Решением Правления
АО «СПК «Astana» от
«18» декабря 2024 года Протокол № 75

ПРАВИЛА
РАССМОТРЕНИЯ И РЕАЛИЗАЦИИ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА «СОЦИАЛЬНО-ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКАЯ КОРПОРАЦИЯ «ASTANA»

СОДЕРЖАНИЕ

1. Общие положения……....3
2. Сокращения и определения…….3-4
3. Область применения……....4
4. Цель……...4
5. Процедура…….5
6. Предмет рассмотрения……5
7. Основные принципы рассмотрения совместных проектов……5
8. Требования к оформлению и подаче заявок…….....5-6
9. Механизм участия АО «СПК «Astana» в проектах…….…..6-7
10. Квалификационные требования, предъявляемые к инициатору проекта…….8
11. Критерии отбора проектов……...8-9
12. Заключение договора с Инициатором проекта……9-10
13. Ограничения, принимаемые работниками Общества……10-11
14. Заключительные положения.....11
Приложения.....12

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящие Правила рассмотрения и реализации проектов в рамках совместной деятельности (далее - Правила) являются документом, определяющим принципы, условия, направления и ограничения инвестиционной деятельности акционерного общества «Социально-предпринимательская корпорация «Astana» (далее — Общество), а также механизмы взаимодействия структурных подразделений Общества при осуществлении инвестиционной деятельности.

1.2. Решением органов Общества в Правила могут быть внесены изменения и дополнения с учетом результатов и новых направлений деятельности Общества, а также изменений законодательства Республики Казахстан.

1.3. Правоотношения, возникающие в процессе участия Общества в реализации инвестиционных проектов, регулируются законодательством Республики Казахстан, Предпринимательским кодексом Республики Казахстан, Земельным кодексом Республики Казахстан, Уставом Общества, решениями Правления и Совета директоров Общества, Приказами Председателя Правления Общества, а также настоящими Правилами.

2. СОКРАЩЕНИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

В настоящих Правилах применяются следующие сокращения и определения:

- **Общество, СПК** – акционерное общество «Социально-предпринимательская корпорация «Astana»;
- **СД** - Совет Директоров СПК;
- **Правление** - коллегиальный исполнительный орган СПК, возглавляемый Председателем Правления;
- **СВА** — Служба, уполномоченная осуществлять внутренний аудит СПК;
- **ДМСБ**— Департамент развития малого и среднего бизнеса;
- **ДАО** – Департамент административного обеспечения;
- **ДУА** - Структурное подразделение СПК, уполномоченное осуществлять работу по управлению активами СПК;
- **ЮД** - Структурное подразделение СПК, уполномоченное осуществлять работу по юридическому сопровождению СПК;
- **СП** — Совместное предприятие;
- **ТОО** — Товарищество с ограниченной ответственностью;
- **АО** — Акционерное общество;
- **ДСД** — Договор о совместной деятельности;
- **ДЗ** – Договор займа
- **УК** — Уставный капитал;
- **МИО** — местный исполнительный орган (акимат) коллегиальный исполнительный орган, возглавляемый акимом области, города республиканского значения и столицы, района (города областного значения), осуществляющий в пределах своей компетенции местное государственное управление и самоуправление на соответствующей территории;
- **Обеспечение** – способы обеспечения исполнения обязательств Инициатором проекта перед Обществом, предусмотренные законодательством РК и внутренними нормативными документами Общества;
- **Инвестиции** - все виды имущества (кроме товаров, предназначенных для личного потребления), включая предметы финансового лизинга с момента заключения договора лизинга, а также права на них, вкладываемые СПК и/или Инвестором в уставный капитал юридического лица или увеличение фиксированных активов, используемых для предпринимательской деятельности, а также для реализации проекта государственно-частного партнерства, в том числе концессионного проекта;

- **Проект** - экономический или социально значимый проект, основывающийся на инвестициях;
- **Проект по поручению МИО** — экономический или социальный проект, по поручению МИО посредством: постановлений МИО, протокольных поручений, резолюций и других распоряжений руководства МИО;
- **Социально значимый Проект** — социально значимый проект, в том числе по поручению МИО, рассчитанный на позитивное изменение городской среды, развитие городской инфраструктуры и улучшение жизни горожан в целом;
- **Инвестиционная деятельность** - вложение инвестиций и осуществление практических действий в целях получения прибыли и (или) достижения иного полезного эффекта;
- **Инвестор, Инициатор Проекта** - казахстанское или иностранное юридическое лицо, имеющее намерение о сотрудничестве с Обществом в реализации Проекта;
- **Управление Проектом** - методология организации, планирования, руководства, координации трудовых, финансовых и материально-технических ресурсов на протяжении жизненного цикла проекта, направленная на эффективное достижение определённых в Проекте результатов;
- **Независимый специалист** - специалист-эксперт или компания, оказывающая экспертно-консалтинговые услуги;
- **Бизнес-план** - разработанный подробный документ, описывающий цели и задачи Проекта, способы его реализации. Бизнес-план является основным документом, который подтверждает целесообразность реализации Проекта.
- **Технико-экономическое обоснование** - документ, который является основным проектным документом на строительство новых и(или) изменение существующих Объектов. В технико-экономическом обосновании определяются основные решения - технологические, объемно-планировочные, конструктивные, природоохранные; достоверно оценивается экологическая, санитарно-эпидемиологическая и эксплуатационная безопасность Проекта, а также его экономическая эффективность и социальные последствия. Технико-экономическое обоснование содержит анализ затрат и результатов какого-либо Проекта, позволяет инвесторам принять решение о целесообразности финансирования Проекта.
- **МЖК** – многоквартирный жилой комплекс;
- **Объект** – новый и (или) изменяемый (расширение, модернизация, техническое перевооружение, реконструкция, реставрация, капитальный ремонт) в рамках реализации Проекта объект недвижимости;
- **ФЭО** – финансово-экономическое обоснование.

3. ОБЛАСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ

3.1. Процедуры, предусмотренные настоящими Правилами, применимы ко всем проектам с участием Общества.

4. ЦЕЛЬ

4.1. Цель данной процедуры - установление и регламентирование критериев и требований по процессам управления проектами, а именно:

4.1.1. осуществление всестороннего и объективного анализа Проекта;

4.1.2. осуществление оценки и заключения по Проекту;

4.1.3. организация реализации Проектов;

4.1.4. генерирование инвестиционных идей, поиск новых Проектов.

5. ПРОЦЕДУРА

5.1. Структурные подразделения Общества и их работники при осуществлении сделок с Инициатором проекта, руководствуются законодательством Республики Казахстан, настоящими Правилами, а также другими ВНД СПК.

6. ПРЕДМЕТ РАССМОТРЕНИЯ

6.1. Целью Правил является повышение эффективности деятельности Общества и эффективности взаимодействия между Обществом и Инициаторами Проектов в рамках совместной деятельности.

6.2. Предметом рассмотрения данных Правил является Проект. Отличительными чертами Проекта являются:

- наличие ограничений по времени реализации;
- наличие четко сформулированных и измеримых целей, которые планируется достигнуть по окончании Проекта.

6.3. Проект может рассматриваться по инициативе Инициатора проекта, Общества или в рамках исполнения официального поручения МИО.

6.4. В Проект включаются все капитальные вложения по созданию, покупке или поддержанию в рабочем состоянии основных объектов и/или нематериальных активов Проекта, а также капитализируемые затраты по созданию необходимой инфраструктуры там, где это необходимо, в целях обеспечения дальнейшего функционирования результатов Проекта.

