

**Проекты
подзаконных актов по организации строительства жилых зданий
за счет привлечения денег дольщиков
(сентябрь 2009 года)**

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к проекту постановления Правительства Республики Казахстан
«Об утверждении Правил лицензирования и квалификационных требований к деятельности по
организации строительства жилых зданий за счет привлечения денег дольщиков»**

№ п/ п	Перечень сведений, которые должны быть отражены в пояснительной записке	Информация государственного органа-разработчика
1	Государственный орган-разработчик проекта	Агентство Республики Казахстан по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства
2	Обоснование необходимости принятия проекта	Закон Республики Казахстан от 7 июля 2006 года № 180 «О долевом участии в жилищном строительстве»
3	Предполагаемые социально- экономические и/или правовые последствия в случае принятия проекта	Принятие проекта приведет к единообразному применению Закона «О долевом участии в жилищном строительстве» и защитит стороны участников договора.
4	Предполагаемые финансовые затраты, связанные с реализацией проекта	Не повлечет
5	Конкретные цели, сроки ожидаемых результатов и предполагаемая эффективность принятия проекта	Определение порядка лицензирования деятельности по организации строительства жилых зданий за счет привлечения денег дольщиков
6	Сведения об актах Президента и/или Правительства, принятых ранее по вопросам, рассматриваемым в проекте, и результатах их реализации	Отсутствуют
7	Необходимость последующего приведения законодательства в соответствие с проектом	Не потребует
8	Результаты дополнительной экспертизы (правовой, экономической, экологической, финансовой и других), в случае ее проведения по поручению Премьер- Министра в других организациях	Не проводились
9	Иные сведения	Отсутствуют

Председатель С. Нокин

«__» _____ 2009 год

**Об утверждении Правил лицензирования и квалификационных требований к деятельности по
организации строительства жилых зданий за счет привлечения денег дольщиков**

В соответствии с Законами Республики Казахстан от 11 января 2007 года «О лицензировании», от 7 июля 2006 года «О долевом участии в жилищном строительстве» Правительство Республики Казахстан **ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Утвердить прилагаемые:

1) Правила лицензирования деятельности по организации строительства жилых зданий за счет привлечения денег дольщиков;

2) квалификационные требования, предъявляемые при лицензировании деятельности по организации строительства жилых зданий за счет привлечения денег дольщиков.

2. Признать утратившим силу постановление Правительства Республики Казахстан от 18 июля 2007 года № 606 «Об утверждении Правил лицензирования и квалификационных требований к деятельности по организации строительства жилых зданий за счет привлечения денег дольщиков» (САПП Республики Казахстан, 2007 г., №25, ст.287).

3. Настоящее постановление вступает в действие по истечении двадцати одного календарного дня после его первого официального опубликования.

**Премьер-Министр
Республики Казахстан К. Масимов**

Утверждены
постановлением Правительства
Республики Казахстан
от _____ 2009 года
№ ____

**Правила
лицензирования деятельности по организации строительства
жилых зданий за счет привлечения денег дольщиков**

1. Общие положения

1. Настоящие Правила лицензирования деятельности по организации строительства жилых зданий за счет привлечения денег дольщиков (далее - Правила) разработаны в соответствии с Законами Республики Казахстан от 11 января 2007 года «О лицензировании», от 7 июля 2006 года «О долевом участии в жилищном строительстве» и от 11 июля 2009 года «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросам долевого участия в жилищном строительстве» (далее - Закон) и определяют порядок лицензирования деятельности по организации строительства жилых зданий за счет привлечения денег дольщиков.

2. Лицензия по объему деятельности является разовой и выдается на строительство каждого жилого здания.

Лицензия является неотчуждаемой и не может быть передана лицензиатом другому физическому или юридическому лицу.

3. Лицензиарами, уполномоченными осуществлять выдачу лицензий на право осуществления деятельности по организации строительства жилых зданий за счет привлечения денег дольщиков в соответствии с Законом, определены местные исполнительные органы областей (города республиканского значения, столицы).

4. Лицензиатами по организации строительства жилых зданий за счет привлечения денег дольщиков могут быть только проектные компании - юридические лица.

5. Лицензиары осуществляют ведение реестра лицензий.

