Республики Казахстан «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан»;

1.12.**«День/дни»** - календарные дни на территории Республики Казахстан;

1.13.**«Договор»** - настоящий гражданско-правовой договор, заключенный Сторонами в соответствии с Гражданским кодексом Республики Казахстан, иными нормативными правовыми актами Республики Казахстан, подписанный Сторонами, включающий все приложения и дополнения к нему, а также всю документацию, на которую в Договоре есть ссылки;

1.14.**«Дефект(ы)»** - часть работ, выполненных с нарушениями строительно-монтажных работ и нормативно-технических документов в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности Республики Казахстан, ПСД и условий Договора;

1.15.**«Застройщик»** - ТОО «Астана ӘсемҚұрылыс»;

1.16.**«Инвестор»** - акционерное общество «Байтерек девелопмент», являющееся поверенным АО «ИО «КИК» согласно доверенности №543 от 01 апреля 2015 года и договору о закупках услуг об организации строительства/приобретения жилья №107/12 от 17.02.2015г. в рамках «Программы развития регионов до 2020 года», утвержденной Постановлением Правительства от 28 июня 2014г. №728;

1.17.**«Исполнительная документация»** - комплект рабочих чертежей на строительство Объекта с надписями о соответствии выполненных в натуре работ этим чертежам или внесенным в них изменениям, сделанным лицами, ответственными за производство работ, сертификаты, технические паспорта и др. документы, удостоверяющие качество материалов, акты об освидетельствовании скрытых работ, журналы работ, акты промежуточной и окончательной приемки, проведенных испытаний систем и др. (Сборник нормативно-технической и исполнительной документации, необходимой при проведении строительно-монтажных работ (Паспорт строительства), Приказ АДС и ЖКХ от 29.12.2011года №536);

1.18.**«Коммерческая тайна»** - информация конфиденциального характера, касающаяся условий настоящего Договора, Объекта, включающая в себя технические, финансовые, проектные документы, ведомости, расчеты и другие сведения, содержащие суммы и такую информацию, которая не известна третьим лицам, за исключением информации, которая могла быть получена из открытых источников;

1.19.**«Материалы»** - строительные конструкции, изделия, комплектующие изделия, отделочные и другие материалы, необходимые для строительства Объекта, предусмотренные проектно-сметной, документацией. Материалы должны иметь сертификат качества в соответствии с действующим законодательством, нормативно-правовыми актами Республики Казахстан или международными сертификатами/сертификатами завода-изготовителя;

1.20.**«Нецелевое использование средств»** - использование Застройщиком средств Инвестора на цели, не предусмотренные проектно-сметной документацией и условиями Договора;

1.21.**«Оборудование»** - оборудование, необходимое для функционирования Объекта в соответствии с его целевым назначением, предусмотренное проектно-сметной документацией;

1.22.**«Общая площадь жилых помещений (квартиры)»** - сумма полезной площади помещений (квартиры) и площадей балконов (лоджий, веранд, террас), рассчитываемая с применением понижающих коэффициентов в соответствии с нормативно-техническими актами, соответствующих требованиям Программы. Окончательная общая площадь квартир будет корректироваться в установленном законодательством порядке по результатам обмера квартир специалистами РГП «Центр по недвижимости» Комитета регистрационной службы Министерства юстиции РК;

1.22.**«Объект»** - здания, сооружения, подлежащие строительству и соответствующие требованиям Программы и нормам действующего, законодательства, на земельном

участке, расположенном в г.Кызылорда, микрорайон Саулет, по улице Абдрахманова 13Б, земельный участок общей площадью 3,3100 га, с кадастровым номером 10-156-002-3550;

1.23.**«Отдельный банковский счет»** - банковский счет Застройщика, открытый для целей исполнения обязательств по настоящему Договору и на который не допускается зачисление любых иных денежных средств, не предназначенных для исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору. При этом, Застройщик предоставляет Инвестору право доступа к отдельному банковскому счету Застройщика в режиме просмотра по системе интернет-банкинг/банк-клиент: БИН:101240005883; ИИК KZ256010201000219052; БИК HSBKKZKX КБЕ 17 в АО «Народный Банк Казахстана»;

1.24.**«Общая сумма инвестиций»** - общая сумма Договора, утвержденная Инвестором;

