

О проекте Закона Республики Казахстан "О долевом участии в жилищном строительстве"

Постановление Правительства Республики Казахстан от 3 июня 2006 года N 502

Правительство Республики Казахстан **ПОСТАНОВЛЯЕТ:**
внести на рассмотрение Мажилиса Парламента Республики Казахстан проект Закона Республики Казахстан "О долевом участии в жилищном строительстве".

П р е м ь е р - М и н и с т р

Республики Казахстан

Проект

З а к о н Р е с п у б л и к и К а з а х с т а н **О долевом участии в жилищном строительстве**

Настоящий закон регулирует общественные отношения, связанные с возведением жилых зданий путем привлечения денежных средств физических и юридических лиц для долевого участия в их строительстве, а также устанавливает гарантии защиты прав и законных интересов сторон договора о долевом участии в жилищном строительстве.

Глава 1. Общие положения

Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящем Законе

В настоящем Законе используются следующие основные понятия:

1) гарантийный срок - время, на протяжении которого застройщик гарантирует сохранение качества показателей объекта строительства, указанных в проектно-сметной документации и возможность эксплуатации объекта строительства (жилого здания и т.д.) в соответствии с договором о долевом участии в жилищном строительстве ;

2) договор о долевом участии в жилищном строительстве (договор) - договор, заключаемый между застройщиком и дольщиком и регулирующий правоотношения, связанные с возведением жилых зданий, путем привлечения денежных средств дольщ и к о в ;

3) долевое участие в жилищном строительстве - отношения сторон договора о долевом участии в жилищном строительстве по привлечению (застройщиком) и предоставлению (дольщиком) денежных средств в целях строительства жилых зданий;

4) дольщик - физическое или юридическое лицо, которое денежными средствами участвует в возведении жилых зданий для удовлетворения своих потребностей в жилье ;

5) доля в жилом здании - входящее в состав возведенного жилья по договору

долевого участия в жилищном строительстве жилище, передаваемое дольщику на праве частной собственности, при возникновении которого одновременно возникает право общей долевой собственности на общее имущество в жилом здании;

6) жилое здание по договору о долевом участии в жилищном строительстве - строение, состоящее из жилищ, а также иных частей, являющихся общим имуществом;

7) застройщик - юридическое лицо, осуществляющее деятельность по привлечению денежных средств дольщиков для организации возведения жилых зданий на земельных участках, принадлежащих ему на праве собственности;

8) разрешение на ввод в эксплуатацию - утверждение акта государственной приемочной комиссии о приемке жилого здания инстанцией, назначившей комиссию;

9) регистрирующие органы - органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

10) уполномоченный орган - местные исполнительные органы областей (города республиканского значения, столицы);

11) цикл нулевой - комплекс строительно-монтажных работ по возведению частей зданий или сооружений и инженерных коммуникаций, расположенных ниже условной проектной отметки, принимаемой за ноль.

Статья 2. Законодательство Республики Казахстан о долевом участии в жилищном строительстве

1. Законодательство Республики Казахстан о долевом участии в жилищном строительстве основывается на Конституции Республики Казахстан и состоит из норм Гражданского кодекса, настоящего Закона и иных нормативных правовых актов Республики Казахстан.

2. Законодательство Республики Казахстан о жилищных отношениях, а также регулирующее архитектурную, градостроительную и строительную деятельность, распространяется на отношения долевого участия в жилищном строительстве в части, не урегулированной настоящим Законом.

3. Отношения, не основанные на договоре о долевом участии в жилищном строительстве, связанные с инвестированием в строительство объектов недвижимости, а также с индивидуальным жилищным строительством, регулируются Гражданским кодексом Республики Казахстан.

4. Если международным договором, ратифицированным Республикой Казахстан, установлены иные правила, чем те, которые содержатся в настоящем Законе, то применяются правила международного договора.

Глава 2. Государственное регулирование и контроль в сфере долевого участия в жилищном строительстве

Статья 3. Компетенция уполномоченного органа Уполномоченный орган:

1) осуществляет мониторинг деятельности застройщиков по организации долевого участия в жилищном строительстве;

2) ежеквартально осуществляет проверку соблюдения требований о наличии собственного капитала застройщика на конец отчетного квартала в объеме не менее 12 процентов от привлеченных денежных средств по неисполненным договорам долевого участия в жилищном строительстве и проверку соблюдения требований по срокам возведения жилых зданий, движения денежных средств, полученных от дольщиков, в соответствии проектно-сметной документации;

3) запрашивает и получает в установленном порядке необходимые документы и материалы;

4) выносит предписания об устранении выявленных нарушений настоящего Закона, а также принимает решение о применении к застройщикам принудительных мер, предусмотренных законодательными актами Республики Казахстан;

5) приостанавливает или отзывает в судебном порядке лицензию застройщика на осуществление деятельности по организации возведения жилых зданий за счет привлечения денежных средств дольщиков в случаях, предусмотренных в законодательных актах Республики Казахстан;

6) осуществляет учет договоров о долевом участии в жилищном строительстве.