В реестре лицензий должны быть указаны следующие сведения:

- 1) наименование лицензиара;
- 2) дата выдачи и номер лицензии;
- 3) наименование, организационно-правовая форма и местонахождение проектной компании - юридического лица;
- 4) вид деятельности;
- 5) регистрационный номер налогоплательщика;
- 6) номер платежного поручения и дата уплаты лицензионного сбора;
- 7) основания и дата переоформления лицензии;
- 8) основания и даты приостановления, возобновления действия лицензии;
- 9) основание и дата прекращения действия лицензии.

6. Иностранцы осуществляют деятельность по организации строительства жилых зданий путем привлечения денег дольщиков только посредством учреждения юридического лица на территории Республики Казахстан.

2. Порядок выдачи лицензий

7. Лицензия на деятельность по организации строительства жилых зданий за счет привлечения денег дольщиков выдается в два этапа:

на первом этапе лицензия выдается на срок до шести месяцев;

на втором этапе выдается на срок до утверждения акта ввода в эксплуатацию жилого здания.

8. Для получения лицензии необходимы следующие документы:

1) заявление;

2) нотариально заверенные копии устава и свидетельства о государственной регистрации проектной компании в качестве юридического лица;

3) нотариально заверенные копии:

свидетельства о постановке проектной компании на учет в налоговом органе;

документов, подтверждающих у застройщика опыт возведения жилых зданий, в том числе в качестве заказчика не менее трех лет, сдачу в эксплуатацию в установленном законодательством Республики Казахстан порядке не менее ста квартир и наличие собственного свободного капитала в размере не менее ста тысяч месячных расчетных показателей;

4) документ, подтверждающий уплату в бюджет лицензионного сбора за право занятия отдельным видом деятельности;

5) сведения и документы в соответствии с квалификационными требованиями.

9. Лицензия выдается лицензиаром не позднее тридцати рабочих дней со дня представления заявления с соответствующими документами, установленными настоящими Правилами.

Лицензиар в течение срока, установленного настоящим пунктом, обязан выдать лицензию либо дать мотивированный ответ в письменном виде о причинах отказа в выдаче лицензии.

3. Отказ в выдаче, прекращение и приостановление действия лицензий

10. Уполномоченный орган отказывает в выдаче лицензии в случаях, если:

1) занятие видом деятельности запрещено законами Республики Казахстан для данной категории субъектов;

2) не представлены все документы, требуемые в соответствии с настоящими Правилами. При устранении проектной компанией указанных препятствий заявление рассматривается на общих основаниях;

3) не внесен лицензионный сбор за право занятия данным видом деятельности, в случае подачи заявления на выдачу лицензии на вид деятельности;

4) проектная компания не соответствует квалификационным требованиям;

5) в отношении проектной компании имеется вступивший в законную силу приговор суда, запрещающий ему заниматься данным видом деятельности.

11. Лицензия прекращает свое действие в случаях:

1) истечения срока, на который выдана лицензия;

2) совершения действий (операций) в полном объеме, на осуществление деятельности по организации строительства жилых зданий за счет привлечения денег дольщиков;

3) лишения лицензии;

4) ликвидации проектной компании, реорганизации проектной компании;

5) добровольного возврата лицензии лицензиару;

6) исключения данного вида деятельности из перечня лицензируемых.

12. При прекращении действия лицензии лицензиар обязан в течение десяти рабочих дней вернуть лицензию лицензиару.

13. Приостановление действия, лишение лицензии осуществляются в порядке, предусмотренном законодательством Республики Казахстан об административных правонарушениях.

Утверждены
постановлением Правительства
Республики Казахстан
от _____ 2009 года
№ _____

**Квалификационные требования,
предъявляемые при лицензировании деятельности
по организации строительства жилых зданий за счет
привлечения денег дольщиков**

1. Квалификационные требования распространяются на проектные компании - юридические лица, претендующие на получение лицензии по организации строительства жилых зданий за счет привлечения денег дольщиков.