1.25.**«Платеж»** - сумма денежных средств, которая перечисляется Инвестором на Отдельный банковский счет в рамках настоящего Договора в целях инвестирования в строительство Объекта в соответствии с Актами выполненных работ с пропорциональным удержанием гарантийной суммы;

1.26.**«ПСД»** - проектно-сметная документация, разработанная для строительства Объекта и прошедшая государственную экспертизу в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, являющаяся неотъемлемой частью Договора (Приложение №1);

1.27.**«Работы»** - выполнение Застройщиком своими силами и средствами, а также силами и средствами подрядных/субподрядных организаций комплекса проектных, строительно-монтажных, отделочных работ в соответствии с условиями настоящего Договора, в том числе внутриплощадочными инженерными сетями, наладку и пуск систем и оборудования в эксплуатацию, а также выполнение иных обязательств, вытекающих из настоящего Договора;

1.28.**«РК»** - Республика Казахстан;

1.29.**«Субподрядчик (соисполнитель)»** - лицо или организация, имеющие договор и (или) соглашение с Застройщиком/Подрядчиком на выполнение части работ по Договору на Объекте;

1.30.**«СМР»** - строительно- монтажные работы;

1.31.**«СНиП»** — строительные нормы и правила Республики Казахстан;

1.32.**«Требования Программы»** - требования к общей жилой площади квартир, установленные «Программой развития регионов до 2020года», утвержденной постановлением Правительства Республики Казахстан от 28 июня 2014года №728, согласно которым Общая площадь жилища (квартиры и (или) индивидуального одноэтажного жилого дома) в аренду с выкупом не должна превышать 80 квадратных метров с допустимым отклонением не более 5% (пяти процентов);

1.33.**«Технический надзор»** - организация или лица, представленные Застройщиком и согласованный с Инвестором для осуществления контроля и технического надзора за ходом выполнения Застройщиком работ по Объекту в соответствии с условиями Договора;

1.34.**«Целевое использование средств»** - использование Застройщиком средств Инвестора исключительно для целей строительства Объекта, предусмотренных ПСД;

1.35.**«Чистовая отделка»** - уровень готовности Объекта, согласно которому возможно использовать Объект по назначению без осуществления каких-либо дополнительных строительно-монтажных, отделочных, внутренних облицовочных, малярных, обойных работ, устройства чистых полов, установки санитарно-технического оборудования и приборов, электротехнических приборов бытового назначения (розетки, выключатели, лампочки), внутриквартирных и квартирных дверных блоков, окон и устройства инженерно-технических сетей в соответствии техническими требованиями Инвестора (Приложение №2 к Договору);

1.36.**«Эскроу-счет»** — это открываемый банком клиенту текущий счет, на котором плательщиком размещаются деньги, с условием их депонирования (блокировки) без права

совершения владельцем счета расходных операций до выполнения обязательства, в счет которого размещены деньги.

1)Перечисленные ниже документы и условия, оговоренные в них, образуют настоящий Договор и считаются его неотъемлемыми частями:

2)Проектно-сметная документация (ПСД) — Приложение №1 (предоставляется в соответствии с п. 3.5. настоящего Договора);

3)Требования к чистовой отделке — Приложение №2;

4)Форма Графика производства строительно-монтажных работ со сроком сдачи Объекта в эксплуатацию — Приложение №3;

5)Форма Перечня жилых помещений (квартир) подлежащих передаче. Инвестору/ АО «ИО «КИК» — Приложение №4;

6)Форма банковской гарантии — Приложение М5.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1.Заказчик поручает и оплачивает, а Подрядчик принимает на себя обязательства по выполнению работ по строительству 50 квартирного жилого дома №7 в микрорайоне Саулет в г.Кызылорда, согласно графика производства работ являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора, в соответствии с ПСД, СНиП и условиями настоящего Договора и:

2.2.1.По качественному строительству Объекта, своевременному вводу его в эксплуатацию и государственную регистрацию в установленном законодательством Республики Казахстан порядке, техническую инвентаризацию Объекта и помещений Объекта в соответствии с Программой, государственную регистрацию прав на недвижимое имущество в органах юстиции Республики Казахстан;

2.2.2.По передаче АО «ИО «КИК» через Заказчика Объекта общей площадью не менее 3001 (три тысяча один) квадратных метров в чистовой отделке.

2.3.Требования к Объекту, чистовой отделке, прилегающей территории, применяемым технологиям и оборудованию, жилым помещениям (квартирам), устанавливаются ПСД в соответствии с условиями Программы до заключения Договора.

