ДОГОВОР
инвестирования в строительство объекта «Строительство 60 квартирного жилого дома № 3 и 70 квартирного жилого дома № 4 в жилом квартале СПМК-70 в г. Кызылорда»

№ 05-2-1/07-55

г.Астана «8» апреля 2016 г.

АО «Байтерек девелопмент», именуемое в дальнейшем «Инвестор», в лице Заместителя Председателя Правления Джакупова А.К., действующего на основании доверенности от 5 апреля 2016 года № 05-2-1/06-82, с одной стороны и ТОО «Аман-Құрылыс», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Маштаева А.И., действующего на основании устава с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», либо как указано выше, действуя в рамках Правил отбора и рассмотрения инвестиционных проектов жилищного строительства АО «Байтерек девелопмент», утвержденными решением Совета директоров Общества от 11 февраля 2016 года № 70 (далее – Правила), заключили настоящий договор инвестирования в строительство объекта: «Строительство 60 квартирного жилого дома № 3 и 70 квартирного жилого дома № 4 в жилом квартале СПМК-70 в г. Кызылорда» (далее - Договор) о нижеследующем:

1. ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. В настоящем Договоре нижеперечисленные понятия будут иметь следующее толкование:

«Акт выполненных работ» – документ, который предоставляется Застройщиком Инвестору с целью подтверждения факта выполнения работ по Договору с приложением справки стоимости выполненных работ и Акта приемки выполненных работ, выставленные на имя АО «Байтерек девелопмент», подписываемые Застройщиком;

«Авторский надзор» - правомочия автора по осуществлению контроля за реализацией проекта строительства, осуществляемого его разработчиками, включая автора (авторов) архитектурного или градостроительного произведения»;

«Временные здания и сооружения» - все временные здания и сооружения, необходимые для строительства и ремонта Объекта, которые возводятся, устанавливаются и убираются Застройщиком после завершения строительства Объекта;

«Гарантийная сумма» - денежные средства в размере 3% (три процента) от суммы инвестиций, удерживаемые Инвестором у Застройщика в качестве обеспечения гарантийных обязательств Застройщика;

«Гарантийное обязательство Застройщика» – обязательство Застройщика по гарантии качества показателей Объекта, указанных в проектно-сметной документации и денежные средства в сумме 3 % (три процента) от суммы инвестиций Инвестора, удерживаемых Инвестором в качестве гарантийного обязательства сроком на 2 (два) года с даты подписания Акта приемочной комиссии о приемке построенного Объекта в эксплуатацию;

«Гарантийный срок» - период времени, на протяжении которого удерживается сумма Гарантийного обязательства Застройщика и на протяжении, которого Застройщик гарантирует сохранение качества показателей Объекта, указанных в проектно-сметной документации, и возможность эксплуатации Объекта в соответствии с настоящим Договором, составляющий не менее 2 (двух) лет, а на основные и несущие конструкции 10 (десяти) лет, со дня ввода Объекта в эксплуатацию в установленном законодательством РК порядке;

«Государственная экспертиза» - экспертиза, проводимая юридическим лицом, уполномоченным Правительством Республики Казахстан в соответствии с Законом Республики Казахстан «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан»;

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

«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;

«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;

«Застройщик» - ТОО «Аман-Құрылыс»;

«Инвестор» - акционерное общество «Байтерек девелопмент»;

«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 29.12.2011 года №536);

«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;

«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;

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

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

«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» Министерства юстиции РК;

«Объект» – здания, сооружения, подлежащие строительству и соответствующие требованиям Программы и нормам действующего законодательства, на земельном участке, расположенном в жилом районе СПМК-70, общей площадью 1,1000 га;

«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: 040340003246; ИИК: KZ618562203100120143; БИК: KCJBKZKX, КБЕ 17 в АО «Банк ЦентрКредит» г. Кызылорда;

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

«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;

«Программа» - Программа развития регионов до 2020 года, утвержденная постановлением Правительства Республики Казахстан от 28 июня 2014 года № 728;

«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);

«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;

«РК» - Республика Казахстан;

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

«СМР» - строительно- монтажные работы;

«СНиП» – строительные нормы и правила Республики Казахстан;

«Требования Программы» - требования к общей жилой площади квартир, установленные «Программой развития регионов до 2020 года», утвержденной постановлением Правительства Республики Казахстан от 28 июня 2014 года № 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);

«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;

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

«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 с техническими требованиями Инвестора (Приложение №2 к Договору).

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

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

2) Требования к чистовой отделке – Приложение № 2;

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

4) Форма Перечня жилых помещений (квартир) подлежащих передаче Инвестору – Приложение № 4;

5) Форма банковской гарантии – Приложение №5.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. В целях строительства Объекта общей площадью квартир не менее 8953,4 (восемь тысяч девятьсот пятьдесят три целых четыре десятых) квадратных метров, Инвестор предоставляет Застройщику инвестиции в строительство Объекта, в том числе за авторский и технический надзор из расчета:

-Жилой дом № 3 не более 145 794,33 (сто сорок пять тысяч семьсот девяносто четыре) тенге 33 тиын за 1 (один) квадратный метр общей площади жилых помещений (квартиры), включая все налоги и другие обязательные платежи.

-Жилой дом № 4 не более 142 644,83 (сто сорок две тысячи шестьсот сорок четыре) тенге 83 тиын за 1 (один) квадратный метр общей площади жилых помещений (квартиры), включая все налоги и другие обязательные платежи. 38701867

2.1.1. Общая сумма инвестиций Инвестора составляет 1 290 062 234 (один миллиард двести девяносто миллионов шестьдесят две тысячи двести тридцать четыре) тенге в соответствии с положительным заключением филиала РГП «Государственная экспертиза» по Кызылординской области № 14-0057/16 от 28 марта 2016 года, из которых Инвестор инвестирует не более 1 290 062 234 (Один миллиард двести девяносто миллионов шестьдесят две тысячи двести тридцать четыре) тенге, включая все налоги и другие обязательные платежи, для строительства не менее 8953,4 (восемь тысяч девятьсот пятьдесят три целых четыре десятых) квадратных метров жилых помещений (квартир), составляющих не менее 130 (сто тридцать) квартир. При этом, окончательная сумма инвестиций в соответствии с настоящим Договором не изменяется, и Застройщик не претендует на возврат инвестируемой с его стороны суммы.

2.2. Застройщик берет на себя обязательства по строительству Объекта, предоставлению ПСД (Приложение № 1) с положительным заключением РГП «Государственная экспертиза» и земельного(ые) участка(и) с подведенной инженерно-коммуникационной инфраструктурой, расположенного по адресу:
г. Кызылорда, земельный участок общей площадью 1,1000 га, с кадастровым номером 10-156-083-852, целевым назначением земельного участка «строительство многоэтажного жилого дома по адресу жилой район «СПМК-70», на основании договора аренды земельного участка № 173 от 23 февраля 2016 г.;

2.3. После завершения строительства Объекта в соответствии с условиями настоящего Договора Инвестор принимает, а Застройщик передает не менее 130 (сто тридцать) квартир в не менее 8953,4 (восемь тысяч девятьсот пятьдесят три целых четыре десятых) квадратных метров Чистовой отделке.

