

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

### *Утративший силу*

Постановление Правительства Республики Казахстан от 23 декабря 2006 года N 1275. Утратило силу постановлением Правительства Республики Казахстан от 10 ноября 2009 года N 1798

**Сноска. Утратило силу постановлением Правительства РК от 10.11.2009 N 1798 (порядок введения в действие см. п. 3).**

Правительство Республики Казахстан **ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Утвердить прилагаемый типовой договор о долевом участии в жилищном строительстве.

2. Настоящее постановление вводится в действие с 1 января 2007 года и подлежит официальному опубликованию.

*Премьер - Министр*

*Республики Казахстан*

У т в е р ж д е н

постановлением

Правительства

Республики

Казахстан

от 23 декабря 2006 года N 1275

### **Типовой договор**

#### **о долевом участии в жилищном строительстве**

г. \_\_\_\_\_ "\_\_\_" \_\_\_\_\_ 200\_г.

\_\_\_\_\_ именуемое в дальнейшем Застройщик, в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуем \_\_\_\_\_ в дальнейшем Дольщик, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем "Сторонами", заключили настоящий Договор (далее - Договор) о нижеследующем:

#### **Предмет Договора**

1. Застройщик на условиях настоящего Договора обязуется в срок до \_\_\_\_\_  
— — — — —  
построить жилое здание, которое будет располагаться по адресу \_\_\_\_\_  
— — — — —  
(далее - жилое здание) и передать по передаточному акту Дольщику его долю (

жилище) в построенном жилом здании не позднее \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_  
года, \_\_\_\_\_ полезной \_\_\_\_\_ площадью  
"\_\_\_\_\_", а Дольщик обязуется внести деньги в соответствии с пунктом 25  
Д о г о в о р а .

2. Настоящий Договор заключается до получения Застройщиком разрешения  
на ввод в эксплуатацию жилого здания.

3. Планы застройки и жилища, этажности, относящейся к квартире в жилом  
здании, подлежащие передаче Дольщику в соответствии с проектной  
документацией указаны в приложении к настоящему Договору.

4. По выполнению всех обязательств Сторонами по Договору Дольщику  
выделяется доля участия в строительстве жилого здания в виде жилища.

### **Порядок расчетов**

5. Дольщик вносит в качестве долевого участия "\_\_\_\_\_" тенге за 1 квадратный  
метр полезной площади жилища (Договором может быть предусмотрен иной  
порядок расчета стоимости жилища).

6. Общая сумма, подлежащая оплате Дольщиком, составляет "\_\_\_\_\_" тенге.

7. Дольщик вносит данную сумму на расчетный счет Застройщика до "\_\_\_\_\_"  
\_\_\_\_\_ 20\_\_ года (уплата Дольщиком цены договора может производиться  
путем внесения платежей единовременно или в установленные договорами сроки  
)

8. В случае если Дольщик, заключивший договор о долевом участии в  
жилищном строительстве, уплачивает цену договора в полном объеме согласно  
условию Договора, то дальнейшее изменение цены за 1 квадратный метр  
полезной площади жилища не допускается.

### **Права и обязанности сторон**

#### **Застройщик обязуется:**

9. 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;

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

11. осуществлять технический надзор за ходом строительства жилого здания;

12. покрывать расходы, относящиеся к стоимости строительства жилого  
з д а н и я ;

13. производить оплату стоимости проектно-сметной документации;

14. производить оплату согласования проектно-сметной документации;  
15. производить оплату стоимости строительных работ;  
16. производить оплату организационных расходов;  
17. покрывать непредусмотренные расходы, относящиеся к стоимости строительства жилого здания.

18. Не позднее "\_\_\_\_" 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 уполномоченный орган по местонахождению жилого здания (далее - уполномоченный орган) для постановки на учет.

19. Представить Дольщику выписку об учетной записи Договора в течение десяти рабочих дней после учета Договора в уполномоченном органе.

20. Организовать строительство жилого здания путем инвестирования собственных и (или) заемных средств, а также денег дольщиков.

21. Расходовать деньги Дольщика для целей, связанных с постройкой жилого здания.

22. Передать по передаточному акту Дольщику его долю (жилище) в построенном жилом здании не позднее \_\_\_\_\_ 20\_\_ года, при условии полного выполнения Дольщиком пункта 25 Договора.

23. 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.