2. Проектные компании - юридические лица, претендующие на право занятия деятельностью по организации строительства жилых зданий за счет привлечения денег дольщиков, должны соответствовать следующим требованиям:

на первом этапе:

1) отсутствие налоговой задолженности и задолженности по обязательным пенсионным взносам и социальным отчислениям более, чем за три месяца (за исключением случаев, когда срок уплаты отсрочен в соответствии с налоговым законодательством Республики Казахстан), подтверждаемое оригиналом справки установленной формы соответствующего налогового органа, полученной не позднее одного месяца, предыдущего дате подачи заявки на получение лицензии по организации строительства жилых зданий за счет привлечения денег дольщиков, за подписью руководителя либо заместителя руководителя налогового органа;

2) наличие земельного участка, принадлежащего проектной компании на праве собственности или на праве землепользования;

3) наличие проектной (проектно-сметной) документации на стадии нулевого цикла строительства с положительным заключением экспертизы;

4) наличие разрешения на проведение строительно-монтажных работ на нулевой цикл;

5) наличие договора с банком-агентом;

6) наличие собственного свободного капитала для строительства жилого здания в размере не менее пятнадцати процентов от стоимости строительства жилого здания или в размере не менее эквивалентной стоимости строительства нулевого цикла.

на втором этапе:

1) наличие проектной (проектно-сметной) документации объекта строительства с положительным заключением экспертизы;

2) завершение нулевого цикла застройки жилого здания;

3) наличие депозитов дольщиков в размере не менее пятнадцати процентов от стоимости строительства жилого здания в банке-агенте, внесенных в соответствии с договорами о долевом участии в жилищном строительстве;

4) наличие собственного капитала для завершения строительства в полном объеме либо наличие собственного капитала в размере не менее двадцати пяти процентов от стоимости строительства жилого здания и соглашения с инвестором о предоставлении инвестиций, достаточных для завершения строительства;

5) наличие договора с организацией, оказывающей инженеринговые услуги в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к проекту постановления Правительства Республики Казахстан
«Об утверждении Правил осуществления учета договоров о долевом участии в жилищном
строительстве»

/п	Перечень сведений, которые должны быть отражены в пояснительной записке	Информация государственного органа-разработчика
	Государственный орган-разработчик проекта	Агентство Республики Казахстан по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства
	Обоснование необходимости принятия проекта	Закон Республики Казахстан от 7 июля 2006 года № 180 «О долевом участии в жилищном строительстве»
	Предполагаемые социально-экономические и/или правовые последствия в случае принятия проекта	Принятие проекта будет способствовать учету договоров о долевом участии в жилищном строительстве.
	Предполагаемые финансовые затраты, связанные с реализацией проекта	Не повлечет
	Конкретные цели, сроки ожидаемых результатов и предполагаемая эффективность	Защита прав дольщиков через систематизацию перечня сведений о застройщике,

	принятия проекта	проектной компании и дольщике путем регистрации договоров о долевом участии в жилищном строительстве, информационное обслуживание уполномоченного и иных органов, а также дольщиков
6	Сведения об актах Президента и/или Правительства, принятых ранее по вопросам, рассматриваемым в проекте, и результатах их реализации	Отсутствуют
7	Необходимость последующего приведения законодательства в соответствие с проектом	Не потребуются
8	Результаты дополнительной экспертизы (правовой, экономической, экологической, финансовой и других), в случае ее проведения по поручению Премьер-Министра в других организациях	Не проводились
9	Иные сведения	Отсутствуют

Председатель С. Нокин

« ___ » _____ 2009 год

Утверждены
постановлением Правительства
Республики Казахстан
от 2009 года
№

**Правила осуществления учета договоров
о долевом участии в жилищном строительстве**

Общие положения

1. Целью настоящих Правил осуществления учета договоров долевого участия в жилищном строительстве (далее - Правила) является внедрение системы учета договоров о долевом участии в жилищном строительстве.

2. Учет договоров о долевом участии в жилищном строительстве, вносимых изменений в него (далее - Договор) представляет собой систематизированный, периодически пополняемый и уточняемый перечень сведений о застройщике, проектной компаний и дольщике.

3. Проектные компании независимо от форм собственности после оформления Договора предоставляют в местные исполнительные органы областей (города республиканского значения, столицы) документы для осуществления учета Договора в соответствии с приложением 1 к настоящим Правилам.

4. Осуществление учета включает:
регистрацию Договора путем внесения соответствующей записи в журнал регистрации;
информационное обслуживание уполномоченного и иных органов, а также дольщиков;
актуализацию учета, в том числе исключение Договора из учета с указанием даты и причин исключения.

