**** Приложение № 3

к решению Правления АО "Отбасы банк"

(протокол № 17) от 08.02.2024 года

**СТАНДАРТНЫЕ УСЛОВИЯ СОТРУДНИЧЕСТВА**

**АО "ОТБАСЫ БАНК"**

**В РАМКАХ ПРОГРАММЫ "ОТАУ"/ПРОГРАММЫ "НАУРЫЗ"**

*(по состоянию на 15.04.2024 г., см. РП №44 от 15.04.2024 г.)*

г. Алматы, 2024 год

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Номер версии** | **Реквизиты решения органа Банка об утверждении изменений/дополнений** | **Порядок введения в действие утвержденных изменений/дополнений** |
| 1 | Решение Правления (протокол №17) от 08.02.2024 года | Вводится в действие с даты принятия, за исключением пункта 1 решения правления, который вступает в силу с 01 марта 2024 года |
| 2 | Решение Правления (протокол №22) от 21.02.2024 года | Вводится в действие с даты его принятия |
| 3 | Решение Правления (протокол №44) от 15.04.2024 года | Вступает в силу с даты его принятия за исключением пункта 1 решения, который вступает в силу с даты утверждения Правлением Банка Программы "Наурыз". |

По всему тексту Стандартных условий наименование "Программы "Аңсаған 9-20"" изменено и изложено в соответствующих падежах на наименование "Программы "Отау"

*(в соответствии с решением Правления (протокол №22) от 21.02.2024 года*

**Содержание**

[**1. Термины и определения** 3](#_Toc164162703)

[**2. Общие условия** 7](#_Toc164162704)

[**3. Основные условия сотрудничества** 8](#_Toc164162705)

[**4. Гарантии и заверения** 8](#_Toc164162706)

[**5. Предмет сотрудничества** 9](#_Toc164162707)

[**6. Требования к Объектам** 9](#_Toc164162708)

[**7. Требования к Организации** 10](#_Toc164162709)

[**8. Права Сторон** 10](#_Toc164162710)

[**9. Срок и действие** 11](#_Toc164162711)

[**10. Порядок, Условия и Обязанности сторон по проектам жилищного строительства (введенное в эксплуатацию Жилье)** 11](#_Toc164162712)

[**11. Порядок, Условия и Обязанности сторон по проектам жилищного строительства с долевым участием, в том числе с использованием механизма страхования** 13](#_Toc164162713)

[**12. Ответственность сторон** 18](#_Toc164162714)

[**13. Условия расторжения Договора** 18](#_Toc164162715)

[**14. Порядок разрешения споров** 19](#_Toc164162716)

[**15. Прочие условия** 19](#_Toc164162717)

[**16. Порядок внесения изменений и дополнений в Стандартные условия** *(глава 16 внесена решением Правления (протокол №44) от 15.04.2024 г.)* 19](#_Toc164162718)

[Приложение 1 к Договору №\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_ года. Перечень документов для подачи заявки на согласование Объекта 21](#_Toc164162719)

[Приложение 2 к Договору №\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_ года. Уведомление о положительном решении о выдаче займа 25](#_Toc164162720)

[Приложение 3 к Договору №\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_ года. Уведомление о согласовании/не согласовании Объекта/Доли в Объекте 26](#_Toc164162721)

[Приложение 4 к Стандартным условиям сотрудничества. Соглашение о снятии обременения 27](#_Toc164162722)

### **1. Термины и определения**

1.1.В настоящих Стандартных условиях сотрудничества АО "Отбасы банк" (далее – Стандартные условия сотрудничества) используются термины и определения предусмотренные законодательством и внутренними документами Банка, а также следующие термины, определения и условные сокращения:

1) **Банк** – АО "Отбасы банк";

2) **БВУ** – Банки второго уровня;

3) **Бронирование жилья** – процедура выбора Жилья за Вкладчиком на Портале недвижимости;

4) **Вкладчик** – физическое лицо, заключившее с Банком договор о жилищных строительных сбережениях;

5) **Гарантия Единого оператора** – закрепленное в заключенном между Единым оператором, Организацией договоре о предоставлении гарантии обязательство Единого оператора по организации завершения строительства Объекта при наступлении гарантийного случая и передаче доли в Объекте дольщикам по договорам о долевом участии в жилищном строительстве в соответствии с законом РК "О долевом участии в жилищном строительстве";

6) **Договор** – заключенный между Банком и Организацией договор в рамках Программы "Отау"/Программы "Наурыз", включающий в себя в качестве неотъемлемых частей Стандартные условия сотрудничества, Заявку на согласование Объекта, Заявление о присоединении к Стандартным условиям сотрудничества, а также упомянутые в нем приложения и формы;

7) **Договор о долевом участии в жилищном строительстве (далее – договор о долевом участии)** – договор, заключаемый между Уполномоченной компанией и Дольщиком, регулирующий правоотношения сторон, связанные с долевым участием в жилищном строительстве, при которых одна сторона (Уполномоченная компания) обязуется обеспечить строительство Объекта и передать по завершении строительства второй стороне (Дольщику) долю в Объекте, а вторая (Дольщик) - произвести оплату и принять Долю в Объекте в соответствии с законом Республики Казахстан "О долевом участии в жилищном строительстве";

8) **Договор страхования** – договор, заключаемый между страховщиком, страхователем, Банком и застрахованным предметом которого является страхование гражданско-правовой ответственности застрахованного за причинение вреда Дольщикам в результате неисполнения/ненадлежащего исполнения договорных обязательств по договору (-ам) о долевом участии;

9) **Дольщик** – вкладчик, заключивший договор о долевом участии с целью получения доли в Объекте в соответствии с законом РК "О долевом участии в жилищном строительстве";

10) **Доля в Объекте** - жилое помещение, передаваемое дольщику во исполнение договора о долевом участии, входящее в состав построенного Объекта в соответствии с законом РК "О долевом участии в жилищном строительстве";

11) **Единый оператор жилищного строительства** (далее - Единый оператор) - ипотечная организация с прямым или косвенным участием государства в уставном капитале, целью которой является участие в реализации государственной политики в области обеспечения доступности жилья населению Республики Казахстан через механизмы ипотечного кредитования и предоставления арендного жилья, развития долевого жилищного строительства, а также обеспечение доступности финансовых ресурсов для строительной отрасли;

12) **Жилищный заем –** жилищные займы, промежуточные жилищные займы и предварительные жилищные займы (при наличии средств у Банка), выдаваемые Банком Вкладчикам на проведение мероприятий по улучшению жилищных условий;

13) **Заемщик** – тип Покупателя, приобретающий Жилье преимущественно за счет Предварительного жилищного займа;

14) **Заказчик** - юридическое или физическое лицо, подписавшее ЭЦП и подавшее Заявку на согласование Объекта и Заявление о присоединении к Стандартным условиям сотрудничества, заинтересованное в завершении строительства Объекта и реализации жилья в Объекте (собственник или землепользователь земельного участка, предназначенного для строительства Объекта с использованием собственных средств и/или на котором ведется строительство Объекта/находится построенный Объект);

15) **Застройщик** – юридическое лицо, осуществляющее деятельность по организации строительства Объекта;

16) **Заявка на согласование Объекта** –электронная заявка, подаваемая Организацией, посредством Кабинета застройщика на Портале недвижимости и подписываемая ЭЦП Организацией для последующей реализации Вкладчикам Жилья/Долей в Объекте;

17) **Заявление о присоединении к Стандартным условиям сотрудничества** – электронное заявление, подаваемое Организацией посредством Кабинета застройщика на Портале недвижимости и подписываемое ЭЦП Организацией о присоединении к Стандартным условиям сотрудничества для последующей реализации Вкладчикам Жилья (Долей в Объекте);

18) **Застрахованный** – юридическое лицо (Организация), заключившее договор страхования;

19) **ИКИ** – инженерно-коммуникационная инфраструктура;

20) **Инвестор** – физическое или юридическое лицо, осуществляющее инвестирование в строительство Объекта с использованием собственных и/или привлеченных средств в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан;

21) **Кабинет застройщика** – программное обеспечение Банка, позволяющее осуществлять взаимодействие Организации и Банка по реализации Жилья на Портале недвижимости, посредством сети интернет;

