

УТВЕРЖДЕНО
решением Наблюдательного совета
ТОО «Предприятие капитального
строительства акимата города



Алматы»

от 23 января 2025 г.

протокол № 2

Дата вступления в силу с

«23» января 2025 г.

**Правила
отбора инвесторов для реализации проектов
реновации ветхого жилья
ТОО «Предприятие капитального строительства
акимата города Алматы»**

Владелец ВНД	Департамент реновации
Разработчик ВНД	Департамент реновации
Ответственный за хранение экземпляра	Администратор Базы ВНД
Место хранения подлинника на бумажном и электронном носителе	База ВНД
Ответственный за мониторинг и актуализацию	Департамент реновации
Сведения о ВНД, утрачивающих силу в связи с принятием нового	Правила отбора инвесторов по реновации ветхого жилья, утвержденных приказом №43П от 28.02.2020 г.
Протокол разногласий	отсутствует
Количество приложений и страниц	ВНД на ___ страницах, приложений

Алматы, 2025 год

Содержание:

Глава 1. Общие положения	3 стр
Глава 2. Основные определения и сокращения	3-5 стр
Глава 3. Требования, предъявляемые к потенциальным инвесторам для реализации проектов реновации	5-6 стр
Глава 4. Лимиты принятия решения	6-7 стр
Глава 5. Конкурсная документация по отбору инвесторов	7-8 стр
Глава 6. Размещение объявления/оферты о проведении конкурса по определению инвестора для реализации проекта по реновации ветхого жилья	8-9 стр
Глава 7. Приём заявлений на участие в отборе инвесторов для реализации проекта по реновации ветхого жилья	9-10 стр
Глава 8. Проведение квалификационного отбора инвестора для реализации проекта по реновации ветхого жилья и заключение договорных отношений	10-11 стр
Глава 9. Заключение Договора о совместной реализации проекта с Победителем и его обязательные условия	11-12 стр
Глава 10. Мониторинг реализации проекта реновации ветхого жилья в рамках заключенного ДСРП	12-13 стр
Глава 11. Антикоррупционная политика	13 стр
Глава 12. Заключительные положения	13 стр
Приложение 1- Заявление на участие в отборе инвесторов для реализации проектов по реновации ветхого жилья	14 стр
Приложение 2 – Анкета инвестора для реализации проекта по реновации ветхого жилья	15-17 стр
Приложение 3 – Перечень документов, необходимых для участия в отборе инвесторов для реализации проектов по реновации ветхого жилья	18-19 стр
Приложение 4 – Образец объявления/оферты для реализации проектов по реновации ветхого жилья	20-22 стр
Приложение 5 – Протокол заседания комиссии по вскрытию конвертов с Документацией участников отбора инвесторов для реализации проектов по реновации ветхого жилья	23-25 стр
Приложение 6 – Протокол заседания комиссии по итогам отбора инвесторов для реализации проектов по реновации ветхого жилья	26-29 стр

Глава 1. Общие положения

1. Настоящие Правила отбора инвесторов для реализации проектов по реновации ветхого жилья ТОО «Предприятие капитального строительства акимата города Алматы» (далее - Правила) разработаны в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан (далее – РК), Уставом Товарищества с ограниченной ответственностью «Предприятие капитального строительства акимата города Алматы» (далее – Товарищество), Программой реновации жилища города Алматы до 2030 года и внутренними нормативными документами Товарищества.

2. Настоящие Правила являются внутренним нормативным документом Товарищества, определяющим, при реализации Товариществом проектов по реновации ветхого жилья, требования к отбору инвесторов, процедуры рассмотрения и определения инвестора для реализации проекта по реновации ветхого жилья, а также механизм взаимодействия заинтересованных сторон.

3. Настоящие Правила используются Товариществом для совместной с инвесторами реализации проектов по реновации в целях переселения жильцов ветхих домов и строительства новых жилых домов, а также иных объектов, на месте ветхого жилья.

4. Настоящие Правила основаны на принципах гласности и транспарентности и обеспечивают прозрачность процедур по определению инвестора для реализации проектов реновации ветхого жилья.

5. Настоящие Правила применимы ко всем проектам Товарищества в рамках реновации ветхого жилья.

6. Действие Настоящих Правил распространяется на все структурные подразделения Товарищества, участвующие в процессе по отбору инвесторов в рамках реализации проектов реновации ветхого жилья и их мониторингу.

Глава 2. Основные определения и сокращения

7. В настоящих Правилах применяются следующие термины, определения и сокращения:

1) **Вклады сторон** – внесение инвестором и Товариществом вкладов в совместную деятельность по реализации проекта реновации в виде денежных средств, финансируемых на принципах возвратности имущества и нематериальных ресурсов (земельный участок, право землепользование на земельный участок, жилые и нежилые площади, парковочные места, ПСД, ТЭП, переселение жителей ветхих домов, строительно-монтажные работы, административное сопровождение и т.д.), входящие в состав проекта реновации и подлежащие передаче Товариществу и Инвестору в собственность по условиям договора о совместной реализации проекта, с учетом рыночной стоимости, квартир переселенческого фонда Товарищества, кадастровой стоимости земельного участка с затратами и добавленной стоимостью Товарищества в размере актуальной ставки НК РК ;

2) **Возвратная доля Товарищества** – доля Товарищества, планируемая к получению от совместной с инвестором реализации проекта реновации, в виде **денежных средств**, жилых и нежилых площадей, парковочных мест,

подлежащие передаче Товариществу в собственность по условиям договора о совместной реализации проекта, с учетом рыночной стоимости, квартир переселенческого фонда Товарищества, кадастровой стоимости земельного участка с затратами и добавленной стоимости Товарищества в размере актуальной ставки НК РК;

3) **Доля участия Товарищества** – вклад Товарищества в проекте реновации, выраженный в процентном соотношении, в виде **денежных средств**, имущества (земельный участок, жилые и нежилые площади, парковочные места, ПСД, ТЭП, переселение жителей ветхих домов,) и нематериальных активов (право аренды земельного участка, имущественные права на обмен жилых помещений взамен сносимых, разрешительная документация, административное сопровождение), определенная на основании отчета об оценке предоставляемого Оценщика;

