

Об утверждении типовой формы договора о предоставлении гарантии

Приказ Министра национальной экономики Республики Казахстан от 28 июля 2016 года № 343. Зарегистрирован в Министерстве юстиции Республики Казахстан 31 августа 2016 года № 14179.

В соответствии с подпунктом 3) статьи 5 Закона Республики Казахстан от 7 апреля 2016 года "О долевом участии в жилищном строительстве" **ПРИКАЗЫВАЮ:**

1. Утвердить прилагаемую типовую форму договора о предоставлении гарантии.
2. Комитету по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства Министерства национальной экономики Республики Казахстан в установленном законодательством порядке обеспечить:
 - 1) государственную регистрацию настоящего приказа в Министерстве юстиции Республики Казахстан;
 - 2) направление копии настоящего приказа в печатном и электронном виде на официальное опубликование в периодические печатные издания и информационно-правовую систему "Эділет" в течение десяти календарных дней после его государственной регистрации в Министерстве юстиции Республики Казахстан, а также в Республиканский центр правовой информации в течение пяти рабочих дней со дня получения зарегистрированного приказа для включения в эталонный контрольный банк нормативных правовых актов Республики Казахстан;
 - 3) размещение настоящего приказа на интернет-ресурсе Министерства национальной экономики Республики Казахстан;
 - 4) в течение десяти рабочих дней после государственной регистрации настоящего приказа в Министерстве юстиции Республики Казахстан представление в Юридический департамент Министерства национальной экономики Республики Казахстан сведений об исполнении мероприятий, предусмотренных подпунктами 1), 2) и 3) настоящего пункта.

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

4. Настоящий приказ вводится в действие с 10 октября 2016 года и подлежит официальному опубликованию.

Министр
национальной экономики
Республики Казахстан

К. Бишимбаев

Утверждена приказом Министра
национальной экономики

Типовая форма договора о предоставлении гарантии

Сноска. Типовая форма - в редакции приказа Министра индустрии и инфраструктурного развития РК от 30.09.2020 № 504 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

город _____ " ____ " _____ 20 ____ года

Единый оператор жилищного строительства (далее – Единый оператор), в лице _____, действующего на основании _____ с одной стороны, _____, именуемое в дальнейшем "Застройщик", в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны и _____, именуемое в дальнейшем "Уполномоченная компания", в лице _____, действующего на основании _____, с третьей стороны, далее совместно именуемые "Стороны", а по отдельности "Сторона", в соответствии с требованиями Закона Республики Казахстан от 7 апреля 2016 года "О долевом участии в жилищном строительстве", (далее – Закон), заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем.

Глава 1. Предмет договора

1. Единый оператор обязуется обеспечить организацию завершения строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов при наступлении гарантийного случая, а также передачу доли от Уполномоченной компании к дольщикам по договорам долевого участия в жилищном строительстве (далее - Гарантия).

Сноска. Пункт 1 - в редакции приказа Министра промышленности и строительства РК от 25.08.2025 № 315 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

2. Объектом Договора являются обязательства Уполномоченной компании по строительству многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов по проекту _____ (далее - Проект), включая строительство инженерных сетей, в том числе наружных, систем и оборудования, благоустройство и озеленение в пределах территорий, отведенных под строительство многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов, приемки его в эксплуатацию, в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан, не позднее _____.

Сноска. Пункт 2 - в редакции приказа Министра промышленности и строительства РК от 25.08.2025 № 315 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Глава 2. Условия предоставления Гарантии

3. Застройщик и Уполномоченная компания соответствуют требованиям, установленным в статье 8 Закона.