22) **Квалификация** – комплекс мероприятий, включающий в себя проверку Кандидата на соответствие требованиям Программы "Отау"/Программы "Наурыз" и проверку финансовых возможностей для реализации жилья (Доли в Объекте) Кандидату;

23) **Класс комфортности** – параметры жилья, установленные действующими строительными нормами и правилами Республики Казахстан;

24) **Кредитор** – банк второго уровня, Инвестор, или другое юридическое, или физическое лица, являющееся кредитором по обязательствам Организации, связанным со строительством Объекта, а также залогодержателем Объекта и земельного участка под ним, переданных в залог в обеспечение исполнения указанных обязательств;

25) **Максимальная стоимость жилья** – внутренний показатель Банка, используемый им для определения критериев к заключаемым с Организацией Договорам;

26) **МИО** – Местный исполнительный орган (Акимат);

27) **Организация (Застройщик, Заказчик)** - юридическое или физическое лицо, подписавшее ЭЦП и подавшее Заявку на согласование Объекта и Заявление о присоединении к Стандартным условиям сотрудничества, заинтересованное в завершении строительства Объекта и реализации жилья в Объекте (собственник или землепользователь земельного участка, предназначенного для строительства Объекта с использованием собственных средств и/или на котором ведется строительство Объекта/находится построенный Объект). Организация реализовывает первичное жилье посредством Портала недвижимости;

28) **Объект** – построенное жилое сооружение или здание (часть сооружения или здания), введенное в эксплуатацию, вместе с земельным участком, на котором оно находится; построенное жилое сооружение или здание (часть сооружения или здания), не введенное в эксплуатацию, вместе с земельным участком, на котором оно находится; строящееся жилое сооружение или здание (часть сооружения или здания), не введенное в эксплуатацию, вместе с земельным участком, на котором оно находится; планируемое к возведению жилое сооружение или здание (часть сооружения или здания), вместе с земельным участком, на котором оно планируется к возведению;

29) **Отбор Покупателей (вкладчиков)** – мероприятия, проводимые Банком в порядке и на условиях внутреннего документа Банка, регламентирующего механизм отбора вкладчиков для участия в Программе;

30) **Первичное жилье** – (жилье) отдельная единица жилья либо доля в жилом здании (квартира в строящемся/построенном объекте, индивидуальный жилой дом), на которую право собственности физическим лицом регистрируется впервые при его приобретении от Организации либо иных юридических лиц, реализующих жилье, полученное от Организации либо иных юридических лиц в рамках соответствующего договора (соглашения);

31) **Покупатель** – Вкладчик (Заемщик), прошедший процедуру отбора Покупателей;

32) **Положительное решение Единого оператора** – положительное решение Единого оператора о выдаче гарантии Единого оператора/банковской гарантии, являющееся основанием для заключения договора о предоставлении гарантии между Единым оператором, Организацией (Застройщиком);

33) **Портал недвижимости otbasybank.kz** (доменное имя Otbasybanbk.kz) – электронная платформа/информационный ресурс Банка в сети интернет для реализации жилья Вкладчикам Банка в рамках, сопровождаемых Банком государственных, региональных, а также иных жилищных программ и проектов;

34) **Проект** – проект жилищного строительства Объекта;

35) **Программа "Отау" (далее – Программа)** – Программа АО "Отбасы банк" "Отау" утвержденная решением Правления Банка от "15" февраля 2024 года (протокол №21), предусматривающая реализацию жилья вкладчикам Банка посредством предоставления Предварительных жилищных займов;

35-1) **Программа "Наурыз" (далее – Программа)** – Программа АО "Отбасы банк" "Наурыз" утвержденная решением Правления Банка от "\_\_" \_\_\_\_\_\_\_2024 года (протокол №\_\_), предусматривающая реализацию жилья вкладчикам Банка посредством предоставления Предварительных жилищных займов; *(подпункт 35-1) внесен решением Правления (протокол №44) от 15.04.2024г.).*

36) **Предварительный жилищный заем** – заем, предоставляемый Банком вкладчику в пределах договорной суммы в целях улучшения жилищных условий, без условия погашения основного долга до получения договорной суммы, остаток по которому погашается за счет договорной суммы в соответствии с Законом "О жилищных строительных сбережениях в Республике Казахстан", внутренней кредитной политикой Банка и условиями договора банковского займа;

37) **ПСД** – проектно-сметная документация по Проекту;

38) **Список Покупателей** – список, формируемый Банком по итогам Отбора Покупателей в порядке согласно внутреннему документу Банка, регламентирующего механизм отбора;

39) **Стоимость реализации жилья –** стоимость жилья, установленная Договором;

40) **Страхователь** – лицо (Организация), заключившее договор страхования со страховщиком;

41) **Страховщик** - юридическое лицо, осуществляющее страхование гражданско-правовой ответственности застрахованного за причинение вреда дольщикам в результате неисполнения/ненадлежащего исполнения договорных обязательств по договору (-ам) о долевом участии, и обязанное при наступлении страхового случая произвести страховую выплату Банку (выгодоприобретателю), в пределах и сроки, предусмотренные договором страхования. страховщик должен соответствовать критериям отбора страховых компаний для заключения Договоров страхования к соглашениям о сотрудничестве;

42) **Страховой случай** – событие, с наступлением которого Договор страхования предусматривает осуществление страховой выплаты;

43) **Страховая выплата** – сумма денег, выплачиваемая страховщиком Банку в национальной валюте в пределах страховой суммы при наступлении страхового случая;

44) **Страховая сумма** – сумма денег, на которую застрахован объект страхования и которая представляет собой предельный объем ответственности Страховщика при наступлении страхового случая;

45) **Стороны по Договору** – лица, участвующие в Договоре, а по отдельности - Сторона;

46) **Уведомление о согласовании Объекта -** документ Банка, подтверждающий согласование Объекта;

47) **Уполномоченная компания** - юридическое лицо, сто процентов голосующих акций (долей участия в уставном капитале) которого принадлежат Застройщику, осуществляющее деятельность по обеспечению долевого строительства Объекта и реализации долей в Объекте, которое не вправе заниматься какой-либо иной коммерческой деятельностью, за исключением деятельности в специальных экономических зонах;

48) **Уполномоченный орган Банка** – Кредитный Комитет Банка;

49) **Ценовой диапазон** - интервал Цен реализации, используемый Банком для определения критериев к заключаемым с Организацией Договорам;

50) **Электронный документ** – документ, в котором информация представлена в электронно-цифровой форме и удостоверена посредством электронной цифровой подписи;

51) **Электронная цифровая подпись (далее – ЭЦП)** – набор электронных цифровых символов, созданный средствами электронной цифровой подписи и подтверждающий достоверность электронного документа, его принадлежность и неизменность содержания, используемая Организацией на Портале недвижимости;

### **2. Общие условия**

2.1. Настоящий Договор определяет порядок взаимодействия АО "Отбасы банк" (далее-Банк) и Организации, в достижении целей по реализации Программы, основным направлением которой является предоставление Предварительных жилищных займов в целях повышения возможностей для Вкладчиков Банка по улучшению своих жилищных условий, посредством реализации жилья Вкладчикам Банка, устанавливают права и ответственность, а также иные особенности правоотношений между Банком и Организацией (как определено ниже).

2.2. Стандартные условия сотрудничества, Договор, Заявка на согласование Объекта и Заявление о присоединении к Стандартным условиям сотрудничества определены Банком. Стандартные условия сотрудничества опубликованы на Интернет-ресурсе Банка (www.hcsbk.kz).

2.3. Банк имеет право информировать Организацию, в том числе об иных документах, событиях и иными способами: посредством почтовых отправлений, по телефону, номер которого письменно указан для Банка Организацией в качестве контактного, через систему дистанционного банковского обслуживания, путем sms-сообщений, мобильных приложений, по электронной почте, и иными способами, позволяющими Организации получить информацию и установить, что она исходит от Банка. Организация заключением Договора согласна на получение информации способами, описанными в настоящем пункте Договора. При этом, Организация несет все риски, связанные с тем, что направленная Банком Организации информация может стать доступной третьим лицам.