2.4.Все риски, возникающие в ходе строительства Объекта, несет Подрядчик, в том числе удорожание стоимости строительства Объекта, выявление дополнительных видов и объемов материалов, оборудования, работ и услуг, не предусмотренных сметным разделом Проектной документации на строительство Объекта.

2.5.Качество строительства Объекта должно соответствовать требованиям Строительных норм и правил, действующих на территории Республики Казахстан, ПСД, Программе и действующему законодательству Республики Казахстан.

2.6.После завершения строительства Объекта в соответствии с условиями настоящего Договора Заказчик принимает, а Подрядчик передает не менее 50 (пятьдесят) квартир в Чистовой отделке.

В случае, если Общая площадь 50 (пятьдесят) квартир будет менее 3001 (три тысяча один) квадратных метров, Подрядчик осуществляет возврат соответствующей суммы строительства или Заказчик уменьшает соответствующим образом сумму строительства. Если общая площадь 50 (пятьдесят) квартир будет более 3001,00 (три тысяча один) квадратных метров, то Подрядчик передает Заказчику/ТОО «Астана Әсемқұрылыс на безвозмездной основе.

2.7.Требования к Объекту и прилегающей территории, применяемым Материалам, технологиям и Оборудованию, жилым помещениям (квартирам), устанавливаются ПСД и в соответствии с условиями Программы.

При этом, требования к Чистовой отделке устанавливаются Заказчиком согласно Приложению №2, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

2.8.Все риски, возникающие в ходе строительства Объекта, в том числе, но не ограничиваясь, удорожание стоимости строительства Объекта, превышение сметной

стоимости строительства одного квадратного метра жилья, установленной Программой, выявление дополнительных видов и объемов Материалов, Оборудования, Работ и услуг, не предусмотренных сметным разделом ПСД на строительство Объекта, несет Подрядчик.
2.9.Строительство Объекта осуществляется согласно графику производства СМР (Приложение №23) со сроком сдачи Объекта в эксплуатацию, согласованным Сторонами и являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.
2.10.Качество строительства Объекта должно соответствовать требованиям СНиП, действующих на территории РК, ПСД, Программе и действующему законодательству РК.
2.11.Общая сумма Договора составляет **420 140 000 (четыреста двадцать миллионов сто сорок тысяча) тенге** и включает все расходы, связанные с выполнением Работ, а также все налоги, пошлины и сборы, предусмотренные законодательством Республики Казахстан, в том числе НДС (далее - сумма Договора).

3.УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ

3.1.Заказчик производит Платежи Подрядчику в соответствии с подписанными Заказчиком и Подрядчиком Актами выполненных работ за отчетный период времени в соответствии с ПСД и п.2.12. настоящего Договора с пропорциональным удержанием Гарантийной суммы, при этом, начало финансирования будет произведено с момента получения с АО «ИО «КИК» уведомления об источниках финансирования.
3.2. Платежи производятся в течение 5 (пяти) рабочих дней после подписания Инвестором и Застройщиком Акта выполненных работ и счета, на оплату.
3.3.Гарантийная сумма после завершения строительства Объекта, будет находиться у АО «ИО «КИК» до истечения 2 (двух) лет со дня регистрации прав собственности Инвестором на АО «ИО «КИК» на причитающиеся помещения (квартиры) в уполномоченном государственном органе в установленном законодательством РК порядке.
При этом, в соответствии с договором о закупках услуг об организации строительства/приобретения жилья №107/12 от 17.02.2015 года, заключенным между Инвестором и АО «ИО «КИК», по истечении указанного периода при отсутствии замечаний со стороны АО «ИО «КИК» по гарантийным обязательствам Застройщика, АО «ИО «КИК» в течении 15 (пятнадцати) рабочих дней обязуется возвратить Застройщику Гарантийную сумму.
3.4.Акты выполненных работ с подписями и печатями представителей Технического надзора за отчетный месяц, Застройщика/Подрядчика предоставляются Застройщиком на рассмотрение Инвестора ежемесячно до 25 (двадцать пять) числа отчетного месяца с приложением Исполнительной документации.
3.5.В течение 7 (семи) рабочих дней с момента предоставления Актов выполненных работ за отчетный месяц, Заказчик обязан подписать либо направить замечания Подрядчику по предоставленным документам.
3.6.В случае наличия замечаний со стороны Заказчика, Подрядчик обязуется устранить замечания в течении 5 (пяти) рабочих дней с момента получения замечаний от Заказчика.
До устранения замечаний Подрядчиком Заказчик вправе не производить Платежи.

