



Об утверждении типовой формы договора о предоставлении гарантии долевого участия в жилищном строительстве в рамках реновации

Приказ Министра промышленности и строительства Республики Казахстан от 26 марта 2026 года № 128. Зарегистрирован в Министерстве юстиции Республики Казахстан 30 марта 2026 года № 38231

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

1. Утвердить прилагаемую типовую форму договора о предоставлении гарантии долевого участия в жилищном строительстве в рамках реновации.

2. Комитету по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства Министерства промышленности и строительства Республики Казахстан в установленном законодательством порядке обеспечить:

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

2) размещение настоящего приказа на интернет-ресурсе Министерства промышленности и строительства Республики Казахстан после его официального опубликования.

3. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на курирующего вице-министра промышленности и строительства Республики Казахстан.

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

*Министр промышленности
и строительства
Республики Казахстан*

Е. Нагаспаев

Приложение к приказу
Министра промышленности
и строительства
Республики Казахстан
от 26 марта 2026 года № 128

Типовая форма договора о предоставлении гарантии долевого участия в жилищном строительстве в рамках реновации

город _____ "___" _____ 20__ года

Единый оператор жилищного строительства (далее – Единый оператор), от лица которого выступает _____, действующий на основании _____, с одной стороны, _____, именуемое в дальнейшем "Застройщик", от лица которого выступает _____, действующий на основании _____

____, со второй стороны, _____, именуемое в дальнейшем "Уполномоченная компания", от лица которого выступает _____, действующий на основании _____, с третьей стороны, и собственники объектов недвижимости, входящих в объект реновации, именуемые в дальнейшем "Собственники недвижимости" или "Дольщик в рамках реновации":

1) гражданин (-ка) Республики Казахстан _____ (ФИО), индивидуальный идентификационный номер: _____, удостоверение личности № _____ выдано " ____ " _____ 20 ____ года Министерством _____ Республики Казахстан, зарегистрирован(-а) по адресу: _____, номер телефона: _____, e-mail: _____ / наименование юридического лица _____, бизнес идентификационный номер: _____ зарегистрированное по адресу: _____, номер телефона: _____, e-mail: _____, являющийся собственником объекта недвижимости: _____ (квартира или иной объект недвижимости) с кадастровым номером _____, расположенным по адресу: _____, основание возникновения права собственности: _____ от " ____ " _____ года № " ____ " / гражданин(-ка) Республики Казахстан _____ (ФИО), индивидуальный идентификационный номер: _____, удостоверение личности № _____ выдано " ____ " _____ 20 ____ года Министерством _____ Республики Казахстан, зарегистрирован(-а) по адресу: _____, номер телефона: _____, e-mail: _____, действующий(-ая) на основании доверенности " ____ " _____ 20 ____ года от лица собственника объекта недвижимости: _____ (квартира или иной объект недвижимости) с кадастровым номером _____, расположенным по адресу: _____, основание возникновения права собственности: _____ от " ____ " _____ 20 ____ года № " ____ " гражданина(-ки) Республики Казахстан _____, индивидуальный идентификационный номер: _____, удостоверение личности № _____ выдано " ____ " _____ 20 ____ года Министерством _____ Республики Казахстан, зарегистрирован(-а) по адресу: _____, номер телефона: _____, e-mail: _____, далее совместно именуемые "Стороны", а по отдельности "Сторона", в соответствии с требованиями Закона Республики Казахстан "О долевом участии в жилищном строительстве" (далее – Закон), а также принимая во внимание Договор о реновации в рамках гарантии от " ____ " _____ года (далее – Договор реновации) заключили настоящий Договор о предоставлении гарантии долевого участия в жилищном строительстве в рамках реновации (далее – Договор) о нижеследующем.

Глава 1. Предмет договора

1. Единый оператор обязуется обеспечить организацию завершения строительства многоквартирного жилого дома при наступлении гарантийного случая, а также передачу доли в многоквартирном жилом доме от Уполномоченной компании к дольщикам в рамках реновации по договорам долевого участия в жилищном строительстве в рамках реновации (далее – Гарантия).