2.4. Договор заключается путем акцепта Банком оферты Организации, содержащейся в Заявлении о присоединении к Стандартным условиям сотрудничества. Акцептом является подписание Организации, Заявления о присоединении к Стандартным условиям сотрудничества.

2.5. Настоящий Договор является договором присоединения, заключаемым в соответствии с положениями статьи 389 Гражданского кодекса Республики Казахстан, условия которого могут быть приняты Организацией не иначе, как путем присоединения к настоящему Договору в целом на основании Заявления о присоединении к Стандартным условиям сотрудничества согласно форме предусмотренной Банком, подписанного уполномоченным представителем (лицом) Организации. Сведения о Банке и Организации указываются в Заявлении о присоединении к Стандартным условиям сотрудничества. При этом, Заявка на согласование Объекта, Заявление о присоединении к Стандартным условиям сотрудничества и Договор рассматриваются исключительно в качестве единого документа и вступает в силу с даты подписания Организацией Заявления о присоединении к Стандартным условиям сотрудничества.

2.6. Подписание Организацией Заявления о присоединении к Стандартным условиям сотрудничества посредством ЭЦП свидетельствует о том, что:

1) Организация прочитала, поняла и приняла условия Договора в полном объеме, без каких- либо замечаний и возражений;

2) Договор не содержит каких-либо обременительных для Организации условий, которые она, исходя из своих разумно понимаемых интересов, не приняла бы;

3) Организация не вправе ссылаться на отсутствие ее подписи на Договоре, как доказательство того, что Договор не был ею прочитан/понят/принят, если у Банка имеется Заявление о присоединении к Стандартным условиям сотрудничества, подписанное Организацией;

4) Организация соглашается со всеми условиями Договора;

5) Все положения Договора в полной мере соответствуют интересам и волеизъявлению Организации;

6) Организацией соблюдены все процедуры, необходимые для заключения Договора;

7) Заключение Договора и исполнение его условий, не нарушит и не приведет к нарушению учредительных и иных документов Организации и/или любого положения законодательства Республики Казахстан и/или применимого к Организации законодательства.

2.7. Неотъемлемой частью Договора являются Стандартные условия, Заявка на согласование Объекта и Заявление о присоединении к Стандартным условиям сотрудничества.

### **3. Основные условия сотрудничества**

3.1. В случае заинтересованности Организации в сотрудничестве с Банком, Организация вправе привлекать источники финансирования строительства в рамках реализации жилья, построенного за счет средств Организации, кредитования Дольщиков, при наличии положительного решения Единого оператора или гарантии Единого оператора.

3.2. Реализация жилья в рамках Программы осуществляется путем Бронирования Жилья.

### **4. Гарантии и заверения**

4.1. Настоящим Организация заверяет и гарантирует следующее:

1. Организация по состоянию на дату подписания Заявления о присоединении к Стандартным условиям сотрудничества наделена всеми полномочиями на ее подписание и исполнение условий Договора.
2. Организация принимает на себя обязательства по обеспечению выполнения требований Закона Республики Казахстан "О персональных данных и их защите". Сведения и иная информация, получаемая им в соответствии с условиями настоящего Договора, а также по другим договорам и сделкам, заключаемым между Банком и Организацией либо каким-либо иным образом, ставшими известными ей, не станут известны третьим лицам, за исключением случаев, прямо предусмотренных Договором и законодательством Республики Казахстан, а также в случае письменного разрешения Банка.

3) Организация гарантирует, что обладает всеми необходимыми разрешениями для строительства (организации строительства) Объекта. Организация гарантирует, что обладает правами для реализации Жилья, а также подтверждает и гарантирует отсутствие на период действия настоящего Договора каких-либо обременений и юридических притязаний на Объект и Жилье, а также земельный участок, на которых они находятся, за исключением обременения Кредитора. При наличии обременения между Организацией, Кредитором и Банком заключается Соглашение о снятии обременения (Приложение №4), в том числе при реализации Жилья с использованием механизма страхования.

4) Организация подписанием настоящего Договора подтверждает ознакомление и согласие с порядком согласования объектов жилищного строительства в Банке, в том числе с порядком согласования Объекта, перечнем прилагаемых документов (Приложение №1).

5) *(подпункт 5) пункта 4.1. исключен решением Правления (протокол №44) от 15.04.2024 г.).*

4.2. Стороны осуществляют сотрудничество в соответствии с общими интересами Сторон, участвующих в настоящем Договоре.

4.3. Стороны строят свои взаимоотношения на основе равенства, честного партнерства и защиты интересов друг друга. Ни одна из Сторон настоящего Договора не будет использовать недобросовестные методы для воздействия на другую.

4.4. Стороны обмениваются имеющейся в их распоряжении информацией по аспектам взаимного интереса, если это не противоречит законодательству или внутренним требованиям одной из Сторон.

4.5. Стороны обязуются выполнять свои обязательства добросовестно, качественно и в возможно короткие сроки.

### **5. Предмет сотрудничества**

5.1. Предметом настоящего Договора является урегулирование условий и порядка сотрудничества Банка и Организации, направленного на реализацию строящегося/построенного Организацией Жилья Вкладчикам посредством проведения комплекса мероприятий в порядке, предусмотренном настоящими Стандартными условиями.

5.2. Стоимость реализации Жилья, для Вкладчиков указанная в Заявке Организации, является фиксированной и не подлежит изменению в сторону увеличения в течение всего срока сотрудничества в рамках настоящих Стандартных условий.

### **6. Требования к Объектам**

6.1. Объекты должны соответствовать следующим требованиям:

1) Наличие земельного участка под реализацию Проекта с правом собственности или правом постоянного/ временного возмездного землепользования, предоставленного на основании решения МИО, либо переданного/отчужденного другим землепользователем (на основе гражданско-правовых сделок, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Республики Казахстан). Не допускается сотрудничество в случае, если срок возмездного землепользования меньше срока строительства и ввода Объекта в эксплуатацию. *(подпункт 1) пункта 6.1. изменен решением Правления (протокол №44) от 15.04.2024 г.)*

2) Наличие подведенной ИКИ или согласованных технических условий на проектирование подключения ИКИ. ИКИ должна быть подведена до момента завершения строительства Объекта.

3) Наличие ПСД по проекту с положительным заключением комплексной вневедомственной экспертизы (за исключением объектов, введенных в эксплуатацию);

4) Объект (земельный участок) должен быть свободным от обременений, за исключением случаев наличия залогового обременения по земельному участку со стороны кредитора.

При наличии залогового обременения на Объект, должно быть заключено Соглашение о снятии обременения между Банком, Организацией и Кредитором, предусматривающее обязательство и ответственность Кредитора за снятие обременения (залога) с Объекта и земельного участка под ним, при реализации жилья по форме согласно **Приложению №4** к Договору.

5) Наличие разрешения МИО на привлечение дольщиков после возведения каркаса многоквартирного жилого дома (далее – МЖД) либо наличие кредитного соглашения с банком второго уровня с договором, заключенным между банком второго уровня и инжиниринговой компанией, а также с решением банка второго уровня о готовности финансирования строительства МЖД на сумму, достаточную для завершения строительства (такое решение предоставляется при отсутствии в кредитном соглашении сведений о готовности финансирования МЖД до полного завершения);

6) Наличие гарантии Единого оператора/ наличие Договора страхования (*при реализации Жилья с использованием механизма страхования*).

### **7. Требования к Организации**

7.1. Организация должна соответствовать следующим требованиям:

1) Обладать [правоспособностью](jl:1006061.350000.1000024304_0).

2) Иметь положительную деловую репутацию, что подтверждается отсутствием сведений, негативно влияющих на деловую репутацию Организации.

### **8. Права Сторон**

8.1. **Банк вправе:**

1) Запрашивать у Организации информацию и/или подтверждающие документы, связанные с исполнением настоящего Договора.

2) Использовать в информационных и рекламных целях факт заключения настоящего Договора.

3) Отказать Вкладчику в выдаче Предварительного жилищного займа по основаниям, предусмотренным внутренними документами Банка.

4) Требовать своевременного и надлежащего исполнения Организацией обязательств.

