

О долевом участии в жилищном строительстве

Утративший силу

Закон Республики Казахстан от 7 июля 2006 года № 180. Утратил силу Законом Республики Казахстан от 7 апреля 2016 года № 486-V

Сноска. Утратил силу Законом РК от 07.04.2016 № 486-V (вводится в действие по истечении шести месяцев после дня его первого официального опубликования) .

Внимание пользователей!

Для удобства пользования РЦПИ создано ОГЛАВЛЕНИЕ

Настоящий Закон регулирует общественные отношения, связанные с деятельностью по организации строительства жилых зданий за счет привлечения денег 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.

Сноска. Преамбула с изменениями, внесенными Законом РК от 11.07.2009 № 183 (вводятся в действие с 22.10.2009).

Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящем Законе

В настоящем Законе используются следующие основные понятия:

- 1) банк-агент - банк второго уровня, принимающий депозит дольщика;
- 2) проектная компания - юридическое лицо, более пятидесяти процентов уставного капитала которого сформировано застройщиком, осуществляющее лицензируемую деятельность по организации строительства жилых зданий за счет привлечения денег дольщиков;
- 3) гарантийный срок - время, на протяжении которого застройщик гарантирует сохранение качества показателей объекта строительства, указанных в проектной (проектно-сметной) документации, и возможность эксплуатации объекта строительства (жилого здания) в соответствии с договором о долевом участии в жилищном строительстве;
- 4) застройщик - юридическое лицо, осуществляющее деятельность по организации долевого строительства жилых зданий на земельных участках, принадлежащих ему на праве собственности или на праве землепользования, предоставленном местным исполнительным органом, путем учреждения проектной компании для строительства каждого жилого здания за счет привлечения денег дольщиков;

5) цикл нулевой - комплекс строительно-монтажных работ по строительству частей жилого здания, расположенных ниже условной проектной отметки, принимаемой за ноль;

6) разрешение на ввод в эксплуатацию - подписанный акт государственной приемочной комиссии о приемке жилого здания;

7) доля в жилом доме (жилом здании) - входящие в состав построенного в соответствии с проектом строительства жилого дома (жилого здания) по договору о долевом участии в жилищном строительстве жилое и (или) нежилое помещения, передаваемые дольщику по передаточному акту. При возникновении на такие жилое и (или) нежилое помещения права частной собственности одновременно возникает право общей долевой собственности на общее имущество в жилом здании;

8) долевое участие в жилищном строительстве – отношения сторон, при которых одна сторона обязуется построить жилое здание и передать по результатам другой стороне долю в виде жилого помещения;

9) уполномоченный орган в сфере долевого участия в жилищном строительстве (далее - уполномоченный орган) - государственный орган, осуществляющий руководство в сфере долевого участия в жилищном строительстве;

10) договор о долевом участии в жилищном строительстве - договор, заключаемый между застройщиком, проектной компанией, дольщиком и банком-агентом, регулирующий правоотношения, связанные со строительством жилых зданий за счет привлечения денег дольщиков;

11) жилой дом (жилое здание) по договору о долевом участии в жилищном строительстве (далее - жилое здание) - строение, состоящее в основном из жилых помещений, а также нежилых помещений и иных частей, являющихся общим имуществом;

12) исключен Законом РК от 25.03.2011 № 421-IV (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования);

13) дольщик - физическое (за исключением временно пребывающих иностранных граждан) или юридическое лицо, которое участвует в строительстве жилых зданий путем внесения денег на текущий счет (депозит дольщика) в банк-агент, предназначенных для дальнейшего перечисления проектной компании;

14) депозит дольщика - деньги, вносимые дольщиком на текущий счет в банк-агент на условиях договора банковского счета на основании договора о долевом участии в жилищном строительстве.

Сноска. Статья 1 в редакции Закона РК от 11.07.2009 № 183 (вводится в действие с 22.10.2009); с изменением, внесенным Законом РК от 25.03.2011 № 421-IV (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования); от 15.07.2011 № 461-IV (вводится в действие с 30.01.2012); Конституционным Законом РК от 03.07.2013 № 121-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования).