2. Объектом Договора являются обязательства Уполномоченной компании и Застройщика по строительству многоквартирного жилого дома по планируемому к разработке проекту " _____ " (указывается наименование проекта строительства) (далее – Проект), соответствующего проекту детальной планировки, включая строительство инженерных сетей, в том числе наружных, систем и оборудования, благоустройство и озеленение в пределах территорий, отведенных под строительство многоквартирного жилого дома, приемки его в эксплуатацию, в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, не позднее _____.

3. Реализация Проекта должна осуществляться на объекте реновации – " _____ ", определенного постановлением Акимата города _____ №__ от " ____ " _____ 20__ года (далее – Объект реновации), и соответствовать следующим характеристикам:

1) площадь земельного участка, на котором будет осуществляться строительство Проекта _____ не менее _____;

2) площадь застройки _____;

3) индикативная стоимость Проекта _____;

4) индикативное число этажей _____

5) класс комфортности _____;

6) индикативная общая площадь _____;

7) индикативный объем здания _____;

8) индикативная жилая площадь _____;

9) индикативная площадь нежилых помещений _____;

10) индикативная площадь парковочных мест _____;

11) индикативная площадь балкона, лоджии _____;

12) индикативное количество квартир _____;

однокомнатных – _____, с общей площадью от __ до __ кв.м.;

двухкомнатных – _____, с общей площадью от __ до __ кв.м.;

трехкомнатных – _____, с общей площадью от __ до __ кв.м.;

четырёхкомнатных - _____, с общей площадью от __ до __ кв.м.;

13) индикативное количество помещений, комнат _____;

14) фундамент - _____;

15) стены - _____;

16) кровля - _____;

17) фасад - _____;

18) вид отопления - _____;

4. В целях реализации механизма реновации аварийного и ветхого жилья между Единым оператором, Уполномоченной компанией и Застройщиком заключается электронный Договор о реновации, в котором определяются порядок и условия реализации Проекта в рамках Гарантии.

5. Уполномоченная компания в течение 3 месяцев со дня подписания Договора о реновации в рамках гарантии обеспечивает подписание между Уполномоченной компанией, всеми Собственниками недвижимости Объекта реновации и Застройщиком электронного Соглашения в рамках реализации проекта реновации.

6. Уполномоченная компания в течение 3 месяцев со дня подписания Договора о реновации в рамках гарантии обеспечивает подписание между Уполномоченной компанией, всеми Собственниками недвижимости Объекта реновации и Застройщиком электронного Договора о предоставлении гарантии долевого участия в жилищном строительстве в рамках реновации, к которому в последующем присоединяется Единый оператор путем подписания Договора о присоединении к Договору о предоставлении гарантии долевого участия в жилищном строительстве в рамках реновации по форме, согласно приложению к настоящему Договору, при условии соблюдения всех требований настоящего Договора.

7. До присоединения Единым оператором к настоящему Договору Уполномоченная компания предоставляет в залог Единому оператору денежные средства в сумме, эквивалентной стоимости жилища, в которое будут переселены собственники объекта реновации и (или) недвижимого имущества, входящего в объект реновации, но не менее тридцати процентов от заявленной проектной стоимости.

8. До присоединения Единым оператором к настоящему Договору Уполномоченная компания предоставляет в залог Единому оператору акции/доли участия в уставном капитале Уполномоченной компании путем подписания договора залога, а также заключает договор доверительного управления акциями/долями участия в уставном капитале Уполномоченной компании.

9. Собственники недвижимости предоставляют Единому оператору в залог следующие объекты недвижимости, расположенные в объекте реновации путем подписания договора залога с дальнейшей их регистрацией:

9.1. гражданин(-ка) Республики Казахстан _____ (ФИО), индивидуальный идентификационный номер: _____, / наименование юридического лица _____, бизнес идентификационный номер: _____,

являющийся собственником объекта недвижимости: _____ (квартира или иной объект недвижимости) с кадастровым номером _____, расположенным по адресу: _____;

9.2. ...

9.3. ...

10. После регистрации залога на объекты недвижимости Собственники недвижимости с согласия Единого оператора без снятия обременения передают в собственность Уполномоченной компании объекты недвижимости, перечисленные в пункте 9.