Порядок осуществления учета договоров о долевом участии в жилищном строительстве

5. Договор предоставляется Проектной компании не позднее 10-и рабочих дней после оформления для постановки на учет в местный исполнительный орган области (города республиканского значения, столицы).

6. Постановка на учет Договора о долевом участии в жилищном строительстве оформляется в течение 5-и рабочих дней со дня подачи документов в местный исполнительный орган области (города республиканского значения, столицы).

7. Местный исполнительный орган области (города республиканского значения, столицы) вносит записи о постановке на учет Договора в журнал регистрации в соответствии с приложением 2 к настоящим Правилам.

8. После внесения сведений в журнал регистрации местный исполнительный орган области (города республиканского значения, столицы) выдает проектной компании соответствующую справку о постановке на учет Договора в соответствии с приложением 3 к настоящим Правилам.

9. Проектная компания представляет дольщику выписку об учетной записи Договора в течение 10-и рабочих дней после учета в местном исполнительном органе области (города республиканского значения, столицы).

10. Местный исполнительный орган на ежемесячной основе представляет в уполномоченный орган по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства информацию о количестве поставленных на учет договоров.

11. После подписания акта о передаче Дольщику его доли в построенном жилом здании местный исполнительный орган области (города республиканского значения, столицы) вносит записи в журнал регистрации договоров о долевом участии в жилищном строительстве о снятии с учета Договора.

12. Информация по снятию договоров с учета также должна предоставляться в уполномоченный орган по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства.

Приложение 1
к Правилам осуществления
учета договоров о долевом
участии в жилищном строительстве

Данные о проектной компании

1. Наименование проектной компании, юридический адрес, телефон, банковские реквизиты, РНН.
2. Ф.И.О. первого руководителя, гл. бухгалтера.
3. Наименование строительного объекта.
4. Количество квартир в данном строительном объекте.
5. Разрешение на строительство или его этапа.

• *Документы подписываются первым руководителем и скрепляются печатью проектной компании*

Приложение 2
к Правилам осуществления
учета договоров о долевом
участии в жилищном
строительстве

Журнал регистрации договоров о долевом участии в жилищном строительстве

п/п	Регистрационный номер и дата регистрации	Наименование проектной компании, юридический адрес, телефон	Ф.И.О. дольщика, домашний адрес, телефон	Дата заключения и номер договора о долевом участии в жилищном строительстве	Номер квартиры дольщика
	2	3	4	5	6

Наименование строительного объекта (ЖК)	Фамилия, имя, отчество лица, заполнявшего	Фамилия, имя, отчество и подпись лица, получившего	Сведения о снятии с учета	Примечание
---	---	--	---------------------------	------------

	справку регистрации	о	справку регистрации	о		
7		8		9	10	11

* все страницы журнала должны быть пронумерованы, прошнурованы и скреплены печатью местного исполнительного органа области (города республиканского значения, столицы)

Приложение 3
к Правилам осуществления
учета договоров о долевом
участии в жилищном строительстве

(наименование местного исполнительного органа области (города республиканского значения, столицы))

**Справка
о постановке на учет договора о долевом участии
в жилищном строительстве**

Выдана _____ 200__ года

_____ (наименование проектной компании)

в том, что договор о долевом участии в жилищном строительстве, заключенный между застройщиком, проектной _____ компанией, _____ дольщиком и _____ банком-агентом

_____ (Ф.И.О., домашний адрес дольщика)

поставлен на учет.

Регистрационный номер _____ .

Дата регистрации _____ .

**Руководитель местного
исполнительного органа области
(города республиканского значения, столицы) Подпись**

(М.П.)

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к проекту постановления Правительства Республики Казахстан
«Об утверждении типового договора
о долевом участии в жилищном строительстве»**

/п	Перечень сведений, которые должны быть отражены в пояснительной записке	Информация государственного органа-разработчика
	Государственный орган-разработчик проекта	Агентство Республики Казахстан по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства
	Обоснование необходимости принятия проекта	Подпункт 3) статьи 3 Закона Республики Казахстан от 7 июля 2006 года № 180 «О долевом участии в жилищном строительстве»
	Предполагаемые социально-экономические	Принятие проекта приведет к

