

О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросам долевого участия в жилищном строительстве

Закон Республики Казахстан от 11 июля 2009 года № 183-IV

Статья 1. Внести изменения и дополнения в следующие законодательные акты Республики Казахстан:

1. В Кодекс Республики Казахстан об административных правонарушениях от 30 января 2001 года (Ведомости Парламента Республики Казахстан, 2001 г., № 5-6, ст. 24; № 17-18, ст. 241; № 21-22, ст. 281; 2002 г., № 4, ст. 33; № 17, ст. 155; 2003 г., № 1-2, ст. 3; № 4, ст. 25; № 5, ст. 30; № 11, ст. 56, 64, 68; № 14, ст. 109; № 15, ст. 122, 139; № 18, ст. 142; № 21-22, ст. 160; № 23, ст. 171; 2004 г., № 6, ст. 42; № 10, ст. 55; № 15, ст. 86; № 17, ст. 97; № 23, ст. 139, 140; № 24, ст. 153; 2005 г., № 5, ст. 5; № 7-8, ст. 19; № 9, ст. 26; № 13, ст. 53; № 14, ст. 58; № 17-18, ст. 72; № 21-22, ст. 86, 87; № 23, ст. 104; 2006 г., № 1, ст. 5; № 2, ст. 19, 20; № 3, ст. 22; № 5-6, ст. 31; № 8, ст. 45; № 10, ст. 52; № 11, ст. 55; № 12, ст. 72, 77; № 13, ст. 85, 86; № 15, ст. 92, 95; № 16, ст. 98, 102; № 23, ст. 141; 2007 г., № 1, ст. 4; № 2, ст. 16, 18; № 3, ст. 20, 23; № 4, ст. 28, 33; № 5-6, ст. 40; № 9, ст. 67; № 10, ст. 69; № 12, ст. 88; № 13, ст. 99; № 15, ст. 106; № 16, ст. 131; № 17, ст. 136, 139, 140; № 18, ст. 143, 144; № 19, ст. 146, 147; № 20, ст. 152; № 24, ст. 180; 2008 г., № 6-7, ст. 27; № 12, ст. 48, 51; № 13-14, ст. 54, 57, 58; № 15-16, ст. 62; № 20, ст. 88; № 21, ст. 97; № 23, ст. 114; № 24, ст. 126, 128, 129; 2009 г., № 2-3, ст. 7, 21; Закон Республики Казахстан от 4 мая 2009 года «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросам товарных бирж», опубликованный в газетах «Егемен Қазақстан» 8 мая 2009 г. и «Казахстанская правда» 9 мая 2009 г.; Закон Республики Казахстан от 4 мая 2009 года «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросам игорного бизнеса», опубликованный в газетах «Егемен Қазақстан» 8 мая 2009 г. и «Казахстанская правда» 9 мая 2009 г.):

статью 237-1 изложить в следующей редакции:

«Статья 237-1. Нарушение требований законодательного акта Республики Казахстан о долевом участии в жилищном строительстве

1. Нарушение застройщиком, проектной компанией требований законодательного акта Республики Казахстан о долевом участии в жилищном строительстве к содержанию информации о застройщике, проектной компании и об объекте строительства, а также порядка ее распространения либо распространение застройщиком, проектной компанией неточной, неполной или вводящей в заблуждение

и н ф о р м а ц и и -

влечет штраф на юридических лиц в размере от двухсот до трехсот месячных расчетных показателей.

2. Непредставление застройщиком, проектной компанией местному исполнительному органу области (города республиканского значения, столицы) сведений и отчетности, предусмотренных законами Республики Казахстан, либо представление ими недостоверных сведений и отчетности -

влечет штраф на юридических лиц в размере от двухсот до трехсот месячных расчетных показателей.

3. Действия (бездействие), предусмотренные частями первой и второй настоящей статьи, совершенные застройщиком повторно в течение года после наложения административного взыскания, - влекут штраф на юридических лиц в размере от трехсот пятидесяти до четырехсот месячных расчетных показателей.