4. Решения и договоры, заключение которых предшествует заключению настоящего Договора:

1) Положительное решение Единого оператора о заключении договора о предоставлении гарантии (Протокол № ____ от "____" _____ 20__ года);

2) Договор об оказании инжиниринговых услуг в сфере долевого участия в жилищном строительстве от "____" _____ 20__ года №____, заключенный между Единым оператором, Уполномоченной компанией и инжиниринговой компанией;

3) Договор залога земельного участка/прав на земельный участок/прав на объект незавершенного строительства от "____" _____ 20__ года №____, заключенный между Уполномоченной компанией и Единым оператором;

4) Договор залога акций/доли участия в уставном капитале от "____" _____ 20__ года №____, заключенный между Застройщиком и Единым оператором;

5) Договор доверительного управления акциями/долями участия в уставном капитале от "____" _____ 20__ года №____, заключенный между Единым оператором и Застройщиком;

6) Договор строительного подряда от "____" _____ 20__ года №____, заключенный между Уполномоченной компанией и Подрядчиком (Генеральным подрядчиком);

7) исключен приказом Министра промышленности и строительства РК от 25.08.2025 № 315 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Сноска. Пункт 4 с изменением, внесенным приказом Министра промышленности и строительства РК от 25.08.2025 № 315 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Глава 3. Гарантийный взнос

5. Уполномоченная компания обязуется уплатить Единому оператору гарантийный взнос в размере _____ (сумма цифрами и прописью) тенге в срок, не позднее 3 (трех) банковских дней с момента заключения настоящего Договора.

6. Гарантийный взнос, уплаченный Уполномоченной компанией возврату не подлежит.

7. Сумма гарантийного вноса подлежит пересмотру в сторону увеличения на сумму, определенной согласно Методике определения размера гарантийного вноса, утверждаемой в соответствии с подпунктом 8) статьи 5 Закона в течение действия настоящего Договора, в случае:

1) удорожания проектной стоимости в связи с увеличением стоимости строительно-монтажных работ по результатам комплексной вневедомственной экспертизы на десять и более процентов в течение действия договора о предоставлении гарантии;

2) удорожания проекта строительства на стоимость устройства наружных инженерных сетей;

3) общего удорожания строительных материалов и работ, предусмотренных проектно-сметной документацией.

Единым оператором допускается уменьшение обязательств по гарантии соразмерно разнице между стоимостью незавершенного строительства на момент выдачи гарантии Единого оператора и суммой незавершенного строительства на последнюю отчетную дату, подтвержденной отчетом об оценке.

Сноска. Пункт 7 - в редакции приказа Министра промышленности и строительства РК от 25.08.2025 № 315 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

8. При досрочном расторжении договора о предоставлении гарантии Единый оператор возвращает часть гарантийного вноса уполномоченной компании, равную величине, исчисляемой пропорционально не истекшему на дату расчета сроку действия гарантии по договору о предоставлении гарантии.

При этом договор о предоставлении гарантии может быть расторгнут только после расторжения всех договоров о долевом участии в жилищном строительстве и возврата внесенных денег по договору о долевом участии в жилищном строительстве дольщикам.

Сноска. Пункт 8 - в редакции приказа Министра промышленности и строительства РК от 25.08.2025 № 315 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Глава 4. Гарантийный случай и ответственность по Гарантии

9. Решение Единого оператора о возможном наступлении гарантийного случая принимается по результатам:

1) мониторинга строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов;

2) ежемесячных и иных отчетов инжиниринговой компании;

3) информации, полученной от уполномоченной компании, уполномоченного органа в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности;

4) письменного обращения дольщика (дольщиков).

Сноска. Пункт 9 с изменением, внесенным приказом Министра промышленности и строительства РК от 25.08.2025 № 315 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

10. При поступлении информации о возможном наступлении гарантийного случая Единого оператора:

1) осуществляет проверку информации о неисполнении или ненадлежащем исполнении обязательств уполномоченной компанией по строительству многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов в срок не позднее десяти рабочих дней со дня поступления информации;

2) направляет запрос Застройщику, Уполномоченной компании о разъяснении указанной информации в срок не позднее трех рабочих дней со дня поступления информации.

Застройщик, Уполномоченная компания предоставляют разъяснения, возражения (при наличии) с приложением подтверждающих документов в срок не позднее трех рабочих дней со дня поступления соответствующего запроса Единого оператора.