6.5. Реализация Проектов при наличии ФЭО осуществляется в порядке и на условиях ФЭО.

7. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ РАССМОТРЕНИЯ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ

7.1. Основными принципами рассмотрения Проектов являются:

- предоставление всем Инициаторам проекта равных возможностей для участия в Проектах;
- обеспечение сбалансированности интересов и рисков Общества и Инициатора проекта — проведение политики по участию Общества в уставном капитале совместных Проектов и контроль за целевым использованием денежных средств;
- наличие общей цели участников для реализации совместной деятельности, путем соединения вкладов участников;

социальная значимость и приоритетность Проектов с учетом особенностей социально - экономического развития города Астана;

8. ПОРЯДОК ОФОРМЛЕНИЯ, ПОДАЧИ И РАССМОТРЕНИЯ ЗАЯВОК

8.1. Для рассмотрения Обществом Проекта, Инициатором проекта предоставляется следующий пакет документов:

1) заявка Инициатора Проекта на рассмотрение Проекта (Приложение 1);
2) анкета Инициатора Проекта (Приложение 2);
3) схема земельного участка, необходимого или предлагаемого для реализации Проекта;
4) перечень документов от Инициатора Проекта, необходимых для анализа Проекта (Приложение 3);
5) перечень документов по залогодателю и залоговому обеспечению (если Проектом предусмотрено предоставление залогов) (Приложение 4);
6) бизнес-план;

7) эскизный проект;

8) подтверждение наличия финансовых средств (справка о наличии имущества без обременений/открытой кредитной линии и другие документы, подтверждающие платежеспособность).

9) письменное обязательство Инициатора Проекта не отчуждать долю в уставном капитале обратившейся компании (ее материнской компании) с момента подачи заявки в Общество до заключения учредительного договора или договора о совместной деятельности.

8.2. Заявка подается Инициатором Проекта в СПК посредством почтового сообщения (в том числе e-mail), интернет-сервиса, размещенного на официальном веб-сайте СПК или непосредственно в СПК на бумажном носителе. Процесс рассмотрения заявок осуществляется согласно Приложения №10.

8.3. Общество вправе инициировать проведение конкурсного отбора заявок на реализацию инвестиционного проекта в следующих случаях:

- если инвестиционный проект предполагается к реализации на земельных участках, находящихся на балансе Общества;
- если на один и тот же земельный участок подано более одной заявки от Инвесторов;
- если проведение конкурсного отбора необходимо для определения наилучших условий реализации инвестиционного проекта.

Процедура рассмотрения заявок на конкурсной основе осуществляется в соответствии с порядком, установленным Приложением №10 к Правилам

9. МЕХАНИЗМ УЧАСТИЯ АО «СПК «ASTANA» В ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЕКТАХ

9.1. Общество может участвовать в совместном проекте двумя способами:

- осуществлять совместную деятельность на основе соединения вкладов участников, без образования юридического лица, путем заключения ДСД.
- входить в уставный капитал действующего предприятия, либо в создаваемое ТОО и/или АО с минимальной долей – 9%, если иное не предусмотрено решением МИО либо СД, максимальная доля — 49 % (в исключительных случаях, более 49 % при участии СПК в собственных активах, либо по решению СД).

9.2. Реализация Проекта по строительству МЖК, **по действующим ДСД на дату утверждения Правил,** предусматривает передачу в собственность СПК 2,5 % от общей площади застройки (из расчета 9% чистой прибыли Общества при целевой маржинальности Проектов в сфере строительства МЖК более 25 %). **При этом, выделение земельных участков на новые проекты по строительству МЖК Обществом не рассматривается**.

9.3. Реализация Проекта по реновации аварийных домов осуществляется согласно «Правил участия акционерного общества «Социально-предпринимательская корпорация «Astana» в проектах по реновации».

9.4. Совместная деятельность может осуществляться на основе соединения вкладов участников, без образования юридического лица, путем заключения договора о совместной деятельности, согласно которому стороны обязуются совместно действовать для получения доходов или достижения иной, не противоречащей закону, цели. Если Проект предусматривает денежный вклад СПК, договором с Инициатором Проекта должно быть предусмотрено право СПК по контролю за целевым использованием денежных средств.

9.5. При условии вклада СПК земельным участком в совместный проект:

9.5.1 Распределение чистого дохода осуществляется согласно внесенным вкладам в соответствии с Учредительным договором или договором о совместной деятельности по итогам финансового года.

9.5.2 Наряду с распределением чистого дохода условиями Учредительного договора или Договора о совместной деятельности с Инициатором Проекта, может быть предусмотрен ежегодный минимальный фиксированный платеж, определяемый средней величиной доли СПК исходя из бизнес-плана (бизнес модели) Инициатора Проекта.

9.5.3 При реализации Проекта участниками Проекта оговариваются условия выхода Общества из СП, которые сводятся к следующему:

- при необходимости и при условии ввода объекта в эксплуатацию, реализуемого в рамках проекта, в соответствии с подпунктами 1 и 2 настоящего пункта, Общество имеет право выйти из проекта по инициативе Инициатора проекта на любой стадии, путем единовременной или пошаговой продажи акций или доли в уставном капитале и иных ценных бумаг, находящихся в собственности Общества, в соответствии с принятыми на себя обязательствами. Общество выходит из Уставного капитала СП не более чем через 10 лет;
- если по истечению 10-лет со дня начала эксплуатации Объекта по Проекту Инициатор Проекта не приобрел долю (акции) в СП или в ДСД, Общество вправе произвести отчуждение доли (акции) в СП или в ДСД третьим лицам;
- по заявлению Инициатора Проекта, возможно изменение схемы участия

Общества в инвестиционном бизнес-проекте, путем изменения способа получения дохода Общества с доли от площади Объекта на долю в Проекте (не менее 9%). При этом размер дохода Общества должен быть не менее размера дохода по первоначальным условиям.

9.5.4 По инициативе Инициатора проекта возможен досрочный выход Общества из совместного проекта при условии выплаты Инициатором проекта Обществу доли чистого дохода согласно бизнес-плану (бизнес-модели) за 3 года (в случае выхода до истечения 3-х лет совместной деятельности) и оплату рыночной стоимости доли СПК, определенной в соответствии с законодательством об оценочной деятельности, на дату выплаты, но не менее кадастровой стоимости земельного участка.

В случае, если рыночная стоимость, согласно независимой оценки окажется ниже, чем EBITDA проекта за 3 (три) года (EBITDA – аббр. англ. Earnings before interest, taxes, depreciation and amortization (ЭбитДа) – аналитический показатель, равный объему прибыли до вычета расходов по выплате процентов, налогов, износа и начисленной амортизации) в соответствии с плановыми показателями бизнес плана, выкуп доли СПК осуществляется по формуле EBITDA проекта за 3 (три) года за минусом кадастровой стоимости земельного участка.

9.5.5 В случае, если СП признано неплатежеспособным или несостоятельным должником (в соответствии с Законом РК «О реабилитации и банкротстве от 7 марта 2014 года № 176-V), создается рабочая группа, целью которой будет выявление причин неплатежеспособности или несостоятельности Проекта. Отчет о своей работе рабочая группа должна представить для Наблюдательного совета и Учредителей СП, а также для Правления и СД Общества.

9.6. При условии вклада СПК денежными средствами в совместный проект:

- выплаты осуществляются согласно графика платежей;
- условием выхода из проекта является полная выплата денежного вклада СПК.
- условия участия СПК в совместном проекте отражены в Приложении №9.