11. Объекты недвижимости, перечисленные в пункте 9 Договора, являются исчерпывающими, иных собственников по Объекту реновации не имеется, и передаются в залог Единому оператору с целью обеспечения исполнения обязательств Уполномоченной компанией перед Единым оператором по Договору после государственной регистрации прав собственности Уполномоченной компании на данные объекты недвижимости и заключения дополнительного соглашения к договору залога в связи с переменой лиц в обязательстве.

12. Уполномоченная компания обязана предоставить временное жилье собственникам объекта реновации и (или) недвижимого имущества входящего в объект реновации в размере, определенном порядке предоставления уполномоченной компанией временного жилья и (или) осуществить компенсационную выплату собственникам объекта реновации и (или) недвижимого имущества входящего в объект реновации на весь срок строительства и реализации Проекта с учетом продления срока строительства.

13. После присоединения Единым оператором к настоящему Договору и вступления его в силу Уполномоченная компания не позднее _____ месяцев проводит мероприятия по прекращению кондоминиума в Объекте реновации (при наличии), получения всех необходимых разрешений на снос ветхого/аварийного жилого дома, проведению изыскательских работ, оформлению земельного участка под ветхим/аварийным домом, изменению его идентификационных характеристик и целевого назначения, объединению земельных участков.

После завершения указанных мероприятий, но не позднее _____ месяцев со дня вступления в силу настоящего Договора Уполномоченная компания и Застройщик обязаны приступить к началу строительства многоквартирного жилого дома в соответствии с проектно-сметной документацией в нормативные сроки строительства.

14. Уполномоченная компания обязуется передать в залог Единому оператору земельный участок, предназначенный для строительства Объекта реновации.

15. Уполномоченная компания в срок до _____ 20____ года обеспечивает строительство многоквартирного жилого дома по Проекту и при наличии зарегистрированного акта приема в эксплуатацию в течение 60 календарных дней

передает Собственникам недвижимости по Договору о передаче доли в многоквартирном жилом доме собственникам недвижимости следующие доли – жилое помещение в соответствии договором о долевом участии в жилищном строительстве в рамках реновации:

1) _____ (ФИО), индивидуальный идентификационный номер: _____, его долю – жилое помещение, жилая площадь которого составляет не менее _____ квадратных метров;

2)

16. Настоящий договор теряет свою силу в случае, если один из Собственников недвижимости отказался передать квартиру или нежилое помещение в Объекте реновации в пользу Уполномоченной компании. В таком случае, объекты недвижимости по которым государственная регистрация прав была уже произведена в пользу Уполномоченной компании от других Собственников недвижимости, то такая регистрация подлежит отмене и квартиры или нежилые помещения в Объекте реновации должны быть возвращены Уполномоченной компанией таким Собственникам недвижимости.

Глава 2. Условия предоставления Гарантии

17. Застройщик и Уполномоченная компания соответствуют требованиям, установленным в статье 8-1 Закона.

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

1) Положительное решение Единого оператора о заключении договора о реновации (Протокол № ___ от " ___ " _____ 20__ года);

2) Договор о реновации в рамках гарантии;

3) Соглашение в рамках реализации проекта реновации;

4) Заключению Договора присоединения к Договору о предоставлении гарантии долевого участия в жилищном строительстве в рамках реновации:

5) Договор залога акций/доли участия в уставном капитале, заключенный между Застройщиком и Единым оператором;

6) Договор доверительного управления акциями/долями участия в уставном капитале, заключенный между Единым оператором и Застройщиком;

7) Договор залога банковского вклада, заключенный между Единым оператором, Уполномоченной компанией и банком второго уровня.

Глава 3. Гарантийный взнос

19. 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.

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

21. В случае увеличения проектной стоимости по результатам экспертизы проектно-сметной документации Проекта, а также в связи с увеличением стоимости строительно-монтажных работ по результатам экспертизы проектно-сметной документации Проекта на десять и более процентов в течение действия настоящего Договора сумма гарантийного взноса подлежит пересмотру в сторону увеличения на сумму, определенной согласно Методике определения размера гарантийного взноса, утверждаемой в соответствии с подпунктом 8) статьи 5 Закона.

Глава 4. Гарантийный случай и ответственность по Гарантии

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

- 1) мониторинга исполнения Договора и строительства Объекта реновации;
- 2) ежемесячных и иных отчетов инжиниринговой компании;
- 3) информации, полученной от Уполномоченной компании, уполномоченного органа в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности;
- 4) письменного обращения дольщика (дольщиков) и (или) дольщика (дольщиков) в рамках реновации.