Сноска. Пункт 10 с изменением, внесенным приказом Министра промышленности и строительства РК от 25.08.2025 № 315 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

11. В случае установления факта наступления гарантийного случая, Единый оператор в течение трех рабочих дней принимает решение о признании гарантийным случаем одного или нескольких из следующих случаев:

1) нарушение срока приемки в эксплуатацию многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов. Допускается перенос приема в эксплуатацию многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов не более чем на 5 месяцев от срока, указанного в проектно-сметной документации объекта строительства;

2) использование денег в нарушение требований статьи 20 Закона, не возмещенных Застройщиком и (или) Уполномоченной компанией, подрядчиком (генеральным подрядчиком) на банковский счет Уполномоченной компании в течение пятнадцати рабочих дней со дня установления инжиниринговой компанией указанного факта;

3) несостоятельность Застройщика - установленная вступившим в законную силу решением суда неспособность застройщика в полном объеме удовлетворить требования, определенные Законом Республики Казахстан "О реабилитации и банкротстве", по деятельности, не связанной со строительством многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов.

Сноска. Пункт 11 - в редакции приказа Министра промышленности и строительства РК от 25.08.2025 № 315 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

12. Ответственность Единого оператора по Договору наступает с момента наступления гарантийного случая. Размер ответственности Единого оператора по Договору равен сумме, необходимой для завершения строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов.

Сноска. Пункт 12 - в редакции приказа Министра промышленности и строительства РК от 25.08.2025 № 315 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Глава 5. Порядок исполнения обязательств Единым оператором

13. При наступлении гарантийного случая, Единого оператора осуществляет следующие мероприятия:

1) при положительном решении о признании фактов неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств уполномоченной компанией по строительству многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов гарантийным случаем не позднее следующего рабочего дня после принятия решения Единого оператора уведомляет о наступлении гарантийного случая. Уведомление осуществляется посредством размещения текста соответствующего объявления на интернет-ресурсе Единого оператора и в других средствах массовой информации;

2) уведомляет Застройщика и Уполномоченную компанию о вступлении в силу договора доверительного управления голосующими акциями (долями участия в уставном капитале) Уполномоченной компании;

3) принимает решение о замене подрядчика (генерального подрядчика) путем расторжения действующего договора строительного подряда и заключения договора с другим подрядчиком (генеральным подрядчиком) в порядке, определяемом уполномоченным органом;

4) уведомляет банк второго уровня, в случае принятия решения о замене руководства Уполномоченной компании с приложением подтверждающих документов о назначении, а также документов с образцами подписей, документов, удостоверяющих личность лиц, уполномоченных подписывать платежные документы при совершении операций, связанных с ведением банковского счета Уполномоченной компании в банке второго уровня согласно договору доверительного управления голосующими акциями (долями участия в уставном капитале) Уполномоченной компании;

5) финансирует завершение строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов за счет собственных средств на условиях их платности, срочности и возвратности при недостаточности средств Уполномоченной компании. Оплата платежей за выполненные подрядчиком (генеральным подрядчиком) работы по договору подряда в соответствии с проектно-сметной документацией производится с банковского счета уполномоченной компании на основании актов выполненных работ, подтвержденных инжиниринговой компанией;

б) осуществляет дальнейший мониторинг за ходом завершения строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов, приемки его в эксплуатацию и передачи дольщикам долей.

Сноска. Пункт 13 - в редакции приказа Министра промышленности и строительства РК от 25.08.2025 № 315 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

14. В случае полного возмещения затрат Единого оператора из средств Уполномоченной компании, действие договора доверительного управления голосующих акций (долей участия в уставном капитале) Уполномоченной компании в соответствии с требованиями Закона прекращается.

15. В случае недостаточности средств Уполномоченной компании для возмещения средств (затрат) Единого оператора по завершению строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов, обязанность по их возмещению несет Застройщик по субсидиарной ответственности путем заключения договора о порядке погашения задолженности перед Единым оператором после подтверждения их обоснованности заключением независимой аудиторской компании.

