории), наличие необходимого количества реализованных объектов строительства.

Таким образом, лицо, в конечном счете ответственное за качество возводимого жилья, и так проходит достаточный ценз по необходимому опыту возведения строений, в то же время застройщик ответственен за должное финансирование и своевременное предоставление строительных и отделочных материалов (если таковое предусмотрено договором подряда), которое так же, в какой-то степени влияет на качество строительства, но все же не в той мере, необходимой для обоснования высоких требований к опыту реализации объектов многоквартирных жилых домов, закрепленных в Законе.

Возможно законодатель пытался лишить доступа к рынку строительства многоквартирных жилых домов путем привлечения денег

---

<sup>6</sup> Правила определения общего порядка отнесения зданий и сооружений к технически и (или) технологически сложным объектам Утверждены приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 28 февраля 2015 года № 165

дольщиков недобросовестных лиц, заведомо не пытающихся возвести качественное и доступное жилье, а лишь пользующихся возможностью завладения денежными средствами доверчивых граждан в своих корыстных целях с преступным умыслом? Конечно, требование о необходимом опыте может в какой-то степени отсеять таковых, но вместе с ними законодатель отсекает от рынка и большое количество не только добросовестных отечественных предпринимателей, но и иностранных инвесторов-девелоперов, которые в силу требования наличия опыта реализации многоквартирных жилых домов именно на территории Казахстана, даже при наличии огромного опыта возведения таких домов вне Казахстана, не смогут получить необходимого разрешения на привлечение денег дольщиков ни по одному из предложенных Законом способов.

В тоже время, и недобросовестные и добросовестные застройщики на сегодняшний день вполне успешно продолжают обходить требования Закона путем заключения иных сделок, форма и содержание которых вытекают из норм Гражданского кодекса. Некоторыми из таких сделок являются: договора о вступлении в жилищно-строительные кооперативы (ЖСК) и о внесении паевого взноса, предварительные договора купли-продажи квартиры, договора бронирования квартиры.

ЖСК. Данный вид гражданско-правовых отношений регламентирован статьей 108 Гражданского кодекса, согласно которой потребительским кооперативом признается добровольное объединение граждан на основе членства для удовлетворения материальных и иных потребностей участников, осуществляемое путем объединения его членами имущественных (паевых) взносов. Законом РК «О жилищных отношениях» ЖСК определен как некоммерческое объединение физических лиц с целью строительства многоквартирного жилого дома и последующего распределения между членами жилищно-строительного кооператива квартир, нежилых помещений, парковочных мест в соответствии с суммой внесенных паевых взносов.

Таким образом, отношения, которые регулируются законодательством о ЖСК практически полностью соответствуют отношениям, регулируемым законодательством о долевом участии в жилищном строительстве, за исключением следующего:

1. В строительстве многоквартирного жилого дома путем привлечения денег дольщиков застройщиком выступает отдельное юридическое лицо, дольщики связаны с ним только договорными обязательствами. ЖСК же сам является застройщиком, а его члены «дольщиками».

2. Целью застройщика по договору долевого участия (ДДУ) является извлечения прибыли. Цель ЖСК – потребительская, удовлетворение потребности его членов в качественном и доступном жилье.

3. Право собственности на земельный участок и незавершенное строительство на нем по ДДУ остается за застройщиком, а ЖСК так как сам является застройщиком, является и собственником земельного участка и незавершенного строительства на нем.

Учитывая эти особенности, можно сделать вывод, что при объединении граждан с целью возведения многоквартирного жилого дома в ЖСК является более привлекательным с точки зрения защищенности его участников нежели участие в долевом жилищном строительстве через компанию застройщика, извлекающая прибыль из этого мероприятия. Однако сравнивая распространенность обоих методов привлечения инвестиций в долевое строительство можно предположить, что метод долевого участия в строительстве учреждением ЖСК значительно уступает в конкуренции с долевым участием в строительстве с привлечением денег дольщиков компанией-застройщиком.