4. Действия (бездействие), предусмотренные частями первой и второй настоящей статьи, совершенные проектной компанией повторно в течение года после наложения административного взыскания, а равно неустранение нарушений, предусмотренных частями первой и второй настоящей статьи, повлекших привлечение к административной ответственности, -

влекут приостановление действия лицензии на деятельность по организации строительства жилых зданий за счет привлечения денег дольщиков на срок до трех месяцев.»

2. В Земельный кодекс Республики Казахстан от 20 июня 2003 года (Ведомости Парламента Республики Казахстан, 2003 г., № 13, ст. 99; 2005 г., № 9, ст. 26; 2006 г., № 1, ст. 5; № 3, ст. 22; № 11, ст. 55; № 12, ст. 79, 83; № 16, ст. 97; 2007 г., № 1, ст. 4; № 2, ст. 18; № 14, ст. 105; № 15, ст. 106, 109; № 16, ст. 129; № 17, ст. 139; № 18, ст. 143; № 20, ст. 152; № 24, ст. 180; 2008 г., № 6-7, ст. 27; № 15-16, ст. 64; № 21, ст. 95; № 23, ст. 114; 2009 г., № 2-3, ст. 18):

пункт 4 статьи 32 дополнить частью второй следующего содержания:

«Данное правило не распространяется на случаи передачи права на земельный участок проектной компании для осуществления деятельности по организации строительства жилых домов (жилых зданий) за счет привлечения денег дольщиков в соответствии с законодательным актом Республики Казахстан о долевом участии в жилищном строительстве.»

3. В Закон Республики Казахстан от 20 ноября 1998 года «Об аудиторской деятельности» (Ведомости Парламента Республики Казахстан, 1998 г., № 22, ст.309; 2000 г., № 22, ст. 408; 2001 г., № 1, ст. 5; № 8, ст. 52; 2002 г., № 23-24, ст. 193; 2003 г., № 11, ст. 56; № 12, ст. 86; № 15, ст. 139; 2004 г., № 23, ст. 138; 2005 г., № 14, ст. 58; 2006 г., № 8, ст. 45; 2007 г., № 2, ст. 18; № 4, ст. 28; 2009 г., № 2-3, ст. 21):

часть первую пункта 2 статьи 5 дополнить абзацем пятнадцатым следующего содержания:

«застройщики и проектные компании в соответствии с Законом Республики Казахстан «О долевом участии в жилищном строительстве»».

4. В Закон Республики Казахстан от 19 декабря 2003 года «О рекламе» (Ведомости Парламента Республики Казахстан, 2003 г., № 24, ст. 174; 2006 г., № 15, ст. 92; № 16, ст. 102; 2007 г., № 12, ст. 88):

подпункт 7) статьи 14 изложить в следующей редакции:

«7) реклама жилых зданий 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).».

5. В Закон Республики Казахстан от 7 июля 2006 года «О долевом участии в жилищном строительстве» (Ведомости Парламента Республики Казахстан, 2006 г., № 16, ст. 101; 2007 г., № 2, ст. 18):

1) в п р е а м б у л е :

слова «со строительством» заменить словами «с деятельностью по организации строительства»;

слово «путем» заменить словами «за счет»;

2) статью 1 изложить в следующей редакции:

«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

н о л ь ;

6) разрешение на ввод в эксплуатацию - утверждение акта государственной приемочной комиссии о приемке жилого здания местными исполнительными органами областей (города республиканского значения, столицы), назначившими комиссию;

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 договора о долевом участии в жилищном строительстве в целях строительства жилых зданий;

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

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.»;

3) статью 3 изложить в следующей редакции:

«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) утверждение типового договора о долевом участии в жилищном строительстве;

4) утверждение правил осуществления учета договоров о долевом участии в жилищном строительстве.» ;

4) дополнить статьей 3-1 следующего содержания:

«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) запрашивает информацию у местных исполнительных органов областей (города республиканского значения, столицы) для изучения и анализа вопросов долевого участия в жилищном строительстве ;

3) разрабатывает типовой договор о долевом участии в жилищном строительстве;

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

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

6) разрабатывает и вносит в Правительство Республики Казахстан предложения по дальнейшему совершенствованию государственной политики в сфере долевого участия в жилищном строительстве.» ;

5) статьи 4 , 5 и 6 изложить в следующей редакции:

«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.