Сноска. Пункт 15 - в редакции приказа Министра промышленности и строительства РК от 25.08.2025 № 315 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

16. В случае недостаточности средств Застройщика для возмещения средств (затрат) Единый оператор по завершению строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов по договору о порядке погашения задолженности после выполнения действий, предусмотренных пунктами 13, 14 и 15 настоящего Договора, Единый оператор инициирует процедуру банкротства Застройщика в соответствии с законодательством Республики Казахстан о реабилитации и банкротстве.

Сноска. Пункт 16 - в редакции приказа Министра промышленности и строительства РК от 25.08.2025 № 315 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

17. На требования Единого оператора по ненадлежащему исполнению договора о предоставлении гарантии сроки исковой давности не распространяются.

Глава 6. Обеспечение исполнения обязательств

18. На основании требований Закона, Единый оператор заключает:

с Уполномоченной компанией договор залога земельного участка, предназначенного для строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов вместе с объектом незавершенного строительства в соответствии с гражданским законодательством;

с Застройщиком:

договор залога голосующих акций (долями участия в уставном капитале) Уполномоченной компании в соответствии с гражданским законодательством;

договор доверительного управления голосующими акциями (долями участия в уставном капитале) Уполномоченной компании с отлагательным условием. Такой договор доверительного управления вступает в силу в случае наступления гарантийного случая.

Сноска. Пункт 18 - в редакции приказа Министра промышленности и строительства РК от 25.08.2025 № 315 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

19. Залоговые требования Единого оператора на предметы залога действуют до приемки многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан.

Сноска. Пункт 19 - в редакции приказа Министра промышленности и строительства РК от 25.08.2025 № 315 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

20. Договор о долевом участии в жилищном строительстве, проектно-сметная документация проекта строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов, а также договор подряда являются неотъемлемыми частями данного договора.

Сноска. Пункт 20 - в редакции приказа Министра промышленности и строительства РК от 25.08.2025 № 315 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Глава 7. Права и обязанности Единого оператора

21. Единый оператор вправе:

1) иметь беспрепятственный доступ на территорию объекта строительства с предварительным уведомлением Уполномоченной компании не позднее одного рабочего дня до предполагаемой даты посещения объекта с соблюдением требований законодательства Республики Казахстан по охране труда и технике безопасности;

2) запрашивать у Застройщика, Уполномоченной компании любую информацию по строительству многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов, в том числе о ходе строительства, заключенных договорах о долевом участии в жилищном строительстве и иную информацию, необходимую для осуществления функций, определенных Законом;

3) согласовать изменения в проектно-сметной документации;

4) осуществлять функции администратора – временного управляющего, временного администратора (через представителя) в соответствии с законодательством о реабилитации и банкротстве Республики Казахстан в отношении застройщика – должника;

5) организовать продажу не реализованных долей, а также голосующих акций (долей участия в уставном капитале) Уполномоченной компании для возмещения своих расходов по завершению строительства;

6) предъявлять требования к Застройщику, Уполномоченной компании о возмещении расходов Единого оператора, затраченных на завершение строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов, при наступлении гарантийного случая, после приемки многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов в эксплуатацию;

7) не продлевать срок строительства в случае несоблюдения Уполномоченной компанией плана мероприятий по устранению отставания строительно-монтажных работ (далее – СМР);

8) осуществлять иные полномочия, не противоречащие целям и задачам, определенным Законом.

9) запрашивать финансовую отчетность Застройщика и Уполномоченной компании на последний отчетный период (квартал, полугодие, год), с расшифровкой статей финансовой отчетности Застройщика и Уполномоченной компании, подписанную руководителем/главным бухгалтером Застройщика и Уполномоченной компании и заверенную печатью (при наличии) с приложением действующих договоров займа/финансовой помощи Уполномоченной компании и Застройщика с графиками погашений и указанием целевого предназначения, консолидированную финансовую отчетность юридического лица, являющегося акционером/участником Застройщика или финансовой отчетности аффилированных лиц Застройщика, и (или) Уполномоченной компании, и (или) генерального подрядчика, выписки с банковского счета Застройщика и Уполномоченной компании за период с начала строительства (при внесении изменений в проектную часть строительства либо условия предоставления гарантии Единого оператора, а также ухудшении финансового состояния Застройщика и (или) Уполномоченной);

10) запрашивать договоры на оказание услуг по проведению технического и финансового аудитов с независимыми организациями;

11) запрашивать данные по аффилированным лицам Застройщика и Уполномоченной компании.