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

- 1) осуществляет проверку информации о неисполнении или ненадлежащем исполнении обязательств уполномоченной компанией, предусмотренных Договором, а также по строительству Объекта реновации 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.

24. 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. Допускается перенос приема в эксплуатацию многоквартирного жилого дома 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 кредиторов, определенные статьей 5 Закона Республики Казахстан "О реабилитации и банкротстве", по деятельности, не связанной со строительством многоквартирного жилого дома.

25. Ответственность Единого оператора по Договору наступает с момента наступления гарантийного случая.

Глава 5. Исполнения обязательств Единым оператором

26. При наступлении гарантийного случая, Единый оператор осуществляет мероприятия предусмотренные пунктом 1 статьи 38 Закона.

27. Для завершения строительства Объекта реновации Единый оператор в соответствии с приказом Министра промышленности и строительства Республики Казахстан от 25 декабря 2025 года № 551 "Об утверждении Правил выбора Единым оператором жилищного строительства подрядчика (генерального подрядчика)" (зарегистрирован в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов за № 37716) выбирает подрядчика (генерального подрядчика) либо привлекает третье лицо (инвестора) путем заключения договора о совместной деятельности, вкладом которого являются денежные средства или иные ресурсы инвестора.

28. 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.

29. В случае недостаточности средств Уполномоченной компании для возмещения средств (затрат) Единого оператора по реализации строительства и завершению строительства Объекта реновации, 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.

30. В случае недостаточности средств Застройщика для возмещения средств (затрат) Единый оператор по завершению строительства Объекта реновации по договору о порядке погашения задолженности после выполнения действий, предусмотренных пунктами 26, 28 и 29 настоящего Договора, Единый оператор инициирует процедуру

банкротства Застройщика в соответствии с законодательством Республики Казахстан о реабилитации и банкротстве.

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

Глава 6. Обеспечение исполнения обязательств

32. На основании требований Закона Единый оператор заключает:

с Уполномоченной компанией:

- договор залога земельного участка, предназначенного для строительства Объекта реновации в соответствии с гражданским законодательством;

- договор залога денежных средств в сумме, эквивалентной стоимости жилища, в которое будут переселены собственники объекта реновации и (или) недвижимого имущества, входящего в объект реновации, но не менее тридцати процентов от заявленной проектной стоимости;

- договор залога квартир или нежилых помещений, переданных от Собственников недвижимости, в Объекте реновации, который прекращается после передачи в залог земельного участка;

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.

33. Залоговые требования Единого оператора действуют до приемки Объекта реновации в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

34. Договор о долевом участии в жилищном строительстве в рамках реновации, Договор присоединения к Договору о предоставлении гарантии долевого участия в жилищном строительстве в рамках реновации по форме, согласно приложению к настоящему Договору, проектно-сметная документация проекта строительства многоквартирного жилого дома, а также договор подряда являются неотъемлемыми частями данного договора.

Глава 7. Права и обязанности Единого оператора

35. 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 Объекта реновации, в том числе о ходе строительства, заключенных договорах о долевом участии в жилищном строительстве в рамках реновации 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 в Объекте реновации, 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 Объекта реновации, при наступлении гарантийного случая, после приемки Объекта реновации;

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.

12) в рамках данного Договора вносить изменения и дополнения путем заключения дополнительного соглашения с Застройщиком и Уполномоченной компанией без участия Дольщика в рамках реновации по основаниям, предусмотренным в Главе 9 настоящего Договора.

36. Единый оператор обязуется:

1) организовать мероприятия по реализации строительства и завершению строительства Объекта реновации 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 сфере архитектуры, градостроительства и строительства, а также целевого использования денег в соответствии с проектно-сметной документацией;

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

4) размещать информацию о ходе строительства Объекта реновации, 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.

Глава 8. Права и обязанности Застройщика, Уполномоченной компании

37. 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.

4) в рамках данного договора вносить изменения и дополнения путем заключения дополнительного соглашения с Единым оператором и Застройщиком к настоящему договору без участия Дольщика в рамках реновации по основаниям, предусмотренным в Главе 9 настоящего Договора.