9.7. По заявлению Инициатора проекта, допускается рассрочка или отсрочка исполнения денежного обязательства по договорам о совместной деятельности, в том числе по выплате суммы выкупа доли Общества, предусмотренной при выходе Общества из проекта.

Рассрочка или отсрочка предоставляется на срок не более 1 (один) года, путем применения к сумме обязательства базовой ставки Национального Банка Республики Казахстан к фактическому количеству дней рассрочки или отсрочки.

10. КВАЛИФИКАЦИОННЫЕ ТРЕБОВАНИЯ, ПРЕДЪЯВЛЯЕМЫЕ К ИНИЦИАТОРУ ПРОЕКТА

10.1. Инициатор проекта должен соответствовать следующим квалификационным требованиям:

1) наличие персонала соответствующей квалификации, либо поддержка со стороны поставщика оборудования;

2) подтверждение наличия финансовых средств (справка о наличии имущества без обременений/открытой кредитной линии и другие документы, подтверждающие платежеспособность) для реализации проекта. При вкладе СПК земельным участком, подтверждение 100% суммы стоимости проекта.

3) обладать гражданской правоспособностью для участия в Проекте (создание и управление совместным предприятием);

4) не подлежать ликвидации;

5) не являться стороной в судебных разбирательствах, которые, в свою очередь, могут негативно повлиять на деятельность Инициатора проекта, на реализацию Проекта, либо на имущество, предлагаемое в качестве доли участия;

6) обязательная регистрация юридического лица на территории города Астаны;

7) при вкладе СПК денежными средствами, наличие не менее 10% от стоимости проекта денежных средств на счету Инвестора;

8) при вкладе СПК денежными средствами, предоставление имущества в качестве залогового обеспечения Инвестором;

9) при вкладе СПК денежными средствами, обязательно наличие земельного участка для реализации проекта у Инвестора;

10) наличие у Инициатора проекта либо у аффилированных с ним компаний успешно реализованных аналогичного типа проектов и отсутствие негативного опыта в реализации прошлых проектов, в том числе совместно с Обществом.

11. КРИТЕРИИ ОТБОРА ПРОЕКТОВ

11.1. Принятие решения об участии Общества в реализации Проекта осуществляется на основании следующих критериев:

Основные критерии:

1) экономическая эффективность Проекта;

2) социальная значимость Проекта;

3) создание рабочих мест;

4) создание новых и модернизация существующих производств, формирование конкурентоспособных устойчивых производств;

5) соответствие проектов требованиям Предпринимательского кодекса и Перечню приоритетных видов деятельности.

Дополнительные критерии:

1) увеличение доли казахстанского содержания в закупках товаров, работ и услуг;

2) создание новых и модернизация существующих производств;

3) создание производств по выпуску новых видов наукоемкой и высокотехнологической продукции;

4) разработка и внедрение новых и совершенствование существующих технологий, являющихся потенциально перспективными с точки зрения технологического развития экономики города;

5) участие в разработке и реализации программ, направленных на развитие социальной сферы;

6) создание производств на основе концессии и кластерной инициативы;

7) создание конкурентоспособных, экспорт ориентированных производств на основе государственно-частного партнерства;

8) выполнение государственной программы.

12. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА С ИНИЦИАТОРОМ ПРОЕКТА

12.1. На основании решения органов Общества об участии в реализации Проекта, Председатель Правления Общества подписывает с Инициатором проекта учредительные документы Совместного предприятия (СП) и/или другие сопутствующие документы. Разработка Проекта учредительных документов СП и других договоров осуществляется ЮД Общества, совместно с Инициатором проекта, в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан.

12.2. При условии вклада СПК земельным участком в совместный проект:

12.2.1. В ходе реализации Проектов по строительству МЖК, Инициатор проекта при получении положительного заключения экспертизы по проекту обязан произвести расчет полагающейся по ДСД доли Общества, о чем заключить дополнительное соглашение к ДСД, в котором определяются идентификационные и технические характеристики объектов недвижимости, цена квадратного метра и общая стоимость передаваемого объекта по себестоимости, гарантийный срок обслуживания.

12.2.2. Если при взаиморасчетах долю дохода Общества невозможно передать Обществу отдельным объектом недвижимости по причине отсутствия объектов недвижимости соответствующей площади, то Общество вправе принять долю дохода в денежном эквиваленте по рыночной стоимости доли, определенной Обществом в соответствии с законодательством об оценочной деятельности. Общество вправе принять долю дохода от бизнес-проектов, причитающуюся в виде объектов недвижимости (площади в объектах недвижимости), в денежном эквиваленте по рыночной стоимости доли, определенной в соответствии с законодательством об оценочной деятельности, но не менее кадастровой стоимости земельного участка.

В случае несоблюдения Инициатора проекта сроков реализации проекта допускается принятие объектов недвижимости от Инициатора проекта досрочно в других введенных в эксплуатацию и принадлежащих на праве собственности Инициатору проекта объектах.

Расчет доли дохода в виде недвижимости, принимаемой в другом объекте, производится с применением коэффициента, рассчитываемого путем деления рыночной стоимости квадратного метра в более дорогом объекте на рыночную стоимость квадратного метра в более дешевом.

Если рыночная стоимость квадратного метра соответствующего вида недвижимого имущества по договору больше, чем рыночная стоимость квадратного метра досрочно переданных объектов недвижимости, то площадь, причитающуюся по договору, умножается на коэффициент.

В случае досрочного получения Обществом объектов недвижимости со стоимостью ниже, чем у заменяемых объектов недвижимости, то доля дохода Общества пропорционально увеличивается.

При отсутствии возможности определения рыночной стоимости в конкретном объекте, производится оценка аналогичной недвижимости в объектах, расположенных в непосредственной близости.

Окончательный расчет площади, причитающейся Обществу, производится после ввода объекта по договору в эксплуатацию, согласно Акту приемки.

12.2.3. В пределах доли дохода Общества допускается замена вида получаемой недвижимости с жилой на коммерческую и наоборот.

12.3. При условии вклада СПК денежными средствами в совместный проект:

12.3.1. При проверке целевого использования (в случае вклада со стороны Общества денежными средствами) по ДСД/ДЗ необходимо проверить полноту подтверждающих документов согласно Приложения №7.

12.3.2. По результатам проверки целевого использования вклада Общества оформляется Акт проверки целевого использования согласно Приложению №8, который подписывается сотрудником ДМСБ и Инициатором проекта, а также визируется заместителем директора и директором департамента.

12.3.3. Акт проверки целевого использования оформляется в 2 (двух) экземплярах, один из которых передаётся Инициатору проекта, второй экземпляр приобщается в досье.

12.3. Ответственность за качество, достоверность и своевременную проверку целевого использования денежного вклада СПК возлагается на сотрудника ДМСБ, контроль осуществляет руководитель ДМСБ.

12.4. Отчуждение доли в уставном капитале компании с момента подачи заявки до заключения ДСД не допускается, а после заключения ДСД возможно при условии получения предварительного письменного согласия Общества.

Согласование Обществом отчуждения Инициатором проекта доли участия в уставном капитале компании допускается в случаях:

- отчуждения наследником/наследниками своей доли, унаследованной после смерти участника компании;
- перехода участника компании на государственную службу;
- подтверждения аффилированности или близкого родства между передающими и принимающими долю участниками компании (сохранение конечного бенефициара);
- переезд участника компании на постоянное место жительства в другую страну, в том числе получение гражданства иного государства;
- состояния здоровья, влияющего на трудоспособность (дееспособность) участника компании;
- привлечения новых инвестиций в проект, дальнейшая успешная реализация которого зависит от источника финансирования.