Сноска. Пункт 21 с изменениями, внесенными приказами Министра промышленности и строительства РК от 25.08.2025 № 315 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 21.10.2025 № 445 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

22. Единый оператор обязуется:

1) организовать мероприятия по завершению строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов при наступлении гарантийного случая;

2) в соответствии с гражданским законодательством Республики Казахстан заключить договор с инжиниринговой компанией соответствующей требованиям, установленным в пункте 7 статьи 21 Закона, для оказания инжиниринговой услуги в сфере долевого участия в жилищном строительстве для обеспечения контроля за ходом строительства, соблюдения государственных нормативов в области архитектуры, градостроительства и строительства, а также целевого использования денег в соответствии с проектно-сметной документацией, а по объекту, по которому уполномоченной компанией строительство начато (ведется) на момент подачи заявки на заключение договора о предоставлении гарантии, заключить трехстороннее соглашение к заключенному между уполномоченной компанией и инжиниринговой компанией договору;

3) извещать местный исполнительный орган о фактах нарушения застройщиком, уполномоченной компанией и инжиниринговой компанией требований законодательства Республики Казахстан о долевом участии в жилищном строительстве не позднее одного рабочего дня с момента выявления нарушения;

4) размещать информацию о ходе строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов, в том числе отчеты инжиниринговой компании, на собственном интернет-ресурсе;

5) ежемесячно публиковать реестр договоров о предоставлении гарантии на собственном интернет-ресурсе на казахском и русском языках в порядке, определенном внутренними документами Единого оператора;

6) не допускать совершений коррупционных правонарушений, за исполнение своих функций в виде принятия любого вознаграждения, денег, ценных бумаг, иного имущества, права на имущество, выгод имущественного и не имущественного характера для себя или других лиц;

7) размещать на своем интернет-ресурсе документы, определяющие процесс выдачи гарантии;

8) проводить оценку сметной документации на этапе проверки документов по проекту строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов.

Сноска. Пункт 22 - в редакции приказа Министра промышленности и строительства РК от 25.08.2025 № 315 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Глава 8. Права и обязанности Застройщика, Уполномоченной компании

23. Застройщик и Уполномоченная компания вправе:

1) получать своевременную информацию о ходе выполнения обязательств Единого оператора по настоящему Договору;

2) при необходимости погашения задолженности Уполномоченной компании – возмещения Единому оператору вложенных средств – получить подтверждение независимой аудиторской организации;

3) Уполномоченная компания вправе заключать сделки и принимать иные обязательства, связанные только с реализацией Проекта.

24. Уполномоченная компания вправе погашать часть основного долга по банковскому займу путем перечисления суммы, не превышающей совокупную сумму оплаченных строительно-монтажных работ по строительству многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов, и фактического остатка денег на банковском счете уполномоченной компании за вычетом проектной стоимости

Сноска. Пункт 24 - в редакции приказа Министра промышленности и строительства РК от 25.08.2025 № 315 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

25. Застройщик и Уполномоченная компания обязаны предоставлять Единому оператору посредством информационных систем финансовую отчетность, в соответствии с требованиями законодательства Республики Казахстан о бухгалтерском учете и финансовой отчетности: Застройщик – ежегодно с аудиторским заключением, Уполномоченная компания – ежеквартально, в течение действия настоящего Договора.

Сноска. Пункт 25 - в редакции приказа Министра промышленности и строительства РК от 25.08.2025 № 315 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

26. Застройщик и Уполномоченная компания обязаны не допускать совершений коррупционных правонарушений в виде предоставления любого вознаграждения, денег, ценных бумаг, иного имущества, права на имущество, выгод имущественного и не имущественного характера лицу, уполномоченному на выполнение определенных функций и обязанностей по настоящему Договору.