Но если граждан не привлекает перспектива объединиться и организовать ЖСК, то компании-застройщики, не способные или не желающие выполнять требования Закона, успешно используют этот гражданско-правовой механизм в своих целях. Так, ЖСК «Оркен» в столице нашей страны уже реализовало несколько многоквартирных жилых домов и продолжают их строить<sup>7</sup>, привлекая новых участников в свой состав, однако новые участники ЖСК, внося паевые взносы, никак не участвуют в управлении кооперативом, а после ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого дома и после исполнения всех своих обязательств ЖСК не прекращает свою деятельность, как того требует закон «О жилищных отношениях»<sup>8</sup>, а привлекает новых участников для строительства другого многоквартирного жилого комплекса на другом

---

<sup>7</sup> Источник - сайт по продаже недвижимости <https://krisha.kz/zastroyshik/orkenjsk/>

<sup>8</sup> Пункт 5 статьи 66 ЗРК О Жилищных отношениях

земельном участке. А само ЖСК в социальных сетях позиционирует себя как «строительная компания «Оркен»<sup>9</sup>.

Предварительный договор купли-продажи квартиры. При написании этой части научной статьи нами использованы тезисы из работы д.ю.н., профессора АО «Университет КазГЮУ имени М.С. Нарикбаева» Идрышевой Сары Кимадиевны «Предварительный договор: законодательство и судебная практика» [3], поводом к появлению которой послужила статья академика НАН РК, д.ю.н., профессора Сулейменова М.К. «Преддоговорные отношения».

Резюмируя эти две обстоятельные и важные работы, мы приходим к следующему выводу. Предварительный договор регламентирован статьей 390 Гражданского кодекса, отношения, возникающие в случае заключения предварительного договора, - это правовые отношения в чистом виде. Из предварительного договора возникает одно-единственное обязательство - заключить основной договор [4].

Предварительный договор может быть заключен, в случае, если на момент его заключения по тем или иным причинам невозможно заключение основного договора, в нашем случае договора купли-продажи квартиры, по причине того, что продаваемая квартира еще не построена. Однако, уплата стоимости части или всей квартиры, не могут входить в содержание договорного правоотношения, именуемого предварительным договором. Но в то же время, в предварительном договоре стороны могут предусматривать и способы обеспечения исполнения обязательств, коим является задаток. Таким образом, компания-застройщик в праве брать на себя обязательство продать свои, еще не построенные, квартиры в будущем, за что в праве получить задаток в размере, определяемым сторонами, но не превышающим размера причитающихся продавцу по основному договору купли-продажи квартиры.

Данный механизм реализации своих гражданских прав вполне законным способом приспособляется застройщиками для привлечения денег дольщиков в обход требований Закона, за небольшим отличием: денежные средства «дольщиками» передаются не в качестве задатка, а в качестве оплаты по основному обязательству, а именно в качестве уплаты

---

<sup>9</sup> Ссылка на страницу компании-жск в социальной сети инстаграм <https://www.instagram.com/orken.zhsk/>

покупной стоимости будущей квартиры, что является неверной реализацией данного вида договора. Однако, как показывает практика, такое заблуждение свойственно не только участникам гражданского оборота, но и судам.

Договор бронирования квартиры. Данный тип договора, так же, как и предварительный договор, можно отнести к преддоговорным отношениям, обычно он используется в сделках с недвижимостью как взаимное соглашение между продавцом и покупателем, согласно которому продавец обязуется не отчуждать недвижимость в течение условленного времени никому другому. Однако такое соглашение следует отличать от предварительного договора о купле-продаже квартиры, поскольку его сутью является договорённость, согласно которой стороны обязуются в будущем заключить договор о купле-продаже квартиры. А договор бронирования не может содержать обязательства покупателя или продавца заключить в будущем договор о продаже, а только лишь обязательство продавца придержать объект недвижимости в течение определённого периода времени для покупателя.

Договор бронирования квартиры довольно часто и добросовестно используется компаниями-застройщиками для закрепления понравившейся готовой квартиры за конкретным покупателем, который по тем или иным причинам не располагает всей необходимой суммой денежных средств для выкупа квартиры в момент своего обращения к продавцу, однако полагает что будет иметь такую возможность в ближайшем будущем. При этом, стоимость такой услуги от застройщика не может быть сопоставима со стоимостью всей покупаемой квартиры.

Но некоторые застройщики, пытающиеся уклониться от требований Закона, используют и этот тип договора, непоименованный в ГК, но основанный на принципе свободы договора<sup>10</sup>. При этом, зачастую в качестве оплаты по такому договору бронирования выступает полная покупная стоимость покупаемой в будущем квартиры, что не соответствует предмету договора бронирования квартиры.