При этом, новые участники компаний должны документально подтвердить соответствие вышеперечисленным условиям, либо соответствовать всем требованиям, предъявляемым к Инициатору проекта при подаче заявления для участия в проекте.

12.5. В случае невозможности исполнения Инициатором проекта обязательств по реализации проекта в установленные ДСД сроки, в связи с наступлением обстоятельств, которые не могли быть спрогнозированы Обществом и/или Инициатором проекта при заключении ДСД и за которые ни одна из сторон ДСД не отвечает, допускается продление сроков исполнения обязательств (*разработки проектно-сметной документации (ПСД) и получения положительного заключения экспертизы на ПСД/ осуществление приемки законченного строительством Объекта в эксплуатацию)* путем внесения соответствующих изменений в ДСД.

13. ОГРАНИЧЕНИЯ, ПРИНИМАЕМЫЕ РАБОТНИКАМИ ОБЩЕСТВА

13.1. Структурные подразделения Общества и их работники при осуществлении сделок с Инициатором проекта, руководствуются законодательством Республики Казахстан, настоящими Правилами, а также другими ВНД СПК.

13.2. В случае наличия родственных отношений с Инициатором проекта или прямой финансовой заинтересованности в нем, работник Общества обязан сообщить об этом непосредственному руководителю. Руководитель работника должен инициировать передачу дел другому работнику. В дальнейшем, работник, передавший дела, обязуется не оказывать влияние на ход процесса в личных интересах.

13.3. Должностное лицо Общества не должен принимать участие в рассмотрении и принятии решений по любой сделке между Обществом и:

им самим;

любым из его близких родственников или его супругом (супругой);

любым юридическим лицом, в котором он или кто-либо из его близких родственников, его супруг (супруга) является должностным лицом или участником (акционером).

13.4. Должностными лицами Общества признаются члены Совета директоров, Председатель и члены Правления, иные руководители Общества, осуществляющие координацию и/или контроль за деятельностью структурных подразделений Общества и обладающие правом подписи документов, на основании которых проводятся сделка.

13.5. Если Инициатор проекта имеет родственные связи и/или иные признаки конфликта интересов с работниками Общества, являющимися членом Правления Общества, то решение по финансированию должно приниматься Советом Директоров, при этом член Правления не должен принимать участие в процессе принятия решения по заявлению.

13.6. Сделка с лицом, связанным особыми отношениями с Обществом, отраженными в п.5.3, может быть осуществлена только по решению Совета директоров Общества.

14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

14.1 Вопросы, не урегулированные настоящими Правилами, регулируются в соответствии с законодательством Республики Казахстан.

14.2 Если в результате изменения законодательства Республики Казахстан, Договора поручения или внутренних нормативных документов Общества, утверждёнными Советом директоров Общества, отдельные пункты настоящих Правил вступают в противоречие с ними, эти пункты утрачивают силу и до момента внесения изменений в настоящий Регламент работники общества руководствуются законодательством Республики Казахстан, Договором поручения и внутренних нормативных документов Общества, утверждёнными Советом директоров Общества.

14.3 По мере необходимости, настоящие Правила могут быть изменены и дополнены в соответствии с решением Совета директоров СПК.

14.4 Настоящие Правила вступают в силу после их утверждения Советом директоров.

Приложение 1

Председателю Правления
АО «СПК «Astana»
Ф.И.О.

Заявление

ТОО/АО направляет Вам для рассмотрения проект «Наименование проекта» на сумму тенге, для совместной реализации. В данном проекте мы выступаем в качестве Инициатора проекта, инвестора, ДЗО, автора идеи, инициатором социального проекта (нужное оставить).

Указанная в прилагаемой анкете информация является достоверной, в случае одобрения нашей заявки мы готовы предоставить подтверждение указанной информации необходимыми документами. Документы согласно перечня прилагаются.

Приложение на листах

С уважением,
Директор **Ф.И.О.**

Приложение 2

Заполняется на Декларативной основе

Анкета инициатора проекта

Наименование проекта: _____

1. **Информация об Инвесторе:**

п/п	Наименование показателя	Информация Инициатора проекта
1.1.	Наименование юридического лица	
1.2.	БИН компании	
1.3.	Дата регистрации юридического лица/перерегистрации	
1.4	Юридический адрес	
1.5.	Фактический адрес	
1.6.	ФИО учредителя	
1.7.	Стоимость проекта	

2. **Информация о земельном участке:**

п/п	Данные по земельному участку	
2.1.	Адрес земельного участка	
2.2.	целевое назначение земельного участка	Прописать согласно прилагаемой схеме земельного участка с карты города Нур-Султана https://genplan.saulet.astana.kz *(по образцу)*; В случае отклонения целевого назначения земельного участка согласно Плана детальной планировки (ПДП) от реализуемого проекта, указать необходимость корректировки ПДП
2.3.	Площадь земельного участка (га)	
2.4.	Кадастровая стоимость земельного участка	

3. **Описание проекта:**

п/п	Наименование показателя	Информация Заявителя Проекта
3.1.	Краткое описание сути и целей проекта	Как указано в бизнес-плане
3.2.	Наличие у Заявителя опыта реализации такого рода проектов	Указать точное местонахождение, название реализованных проектов и их масштабы
3.3.	Наличие инновационной компоненты в проекте	Новизна, уникальность, конкретное применение инновационных технологий, перспективы использования и другое. Рекомендуется приложить дополнительную информацию в свободной форме по применению/внедрению инноваций
3.4.	Наличие в проекте социальной компоненты	Какой социальный эффект для города и горожан от реализации данного проекта. Рекомендуется приложить дополнительную информацию в свободной форме по обоснованию наличия социального эффекта в проекте.
3.5.	Предполагаемое количество создаваемых рабочих месте	Общее количество (человек)
3.6.	Предполагаемый период строительства	___ месяцев

4. **Предполагаемая структура финансирования инвестиций в проект:**

	Компания	Сумма (тенге)	Предполагаемая доля участия в общей сумме инвестиций (%)
4.1.	ТОО/АО «……..»		__
4.2.	АО «СПК «Astana»	Со-ПИ (в виде предоставления земельного участка)	----
4.3.	Заемные средства, в том числе:		0
	Банк		
	ИП/ТОО/АО «……..»		0
	и т.д.		0
	ИТОГО		**100**

5. **Контакт-лист команды проекта:**

п/п	ФИО	Должность/роль в проекте	Контакты:
6.1.		Исполнительный орган (директор)	Местонахождение: Телефон: Мобильный телефон:
			Эл.адрес:
6.2.		Менеджер проекта	Местонахождение: Телефон: Мобильный телефон: Эл.адрес:

1.1. Предложения и пожелания заявителя по реализации проекта.

1.2. Условия выхода АО «СПК «Astana» из проекта

Заявитель подтверждает, что вся вышеприведенная информация является подлинной, соответствует истинным фактам и выражает согласие Заявителя на участие в проекте в объеме указанных инвестиций, в том числе выражает свое согласие на проведение анализа производственной /хозяйственной/ деятельности Заявителя в целях определения состоятельности Заявителя принимать участие в реализации проекта. Заявитель не возражает против посещения экспертом сотрудником СПК, объектов, являющихся активами в данном проекте и готов предоставить всю необходимую информацию. СПК оставляет за собой право обращаться к любому лицу, известному или неизвестному Заявителю, которое может оказать содействие в принятии решения относительно участия в проекте Заявителя.