27. Уполномоченная компания обязана:

1) обслуживаться в одном банке с Застройщиком и подрядчиком (генеральным подрядчиком);

2) предоставлять информацию по запросу Единого оператора по строительству Проекта, в том числе о ходе строительства, заключенных договорах долевого участия в жилищном строительстве и иную информацию, необходимую для осуществления функций, определенных настоящим Договором и Законом;

3) при изменении юридического адреса и (или) адреса места нахождения, наименования и (или) исполнительного органа, в течение трех рабочих дней письменно

уведомить Единый оператор о новых сведениях с предоставлением подтверждающих документов;

4) письменно согласовывать планируемые изменения и дополнения в проектно-сметную документацию с Единым оператором;

5) информировать Единого оператора о внесенных изменениях и дополнениях в проект в течение пяти рабочих дней со дня получения положительного заключения комплексной вневедомственной экспертизы на измененную проектно-сметную документацию;

6) незамедлительно сообщать Единому оператору о любых обстоятельствах, влекущих (могущих повлечь) прекращение действия гарантии;

7) письменно информировать дольщиков об ответственности за исполнение обязательства Единым оператором с получением согласия дольщика на гарантию со стороны Единого оператора;

8) заключать договоры долевого участия в жилищном строительстве согласно типовой форме, утвержденной уполномоченным органом в сфере долевого участия в жилищном строительстве в соответствии с подпунктом 2) статьи 5 Закона;

9) в случае отставания СМР по Проекту сроком на 30 (тридцать) календарных дней от утвержденного графика производства работ, в течение 5 (пяти) календарных дней разработать и согласовать с Единым оператором план мероприятий по устранению отставания СМР;

10) устранить отставание СМР по Проекту в строгом соответствии с планом мероприятий по устранению отставания СМР, разработанного и согласованного согласно требованиям подпункта 8) настоящего пункта.

11) обеспечить учет денег по банковскому счету в разрезе собственных денег, внесенных в соответствии с требованиями Закона, денег, полученных в оплату долей, в том числе в разрезе поступлений от каждого дольщика, а также заемных средств (при наличии), предоставленных в целях финансирования строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов, и соблюдать целевое расходование денег в соответствии с требованиями пункта 8 статьи 20 Закона;

11-1) открыть не более одного текущего счета в национальной валюте только в одном банке второго уровня;

11-2) открыть текущий счет в иностранной валюте в банке второго уровня с кредитным рейтингом не ниже "B+", присвоенным одним из рейтинговых агентств. При наличии рейтингов от нескольких рейтинговых агентств применяется наименьший

12) в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней после подписания настоящего Договора предоставить инжиниринговой компании дополнительную авторизацию (

согласование) всех платежных документов с банковского счета Уполномоченной компании для надлежащего контроля за целевым использованием денег в соответствии с требованиями Закона;

13) в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней после подписания настоящего Договора предоставить письменное согласие банку на предоставление Единому оператору выписок о движении денег по банковскому счету Уполномоченной компании;

14) осуществлять реализацию долей в многоквартирном жилом доме или комплексе индивидуальных жилых домов при условии наличия проектно-сметной документации на строительство инженерных сетей, в том числе наружных, систем и оборудования, благоустройство и озеленение в пределах территорий, отведенных под строительство многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов;

15) при реализации доли в многоквартирном жилом доме или в комплексе индивидуальных жилых домов контрагентам застройщика и (или) уполномоченной компании в счет исполнения обязательств, в соответствии с пунктом 3 статьи 3 Закона, обеспечивать отражение информации о таких сделках в Единой информационной системе долевого участия в жилищном строительстве;

16) заключать с третьим(-ми) лицом(-ми) договора о финансовой помощи/займа (в том числе банковского займа), финансового лизинга/предоставление гарантии, поручительства/своего имущества в залог только после получения предварительного письменного согласия Единого оператора;

17) при изменении условий предоставления гарантии на завершение строительства подписывать соответствующие дополнительные соглашения к договорам долевого участия и вносить соответствующие данные в единой информационной системе долевого участия в жилищном строительстве;

18) ежеквартально предоставлять данные по аффилированным лицам (связанным сторонам);