В случае, если Общая площадь 130 (сто тридцать) квартир будет менее 8953,4 (восемь тысяч девятьсот пятьдесят три целых четыре десятых) квадратных метров, Застройщик осуществляет возврат соответствующей суммы инвестиций или Инвестор уменьшает соответствующим образом сумму инвестиций. Если общая площадь 130 (сто тридцать) квартир будет более 8953,4 (восемь тысяч девятьсот пятьдесят три целых четыре десятых) квадратных метров, то Застройщик передает Инвестору на безвозмездной основе.

2.4. Требования к Объекту и прилегающей территории, применяемым Материалам, технологиям и Оборудованию, жилым помещениям (квартирам), устанавливаются ПСД и в соответствии с действующим законодательством РК.

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

2.5. 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,

установленного настоящим Договором, выявление дополнительных видов и объемов Материалов, Оборудования, Работ и услуг, не предусмотренных сметным разделом ПСД на строительство Объекта, несет Застройщик.

2.6. Начало строительства считается с даты получения Застройщиком талона о начале СМР. Строительство Объекта осуществляется согласно графику производства СМР (Приложение №3) со сроком сдачи Объекта в эксплуатацию, согласованным Сторонами и являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

2.7. Качество строительства Объекта должно соответствовать требованиям СНиП, действующих на территории РК, ПСД и действующему законодательству РК.

3. УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ

3.1. Инвестор производит Платежи Застройщику в соответствии с подписанными Инвестором и Застройщиком Актами выполненных работ за отчетный период времени в соответствии с ПСД и п.2.1.1. настоящего Договора с пропорциональным удержанием Гарантийной суммы.

3.2. Платежи производятся в течение 5 (пяти) рабочих дней после подписания Инвестором и Застройщиком Акта выполненных работ.

3.3. Для перечисления денежных средств по настоящему Договору, Застройщик обязан открыть Отдельный банковский счет в банке второго уровня.

3.4. Инвестор перечисляет Платежи на Отдельный банковский счет.

3.5. В качестве обеспечения обязательств по настоящему Договору Застройщик предоставляет Инвестору следующие виды обеспечения в следующие сроки:

Земельный участок общей площадью 1,1000 га, с кадастровым номером 10-156-083-852, целевым назначением земельного участка «для строительства многоэтажного жилого дома», расположенный г. Кызылорда жилой район СПМК-70 на основании договора аренды земельного участка № 173 от 23 февраля 2016 г. – до начала финансирования;

100 % (сто процентов) доли участия в уставном капитале Застройщика ТОО «Аман-Құрылыс» - до начала финансирования;

ПСД с положительным заключением государственной экспертизы - до начала финансирования.

3.6. В случае возникновения необходимости Застройщик имеет право получить аванс (предоплата) от Общей суммы инвестиций в размере до 30% (тридцать процентов) под обеспечения безотзывной банковской гарантии на всю сумму представленного авансового платежа.

Аванс перечисляется Инвестором на Отдельный банковский счет в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента предоставления Застройщиком Банковской безотзывной гарантии возврата авансового платежа на всю сумму авансового платежа в адрес Инвестора со сроком действия до даты полного исполнения обязательств по настоящему Договору. Оплата последующих платежей Застройщику производится Инвестором в течение 10 (десять) рабочих дней, после подписания Инвестором и Застройщиком Акта выполненных работ за отчетный период времени в соответствии с ПСД, с пропорциональным удержанием аванса

от стоимости выполненных Работ за отчетный период времени. При этом Застройщик предоставляет Инвестору право доступа к Отдельному банковскому счету в режиме просмотра.

Банковская безотзывная гарантия возврата авансового платежа по настоящему Договору должна быть выдана банком, имеющим долгосрочный кредитный рейтинг в иностранной валюте, присвоенный одним из международных рейтинговых агентств Standard&Poor`s, Fitch Ratings, Moody`s Investors Service, с рейтингом не ниже «B-» по шкале Standard&Poor`s и Fitch Ratings и не ниже «B3» по шкале Moody`s Investors Service (указанные рейтинги должны быть действительными и не могут находиться в состоянии «отозван» или «приостановлен»).

Требования по уплате Безотзывной банковской гарантии возврата авансового платежа выставляются при следующих условиях:

- нецелевого использования суммы авансового платежа;
- несвоевременного ввода Объекта в эксплуатацию;
- нарушение сроков начала Работ на Объекте согласно срокам, установленных настоящим Договором или приостановлением Работ на Объекте;
- расторжение по основаниям, предусмотренным разделом 10 настоящего Договора.

Срок действия Безотзывной банковской гарантии возврата авансового платежа – до полного и надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору.

В случае неисполнения в течение 10 рабочих дней требования по гарантийному обязательству, банк предоставляющий Безотзывную банковскую гарантию дает свое безусловное согласие Инвестору на безакцептное изъятие (списание) денег (в том числе путем прямого дебетования) с любых банковских счетов (расчетный/текущий/сберегательный/корреспондентский) банка, предоставляющего Безотзывную банковскую гарантию (в тенге и/или в иностранной валюте), открытых в любых банках второго уровня РК и/или Национальном банке РК и Инвестор вправе производить безакцептное изъятие (списание) денег банка предоставляющего Безотзывную банковскую гарантию в счет погашения задолженности по настоящему Договору.

3.7. Гарантийная сумма после завершения строительства Объекта, будет находиться у Инвестора до истечения 2 (двух) лет со дня регистрации прав собственности на Инвестора на причитающиеся помещения (квартиры) в уполномоченном государственном органе в установленном законодательством Республики Казахстан порядке.

3.8. Акты выполненных работ с подписями и печатями представителей Технического надзора за отчетный месяц, Застройщика/Подрядчика предоставляются Застройщиком на рассмотрение Инвестора ежемесячно до 25 (двадцать пятого) числа отчетного месяца с приложением Исполнительной документации.

3.9. В течение 7 (семи) рабочих дней с момента предоставления Актов выполненных работ за отчетный месяц, Инвестор обязан подписать либо направить замечания Застройщику по предоставленным документам.

3.10. В случае наличия замечаний со стороны Инвестора, Застройщик обязуется устранить замечания в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения замечаний от Инвестора.

3.11. В случае, если Инвестор обнаруживает факты Нецелевого использования Застройщиком денежных средств, Инвестор направляет в адрес Застройщика уведомление об устранении выявленных нарушений. Застройщик обязан устранить замечания Инвестора в течение 5 (пять) рабочих дней путем предоставления документов подтверждающих Целевое использование денежных средств. При отсутствии документов, подтверждающих Целевое использование денежных средств, Застройщик обязуется в течение 3 (три) рабочих дней возвратить денежные средства, использованные по Нецелевому назначению на Отдельный банковский счет.