Должность, ФИО руководителя, подпись, печать, дата

Приложение 3

Перечень документов от Инициатора проекта необходимых для экспертизы бизнес-проектов

№	Наименование документа	Примечание
1	Свидетельство/справка о государственной (пере-) регистрации (с указанием БИН)	Оригинал
2.	Устав*, учредительный договор (в случае отсутствия в Уставе полной информации об участнике/ах, а также о размере его доли в уставном капитале).	Копия
3.	Финансовая отчетность (баланс, отчет о прибылях и убытках, отчет о движении денежных средств, отчет об изменении собственного капитала) Инициатора проекта за последний квартал и последние два отчетных года с расшифровками к статьям баланса и/или размещенная на веб - сайтах информация, позволяющая сделать анализ о финансовом состоянии Инициатора проекта; при наличии аудированная финансовая отчетность.	Копия
4.	Налоговая декларация за последний отчетный год с отметкой Налогового комитета о сдаче отчета или электронное подтверждение.	Копия
5.	Справка об отсутствии (наличии) у Инициатора проекта за последний отчетный квартал, предшествующий дате подачи заявления, налоговой задолженности, задолженности по обязательным пенсионным взносам и социальным отчислениям, либо акт сверки выданные органами налоговой службы	Оригинал
6.	При наличии участников – иностранных юридических лиц предоставляются документы по п.1,2, с обязательным требованием наличия (за исключением случаев, предусмотренных законодательством и/или международными договорами): − апостилирования документов; − нотариально заверенного перевода документов.	Оригинал
7.	Справка обслуживающего банка о наличии счетов, ссудной/просроченной задолженности, оборотах с указанием входящего и исходящего остатка денег на начало и конец месяца, за последние 12 месяцев, о наличии/отсутствии задолженности по К-2	Оригинал
8.	Бизнес – план или технико-экономическое обоснование с подтверждающими документами или иные документы, позволяющие произвести оценку платежеспособности Инициатора проекта, не ограничиваясь нижеследующим, предусматривающий следующие сведения: - описание деятельности с указанием целей использования финансового вклада Общества; - рынки сбыта и маркетинговую стратегию Инициатора проекта; - оценка рисков и управления ими (NPV, IRR, PB и тд); - детализированные по годам финансовый план (финансовые показатели реализации бизнес-плана по годам, источники и объемы финансирования бизнес-плана и погашения по обязательствам перед СПК) и смета расходов *(за исключением субъектов малого предпринимательства).*	Оригинал

9.	Документы на имущество, передаваемое в совместный с АО «СПК «Astana» проект (в случае вклада имуществом)	Копии
9.1	Документы, удостоверяющие право собственности на имущество (техпаспорт, договора купли-продажи) (при необходимости)	Копии
9.2	Справка об отсутствии обременения на имущество, передаваемое в совместный с АО «СПК «Astana» проект (при вкладе денежными средствами)	Оригинал
9.3	Отчета об оценке имущества, передаваемого в совместный с АО «СПК «Astana» проект (при вкладе денежными средствами)	Оригинал
9.4	Документы, подтверждающие наличие денежных средств для участия в совместном проекте	Оригинал
9.5	Эскизный проект	Копия
9.6	Схема земельного участка, необходимого или предлагаемого для реализации Проекта (при условии вклада СПК земельным участком)	Копия

Примечание: При необходимости, АО «СПК «Astana» могут быть дополнительно запрошены иные документы.

Приложение 4

Перечень документов по залогодателю и залоговому обеспечению

Для Залогодателя/Гаранта юридического лица

№	Наименование документа	Примечание
	ЮРИДИЧЕСКИЕ ЛИЦА:	
1	Свидетельство/справка о государственной (пере-) регистрации (с указанием БИН), устав, учредительный договор (в случае отсутствия в Уставе полной информации об участнике/ах, а также о размере его доли в уставном капитале).	Копия
	Для АО (акционерные общества)/ТОО (товарищество с ограниченной отчетностью) (ведение реестра участников, которых осуществляется регистратором): выписка из системы реестров держателей ценных бумаг/реестра участников, с указанием всех акционеров/участников и количества, принадлежащих им акций/долей, датированная не ранее 1 (одного) месяца до даты подачи заявления.	Оригинал
	При наличии у Залогодателя участников, имеющих долю в уставном капитале более 10%, предоставляются: для физических лиц – документы, удостоверяющие личность; для юридических лиц – учредительные документы или реестр держателей акций (долей участия) (для выявления бенефициарного собственника).	Копия
	Для ПК (производственный кооператив): Документы, подтверждающие соблюдение порядка созыва уполномоченного органа юридического лица, принявшего решение о предоставлении обеспечения/выдаче гарантии (при отсутствии кворума участия лиц, наделенных правом (полномочиями) по принятию соответствующего решения). Документы, подтверждающие права членов Кооператива на долю (пай), в случае если, член Кооператива не вносил взнос лично предоставляются: документы, на основании которых доля (пай) члена Кооператива перешла к новому собственнику (договор купли- продажи/дарения/мены пая (доли); документы, подтверждающие соблюдение преимущественного права покупки – при передаче пая (его части) гражданину, не являющемуся членом кооператива; документы, подтверждающие оплату стоимости пая – при возмездном приобретении пая.	Копия
	При наличии участников – иностранных юридических лиц предоставляются документы по п.1,2, с обязательным требованием наличия (за исключением случаев, предусмотренных законодательством и/или международными договорами): апостилирования документов; нотариально заверенного перевода документов.	Оригинал

2	Удостоверение личности (с указанием ИИН) первого руководителя. Решение уполномоченного органа Инициатора проекта об образовании исполнительного органа, об избрании/назначении Совета директоров АО и назначении руководителя/доверенность, выданная	Копия

	уполномоченному лицу, подтверждающая его полномочия на подписание документации от имени Инициатора проекта.	
3	Решение уполномоченного органа Залогодателя о передаче в залог и имущества (с указанием родовых признаков (идентификационных характеристик) предмета залога), с предоставлением права на его внесудебную реализацию, предоставлении гарантии, выдачи поручительства, с нотариальным удостоверением подлинности подписей участников. В случае если на общем собрании участников ТОО или иных уполномоченных органов юридического лица присутствие составляет менее 100%, то необходимо представить документы, подтверждающие о надлежащим уведомлении участников о предстоящем собрании с отметкой участника о получении такого уведомления. Если ТОО состоит из 100 и более участников, необходимо представить печатное издание, в котором было объявление о проведении общего собрания с отражением повестки дня. В случае если юридическое лицо состоит из 10 и более участников, то в решении нотариальному удостоверению подлежат только подписи председателя и секретаря общего собрания.	Нотариально заверенный оригинал

Для Залогодателя – физического лица:

№	Наименование документа	Примечание
1	Документ, удостоверяющий личность: удостоверение личности/паспорт гражданина Республики Казахстан.	Копия
2	Удостоверение личности/ паспорт гражданина Республики Казахстан супруги/супруга Залогодателя. Свидетельство о регистрации брака.	Копия

3	Нотариально заверенное согласие супруги (-га), всех сособственников на залог и внесудебную реализацию залога, (с указанием наименования имущества, его местонахождения и количества, а также основного обеспечиваемого обязательства) – в случае, если имущество, предлагаемое в залог, находится в общей совместной собственности (собственность супругов, собственность на приватизированное жилище), либо заявление залогодателя в случае, если он на момент приобретения и предоставления залога в браке не состоит. Примечание: письменное согласие органа опеки и попечительства – оригинал, (если сособственниками являются несовершеннолетние дети или граждане, признанные судом недееспособными (ограниченно дееспособными); брачный договор, заключенный между супругами – нотариально заверенная копия, (если таким договором определено право супруга по самостоятельному распоряжению имуществом, являющимся предметом обеспечения); соглашение о разделе общего имущества, заключенного между супругами (нотариально заверенная копия) (в случае, если таким соглашением определен иной режим распоряжения имуществом, являющимся предметом обеспечения (т.е. не режим общей совместной собственности супругов).	Оригинал