	и/или правовые последствия в случае принятия проекта	единообразному применению Закона «О долевом участии в жилищном строительстве» и защитит стороны участников договора.
4	Предполагаемые финансовые затраты, связанные с реализацией проекта	Не повлечет
5	Конкретные цели, сроки ожидаемых результатов и предполагаемая эффективность принятия проекта	Определение порядка лицензирования деятельности по организации строительства жилых зданий за счет привлечения денег дольщиков
6	Сведения об актах Президента и/или Правительства, принятых ранее по вопросам, рассматриваемым в проекте, и результатах их реализации	Постановление Правительства Республики Казахстан от 23 декабря 2006 года № 1275 «Об утверждении типового договора о долевом участии в жилищном строительстве»
7	Необходимость последующего приведения законодательства в соответствие с проектом	Не потребуются
8	Результаты дополнительной экспертизы (правовой, экономической, экологической, финансовой и других), в случае ее проведения по поручению Премьер-Министра в других организациях	Не проводились
9	Иные сведения	Отсутствуют

Председатель С. Нокин

« ___ » _____ 2009 год

**Об утверждении типового договора
о долевом участии в жилищном строительстве**

В соответствии с подпунктом 3) статьи 3 Закона Республики Казахстан от 7 июля 2006 года № 180 «О долевом участии в жилищном строительстве» Правительство Республики Казахстан **ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Утвердить прилагаемый типовой договор о долевом участии в жилищном строительстве (далее – типовой договор).

2. Местным исполнительным органам областей (города республиканского значения, столицы) обеспечить контроль применения застройщиками типовых договоров.

3. Признать утратившим силу постановление Правительства Республики Казахстан от 23 декабря 2006 года № 1275 «Об утверждении типового договора о долевом участии в жилищном строительстве» (САПП Республики Казахстан, 2006 г., № 49, ст. 526; «Казахстанская правда» от 30 декабря 2006 года № 274 (25245)).

4. Настоящее постановление вступает в действие по истечении двадцати одного календарного дня после его первого официального опубликования.

**Премьер-Министр
Республики Казахстан К. Масимов**

Утвержден
постановлением Правительства
Республики Казахстан
от 2009 года

№

Типовой договор

о долевом участии в жилищном строительстве

г. _____ " ___ " _____ 200_г.

_____ именуемое в дальнейшем Застройщик,
в лице _____, действующего на основании

_____, _____ именуемое в дальнейшем Проектная компания, в лице _____, действующего на основании _____, _____, именуемое в дальнейшем Дольщик, в лице _____, действующего на основании _____, _____ именуемое в дальнейшем Банк-агент, в лице _____, действующего на основании _____, совместно именуемые в дальнейшем "Сторонами", заключили настоящий договор о долевом участии в жилищном строительстве (далее - Договор) о нижеследующем:

Предмет Договора

1. По Договору:
 - 1.1. Застройщик организует строительство жилого дома (жилого здания) (далее – жилое здание) и обеспечивает сохранение в течение гарантийного срока качества показателей объекта строительства, указанных в проектной (проектно-сметной) документации и Договоре;
 - 1.2. Проектная компания в срок до _____ строит жилое здание, которое будет располагаться по адресу _____ и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передает по передаточному акту Дольщику его долю (жилое или нежилое помещения) общей площадью "_____";
При расчете общей площади помещения Стороны договорились, что термин «помещение» в настоящем договоре означает отдельное внутреннее пространство в жилом здании. Границами каждого помещения являются внутренние поверхности стен, пола и потолка (междуэтажных перекрытий) помещения, если иное не предусмотрено законодательством Республики Казахстан.
 - 1.3. Дольщик заключает договор банковского счета и вносит деньги на депозит дольщика в размере и порядке, обусловленным пунктами 3, 4 Договора и принимает долю в жилом здании при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию жилого здания;
 - 1.4. Банк-агент:
принимает депозит дольщика на условиях договора банковского вклада;
после получения дольщиком доли в жилом здании перечисляет деньги с депозита дольщика проектной компании, а деньги в размере накопленного вознаграждения возвращает дольщику;
обязан подписать соглашение об уступке права требования по Договору/переводу долга, если Дольщик и Проектная компания, новый дольщик достигли согласия о смене лица в обязательстве в Договоре, в т.ч. при выборе новым дольщиком нового банка-агента.
2. Настоящий Договор заключается до получения Проектной компанией разрешения на ввод в эксплуатацию жилого здания.