До устранения замечаний Застройщиком Инвестор вправе не производить Платежи.

4. ВВОД ОБЪЕКТА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ И РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПЛОЩАДЕЙ

4.1. После завершения строительства Объекта, Застройщик 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 земельный участок и построенный на нем Объект в собственность Инвестора.

4.2. Общая площадь жилых помещений (квартир) Объекта, передаваемая Застройщиком Инвестору, должна соответствовать размеру вложенных инвестиций Инвестора, но не менее 8953,4 (восемь тысяч девятьсот пятьдесят три целых четыре десятых) квадратных метров, составляющих не менее 130 (сто тридцать) квартир.

4.3. Общая площадь жилых помещений (квартир) определяется в соответствии с техническими паспортами на жилые помещения (квартиры), выданными уполномоченным органом РК.

4.4. Застройщик обязуется соблюдать следующие сроки:

4.4.1. В течение 8 месяцев после получения талона о начале СМР, обеспечить подписание акта приемки построенного объекта в эксплуатацию в соответствии с действующим законодательством Республике Казахстан;

4.4.2. В течение 30 календарных дней после подписания акта приемки построенного объекта в эксплуатацию обеспечить регистрацию его в уполномоченных органах в соответствии с действующим законодательством Республике Казахстан;

4.4.3. в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней после регистрации акта ввода в эксплуатацию Объекта обеспечить регистрацию прав собственности Инвестора на площади жилых помещений (квартир), подлежащих передаче Инвестору в соответствии с условиями настоящего Договора.

4.5. Регистрация права собственности на Инвестора 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 Инвестору финансовых и бухгалтерских документов на Общую сумму инвестиций, которые выписываются на следующие реквизиты:

АО «Байтерек девелопмент»
010000, г. Астана, пр. Сарыарка, 6,
6 этаж, офис 610
БИН 081140011838
ИИК KZ019470398990059066
в АО «Альфа-Банк»
БИК ALFAKZKA, Кбе 15.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Инвестор 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 Застройщиком (Подрядчиком и/или Субподрядчиком) требований законодательства РК по охране труда и технике безопасности вправе приостановить финансирование до полного исправления замечаний Инвестора.

5.1.2. требовать, в течение Гарантийного срока, от Застройщика устранения Дефектов и причин их возникновения;

5.1.3. путем письменного запроса требовать от Застройщика 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. осуществлять контроль за целевым использованием денег Застройщиком;

5.1.5. осуществлять контроль за движением денежных средств, предоставленных Инвестором в соответствии с настоящим Договором в режиме просмотра по системе интернет-банкинг/банк-клиент;

5.1.6. в случае обнаружения фактов Нецелевого использования Застройщиком денежных средств, уведомлять Застройщика о факте Нецелевого использования денег, а Застройщик в течение 3 (три) рабочих дней со дня получения уведомления обязан предоставить Инвестору письменные пояснения с приложением необходимых документов;

5.1.7. в порядке и сроки, установленные настоящим Договором получать любую информацию, в том числе составляющую банковскую и Коммерческую тайну, от Застройщика и банка второго уровня, в котором открыт Отдельный банковский счет Застройщика;

5.1.8. письменно вносить предложение Застройщику 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;

5.1.9. проверять объемы выполненных Работ и их стоимость в соответствии с утвержденной ПСД;

5.1.10. мотивированно отклонять предъявленные для оплаты документы, не соответствующие условиям настоящего Договора. При отклонении предъявленных для оплаты документов Застройщик обязан в течение 3 (три) рабочих дней устранить замечания Инвестора;

5.1.11. требовать от Застройщика устранения Дефектов и причин их возникновения;

5.1.12. 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 входящих в ее состав государственных органов и организации, любую информацию по Застройщику в том числе, но не ограничиваясь о предоставленных/перечисленных суммах денег и сведений об исполнении обязательств по настоящему Договору, в том числе составляющую банковскую и Коммерческую тайну;

5.1.13. письменно требовать от Застройщика предоставления рабочей, исполнительно-технической документации, паспортов, сертификатов, иных документов и информации, в том числе касающейся закупок Материалов, Оборудования, товаров, Работ и услуг, а также договоры с Подрядчиками/Субподрядчиками, связанными со строительством Объекта;

5.1.14. требовать предоставление рабочих мест на строительной площадке для представителей и работников Инвестора;

5.1.15. согласовывать или мотивированно письменно отказывать (в случае несоответствия требованиям приказа Председателя Агентства по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства от 2 мая 2012 года №170) предоставленных Застройщиком экспертов по осуществлению технического надзора в течение 10 (десять) рабочих дней со дня подписания настоящего Договора;

5.1.16. осуществлять иные действия, необходимые для защиты своих прав и законных интересов.

5.2. Инвестор обязуется:

5.2.1. в течение 15 (пятнадцать) рабочих дней после регистрации Акта приемки построенного Объекта в эксплуатацию, в установленном законодательством РК порядке, подписать с Застройщиком Акт приема-передачи, а также представить Застройщику все необходимые документы для регистрации права собственности при отсутствии замечаний;

5.2.2. уведомлять Застройщика об изменении фактического и юридического адреса, банковских реквизитов и другой информации, способной повлиять на выполнение обязательств по настоящему Договору;

5.2.3. соблюдать при посещении строящегося Объекта действующее законодательство РК по технике безопасности и охраны труда;

5.2.4. принять в установленные настоящим Договором сроки, после завершения строительства Объекта, всю исполнительно-техническую документацию в соответствии с действующим законодательством РК от Застройщика;

5.2.5. рассматривать и подписывать, представленные Застройщиком Акты выполненных работ, подтверждающие Целевое использование денежных средств Инвестора, в течение 7 (семь) рабочих дней с даты их предоставления и/или предоставить в этот же срок мотивированный отказ.

5.3. Застройщик вправе:

5.3.1. досрочно построить Объект и передать Инвестору в порядке и на условиях настоящего Договора;

5.3.2. получать от Инвестора финансирование в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором;

5.3.3. в ходе производства СМР вносить изменения в ПСД только с письменного согласия Инвестора и разработчика ПСД, и такие изменения должны быть подтверждены положительным заключением государственной экспертизы;

5.3.4. проводить корректировку ПСД по согласованию с Инвестором в пределах параметров Программы;

5.3.5. осуществлять страхование Объекта, в том числе незавершенного строительства, от пожаров, наводнений и других явлений техногенного характера, которые могут нанести ущерб Объекту.