Статья 4. Контроль деятельности застройщика уполномоченным органом

1. В случае нарушения застройщиком требований настоящего Закона, а также принятых в соответствии с ним нормативных правовых актов, уполномоченный орган в п р а в е :

1) требовать от застройщиков устранения выявленных нарушений;

2) направлять застройщикам обязательные для исполнения предписания об устранении нарушений настоящего Закона, а также принятых в соответствии с ним нормативных правовых актов;

3) принимать меры, необходимые для привлечения застройщика (его должностных лиц) к ответственности, установленной настоящим Законом и иными законодательными актами Республики Казахстан.

2. Застройщик, которому направлено предписание уполномоченного органа в соответствии с пунктом 1 настоящей статьи, вправе обжаловать его в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан.

3. Действие лицензии застройщика может быть приостановлено сроком до шести месяцев в следующих случаях:

1) застройщиком не соблюдается требование к размеру его собственного капитала на конец финансового года в объеме не менее 12 процентов от привлеченных денежных средств по договору долевого участия в жилищном строительстве;

2) застройщиком не соблюдаются иные требования настоящего Закона при условии,

что в течение года к застройщику два и более раза применялись предусмотренные законодательством меры административного воздействия.

Глава 3. Организация долевого участия в жилищном строительстве

Статья 5. Застройщик

1. Застройщик осуществляет свою деятельность путем инвестирования собственных и/или заемных средств, а также денежных средств дольщиков для возведения жилых зданий.

Застройщик в целях строительства жилых зданий на началах долевого участия вправе заключать договоры подряда и поручения.

Застройщик, в целях исполнения обязательств перед дольщиками, не вправе обременять земельный участок и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом или иной объект недвижимости, в качестве обеспечения исполнения обязательств перед третьими лицами.

2. Иностранные организации осуществляют деятельность по организации возведения жилых зданий путем привлечения денежных средств дольщиков только посредством учреждения юридического лица на территории Республики Казахстан.

3. Застройщик обязан осуществить страхование своей гражданско-правовой ответственности по отношению к средствам дольщиков на условиях, которое определяется соглашением сторон.

Статья 6. Договор о долевом участии в жилищном строительстве

Типовой договор о долевом участии в жилищном строительстве утверждается Правительством Республики Казахстан.

По договору о долевом участии в жилищном строительстве одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок построить жилое здание и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать дольщику его долю в жилом здании по условиям договора; а другая сторона (дольщик) обязуется внести денежные средства, в размерах и порядке, обусловленных договором.

Статья 7. Информация, предоставляемая застройщиком

1. Застройщик предоставляет для ознакомления лицу, обратившемуся с целью заключения договора о долевом участии в жилищном строительстве, следующую информацию:

- 1) о фирменном наименовании и месте нахождения застройщика;
- 2) свидетельство о государственной регистрации (перерегистрации) застройщика;
- 3) свидетельство налогоплательщика;
- 4) статистическую карточку;
- 5) аудиторское заключение за последний год осуществления застройщиком предпринимательской деятельности в жилищном строительстве;

6) лицензию на организацию возведения жилых зданий путем привлечения денежных средств дольщиков;

7) о проектах строительства объектов жилой недвижимости, которые застройщик осуществил в течение двух лет, предшествующих опубликованию информации о застройщике, с указанием места нахождения указанных объектов, сроков их ввода в эксплуатацию.

8) об объекте строительства.

2. Информация об объекте строительства включает:

1) разрешение на строительство по этапам;

2) указание местоположения и описание объекта в соответствии с проектной документацией;

3) сведения об этапах строительства и сроках его завершения;

4) наименование генерального подрядчика.

3. Информация о застройщике и об объекте строительства подлежит обязательному опубликованию в периодическом печатном издании, распространяемом на территории Республики Казахстан.

Статья 8. Форма и обязательные условия договора о долевом участии в жилищном строительстве

1. Договор о долевом участии в жилищном строительстве заключается в письменной форме на основании типового договора, утвержденного Правительством Республики Казахстан, подлежит учету и считается заключенным с момента такого учета.

