

УТВЕРЖДЕНО
решением Наблюдательного совета
ТОО «Предприятие капитального
строительства акимата
города Алматы»
от 23 января 2025 г.
протокол № 3



Дата вступления в силу с
«23» января 2025 г.

**Правила
передачи объектов реновации
для реализации социально-значимых проектов для нужд 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	
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	3-4 стр
Глава 3. Требования, предъявляемые к участникам реализации социально-значимых проектов для нужд города	5 стр
Глава 4. Процедура оформления документации участника реализации социально-значимых проектов для нужд города	5-6 стр
Глава 5. Обязательные условия для заключения Договора о совместной реализации проекта с участником реализации социально-значимых проектов для нужд города	6-7 стр
Глава 6. Заключительные положения	7 стр
Приложение 1 – Перечень документов необходимых для заключения Договора о совместной реализации Проекта.	8-9 стр

Глава 1. Общие положения

1. Настоящие Правила передачи объектов реновации для реализации социально-значимых проектов для нужд города (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 порядок передачи Товариществом объектов реновации для реализации социально-значимых проектов для нужд города Алматы, требования к участникам, а также механизм взаимодействия заинтересованных сторон.

3. Настоящие Правила используются Товариществом как инструмент для использования объектов реновации для реализации социально-значимых проектов для нужд города Алматы на месте снесенного ветхого жилья.

4. Настоящие Правила основаны на принципах гласности и транспарентности и обеспечивают прозрачность процедур передачи Товариществом объектов реновации для реализации социально-значимых проектов для нужд города.

5. Настоящие Правила применимы к проектам Товарищества, в рамках реализации социально-значимых проектов для нужд города Алматы, обеспечивающих население города Алматы социальными объектами и инфраструктурой (образовательные и медицинские учреждения, общественные пространства и т.п).

6. Действие Настоящих Правил распространяется на все структурные подразделения Товарищества, участвующие в процессе передачи Товариществом объектов реновации для реализации социально-значимых проектов для нужд города Алматы.

Глава 2. Основные определения и сокращения

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

1) **Социально-значимый проект для нужд города (далее - Проект)** – создание совместно с Инвестором, образовательных и медицинских учреждений, общежитий, общественных пространств и прочих социальных и инфраструктурных объектов для населения в рамках базового направления Дорожной карты по реализации Программы развития города Алматы до 2025 года и среднесрочных перспектив до 2030 года;

2) **Объект реновации** – жилое или нежилое ветхое здание/помещение с земельным участком, включенное в Программу реновации жилищного фонда города Алматы или в список ветхих домов в рамках паспортизации, проведенной

КАЗНИИСА, передаваемый в виде вклада Товарищества в социально-значимый проект для нужд города;

3) **Инвестор реализации социально-значимого для города проекта (далее-Участник)** - юридическое лицо (образовательное, медицинское и иное специализированное социальное учреждение и т.д.), зарегистрированное в установленном законодательством Республики Казахстан порядке не менее 6 месяцев до подачи обращения, которое планирует вложение собственных, заемных или привлеченных средств в осуществление Проекта, обеспечивающего население города Алматы социальными объектами и инфраструктурой (образовательные и медицинские учреждения, общественные пространства и т.п) с которым Товарищество заключает договор о совместной реализации Проекта;

4) **Единственный участник Товарищества** – АО «СПК «Алматы»;

5) **Правление** – Коллегиальный исполнительный орган Товарищества, осуществляющий руководство текущей деятельностью Товарищества;

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

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

8) **Вклад Товарищества** – доля участия Товарищества в социально-значимых проектах для нужд города, в виде основных (оборотных) средств, имущества и не материальных ресурсов (земельный участок, жилые и нежилые площади, парковочные места, ПСД, ТЭП, переселение жителей ветхих домов, административное сопровождение и т.д.), определенная на основании отчета об оценочной стоимости, предоставляемого НСО, и утвержденная Правлением Товарищества;

9) **Вклады сторон** – внесение инвестором и Товариществом вкладов в реализацию социально-значимых проектов для нужд города в виде основных (оборотных) средств, имущества и не материальных ресурсов (земельный участок, жилые и нежилые площади, парковочные места, ПСД, ТЭП, переселение жителей ветхих домов, административное сопровождение и т.д.), входящие в состав проекта и подлежащие передаче Товариществу и Инвестору в собственность по условиям договора о совместной реализации проекта;

10) **Возвратная доля Товарищества** – доля Товарищества, планируемая к получению от совместной реализации проекта с участником от реализации социально-значимых проектов для нужд города, в виде **денежных средств**, жилых и нежилых площадей, парковочных мест и т.д., подлежащие передаче Товариществу в собственность по условиям договора о совместной реализации проекта;

11) **ДСРП** – договор о совместной реализации проекта между Товариществом и Участником, в рамках которого определяются основные параметры социально-значимых проектов для нужд города: сумма, сроки реализации, размеры вкладов

каждой из сторон, ответственность сторон, особые условия, а также мониторинг хода реализации Проекта.