19) реализовывать единицу площади доли в многоквартирном жилом доме или комплексе индивидуальных жилых домов не ниже стоимости, определяемой соотношением проектной стоимости к общей площади многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов;

20) при реализации единицы площади доли в многоквартирном жилом доме или комплексе индивидуальных жилых домов ниже цены, указанной в заявленном плане продаж, а также при реализации доли в многоквартирном жилом доме или комплекса индивидуальных жилых домов, согласно пункту 3 статьи 3 Закона, уведомлять Единого оператора в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней;

21) для мониторинга строительства обеспечить подключение электроэнергии и интернета, для установки на Проекте камер видеонаблюдения Единого оператора;

22) обращаться к Единому оператору с вопросом о продлении сроков строительства с полным пакетом документов не менее чем за 15 (пятнадцать) рабочих дней;

23) предоставить Единому оператору доступ к 1С Бухгалтерии при обращении с вопросом о продлении сроков строительства.

Сноска. Пункт 27 с изменениями, внесенными приказами Министра промышленности и строительства РК от 25.08.2025 № 315 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования); от 21.10.2025 № 445 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Глава 9. Ответственность Сторон

28. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, принятых по Договору, Стороны несут ответственность в порядке, установленном настоящим Договором и законодательством Республики Казахстан. В случае нарушения условий настоящего Договора, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан и условиями настоящего Договора.

29. Убытки, причиненные одной из Сторон неисполнением или ненадлежащим исполнением своих обязательств по настоящему Договору, взыскиваются в полной сумме.

30. В случае несвоевременного подписания договора о порядке погашения задолженности перед Единым оператором и (или) несвоевременной оплаты, Застройщик, Уполномоченная компания уплачивают пеню на сумму выплат в размере базовой ставки Национального Банка Республики Казахстан, от суммы, подлежащей возмещению, за каждый день просрочки, включая день выплаты.

Сноска. Пункт 30 - в редакции приказа Министра индустрии и инфраструктурного развития РК от 31.03.2021 № 146 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

31. Средства Единого оператора, вложенные в завершение строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов при наступлении гарантийного случая, подлежат возмещению (возврату) Уполномоченной компанией, после завершения строительства многоквартирного жилого дома и/или комплекса индивидуальных жилых домов, из средств, вырученных от продажи жилых или нежилых помещений, а также из денег после реализации залога Застройщика - доли участия в уставном капитале Уполномоченной компании.

Сноска. Пункт 31 - в редакции приказа Министра промышленности и строительства РК от 25.08.2025 № 315 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

32. В случае недостаточности средств Уполномоченной компании для возмещения средств (затрат) Единого оператора по завершению строительства многоквартирного

жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов, обязанность по их возмещению несет Застройщик по субсидиарной ответственности путем заключения договора о порядке погашения задолженности перед Единым оператором после подтверждения их обоснованности заключением независимой аудиторской компании. Средства Единого оператора, затраченные на закупку услуг независимой аудиторской компании, должны быть возмещены Уполномоченной компанией/Застройщиком в полном объеме.

Сноска. Пункт 32 - в редакции приказа Министра промышленности и строительства РК от 25.08.2025 № 315 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

33. В случае недостаточности средств Застройщика для возмещения средств (затрат) Единого оператора по завершению строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов по договору о порядке погашения задолженности, Единый оператор инициирует процедуру банкротства Застройщика в соответствии с законодательством Республики Казахстан о реабилитации и банкротстве.

Сноска. Пункт 33 - в редакции приказа Министра промышленности и строительства РК от 25.08.2025 № 315 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Глава 10. Обстоятельства непреодолимой силы

34. Стороны Договора освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если надлежащее исполнение явилось невозможным вследствие обстоятельств непреодолимой силы.

35. Непреодолимой силой являются, включая, но не ограничиваясь следующие обстоятельства: стихийные бедствия, военные действия, акты органов государственной власти и управления, препятствующие или запрещающие исполнение для одной из Сторон условий настоящего Договора.