5) Запрашивать у Организации информацию, касающуюся кредитной линии по строительству объекта, а также сведения о действии/приостановлении/лишении разрешения местных исполнительных органов на привлечение денег дольщиков;

8.2. **Организация вправе:**

1) Запрашивать у Банка информацию и/или подтверждающие документы, связанные с исполнением настоящего Договора.

2) Использовать в информационных и рекламных целях факт заключения Договора при условии распространения при таком использовании информации о том, что Банк не несет ответственность за соблюдение сроков и качества строительства, осуществление мониторинга за ходом строительства.

3) Требовать своевременного и надлежащего исполнения Банком обязательств.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

### **9. Срок и действие**

9.1. Договор считается заключенным, с даты подписания Организацией Заявления о присоединении к Стандартным условиям сотрудничества в рамках Программы "Отау"/Программы "Наурыз".

9.2. Договор может быть изменен и/или дополнен Банком в одностороннем порядке, с чем Организация соглашается путем подписания Заявления о присоединении к Стандартным условиям сотрудничества.

### **10. Порядок, Условия и Обязанности сторон по проектам жилищного строительства (введенное в эксплуатацию Жилье)**

**10.1. Сотрудничество между Сторонами осуществляется в следующем порядке:**

1) В целях определения возможности реализации Жилья в Объекте Вкладчикам Организация, посредством Кабинета застройщика на Портале недвижимости подает в Банк Заявку на согласование Объекта (*по форме предусмотренной внутренними документами Банка*), с подписанием ЭЦП Организацией.

2) Банк рассматривает Заявку на согласование Объекта и посредством Портала недвижимости направляет Организации уведомление о согласовании или несогласовании Объекта по форме **Приложения №3** к Договору.

3) В случае согласования Банком Объекта, Организация посредством Кабинета застройщика на Портале недвижимости подписывает ЭЦП электронное Заявление о присоединении к Стандартным условиям сотрудничества.

4) Банк уведомляет Вкладчиков о сотрудничестве с Организацией, об Объекте, Жилье посредством размещения информации на официальном сайте Банка, в социальных сетях. Уведомление Вкладчиков может осуществляться посредством СМС-рассылки за счет Организации на основе отдельных соглашений (договоров) с организацией, представляющей услуги СМС-рассылки, а также иных каналов связи с Вкладчиками.

5) Банк объявляет прием заявлений на участие в Программе.

6) Банк консультирует Вкладчиков об условиях получения Предварительных жилищных займов на приобретение Жилья в Объекте.

7) Вкладчик, изъявивший желание приобрести Жилье, через личный кабинет портала недвижимости подает заявление на участие в Программе.

8) Банк формирует список Вкладчиков Программы в соответствии с условиями и требованиями Программы.

9) Банк проводит процедуру квалификации Вкладчика и выдает Вкладчику уведомление о результатах Квалификации по форме предусмотренной внутренним документом Банка в рамках Программы.

10) Бронирование Жилья осуществляется посредством Портала недвижимости после положительного решения Банка о результатах Квалификации. Вкладчик, изъявивший желание приобрести Жилье, осуществляет выбор Жилья на портале недвижимости. Срок действия бронирования Жилья и заключения договора купли-продажи составляет 10 (десять) рабочих дней с даты бронирования на Портале недвижимости. На период бронирования (с даты бронирования и до момента заключения договора купли-продажи жилья), забронированное Жилье в Объекте на Портале недвижимости не является доступным для других Вкладчиков. В случае несвоевременного заключения договора купли-продажи Жилья в период бронирования, бронь снимается. Банком предоставляется доступ Организации по блокированию/разблокированию Жилья на Портале недвижимости. Условия и требования, предъявляемые к бронированию Жилья в Объекте изложены в соответствующем производственном документе в рамках Программы.

11) Банк после обращения Вкладчика для подачи кредитной заявки с документами, требуемыми в соответствии с внутренними документами Банка, принимает решение по вопросу о выдаче займа и выдает Вкладчику, при положительном решении, уведомление по форме согласно **приложению №2** к настоящему Договору (*для предъявления в Организацию*).

12) Организация (*в т.ч. Уполномоченная компания*) с даты бронирования в срок не менее 10 (десяти) рабочих дней заключает с Покупателями договоры купли-продажи и обеспечивает их государственную регистрацию в уполномоченном государственном регистрирующем органе. Правоустанавливающие и идентификационные документы на Жилье передаются Организацией в Банк по Акту приема-передачи в соответствии с пп.7) пункта 10.3 настоящего Договора.

13) После получения правоустанавливающих, идентификационных и иных документов на реализуемое Жилье, Банк проводит процедуры, установленные внутренними документами Банка, по вопросу о выдаче займа, оформлению и подписанию с Покупателями, являющимися заемщиками, договоров банковского займа и залога.

14) Банк обеспечивает перечисление денежных средств Покупателей, в размере стоимости Жилья, в счет оплаты за Жилье по реквизитам Организации, указанным в договоре купли-продажи Жилья в соответствии с внутренними документами Банка.

**10.2. Банк обязуется:**

1) в порядке, предусмотренном внутренними документами Банка, рассмотреть на Портале недвижимости Заявку на согласование Объекта (*по форме предусмотренной внутренними документами Банка*);

2) направить посредством Портала недвижимости Организации уведомление о согласовании или несогласовании Объекта по форме **приложения №3** к настоящему Договору;

3) в порядке, предусмотренном подпунктом 4) пункта 10.1 настоящего Договора, уведомлять Вкладчиков о сотрудничестве с Организацией, Объекте, Жилье;

4) консультировать Вкладчиков об условиях получения Предварительных жилищных займов на приобретение Жилья в Объекте;

5) уведомить Вкладчика о результатах Квалификации;

6) в соответствии с законодательством Республики Казахстан, внутренними документами Банка и настоящим Договором, рассматривать кредитные заявки Вкладчиков о выдаче Предварительного жилищного займа на приобретение Жилья в Объекте;

7) при принятии положительного решения о выдаче Предварительного жилищного займа выдать Вкладчику уведомление в порядке, предусмотренном подпунктом 11) пункта 10.1. настоящего Договора (*для предъявления в Организацию*);

8) в порядке, предусмотренном внутренними документами Банка, подписывать договоры банковского займа и залога с Покупателями, обеспечивать перечисление денежных средств Покупателей, в размере стоимости Жилья, в счет оплаты за Жилье по реквизитам Организации, указанным в договоре купли-продажи Жилья, в соответствии с внутренними документами Банка.

**10.3. Организация обязуется:**

1. предоставлять достоверную информацию и необходимый пакет документов при подаче Заявки на согласование Объекта;
2. подписать посредством ЭЦП на Портале недвижимости Заявление о присоединении к Стандартным условиям сотрудничества;
3. осуществлять финансирование строительства Объекта, своевременный ввод его в эксплуатацию (если Объект не введен в эксплуатацию);
4. консультировать Вкладчиков об условиях приобретения Жилья в Объекте;
5. заключать с Покупателями, предоставившими уведомление о прохождении квалификации, и забронировавшие на Портале недвижимости Жилье договоры купли-продажи, и обеспечить их государственную регистрацию в уполномоченном государственном регистрирующем органе;
6. в течение 1 (одного) календарного дня с даты заключения договора купли-продажи Жилья ставить отметку на Портале недвижимости о продаже квартиры;
7. передавать Банку правоустанавливающие и идентификационные документы на Жилье по Акту приема-передачи по Покупателям, являющимся заемщиками в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты их регистрации в уполномоченном регистрирующем органе;
8. обеспечить сохранность Объекта (и его частей) до фактической передачи Жилья Покупателям. Передавать Жилье Покупателю в завершенном виде согласно строительным нормам и правилам (в т.ч. санитарно-эпидемиологическим), ГОСТ-ам по акту приема-передачи.

### **11. Порядок, Условия и Обязанности сторон по проектам жилищного строительства с долевым участием, в том числе с использованием механизма страхования**

**11.1. Сотрудничество между Сторонами осуществляется в следующем порядке:**

1) В целях определения возможности реализации Жилья/Долей в Объекте Вкладчикам, Организация, посредством Кабинета застройщика на Портале недвижимости подает в Банк Заявку на согласование Объекта (*по форме предусмотренной внутренними документами Банка*), с подписанием ЭЦП Организацией.