4) **ДСРП** – договор о совместной реализации проекта между Товариществом и Инвестором, в рамках которого определяются основные параметры Проекта реновации: сумма, сроки реализации, размеры вкладов каждой из сторон, ответственность сторон, особые условия, а также мониторинг хода реализации Проекта;

5) **Заявление** – письменное обращение Потенциального участника в адрес Товарищества о намерении участия в отборе инвесторов;

6) **Инвестор** - юридическое лицо, победитель Отбора инвесторов с которым Товарищество заключает договор о совместной реализации Проекта по реновации ветхого жилья;

7) **Интернет-ресурс Товарищества** – корпоративный сайт Товарищества, который презентует компанию, предлагает её продукты и услуги клиентам, Инвесторам, партнерам;

8) **Конкурсная документация** - пакет документов, требуемых для участия в конкурсе Потенциальных инвесторов в проекте реновации ветхого жилья;

9) **Оценщик** – физическое лицо, осуществляющее профессиональную деятельность на основании свидетельства о присвоении квалификации "оценщик", выданного палатой оценщиков, и являющееся членом одной из палат оценщиков;

10) **Оферта** - опубликованное предложение Товарищества потенциальным инвесторам для участия в конкурсе по реализации инвестиционного проекта по реновации ветхого жилья;

11) **Потенциальный инвестор** - юридическое лицо, зарегистрированное в установленном законодательством Республики Казахстан порядке, которое выступает с предложением об осуществлении Проекта реновации ветхого жилья и подавшее заявление на участие в отборе инвесторов, планирующее вложение собственных, заемных или привлеченных средств в реализацию проекта по реновации ветхого жилья;

12) **Программа реновации ветхого жилья** – Программа реновации жилища города Алматы;

13) **Объект реновации ветхого жилья** - объект, в виде локальной или комплексной застройки на земельном участке, подлежащем реновации;

14) **ПСД** – проектно-сметная документация объекта реновации;

15) **Реновация** – комплекс мер по обновлению строительных объектов, в том числе ветхих и (или) аварийных, направленный на улучшение условий их эксплуатации в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, а также приведение таких объектов в соответствие с архитектурным обликом населенного пункта путем реконструкции (капитального ремонта), реставрации или строительства, возведения новых строительных объектов со сносом ветхих и (или) аварийных строительных объектов;

16) **Соглашение о реновации** – соглашение, заключаемое между Товариществом и Инвестором, в случае реализации проекта реновации самостоятельно собственными силами и ресурсами Инвестора (все работы по реновации, включая переговоры с жителями, переселение, выкуп, снос, получение разрешительных документов, проектирование, финансирование, поставка, строительство, ввод в эксплуатацию и гарантийное обслуживание по проекту реновации);

17) **Структурные подразделения Товарищества** – подразделения, входящие в организационную структуру Товарищества с разделением функционала и компетенций;

18) **ТЭП** – технико-экономические показатели объекта реновации;

19) **Уполномоченный орган** – коллегиальный орган Товарищества, состоящий из сотрудников Товарищества, созданный приказом Председателем Правления Товарищества в целях рассмотрения заявлений/обращений Потенциальных инвесторов на участие в отборе Инвесторов и принимающий решение по их отбору;

20) **Фиксированная цена** - стоимость квадратного метра, построенного жилого и нежилого помещения, по которой Инвестор передает недвижимое имущество Товариществу.

Глава 3. Требования, предъявляемые к потенциальным инвесторам для реализации проектов реновации

8. К Потенциальным инвесторам, претендующим на участие в Проекте реновации ветхого жилья, при проведении квалификационного отбора инвесторов применяются следующие требования:

1) наличие необходимых финансовых и материальных, а также трудовых ресурсов для завершения строительства в срок (в том числе у аффилированных лиц/компаний);

2) безубыточная деятельность за последние 36 месяцев, согласно финансовой отчетности;

3) потенциальному инвестору, либо аффилированной компании потенциального инвестора, необходимо иметь опыт строительства жилых домов (жилых зданий) в совокупности не менее 2 (двух) лет, при этом количество построенных домов должно составлять не менее 20 000 квадратных метров жилых площадей, класс которых должен соответствовать классу жилого комплекса, планируемого к постройке в рамках Проекта реновации ветхого жилья;

- 4) отсутствие текущих процедур банкротства и/или ликвидации, реабилитации;
- 5) потенциальный инвестор не должен являться ответчиком в судебных разбирательствах и стороной в исполнительном производстве, которые в свою очередь, могут негативно повлиять на деятельность потенциального инвестора и/или аффилированных с ним лиц, на реализацию проекта реновации, либо на имущество, предлагаемое в качестве залогового обеспечения либо банковской гарантии;
- 6) первый руководитель и учредители не должны иметь не отбытую или непогашенную судимость по уголовным правонарушениям;
- 7) первый руководитель и учредители не признаны решением суда недееспособными;
- 8) потенциальный инвестор не состоит в перечне организаций и лиц, связанных с финансированием терроризма и экстремизма;
- 9) отсутствие отрицательной кредитной истории (просрочка не более 90 дней) за последние 2 года на дату обращения в Товарищество, а также отсутствие текущей просроченной задолженности перед банками второго уровня и/или другими финансовыми институтами;
- 10) отсутствие просроченной налоговой задолженности, а также отсутствие невзысканной задолженности по исполнительной надписи на момент подачи заявки;
- 11) документальное подтверждение наличия денежных средств, как собственных, так и заемных, для полного выкупа квартир в ветхих домах на планируемом объекте реновации и/или наличие переселенческого фонда для 100% расселения всех жильцов ветхих домов (справка с банка 2-го уровня или другой финансово-хозяйственный документ (договора, документы на квартиры переселенческого фонда и др.) в случае переселения самостоятельно инвестором;
- 12) лицензия/разрешение, выданное уполномоченным государственным органом на право выполнения работ в части деятельности, планируемой проектом;
- 13) в случае участия в отборе инвесторов временных объединений юридических лиц (консорциум), юридические лица, являющиеся участниками данного консорциума, должны в совокупности соответствовать общим квалификационным требованиям и представить оригинал или нотариально заверенные копии ДСД (консорциальное соглашение) и лицензии на право выполнения работ в части деятельности, предусмотренной ДСРП;
- 14) застройщик должен иметь достаточно средств для завершения строительства, включая наличие собственного капитала и возможность привлечения внешнего финансирования.