5.4. Застройщик обязан:

5.4.1. в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты заключения настоящего Договора предоставить график производства СМР (Приложение №3) со сроком сдачи построенных Объектов в эксплуатацию и доступ к Отдельному банковскому счету в режиме просмотра по системе интернет-банкинг/банк-клиент;

5.4.2. обеспечить надлежащее качество выполняемых проектных, изыскательских, строительно-монтажных, отделочных, инженерных и иных работ, используемых Материалов, конструкций, Оборудований, систем инженерных коммуникаций и их соответствие ПСД строительным нормам и правилам, государственным стандартам и техническим условиям;

5.4.3. при наличии предоставить список долевых участников с подтверждающими документами в течение 5 (пять) рабочих дней с момента заключения настоящего Договора. При этом, Застройщик берет на себя ответственность по полному самостоятельному исполнению обязательств перед имеющимся и выявленными после заключения настоящего Договора долевыми участниками и/или инвесторами;

5.4.4. в случае инициированного строительства привести в соответствие с ПСД все ранее подписанные Акты выполненных работ, подтверждающие стоимость незавершенного строительства на дату подписания настоящего Договора и предоставить Инвестору;

5.4.5. в случае обнаружения Инвестором Дефектов/недостатков выполненных Работ в процессе строительства Объекта, устранить их после получения от

Инвестора соответствующего уведомления в течение срока, установленного Инвестором, за свой счет. Данный срок может быть увеличен Инвестором в зависимости от сложности Дефекта. Если Застройщик не согласен с замечаниями Инвестора, направляет уведомление Инвестору с указанием причин несогласия. В этом случае Инвестор привлекает независимую экспертизу для подтверждения обоснованности замечаний Застройщику. Если независимая экспертиза подтверждает обоснованность замечаний Инвестора по обнаружению Дефектов/недостатков, Застройщик устраняет выявленные Инвестором Дефектов/недостатков за свой счет и возмещает расходы Инвестора по привлечению независимой экспертизы.

При отказе Застройщика от составления или подписания дефектного акта, Инвестор по своей инициативе вправе назначить независимую экспертизу, которая должна предоставить заключение. Если согласно заключению независимой экспертизы, Дефекты или, недостатки возникли по вине Застройщика или Подрядчика/Субподрядчика, и Застройщик в течение срока, согласованного Сторонами, не устранит их, то Инвестор вправе устранить их путем привлечения третьих лиц с удержанием из суммы, подлежащей выплате Застройщику стоимости затрат, понесенных Инвестором в том числе расходы по привлечению экспертизы;

5.4.6. предоставить рабочие места на строительной площадке для представителей и работников Инвестора и обеспечить беспрепятственный допуск на Объект. Инвестор предоставляет Застройщику в недельный срок с даты вступления настоящего Договора в силу, в письменном виде список лиц, которые будут посещать Объект. Инвестор имеет право вносить изменения в указанный список и направлять его в адрес Застройщика. Застройщик обязан предусмотреть в договорах с Подрядчиком/Субподрядчиками данное обязательство. Если Инвестор предоставит список лиц, которые будут посещать Объекты строительства, то копия данного списка должна находиться непосредственно на Объекте;

5.4.7. в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней после регистрации Акт приемки построенного объекта в эксплуатацию в установленном законодательством РК порядке, подписать с Инвестором Акт приема-передачи Объектов, и в установленные законодательством РК сроки и порядке зарегистрировать его в регистрирующих органах РК, при условии предоставления Инвестором необходимых для регистрации документов. При этом, одновременно с Актом приема-передачи Объектов Застройщик обязан предоставить счет-фактуру в адрес Инвестора;

5.4.8. устранять Дефекты и недостатки выполненных Работ, Материалов и Оборудования в течение Гарантийного срока. Если в период Гарантийного срока при эксплуатации Объекта и входящих в него инженерных систем, а также Оборудования обнаружатся Дефекты/недостатки, препятствующие нормальной эксплуатации Объекта, устранить их за свой счет. Стороны составляют дефектный акт, в котором указываются возникшие Дефекты/недостатки, и согласовывают разумные сроки для их устранения;

5.4.9. по письменному запросу Инвестора в срок в течение 3 (три) рабочих дней, если иной срок не оговорен Сторонами, представлять Инвестору

необходимую информацию, связанную с полным и надлежащим исполнением Застройщиком взятых на себя обязательств по настоящему Договору, в том числе составляющую банковскую и Коммерческую тайну;

5.4.10. уведомлять о случаях неисполнения обязательств, либо о потенциальных случаях неисполнения настоящего Договора, а также о наступивших ограничениях или запретах на осуществление деятельности Застройщика путем направления в адрес Инвестора письменного уведомления в срок, не превышающий 10 (десять) рабочих дней с даты, когда о таком событии стало известно Застройщику.

Застройщик, обнаруживший в ходе строительства, не учтенные ПСД Работы и в связи с этим необходимость дополнительных работ, которые могут повлиять на увеличение сметной стоимости строительства, обязан сообщить об этом Инвестору незамедлительно, при этом все расходы, связанные с дополнительными работами, несет Застройщик за свой счет;

5.4.11. при изменении юридического адреса, почтовых и банковских реквизитов, фактического адреса и другой информации, способной повлиять на выполнение обязательств по настоящему Договору сообщать Инвестору о таких изменениях в течение 2 (двух) рабочих дней с даты внесения таких изменений в установленном законодательством РК порядке. В случае не извещения и/или несвоевременного извещения, ответственность за возможные последствия несет Застройщик;

5.4.12. в случае принятия решения о ликвидации Застройщика или признания его банкротом, Застройщик обязан, по требованию Инвестора, вернуть денежные средства, перечисленные Инвестором согласно настоящему Договору и не выплаченные штрафы (пени);

5.4.13. при строительстве Объекта соблюдать требования нормативно-технической документации РК, утвержденной ПСД, охраны труда и техники безопасности при строительстве Объекта, а также организовать ведение Авторского и Технического надзора, согласованного с Инвестором в течении 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты заключения настоящего Договора;

5.4.14. обеспечить объемы СМР в соответствии с ПСД и Графиком производства СМР;

5.4.15. вести учет и хранение документов, включая Исполнительную документацию, журналы, корреспонденцию, данные исследований и испытаний;

5.4.16. Застройщик обязан расходовать авансовый платеж, предусмотренный п. 3.6. Договора, с Отдельного банковского счета только на строительство Объекта. Авансовый платеж с Отдельного банковского счета не может быть направлен на погашение обязательств Застройщика перед третьими лицами или иные цели, не связанные со строительством Объекта;

5.4.17. на условиях настоящего Договора, завершить Объект и обеспечить подписание Акта приемочной комиссии о приемке построенного объекта в эксплуатацию в сроки, указанные в пунктах 4.4.1 и 4.4.2 настоящего Договора;

5.4.18. представлять в срок не более 3 (трех) рабочих дней Инвестору всю необходимую информацию, в том числе являющейся банковской и/или Коммерческой тайной;

5.4.19. не размещать временно свободные денежные средства с Отдельного банковского счета на депозитах в банках второго уровня и не инвестировать в иные финансовые инструменты;

5.4.20. исполнять гарантийные обязательства, предусмотренные разделом 7 (семь) настоящего Договора;

5.4.21. по письменному запросу Инвестора предоставить финансовую отчетность на дату запроса (баланс, отчет о результатах финансово-хозяйственной деятельности, отчет о движении денежных средств) в течение 5 (пять) рабочих дней;

5.4.22. не привлекать заемные средства, кроме денежных средств банков второго уровня, а также группы лиц компаний, в которую входит Застройщик, не предоставлять займы, финансовую помощь, гарантии, поручительства, не предоставлять имущество в залог, не передавать в залог земельные участки, на которых ведется строительство Объекта и все имущество (незавершенное строительство, строительные Материалы и т.д.), которое находится на данном земельном участке, не передавать в залог имущество, приобретенное на денежные средства Инвестора, не создавать какие-либо обременения на свои активы.