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. Настоящий Закон распространяется на все отношения, подпадающие под долевое участие в жилищном строительстве, за исключением:

1) государственных закупок, производимых компаниями с государственным участием по покупке ста процентов жилья;

2) когда стопроцентное финансирование осуществляют банки второго уровня на основании открытой кредитной линии;

3) когда в инвестировании в жилищное строительство или организации строительства участвуют юридические лица, контрольным пакетом акций (долей участия в уставном капитале) которых прямо или косвенно владеет государство.

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

Сноска. Статья 2 с изменениями, внесенными Конституционным Законом РК от 03.07.2013 № 121-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования); Законом РК от 29.12.2014 № 270-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 3. Компетенция Правительства Республики Казахстан в сфере долевого участия в жилищном строительстве

К компетенции Правительства Республики Казахстан в сфере долевого участия в жилищном строительстве относятся:

1) разработка основных направлений государственной политики в сфере долевого участия в жилищном строительстве;

2) определение уполномоченного органа в сфере долевого участия в жилищном строительстве;

3) исключен Законом РК от 29.09.2014 № 239-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования);

4) исключен Законом РК от 29.09.2014 № 239-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования);

5) выполнение иных функций, возложенных на него Конституцией, законами Республики Казахстан и актами Президента Республики Казахстан.

Сноска. Статья 3 в редакции Закона РК от 11.07.2009 № 183 (вводится в действие с 22.10.2009); с изменениями, внесенными законами РК от 05.07.2011 № 452-IV (вводится в действие с 13.10.2011); от 29.09.2014 № 239-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 3-1. Компетенция уполномоченного органа в сфере долевого участия в жилищном строительстве

Уполномоченный орган в сфере долевого участия в жилищном строительстве :

1) реализует единую государственную политику в сфере долевого участия в жилищном строительстве;

2) исключен Законом РК от 13.01.2014 № 159-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования);

3) исключен Законом РК от 13.01.2014 № 159-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования);

4) разрабатывает правила осуществления учета договоров о долевом участии в жилищном строительстве;

5) разрабатывает квалификационные требования к деятельности по организации строительства жилых зданий за счет привлечения денег дольщиков;

5-1) утверждает типовой договор о долевом участии в жилищном строительстве;

5-2) утверждает правила осуществления учета договоров о долевом участии в жилищном строительстве;

б) исключен Законом РК от 13.01.2014 № 159-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования);

7) осуществляет иные полномочия, предусмотренные настоящим Законом, иными законами Республики Казахстан, актами Президента Республики Казахстан и Правительства Республики Казахстан.

Сноска. Закон дополнен статьей 3-1 в соответствии с Законом РК от 11.07.2009 № 183 (вводится в действие с 22.10.2009); с изменениями, внесенными законами РК от 05.07.2011 № 452-IV (вводится в действие с 13.10.2011); от 15.07.2011 № 461-IV (вводится в действие с 30.01.2012); от 13.01.2014 № 159-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 29.09.2014 № 239-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 4. Компетенция местных исполнительных органов областей (города республиканского значения, столицы) в сфере долевого участия в жилищном строительстве

Местные исполнительные органы областей (города республиканского значения, столицы) в сфере долевого участия в жилищном строительстве:

1) осуществляют мониторинг деятельности проектных компаний по строительству жилого здания;

2) запрашивают и получают у проектных компаний необходимые материалы и документы в порядке, установленном законами Республики Казахстан;

3) выносят предписания об устранении выявленных нарушений законодательства Республики Казахстан о долевом участии в жилищном строительстве, а также принимают решение о применении к застройщикам и проектным компаниям принудительных мер, предусмотренных законами Республики Казахстан;

4) выдают, приостанавливают действие или лишают в судебном порядке лицензии проектной компании на деятельность по организации строительства жилых зданий за счет привлечения денег дольщиков в случаях, предусмотренных законами Республики Казахстан;

5) осуществляют учет договоров о долевом участии в жилищном строительстве;

6) ежеквартально осуществляют проверку достаточности собственного капитала застройщика в соответствии с подпунктом 3) пункта 1 статьи 6 настоящего Закона и проектной компании согласно квалификационным требованиям;

7) осуществляют взаимодействие и сотрудничество с государственными органами по вопросам, относящимся к их компетенции;

8) определяют совместно с банком-агентом, застройщиком и проектной компанией невозможность завершения строительства жилого здания;

9) осуществляют в интересах местного государственного управления иные полномочия, возлагаемые на местные исполнительные органы законодательством Республики Казахстан.