Глава 4. Лимиты принятия решения

9. Решение об утверждении конкурсной документации, условия сделки и заключения договорных отношений с Инвестором по проекту реновации ветхого жилья принимается уполномоченным органом в соответствии с лимитами,

установленными внутренними нормативными документами Товарищества и иными документами.

Глава 5. Конкурсная документация по отбору инвесторов

10. В целях проведения процедуры отбора инвестора для реализации Проекта реновации ветхого жилья, структурное подразделение по реновации получает от профильных структурных подразделений Товарищества следующую документацию:

1) структурным подразделением по управлению проектами предоставляются правоустанавливающие документы на земельный участок, предлагаемый Товариществом в виде вклада, ПСД (при наличии), информацию о подведении наружных сетей, ТЭП;

2) структурным подразделением по переселению предоставляется информация о наличии свободного переселенческого фонда Товарищества, необходимого для переселения жителей планируемого Проекта реновации, в случае если переселение возложено на Товарищество;

3) оценка доли участия Товарищества в Проекте реновации ветхого жилья проводится Оценщиком, согласно Закону РК «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан», и утверждается уполномоченным органом. Оценка является минимальным значением при определении возвратной доли Товарищества, которая может увеличиваться по согласованию сторон, но не ниже стоимости по отчету об оценке (в случае финансирования Товариществом Потенциального инвестора для выкупа квартир в ветхих домах на объекте реновации, Товариществом оценивается рыночная стоимость квартир, планируемых к выкупу и рассчитывается кадастровая стоимость земельного участка с затратами и добавленной стоимостью Товарищества в размере актуальной ставки НК РК).

11. Структурное подразделение по реновации после предоставления всех документов, указанных в п.10 настоящих Правил, формирует пакет конкурсной документации по предполагаемому Проекту реновации ветхого жилья с учетом размера вклада и возвратной доли Товарищества.

12. Сформированный пакет конкурсной документации структурное подразделение по реновации направляет на согласование заинтересованным структурным подразделениям Товарищества.

13. Заинтересованные структурные подразделения Товарищества, предоставляют в течение 5 (пяти) рабочих дней свои заключения по предоставленному пакету документов, при этом предлагаемые замечания и предложения должны находиться в пределах их компетенции. Замечания, предложения и рекомендации должны быть аргументированными (со ссылками на целесообразность или конкретные нормы законодательства РК, содержать четкие формулировки, предлагаемые взамен существующих).

14. Структурное подразделение по реновации после получения заключений заинтересованных структурных подразделений, указанных в п.12 настоящих

Правил, в течение 5 (пяти) рабочих дней готовит заключение и направляет на рассмотрение уполномоченного органа конкурсную документацию с учетом условий реализации Проекта реновации ветхого жилья, в том числе вклада и возвратной доли Товарищества, с описанием всех возможных рисков.

15. На основании принятого положительного решения уполномоченного органа структурное подразделение по реновации осуществляет процедуры по подготовке к проведению отбора Инвестора для реализации Проекта реновации ветхого жилья.

Глава 6. Публикация оферты о проведении конкурса по определению инвестора для реализации проекта по реновации ветхого жилья

16. После утверждения Конкурсной документации по предполагаемому Проекту реновации ветхого жилья уполномоченным органом утверждаются дата и сроки размещения объявления/оферты о проведении конкурса по определению инвестора для реализации Проекта реновации (Приложение №4).

17. Оферта публикуется на Интернет-ресурсе Товарищества структурным подразделением по информационным технологиям на основании служебной записки структурного подразделения по реновации с приложением соответствующего решения уполномоченного органа, не позднее 10 (десяти) рабочих дней до начала приёма заявок.

18. Оферта включает в себя:

- 1) полное наименование и адрес Товарищества;
- 2) описание Проекта реновации с учетом вклада Товарищества;
- 3) наличие этапов (очередей реализации проекта);
- 4) квалификационные требования, предъявляемые к Потенциальному инвестору;
- 5) место и сроки выдачи конкурсной документации Потенциальным инвесторам;
- 6) место, время и сроки (не менее 10 (десять) рабочих дней с момента публикации оферты) приема заявок Потенциальных инвесторов на участие в конкурсе.

19. Конкурсная документация по Проекту реновации может включать в себя, но не ограничиваться следующими документами, в случае если Товарищество предварительно подготовило:

- 1) эскизный проект, генеральный план застройки территории, расчёт нагрузок инженерных сетей;
- 2) исходные данные (земельный проект, архитектурно-планировочное задание, технические условия);
- 3) экспертное заключение по рабочему проекту;
- 4) технико-экономические показатели (ТЭП);
- 5) документы на земельный участок с приложениями в составе: землеустроительный проект, утверждённый проект детальной планировки или регламента застройки с основными характеристиками объекта (площади, размеры), общая характеристика участка (описание существующих объектов и

сетей на участке), с выделением объектов, подлежащих сохранению, сносу (демонтажу), выносу (перекладке), отчёт/выписка из годового финансового отчета (оценке аудиторского отчета);

б) Вклад Товарищества в Объект реновации.

20. Конкурсная документация с соответствующими приложениями может предоставляться Потенциальным инвесторам на бумажных носителях и/или на электронных носителях.

Глава 7. Приём заявлений на участие в конкурсе по отбору инвесторов

21. Потенциальному инвестору для участия в конкурсе необходимо сформировать и предоставить следующие документы:

- 1) заявление по форме согласно Приложению №1 к настоящим Правилам;
- 2) пакет документов согласно Приложению №3 к настоящим Правилам;
- 3) в случае участия дочерних либо аффилированных компаний, не имеющих достаточного опыта работы, либо денежных средств или переселенческого фонда, должны быть предоставлены документы, подтверждающие аффилированность, а также их гарантийные обязательства (поручительство) и/или банковская гарантия на сумму их вклада.