2. Обязательными условиями договора являются:

1) определение для дольщика в соответствии с проектной документацией его доли в жилом здании, подлежащей передаче ему застройщиком после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию;

2) срок передачи застройщиком доли в жилом здании дольщику;

3) цена договора, то есть сумма денежных средств, подлежащих внесению дольщиком, исходя из расчета за квадратный метр общей площади в его доле;

4) гарантийный срок на жилое здание, возведенное по договору о долевом участии в жилищном строительстве;

5) обязательное приложение к договору части архитектурной проектной документации (план отдельной полезной площади жилища, этажность), относящейся к квартире в жилом здании, подлежащей передаче дольщику;

6) указание величины неустойки (пени) в случае нарушения застройщиком предусмотренного договором срока передачи дольщику его доли в объекте недвижимости;

7) указание величины неустойки (пени) в случае нарушения дольщиком установленного договором срока внесения платежа;

Э К С П Л У А Т А Ц И Ю .

статьи, договор не может быть поставлен на учет.

обязанности по договору переходят к наследникам, в соответствии с гражданским законодательством Республики Казахстан. Застройщик не вправе отказать таким наследникам в переходе прав и обязанностей участника долевого строительства.

В ЖИЛИЩНОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

строительстве после того, как ему в установленном законом порядке предоставлен земельный участок под строительство жилого здания, либо дано разрешение на использование под строительство участка, принадлежащего застройщику на праве собственности и после завершения нулевого цикла застройки объекта строительства. Договор с дольщиками может заключаться только до выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию жилого здания.

застройщиком с дольщиками при наличии у него собственного капитала на момент заключения договора в объеме не менее 12 процентов от привлеченных денежных средств по неисполненным договорам долевого участия в жилищном строительстве.

ЖИЛИЩНОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

также уступка права требования по договору подлежат учету в уполномоченных органах по месту нахождения возводимого жилого здания.

него, а также уступки права требования по договору, застройщиком представляются документы с указанием площадей долей и их местоположения в возводимом жилом здании.

долевом участии в жилищном строительстве в течении десяти рабочих дней после учета в уполномоченном органе.

договору, производится обязательная проверка на предмет наличия ранее поставленных на учет прав третьих лиц на долю. При наличии таких прав, в учете договора **отказывается**.

производится с представлением, кроме документов, указанных в пункте 2,

уполномоченному органу разрешения на строительство или его этапа.

4. Учет договоров производится в течение пяти рабочих дней со дня подачи документов в уполномоченный орган.

5. В случае одностороннего отказа от исполнения договора, в уполномоченный орган стороной-инициатором представляется заявление об учете одностороннего отказа от исполнения договора. При этом сторона-инициатор обязана письменно уведомить об одностороннем отказе от исполнения договора другую сторону в течение десяти календарных дней.

Статья 11. Исполнение обязательств

1. Уплата дольщиком цены договора производится путем внесения платежей единовременно или в установленные договором периоды.

Застройщик обязан расходовать денежные средства дольщика для целей, связанных с возведением жилого здания, в строительстве которого участвует дольщик.

2. Денежные обязательства дольщика считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором о долевом участии в жилищном строительстве.

3. Обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами акта о передаче дольщику соответствующей доли в жилом здании и получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома.

Статья 12. Изменение и расторжение договора

1. По соглашению застройщика или дольщика условия договора могут быть изменены после его заключения, если договором и (или) дополнительными соглашениями к нему предусмотрены случаи и условия ее изменения.

В случае если дольщик, заключивший договор о долевом участии в жилищном строительстве на нулевом цикле, уплачивает цену договора единовременным платежом, то дальнейшее изменение цены не допускается.

2. Уступка дольщиком права требования по договору о долевом участии в жилищном строительстве допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового дольщика в порядке, установленном Гражданским кодексом Республики Казахстан.

3. Уступка дольщиком права требования по договору о долевом участии в жилищном строительстве допускается с момента учета договоров до момента подписания сторонами акта о передаче соответствующей доли в возведенном жилом здании.

4. В случае нарушения обязательных условий договора о долевом участии в жилищном строительстве в том числе требований к качеству своей доли, дольщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора и потребовать от

застройщика возврата денежных средств и уплаты неустойки в соответствии со статьей 16 настоящего Закона, а также возмещение убытков в соответствии с Гражданским Кодексом Республики Казахстан.