---

<sup>10</sup> статья 380 Гражданского кодекса РК

---

## ВЫВОДЫ

Подводя итоги нашего исследования, мы предлагаем устранить как причины, толкающие застройщиков идти на нарушение требований Закона, так и способы этого действия. Они заключены в следующем:

1. Основная причина невозможности привлечения денег дольщиков застройщиками в обход требований Закона это, ничем необоснованные и непреодолимые для небольших и иностранных компаний, требования по необходимому опыту реализации объектов строительства многоквартирных жилых домов. Исключение этого требования хотя бы по первому способу привлечения денег дольщиков дало бы большой импульс для развития рынка жилищного строительства, вывело бы из «серой зоны» добросовестных, но не крупных компаний застройщиков, открыло бы возможность для появления новых компаний, желающих изначально работать в соответствии с Законом, и не проявляющих сейчас подобной инициативы из-за упомянутых невыполнимых требований Закона.

2. Устранить способы обхода действия Закона путем согласования норм Гражданского кодекса и других законов с положениями ЗРК «О долевом участии в жилищном строительстве» и закрыть таким образом правовые пробелы в регулировании данной сферы. Эти предложения касаются способов обхода действия Закона путем создания компаниями-застройщиками аффилированного ЖСК, а также возможности заключения предварительных договоров застройщиками, избегающими заключения договора долевого участия в жилищном строительстве.

3. В целях правильного и единообразного применения норм, регулирующих гражданско-правовые отношения в сфере долевого участия в жилищном строительстве, для помощи местным судам в точном установлении действительного содержания договора независимо от его наименования, исходя как из буквального значения содержащихся в нем слов и выражений, так и из существа сделки с учетом действительной общей воли сторон, цели договора и фактически сложившихся отношений сторон предлагаем Верховному Суду Республики Казахстан разработать и ввести в состав действующего права нормативное постановление о некоторых вопросах применения норм, регулирующих гражданско-правовые отношения в сфере долевого участия в жилищном строительстве.

---

---

## ЛИТЕРАТУРА

1. Дюсенбаев Р. Интервью inbusiness.kz «Ухищрения застройщиков: кому выгодны договоры бронирования и предварительной купли-продажи?» / Куатова Д. // Информационное агентство «Inbusiness.kz» - 13.07.21
2. Жазылбек У. Е. Интервью zakon.kz «Застройщики Казахстана с этого дня будут работать по новым правилам» / Давыдова О. // Сетевое издание «Zakon.kz» ([www.zakon.kz](http://www.zakon.kz)) - 10.10.2016
3. Идрышева С. К. Предварительный договор: законодательство и судебная практика // Сетевое издание «Zakon.kz» ([www.zakon.kz](http://www.zakon.kz))
4. Сулейменов М. К. Преддоговорные отношения. //Вестник Института законодательства Республики Казахстан. - 2018. - № 4 (53)

### ТҰРҒЫН ҮЙ ҚҰРЫЛЫСЫНА ҮЛЕСТІК ҚАТЫСУ САЛАСЫНДАҒЫ ҚАТЫНАСТАРДЫ ҚҰҚЫҚТЫҚ РЕТТЕУ МӘСЕЛЕЛЕРІ.

**Түйін.** Бұл мақалада «Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы» Қазақстан Республикасы Заңының кейбір ережелері, сондай-ақ жалпы Қазақстан Республикасының үлестік тұрғын үй құрылысы нарығы егжей-тегжейлі қарастырылады. Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу саласындағы қатынастарға қатысушылардың осы аттас заң талаптарын сақтамауының негізгі себептері талданып, құрылыс салушылардың заңның әрекеттерін айналып өтудің негізгі жолдары қарастырылады және осы мәселелердің ықтимал шешімдері ұсынылады.

**Кілт сөздер:** тұрғын үй саясаты, тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу, құрылыс салушы, мердігер, үлескер.

---

## PROBLEMS OF LEGAL REGULATION OF RELATIONS IN THE SPHERE OF EQUITY PARTICIPATION IN HOUSING CONSTRUCTION

**Abstract.** This article discusses in detail some of the provisions of the Law of the Republic of Kazakhstan "On equity participation in housing construction" as well as the market for equity housing construction of the Republic of Kazakhstan as a whole. The main reasons for non-compliance by the participants of relations in the field of equity participation in housing construction with the conditions of the law of the same name are analyzed, and the main ways of bypassing the actions of the law by developers are considered and possible solutions to these problems are proposed.

**Key words:** housing policy, equity participation in housing construction, developer, contractor, shareholder.