22. Заявление на участие в конкурсе по отбору инвесторов признается не соответствующим требованиям к участию в конкурсе в случаях:

- 1) несоответствия Потенциального инвестора общим квалификационным требованиям, изложенным в настоящих Правилах;
- 2) несоответствия предоставленных Потенциальным инвестором документов перечню согласно Приложению №3 настоящих Правил;
- 3) установления факта предоставления недостоверной информации Потенциальным инвестором;
- 4) отсутствия сведений касательно доли участия Потенциального инвестора в проекте.

23. Заявление Потенциального инвестора представляется в прошитом виде, с пронумерованными листами, последний лист заверяется его подписью и печатью.

24. Структурное подразделение по реновации принимает конкурсную документацию от Потенциальных инвесторов и фиксирует данные представителя в журнале регистрации.

25. Структурное подразделение по реновации в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента окончания приема заявок направляет полный пакет документов по каждому заявлению Потенциальных инвесторов, заинтересованным структурным подразделениям Товарищества в целях рассмотрения и предоставления заключения в рамках их компетенции (финансовое подразделение, подразделение правового обеспечения, подразделение бухгалтерского учета и отчетности, подразделение безопасности, подразделение по управлению проектами, подразделение по активам, подразделение по переселению, подразделение комплаенс службы). Сроки предоставления соответствующих заключений составляют 5 (пять) рабочих дней.

26. После предоставления заключений от всех заинтересованных структурных подразделений, указанных в п.25 настоящих Правил, структурное подразделение по реновации жилья готовит заключение на предмет соответствия/несоответствия Потенциальных инвесторов квалификационным требованиям согласно настоящих Правил с раскрытием информации о заявителе, финансовом состоянии, описании проекта, финансовой модели, сроками реализации и направляет пакет документов по каждому заявлению Потенциальных инвесторов на рассмотрение уполномоченного органа.

Глава 8. Проведение конкурса по отбору инвестора для реализации проекта реновации и заключение договорных отношений

27. После предоставления структурным подразделением по реновации полного пакета документов по каждому заявлению Потенциальных инвесторов с учетом заключений структурных подразделений и структурного подразделения по реновации, уполномоченным органом осуществляется отбор Инвестора для участия в Проекте реновации ветхого жилья с учетом соответствия квалификационным требованиям, согласно настоящим Правилам.

28. При рассмотрении заявлений, уполномоченный орган через структурное подразделение по реновации вправе запросить у Потенциальных инвесторов дополнительные материалы и разъяснения по предоставленным документам. Потенциальный инвестор обязан предоставить информацию в течении 5 (пяти) рабочих дней с даты получения запроса, отправленного на электронную почту, указанную в заявлении потенциального инвестора.

29. В случае предоставления заявлений на участие в отборе инвесторов двумя и более Потенциальными инвесторами с одинаковой долей участия в проекте, решение по определению Победителя принимается на основании дополнительных критериев для определения Победителя:

- 1) опыта строительства жилых домов и количество введённых в эксплуатацию жилых зданий и сооружений;
- 2) наличия переселенческого фонда для жителей ветхих домов;
- 3) наличия денежных средств для реализации проекта.

30. В случае предоставления заявления на участие в отборе инвесторов единственным Потенциальным инвестором, который соответствует квалификационным требованиям, уполномоченный орган Товарищества принимает предварительное решение в пользу единственного Потенциального участника.

31. При отсутствии заявлений на участие в отборе инвесторов, Товарищество публикует повторную оферту.

32. Потенциальные инвесторы, не прошедшие квалификационный отбор, уведомляются структурным подразделением по реновации на основании соответствующего решения уполномоченного органа, в течение 2 (двух) рабочих дней путем направления письма на официальном бланке Товарищества с указанием соответствующих причин.

33. В случае поступления инициативного обращения Инвестора на участие в проекте реновации:

1) при отсутствии в нем доли вклада Товарищества в проект, вопрос рассматривается Правлением Товарищества по заключению Соглашения о реновации, при этом, Инвестор должен соответствовать квалификационным требованиям, предъявляемым к Потенциальному участнику отбора инвесторов, частично выкупить или переселить собственников квартир ветхих домов в собственный переселенческий фонд и начать подготовку стартовой площадки для реновации;

2) если в проекте реновации имеется вклад Товарищества, то Инвестор проходит через процедуру отбора инвесторов. Допускается заключение и подписание ДСРП без прохождения процедуры отбора Инвесторов на основании решения Правления Товарищества, в рамках ранее заключенного с Инвестором Соглашения о реновации, при условии частичного или полного исполнения Графика реализации соглашения (разработка эскизного проекта, наличие проектно-изыскательных работ, совещание с жильцами и подписание Протокола согласия на снос и расселение, прохождение Градостроительного совета, выкуп, полное или частичное переселение собственников ветхих домов, оформление земельного участка, проектирование, прохождение государственной экспертизы проекта, строительно-монтажные работы).

Глава 9. Заключение Договора о совместной реализации проекта.

34. По итогам отбора инвесторов для участия в Проекте реновации, структурное подразделение по реновации готовит заключение по окончательной структуре сделки, планируемой к заключению с Инвестором, в том числе с учетом следующего:

1) обязательства Инвестора в рамках Проекта реновации должны быть обеспечены предоставлением залога в виде жилых и нежилых площадей и/или предоставлением банковской гарантии в размере не менее 3% от вклада Товарищества в Проект реновации и/или размещением денежных средств на банковском счете Товарищества (в том числе в качестве обеспечительной платы) и договором страхования гражданско-правовой ответственности (допускается как дополнительное обеспечение);

2) предоставление личных гарантий участников/акционеров Инвестора (конечных бенефициаров/собственников бизнеса) является обязательным условием независимо от предоставляемого вида обеспечения.