Сноска. Статья 4 в редакции Закона РК от 11.07.2009 № 183 (вводится в действие с 22.10.2009); с изменением, внесенным Законом РК от 05.07.2011 № 452-IV (вводится в действие с 13.10.2011).

Статья 5. Контроль деятельности застройщика и проектной компании местными исполнительными органами областей (города республиканского значения, столицы)

1. В случае нарушения застройщиком и проектной компанией требований настоящего Закона, а также принятых в соответствии с ним нормативных правовых актов местные исполнительные органы областей (города республиканского значения, столицы):

1) требуют от застройщика и проектной компании устранения выявленных нарушений;

2) направляют застройщику и проектной компании обязательные для исполнения предписания об устранении нарушений настоящего Закона, а также принятых в соответствии с ним нормативных правовых актов;

3) принимают меры, необходимые для привлечения застройщика, проектной компании и (или) их должностных лиц к ответственности, установленной настоящим Законом и иными законами Республики Казахстан.

2. Застройщик и проектная компания, которым направлено предписание местного исполнительного органа области (города республиканского значения, столицы) в соответствии с подпунктом 2) пункта 1 настоящей статьи, вправе обжаловать его в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан.

Сноска. Статья 5 в редакции Закона РК от 11.07.2009 № 183 (вводится в действие с 22.10.2009).

Статья 6. Застройщик и проектная компания

1. Застройщик обязан:

1) обладать опытом возведения жилых зданий, в том числе в качестве заказчика, не менее трех лет;

2) сдать в эксплуатацию в установленном законодательством Республики Казахстан порядке не менее ста квартир;

3) иметь собственный капитал в размере не менее ста тысяч месячных расчетных показателей.

2. Застройщик вносит вклад в уставный капитал проектной компании в виде денег, земельного участка, проектной (проектно-сметной) документации и иного имущества в соответствии с законодательством Республики Казахстан.

3. Застройщик по обязательствам проектной компании перед дольщиками несет субсидиарную ответственность.

4. Застройщик и проектная компания обязаны проводить аудит годовой финансовой отчетности и представлять аудиторский отчет в местный исполнительный орган области (города республиканского значения, столицы) не позднее 30 июня года, следующего за отчетным.

5. Проектная компания и дольщик вправе осуществлять страхование своей гражданско-правовой ответственности по отношению к исполнению своих обязательств, которые определяются соглашением сторон.

6. Проектная компания вправе привлекать для строительства жилого здания деньги в размере не более семидесяти пяти процентов от стоимости строительства жилого здания.

7. Иностранные организации осуществляют деятельность по организации строительства жилых зданий за счет привлечения денег дольщиков только посредством учреждения юридического лица на территории Республики Казахстан.

Сноска. Статья 6 в редакции Закона РК от 11.07.2009 № 183 (вводится в действие с 22.10.2009).

Статья 6-1. Лицензирование деятельности по организации строительства жилых зданий за счет привлечения денег дольщиков

1. Лицензирование деятельности по организации строительства жилых зданий за счет привлечения денег дольщиков осуществляется в соответствии с настоящим Законом и законодательством Республики Казахстан о разрешениях и уведомлениях.

2. Деятельность по организации строительства жилых зданий за счет привлечения денег дольщиков осуществляется на основании лицензии на деятельность по организации строительства жилых зданий за счет привлечения денег дольщиков, выдаваемой местными исполнительными органами областей (города республиканского значения, столицы) проектной компании на строительство каждого жилого здания.

3. Застройщик обязан передать нотариально засвидетельствованные копии документов, подтверждающих требования, предусмотренные пунктом 1 статьи 6 настоящего Закона, проектной компании для предъявления ею местным исполнительным органам областей (города республиканского значения, столицы) при получении лицензии на деятельность по организации строительства жилых зданий за счет привлечения денег дольщиков на первом этапе.