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.

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.»;

б) дополнить статьей 6-1 следующего содержания:
«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 лицензировании.

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 ц и к л ;
- 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 утверждения акта ввода 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.»;

7) статью 7 изложить в следующей редакции:

«Статья 7. Договор о долевом участии в жилищном строительстве

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

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 (

ж и л о м

з д а н и и) ;

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 дольщиков, 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.»;

8) в статье 8 :

заголовок изложить в следующей редакции:

«Статья 8. Информация, предоставляемая застройщиком и проектной
компанией» ;

в пункте 1 :

в абзаце первом слово «предоставляет» заменить словами «и проектная компания предоставляют» ;

подпункт 1) изложить в следующей редакции:

«1) о наименовании и местонахождении застройщика и проектной компании;»;

дополнить подпунктом 1-1) следующего содержания:

«1-1) об учредителях застройщика и проектной компании с указанием:

наименования юридического лица-учредителя;

фамилии, имени, отчества (при его наличии) физического лица-учредителя;»;

подпункт 2) дополнить словами «и проектной компании»;

в подпункте 5) :

после слова «застройщиком» дополнить словами «и проектной компанией»;

слова «, при его наличии» исключить;

подпункт 6) изложить в следующей редакции:

«6) лицензию проектной компании на деятельность по организации строительства жилых зданий за счет привлечения денег дольщиков;»;

в подпункте 7) :
слово «двух» заменить словом «трех»;
слова «, при их наличии» исключить;
подпункт 9) после слова «застройщика» дополнить словами «или проектной
к о м п а н и и » ;

в п у н к т е 2 :
в подпункте 2) слова «проектной документацией» заменить словами «проектной (проектно-сметной) документацией»;

подпункт 4) после слова «объектах» дополнить словом «строительства»;

9) статьи 9 и 10 изложить в следующей редакции:

«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 Правительством Республики Казахстан, подлежит учету и считается заключенным с момента такого
у ч е т а .

2. Обязательными условиями договора о долевом участии в жилищном
с т р о и т е л ь с т в е я в л я ю т с я :

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)
д о л ь щ и к у ;

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 ж и л и щ н о м с т р о и т е л ь с т в е ;

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;

6) указание размера неустойки (пени) в случае нарушения проектной компанией предусмотренного договором срока передачи дольщику его доли в жилом доме (жилом
з д а н и и) ;

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.

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.»;

10) в статье 11 :

в пункте 1 :

после слова «изменения» дополнить словами «и (или) дополнения»;

слова «уполномоченных органах» заменить словами «местном исполнительном органе области (города республиканского значения, столицы)»;

в пункте 2 :

в части первой слово «застройщиком» заменить словами «проектной компанией в течение пяти рабочих дней со дня заключения договора или дополнительного соглашения» ;

часть вторую изложить в следующей редакции:

«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).»;

в пункте 3 слова «уполномоченному органу застройщиком» заменить словами «местному исполнительному органу области (города республиканского значения, столицы) проектной компанией»;

пункт 4 изложить в следующей редакции:

«4. Учет договоров производится в течение пяти рабочих дней со дня подачи документов в местный исполнительный орган области (города республиканского значения, столицы).»;

в пункте 5:

слова «уполномоченный орган» заменить словами «местный исполнительный орган области (города республиканского значения, столицы)»;

в предложении втором слова «другую сторону» заменить словами «другие стороны»;

11) статью 12 изложить в следующей редакции:

«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.»;

12) в статье 13:

в пункте 1:

в части первой слова «и дольщика» заменить словами «, проектной компании, дольщика и банка-агента»;