35. Порядок, описание и сроки возврата возвратной доли Товарищества, описание вклада Товарищества:

1) при расторжении Договора, Инвестор по согласованию сторон обязан обеспечить передачу новому инвестору результатов всех работ, имеющихся на дату расторжения за цену, равную стоимости документально подтвержденных независимой аудиторской/оценочной компанией, технического обследования выполненных работ;

2) при наличии привлечения на строительство Объекта денег дольщиков, Инвестор обязан завершить строительство очереди, по которой имеются обязательства перед ними, а по оставшимся неосвоенным очередям строительства Проекта действие Договора прекращается.

36. Структура сделки по проекту реновации согласовывается структурным подразделением по реновации с заинтересованными структурными подразделениями Товарищества (финансовое подразделение, подразделение правового обеспечения, подразделение бухгалтерского учета и отчетности, подразделение безопасности, подразделение по управлению проектами, подразделение по активам, подразделение по переселению, подразделение комплаенс службы).

37. После получения заключений заинтересованных структурных подразделений Товарищества, структурное подразделение по реновации направляет вопрос по структуре сделки по планируемому Проекту реновации с Победителем отбора инвесторов на рассмотрение уполномоченного органа.

38. Решение о заключении ДСРП с Победителем с учетом окончательной структуры сделки и других условий принимается уполномоченным органом в соответствии с лимитами, установленными внутренними нормативными документами Товарищества и иными документами. В случае превышения лимита, установленного внутренними нормативными документами Товарищества решение о заключении ДСРП направляется для рассмотрения и одобрения Наблюдательным Советом Товарищества либо Единственным участником в соответствии с Уставом Товарищества.

39. В течение 5 (пяти) рабочих дней со дня решения уполномоченного органа по заключению ДСРП с Инвестором, структурное подразделение по реновации организывает процедуру его подписания сторонами.

Глава 10. Мониторинг реализации ДСРП

40. В целях своевременного выявления рисков для Товарищества, в рамках заключенного ДСРП и минимизации возможных потерь, Товарищество в лице структурного подразделения по управлению проектами осуществляет регулярный мониторинг на ежемесячной основе исполнения условий ДСРП, в том числе на предмет:

- 1) соблюдения графика производства работ;
- 2) исполнения всех обязательств Инвестора по ДСРП перед Товариществом;
- 3) формируется отчет и подшивается в досье объекта реновации.

41. В случае, если по результатам мониторинга выявлены факторы риска реализации Проекта реновации, в том числе срыв сроков графика производства работ и/или ухудшение финансового состояния Инвестора и/или нарушение особых условий, отраженных в ДСРП ответственное структурное подразделение за мониторинг ДСРП, представляет соответствующий отчет о результатах мониторинга на рассмотрение уполномоченного органа для утверждения плана

дальнейших мероприятий, в том числе по досрочному прекращению обязательств в рамках ДСРП.

Глава 11. Антикоррупционные требования

42. При исполнении своих обязательств по ДСРП, Стороны, их аффилированные лица, работники и посредники воздерживаются от совершения, побуждения к совершению действий, нарушающих либо способствующих нарушению законодательства Республики Казахстан, в том числе в области борьбы с коррупцией, не выплачивают, не предлагают выплатить и не разрешают выплату каких-либо денежных средств или ценностей, прямо или косвенно, любым лицам, для оказания влияния на действия или решения этих лиц с целью получить какие-либо неправомерные преимущества или достичь иные неправомерные цели.

43. При исполнении своих обязательств по ДСРП, инвестор, а также его аффилированные лица, работники и посредники обязуются не совершать действия, квалифицируемые применимым законодательством, как дача или получение взятки, коммерческий подкуп, а также не совершать другие действия, нарушающие требования действующего законодательства и международных актов, направленных на противодействие легализации (отмыванию) доходов, полученных незаконным путем.

44. Стороны обязуются незамедлительно уведомить другие Стороны о любых фактах, которые могут свидетельствовать о нарушении вышеуказанных требований, а также предпринять все необходимые меры для предотвращения и устранения установленных нарушений.

Глава 12. Заключительные положения

45. Настоящие Правила вступают в силу с даты их утверждения.

46. Настоящие Правила могут быть дополнены и/или изменены только по решению Наблюдательного Совета Товарищества.

47. Настоящие Правила подлежат изменению в случае внесения изменений и дополнений в правовые акты Республики Казахстан, а также внутренние акты Товарищества.

48. Вопросы, неурегулированные настоящими Правилами решаются в порядке и на условиях, предусмотренных Уставом Товарищества и действующим законодательством РК.

49. Работники структурных подразделений Товарищества и их руководители несут ответственность за соблюдение требований настоящих Правил в пределах возложенных на них должностных обязанностей.

Приложение №1
*к Правилам отбора инвесторов
для реализации проектов
реновации ветхого жилья*

**Председателю Правления
ТОО «Предприятие капитального
строительства акимата города Алматы»**

**Заявление
на участие в отборе инвесторов для реализации проекта по реновации
ветхого жилья**

В соответствии с размещённым объявлением/офертой на сайте www.pks.kz ТОО «_____» выражает свою заинтересованность в совместной реализации проекта реновации ветхого жилья и готово осуществить необходимое финансирование по освоению участка, находящегося в между улицами _____, в _____ районе г. Алматы.

В случае признания заявления ТОО «_____» соответствующей квалификационным и иным требованиям, предусмотренными Правилами, готово принять участие в реализации проекта реновации ветхого жилья города Алматы и гарантирует, что ТОО «_____» не находится в процессе банкротства и ликвидации.

Приложение 3. (документы, подтверждающие соответствие Правилам).

Директор

М.П.