Для Гаранта – физического лица:

№	Наименование документа	Примечание
1	Документ, удостоверяющий личность: удостоверение личности/паспорт гражданина Республики Казахстан.	Копия
2	Удостоверение личности/паспорт гражданина Республики Казахстан супруги/супруга Гаранта. Свидетельство о регистрации брака.	Копия
3	Нотариально заверенное согласие супруги (-га), всех сособственников на залог и внесудебную реализацию залога, (с указанием наименования имущества, его местонахождения и количества, а также основного обеспечиваемого обязательства) – в случае, если имущество, предлагаемое в залог, находится в общей совместной собственности (собственность супругов, собственность на приватизированное жилище), либо заявление залогодателя в случае, если он на момент приобретения и предоставления залога в браке не состоит.	Оригинал
4	Справка с обслуживающего банка о наличии счета с указанием его реквизитов	Оригинал

ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ПРИ ПРЕДОСТАВЛЕНИИ ОБЕСПЕЧЕНИЯ

Предоставляемые копии должны быть сверены с оригиналами документов сотрудником ДМСБ Общества с отметкой «копия сверена /снята с оригинала».

В зависимости от вида имущества, предлагаемого в залог, основания и порядка его приобретения в собственность, могут быть затребованы иные документы, необходимые для установления действительной принадлежности Залогодателю имущества, предлагаемого в залог, определения стоимости

имущества и принятия окончательного решения о принятии предлагаемого имущества в залог.

1	Документы на Обеспечение*:	Примечание
1	Отчет оценщика об оценке, определяющий и доказывающий рыночную стоимость заложенного имущества.	Оригинал
1.1	**Документы, на основании которых залогодатель приобрел право на имущество (в зависимости от основания приобретения):**	
1	Договор купли-продажи, договор приватизации, свидетельство о праве наследования по закону или по завещанию, договор дарения, договор мены, акта приемки построенного объекта в эксплуатацию, решение Комиссии по проведению легализации недвижимого имущества, находящегося на территории Республики Казахстан, права на которые не оформлены в соответствии с законодательством Республики Казахстан о легализации недвижимого имущества и/или Акт о приемке легализованного объекта строительства в эксплуатацию, решение суда, с отметкой о вступлении его в законную силу, договор купли-продажи или аренды земельного участка, решения местных исполнительных органов о предоставлении соответствующего права на земельный участок, иные документы подтверждающие право залогодателя на имущество, передаваемое в залог, с отметкой о регистрации государственных уполномоченных органов либо с уведомлением о государственной регистрации (в зависимости от вида имущества) с приложением справки органа государственных доходов об отсутствии задолженности по оплате налога на имущество и земельного участка (арендных платежей).	Оригинал
2	Движимое/недвижимое имущество:	Примечание
2.1	Земельные участки:	
1	Зарегистрированный в уполномоченных государственных органах правоустанавливающий документ о приобретении земельного участка в собственность либо в долгосрочную аренду залогодателя.	Оригинал

АО «СПК «Astana»

2	Акт на право частной собственности либо на право временного долгосрочного землепользования на земельный участок/Акт на земельный участок в форме электронного документа, подписанного ЭЦП уполномоченного органа.	Оригинал/ электронный документ
3	Справка о зарегистрированных правах (обременениях) на недвижимое имущество и его технических характеристиках, сроком выдачи не ранее 30 дней до даты подачи заявки на финансирование.	Оригинал/ электронный документ
2.2	Квартиры:	
1	Технический паспорт на квартиру (план – схема)/технический паспорт в форме электронного документа.	Оригинал
2	Справка о зарегистрированных правах (обременениях) на недвижимое имущество и его технических характеристиках, сроком выдачи не ранее 30 дней до даты подачи заявки на финансирование.	Оригинал
2.3	Жилые дома:	
1	Технический паспорт на жилой дом.	Оригинал
2	Справка о зарегистрированных правах (обременениях) на недвижимое имущество и его технических характеристиках, сроком выдачи не ранее 30 дней до даты подачи заявки на финансирование.	Оригинал
2.4	Здания, сооружения:	
1	Технический (-ие) паспорт (-а) на здания (строения, сооружения).	Оригинал

2	Справка о зарегистрированных правах (обременениях) на недвижимое имущество и его технических характеристиках, сроком выдачи не ранее 30 дней до даты подачи заявки на финансирование.	Оригинал
3	В отношении земельного участка, территориально обеспечивающего здания и сооружения, документы, перечисленные в пункте 2.1 настоящего перечня.	Оригинал

Приложение №5

ЮРИДИЧЕСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ по проекту №

г. _____ « ___»_____20__года

Настоящее юридическое заключение по правовой экспертизе проекта «*указать наименование проекта*» (далее – Проект) подготовлено на основании документов, представленных Инициатором проекта – (*указать полное наименование*).

1. **Общая информация по проекту:**

Документы представлены на рассмотрение в АО «СПК «Astana» (далее – Общество) в соответствии с требованиями, предусмотренными внутренними правилами Общества.

Цель Проекта	
Срок и сумма вклада	
Предлагаемое обеспечение	*Залог недвижимого имущества, указать наименование и технические характеристики вкратце (при наличии).*

2. **Документы, подтверждающие правовой статус участников проекта и иные документы, требуемые в соответствии с законодательством Республики Казахстан.**

Раздел 1 правовой экспертизы.
Правовой статус Инициатора проекта/Залогодателя **Предлагается визуально выделить наименование раздела, для облегчения ориентирования по ЮЗ.**

Примеры заполнения сведений о Заявителе	
Наименование:	
Местонахождение (адрес места проживания/прописки):	
Участники	**1. Фамилия Имя Отчество, - доля участия;**

АО «СПК «Astana»

«Связанность с АО «СПК Astana» особыми отношениями	

Для рассмотрения представлены следующие документы:

1.

№ п/п	Суть замечания	Обоснование замечания (ссылки на закон, возможные риски)	Предлагаемые меры по устранению
1.			

Правовой статус Залогодателя/Гаранта/Поручителя (*если Залогодателей несколько присвоить последнему соответствующий номер: №1 – например, следующим - №2, №3, и так далее.).*

Предлагается визуально выделить наименование раздела, для облегчения ориентирования по ЮЗ.

Раздел 2. Правовая экспертиза.

Раздел 3 Примечание юридического заключения.

1. По Проекту необходимо устранить вышеуказанные замечания. Правовая экспертиза была осуществлена исключительно по документам, носящим юридический характер и дана на основании нормативных правовых актов Республики Казахстан и внутренних актов Общества.
2. Правовая экспертиза по иным документам, рассмотрение которых не входит в компетенцию ЮД, не осуществлялась, а было проверено только их наличие в соответствии с требованиями внутренних документов Общества.
3. ЮД подтверждает, что все выводы основаны на информации, изложенной в представленных документах, и не распространяются на правовые последствия, которые возникают или могут возникнуть в связи с недостоверностью предоставленных документов.

Юрист **Фамилия Имя Отчество**

Директор юридического департамента **Фамилия Имя Отчество**

Приложение №6

Приложение к пояснительной записке

дата «_»_20_г.

