

## **Статья 11. Договор о долевом участии в жилищном строительстве**

1. [Договор](#) о долевом участии в жилищном строительстве заключается в письменной форме и считается заключенным с момента его постановки на учет в местном исполнительном органе по месту нахождения многоквартирного жилого дома в порядке, предусмотренном статьей 12 настоящего Закона.
2. Стороны договора о долевом участии в жилищном строительстве должны информировать друг друга об изменении фактического адреса и (или) других персональных данных письменно в течение тридцати календарных дней.

## **Статья 12. Учет договоров о долевом участии в жилищном строительстве**

*В пункт 1 внесены изменения в соответствии с [Законом РК от 02.04.19 г. № 241-VI](#) ([см. стар. ред.](#))*

1. Договор о долевом участии в жилищном строительстве, вносимые изменения и (или) дополнения в него, а также договор об уступке права требования по нему подлежат учету в местном исполнительном органе по месту нахождения многоквартирного жилого дома по представлению уполномоченной компании с использованием [единой информационной системы](#) долевого участия в жилищном строительстве.
2. Учет договоров о долевом участии в жилищном строительстве осуществляется в соответствии с [правилами ведения учета договоров о долевом участии в жилищном строительстве, а также договоров о переуступке прав требований по ним](#), утвержденными уполномоченным органом.

## **Статья 13. Изменение и расторжение договора о долевом участии в жилищном строительстве**

1. В договор о долевом участии в жилищном строительстве после его заключения по согласию сторон могут быть внесены изменения и (или) дополнения в порядке, предусмотренном [гражданским законодательством](#) Республики Казахстан. В таких случаях дополнительные соглашения к договору о долевом участии в жилищном строительстве также подлежат учету в местных исполнительных органах.
2. Уступка дольщиком права требования по договору о долевом участии в жилищном строительстве допускается только после уплаты им цены договора или одновременно в случае согласия уполномоченной компании с переводом долга на нового дольщика в соответствии с [гражданским законодательством](#) Республики Казахстан в безналичном порядке.
3. Уступка дольщиком права требования по договору о долевом участии в жилищном строительстве допускается с момента учета договора о долевом участии в жилищном строительстве в местном исполнительном органе по месту нахождения многоквартирного жилого дома до момента подписания сторонами [передаточного акта](#) о передаче доли в построенном многоквартирном жилом доме.
4. В случае смерти дольщика - физического лица или объявления его умершим права и обязанности по договору о долевом участии в жилищном строительстве переходят к наследникам в соответствии с [гражданским законодательством](#) Республики Казахстан.

## **Статья 14. Права и обязанности дольщика**

1. Дольщик вправе:

- 1) получить информацию, определенную [статьей 22](#) настоящего Закона;
- 2) уступить права требования по договору о долевом участии в жилищном строительстве в порядке, определенном [гражданским законодательством](#) Республики Казахстан;
- 3) требовать надлежащего исполнения уполномоченной компанией условий договора о долевом участии в жилищном строительстве.

2. Дольщик обязан:

- 1) внести деньги на банковский счет уполномоченной компании в безналичном порядке в соответствии с договором о долевом участии в жилищном строительстве;
- 2) своевременно исполнять условия договора о долевом участии в жилищном строительстве;
- 3) принять долю в многоквартирном жилом доме при наличии зарегистрированного акта приемки многоквартирного жилого дома в эксплуатацию в течение тридцати календарных дней с момента получения дольщиком уведомления от уполномоченной компании с подписанием договора о передаче доли;
- 4) в случае изменения фактического адреса и (или) других персональных данных письменно уведомить уполномоченную компанию об этом в течение тридцати календарных дней.

## **Статья 15. Исполнение обязательств по договору о долевом участии в жилищном строительстве**

1. Оплата дольщиком стоимости доли, предусмотренной договором о долевом участии в жилищном строительстве, производится путем внесения платежей в установленные договором сроки на банковский счет уполномоченной компании.
2. Обязательства дольщика считаются исполненными с момента оплаты в полном объеме стоимости доли и принятия ее в многоквартирном жилом доме в соответствии с договором о долевом участии в жилищном строительстве.

*Пункт 3 изложен в редакции [Закона РК от 26.12.19 г. № 284-VI](#) ([см. стар. ред.](#))*

3. Обязательства застройщика и (или) уполномоченной компании по передаче доли в многоквартирном жилом доме считаются исполненными с момента приемки в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, подписания сторонами [договора](#) о передаче доли в многоквартирном жилом доме, а также проведения мероприятий в соответствии с жилищным законодательством Республики Казахстан.
4. Обязательства подрядчика (генерального подрядчика) по гарантийному сроку считаются исполненными после выполнения им обязательств по устранению возникших в период гарантийного срока нарушений соответствия показателей строительства

многоквартирного жилого дома, указанных в проектно-сметной документации и в договоре о долевом участии в жилищном строительстве.