_____ Ф.И.О.

Приложение №2

*к Правилам отбора инвесторов
для реализации проектов
реновации ветхого жилья*

Анкета инвестора для реализации проекта по реновации ветхого жилья

Наименование проекта: _____

1. Информация о инвесторе:

- 1) Наименование организации (юридический статус) _____;
- 2) Адрес/контактная информация (адрес, тел, e-mail, web-site);
- 3) Дата регистрации/создания в т.ч. БИН;
- 4) ФИО, ИИН руководителя/ главного бухгалтера;
- 5) Описание финансово-производственных показателей заявителя:
 - Количество персонала;
 - Показатели финансовой отчетности за последние 3 года деятельности заявителя, а именно: выборку по годам:
 - по Балансу: долгосрочные активы, краткосрочные активы, собственный капитал, долгосрочные обязательства, краткосрочные обязательства, валюта баланса;
 - по Отчету о прибылях и убытках: доход от реализации, EBITDA, чистая прибыль.
- 6) Информация о текущих займах и обязательствах:

Кредитор	Сумма	Ставка	Срок	Ежемесячный взнос		Остаток долга	Наличие просроченной зад-ти	Целевое	Залог
				ОД	%%				

2. Описание проекта

2.1. Обоснование необходимости реализации проекта:

Описание проекта и его целей, включая новизну, уникальность, конкретное применение проекта, перспективы использования и другое;

Менеджмент (информация о компании, краткое резюме руководителя проекта)

Участие сторон в проекте:

Наименование статей	Всего расходы проекта	ТОО «ПКС»	Инвестор	Привлеченные средства

Земля				
Строительство				
Техника/оборудование				
Оборотные средства				
другое				
ИТОГО тыс. тенге				
Доля участия в проекте	100 %	%	%	%

2.2. Достигаемые результаты при реализации проекта тыс. тенге

Показатели	В месяц	В год	За весь период (кол-во лет)
Валовая выручка			
Валовое производство кол-во ед.			
Расходы производства, тенге			
Операционная прибыль			
Погашение обязательств по проекту (ОД и %)			
Прочие расходы			
Налогообложение			
Чистая прибыль			
Примечание:			

2.3 Предложения и пожелания инвестора по реализации проекта.

2.4 Условия выхода ТОО «ПКС» 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 ТОО «ПКС» объектов, являющихся активами в данном проекте и готов предоставить всю необходимую информацию, ТОО «ПКС» 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

Реестр аффилированных лиц/компаний			
Наименование компании			
БИН			
Дата			
№п/п	Ф.И.О. Дата рождения/ Наименование компании	ИНН/БИН	Доля участия (для учредителей)
1			
2			
3			
4			
5			

Директор ТОО/АО/ИП

Подпись, печать

Приложение №3
*к Правилам отбора инвесторов
для реализации проектов
реновации ветхого жилья*

**ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ,
НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ УЧАСТИЯ В ОТБОРЕ ИНВЕСТОРОВ ДЛЯ РЕАЛИЗАЦИИ
ПРОЕКТА ПО РЕНОВАЦИИ ВЕТХОГО ЖИЛЬЯ**

Наименование документа

1. Заявление на участие в отборе инвесторов для реализации проекта по реновации ветхого жилья согласно Приложению №1 к настоящим Правилам;
2. Анкета согласно Приложению №2 к настоящим Правилам;
3. Свидетельство/справка о государственной регистрации/перерегистрации юридического лица, с указанием состава учредителей; устав (со всеми изменениями и дополнениями); копии удостоверений личности учредителей, первого руководителя; приказ о назначении первого руководителя с правом подписи на финансовые и юридические документы и иные документы, подтверждающие полномочия первого руководителя, главного бухгалтера;
4. Лицензия/разрешение, выданная (выданное) уполномоченным государственным органом, в случае если осуществляемая деятельность подлежит лицензированию/требует получения разрешения; или Письмо Заявителя о том, что осуществляемая деятельность не подлежит лицензированию/не требует получения разрешения;
5. Копии правоустанавливающих документов на предлагаемое залоговое обеспечение;
6. Актуальные отчеты об оценке на имущество, предлагаемое в качестве залогового обеспечения, подготовленные независимой оценочной компанией;
7. справка о наличии/отсутствии обременений на имущество, предлагаемое в качестве залогового обеспечения;
8. Согласие на получение отчета Первого кредитного бюро на Заявителя и его учредителей сроком не ранее 30 календарных дней до даты подачи заявки;
9. Копии действующих договоров займа и залога с приложениями и графиками (при наличии);
10. Справки из обслуживающих банков о состоянии (за предыдущий год и за текущий год) ссудной задолженности; ежемесячных оборотов по банковским счетам (тенге/валюта) за период с начала предыдущего года по состоянию на текущую дату;
11. Надлежащим образом оформленное корпоративное решение / решение учредителя о реализации инвестиционного проекта и назначение уполномоченного лица на подпись договоров с Товариществом (предоставляется, при положительном решении уполномоченного органа по реализации проекта);
12. Оригинал справки установленной формы соответствующего налогового органа о наличии или отсутствии налоговой задолженности и задолженности по обязательным пенсионным взносам, обязательным профессиональным пенсионным взносам и социальным отчислениям на дату подачи заявки;
13. Бизнес – план с финансово-экономической моделью на бумажном и электронном носителях (word, excel);

14. Финансовая отчетность (оригинал на бумажном носителе и в электронном формате) за последние 3 года с приложением копий налоговых деклараций, расшифровок основных статей баланса: кредиторской и дебиторской задолженности, с указанием причины и даты возникновения кредиторской/дебиторской задолженности, расшифровка основных средств, сырья, материалов, готовой продукции, общая оборотно-сальдовая ведомость, карточки счетов 1010 и 1030 (excel). В случае промежуточного анализа между отчетными годами, предоставляется отчетность на последний отчетный квартал с предоставлением соответствующих квартальных ДНДС ф300 (при наличии);
15. Копии документов, подтверждающих наличие источников финансирования проекта (выписки с банковского счета о наличии денежных средств, решение уполномоченного органа финансовой организации об участии в финансировании проекта, договора, соглашения с партнером (партнерами) о совместной деятельности по финансированию проекта, решение участника (участников) или акционера (акционеров) об увеличении уставного капитала, иные подтверждающие документы. В случае, если источники финансирования проекта являются заемными, то необходимо представить письмо намерение о финансировании данного проекта с указанием основных условий сделки;
16. Предварительный эскизный проект (при наличии);
17. Нотариально заверенные копии актов ввода, построенных и введенных в эксплуатацию жилых зданий, и сооружений общей жилой площадью не менее 20 000 (двадцати тысяч) квадратных метров, выполненных за последние три года по строительству жилых домов или финансированию строительства в качестве заказчика (девелопера) и/или Генподрядчика;
18. Реестр аффилированных лиц Заявителя, согласно приложению №__ к настоящим Правилам (отправляю форму);
19. Решение Общего собрания участников Товарищества: об утверждении Устава, о создании и регистрации Товарищества, а также документы, подтверждающие формирование уставного капитала;
20. Справка о всех регистрационных действиях юридического лица.
Согласие на сбор, обработку и хранение персональных данных.
21. В случае участия в отборе инвесторов временных объединений юридических лиц (консорциум), юридические лица являющиеся участниками данного консорциума, должны в совокупности соответствовать общим квалификационным требованиям и представить оригинал или нотариально заверенные копии ДСД (консорциальное соглашение) и лицензии на право выполнения работ в части деятельности, предусмотренной ДСД.