Инициатор проекта	Адрес регистрации	
	Телефон/факс	
	Форма собственности	
	Сфера деятельности	

1. СУТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

1) Дата регистрации заявки – 2)
Целью данного проекта является –
3) Вид вклада СПК – з/у, денежные средства и т.д.
4) Срок вклада –
5)Запрашиваемая сумма вклада -_____тенге (в случае предусматривающий вклад денежными средствами)

ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРОЕКТУ:

- Описание проекта, сильные и слабые стороны, преимущества;

 Наличие собственных средств для финансирования проекта (источник);

В качестве залогового обеспечения предлагается (в случае предусматривающий вклад денежными средствами):

№	Описание предмета залога	Залогодатель/ Гарант	Месторасположение	Рыночная стоимость по отчету об оценке, тенге
1				
2				
Общая сумма залога:				

Календарный график реализации проекта (пример):

Наименование	202__ год			202__ год		
	указать месяц	указать месяц	указать месяц	указать месяц	указать месяц	указать месяц
Подготовительный период						
- архитектурно-планировочное задание						
- оформление земельного участка						

- выполнение проектноизыскательных работ						
Разработка ПСД						
Экспертиза проекта						
Устройство фундамента под стойки каркаса, колонны, оборудования						

Изготовление несущих металлоконструкций каркасов здания						
Монтаж металлоконструкций каркасов						
Заказ и поставка ограждающих конструкций						
Монтаж ограждающих конструкций						
Отделочные работы						
Электромонтажные работы						
Монтаж ЛЭП с ТП						
Сантехнические работы						
Устройство скважины, водопровода						
Ограждение						
Благоустройство						
Ввод объекта в эксплуатацию						
Начало эксплуатации проекта						
Выход проекта на проектную мощность						

Прогнозируемый Отчет о доходах и расходах

(в тенге)

Наименование показателей	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**
Выручка							
Себестоимость							
Валовая прибыль							
Расходы по бизнесу, итого							
Чистая прибыль							

Комментарии:

ВЫВОДЫ:

Условия вклада (при участии денежными средствами):

Запрашиваемая сумма вклада	_____(сумма прописью) тенге

Условия выплат по вкладу	
Срок вклада	
Целевое назначение	(необходимо полностью прописать, целевое назначение)
Порядок выплат Инициатора проекта	ежемесячно/ежеквартально/1 (один) раз в полгода/1 (один) раз в год, с возможностью частичного/полного досрочного погашения в течение срока совместной деятельности
Льготный период	_____месяцев
Порядок расчета с поставщиками	Безналичная форма расчета с поставщиками

Условия совместной деятельности (за исключением вклада денежными средствами):

Размер выплат Инициатора проекта в пользу СПК	
Порядок выплат Инициатора проекта	ежемесячно/ежеквартально/1 (один) раз в полгода/1 (один) раз в год, с возможностью частичного/полного досрочного выплаты доли СПК
Срок реализации проекта	
Целевое назначение	
Льготный период	_____месяцев
Особые условия	При наличии

Выводы: *о возможности/невозможности и целесообразности/нецелесообразности участия в совместном проекте*

Специалист ДМСБ_____ /Ф.И.О.,
подпись/

Заместитель
директора департамента ДМСБ _/Ф.И.О.,
подпись/

Директор департамента ДМСБ _/Ф.И.О.,

подпись/

Приложение №7

ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ДЛЯ ПОДТВЕРЖДЕНИЯ ЦЕЛЕВОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ВКЛАДА (ДЕНЕЖНЫМИ СРЕДСТВАМИ) ОБЩЕСТВА

I. Основной перечень документов:

1. Выписка с расчетного счета БВУ
2. Копии договоров;
3. Копии платежных документов (платежные поручения, счета фактуры, акты выполненных работ/ акт ввода в эксплуатацию и т.д.), накладных на отпуск товара/актов приемки- передачи.

Приложение №8

АКТ ЦЕЛЕВОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

_____(наименование Инициатора проекта) по Договору о совместной деятельности № от г.

№ п/п	Цель вклада по ДСД	Сумма по ДСД, тенге	Дата перечисления денежных средств	Наименование приобретённого товара /услуги	Сумма использования средств, тенге	Дата использования средств (фактическая)	Платёжные документы, подтверждающие использование финансовых средств (наименование документа, №, дата)	Поставщик (товара/услуги)
1	2	3	4	5	6	7	8	10
1								

Вывод: Заключение по целевому использованию, соответствует или не соответствует целевому использованию, какая сумма и процентное соотношение целевого использования.

Сотрудник ДМСБ _____/Ф.И.О., подпись/

Заместитель Директор департамента _____/Ф.И.О., подпись/

Директор департамента _____/Ф.И.О., подпись/

Инициатор _/Ф.И.О., проекта подпись/ Подпись и печать

Дата составления

30

Приложение № 9

Условия вклада финансовыми ресурсами

Параметры условия ДСД/ДЗ	Условия заключения ДСД/ДЗ
Источник средств	СС/ПС/средства МИО
Срок вклада	выход из СП в течении 10 лет
Сумма вклада	В соответствии с требованием ФЭО и других нормативных документов.
Сумма возврата вклада	1. Строительство социальных объектов (общеобразовательных школ, дошкольных организаций, больниц и поликлиник), не более 90% от стоимости проекта: - Согласно приложенного графика к ДСД+ 7% за каждый год от оставшейся суммы вклада 2. Строительство малых промышленных зон: За счет СС: - Согласно приложенного графика к ДСД/ДЗ+ 7% за каждый год от оставшейся суммы вклада За счет ПС (ФРП): - Согласно приложенного графика к ДСД/ДЗ + 3% за каждый год от оставшейся суммы вклада
Льготный период по выплатам	не более 24 месяцев (на период срока строительства и ввода в эксплуатацию)
Сумма софинансирования со стороны Инвестора	В соответствии с требованием ФЭО и других нормативных документов.
Обеспечение	предоставление в залог земельного участка под строительство здания (при реализации проекта по строительству общеобразовательных школ, дошкольных организаций, больниц и поликлиник)/ другие объекты недвижимости с применением коэффициента ликвидности 0,8 к рыночной стоимости в соответствии с отчетом независимой оценочной компании

Требования*	1) Общество выходит из СП не ранее, чем после приемки объекта в эксплуатацию (с момента начала функционирования введенного в эксплуатацию основного объекта застройки по проекту (при необходимости такого ввода), либо начала ввода в гражданский/имущественный оборот предмета совместной деятельности) и выходит не более, чем через 10 (десять лет). 2) в течении 30 календарных дней после ввода в эксплуатацию построенного здания предоставить в качестве залогового обеспечения Обществу. 3) - наличие сооружений и строительство новых малых промышленных зон, а также расширение действующего комплекса объектов недвижимого имущества на территории малой промышленной зоны площадью не менее 1500 (тысяча пятьсот) кв.м.;

	4) - строительство детских дошкольных организации на не менее 240 мест.
Условия вклада на цели строительномонтажных работ (смр)	1) Авансовый платеж – не более 30% 2) Последующие платежи по актам выполненных работ

Приложение № 10

1. ДАО принимает заявление (Приложение №1) и пакет документов от Инициатора проекта, регистрирует его в СЭД. Ответственность за регистрацию документов несет ответственное лицо ДАО.

2. Заявление Инициатора проекта с пакетом документов передается ответственным лицом ДАО сотруднику, определенному директором ДМСБ.