Порядок расчетов

3. Дольщик вносит в качестве долевого участия на депозит дольщика по договору банковского счета в сумме "_____ " тенге, исходя из расчета "_____ " тенге за 1 квадратный метр общей площади жилого или нежилого помещений.
4. Дольщик вносит данную сумму в банк-агент до "_____" _____ 20__ года следующим образом:
первоначальный взнос в размере не менее 15% от стоимости жилого или нежилого помещений согласно п. 3 Договора в течение ___ дней по заключению Договора;
оставшуюся сумму Дольщик производит путем внесения платежей единовременно или в установленный Договором сроки.
5. В случае если Дольщик, заключивший Договор, уплачивает цену договора в полном объеме согласно условию Договора, то дальнейшее изменение цены за 1 квадратный метр общей площади жилого здания не допускается.

Права и обязанности сторон

6. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок организовать строительство жилого здания и обеспечить сохранение в течение гарантийного срока качества показателей объекта строительства, указанных в проектной (проектно-сметной) документации и договоре о долевом участии в жилищном строительстве
7. Проектная компания обязуется:
организовать строительство жилого здания путем инвестирования собственных и заемных средств;
привлекать для строительства жилого здания деньги в размере не более семидесяти пяти процентов от стоимости строительства жилого здания;
осуществлять технический надзор за ходом строительства жилого здания с привлечением организации по оказанию инжиниринговых услуг в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности;

предоставлять отчеты организации по оказанию инжиниринговых услуг Застройщику и Банку-агенту, в случае, если он выступает в качестве инвестора;

не позднее пяти рабочих дней со дня подписания сторонами Договора (вносимых в него изменений; уступки права требования по Договору) представить документы с указанием площадей долей и их местоположения в строящемся жилым здании в местный исполнительный орган области (города республиканского значения, столицы) по месту нахождения жилого здания для постановки на учет;

представить Дольщику выписку об учетной записи Договора в течение десяти рабочих дней после учета Договора в местном исполнительном органе области (города республиканского значения, столицы);

в установленный Договором срок построить жилое здание и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать по передаточному акту Дольщику его долю (жилое или нежилое помещение) в построенном жилом здании не позднее _____ 20__ года, при условии полного выполнения Дольщиком пунктов 3, 4 Договора;

передать в установленном Земельным кодексом Республики Казахстан порядке в общую долевую собственность собственников помещений земельный участок, принадлежащий ему на праве собственности или на праве землепользования, на котором будет расположено жилое здание;

в случае, когда земельный участок принадлежит ему на праве землепользования, покрывать расходы на выкуп земельного участка;

до подписания Договора сторонами представить Дольщику лицензию по организации строительства жилых зданий за счет привлечения денег физических и юридических лиц для долевого участия в жилищном строительстве.

8. Дольщик обязуется:

заключить договор банковского счета и внести деньги на депозит дольщика в размере и порядке, обусловленным пунктами 3, 4 Договора;

получив письменное уведомление Проектной компании о завершении строительства жилого здания (получения разрешения на ввод в эксплуатацию) и готовности доли в жилом здании (жилого или нежилого помещения) к передаче, приступить к ее принятию по передаточному акту в предусмотренный Договором срок или, если такой срок не установлен, в течение семи рабочих дней со дня получения указанного уведомления;

уступку права требования по Договору допускать только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Дольщика в порядке, установленном Гражданским кодексом Республики Казахстан и с момента учета Договора до момента подписания сторонами акта о передаче соответствующей доли в возведенном жилом здании. Обязательными условиями уступки права требования являются заключение новым дольщиком договора банковского вклада с Банком-агентом или иным банком, который становится новым банком-агентом, и оплата выкупаемых прав требований путем внесения новым дольщиком на депозит денег в сумме, равной сумме на депозите Дольщика. После выполнения названных условий и документального подтверждения Банку-агенту последний расторгает с Дольщиком договор банковского вклада с возвратом Дольщику всей суммы вклада.