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

На первом этапе лицензия на деятельность по организации строительства жилых зданий за счет привлечения денег дольщиков выдается на срок до шести месяцев с подтверждением проектной компанией следующих квалификационных требований:

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

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

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

4) наличие договора с банком-агентом;

5) наличие собственного 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 лицензия на деятельность по организации строительства жилых зданий за счет привлечения денег дольщиков выдается на срок до подписания акта государственной приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию жилого здания при подтверждении следующих квалификационных требований:

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 инжиниринговые услуги в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

Сноска. Закон дополнен статьей 6-1 в соответствии с Законом РК от 11.07.2009 № 183 (вводится в действие с 22.10.2009); с изменениями, внесенными законами РК от 10.07.2012 № 36-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования); от 16.05.2014 № 203-V (вводится в действие по истечении шести месяцев после дня его первого официального опубликования).

Статья 7. Договор о долевом участии в жилищном строительстве

1. Типовой договор о долевом участии в жилищном строительстве утверждается уполномоченным органом.

По договору о долевом участии в жилищном строительстве:

застройщик обязуется в предусмотренный договором о долевом участии в жилищном строительстве 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;

проектная компания обязуется в установленный договором о долевом участии в жилищном строительстве срок построить жилое здание и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать дольщику соответствующую долю в жилом доме (жилом здании);

дольщик обязуется заключить договор банковского счета и внести деньги на депозит дольщика в размере и порядке, обусловленных договором о долевом участии в жилищном строительстве, и принять долю в жилом доме (жилом здании) при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию жилого здания;

банк-агент обязуется принять депозит дольщика с начислением ставки вознаграждения не менее ставки рефинансирования Национального Банка Республики Казахстан на условиях договора банковского счета.

После получения дольщиком доли в жилом доме (жилом здании) банк-агент перечисляет деньги с депозита дольщика проектной компании, а деньги в размере накопленного вознаграждения возвращает дольщику.

Ставка вознаграждения по банковскому займу, выдаваемому банком-агентом проектной компании в пределах привлеченных денег дольщикам, не должна превышать в совокупности размер ставки вознаграждения по депозиту дольщика, расходы банка-агента на обслуживание займа, расходы по обязательным требованиям и платежам, связанным с выдачей займов, и расходы по уплате налогов и других обязательных платежей в бюджет.

2. В договор о долевом участии в жилищном строительстве после его заключения по согласию сторон могут быть внесены изменения и (или) дополнения.

Сноска. Статья 7 в редакции Закона РК от 11.07.2009 № 183 (вводится в действие с 22.10.2009); с изменениями, внесенными Законом РК от 29.09.2014 № 239-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Статья 8. Информация, предоставляемая застройщиком и проектной компанией

Сноска. Заголовок статьи 8 в редакции Закона РК от 11.07.2009 № 183 (вводится в действие с 22.10.2009).

1. Застройщик и проектная компания предоставляют для ознакомления лицу, обратившемуся в целях заключения договора о долевом участии в жилищном строительстве, следующую информацию:

- 1) о наименовании и местонахождении застройщика и проектной компании;
- 1-1) об учредителях застройщика и проектной компании с указанием: наименования юридического лица-учредителя; фамилии, имени, отчества (при его наличии) физического лица-учредителя;
- 2) справки о государственной регистрации (перерегистрации) юридических лиц - застройщика и проектной компании;
- 3) свидетельство налогоплательщика;
- 4) исключен Законом РК от 19.03.2010 № 258-IV;
- 5) аудиторское заключение за последний год осуществления застройщиком и проектной компанией предпринимательской деятельности в жилищном строительстве;
- 6) лицензию проектной компании на деятельность по организации строительства жилых зданий за счет привлечения денег дольщиков;
- 7) о проектах строительства жилых зданий, которые застройщик осуществил в течение трех лет, с указанием местонахождения указанных объектов, сроков их ввода в эксплуатацию;
- 8) об объекте строительства;

9) документы, подтверждающие соответствующие права застройщика или проектной компании на земельный участок.