часть вторую исключить;

дополнить пунктами 1-1 и 1-2 следующего содержания:

«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 с л у ч а я х :

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 в о з н а г р а ж д е н и я . » ;

в пункте 3 слово «здании» заменить словами «доме (жилом здании)»;

1 3) в с т а т ь е 1 4 :

заголовок изложить в следующей редакции:

«Статья 14. Передача доли в жилом доме (жилом здании)»;

в п у н к т е 1 :

слова «Застройщик обязан», «застройщиком» заменить соответственно словами «Проектная компания обязана», «проектной компанией»;

слово «здании» заменить словами «доме (жилом здании)»;

после слова «доли» дополнить словами «в жилом доме (жилом здании)»;

в п у н к т е 2 :

после слова «доли» дополнить словами «в жилом доме (жилом здании)»;

слово «застройщиком» заменить словами «проектной компанией»;

в п у н к т е 3 :

слово «застройщик» заменить словами «проектная компания»;

после слова «долей» дополнить словами «в жилом доме (жилом здании)»;

в п у н к т е 4 :

слово «застройщика» заменить словами «проектной компании»;

слово «здании» заменить словами «доме (жилом здании)»;

в п у н к т е 5 :

после слова «доли» дополнить словами «в жилом доме (жилом здании)»;

слова «застройщика», «застройщик обязан» заменить соответственно словами «проектной компании», «проектная компания обязана»;

в п у н к т е 6 :

слово «здании» заменить словами «доме (жилом здании)»;

слово «застройщик» заменить словами «проектная компания»;

слово «десяти» заменить словом «четырнадцати»;

после слов «соответствующей доли» дополнить словами «в жилом доме (жилом здании)» ;

слова «и вернуть деньги дольщику, кроме неустойки (пени), причитающейся согласно договору застройщику в возмещение убытков, понесенных им из-за этого» и с к л ю ч и т ь ;

14) дополнить статьей 14-1 следующего содержания:

«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.» ;

15) статьи 15 , 16 и 17 изложить в следующей редакции:

«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) .

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

1. 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.

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

с т р о и т е л ь с т в е .

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.».

6. В Закон Республики Казахстан от 11 января 2007 года «О лицензировании» (Ведомости Парламента Республики Казахстан, 2007 г., № 2, ст. 10; № 20, ст. 152; 2008 г., № 20, ст. 89; № 23, ст. 114; № 24, ст. 128, 129; 2009 г., № 2-3, ст. 16, 18; Закон Республики Казахстан от 4 мая 2009 года «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросам товарных бирж», опубликованный в газетах «Егемен Қазақстан» 8 мая 2009 г. и «Казахстанская правда» 9 мая 2009 г.) :

- 1) подпункт 2) пункта 2 статьи 9 изложить в следующей редакции:
«2) разовые - на занятие определенной хозяйственной операцией в пределах разрешенного срока, объема, веса или количества (в натуральном либо денежном выражении), а также на занятие видами деятельности в сфере игорного бизнеса в пределах срока, установленного Законом Республики Казахстан «Об игорном бизнесе», и на занятие деятельностью по организации строительства жилых зданий за счет привлечения денег дольщиков в пределах объема, установленного Законом Республики Казахстан «О долевом участии в жилищном строительстве»»;
- 2) пункт 5 статьи 42 дополнить частью четвертой следующего содержания:
«Условия и порядок выдачи лицензий на деятельность по организации строительства жилых зданий за счет привлечения денег дольщиков определяются Законом Республики Казахстан «О долевом участии в жилищном строительстве»».

С т а т ь я 2 .

1. Настоящий Закон вводится в действие по истечении трех месяцев после его первого официального опубликования.

2. Действие настоящего Закона не распространяется на отношения долевого участия в жилищном строительстве между дольщиком и застройщиком, получившим лицензию на привлечение денег дольщиков для организации строительства жилых зданий до введения в действие настоящего Закона.

П р е з и д е н т

Республики Казахстан

Н. Назарбаев

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