38. Уполномоченная компания вправе погашать часть основного долга по банковскому займу путем перечисления суммы, не превышающей совокупную сумму оплаченных строительно-монтажных работ по строительству Объекта реновации, и фактического остатка денег на банковском счете уполномоченной компании за вычетом проектной стоимости.

39. Застройщик и Уполномоченная компания обязаны предоставлять Единому оператору 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.

40. 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 неимущественного характера лицу, уполномоченному на выполнение определенных функций и обязанностей по настоящему Договору.

41. 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 9) 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 Объекте реновации, в том числе в разрезе поступлений от каждого дольщика, а также заемных средств (при наличии), предоставленных в целях финансирования строительства Объекта реновации, и соблюдать целевое расходование денег в соответствии с требованиями пункта 8 статьи 20 Закона;

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

13) 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

14) 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;

15) 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;

16) осуществлять реализацию долей в Объекте реновации 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;

17) при реализации доли в Объекте реновации 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;

18) уведомлять Единого оператора о заключении с третьим(-ми) лицом(-ми) договора о финансовой помощи/займа (в том числе банковского займа), финансового лизинга/предоставление гарантии, поручительства/своего имущества в залог;

19) 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;

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

21) реализовывать единицу площади доли в Объекте реновации не ниже стоимости, определяемой соотношением проектной стоимости к общей площади Объекта реновации;

22) при реализации единицы площади доли в Объекте реновации ниже цены, указанной в заявленном плане продаж, а также при реализации доли в Объекте реновации, согласно пункту 3 статьи 3 Закона, уведомлять Единого оператора в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней;

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

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

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

26) уведомить Собственников недвижимости о присоединении к Договору Единого оператора;

27) обеспечить постановку в залог Единому оператору объектов недвижимости в соответствии с пунктом 10 Договора;

28) обеспечить заключение Собственником недвижимости договора передачи объектов недвижимости в соответствии с пунктом 9 Договора;

29) заключить с собственником недвижимости договор долевого участия в рамках реновации;

30) предоставить Единому оператору правоустанавливающие идентификационные документы, подтверждающие право частной собственности либо право временного (возмездного) землепользования Уполномоченной компании на земельный участок, справку о зарегистрированных правах (обременениях) на недвижимое имущество и его технических характеристиках (с портала "электронное правительство") в срок до - ;

31) предоставить Единому оператору акт сноса зданий и сооружений, прошедшего учет и регистрацию в местном исполнительном органе, осуществляющем функции в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, по месту нахождения объекта недвижимости, прошедший государственную регистрацию прекращения права в связи со сносом недвижимого имущества, в срок до - ;

32) предоставить Единому оператору отчет независимой оценочной компании об оценке движимого и недвижимого имущества, решение уполномоченного органа уполномоченной компании о передаче Единому оператору в залог земельного участка и/или права землепользования с незавершенным строительством (при наличии) с его детальным описанием (заверенная печатью уполномоченной компании (при наличии) в срок до - ;

33) заключить с Единым оператором договор залога земельного участка в срок до - _____;

34) предоставить Единому оператору электронные копии архитектурно – планировочного задания на проектирование, выкопировка из проекта детальной планировки, технические условия, схемы трасс наружных инженерных сетей в срок до - _____;

35) предоставить Единому оператору письмо – согласование местного исполнительного органа эскиза (эскизного проекта) в срок до - _____;

36) предоставить Единому оператору проектно-сметную документацию по проекту строительства многоквартирного жилого дома, включая строительство инженерных сетей, в том числе наружных, систем и оборудования, благоустройство и озеленение в пределах территорий, отведенных под строительство многоквартирного жилого дома (в электронном виде в формате PDF (Portable Document Format), а также сметную документацию в универсальном формате представления исходных данных и результатов расчета локальных ресурсных смет (KENML) с положительным заключением комплексной вневедомственной экспертизы, либо письма-разрешения от правообладателя и автора проекта на получение проектно-сметной документации по заявленному проекту (при прохождении проекта государственной комплексной вневедомственной экспертизы) в срок до - ;

37) предоставить Единому оператору договор, заключенный между уполномоченной компанией и подрядчиком (генеральным подрядчиком) с утвержденным планом производства строительно-монтажных работ в срок до - _____;

38) заключить с Единым оператором и инжиниринговой компанией договор инжиниринговых услуг в срок до - _____.