Статья 13. Передача доли в жилом здании

1. Застройщик обязан передать дольщику его долю в возведенном жилом здании не позднее срока, который предусмотрен договором.

Передача застройщиком доли и принятие ее дольщиком осуществляются сторонами по передаточному акту.

2. Передача дольщику его доли осуществляется застройщиком не ранее получения им разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта.

3. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию всего жилого здания, застройщик вправе досрочно исполнить обязательства по передаче долей соответствующим дольщикам.

4. Дольщик, получивший письменное уведомление застройщика о завершении строительства, и о готовности доли в жилом здании к передаче, обязан приступить к ее принятию в предусмотренный договором срок или, если такой срок не установлен, в течение семи рабочих дней со дня получения указанного уведомления.

5. Дольщик до подписания акта о передаче ему его доли, вправе потребовать от застройщика указать в акте о передаче несоответствие его доли требованиям, указанным в настоящем Законе или в договоре, а застройщик внести в акт данные сведения, либо отказаться от подписания передаточного акта.

6. Если иное не установлено договором, при уклонении дольщика от принятия своей доли в жилом здании в предусмотренный пунктом 4 настоящей статьи срок, или при отказе дольщика от ее принятия (за исключением случая, указанного в пункте 5 настоящей статьи), застройщик, по истечении десяти рабочих дней со дня, предусмотренного договором для передачи соответствующей доли, вправе расторгнуть договор и вернуть денежные средства дольщику, кроме неустойки (пени), причитающейся согласно договору застройщику в возмещение убытков, понесенных им из-за этого.

Статья 14. Особенности рекламы, связанной с организацией возведения зданий на началах долевого участия в жилищном строительстве

1. Реклама жилых зданий с целью привлечения денежных средств дольщиков для возведения жилого здания до выдачи разрешения на строительство нулевого цикла не допускается.

2. Запрещается реклама для привлечения денежных средств дольщиков в период приостановления действия лицензии застройщика уполномоченным органом.

Глава 4. Ответственность в сфере долевого участия в жилищном строительстве

Статья 15. Нарушение требований к организации долевого участия в жилищном строительстве

В случае предоставлении застройщиком неполной и недостоверной информации, установленной настоящим Законом, дольщик вправе обратиться в суд с иском о признании сделки недействительной. В случае признания сделки недействительной застройщик обязан возратить денежные средства, уплаченные дольщиком по договору, и возместить понесенные им убытки согласно Гражданскому Кодексу Республики Казахстан.

Статья 16. Ответственность сторон по договору о долевом участии в жилищном строительстве

1. В случае нарушения застройщиком предусмотренного договором срока передачи дольщику его доли в объекте недвижимости, застройщик уплачивает дольщику неустойку (пеню), в размере 0,1 % от суммы, уплаченной дольщиком по договору долевого участия в жилищном строительстве за каждый день просрочки.

2. Дольщик, обнаруживший в течение гарантийного срока после приемки результатов работы отступления в ней от договора или иные недостатки, которые не могли быть установлены при обычном способе приемки (скрытые недостатки), в том числе такие, которые были умышленно скрыты застройщиком, обязан известить об этом застройщика в десятидневный срок по их обнаружении.

3. В случае, если доля в объекте недвижимости принята с отступлениями от условий договора или с иными недостатками, дольщик по своему выбору вправе потребовать от застройщика:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в согласованный сторонами срок;
- 2) соразмерного уменьшения цены договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

4. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа, дольщик уплачивает застройщику неустойку (пеню), в размере 0,1 % за каждый день просрочки от суммы, подлежащей уплате дольщиком в установленный договором период.

5. Дольщик в силу договора о долевом участии в жилищном строительстве не несет ответственности за финансовые и прочие риски при осуществлении строительства жилого здания.

Глава 5. Заключительные и переходные положения

Статья 17. Переходные положения

1. Действие настоящего Закона не распространяется на отношения долевого участия в жилищном строительстве, которые возникли до введения в действие настоящего
З а к о н а .

2. Если разрешение на очередной этап строительства жилого здания путем долевого участия было выдано застройщику до введения в действие настоящего Закона, то лицензия на осуществление им деятельности по привлечению денежных средств дольщиков для завершения строительства жилого здания не требуется.

Статья 18. Введение в действие настоящего Закона

1. Настоящий Закон вводится в действие с 1 января 2007 года.

П р е з и д е н т

Республики Казахстан

© 2012. РГП на ПХВ «Институт законодательства и правовой информации Республики Казахстан»
Министерства юстиции Республики Казахстан