3. Сотрудник ДМСБ производит проверку на предмет полноты предоставленного пакета документов, содержащихся сведений и соответствия требованиям, предусмотренными п. 8.1 Правил и Приложениями №1,2,3 к нему, в течение не более 2 (двух) рабочих дней с даты регистрации заявления. В случае несоответствия документов и сведений, содержащихся в них, требованиям, предусмотренными п. 8.1 Правил и/или Приложениями №1,2,3 к нему, сотрудник ДМСБ возвращает Инициатору проекта пакет документов.

4. После приема документов, ДМСБ направляет документы по проекту на экспертизу в подразделение, осуществляющее правовое сопровождение деятельности Общества (Приложение №5). Срок экспертизы должен составлять не более 3 (три) рабочих дня с момента получения документов по заявлению;

5. ДМСБ в течение 2 (двух) рабочих дней после получения всех замечаний структурных подразделений направляет Инициатору проекта в письменном виде замечания, в случае:

– предоставления неполного пакета документов;

– несоответствия представленных документов действующему законодательству, настоящим Правилам;

– выявления необоснованности расчетов бизнес-плана;

– необходимости предоставления дополнительной информации о предлагаемом залоговом обеспечении и финансово-хозяйственной деятельности клиента.

6. Срок рассмотрения заявок приостанавливается с момента направления замечаний до их полного устранения.

7. По результатам всех экспертиз в срок не более 5 (пяти) рабочих дней сотрудник ДМСБ проводит анализ и подготавливает Пояснительную записку на заседание Правления и информацию согласно Приложения №6. После согласования с директором ДМСБ Пояснительная записка с материалами по проекту направляется риск-менеджеру и комплаенс-офицеру Общества для получения заключений.

8. Структурные подразделения Общества несут ответственность за документы, предоставляемые к приобщению в досье:

1) ДМСБ за достоверность и полноту данных по заявлению, содержанию и полноту документации в досье Инициатора проекта и за соответствие перечня передаваемых документов требованиям Правил и настоящего Регламента и приложений к нему;

2) ЮД за соответствие законодательству РК правоустанавливающих, идентификационных и иных документов, а также документов, подтверждающих правовой статус Инициатора проекта (Гаранта, Залогодателя), представленных на юридическую экспертизу.

3) Риск-менеджер Общества, на предмет потенциальных производственных, коммерческих, финансовых и иных рисков, возникающих при принятии или непринятии Правлением решения.

4) Комплаенс-офицер Общества, на предмет соблюдения законодательства РК и внутренних нормативных документов Общества о противодействии коррупции, а также потенциальных коррупционных рисков.

9. После полученных письменных заключений, директор/заместитель директора ДМСБ согласовывает материалы к заседанию Правления с курирующим членом Правления. Директор/заместитель директора ДМСБ выносит Проект на Уполномоченный орган Общества (заседание Правления) и после принятия решения об одобрении/отказе от участия в Проекте Правлением Общества ДМСБ направляет Инициатору проекта письмо-извещение о принятом Правлением Общества решении (срок 3 рабочих дня).

10. Общий срок рассмотрения заявления структурными подразделениями Общества не должен превышать 15 (пятнадцать) рабочих дней со дня его регистрации.

11. Инициатору проекта запрещается отчуждать долю в уставном капитале компании с момента подачи заявки в Общество до заключения ДСД.

12. Срок подписания документов Инициатором проекта:

12.1 При условии вклада СПК земельным участком в совместный проект:

- срок подписания договора передачи права временного возмездного землепользования на земельный участок и оплаты выкупа права временного возмездного долгосрочного землепользования Инициатором проекта – не более 30 календарных дней;

- в случае просрочки оплаты по истечении 30 календарных дней – ДСД подлежит расторжению в одностороннем порядке в досудебном порядке.

12.2 При условии вклада денежными средствами СПК в совместный проект:
- срок подписания ДСД/ДЗ договоров залога с даты Решения Правления Общества о подписании ДСД/ДЗ – не более 30 календарных дней.
- участие Общества активами, в т.ч. денежными средствами, осуществляется при наличии у Общества финансовых средств по решению Правления Общества.

13. ДМСБ передает кураторство над Проектом в ДУА, после подписания акта сдачи объекта в эксплуатацию. ДМСБ передает кураторство над Проектом в ДУА на основании акта-приема передачи документации.

14. **Процедура проведения конкурсного отбора:**

14.1. Основанием для начала конкурсного отбора является приказ о проведении конкурсного отбора заявок на реализацию инвестиционных проектов, утвержденный Председателем Правления Общества. Указанным приказом устанавливается дата объявления конкурса и критерии по определению победителя.

15. Общество (ДМСБ) размещает объявление о проведении конкурсного отбора на официальном сайте www.astana-spk.kz, а также при необходимости, допускается публикация объявления на официальной странице Общества в социальных сетях.

16. Объявление о приеме заявок должно быть опубликовано на срок не позднее чем за 10 календарных дней до даты завершения приема заявок Потенциальных инвесторов.

В объявлении указывается следующая информация:

- о земельном участке, предназначенном для реализации Проекта (при наличии);
- квалификационные требования к Потенциальному инвестору, предусмотренные пунктом 10.1. Правил;
- критерии по определению победителя конкурса;
- перечень документов согласно Приложениям №1, 2, 3 к Правилам;
- дата завершения приема заявок.

17. Рассмотрение поступивших заявок на предмет полноты представленного пакета документов и соответствия установленным требованиям осуществляется сотрудниками ДМСБ в срок не более 5 рабочих дней со дня окончания срока приема заявок.

18. Заявки, признанные соответствующими установленным требованиям, направляются в структурные подразделения (ЮД, Риск-Менеджер, Комплаенс-офицер) для получения заключений. По завершении указанной процедуры и при наличии всех положенных заключений, полный пакет документов передается на рассмотрение конкурсной комиссии для проведения оценки и принятия решения в рамках конкурсного отбора.

19. Для организации и проведения конкурсного отбора создается постоянно действующая конкурсная комиссия.

20. Конкурсная комиссия руководствуется в своей деятельности законодательством Республики Казахстан, внутренними документами Общества, а также настоящими Правилами.

21. В компетенцию Конкурсной комиссии входит:

1) рассмотрение, анализ заявок;

2) определение победителя конкурса.

22. Конкурсная комиссия вправе запрашивать дополнительные документы, информацию, необходимые для принятия решения по представленной заявке.

23. Состав Конкурсной комиссии, а также секретарь Конкурсной комиссии, определяется решением Правления Общества.

24. Секретарь Конкурсной комиссии ведет Протокол заседаний Конкурсной комиссии, а также отвечает за организационную часть работы Конкурсной комиссии, не является ее членом, и не участвует в рассмотрении вопросов повестки дня и принятии решений.

25. Срок рассмотрения Конкурсной комиссией заявок составляет не более 5 рабочих дней с даты их передачи на рассмотрение.

26. Конкурсная комиссия при отборе заявок руководствуется критериями, утвержденными приказом Председателя Правления Общества.

27. Победитель определяется Комиссией, решение которой фиксируется в Протоколе. Данное решение является основанием для заключения договора о совместной деятельности.

28. Объявление о победителе/победителях конкурса размещается на интернет-ресурсе Общества astana-spk.kz в течение 1 (одного) рабочего дня с даты подписания Конкурсной комиссией протокола об итогах конкурса.

29. ДМСБ проводит переговоры с победителем по уточнению деталей проекта и условий Договора о совместной деятельности.

30. В случае, если победитель конкурса, отказывается от обсуждения или заключения договора о совместной деятельности (Консорциума) в соответствии с замечаниями и предложениями Комиссии, то решением Комиссии конкурс признается несостоявшимся.