9. Банк-агент обязуется:

принять депозит дольщика с начислением ставки вознаграждения не менее ставки рефинансирования Национального Банка Республики Казахстан на условиях договора банковского счета;

после предоставления Дольщиком совместно подписанного Проектной компанией и Дольщиком письма Банку-агенту о получении дольщиком доли в жилом здании перечислить деньги с депозита дольщика проектной компании, а деньги в размере накопленного вознаграждения вернуть дольщику;

не превышать ставку вознаграждения по банковскому займу, выдаваемому им проектной компанией в пределах привлеченных денег дольщиков, выше совокупного размера ставки вознаграждения по депозиту дольщика, расходов самого банка-агента на обслуживание займа, расходов по обязательным требованиям и платежам, связанным с выдачей займов, и расходов по уплате налогов и других платежей в бюджет.

10. Если иное не установлено Договором, при не исполнении Дольщиком пунктов 3, 4 Договора Проектная компания по истечении четырнадцати рабочих дней со дня, предусмотренного Договором для передачи соответствующей доли, вправе расторгнуть Договор в порядке, аналогичном порядку, указанному в п. 22 Договора.

11. Гарантийный срок на жилое здание, построенное Проектной компанией по Договору, составляет "___" года со дня приемки жилого здания в эксплуатацию (не может быть менее двух лет со дня приемки объекта в эксплуатацию).

Форс-мажор

12. Обстоятельство непреодолимой силы (форс-мажор) означает событие, не подвластное контролю со стороны Застройщика, Проектной компании, Дольщика, Банка-агента и делает невозможным выполнение сторонами обязательств по настоящему Договору.

13. Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор) включают в себя (но не ограничиваются) такие события как: военные действия, природные и стихийные бедствия, эпидемия, карантин.

14. Обстоятельства, указанные в пункте 13 настоящего Договора правомочны, если они должным образом подтверждены соответствующими государственными органами.

15. К обстоятельствам непреодолимой силы (форс-мажор) не относятся:

1) события, вызванные умышленными и неосторожными действиями Застройщика, Проектной компании, Дольщика, Банка-агента;

2) события, которые сторона, добросовестно выполняющая свои обязательства по настоящему Договору, могла предвидеть и преодолеть;

3) отсутствие денежных средств или неосуществление оплаты.

16. В течение 5 рабочих дней с начала форс-мажора сторона, встречающая помехи в результате форс-мажора в исполнении своих обязательств по настоящему Договору, письменно уведомляет другие стороны о возникновении форс-мажора.

17. Невыполнение стороной своих обязательств по настоящему Договору не рассматривается как нарушение или отступление от настоящего Договора, если это является следствием форс-мажора, при условии, что сторона, подвергшаяся воздействию обстоятельств форс-мажора, предприняла все необходимые меры для устранения таких последствий.

18. В течение трех рабочих дней после прекращения форс-мажора, пострадавшая сторона письменно уведомляет другие стороны о прекращении форс-мажора и возобновляет осуществление своих обязательств по настоящему Договору. При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору продлевается соразмерно времени воздействия обстоятельств форс-мажора.

19. Договор может быть расторгнут по инициативе одной из сторон в случае, если продолжительность форс-мажора превышает более 6 месяцев. В случае расторжения Договора в местный исполнительный орган области (города республиканского значения, столицы) стороной-инициатором представляется заявление об учете отказа от исполнения Договора. При этом сторона-инициатор обязана письменно уведомить об одностороннем отказе от исполнения Договора другие стороны в течение десяти календарных дней со дня подачи заявления.

20. Банк-агент не несет ответственности за неисполнение/ненадлежащее исполнение своих обязанностей по Договору в случае поступления в Банк решений/постановлений уполномоченных государственных органов и/или должностных лиц о приостановлении расходных операций по сберегательному счету, открытому в соответствии с условиями настоящего Договора, а также при аресте денег Дольщика или поступлений указаний третьих лиц, имеющих право безакцептного изъятия денег в соответствии с законодательством Республики Казахстан.

Ответственность сторон

21. Дольщик не несет ответственности за финансовые и прочие риски Застройщика, Проектной компании и инвестора при осуществлении строительства жилого здания.

22. В случае нарушения обязательных условий Договора любая из сторон в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора и потребовать приведения его в первоначальное положение с уплатой неустойки в соответствии со статьей 17 Закона Республики Казахстан "О долевом участии в жилищном строительстве", а также возмещения убытков в соответствии с Гражданским кодексом Республики Казахстан.

