

Об утверждении типового договора о долевом участии в жилищном строительстве

Утративший силу

Приказ Министра национальной экономики Республики Казахстан от 3 декабря 2014 года № 123. Зарегистрирован в Министерстве юстиции Республики Казахстан 8 января 2015 года № 10071. Утратил силу приказом Министра национальной экономики Казахстана от 28 июля 2016 года № 345

Сноска. Утратил силу приказом Министра национальной экономики РК от 28.07.2016 № 345 (вводится в действие с 10.10.2016).

В соответствии с подпунктом 5-2) статьи 3-1 Законом Республики Казахстан "О долевом участии в жилищном строительстве" **ПРИКАЗЫВАЮ:**

1. Утвердить прилагаемые Правила осуществления учета договоров о долевом участии в жилищном строительстве.

2. Комитету по делам строительства, жилищно-коммунального хозяйства и управления земельными ресурсами Министерства национальной экономики Республики Казахстан (Смагулов Б.А.) в установленном законодательством порядке обеспечить:

1) государственную регистрацию настоящего приказа в Министерстве юстиции Республики Казахстан;

2) в течение десяти календарных дней после государственной регистрации настоящего приказа его направление на официальное опубликование в периодических печатных изданиях и в информационно-правовой системе "Эділет";

3) размещение настоящего приказа на интернет-ресурсе Министерства национальной экономики Республики Казахстан.

3. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на вице-министра национальной экономики Республики Казахстан Ускенбаева К.А.

4. Настоящий приказ вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования.

Министр

Е. Досаев

Утвержден
приказом Министра
национальной экономики
Республики Казахстан
от 3 декабря 2014 года № 123

Типовой договор

о долевом участии в жилищном строительстве

г. _____ " " 2014 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 _____, _____
именуемый(ая) в дальнейшем "Банк-агент", в лице _____,
действующего на основании _____, совместно именуемые в
дальнейшем "Стороны", заключили настоящий Типовой 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 (или
проектно-сметной) документации и Договоре;

1.2. Проектная компания в срок до _____ строит жилое здание, которое
расположено по адресу _____ и после получения разрешения
на ввод его в эксплуатацию передает по передаточному акту Дольщику его долю
(жилое или нежилое помещения) общей площадью "___";

Расчет общей площади помещения определяется в соответствии с
государственным нормативом СНиП РК 3.02-43-2007, приложение 1 (или
обязательное).

1.3. Дольщик заключает договор банковского счета и вносит деньги на
депозит Дольщика в размере и порядке, обусловленным пунктами 4, 5 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 счета;

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/ переводе 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.

3. Застройщик, Проектная компания, Дольщик и Банк-агент вправе заключать Договор после получения Проектной компанией в установленном Законом Республики Казахстан "О долевом участии в жилищном строительстве" порядке на первом этапе лицензии на деятельность по организации строительства жилых зданий за счет привлечения денег дольщиков.

Порядок расчетов

4. Дольщик вносит в качестве долевого участия деньги на депозит Дольщика по договору банковского счета в сумме " ____ " тенге, исходя из расчета " ____ " тенге за 1 квадратный метр общей площади жилого или нежилого помещений.

5. 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. 4 Договора в течение ____ дней по заключению Договора;

оставшуюся сумму Дольщик производит путем внесения платежей в установленные Договором сроки.

6. 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

7. 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.

8. Проектная компания обязуется:
построить жилое здание путем инвестирования собственных и заемных средств;

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;

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

представить Дольщику и Банку-агенту 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 4, 5 Договора;

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

9 Дольщик обязуется:

заключить договор банковского счета и внести деньги на депозит Дольщика в размере и порядке, обусловленным пунктами 4, 5 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 построенном 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.

10. 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 акта о передаче Дольщику соответствующей доли в жилом доме (жилом здании) Банку-агенту 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.

11. Если иное не установлено Договором, при неисполнении Дольщиком пунктов 4, 5 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.

12. 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

13. 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.

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

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

16. 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.

17. 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.

18. 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.

19. 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.

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 без акцептного 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.

При одностороннем отказе 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 сделки недействительной Банк-агент обязан возвратить деньги Дольщику с депозита Дольщика, уплаченные им по договору банковского счета.

24. Дольщик до подписания акта о передаче ему его доли в жилом доме (жилом здании) 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 жилом здании, за исключением, когда нарушение произошло вследствие неисполнения Дольщиком пунктов 4, 5 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. 4 и п. 5 Договора, Дольщик уплачивает Проектной компании неустойку (пеню) в размере 0,1 % за каждый день просрочки от суммы, подлежащей уплате Дольщиком в установленный Договором период, путем внесения на депозит Дольщика в Банке-агенте.

28. Проектная компания и Дольщик вправе осуществлять страхование своей гражданско-правовой ответственности по отношению к исполнению своих обязательств, 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 с обязательной постановкой их на учет.

32. Обязательства Дольщика считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денег и принятия доли в жилом доме (жилом здании) в соответствии с Договором.

33. Обязательства Проектной компании считаются исполненными с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого здания и подписания Сторонами акта о передаче Дольщику соответствующей доли в жилом доме (жилом здании).

34. Обязательства Банка-агента считаются исполненными с момента перечисления Проектной компании денег с депозитов Дольщиков в соответствии с Договором и возвращения денег в размере накопленного вознаграждения Дольщикам.

35. Обязательства Застройщика считаются исполненными по истечении гарантийного срока и после выполнения им обязательств по устранению возникших в период гарантийного срока нарушений качества показателей объекта строительства, указанных в проектной (проектно-сметной) документации и Договоре.

36. Риск случайной гибели или случайного повреждения доли в возведенном жилом доме (жилом здании) до ее передачи Дольщику несет Проектная

компания. После подписания передаточного акта Сторонами риск случайной гибели или случайного повреждения переходит к Дольщику.

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

38. Обязательное приложение к Договору в части архитектурной проектной (проектно-сметной) документации: план застройки жилого помещения, этажность, а также качественные характеристики, относящиеся к жилому помещению в жилом здании, подлежащем передаче Дольщику в соответствии с проектной документацией.

39. Все споры, которые могут возникнуть в связи с исполнением Договора, разрешаются путем переговоров, а при недостижении согласия - в соответствии с законодательством Республики Казахстан.

40. В Договор после его заключения по согласию Сторон могут быть внесены изменения и (или) дополнения, если Договором предусмотрены случаи и условия его изменения.

41. Дольщик вправе досрочно расторгнуть Договор и истребовать сумму депозита Дольщика в течение 30 (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.

42. При расторжении Договора в случаях, предусмотренных пунктом 41 Договора, Банк-агент возвращает Дольщику деньги с депозита Дольщика и деньги в размере накопленного вознаграждения.

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

44. Расторжение Договора по взаимному согласию Сторон производится в письменном виде с указанием отсутствия претензий друг к другу для последующего снятия с учета.

Юридические адреса и банковские реквизиты Сторон

_____	_____
_____	_____
_____	_____

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