36. Сторона, в случае возникновения обстоятельств, влекущих невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору, обязана не позднее трех рабочих дней после возникновения этого события, письменно известить другую Сторону с предоставлением подтверждающих документов, заверенных уполномоченным органом Республики Казахстан.

37. В случае, если обстоятельства непреодолимой силы будут длиться более 30 (тридцати) календарных дней, любая из сторон вправе расторгнуть настоящий Договор. При этом Стороны в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента расторжения настоящего Договора обязаны произвести взаиморасчеты по фактически выполненным работам и произведенной оплате.

Глава 11. Заключительные положения

38. Все изменения и (или) дополнения к настоящему Договору действительны только в том случае, если они совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными представителями Сторон.

39. Гарантия прекращается в случае внесения изменений в Проект, влекущих увеличение ответственности или иные неблагоприятные последствия для Единого оператора без его предварительного письменного согласия.

40. В случае принятия Единого оператора дополнительной ответственности по гарантии, Сторонами подписывается дополнительное соглашение к настоящему Договору.

41. Все споры и разногласия между Сторонами, возникающие из настоящего Договора или связанные с ним, разрешаются путем переговоров, а при не достижении соглашения – судами Республики Казахстан.

42. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Республики Казахстан.

43. Настоящий Договор является основанием для заключения Уполномоченной компанией договоров о долевом участии в жилищном строительстве с дольщиками с целью привлечения денег дольщиков.

Глава 12. Срок действия Договора

44. Договор вступает в силу с даты уплаты Уполномоченной компанией гарантийного взноса и действует до полного и надлежащего исполнения Сторонами всех обязательств.

45. Договор составлен на казахском и русском языках, в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. По одному экземпляру для каждой из Сторон.

46. Корреспонденция, отправляемая Сторонами в рамках настоящего Договора, предоставляется в письменной форме (на фирменном бланке, подписанная уполномоченными лицами, и по необходимости в электронной форме) и рассматривается в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента получения Сторонами корреспонденции, за исключением уведомлений, для рассмотрения которых предусмотрен особый порядок в соответствии с настоящим Договором.

47. Корреспонденция считается должным образом полученной, с даты:

1) отметки канцелярии/делопроизводителя Стороны;

2) получения уведомления о получении или через 5 (пять) рабочих дней после сдачи на почту/курьеру в конверте, адресованном соответствующей Стороне по нижеуказанному адресу, когда она отправлена по почте либо курьерской связью:

Для Единого оператора:

Акционерное общество " _____ "

Вниманию:

Руководителя юридического лица

Адрес:

Электронная почта:

Для Застройщика/Уполномоченной компании:

Акционерное общество/Товарищество с ограниченной ответственностью " _____ "

Вниманию:

Руководителя юридического лица

Республика Казахстан,

Телефон: _____.

Телефакс: _____.

Электронная почта: _____.

48. В случае изменения адресов и реквизитов любой из Сторон, указанных в главе 13 настоящего Договора, соответствующая Сторона письменно извещает другую Сторону. При отсутствии такого извещения корреспонденция, направленная по адресам и реквизитам, указанным в настоящем Договоре, считается надлежащим образом полученной.

49. Стороны могут направлять корреспонденцию, носящую информативный характер, посредством факсимильной связи и/или электронной почты другой Стороне.

При этом Сторона-отправитель обязана подтвердить направление корреспонденции другой Стороне. Подтверждение считается осуществленным надлежащим образом:

посредством факсимильной связи – путем приложения текста корреспонденции с отметкой принимающей Стороны о получении, либо наличия соответствующей выписки факсимильного аппарата;

по электронной почте – после получения уведомления о прочтении либо направления ответного сообщения о получении электронного письма.

Глава 13. Юридические адреса и банковские реквизиты Сторон

50. Уполномоченная компания:

Наименование, бизнес-идентификационный номер (далее – БИН)

Юридический (фактический) адрес:

Телефон: _____.

Телефакс: _____.

Банковские реквизиты:

идентификационный код клиента (далее – ИКК)

бизнес-идентификационный код (далее – БИК)

Код

Место печати (при наличии)

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