Односторонний отказ от исполнения Договора в местный исполнительный орган области (города республиканского значения, столицы) стороной-инициатором представляется заявление об учете одностороннего отказа от исполнения Договора. При этом сторона-инициатор обязана письменно уведомить об одностороннем отказе от исполнения Договора другие стороны в течение десяти календарных дней со дня подачи заявления.

23. В случае предоставления Застройщиком и Проектной компанией неполной и недостоверной информации, Дольщик вправе обратиться в суд с иском о признании сделки недействительной.

В случае признания Договора недействительным Банк-агент обязан вернуть Дольщику сумму вклада, если иное Дольщик и Банк-агент не предусмотрели в заключенных между ними договоре банковского вклада и других договорах.

24. Дольщик до подписания акта о передаче ему его доли вправе потребовать от проектной компании указать в акте о передаче несоответствие его доли требованиям, указанным в Договоре либо отказаться от подписания передаточного акта. При этом Проектная компания обязана внести в акт данные сведения.

25. В случае нарушения Проектной компанией срока передачи Дольщику его доли (жилого или нежилого помещения) в построенном жилом здании, за исключением, когда нарушение произошло в следствии не исполнения Дольщиком пунктов 3, 4 Договора, Проектная компания уплачивает Дольщику неустойку (пеню) в размере 0,1 % от суммы, уплаченной Дольщиком по Договору за каждый день просрочки, а также возмещает убытки в соответствии с Гражданским кодексом Республики Казахстан;

Дольщику – юридическому лицу неустойку (пеню) в размере, установленном Договором.

26. Дольщик, обнаруживший в течение гарантийного срока, отступления работы от Договора или иные недостатки, которые не могли быть установлены при обычном способе приемки (скрытые недостатки), в том числе такие, которые были умышленно скрыты Проектной компанией, по своему выбору вправе потребовать от Проектной компании в согласованный сторонами срок:

1) безвозмездного устранения недостатков в согласованный сторонами срок;

- 2) соразмерного уменьшения цены договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

27. В случае нарушения установленного Договором сроков внесения платежей, определенных п. 3 и п. 4 Договора, Дольщик уплачивает Проектной компании неустойку (пеню) в размере 0,1 % за каждый день просрочки, но не более 3 % от суммы, подлежащей уплате Дольщиком в установленный Договором период.

28. Проектная компания и Дольщик обязаны осуществлять страхование своей гражданско-правовой ответственности по отношению к средствам дольщиков на условиях, которые определяются соглашением сторон.

Дополнительные положения

29. Застройщик, Проектная компания, Дольщик и Банк-агент вправе заключить Договор после получения Проектной компанией в установленном порядке на первом этапе лицензии на деятельность по организации строительства жилых зданий за счет привлечения денег дольщиков.

30. Настоящий Договор считается заключенным между сторонами с момента его учета в местном исполнительном органе области (города республиканского значения, столицы) по местонахождению строящегося жилого здания.

31. В Договор после его заключения по согласию сторон могут быть внесены изменения или заключены дополнительные соглашения и обязательной постановкой их на учет.

32. Дольщик вправе досрочно расторгнуть договор о долевом участии в жилищном строительстве и истребовать сумму депозита дольщика в течение тридцати календарных дней с момента заключения договора банковского счета.

По истечении данного срока истребование денег Дольщиком возможно только в случаях:

прекращения действия лицензии Проектной компании на деятельность по организации строительства жилых зданий за счет привлечения денег дольщиков;

нарушения Проектной компанией сроков ввода жилого здания в эксплуатацию, указанных в Договоре.

33. При расторжении Договора, в случаях, предусмотренных пунктом 32 Договора, Банк-агент возвращает Дольщику деньги с депозита Дольщика и деньги в размере накопленного вознаграждения.

34. Договор может быть расторгнут по инициативе одной из сторон в случаях, предусмотренных Договором и законодательством Республики Казахстан.

35. Договор составлен в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

36. Обязательное приложение к Договору: план застройки жилого помещения, этажность, а также качественные характеристики, относящиеся к жилому помещению в жилом здании, подлежащей передаче Дольщику в соответствии с проектной документацией.

37. Все споры, которые могут возникнуть в связи с исполнением Договора, разрешаются путем переговоров, а при не достижении согласия в соответствии с законодательством Республики Казахстан.

Юридические адреса и банковские реквизиты сторон