2) Банк рассматривает Заявку на согласование Объекта и посредством Портала недвижимости направляет Организации уведомление о согласовании или несогласовании Объекта по форме **Приложения №3** к Договору

3) В случае согласования Банком Объекта, Организация, посредством Кабинета застройщика на Портале недвижимости подписывает ЭЦП электронное Заявление о присоединении к Стандартным условиям сотрудничества.

4) Банк уведомляет Вкладчиков о сотрудничестве с Организацией, Объекте, Долях в Объекте посредством размещения информации на официальном сайте Банка. Уведомление Вкладчиков может осуществляться посредством СМС-рассылки за счет Организации на основе отдельных соглашений (договоров) с организацией, представляющей услуги СМС-рассылки, а также иных каналов связи с Вкладчиками.

5) Банк объявляет прием заявлений на участие в Программе.

6) Банк консультирует Вкладчиков об условиях получения Предварительных жилищных займов на приобретение Долей в Объекте.

7) Вкладчик, изъявивший желание приобрести Долю, через Портал недвижимости, подает заявление на участие в Программе.

8) Банк формирует список Вкладчиков Программы в соответствии с условиями и требованиями Программы.

9) Банк проводит процедуру квалификации Вкладчика и выдает Вкладчику уведомление о результатах Квалификации по форме предусмотренной внутренним документом Банка в рамках Программы.

10) Бронирование Долей в Объекте осуществляется посредством Портала недвижимости после положительного решения Банка о результатах Квалификации. Вкладчик, изъявивший желание приобрести Долю в Объекте, осуществляет выбор Доли в Объекте на Портале недвижимости. Срок действия бронирования Долей в Объекте и заключения договора о долевом участии /договора цессии составляет 10 (десять) рабочих дней с даты бронирования на Портале недвижимости. На период бронирования (с даты бронирования и до момента заключения договора о долевом участии/договора цессии), забронированная Доля в Объекте на Портале недвижимости не является доступной для других Вкладчиков. В случае несвоевременного заключения договора о долевом участии/договора цессии в период бронирования, бронь снимается. Банком предоставляется доступ Организации по блокированию/разблокированию Долей в Объекте на Портале недвижимости. Условия и требования, предъявляемые к бронированию Долей в Объекте изложены в соответствующем производственном документе в рамках Программы.

11) Банк после обращения Вкладчика для подачи кредитной заявки, с приложением документов, требуемыми в соответствии с внутренними документами Банка, принимает решение по вопросу о выдаче Предварительного жилищного займа и выдает Вкладчику при положительном решении, уведомление по форме согласно **Приложению №2** к настоящему Договору (*для предоставления в Организацию*).

12) Организация (*в. т.ч.Уполномоченная компания*) с даты бронирования заключает с Покупателями договоры долевого участия и обеспечивает их учет в местном исполнительном органе. Договоры долевого участия передаются Организацией в Банк по Акту приема-передачи в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты их регистрации в местном исполнительном органе

13) *(для кредитования дольщиков с использованием механизма страхования*) Покупатель получает у Страховщика сертификат о страховании гражданско-правовой ответственности Застрахованного, передает его в Банк для оформления и подписания договоров банковского займа и залога, в соответствии с процедурами, изложенными во внутреннем документе Банка.

14) (*для кредитования дольщиков с использованием механизма страхования*)

Между Страховщиком, Страхователем, Банком и Застрахованным заключается Договор страхования.

15) После получения от Организации договора долевого участия, переданного в Банк в соответствии с подпунктом 12) пункта 11.1. настоящего Договора, Банк проводит процедуры, установленные внутренними документами Банка, по вопросу о выдаче займа, оформлению и подписанию с Покупателями, являющимися заемщиками, договоров банковского займа и залога.

16) Банк обеспечивает перечисление денежных средств Покупателей, в размере стоимости Доли в Объекте, в счет оплаты за Долю в Объекте по реквизитам Организации, указанным в договоре о долевом участии в соответствии с внутренними документами Банка.

17) Организация завершает строительство и осуществляет ввод Объекта в эксплуатацию в сроки, указанные в договоре о долевом участии.

(*для кредитования дольщиков с использованием механизма страхования*)

При наступлении страхового случая, Банк в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты наступления страхового случая отправляет Покупателю письменное уведомление о необходимости согласно условиям договора банковского займа в течение 30 (тридцати) календарных дней осуществить полное погашение Предварительного жилищного займа (в том числе за счет страховой выплаты путем подачи в Банк заявления о возмещении средств за счет страховой выплаты), либо предоставить иное залоговое обеспечение и/или дополнительное, отвечающее требованиям внутренних документов Банка при намерении Дольщика дождаться ввода в эксплуатацию Доли в объекте и получить Долю в объекте по договору о долевом участии. Механизм страхования в рамках Программы при наступлении страхового случая применятся аналогично порядку, действующему в Банке, изложенному во внутреннем документе Банка, регламентирующем Программу АО "Отбасы банк" "Свой дом" и отдельными внутренними документами Банка, в том числе на условиях Договора страхования.

18) После ввода Объекта в эксплуатацию, в сроки, установленные договорами о долевом участии, Организация (в т.ч. Уполномоченная компания) заключает с Покупателями договоры о передаче готового жилья, обеспечивает их государственную регистрацию в уполномоченном государственном регистрирующем органе и передает в Банк по Акту приема-передачи.

19) (*для кредитования дольщиков с использованием механизма страхования*)

При обращении Дольщиков в Банк для подачи заявления о возмещении средств за счет страховой выплаты, Банк подает Страховщику требование об уплате страховой выплаты по договорам о долевом участии и соглашение о расторжении договора о долевом участии по формам внутренних документов Банка.

20) (*для кредитования дольщиков с использованием механизма страхования*)

Страховщик перечисляет страховую выплату по договорам о долевом участии, по которым представлены соглашения о расторжении договора о долевом участии на транзитный счет, указанный в требовании об уплате страховой выплаты. Банк осуществляет процедуры по списанию страховой выплаты, направленные на полное погашение всех обязательств Дольщика по договорам банковского займа в порядке и на условиях, определенных внутренними документами Банка и Договором страхования.

**11.2. Банк обязуется:**

1. в порядке, предусмотренном внутренними документами Банка, рассмотреть на Портале недвижимости Заявку на согласование Объекта (по форме предусмотренной внутренними документами Банка);
2. направить посредством Портала недвижимости Организации уведомление о согласовании или несогласовании Объекта по форме **Приложения №3** к Договору;
3. уведомлять Вкладчиков о сотрудничестве с Организацией, Объекте, Долях в Объекте;
4. консультировать Вкладчиков об условиях получения Предварительных жилищных займов на приобретение Долей в Объекте;
5. в порядке, предусмотренном настоящим Договором, уведомить Вкладчика о результатах Квалификации по форме по форме предусмотренной внутренним документом Банка в рамках Программы;
6. в соответствии с законодательством Республики Казахстан, внутренними документами Банка и настоящим Договором, рассматривать кредитные заявки Вкладчиков о выдаче Предварительного жилищного займа на приобретение Долей в Объекте;
7. при принятии положительного решения о выдаче Предварительного жилищного займа выдать Вкладчику уведомление по форме согласно **Приложению №2** к настоящему Договору;
8. в порядке, предусмотренном внутренними документами Банка, подписывать договоры банковского займа и залога с Покупателями, обеспечивать перечисление денежных средств Покупателей, в размере стоимости Жилья/Доли в счет оплаты за Доли в Объекте по реквизитам Организации, указанным в договоре о долевом участии, в соответствии с внутренними документами Банка.
9. (*для кредитования дольщиков с использованием механизма страхования*)

принимать от Дольщиков заявления о возмещении средств за счет страховой выплаты, соглашение о расторжении договора о долевом участии для последующего обращения к страховщику с требованием об уплате страховой выплаты либо о предоставлении иного залогового обеспечения и/или дополнительного, отвечающего требованиям внутренних документов Банка при намерении дольщика дождаться ввода в эксплуатацию Объекта и получить долю в Объекте по договору о долевом участии;

1. (*для кредитования дольщиков с использованием механизма страхования*)

направлять Организации копию требования об уплате страховой выплаты с приложением копии соглашений о расторжении договора о долевом участии (в случаях погашения займа за счет страховой выплаты);

1. (*для кредитования дольщиков с использованием механизма страхования*)

передать Организации оригиналы соглашений о расторжении договора о долевом участии после полного погашения дольщиками, задолженности по договорам банковского займа.