5. Риск случайной гибели или случайного повреждения доли в возведенном многоквартирном жилом доме до ее фактической передачи дольщику несет уполномоченная компания. После фактической передачи доли в многоквартирном жилом доме риск случайной гибели или случайного повреждения переходит к дольщику.

## **Статья 16. Ответственность сторон по договору о долевом участии в жилищном строительстве**

1. Уполномоченная компания несет ответственность по обеспечению контроля за ходом и качеством строительства.

2. Уполномоченная компания на условиях, определенных в договоре о долевом участии в жилищном строительстве, распоряжается внесенными для строительства многоквартирного жилого дома деньгами и несет ответственность, предусмотренную законодательством Республики Казахстан или договором о долевом участии в жилищном строительстве, за:

- 1) целевое и своевременное использование денег дольщиков;
- 2) соблюдение требований нормативно-технических документов при строительстве объекта;
- 3) качество используемых строительных материалов, конструкций, оборудования и ведение строительно-монтажных работ;
- 4) сроки сдачи объекта в эксплуатацию;
- 5) передачу дольщику его доли.

3. Уполномоченная компания несет ответственность за выбор подрядчика (генерального подрядчика) путем предъявленных квалификационных требований.

4. Уполномоченная компания обязана уведомить по почте дольщика о неуплате очередного платежа. Такое уведомление должно быть осуществлено заказным письмом с описью вложения или вручено дольщику лично под расписку.

Для признания факта отказа дольщиком от исполнения договорных обязательств необходимо установление наличия не менее трех уведомлений о неуплате платежа (платежей) с общим сроком просрочки платежа (платежей) не менее трех месяцев.

5. В случае неуплаты дольщиком очередного платежа и отсутствия письменного обращения в течение срока, определенного пунктом 4 настоящей статьи, согласно условиям договора о долевом участии в жилищном строительстве уполномоченная компания вправе принять одно из следующих решений:

- 1) принять финансирование (деньги) от третьего лица на оплату такой доли с последующим оказанием содействия в оформлении уступки права требования (с возвратом прежнему дольщику внесенных денег);
- 2) расторгнуть договор и реализовать долю третьему лицу и в течение трех месяцев со дня приемки многоквартирного жилого дома в эксплуатацию возвратить дольщику

вырученные от продажи деньги либо обеспечить их хранение на банковском счете до обращения прежнего дольщика за ними.

## **Статья 17. Передача доли в многоквартирном жилом доме**

1. Уполномоченная компания обязана передать дольщику его долю в построенном многоквартирном жилом доме не позднее срока, который предусмотрен договором о долевом участии в жилищном строительстве.
2. Передача дольщику его доли в многоквартирном жилом доме осуществляется уполномоченной компанией после подписания [акта приемки](#) построенного многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.
3. После подписания акта приемки построенного многоквартирного жилого дома в эксплуатацию уполномоченная компания вправе досрочно исполнить обязательства по передаче долей в многоквартирном жилом доме дольщикам.
4. Уполномоченная компания обязана направить дольщику письмо о завершении строительства многоквартирного жилого дома в соответствии с договором о долевом участии в жилищном строительстве и о готовности доли к передаче, а также предупредить дольщика о необходимости принятия доли и о последствиях бездействия дольщика, предусмотренных договором о долевом участии в жилищном строительстве. Письмо должно быть направлено по почте заказным письмом и с уведомлением о получении адресатом почтового отправления или вручено дольщику лично под расписку.
5. Дольщик, получивший письменное уведомление уполномоченной компании о завершении строительства многоквартирного жилого дома и готовности доли в многоквартирном жилом доме к передаче, обязан приступить к ее принятию в предусмотренный договором о долевом участии в жилищном строительстве срок или, если такой срок не установлен, в течение десяти рабочих дней со дня получения указанного уведомления.
6. Дольщик, обнаруживший во время приемки результатов работы отступления в ней от проектно-сметной документации и договора о долевом участии в жилищном строительстве, вправе потребовать от уполномоченной компании в согласованный сторонами срок устранения выявленных недостатков.

Источник: **Закон Республики Казахстан от 7 апреля 2016 года № 486-V О долевом участии в жилищном строительстве**

(с [изменениями](#) по состоянию на 01.05.2023 г.)

<https://online.zakon.kz/>