Приложение №4
*к Правилам отбора инвесторов
для реализации проектов
реновации ветхого жилья*

Образец Объявление/Оферта

г.Алматы

« ____ » _____ 20__ г.

Товарищество с ограниченной ответственностью «Предприятие капитального строительства акимата города Алматы» (далее — Товарищество), расположенное по адресу: Республика Казахстан, 050040, город Алматы, Бостандыкский район, улица Байзакова 303, 1- этаж; каб. 102, e-mail _____@pks.kz; контактный телефон: 356-02-28 объявляет о проведении конкурса по отбору инвесторов для совместной реализации проекта: _____ г.Алматы».

Таблица-1.

Площадь земельного участка, га.	Размер доли участия Инвестора в инвестиционном проекте (кв.м.)	Начальный стартовый размер доли Товарищества в инвестиционном проекте, (кв.м.)

Приложение 1. Общая характеристика проекта.

1. Пакет документации предоставляется потенциальными инвесторами в отдельном запечатанном конверте до «__» _____ 202__ года включительно, по адресу: Республика Казахстан, 050040, город Алматы, Бостандыкский район, улица Байзакова 303, 1-этаж, каб. 102 с 9-00 до 18-00 часов, в рабочие дни.
2. Потенциальный инвестор должен соответствовать квалификационным требованиям и предоставить документацию согласно Правил (опубликованы на сайте Товарищества - www.pks.kz в разделе – для Инвесторов).
3. Потенциальный инвестор запечатывает заявку в конверт, на лицевой стороне которого должны быть указаны полное наименование потенциального участника, а также текст следующего содержания (заполняется потенциальным участником):
- «ЗАЯВЛЕНИЕ НА УЧАСТИЕ В ПРОЦЕДУРЕ ОТБОРА ИНВЕСТОРОВ ПО ПРОЕКТУ _____»

Не допускается представление потенциальным инвестором более одного заявления по одному проекту. В случае отказа от участия в Отборе, потенциальный инвестор обязан письменно уведомить Товарищество.

8. Конверты с заявками на участие в Отборе будут вскрываться в __-00 часов «__» _____ 202__ года, по адресу: Республика Казахстан, 00040, город Алматы, Бостандыкский район, улица Байзакова 303, 1-этаж, каб 102.

Приложение №1

к Объявлению/оферте от _____ 202__ г. Общая характеристика проекта

Проектируемые ____-этажные жилые дома с объектами обслуживания в квадрате улиц _____ в _____ районе г.Алматы»;

Количество домов (ед.): _____

Количество этажей (1 дом): _____

Количество квартир (всего): _____

Кол-во мест в автопаркинге: _____

Общая жилая площадь (квартиры): _____

Общая площадь зданий:

Коммерческая площадь (всего):

Спецификация возвратной доли Товарищества в проекте в кв.м.

	Количество комнат	Этаж	Фактическая площадь м2 не менее	Жилая площадь м2 не менее	Количество квартир не менее	Итого, площадь не менее, кв.м.
Итого	1	- - -	-	-	--	--
	2	- - -	-	-	--	--
ИТОГО					--	--
	Количество комнат	Этаж	Фактическая площадь м2 не менее	Жилая площадь м2 не менее	Количество квартир не менее	Итого, площадь не менее, кв.м.

Итого 2	1	-	--	--	--	--
	2	-	--	--	--	--
ИТОГО					--	--
ИТОГО					Квартир, ед.	Площад ь, кв.м.
					--	--

Приложение №5
*к Правилам отбора инвесторов
для реализации проектов
реновации ветхого жилья*

Протокол №
заседания уполномоченного органа
по вскрытию конвертов с Документацией участников отбора
инвесторов для реализации проектов по реновации ветхого жилья

г.Алматы

_____ 202__ г.

Организация: ТОО «Предприятие капитального строительства акимата г.Алматы» (далее – Товарищество)

Наименование проекта реновации:

Место проведения заседания уполномоченного органа: г.Алматы,
Бостандыкский район, улица Байзакова 303, 1-этаж, каб 102.

Время проведения заседания уполномоченного органа:

Открыто в __ часов 00 минут «__» _____ 2024 года

Закрыто в __ часов 00 минут «__» _____ 2024 года

Состав уполномоченного органа:

№	Ф. И. О.	Должность в организации	Роль в уполномоченном органе
1			Председатель
2			Член
3			Член
4			Член
...			
			Секретарь

Из __ членов уполномоченного органа на заседании присутствовали __ человека, отсутствовали __ человека в связи

_____ **Кворум для принятия решения имеется.**

Общая информация по лоту:

Наименование проекта	Срок реализации проекта	Место реализации проекта	примечание

Информация о потенциальных участниках отбора инвесторов для реализации проекта по реновации ветхого жилья:

Наименование потенциального участника	БИН (ИИН)/ИНН/ УНП	Адрес потенциального участника (область, город, улица, дом, квартира)	Дата и время представления заявления (по хронологии)
ТОО « _____ »			«__» _____ 20__ года, __ часов

По проекту:

Снос и строительство объектов жилищного назначения МЖК _____ в квадрате улиц _____ районе г. Алматы» представлено _____ заявлений от _____ участников.