**11.3. Организация/Уполномоченная компания обязуется:**

1. обеспечить надлежащий контроль за качеством и сроками строительства Объекта, не введенного в эксплуатацию, в том числе за соблюдением установленных законодательством Республики Казахстан требований об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, строительных норм и правил (в т.ч. санитарно-эпидемиологических), ГОСТ-ов и нормативных правовых актов уполномоченных государственных органов;
2. консультировать Вкладчиков об условиях приобретения Долей в Объекте;
3. заключать с Вкладчиками, предоставившими уведомление о прохождении квалификации по форме предусмотренной внутренним документом Банка в рамках Программы и забронировавшие на Портале недвижимости Долю в Объекте договоры долевого участия /договор цессии, и обеспечить их учет в местном исполнительном органе, обеспечить передачу по акту-приема передачи договоров о долевом участии/договоров цессии в Банк в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты их учета в местном исполнительном органе;
4. соблюдать формы договоров о долевом участии, требованиям, установленным законодательством о долевом участии;
5. в сроки, установленные настоящим Договором, осуществить ввод Объекта в эксплуатацию;
6. после ввода Объекта в эксплуатацию, в сроки, установленные договорами о долевом участии, заключить с Покупателя договоры о передаче готового жилья, обеспечить их государственную регистрацию в уполномоченном государственном регистрирующем органе и передать в Банк по Акту приема-передачи в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты их регистрации в уполномоченном регистрирующем органе;
7. обеспечить сохранность Объекта (и его частей) до фактической передачи Доли в Объекте Покупателям. Передавать Долю в Объекте Покупателю в завершенном виде согласно строительным нормам и правилам (в т.ч. санитарно-эпидемиологическим), ГОСТ-ам по акту приема-передачи;
8. в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты ввода Объекта в эксплуатацию обеспечить погашение любых обременений, в т.ч. обременений (залогов) Единого оператора/Кредитора, наложенных на Объект(-ы) и земельный(-ые) участок(-и), на котором (-ых) он(они) находятся;
9. при наступлении страхового случая (*нарушение срока ввода объекта в эксплуатацию Уполномоченной компанией*) и в случае намерения Дольщика расторгнуть договор долевого участия до ввода Объекта в эксплуатацию Организацией, Дольщику необходимо обратится в Банк с заявлением о намерении расторгнуть договор долевого участия;
10. Банк выдает Дольщику справку с реквизитами своего транзитного счета, (*указанный в требовании об уплате страховой выплаты*) и согласие Банка на полное погашение займа. Банк предоставляет справку Организации для последующего перевода денежных средств со счета в обслуживающем банке по указанным в справке реквизитам. Организация в течении 3 (трех) рабочих дней с даты получения справки, предоставленной Дольщиком, осуществляет перевод денежных средств по указанным в справке реквизитам.
11. Банк, согласно условиям договора банковского займа, с даты поступления страховой выплаты на транзитный счет, зачисляет деньги с транзитного счета на текущий счет Дольщика и принимает от Дольщика заявление на полное досрочное погашение займа в порядке действующему в Банке, изложенному во внутреннем документе Банка, регламентирующем Программу АО "Отбасы банк" "Свой дом" и отдельными внутренними документами Банка, в том числе на условиях Договора страхования.
12. Банк в течение 10 (десяти) рабочих дней выдает Дольщику оригинал договора о долевом участии и документы/письма для снятия обременения Банка с имущественного права требования.
13. Дольщик предоставляет оригинал договора о долевом участии в Организацию, письма сдает в НАО "Правительство для граждан".
14. Организация (в т.ч.Уполномоченная компания) в соответствии с законодательством Республики Казахстан расторгает с Дольщиком договор о долевом участии, снимает договор долевого участия с учета в местном исполнительном органе.
15. по запросу Банка предоставить информацию и/или подтверждающие документы, связанные с исполнением настоящего Договора.
16. подписать посредством ЭЦП на Портале недвижимости Заявление о присоединении к Стандартным условиям сотрудничества.
17. подписать Договоры страхования (*для кредитования дольщиков с использованием механизма страхования*).
18. по запросу Банка в течение 10 (рабочих) дней предоставлять сведения о действии/приостановлении/лишении разрешения местных исполнительных органов на привлечение денег дольщиков.

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

### **12. Ответственность сторон**

12.1. За неисполнение и/или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан.

12.2. Банк ни при каких обстоятельствах не несет ответственность за соблюдение сроков и качества строительства, осуществление мониторинга за ходом строительства Объекта.

12.3. Риск случайной утраты или повреждения правоустанавливающих, идентификационных и иных документов на Жилье, а также иных сопутствующих этому рисков переходит от передающей Стороны к принимающей Стороне с момента подписания акта приема-передачи пакета документов.

12.4. В случае утраты или повреждения указанных документов, их восстановление осуществляется за счет Стороны, не обеспечившей сохранность.

12.5. В случае нарушения Организацией, в т.ч. Уполномоченной компанией условий порядка сотрудничества и обязательств по Договору, Банк имеет право требовать, а Организация по требованию Банка обязана выплатить неустойку в размере 5% (пять процентов) от стоимости Жилья в Объекте, указанного в договоре купли-продажи/договоре о долевом участии при реализации которого Организацией допущены указанные нарушения, за каждый факт нарушения.

12.6. Уплата неустойки не освобождает Стороны от возмещения убытков. Соответствующая Сторона Договора имеет право освободить другую Сторону, нарушившую условия Договора, от возмещения убытков и/или уплаты неустойки.

12.7. При наступлении форс-мажорных обстоятельств Стороны уведомляют об этом друг друга в течение 3 (трех) календарных дней с момента их наступления.

### **13. Условия расторжения Договора**

13.1. Настоящий Договор прекращает свое действие:

1. При представлении Организацией недостоверной информации, документов при подаче Заявки на согласование Объекта;
2. При получении Банком отрицательного ответа от Организации на запрос Банка о необходимости принятия решения о реализации Жилья в Объекте по фактическому количеству Вкладчиков, прошедших Отбор Покупателей;
3. При полной реализации Жилья в Объекте Покупателям;
4. При подаче новой (измененной) Заявки на согласование Объекта по одному и тому же Объекту.

13.2. Прекращение действия настоящего Договора влечет прекращение обязательств Сторон по нему, но не освобождает Стороны от ответственности за нарушение условий Договора в период его действия.

13.3. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон.

13.4. При неисполнении Сторонами обязательств по настоящему Договору.

### **14. Порядок разрешения споров**

14.1. В случае возникновения разногласий и споров по настоящему Договору Стороны обязуются предпринять все необходимые меры для их урегулирования во внесудебном порядке.

14.2. Предельный срок для рассмотрения претензий составляет 1 (один) месяц с момента получения претензии.

14.3. В случае не достижения взаимного согласия Сторон в срок, установленный настоящим Договором, споры подлежат рассмотрению в суде в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

### **15. Прочие условия**

15.1. Ни одна из Сторон не вправе передавать свои права или обязательства, по настоящему Договору иным третьим лицам, без письменного согласия другой Стороны.

15.2.Уведомления Сторон, касающиеся настоящего Договора, действительны, если совершены в письменном виде и вручены Стороне нарочно или заказным письмом с уведомлением о вручении.

15.3. Во всем, что не урегулировано настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Республики Казахстан.

### **16. Порядок внесения изменений и дополнений в Стандартные условия** *(глава 16 внесена решением Правления (протокол №44) от 15.04.2024 г.)*

16.1. Внесение изменений и дополнений в Стандартные условия, в том числе посредством изложения их в новой редакции осуществляется Банком в одностороннем порядке с учетом требований законодательства Республики Казахстан, настоящей главы и особенностей, устанавливаемых Стандартными условиями.