4. ВВОД ОБЪЕКТА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ И РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПЛОЩАДЕЙ

4.1.После завершения строительства Объекта, Подрядчик обязан:
обеспечить ввод Объекта в эксплуатацию в установленном законодательством РК порядке;
проводить техническую инвентаризацию Объекта с получением отдельных технических паспортов на жилые помещения (квартиры);
передать построенный на нем(их) Объект в собственность АО «ИО «КИК».
4.2.Общая площадь жилых помещений (квартир) Объекта, передаваемая Инвестором АО «ИО «КИК» через Заказчика, должна соответствовать размеру вложенных инвестиций

Инвестора, но не менее 3001 (три тысяча один) квадратных метров, составляющих не менее 50 (пятьдесят) квартир.
4.3.Общая площадь жилых помещений (квартир) определяется в соответствии с техническими паспортами на жилые помещения (квартиры), выданными уполномоченным органом РК.
4.4. Подрядчик обязуется соблюдать следующие сроки:
4.4.1.до «15» октября 2016 года обеспечить подписание приемочной комиссией акта ввода Объекта в эксплуатацию;
4.4.2.до «30» октября 2016 года обеспечить регистрацию акта ввода Объекта в эксплуатацию в уполномоченном органе;
4.4.3.в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней после регистрации акта ввода в эксплуатацию Объекта обеспечить регистрацию прав собственности АО «ИО КИК» на площади жилых помещений (квартир), подлежащих передаче АО «ИО КИК» в соответствии с условиями настоящего Договора.
4.5.Регистрация права собственности АО «ИО «КИК» на помещения (квартиры) осуществляется на основании Акта приема-передачи помещений (жилых и нежилых) в собственность, которые подписываются Сторонами после подписания и регистрации в уполномоченном органе Акта приемочной комиссии и введения Объекта в эксплуатацию, а также предоставления Застройщиком в АО «ИО «КИК» финансовых и бухгалтерских документов на Общую сумму инвестиций, которые выписываются на следующие реквизиты: АО «ИО «Казахстанская Ипотечная Компания» Адрес: Алматы, ул. Карасай батыр, 98 БИН 001240001720 ИИК К75722О000000486984 БИК САРККА АО « Kaspi bank».

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1.Заказчик вправе:
5.1.1.беспрепятственно в любое время посещать Объект, осуществлять проверку процесса строительства, проводить обмеры, получать образцы строительных Материалов, используемых в строительстве, для назначения соответствующей экспертизы или получения заключения по качеству используемого строительного Материала, при условии соблюдения на Объекте законодательства о технике безопасности;
В случае несоблюдения Подрядчиком (Подрядчиком и/или Субподрядчиком) требований законодательства РК по охране труда и технике безопасности вправе приостановить финансирование до полного исправления замечаний Заказчика.
5.1.2.совместно с АО «ИО «КИК» требовать, в течение Гарантийного срока, от Подрядчика устранения Дефектов и причин их возникновения;
5.1.3.путем письменного запроса требовать от Подрядчика представление любой информации по исполнению настоящего Договора в срок не более 3 (три) рабочих дней, в том числе составляющую банковскую и Коммерческую тайну;
5.1.4.письменно вносить предложение Подрядчику об отстранении от Работ Подрядчика/Субподрядчика, систематически (более 2-х раз) допускающего отклонения от ПСД, нарушающего правила производства Работ и требования нормативно-технических документов, законодательства РК по охране труда и технике безопасности;
5.1.5.проверять объемы выполненных Работ и их стоимость в соответствии с утвержденной ПСД;
5.1.6.мотивированно отклонять предъявленные для оплаты документы, не соответствующие условиям настоящего Договора. При отклонении предъявленных для оплаты документов Подрядчик обязан в течение 3 (три) рабочих дней устранить замечания Заказчика;
5.1.7.требовать от Подрядчика устранения Дефектов и причин их возникновения;
5.1.8.передавать государственным и правоохранительным органам, уполномоченному органу, созданному в целях мониторинга и контроля за целевым, законным и эффективным использованием средств, выделяемых из Национального фонда РК, и