#### **Дольщик обязуется:**

24. Принять по передаточному акту жилище, в сроки и порядке, определенные пунктами 22 и 26 Договора.

25. В полном объеме оплатить Застройщику деньги в размере и порядке, определенном пунктами 5, 6, 7, 8 Договора.

Денежные обязательства Дольщика считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денег в соответствии с Договором.

26. Получив письменное уведомление застройщика о завершении строительства жилого здания (получения разрешения на ввод в эксплуатацию) и готовности доли в жилом здании (жилища) к передаче, приступить к ее принятию в предусмотренный Договором срок или, если такой срок не установлен, в течение семи рабочих дней со дня получения указанного уведомления.

27. 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.

28. Если иное не установлено Договором, при не исполнении Дольщиком пункта 26 Договора Застройщик по истечении десяти рабочих дней со дня, предусмотренного Договором для передачи соответствующей доли, вправе расторгнуть Договор и вернуть деньги Дольщику, кроме неустойки (пени), причитающейся согласно Договору Застройщику в возмещение убытков, понесенных им из-за этого.

29. Гарантийный срок на жилое здание, построенное Застройщиком по договору о долевом участии в жилищном строительстве, составляет " \_\_\_\_ " года со дня приемки жилого здания в эксплуатацию (не может быть менее двух лет со дня приемки объекта в эксплуатацию).

### **Форс-мажор**

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

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

32. Обстоятельства, указанные в пункте 31 настоящего Договора правомочны, если они должным образом подтверждены соответствующими государственными органами.

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

1) события, вызванные умышленными и неосторожными действиями Застройщика, Дольщика;

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

3) отсутствие денежных средств или неосуществление оплаты.

34. 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.

35. 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.

36. В течение трех рабочих дней после прекращения форс-мажора,

пострадавшая сторона письменно уведомляет другую сторону 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.

37. Договор может быть расторгнут по инициативе одной из сторон в случае, если продолжительность форс-мажора превышает более 6 месяцев. В случае расторжения Договора в уполномоченный орган стороной-инициатором представляется заявление об учете отказа от исполнения Договора. При этом сторона-инициатор обязана письменно уведомить об одностороннем отказе от исполнения Договора другую сторону в течение десяти календарных дней со дня подачи заявления.

### **Ответственность сторон**

38. Дольщик не несет ответственности за финансовые и прочие риски Застройщика при осуществлении строительства жилого здания.

39. 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.

40. 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 со дня подачи заявления.

41. В случае предоставления Застройщиком неполной и недостоверной информации, Дольщик вправе обратиться в суд с иском о признании сделки недействительной. В случае признания сделки недействительной Застройщик обязан вернуть деньги, уплаченные Дольщиком по договору, и возместить понесенные Дольщиком убытки согласно Гражданскому кодексу Республики Казахстан.

42. Дольщик до подписания акта о передаче ему его доли вправе потребовать от Застройщика указать в акте о передаче несоответствие его доли требованиям, указанным в Договоре либо отказаться от подписания передаточного акта. При этом Застройщик обязан внести в акт данные сведения.

43. В случае нарушения Застройщиком даты передачи Дольщику его доли (

жилища) в построенном жилом здании, за исключением, когда нарушение произошло в следствии не исполнения Дольщиком пункта 25 Договора, Застройщик уплачивает Дольщику неустойку (пеню) в размере 0,1 % от суммы, уплаченной дольщиком по Договору за каждый день просрочки, а также возмещения убытков в соответствии с Гражданским кодексом Республики К а з а х с т а н .

44. 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 Застройщиком, обязан известить об этом Застройщика в десятидневный срок после их обнаружении.

45. В случае, если доля в объекте недвижимости построена 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.

46. 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 .

47. Застройщик и Дольщик вправе осуществлять страхование своей гражданско-правовой ответственности по отношению к средствам дольщиков на условиях, которые определяются соглашением сторон.

### **Дополнительные положения**

48. Настоящий Договор считается заключенным между сторонами с момента его учета в уполномоченном органе по местонахождению строящегося жилого здания .

49. В Договор после его заключения по согласию сторон могут быть внесены изменения или заключены дополнительные соглашения.

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

51. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу .

52. Обязательное приложение к Договору планы застройки и жилища, этажности, а также качественные характеристики, относящейся к квартире в жилом здании, подлежащей передаче Дольщику в соответствии с проектной

д о к у м е н т а ц и е й .

53. 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**

_____	_____
_____	_____
_____	_____