



Kazakhstan Chamber of Arbitration

050008, Қазақстан Республикасы, Алматы қ., Тимирязев қ., 15 «Б», офис 3, тел: +7 (727) 313-10-61, e-mail: info@palata.org
050008, Республика Казахстан, г. Алматы, ул. Тимирязева 15 «Б», офис 3, тел: +7 (727) 313-10-61, e-mail: info@palata.org
050008, Republic of Kazakhstan, Almaty, 15 B Timiryazev st., office 3, tel: +7 (727) 313-10-61, e-mail: info@palata.org

Мишину Д.В.

Уважаемый Денис Вячеславович!

Благодарим Вас за обращение в Арбитражную палату Казахстана. Рассмотрев Ваш запрос, сообщаем следующее.

Согласно положений ст. 380 ГК РК, граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключать договор предусмотрена настоящим Кодексом, законодательными актами или добровольно принятым обязательством. Стороны могут заключить договор, как предусмотренный, так и не предусмотренный законодательством.

Согласно п. 1 ст. 382 ГК РК, условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законодательством.

Типовая форма договора о долевом участии в жилищном строительстве утверждена Приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 28 июля 2016 года № 345.

Согласно ст. 11 Закона РК «О долевом участии в жилищном строительстве» - Договор о долевом участии в жилищном строительстве заключается в письменной форме и считается заключенным с момента его постановки на учет в местном исполнительном органе по месту нахождения многоквартирного жилого дома в порядке, предусмотренном статьей 12 настоящего Закона.

Согласно ст. 13 Закона «О долевом участии в жилищном строительстве», в договор о долевом участии в жилищном строительстве после его заключения по согласию сторон могут быть внесены изменения и (или) дополнения в порядке, предусмотренном гражданским законодательством Республики Казахстан. В таких случаях дополнительные соглашения к договору о долевом участии в жилищном строительстве также подлежат учету в местных исполнительных органах.

Таким образом, изменения в типовой договор о долевом участии в жилищном строительстве возможны после его заключения и подлежат учету в местных исполнительных органах.

Вместе с тем, полагаем что указанные изменения и дополнения касаются условий непосредственно самого договора о долевом участии в жилищном строительстве. Арбитражное соглашение же само по себе является отдельным договором, т.е. действует принцип автономности арбитражного соглашения.

В соответствии с п.1 ст. 8 Закона РК «Об арбитраже», спор может быть передан на рассмотрение арбитража при наличии заключенного между сторонами арбитражного соглашения.

Согласно п. 1 ст. 9 Закона РК «Об арбитраже», арбитражное соглашение заключается в письменной форме. Арбитражное соглашение считается заключенным в письменной форме, если оно содержится в виде арбитражной оговорки в документе, подписанном сторонами, либо заключенным путем обмена письмами, телеграммами, телефонограммами, факсами, электронными документами или иными документами, определяющими субъектов и содержание их волеизъявления.

Таким образом, считаем, что поскольку запрет на арбитраж установлен в Законе РК «Об арбитраже», а в законе РК «О долевом участии в жилищном строительстве» такого запрета нет, следовательно стороны имеют право на арбитраж. Значит арбитражное соглашение может содержаться в виде арбитражной оговорки в договоре о долевом участии в жилищном строительстве, либо в виде отдельного документа, определяющего намерение сторон обратиться для разрешения спора в арбитраж. И такое арбитражное соглашение будет действительно. Тем более, что п. 31 утвержденного Типового договора о долевом участии в жилищном строительстве предполагает, что в Договор после его заключения по согласию Сторон могут быть внесены изменения и (или) дополнения путем заключения дополнительного соглашения с обязательной постановкой дополнительного соглашения на учет в установленном порядке.

При заключении настоящего договора Сторонами в Договор могут быть включены иные положения, не противоречащие действующему законодательству.

с уважением,

Председатель Арбитражной палаты Казахстана Сулейменов М.К.