2. Информация об объекте строительства включает:

1) разрешение на строительство по этапам;

2) указание местоположения и описание объекта в соответствии с проектной (проектно-сметной) документацией;

3) сведения об этапах строительства и сроках его завершения;

4) основные сведения о генеральном подрядчике, включая наименование, опыт работы в данной сфере, наличие лицензии, информацию о сданных в эксплуатацию объектах строительства, где он действовал в лице генерального подрядчика.

Сноска. Статья 8 с изменениями, внесенными законами РК от 11.07.2009 № 183 (вводятся в действие с 22.10.2009); от 19.03.2010 № 258-IV; от 24.12.2012 № 60-V (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после его первого официального опубликования).

Статья 9. 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 уполномоченным органом, подлежит учету и считается заключенным с момента такого учета.

2. Обязательными условиями договора о долевом участии в жилищном строительстве являются:

1) определение для дольщика в соответствии с проектной (проектно-сметной) документацией его доли в жилом доме (жилом здании), подлежащей передаче ему проектной компанией после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию;

2) срок передачи проектной компанией доли в жилом доме (жилом здании) дольщику;

3) цена договора, то есть сумма денег, подлежащих внесению дольщиком на депозит дольщика по договору банковского счета, исходя из расчета за квадратный метр общей площади жилого и (или) нежилого помещений;

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

5) обязательное приложение к договору части архитектурной проектной (проектно-сметной) документации (планов застройки жилого помещения,

этажности), относящейся к жилому помещению в жилом здании, подлежащей передаче дольщику;

б) указание размера неустойки (пени) в случае нарушения проектной компанией предусмотренного договором срока передачи дольщику его доли в жилом доме (жилом здании);

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

8) порядок и сроки передачи денег дольщика банком-агентом проектной компании;

9) указание о необходимости наличия первоначального взноса на депозите дольщика по договору банковского счета в размере не менее пятнадцати процентов от цены договора о долевом участии в жилищном строительстве.

3. Гарантийный срок на жилое здание не может быть менее двух лет со дня приемки объекта строительства в эксплуатацию.

4. При отсутствии в договоре условий, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи, договор не может быть поставлен на учет.

5. В случае смерти гражданина - участника долевого строительства или объявления его умершим его права и обязанности по договору переходят к наследникам в соответствии с гражданским законодательством Республики Казахстан. Застройщик, проектная компания, банк-агент не вправе отказать таким наследникам в переходе прав и обязанностей участника долевого строительства.

6. 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 общей площади жилого здания не допускается.

7. Застройщик и проектная компания информируют дольщиков с обязательным их уведомлением в случае изменения фактического адреса, а также режима работы.

Сноска. Статья 9 в редакции Закона РК от 11.07.2009 № 183 (вводится в действие с 22.10.2009); с изменением, внесенным Законом РК от 29.12.2014 № 269-V (вводится в действие с 01.01.2015).

Статья 10. Заключение договора о долевом участии в жилищном строительстве

Застройщик, проектная компания, дольщик и банк-агент вправе заключить договор о долевом участии в жилищном строительстве после получения проектной компанией в установленном настоящим Законом порядке на первом

этапе лицензии на деятельность по организации строительства жилых зданий за счет привлечения денег дольщиков.

Сноска. Статья 10 в редакции Закона РК от 11.07.2009 № 183 (вводится в действие с 22.10.2009).

Статья 11. Учет договоров о долевом участии в жилищном строительстве

1. Договор о долевом участии в жилищном строительстве, вносимые изменения и (или) дополнения в него, а также уступка права требования по договору подлежат учету в местном исполнительном органе области (города республиканского значения, столицы) по местонахождению строящегося жилого здания. 2. Для учета договоров о долевом участии в жилищном строительстве, вносимых изменений в него, а также уступки права требования по договору проектной компанией в течение пяти рабочих дней со дня заключения договора или дополнительного соглашения представляются документы с указанием площадей долей и их местоположения в строящемся жилом здании.

Проектная компания обязана представить дольщику и банку-агенту выписку об учетной записи договора о долевом участии в жилищном строительстве в течение десяти рабочих дней после учета в местном исполнительном органе области (города республиканского значения, столицы).