16.2. Банк информирует Организацию об изменениях и дополнениях, вносимых в Стандартные условия не позднее, чем за 10 (десять) календарных дней до вступления таких изменений в силу, способами, указанными настоящими Стандартными условиями.

16.3. При несогласии с изменениями и дополнениями Стандартных условий, Организация имеет право требовать расторжения отдельных договоров в рамках Программ, предусмотренных настоящими Стандартными условиями, в течение 10 (десяти) календарных дней с даты размещения Стандартных условий с изменениями и дополнениями на Интернет-ресурсе Банка («www.hcsbk.kz»). Если в указанный срок требование по расторжению отдельных договоров не поступило в Банк данное обстоятельство означает согласие Организации со Стандартными условиями и присоединение Организации к ним.

16.4. Любые изменения и дополнения Стандартных условий, в том числе утвержденная Банком новая редакция Стандартных условий с даты вступления их в силу равно распространяются на всех лиц, присоединившихся к Стандартным условиям, в том числе присоединившихся к Стандартным условиям ранее даты вступления изменений и дополнений в силу

##### Приложение 1 к Договору №\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_ года. Перечень документов для подачи заявки на согласование Объекта

**Перечень документов, представляемых при подаче заявки на согласование Объекта**

***(документы подаются в оригинале или нотариально удостоверенных копиях, цифровых версиях, электронных копиях, а в случаях, прямо предусмотренных настоящим приложением, - копиях, в электронном виде)***

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
|  | **По Объектам незавершенного строительства на момент подачи заявки (за исключением проектов, предусматривающих долевое участие в жилищном строительстве):** |
|  | ***Учредительные документы и иные, подтверждающие правоспособность Организации*** |
|  | Справка о государственной регистрации (перерегистрации) юридического лица, справка о всех регистрационных действиях юридического лица |
|  | Устав |
|  | Лицензии |
|  | Договор субподряда (в случаях, когда Организация для строительства нанимает подрядную организацию) |
|  | Документ, удостоверяющий личность (*цифровая /сканированная версия\**)физического лица (Организации), свидетельство о регистрации ИП (патент - при наличии |
|  | ***Документ, подтверждающий полномочия лица, подписывающего заявку и Соглашение о снятии обременения:*** |
|  | Для первого руководителя – приказ о назначении, решение уполномоченного органа об избрании, документ, удостоверяющий личность (*цифровая/сканированная версия\**) |
|  | Для иного лица – нотариально удостоверенная доверенность, документ удостоверяющий личность (*цифровая/сканированная версия\**). |
|  | ***Документы на земельный участок:*** |
|  | Правоустанавливающие и идентификационные документы |
|  | Справка о зарегистрированных правах (обременениях) на недвижимое имущество и его технических характеристиках |
|  | ***Документы по Объекту:*** |
|  | Информация по Объекту (презентации, рекламные материалы, планировка квартир, площадь, количество квартир и др.), в том числе в обязательном порядке в электронном виде. |
|  | Документы, подтверждающие подведение ИКИ:  Если ИКИ подведена: акт приемки ИКИ в эксплуатацию, выполненный в соответствии с законодательством Республики Казахстана либо акт прием-передачи ИКИ на баланс МИО  Если ИКИ на стадии строительства: согласованные технические условия на проектирование подключения ИКИ |
|  | ПСД с копией положительного заключения комплексной вневедомственной экспертизы. |
|  |  |
|  | **По Объектам незавершенного строительства на момент подачи заявки (по проектам, предусматривающим организацию долевого участия в жилищном строительстве, в том числе с механизмом страхования)** |
|  | ***Учредительные документы и иные, подтверждающие правоспособность Организации:*** |
| 2.1.1. | Справка о государственной регистрации (перерегистрации) юридического лица, справка о всех регистрационных действиях юридического лица |
| 2.1.2. | Устав |
| 2.1.3. | Лицензии |
|  | ***Документ, подтверждающий полномочия лица, подписывающего заявку и Соглашение о снятии обременения:*** |
| 2.2.1 | Для первого руководителя – приказ о назначении, решение уполномоченного органа об избрании, документ, удостоверяющий личность (*цифровая /сканированная версия\**) |
| 2.2.2. | Для иного лица – нотариально удостоверенная доверенность, документ, удостоверяющий личность (*цифровая /сканированная версия\**) |
|  | Положительное решение Единого оператора по выдаче гарантии или гарантия Единого оператора |
|  | Справка о зарегистрированных правах (обременениях) на недвижимое имущество и его технических характеристиках |
|  | Информация по Объекту (презентации, рекламные материалы, планировка квартир, площадь, количество квартир и др.), в том числе в обязательном порядке в электронном виде. |
|  | ***Документы по направлению, предусматривающему кредитование Дольщиков с применением механизма страхования*** |
|  | Учредительные документы и иные, подтверждающие правоспособность Организации |
| 2.6.1. | Документы, подтверждающие полномочия лица, подписывающего соглашение о сотрудничестве/Договоры страхования |
| 2.6.2. | Копия лицензии страховщика |
| 2.6.3. | Разрешение МИО на привлечение средств дольщиков после возведения каркаса МЖД |
| 2.6.4. | Кредитное соглашение с БВУ (при наличии кредитной линии) с договором, заключенным между банком второго уровня и инжиниринговой компанией, а также с решением банка второго уровня о готовности финансирования строительства МЖД на сумму, достаточную для завершения строительства (такое решение предоставляется при отсутствии в кредитном соглашении сведений о готовности финансирования МЖД до полного завершения) |
|  |  |
|  | **По введенным в эксплуатацию Объектам:** |
|  | ***Учредительные документы и иные, подтверждающие правоспособность Организации*** |
| 3.1.1. | Справка о государственной регистрации (перерегистрации) юридического лица, справка о всех регистрационных действиях юридического лица |
| 3.1.2. | Устав |
| 3.1.3. | Документ, удостоверяющий личность (*цифровая /сканированная версия\**), физического лица, свидетельство о регистрации ИП (патент - при наличии). |
|  | ***Документ, подтверждающий полномочия лица, подписывающего заявку и Соглашение о снятии обременения:*** |
|  | Для первого руководителя – приказ о назначении, решение уполномоченного органа об избрании, документ, удостоверяющий личность (*цифровая /сканированная версия\**) |
|  | Для иного лица – нотариально удостоверенная доверенность, документ, удостоверяющий личность (*цифровая /сканированная версия\**) |
|  | ***Документы на недвижимое имущество (земельный участок и Объект):*** |
| 3.3.1. | Правоустанавливающие и идентификационные документы, в том числе Акт приемки Объекта в эксплуатацию |
| 3.3.2. | Справка о зарегистрированных правах (обременениях) на недвижимое имущество и его технических характеристиках |
|  | ***Документы по Объекту:*** |
| 3.4.1. | Информация по Объекту (презентации, рекламные материалы, планировка квартир, площадь, количество квартир и др.), в том числе в обязательном порядке в электронном виде. |
| 3.4.2. | Документы, подтверждающие подведение ИКИ: акт приемки ИКИ в эксплуатацию, выполненный в соответствии с законодательством Республики Казахстана, либо акт приема-передачи ИКИ на баланс МИО. При отсутствии указанных документов оформляется Акт проверки подключения ИКИ специалистом по строительству Банка. |
|  |  |
|  | **При наличии обременения Объекта (земельного участка) Кредитора, наложенного в обеспечение исполнения обязательств, связанных со строительством Объекта, дополнительно представляются следующие документы:** |
|  | Договоры (соглашения) об основном и обеспечительном обязательствах (договоры займа, залога и др.) |
|  | ***Документ, подтверждающий полномочия лица от Кредитора, подписывающего Соглашение о снятии обременения:*** |
|  | Для первого руководителя – приказ о назначении, решение уполномоченного органа об избрании, документ, удостоверяющий личность (*цифровая /сканированная версия\**) |
|  | Для иного лица – нотариально удостоверенная доверенность, документ, удостоверяющий личность (*цифровая /сканированная версия\**) |
|  |  |
| 1. **5** | **По проектам с участием Инвестора** |
| * 1. 5 | Копия договора об инвестировании между Организацией и Инвестором |

**Примечание:** большие по объему документы строительной документации представляются в электронном виде.

**\***Документ предоставляется и хранится в досье в цифровой версии, за исключением случаев отсутствия интеграции с объектами информатизации государственных органов и (или) государственных юридических лиц, невозможности идентификации субъекта с использованием технологических средств, а также иных случаях, предусмотренных законами Республики Казахстан.