Обязательства Застройщика перед Инвестором по настоящему Договору имеют приоритет перед любыми денежными обязательствами Застройщика перед другими кредиторами. Застройщик обязан обеспечить данное условие, в том числе субординировать (подчинить) обязательства при заключении любых договоров, по которым имеются/возникают денежные обязательства Застройщика на сумму десять и более процентов от общей суммы инвестиций на строительство Объекта;

5.4.23. уведомлять Инвестора обо всех судебных делах, в которые вовлечен Застройщик и/или его первый руководитель и/или участник/акционер, в течение 3 (три) рабочих дней со дня, когда ему стало известно о таких обстоятельствах, и в течение 3 (три) рабочих дня после подписания настоящего Договора об имеющихся судебных делах, но до начала финансирования. Уведомление Инвестора о судебных делах производится путем направления в адрес Инвестора письменного сообщения в срок, не превышающий 5 (пять) рабочих дней;

5.4.24. письменно согласовывать с Инвестором привлечение кредитов и получение финансовой помощи на сумму десять и более процентов от Общей суммы инвестиций на строительство Объекта;

5.4.25. проверять выполнение Подрядчиком гарантийных обязательств по устранению выявленных Дефектов за некачественно или несвоевременно выполненные Работы;

5.4.26. обеспечить приемку и сохранность всех гарантийных документов и сертификатов на Материалы, конструкции, Оборудование и их принятие и хранение по окончанию строительства Объекта, и по необходимости на основании письменного запроса предоставить для ознакомления Инвестору;

5.4.27. не допускать просрочки платежей за коммунальные и эксплуатационные расходы более чем на 30 (тридцать) календарных дней до даты регистрации права собственности Инвестора;

5.4.28. не заключать договоры с компаниями, зарегистрированными в оффшорных юрисдикциях и не перечислять деньги в оффшорные зоны, не

допускать обналичивания денежных средств, и принять меры по закреплению данных условий в договорах с Подрядчиками и/или Субподрядчиками, иными поставщиками товаров и услуг в целях исполнения обязательств по настоящему Договору;

5.4.29. ежемесячно к 25 (двадцать пятому) числу отчетного месяца предоставлять Инвестору письменное заявление о наличии/отсутствии фактов переводов в оффшорные юрисдикции обналичивания денежных средств Подрядчиками и/или Субподрядчиками, иными поставщиками товаров и услуг в целях исполнения обязательств по настоящему Договору;

5.4.30. без письменного согласия Инвестора до подписания Акта приемки построенных объектов в эксплуатацию не заключать с третьими лицами договора долевого участия, не реализовывать и/или не отчуждать какие-либо площади в строящихся Объектах, или осуществлять аналогичные по природе сделки, в результате которых площади Инвестора могут быть отчуждены третьим лицам;

5.4.31. после приемки построенных объектов в эксплуатацию изготовить на каждую квартиру, технические паспорта и передать их Инвестору в течении 30 (тридцать) рабочих дней. При этом расходы по изготовлению технических паспортов Застройщик несет за свой счет;

5.4.32. предварительно, за 90 (девяносто) дней, уведомить Инвестора о предполагаемой смене состава участников (акционеров) Застройщика;

5.4.33. по письменному требованию предоставлять Инвестору всю необходимую документацию: рабочую, исполнительно-техническую документацию, паспорта, сертификаты, иные документы и информацию, в том числе касающуюся закупок Материалов, Оборудования, товаров, Работ и услуг, а также договоры с Подрядчиками, Субподрядчиками, связанными со строительством Объекта, в течение 5 (пяти) рабочих дней, если иной срок не оговорен Сторонами;

5.4.34. передать Инвестору после завершения строительства Объекта в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней, всю исполнительно-техническую документацию в соответствии с действующим законодательством РК;

5.4.35. дать согласие на хранение и обработку персональных данных, согласие на получение и предоставление информации в кредитные бюро и согласие на раскрытие кредиторам Инвестора, а также любым уполномоченным государственным органам и организациям сведений, составляющих банковскую, коммерческую и иную охраняемую законом тайну, в том числе, но не ограничиваясь о предоставленных/перечисленных суммах денег и сведений об исполнении обязательств по договору;

5.4.36. в течение 5 (пять) рабочих дней с даты подписания Договора предоставить Инвестору перечень всех банковских счетов заемщика во всех банках (финансовых, кредитных организациях и учреждениях) на территории Республики Казахстан и за ее пределами, а также сведения о наличии и размере задолженности заемщика перед ними;

5.4.37. в течение 5 (пять) рабочих дней с даты открытия нового банковского счета в банках (финансовых, кредитных организациях и учреждениях) на территории Республики Казахстан и за ее пределами, письменно предоставлять кредитору сведения о: наименовании банка (финансовой, кредитной организации

и учреждения), в котором открыт банковский счет, номере счета, БИК, валюте счета;

5.4.38. до выпуска банковской гарантии БВУ Застройщик должен согласовать с Инвестором банковскую гарантию на предмет соответствия требованиям Инвестора.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с условиями настоящего Договора и действующего законодательства РК.

6.2. В случае просрочки Застройщиком сроков подписания Акта приемки построенных объектов в эксплуатацию приемочной комиссии, а также регистрации прав собственности помещений (квартир) в уполномоченном органе Республики Казахстан на имя Инвестора, Инвестор вправе потребовать от Застройщика выплаты пени в размере 0,05% (ноль целых пять сотых процента) от Общей суммы инвестиций Инвестора за каждый день просрочки, но не более 10 % (десяти процентов) от общей суммы инвестиций Инвестора.

6.3. Инвестор имеет право начислить и взыскать штраф в размере 10 % (десяти процентов) от суммы, использованной по Нецелевому назначению денежных средств Инвестора. При этом, Застройщик обязан осуществить возврат суммы инвестиций, использованных по Нецелевому назначению в течение 5 (пяти) рабочих дней на Отдельный банковский счет Застройщика.