39) предоставить Единому оператору документы о начале строительно-монтажных работ (уведомление и талон о приеме уведомления о начале строительно-монтажных работ, договор авторского надзора) в срок до - _____ ;

Глава 9. Особые условия

42. Единый оператор, Уполномоченная компания и Застройщик вправе внести изменения в настоящий Договор без участия Дольщика в рамках реновации в следующих исключительных случаях:

1) Изменение наименования проекта;

2) Изменение стоимости проекта;

3) Изменение суммы гарантийного взноса, уплачиваемой Уполномоченной Компанией;

4) Изменение срока строительства и иных сроков, предусмотренных Договором;

5) Изменение реквизитов сторон;

43. Дольщик в рамках реновации подписанием настоящего Договора выражает безусловное согласие и не возражает на внесение Единым оператором, Уполномоченной компанией и Застройщиком изменений в настоящий Договор без участия Дольщиком в рамках реновации по основаниям, предусмотренных в пункте 42 настоящего Договора.

Глава 10. Ответственность Сторон

44. 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.

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

46. 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.

47. Средства Единого оператора, вложенные в завершение строительства Объекта реновации при наступлении гарантийного случая, подлежат возмещению (возврату)

Уполномоченной компанией, после завершения строительства Объекта реновации, из средств, вырученных от продажи жилых или нежилых помещений, а также из денег после реализации залога Застройщика – доли участия в уставном капитале Уполномоченной компании.

48. В случае недостаточности средств Уполномоченной компании для возмещения средств (затрат) Единого оператора по завершению строительства Объекта реновации, 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.

49. В случае недостаточности средств Застройщика для возмещения средств (затрат) Единого оператора по завершению строительства Объекта реновации по договору о порядке погашения задолженности, Единый оператор инициирует процедуру банкротства Застройщика в соответствии с законодательством Республики Казахстан о реабилитации и банкротстве.

Глава 11. Обстоятельства непреодолимой силы

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

51. 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.

52. 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.

53. 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 12. Заключительные положения

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

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

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

57. 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 по месту регистрации Единого оператора.

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

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

60. Дольщик в рамках реновации подтверждает и не возражает против внесения изменений и/или дополнений в настоящий Договор без его участия по основаниям, предусмотренных в Главе 9 настоящего Договора.

Глава 13. Срок действия Договора

61. Договор вступает в силу с момента государственной регистрации передачи права собственности Уполномоченной компании на квартиры и нежилые помещения в объекте реновации, перечисленные в пункте 9 настоящего Договора и регистрации залога на них в пользу Единого оператора и действует до полного и надлежащего исполнения Сторонами всех обязательств.

62. Договор составлен на казахском и русском языках в электронном виде.

63. 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.

64. 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

Адрес:

Телефон: _____.

Электронная почта: _____.

65. 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.

66. 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:

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

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

Глава 14. Юридические адреса и банковские реквизиты Сторон

67. Уполномоченная компания:

Наименование, бизнес-идентификационный номер (далее – БИН)

Юридический (фактический) адрес:

Телефон: _____.

Банковские реквизиты:

идентификационный код клиента (далее – ИКК)

бизнес-идентификационный код (далее – БИК)

Банк:

Руководитель Уполномоченной компании или Уполномоченное лицо, действующее

от имени Уполномоченной компании

ФИО (при наличии) подпись

Место печати (при наличии)

68. Единый оператор:

Наименование, БИН

Юридический (фактический) адрес:

Телефон: _____.

Банковские реквизиты:

ИКК

БИК

Банк:

Руководитель Единого оператора или Уполномоченное лицо, действующее от имени Единого оператора

ФИО (при наличии) подпись

Место печати (при наличии)

69. Застройщик:

Наименование, БИН

Юридический (фактический) адрес:

Телефон: _____.

Банковские реквизиты:

ИКК

БИК

Банк:

Руководитель организации (Застройщик) или Уполномоченное лицо, действующее от имени организации

ФИО (при наличии) подпись

Место печати (при наличии)

70. Собственники недвижимости:

1) _____;

.....