Время и условия представления заявлений соответствует регламенту Правил, нарушений не выявлено (выявлено).

Информация о наличии (отсутствии) документов, предусмотренных конкурсной документацией:

№1. Наименование потенциального участника БИН (ИИН) / ИНН / УНП _____	
№	Наименование документа
1	

--	--

После вскрытия конвертов с заявками участников, уполномоченным органом рекомендовано изучить представленные документы на предмет соответствия квалификационным требованиям в течении 10 рабочих дней

Секретарь уполномоченного органа

Приложение №6
*к Правилам отбора инвесторов
для реализации проектов
реновации ветхого жилья*

Протокол №
**заседания уполномоченного органа по итогам отбора инвесторов для
реализации проектов по реновации ветхого жилья**

г.Алматы

_____ 20__

Организация: ТОО «Предприятие капитального строительства акимата г. Алматы» (далее – Товарищество)

Наименование объекта торга: «Снос и строительство объектов жилищного назначения МЖК ___ в квадрате улиц _____ в _____ районе г. Алматы.

Место проведения заседания уполномоченного органа: г.Алматы, Бостандыкский район, улица Байзакова 303, 1-этаж, каб.102.

Время проведения заседания:

Открыто в __ часов 00 минут «__» января 20__ года

Закрыто в __ часов 00 минут «__» января 20__ года

Состав комиссии:

№	Ф. И. О.	Должность в организации	Роль в комиссии
1			Председатель комиссии
2			Член комиссии
3			Член комиссии
4			Член комиссии
5			Секретарь комиссии

Из 5 членов уполномоченного органа на заседании присутствовали __ человека. Кворум для принятия решения имеется.

Общая информация по лоту:

Наименование потенциального участника/участников	Срок реализации проекта	Наименование проекта	Предлагаемый Инвестором размер возвратной доли Товарищества в проекте кв.м.
ТОО « _____ »	___ месяцев	«Снос и строительство объектов жилищного назначения МЖК в квадрате улиц _____ в _____ районе Алматы.»	_____ кв.м. от общей площади застраиваемых квартир _____ кв.м. от общей площади застраиваемых квартир

Заявления на участие в отборе инвесторов для реализации проектов по реновации ветхого жилья представлены следующими потенциальными инвесторами:

Наименование потенциального участника	БИН (ИИН)/ ИИНН/ УНП	Адрес потенциального инвестора (область, город, улица, дом, квартира)	Дата и время представления заявлений (по хронологии)
ТОО « _____ »			«__» __ 20__ года, __ часов __ минут
ТОО « _____ »			«__» __ 20__ года, __ часов __ минут

По проекту «Снос и строительство объектов жилищного назначения МЖК в квадрате улиц _____ в _____ районе г. Алматы» представлено __ заявление от __ инвесторов. Время и условия представления заявлений соответствует регламенту Правил, нарушений не выявлено.

Информация о дополнении документов, предусмотренных конкурсной документацией:

Наименование потенциального инвестора БИН (ИИН) / ИНН / УНП ТОО « ____ »),	
№	Наименование документа
1	
2	

Результаты голосования членов уполномоченного органа:

№п/п	ФИО члена уполномоченного органа	за	против	воздержался
1				
2				
3				
4				

Итоги голосования:

«За» - _ голоса

«Против» - _ голоса

«Воздержался» - _ голос

Решение принято ____ голосов.

Решение уполномоченного органа:

Путем рассмотрения заявлений и решением большинства голосов членов уполномоченного органа, определен **Победитель** в отборе инвесторов для реализации проекта по реновации ветхого жилья по проекту «Снос и строительство объектов жилищного назначения МЖК в квадрате улиц _____ в _____ районе г. Алматы» - ТОО « ____ »).

Структурному подразделению Товарищества, ответственному за реновацию вынести на рассмотрение и утверждение Правления Товарищества итоги отбора инвестора по Проекту реновации и заключение с Победителем (ТОО « ____ ») Договора о совместной реализации (ДСРП) по проекту «Снос и строительство объектов жилищного назначения МЖК в квадрате улиц _____ в _____ районе г. Алматы».

Состав уполномоченного органа:

Председатель уполномоченного органа

Заместитель Председателя Правления» _____

Член уполномоченного органа _____







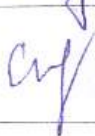

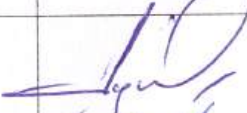


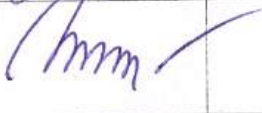

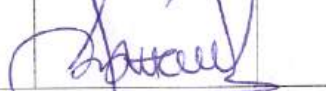
Член уполномоченного органа _____

Член уполномоченного органа _____

Секретарь уполномоченного органа _____

Секретарь уполномоченного органа

ЛИСТ СОГЛАСОВАНИЯ
К Правилам отбора инвесторов для реализации проектов
реновации ветхого жилья
ТОО «Предприятие капитального строительства
акимата города Алматы»

Должность	Ф.И.О.	Подпись	Дата
Заместитель Председателя Правления, Член Правления	Төрехан М.А.		
Заместитель Председателя Правления, Член Правления	Нұратұлы А.		
Управляющий директор, Член Правления	Жаныбек Ш.Б.		
Управляющий директор, Член Правления	Бабенов К.Б.		
Директор департамента операционной деятельности	Шабенова М.К.		
Директор департамента правового обеспечения	Макаренко Ю.С		
Директор департамента экономического анализа	Сыздыкова Р.Р.		
Главный бухгалтер-директор департамента бухгалтерского учета и отчетности	Байханова А.А.		
Директор департамента управления активами	Балагазин Е.Е.		
Директор департамента реновации	Шайкенов Ж.Т.		
Директор департамента переселения	Кнауб Н.А.		
Директор департамента управления проектами	Кантарбаев Б.Ж.		
Комплаенс офицер	Саптаев Р.С.		
Главный менеджер по безопасности	Абжанов С.		

Пронумеровано и пролинуровано
на 29 страницах