6.4. В случае необоснованного отклонения от Графика производства СМР на 30 календарных дней и выше, Инвестор имеет право начислить и взыскать штраф в размере 0,001% (ноль целых одна тысячная процента) от суммы фактических инвестиций за каждый день нарушения.

6.5. Инвестор вправе взыскать с Застройщика в случаях нарушения условий более одного раза следующих подпунктов: 5.4.1, 5.4.3, 5.4.4, 5.4.7, 5.4.12, 5.4.13, 5.4.19, 5.4.24, 5.4.26, 5.4.28, 5.4.29, 5.4.30, 5.4.31 настоящего Договора в виде уплаты пени в размере 0,05% (ноль целых пять сотых процента) от суммы фактических инвестиций за каждый день нарушения, при этом общее количество сумм штрафов по настоящему пункту в своей совокупности не должно превышать 10 % (десять процентов) от общей суммы инвестиций Инвестора.

6.6. Инвестор имеет вправе взыскать с Застройщика в случаях нарушения условий более одного раза следующих подпунктов: 5.4.2, 5.4.5, 5.4.6, 5.4.8, 5.4.9, 5.4.10, 5.4.11, 5.4.17, 5.4.18, 5.4.20, 5.4.21, 5.4.22, 5.4.23, 5.4.25, 5.4.27, 5.4.32, 5.4.33, 5.4.34, 5.4.35, 5.4.36, 5.4.37 настоящего Договора в виде уплаты пени в размере 0,001% (ноль целых одна тысячная процента) от суммы фактических инвестиций за каждый день нарушения, при этом общее количество сумм штрафов по настоящему пункту в своей совокупности не должно превышать 10 % (десять процентов) от общей суммы инвестиций Инвестора.

6.7. Уплата неустойки, возмещение убытков и расходов не освобождают Стороны от обязанности полным и надлежащим образом исполнять свои обязательства по настоящему Договору.

6.8. Застройщик самостоятельно за свой счет в полном объеме оплачивает неустойки, штрафы за нарушение земельного, природоохранного, архитектурно-

строительного и иного законодательства РК, предъявленного контролирующими органами в случае, если эти нарушения произведены по его вине, а также производит все необходимые работы по устранению этих нарушений.

6.9. Застройщик несет полную ответственность за качество используемых при строительстве Объекта строительных Материалов и Оборудования, а также за их соответствие ПСД, прошедшей государственную экспертизу в порядке, предусмотренном действующим законодательством РК в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

6.10. Все риски случайного разрушения результатов Работ, строительных Материалов и оборудования, в течение срока действия настоящего Договора несет Застройщик.

6.11. Застройщик несет ответственность перед Инвестором за допущенные отступления от требований, предусмотренных настоящим Договором, ПСД и обязательными для Сторон СНиП.

7. ЗАВЕРЕНИЯ И ГАРАНТИИ

7.1. Гарантийный срок эксплуатации Объекта на основные несущие конструктивные элементы Объекта составляет 10 (десять) лет, на остальные Работы, Материалы и Оборудование 2 (два) года с даты подписания приемочной комиссией Акта о приемке построенных объектов в эксплуатацию, на смонтированное Оборудование действует гарантийный срок завода-изготовителя Оборудования. В случае если Дефекты и недостатки возникли в результате ненадлежащей эксплуатации Объекта в период Гарантийного срока, Застройщик не несет ответственности за выявленные Дефекты и недостатки, а также к Застройщику не применяются обязательства по устранению соответствующих Дефектов и недостатков.

7.2. Стороны подтверждают, что заверения и гарантии, указанные в настоящем Договоре, правдивы и соответствуют действительности.

7.3. Застройщик гарантирует Инвестору, что:

7.3.1.застройщик является субъектом предпринимательства, зарегистрированным в соответствии с действующим законодательством РК и обладает правом собственности на обособленное имущество, отвечает этим имуществом по своим обязательствам и имеет все лицензии и разрешения, необходимые для осуществления своей деятельности;

7.3.2. на момент заключения настоящего Договора отсутствуют основания, которые могут послужить причиной расторжения настоящего Договора, невозможности его исполнения, признания его недействительным;

7.3.3. в случае нарушения требований, предъявленных к Застройщику Инвестором, касающихся исполнения обязательств, принимаемых по настоящему Договору, Застройщик несет ответственность, предусмотренную настоящим Договором и в соответствии с действующим законодательством РК;

7.3.4. все условия, содержащиеся в настоящем Договоре, правовое значение совершаемых Застройщиком действий ему ясны и понятны. В случае нарушения положений, предусмотренных настоящим Договором, Застройщик не вправе

заявлять возможные претензии и требования в связи с неясностью условий настоящего Договора, а также по основаниям, которые не были известны Застройщику на момент его заключения;

7.3.5. предоставленная и в будущем предоставляемая информация по настоящему Договору, является достоверной;

7.3.6. все обязательства, возникающие между Застройщиком по долевым участникам/инвесторам, третьими лицами разрешает самостоятельно без привлечения Инвестора и без ущерба к настоящему Договору.

7.4. Настоящим Стороны заверяют, что:

7.4.1. имеют все корпоративные и юридические полномочия по заключению и исполнению каждой из Сторон своих обязательств по настоящему Договору;

7.4.2. лица, подписывающие настоящий Договор, имеют должные полномочия, включая получение разрешений и согласований в соответствии с требованиями действующего законодательства РК;

7.4.3. настоящий Договор представляет собой юридически действительное и обязательное к исполнению обязательства Сторон, которое может быть исполнено в принудительном порядке по отношению к не исполнившей обязательства Стороне в соответствии с условиями настоящего Договора;

7.4.4. исполнение Сторонами настоящего Договора, а также совершение любых других действий по настоящему Договору, не противоречит любому положению учредительных документов Сторон либо действующего законодательства РК, а также обязательствам Сторон по любому другому договору или соглашению;

7.4.5. Стороны ознакомлены с текстом настоящего Договора, понимают суть и буквальное значение условий настоящего Договора, и в отношениях между собой руководствуются условиями настоящего Договора и действующим законодательством РК.

8. УВЕДОМЛЕНИЯ

8.1. Стороны соглашаются, что любое уведомление, сообщение, письмо или запрос, требуемые или составленные в рамках настоящего Договора, направляемые для одной из Сторон должны быть предоставлены Сторонами в письменном виде. Такое уведомление, сообщение, письмо или запрос рассматриваются Сторонами должным образом, представленными или направленными в любом из случаев, когда они вручены уполномоченному представителю Стороны лично, доставлены по почте или курьерской связью, по адресу участвующей Стороны, указанному ею в настоящем Договоре, при наличии отметки/регистрации и предоставлении оригиналов документов.