Приложение
к Типовой форме договора
о предоставлении гарантии
долевого участия
в жилищном строительстве
в рамках реновации

Договор о присоединении к договору о предоставлении гарантии долевого участия в жилищном строительстве в рамках реновации

г. _____ " _ " _____ 20 г.

Акционерное общество "Казахстанская Жилищная Компания",
БИН _____, в лице _____,
действующего на основании устава, именуемое в дальнейшем
"Присоединяющаяся сторона", являющееся Единым оператором жилищного
строительства,
принимая во внимание:

- 1) Положительное решение Единого оператора о заключении договора о реновации (Протокол № ___ от " ___ " _____ 20__ года);
 - 2) Договор о реновации в рамках гарантии от " ___ " _____ 20__ года №;
 - 3) Договор о предоставлении гарантии долевого участия в жилищном строительстве в рамках реновации от " ___ " _____ 20__ года № _____;
- выражает свое безусловное согласие о нижеследующем:

1. Правовая природа договора

1.1. Настоящий договор о присоединении (далее – Договор) заключен в соответствии со статьей 389 Гражданского кодекса Республики Казахстан и определяет условия присоединения Присоединяющейся стороны к условиям Договора о предоставлении гарантии долевого участия в жилищном строительстве в рамках реновации от " ___ " _____ 20__ года №__ (далее – Договор о предоставлении гарантии).

1.2. Присоединение осуществляется в полном объеме и без каких-либо оговорок, путем подписания настоящего Договора.

1.3. Условия Договора, к которому осуществляется присоединение, являются едиными для всех лиц, присоединяющихся к ним, и не подлежат изменению по инициативе Присоединяющейся стороны.

2. Предмет договора

2.1. Присоединяющаяся сторона настоящим подтверждает свое согласие и присоединяется ко всем условиям Договора о предоставлении гарантии.

2.2. Договор о предоставлении гарантии регулирует отношения Сторон, связанные с реализацией механизма реновации ветхого и/или аварийного жилья в рамках Проекта _ _____.

2.3. С момента подписания настоящего Договора Договор о предоставлении гарантии становится обязательным для Присоединяющейся стороны в полном объеме, как если бы она являлась его первоначальной стороной.

3. Порядок присоединения

3.1. Присоединение к Договору о предоставлении гарантии осуществляется путем подписания настоящего Договора без внесения изменений и (или) дополнений в его условия.

3.2. Подписывая настоящий Договор, Присоединяющаяся сторона подтверждает, что:

ознакомлена с условиями Договора о предоставлении гарантии;

понимает правовые последствия присоединения;

принимает условия Договора о предоставлении гарантии добровольно и в полном объеме.

3.3. Неотъемлемой частью настоящего Договора является Договор о предоставлении гарантии, переданный Присоединяющейся стороне в электронной форме.

4. Права и обязанности

4.1. Присоединяющаяся сторона приобретает все права и несет все обязанности Единого оператора, предусмотренные Договором о предоставлении гарантии.

5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору и Договору о предоставлении гарантии Присоединяющаяся сторона несет ответственность в соответствии с законодательством Республики Казахстан и условиями Договора о предоставлении гарантии.

5.2. Присоединяющаяся сторона не вправе ссылаться на несогласие с отдельными условиями Договора о предоставлении гарантии как на основание освобождения от ответственности.

6. Срок действия

6.1. Настоящий Договор вступает с момента государственной регистрации передачи права собственности уполномоченной компании на квартиры и нежилые помещения в объекте реновации, перечисленные в пункте 9 Договора о предоставлении гарантии и регистрации залога на них в пользу Единого оператора и действует в течение срока действия Договора о предоставлении гарантии.

6.2. Прекращение действия Договора о предоставлении гарантии влечет прекращение действия настоящего Договора.

7. Заключительные положения

7.1. Все, что не урегулировано настоящим Договором, регулируется Договором о предоставлении гарантии и законодательством Республики Казахстан.

7.2. Настоящий Договор не может быть изменен или дополнен.

8. Реквизиты:

Присоединяющаяся сторона:

Единый оператор:

Наименование, БИН

Юридический (фактический) адрес:

Телефон: _____.

Банковские реквизиты:

ИКК

БИК

Банк:

Руководитель Единого оператора или Уполномоченное лицо,
действующее от имени Единого оператора

_____, _____
ФИО (при наличии) подпись

Место печати (при наличии)