При учете договоров, вносимых изменений в него, а также уступки права требования по договору производится обязательная проверка на предмет наличия ранее поставленных на учет прав третьих лиц на долю. При наличии таких прав в учете договора отказывается. 3. Учет договоров долевого участия в жилищном строительстве производится с предоставлением местному исполнительному органу области (города республиканского значения, столицы) проектной компанией, кроме документов, указанных в пункте 2 настоящей статьи, разрешения на строительство или его этапа. 4. Учет договоров производится в течение пяти рабочих дней со дня подачи документов в местный исполнительный орган области (города республиканского значения, столицы). 5. В случае одностороннего отказа 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.

Сноска. Статья 11 с изменениями, внесенными Законом РК от 11.07.2009 № 183 (вводятся в действие с 22.10.2009).

Статья 12. Исполнение обязательств

1. Уплата дольщиком цены договора производится путем внесения платежей в установленные договором сроки.

2. Обязательства дольщика считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денег и принятия доли в жилом доме (жилом здании) в соответствии с договором о долевом участии в жилищном строительстве.

3. 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).

4. Обязательства банка-агента считаются исполненными с момента перечисления проектной компании денег с депозитов дольщиков в соответствии с договором о долевом участии в жилищном строительстве и возвращения денег в размере накопленного вознаграждения дольщикам.

5. 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 о долевом участии в жилищном строительстве.

6. 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.

Сноска. Статья 12 в редакции Закона РК от 11.07.2009 № 183 (вводится в действие с 22.10.2009).

Статья 13. Изменение и расторжение договора

1. По соглашению застройщика, проектной компании, дольщика и банка-агента условия договора могут быть изменены после его заключения, если договором и (или) дополнительными соглашениями к нему предусмотрены случаи и условия его изменения. 1-1. 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 о долевом участии в жилищном строительстве.

1-2. При расторжении договора о долевом участии в жилищном строительстве в случаях, предусмотренных пунктом 1-1 настоящей статьи, банк-агент возвращает дольщику деньги с депозита дольщика и деньги в размере накопленного вознаграждения. 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.

При такой уступке изменения к договору о долевом участии в жилищном строительстве или дополнительное соглашение должны содержать информацию о стоимости, по которой дольщик уступает, а новый дольщик приобретает право требования доли в жилом здании по договору о долевом участии в жилищном строительстве. 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 построенном жилом доме (жилом здании). 4. В случае нарушения обязательных условий договора о долевом участии в жилищном строительстве 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 настоящего Закона, а также возмещения убытков в соответствии с Гражданским кодексом Республики Казахстан.

Сноска. Статья 13 с изменениями, внесенными законами РК от 11.07.2009 № 183 (вводятся в действие с 22.10.2009); от 16.11.2009 № 200-IV (вводятся в действие с 01.01.2010).

Статья 14. Передача доли в жилом доме (жилом здании)

Сноска. Заголовок статьи 14 в редакции Закона РК от 11.07.2009 № 183 (вводится в действие с 22.10.2009).

1. Проектная компания обязана передать дольщику его долю в построенном жилом доме (жилом здании) не позднее срока, который предусмотрен договором.

Передача проектной компанией доли в жилом доме (жилом здании) и принятие ее дольщиком осуществляются сторонами по передаточному акту. 2. Передача дольщику его доли в жилом доме (жилом здании) осуществляется

проектной компанией не ранее получения им разрешения на ввод в эксплуатацию жилого здания. 3. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию всего жилого здания проектная компания вправе досрочно исполнить обязательства по передаче долей в жилом доме (жилом здании) соответствующим дольщикам. 4. Дольщик, получивший письменное уведомление проектной компании о завершении строительства и готовности доли в жилом доме (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 в жилом доме (жилом здании) вправе потребовать от проектной компании указать в передаточном акте несоответствие его доли в жилом доме (жилом здании) требованиям, указанным в настоящем Законе или в договоре, либо отказаться от подписания передаточного акта. При этом проектная компания обязана внести в передаточный акт данные сведения. 6. Если иное не установлено договором, при уклонении дольщика от принятия своей доли в жилом доме (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) проектная компания по истечении четырнадцати рабочих дней со дня, предусмотренного договором для передачи соответствующей доли в жилом доме (жилом здании), вправе расторгнуть договор.

