

Об утверждении типовой формы договора о реновации в рамках гарантии

Приказ Министра промышленности и строительства Республики Казахстан от 1 апреля 2026 года № 133. Зарегистрирован в Министерстве юстиции Республики Казахстан 3 апреля 2026 года № 38298

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

1. Утвердить прилагаемую Типовую форму договора о реновации в рамках гарантии.

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 1 апреля 2026 года № 133

Типовая форма договора о реновации в рамках гарантии

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, далее совместно

именуемые "Стороны", а по отдельности "Сторона", в соответствии с требованиями Закона Республики Казахстан "О долевом участии в жилищном строительстве" (далее – Закон) заключили настоящий договор о реновации в рамках гарантии (далее – Договор) о нижеследующем.

Глава 1. Предмет договора

1. Предметом настоящего Договора является сотрудничество и взаимодействие сторон, направленные на реализацию механизмов реновации ветхого и/или аварийного жилья в городе _____.

2. В рамках реновации ветхого и/или аварийного жилья предполагается предоставление Единым оператором гарантии долевого участия в жилищном строительстве в рамках реновации, снос ветхого и/или аварийного жилья, строительство многоквартирного жилого дома.

3. Реновация ветхого и/или аварийного жилья осуществляется на Объекте реновации, определенного постановлением Акимата города _____ №__ от "___" _____ 20__ года, расположенного по адресу: _____ (далее – Объект реновации). Для этих целей разрабатывается Проект _____, который должен 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. Единый оператор обязуется присоединиться к электронному договору о предоставлении гарантии долевого участия в жилищном строительстве при выполнении Застройщиком и Уполномоченной компанией в течение 3 (трех) месяцев с даты подписания настоящего Договора следующих условий:

1) соответствия Застройщика и Уполномоченной компании, требованиям статьи 8-1 Закона;

2) подписания между Уполномоченной компанией и всеми собственниками имущества в объекте реновации и (или) недвижимого имущества, входящего в объект реновации, электронного Соглашения в рамках реализации проекта реновации, по форме утверждаемой Единым оператором в соответствии с его внутренними документами;

3) подписания всеми собственниками объекта реновации и (или) недвижимого имущества входящего в объект реновации, Застройщиком и Уполномоченной компанией в порядке установленном законодательством Республики Казахстан в сфере долевого участия в жилищном строительстве, электронного договора о предоставлении гарантии долевого участия в жилищном строительстве в рамках реновации по типовой форме, утвержденной уполномоченным органом, на жилищном портале Единого оператора;

4) наличия у Уполномоченной компанией средств на уплату гарантийного взноса в соответствии с требованиями Закона;

5) предоставления в залог Единому оператору 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;

6) наличия средств на предоставление временного жилья собственникам объекта реновации и (или) недвижимого имущества входящего в объект реновации в размере, определенном Правилами предоставления уполномоченной компанией временного жилья и (или) компенсационных выплат собственникам объекта реновации и (или) недвижимого имущества входящего в объект реновации с учетом продления срока строительства;

7) внесения сведений о всех собственниках имущества в объекте реновации и (или) недвижимого имущества входящего в объект реновации в единую информационную систему долевого участия в жилищном строительстве;

8) подписания между уполномоченной компанией и всеми собственниками имущества в объекте реновации и (или) недвижимого имущества, входящего в объект

реновации, изъявившими намерение получить долю в многоквартирном жилом доме, электронного договора долевого участия в жилищном строительстве в рамках реновации.

Присоединение Единого оператора к договору о предоставлении гарантии долевого участия в жилищном строительстве в рамках реновации осуществляется при положительной финансовой и юридической оценке Застройщика и Уполномоченной компании, предусмотренной Законом, проводимой Единым оператором.

5. Единый оператор осуществляет проверку документов в соответствии с приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 30 сентября 2016 года № 432 "Об утверждении Правил рассмотрения документов по проекту строительства многоквартирного жилого дома или комплекса индивидуальных жилых домов для заключения договора о предоставлении гарантии и договоров в рамках реновации" (зарегистрирован в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов за № 14312).

Глава 2. Права и обязанности Сторон

6. Обязанности Единого оператора:

1) подписать электронный договор о присоединении к договору о предоставлении гарантии долевого участия в жилищном строительстве в рамках реновации при соблюдении всех условий, указанных в настоящем Договоре и предусмотренных законодательством Республики Казахстан в сфере долевого участия в жилищном строительстве;

2) осуществлять контроль за соблюдением Застройщиком и Уполномоченной компанией всех условий, указанных в настоящем Договоре и предусмотренных законодательством Республики Казахстан в сфере долевого участия в жилищном строительстве.

7. Права Застройщика и Уполномоченной компании:

1) требовать от Единого оператора заключения договора о предоставлении гарантии долевого участия в жилищном строительстве в рамках реновации, в случае выполнения всех условий, указанных в настоящем Договоре и предусмотренных законодательством Республики Казахстан в сфере долевого участия в жилищном строительстве;

2) заключать с собственниками недвижимости Объекта реновации договор о предоставлении гарантии долевого участия в жилищном строительстве в рамках реновации в соответствии с настоящим Договором.

8. Обязанности Застройщика и Уполномоченной компании:

1) организовать работу по взаимодействию с собственниками недвижимости Объекта реновации, обеспечивая их права и законные интересы;

2) провести информационно-разъяснительную работу с собственниками недвижимости Объекта реновации, включая разъяснение характеристик Проекта, передаваемых долей в Проекте и правовых последствий участия в реновации;

Глава 3. Обстоятельства непреодолимой силы

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

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

11. 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.

12. 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 4. Заключительные положения

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

14. 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.

15. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Республики Казахстан в сфере долевого участия в жилищном строительстве.

Глава 5. Срок действия Договора

16. Договор вступает в силу с даты его подписания и действует до полного исполнения обязательства Сторонами.

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

18. 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.

19. Корреспонденция считается полученной должным образом, 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,

Адрес:

Телефон: _____.

Электронная почта: _____

20. В случае изменения адресов и реквизитов любой из Сторон, указанных в пункте 19 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.

21. Стороны направляют 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;

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

ФИО (при наличии) подпись

Место печати (при наличии)

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