8.2. Любое уведомление, сообщение, письмо или запрос считаются полученными:

8.2.1. в случае отправки нарочно (курьером) в день получения с соответствующей отметкой/регистрацией Стороны, получающей уведомление, сообщение, письмо или запрос;

8.2.2. в случае отправки заказным письмом, телеграммой – в день получения Стороной, получающей уведомление, сообщение, письмо или запрос, с отметкой/регистрацией Стороны.

9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)

9.1. При возникновении форс-мажорных обстоятельств Застройщик должен незамедлительно направить Инвестору письменное уведомление о таких обстоятельствах и их причинах. Если от Инвестора не поступает иных письменных инструкций, Застройщик продолжает выполнять свои обязательства по настоящему Договору, насколько это целесообразно, и ведет поиск альтернативных способов выполнения настоящего Договора, не зависящих от форс-мажорных обстоятельств.

9.2. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (наводнение, землетрясение, издание государственными органами актов, погодные условия, исключающие возможность проведения Работ), при условии, что эти обстоятельства не зависели от воли Сторон и сделали невозможным исполнение любой из Сторон своих обязательств по настоящему Договору.

9.3. Любая из Сторон, при возникновении обстоятельств непреодолимой силы, обязана в течение 5 (пяти) дней с даты их возникновения информировать другую Сторону о наступлении этих обстоятельств в письменном виде. В противном случае такая Сторона лишается права ссылаться на эти обстоятельства, как на основании неисполнения своих обязательств по настоящему Договору.

9.4. Если стихийное бедствие, военные действия или какое-либо другое форс-мажорное событие, не подконтрольное Инвестору или Застройщику, срывает выполнение настоящего Договора, Инвестор вправе приостановить производство Работ. Застройщик в кратчайшие сроки после получения уведомления о приостановке обеспечивает консервацию Объекта и останавливает Работы.

9.5. Инвестор продлевает срок выполнения Работ, если имеют место форс-мажорные обстоятельства или отклонения, предложенные им, которые требуют дополнительных сроков для выполнения Работ. При этом Застройщик должен письменно уведомить Инвестора.

9.6. При форс-мажорных обстоятельствах срок исполнения настоящего Договора отодвигается соразмерно времени, в течение которого будет действовать эти обстоятельства.

10. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ, ИЗМЕНЕНИЯ ДОГОВОРА

10.1. Стороны вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке при нарушении существенных условий настоящего Договора одной из Сторон.

10.2. К существенным нарушениям условий со стороны Застройщика по настоящему Договору относятся:

10.2.1. нарушение сроков начала Работ, или приостановление Работ более чем на 30 (тридцать) календарных дней, по причинам, не зависящим от Инвестора;

10.2.2. нарушение качества строительства Объекта (с отступлениями от ПСД), которые не позволят эксплуатировать Объект по его назначению;

10.2.3. нецелевое использование денежных средств по настоящему Договору;

10.2.4. неоднократное (более двух раз) не устранение замечаний Инвестора по результатам Работ в период строительства течение срока, согласованного Сторонами;

10.2.5. нарушение сроков приемки построенных объектов в эксплуатацию, отставание от Графика производства СМР более чем на 30 (тридцать) календарных дней;

10.2.6. выявление долевых участников и/или инвесторов, информация по которым не представлена Инвестору;

10.2.7. выявления договоров инвестирования/долевого участия, заключенных Застройщиком после подписания настоящего Договора.

10.3. К существенным нарушениям условий со стороны Инвестора по настоящему Договору относится нарушение Инвестором сроков оплаты денежных средств по настоящему Договору более чем на 30 (тридцать) календарных дней против сроков, установленных настоящим Договором по причинам, не связанным с Застройщиком.

10.4. в случае досрочного расторжения настоящего Договора, Сторона инициирующая его расторжение, вручает другой Стороне письменное уведомление о расторжении настоящего Договора за месяц до даты предполагаемого расторжения. При этом, Стороны в течение 20 (двадцать) рабочих дней после истечения вышеуказанного срока производят взаиморасчеты.

10.5. Любая договоренность между Сторонами, которая влечет за собой новые обязательства, не предусмотренные настоящим Договором, считается действительной, если она подтверждена Сторонами в письменной форме и заверена их печатями в виде дополнительного соглашения к настоящему Договору.

10.6. В случае расторжения настоящего Договора в одностороннем порядке по инициативе Инвестора, Застройщик обязан вернуть Инвестору денежные средства оплаченные Инвестором по настоящему Договору с выплатой штрафа за ненадлежащее исполнение обязательств, в размере ставки рефинансирования, установленной Национальным Банком РК, начисляемой на сумму подлежащей возврату до дня расторжения настоящего Договора, а также обязан передать Инвестору ПСД, земельный участок, на котором производится строительство Объекта со всеми имеющимися на нем возведенными зданиями, строениями, сооружениями, Материалами и Оборудованием.

10.7. Все Материалы и Оборудование, находящиеся на Объекте, а также Временные здания и сооружения, и выполненные СМР считаются собственностью Инвестора и находятся в его распоряжении до разрешения финансовых разбирательств, связанных с расторжением настоящего Договора, если настоящий Договор расторгается по причине существенного нарушения условий настоящего Договора Застройщиком.

11. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

11.1. Стороны должны прилагать все усилия к тому, чтобы разрешать в процессе прямых переговоров все разногласия или споры, возникающие между ними по настоящему Договору или в связи с ним.

11.2. В случае не урегулирования спора в результате переговоров, все спорные вопросы и разногласия, связанные или вытекающие из настоящего Договора, рассматриваются в специализированном межрайонном экономическом суде г. Астана.

12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

12.1. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, на государственном и русском языках, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр в уполномоченный орган.

В случае разночтения или расхождения в Договоре, версия на русском языке имеет преимущественную силу.

12.2. Вся переписка и предыдущие соглашения по вопросам, урегулированным в настоящем Договоре, аннулируются и теряют силу с момента подписания настоящего Договора.

При реорганизации Сторон правопреемство прав и обязанностей каждой из Сторон по настоящему Договору осуществляется в соответствии с действующим законодательством РК.

12.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны лишь в том случае, если они оформлены в письменном виде и подписаны обеими Сторонами.

12.4. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством РК.

12.5. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания и действует до полного и надлежащего исполнения Сторонами принятых обязательств по настоящему Договору.

13. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Инвестор:
АО «Байтерек девелопмент»
010000, г. Астана, пр. Сарыарка 6,
6 этаж, офис 610
БИН 081140011838
ИИК KZ109470398990059066
в АО «Альфа-Банк»»
БИК ALFAKZKA, Кбе 15

Застройщик:
ТОО «Аман-Құрылыс»
120000, г. Кызылорда, ул. Сужикова №1
БИН 040340003246
ИИК KZ618562203100120143
БИК KCJBKZKX, Кбе 17
АО «Банк Центр Кредит» г. Кызылорда

Заместитель
Председателя Правления

_____ **Джакупов А.К**
М.П.

Директор

_____ **Маштаев А.И.**
М.П.

Приложение № 2
к Договору инвестирования
в строительство объекта: «Строительство 60 квартирного жилого дома № 3 и 70 квартирного жилого дома № 4 в жилом квартале СПМК-70 в г. Кызылорда»
от «___» _____201_ г. № _____

Требования к чистовой отделке

Отделка квартир с учетом включения отделочных материалов, определенных для категорий «улучшенная» в соответствии с требованиями СНиП РК 3.02-29-2004 «Изоляционные и отделочные покрытия» и соблюдением требований стандартов на используемые материалы, в том числе:

Полы – линолеум и/или ламинат и/или паркет; в вспомогательных помещениях допускается керамическая плитка; плинтус;

Полы санузлов – керамическая плитка;

Стены – левкас, эмульсия и/или обои; Стены санузлов – керамическая плитка и/или левкас, эмульсия;

Потолки – левкас и эмульсия и/или подвесные потолки;

Оборудование кухни – мойка металлическая со смесителем, 4-х конфорочная кухонная плита для приготовления пищи;

Оборудование санузлов – унитаз со смывным бачком; раковина со смесителем, ванна с душевым смесителем, полотенцесушитель в ванной комнате;

Внутренние двери – деревянные и/или из комбинированных материалов;

Входные двери – металлические и/или из комбинированных материалов;

Оконные проемы – металлопластиковые и/или пластиковые и/или деревянные;

Прочие оборудования – индивидуальные счетчики потребления горячей, холодной воды, электроэнергии, газоснабжения (при наличии в проекте);

Приборы отопления – стальные и/или чугунные и/или биметаллические и/или алюминиевые;

Электроприборы – выключатели, розетки, патроны с лампой (в санузлах – светильники).

Инвестор:
АО «Байтерек девелопмент»
010000, г. Астана, пр. Сарыарка 6,
6 этаж, офис 610
БИН 081140011838
ИИК KZ109470398990059066
в АО «Альфа-Банк»»
БИК ALFAKZKA, Кбе 15

Заместитель
Председателя Правления

_____ **Джакупов А.К**
М.П.

Застройщик:
ТОО «Аман-Құрылыс»
120000, г. Кызылорда, ул. Сужикова №1
БИН 040340003246
ИИК KZ618562203100120143
БИК KCJBKZKX, Кбе 17
АО «Банк Центр Кредит» г. Кызылорда

Директор

_____ **Маштаев А.И.**
М.П.

Приложение № 3
к Договору инвестирования в строительство
объекта: «Строительство 60 квартирного жилого дома № 3
и 70 квартирного жилого дома № 4
в жилом квартале СПМК-70 в г. Кызылорда»
№_____ от ____201__ года

Должность "СОГЛАСОВАНО" АО "Байтерек
девелопмент"_____Ф.И.О.
"___"_____2015 г.

График производства работ
(АО,ТОО,ИП) "_____"
по объекту _____

"УТВЕРЖДАЮ"
Должность (АО,ТОО,ИП) «_____»
_____
"___"_____2015 г.

Начало:
Завершение:
Сметная стоимость:

| № п/п | Наименование видов работ | Ед.изм. | Количество | Трудоемкость, чел/маш/час | Стоимость, тысяч тенге | Количество рабочих | Работа | | | | Дни | 2015 год | | | |

Приложение № 4
к Договору инвестирования
в строительство объекта:
«Строительство 60 квартирного
жилого дома № 3 и 70 квартирного
жилого дома № 4 в жилом квартале
СПМК-70 в г. Кызылорда»
от «___» _____201__ г. № _____

Перечень жилых помещений (квартир) подлежащих передаче Инвестору

Этажность: 5 этажей
Общая площадь квартир: 8953.4 кв.м.
Количество квартир: 130 ед.

В том числе:

1. **Двухкомнатных квартир: 40 = 2348,9 кв.м.**
2. **Трехкомнатных квартир: 90 = 6603,6 кв.м.**

Итого: 2-х, 3-х - комнатных квартир 130 ед. общей площадью 8953,4 кв.м.

Инвестор:
АО «Байтерек девелопмент»
010000, г. Астана, пр. Сарыарка 6,
6 этаж, офис 610
БИН 081140011838
ИИК KZ109470398990059066
в АО «Альфа-Банк»»
БИК ALFAKZKA, Кбе 15

Заместитель
Председателя Правления

_____ **Джакупов А.К**
М.П.

Застройщик:
ТОО «Аман-Құрылыс»
120014, г. Кызылорда, ул. Сужикова №1
БИН 040340003246
ИИК KZ618562203100120143
БИК KCJBKZKX, Кбе 17
АО «Банк Центр Кредит» г. Кызылорда

Директор

_____ **Маштаев А.И.**
М.П.

Приложение № 5
к Договору инвестирования
в строительство объекта:
«Строительство 60 квартирного
жилого дома № 3 и 70 квартирного
жилого дома № 4 в жилом квартале
СПМК-70 в г. Кызылорда»
от «___» _____201__ г. № _____

Банковская гарантия
(форма обеспечения возврата аванса (предоплаты)

Наименование банка*: _____
(*наименование и реквизиты банка*)

Кому: _____
(*наименование и реквизиты заказчика*)

Гарантийное обязательство № ___

_____ «___»_____ _____ г.
(*место нахождения*)

Принимая во внимание, что _____ (*наименование застройщика*), именуемый в дальнейшем «Застройщик», заключил договор инвестирования в строительство объектов недвижимости от _____ г. №__ (далее - Договор) на строительство объектов недвижимости (выполнение работ, оказание услуг) _____ (*описание товаров, работ или услуг*) и Вами было предусмотрено в Договоре, что Застройщик внесет обеспечение возврата аванса (предоплаты) в виде банковской гарантии на общую сумму _____ тенге, настоящим _____ (*наименование банка*) подтверждаем, что являемся гарантом по вышеуказанному Договору и берем на себя безусловное обязательство выплатить Вам по Вашему первому требованию сумму, равную _____ (сумма в цифрах и прописью) в срок не позднее 10 рабочих дней со дня поступления такого требования в случае нарушения Застройщиком пункта 10.2. заключенного Договора.

При этом _____ (наименование банка) не вправе требовать от АО «Байтерек девелопмент» подтверждения нарушений _____ (наименование застройщика) обязательств по Договору.

Данное гарантийное обязательство вступает в силу с момента его подписания и действует до полного исполнения обязательств Застройщика. Расторжение Договора по причине неисполнения и (или) ненадлежащего исполнения обязательств Поставщика по Договору не является основанием для прекращения действия настоящего гарантийного обязательства. Все вопросы, не урегулированные настоящим гарантийным обязательством, регулируются законодательством Республики Казахстан.

Подпись и печать гарантов **Дата и адрес**

Прошито и пронумеровано и скреплено печатью _____ листа(ов).

ФИО _____

«_____» _____ 20___ года

М.П.