Сноска. Статья 14 с изменениями, внесенными Законом РК от 11.07.2009 № 183 (вводятся в действие с 22.10.2009).

Статья 14-1. Технический надзор

1. Проектная компания для осуществления технического надзора обязана привлечь организацию по оказанию инжиниринговых услуг в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

2. Отчеты организации по оказанию инжиниринговых услуг представляются застройщику, проектной компании и банку-агенту в случае, если он выступает в качестве инвестора.

Сноска. Закон дополнен статьей 14-1 в соответствии с Законом РК от 11.07.2009 № 183 (вводится в действие с 22.10.2009).

Статья 15. Особенности рекламы, связанной с организацией долевого участия в жилищном строительстве

1. Застройщик до получения проектной компанией лицензии на деятельность по организации строительства жилых зданий за счет привлечения денег

дольщиков имеет право осуществлять рекламу проекта строительства жилого здания без права заключения договоров о долевом участии в жилищном строительстве.

2. Запрещается реклама для привлечения денег дольщиков в банк-агент в период приостановления действия лицензии проектной компании на деятельность по организации строительства жилых зданий за счет привлечения денег дольщиков местными исполнительными органами областей (города республиканского значения, столицы).

Сноска. Статья 15 в редакции Закона РК от 11.07.2009 № 183 (вводится в действие с 22.10.2009).

Статья 16. Нарушение требований к организации долевого участия в жилищном строительстве

В случае предоставления застройщиком и проектной компанией неполной и недостоверной информации, установленной настоящим Законом, дольщик вправе обратиться в суд с иском о признании сделки недействительной.

Сноска. Статья 16 в редакции Закона РК от 11.07.2009 № 183 (вводится в действие с 22.10.2009).

Статья 17. Ответственность сторон по договору о долевом участии в жилищном строительстве

1. В случае нарушения проектной компанией предусмотренного договором срока передачи дольщику его доли в жилом доме (жилом здании) проектная компания уплачивает дольщику - физическому лицу неустойку (пеню) в размере 0,1 процента от суммы, уплаченной дольщиком по договору долевого участия в жилищном строительстве, за каждый день просрочки.

Если дольщиком является юридическое лицо, то проектная компания уплачивает неустойку (пеню) в размере, установленном договором о долевом участии в жилищном строительстве.

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 проектной компанией, по своему выбору вправе потребовать от застройщика в согласованный сторонами срок:

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

3. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа дольщик уплачивает проектной компании неустойку (пеню) в размере 0,1 процента за каждый день просрочки от суммы, подлежащей уплате дольщиком в установленный договором период, путем внесения на депозит дольщика в банке-агенте.

4. Дольщик в силу договора о долевом участии в жилищном строительстве не несет ответственности за финансовые и прочие риски застройщика, проектной компании и инвестора при осуществлении строительства жилого здания.

В случае невозможности проектной компанией завершить строительство и (или) передать долю в жилом доме (жилом здании) банк-агент возвращает дольщику деньги с депозита дольщика и деньги в размере накопленного вознаграждения.

Сноска. Статья 17 в редакции Закона РК от 11.07.2009 № 183 (вводится в действие с 22.10.2009).

Статья 18. Ответственность за нарушение законодательства Республики Казахстан о долевом участии в жилищном строительстве

Нарушение законодательства Республики Казахстан о долевом участии в жилищном строительстве влечет ответственность, установленную законами Республики Казахстан.

Статья 19. Переходные положения

1. Действие настоящего Закона не распространяется на отношения долевого участия в жилищном строительстве, которые возникли до введения в действие настоящего Закона. 2. Если разрешение на очередной этап строительства жилого здания путем долевого участия было выдано застройщику до введения в действие настоящего Закона, то положения, предусмотренные настоящим Законом, на застройщика не распространяются.

Статья 20. Введение в действие настоящего Закона

Настоящий Закон вводится в действие с 1 января 2007 года.

П р е з и д е н т
Республики Казахстан