##### Приложение 2 к Договору №\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_ года. Уведомление о положительном решении о выдаче займа

*Для предъявления в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указывается наименование Организации)*

г-ну (г-же)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(указывается адресат-ФИО Вкладчика в дательном падеже)*

Рассмотрев Ваше обращение по вопросу *о выдаче банковского займа/ о перечислении жилищных строительных сбережений* *(выбрать необходимое)* для приобретения \_\_-х комнатной квартиры №\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м., в том числе жилой площадью\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м., в жилом комплексе \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, расположенной по адресу:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, по стоимости \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) тенге из расчета \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) тенге за 1 (один) квадратный метр сообщаем о положительном решении Банка *о выдаче банковского займа/ о перечислении жилищных строительных сбережений* *(выбрать необходимое)* в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) тенге в счет оплаты за вышеуказанную квартиру.

*Положительное решение Банка о выдаче банковского займа действует в течение срока, установленного внутренними документами Банка*.

**С уважением,**

**Должность**

**уполномоченного лица Банка (подпись) ФИО**

|  |
| --- |
| **Банк:**  **АО "Отбасы банк"**  A05A2X0 г. Алматы, пр. Абылай хана, 91  **БИН**  **ИИК**  **БИК**  тел./факс  **От Банка:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **м.п.** |

##### Приложение 3 к Договору №\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_ года. Уведомление о согласовании/не согласовании Объекта/Доли в Объекте

**(Форма уведомления о согласовании Объекта/Доли в Объекте)**

**Уведомление о согласовании Объекта**

*(указывается наименование Организации)*

По Заявке №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от "\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ года АО "Отбасы банк" (далее - Банк) сообщает о согласовании следующего объектажилищного строительства/долей в объекте: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указывается наименование (при наличии) и адрес места нахождения Объекта).

**С уважением,**

**Должность уполномоченного лица Банка (подпись) ФИО**

*Исп.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ тел: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*

**Уведомление о несогласовании Объекта**

*(указывается наименование Организации)*

По Заявке (№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от "\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ года) АО "Отбасы банк" (далее – Банк) сообщает о несогласовании объекта жилищного строительства/долей в объекте: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указывается наименование (при наличии) и адрес места нахождения Объекта).

Благодарим за обращение и надеемся на возможное сотрудничество в будущем.

**С уважением,**

**Должность уполномоченного лица Банка (подпись) ФИО**

*Исп.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ тел: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*

##### Приложение 4 к Стандартным условиям сотрудничества. Соглашение о снятии обременения

**(**Форма соглашения о снятии обременения) №\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_ года

**СОГЛАШЕНИЕ № \_\_\_**

**г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_г.**

**АО "Отбасы банк"**, именуемое в дальнейшем "**Банк**", в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего(-ей) на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны,

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** именуемое в дальнейшем "**Организация**" (Заказчик, Застройщик, Уполномоченная компания) (*указывается при необходимости),* в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего(-ей) на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** именуемое в дальнейшем **"Кредитор"**, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего(-ей) на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с третьей/другой стороны, далее совместно именуемые "Стороны", а по отдельности как указано выше или "Сторона", принимая во внимание, что между Банком и Организацией заключен Договор, предусматривающий в том числе сотрудничество в организации реализации квартир (долей) в Объекте вкладчикам Банка, заключили настоящее Соглашение (далее "Соглашение" или "настоящее Соглашение") о нижеследующем:

1. **Термины и определения**

1.1.В настоящем соглашении используются следующие термины:

1) Объект - жилой дом (жилой комплекс) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, расположенный (планируемый к строительству) по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

2) Обременение – право залога Кредитора, основанное на договоре(-ах) о залоге Объекта и/или земельного участка под ним, заключенном(-ых) и/или который(-ые) будут заключены между Кредитором и Организацией в обеспечение исполнения обязательств последнего по предоставленному Кредитором финансированию строительства Объекта;

3) Покупатели/Дольщики – вкладчики Банка.

1. **Предмет Соглашения**

2.1. Предметом настоящего Соглашения является достигнутая между Сторонами договоренность о снятии Кредитором обременения с квартир (долей) в Объекте на условиях, предусмотренных настоящим Соглашением.

1. **Условия снятия обременения**

3.1.Банк передает Организации список(-и) покупателей квартир в Объекте, а Кредитору – список(-и) квартир, подлежащих реализации указанным покупателям.

3.2. Кредитор обязуется дать письменное согласие на продажу квартир по списку(-ам), предоставленному(-ым) Банком в соответствии с пунктом 3.1. Соглашения, без снятия обременения, в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения списка(-ов).

3.3. Кредитор обязуется в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения соответствующего письменного уведомления Банка предоставить согласие на последующий залог (перезалог) Банка на квартиры по списку(-ам), указанному(-ым) в пункте 3.1. Соглашения.

3.4. Банк обязуется перечислить денежные средства покупателей за приобретенные квартиры по реквизитам Организации, указанным в договоре купли-продажи, в течение 1 (одного) месяца с даты передачи Организацией Банку правоустанавливающих и идентификационных документов на квартиры, а также регистрации права перезалога, указанного в пункте 3.3. Соглашения.

3.5. Кредитор обязуется в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня получения сумм за реализованные квартиры в соответствии с пунктом 3.4. Соглашения, снять обременение (залог) с квартир (долей), путем предоставления соответствующего письма в уполномоченные органы.

**4.** **Ответственность Сторон**

4.1. За неисполнение и/или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Соглашению Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан.

4.2. В случае нарушения Кредитором срока, установленного пунктом 3.5. Соглашения, Кредитор по требованию Банка обязан выплатить неустойку (пеню) в размере 1% (одного процента) от оценочной стоимости реализованных квартир по списку, указанному в пункте 3.1. Соглашения, за каждый календарный день просрочки.

4.3.Выплата неустойки, убытков не освобождает Стороны от выполнения обязательств по настоящему Соглашению.

**5.Порядок разрешения споров**

5.1. В случае возникновения разногласий и споров по настоящему Соглашению Стороны обязуются предпринять все необходимые меры для их урегулирования во внесудебном порядке.

5.2. Предельный срок для рассмотрений претензий составляет 1 (один) месяц с момента получения претензии.

5.3. В случае не достижения взаимного согласия Сторон в срок, установленный в пункте 5.2. настоящего Соглашения, споры подлежат рассмотрению в суде в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан.

**6. Прочие условия**

6.1. Ни одна из Сторон не вправе передавать свои права или обязательства, по настоящему Соглашению иным третьим лицам, без письменного согласия другой Стороны.

6.2. Уведомления Сторон, касающиеся настоящего Соглашения, действительны, если совершены в письменном виде.

6.3. Любые изменения и /или дополнения, и/или приложения к настоящему Соглашению считаются действительными только в том случае, если они совершены в письменной форме, скреплены оттисками печати, оформлены в виде дополнительных соглашений к настоящему Соглашению и подписаны уполномоченными представителями Сторон. Такие приложения и Дополнительные соглашения являются неотъемлемыми частями настоящего Соглашения.

6.4. Во всем, что не урегулировано настоящим Соглашением, Стороны руководствуются законодательством Республики Казахстан.

6.5. Настоящее Соглашение подписано в \_\_\_\_(\_\_\_\_) экземплярах *(указывается в зависимости от количества сторон по Соглашению)* на государственном и русском языках, имеющих одинаковую юридическую силу, и по одному экземпляру для каждой из Сторон.

**7. Адреса и реквизиты сторон**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Банк:**  **АО "Отбасы банк"**  A05A2X г. Алматы, пр. Абылай хана, 91  **БИН**  **ИИК**  **БИК**  тел./факс  **От Банка:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **м.п.** | **Организация:**  (*указывается**при необходимости)*  **От Организации:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **м.п.** | **Кредитор:**  **От Кредитора:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **м.п.** |