Глава 3. Требования, предъявляемые к участникам реализации социально-значимых проектов для нужд города

8. К участникам, претендующим на участие в Проекте, применяются следующие требования:

1) опыт работы в сфере образования, здравоохранения и социального обеспечения населения совокупности не менее **5 (пяти) лет**, зарегистрированное в установленном законодательством Республики Казахстан порядке не менее 6 месяцев до подачи обращения;

2) подтвердить наличие источников финансирования;

3) отсутствие текущих процедур банкротства и/или ликвидации, реабилитации;

4) участник не должен являться стороной в судебных разбирательствах, которые, в свою очередь, могут негативно повлиять на деятельность потенциального участника и/или аффилированных с ним лиц, на реализацию Проекта, либо на имущество, предлагаемое в качестве залогового обеспечения либо банковской гарантии;

5) первый руководитель и учредители не имеют действующую или непогашенную уголовную судимость;

6) первый руководитель и учредители не признаны решением суда недееспособными;

7) участник не состоит в перечне организаций и лиц, связанных с финансированием терроризма и экстремизма;

8) 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/организациями;

9) отсутствие просроченной налоговой задолженности, а также отсутствие невзысканной задолженности по исполнительной надписи.

Глава 4. Процедура оформления документации участника реализации социально-значимых проектов для нужд города

9. В целях оформления документации Инвестора, структурное подразделение по реновации проводит следующие мероприятия:

1) получение обращения Инвестора Проекта;

2) определение объекта реновации для вклада Товарищества в Проект (правоустанавливающие документы на имущество и земельный участок, предлагаемый Товариществом в виде вклада, предоставляются структурным подразделением по управлению проектами);

3) запрос пакета юридических документов у Участника;

4) формирование пакета документов на Объект реновации (правоустанавливающие документы, оценка, использованный переселенческий фонд Товарищества, в случае расселения объекта Товариществом и т.д.);

5) проведение закупа услуг оценки доли участия Товарищества в Проекте;

6) оценка проводится Оценщиком согласно Закону Республики Казахстан «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан»;

7) структурное подразделение по реновации после предоставления всех документов готовит заключение на соответствие/несоответствие Потенциальных инвесторов квалификационным требованиям для участия в Проекте и формирует пакет документации по предполагаемому Проекту;

8) сформированный пакет документации структурное подразделение по реновации направляет на согласование заинтересованным структурным подразделениям и для получения соответствующего заключения в рамках компетенции (в обязательном порядке необходимо согласование финансового подразделения, подразделений правового обеспечения, бухгалтерского учета и отчетности, безопасности, подразделений по управлению проектами, активов, переселения и комплаенс службы);

9) заинтересованные структурные подразделения предоставляют в течение 5 (пяти) рабочих дней свои предложения, замечания, рекомендации по предоставленному пакету документов;

10) структурное подразделение по реновации после полного согласования заинтересованными структурными подразделениями пакета документов в течение 10 рабочих дней готовит заключение и вносит на рассмотрение Правления Товарищества документацию, в том числе предлагаемые условия по реализации предполагаемого Проекта, в целях принятия им соответствующего решения;

11) после принятия положительного решения Правлением Товарищества, структурное подразделение по реновации осуществляет необходимые процедуры по подготовке договора о совместной реализации проекта;

12) решения о заключении договоров о совместной реализации проектов с инвесторами для развития приоритетных направлений бизнеса (общежития, учреждения здравоохранения, учебные заведения, помещения для социального предпринимательства, производственные объекты, креативные пространства, туристические пространства, гостиницы и пр.), связанных с реализацией земельных участков под снесенными ветхими домами по Категории 2 согласно Программе реновации жилища города Алматы до 2030 года, принимается органами Товарищества в соответствии с их уставной компетенцией. Доля участия Товарищества в договорах о совместной реализации проектов определяется из рыночной стоимости земельного участка под снесенными объектами реновации, оцененного независимой оценочной компанией или стоимости не снесенного ветхого жилища, не включая затрат уполномоченной

организации на переселение. После завершения строительства приоритетного направления бизнеса, инвестор обязан выкупить долю Товарищества в установленный срок.

Глава 5. Обязательные условия для заключения Договора о совместной реализации проектов с участником реализации социально-значимых проектов для нужд города

10. Условия, закрепляемые в ДСРП:

1) Участник реализации Проекта обязан предоставить Дорожную карту реализацию Проекта и график производства работ;

2) Возврат доли вклада Товарищества должен быть определен независимой оценкой и закреплён условиями ДСРП;

3) В случае нецелевого использования вклада Товарищества или иных нарушений со стороны Участника по принятым на себя обязательствам, в ДСРП должен быть предусмотрен единовременный штраф или пеня, а также обязательство Инвестора обеспечить досрочный возврат вклада Товарищества;

4) Любые изменения и дополнения к ДСРП рассматриваются и утверждаются решением Правления Товарищества и оформляются в виде дополнительного соглашения, подписываются всеми сторонами, скрепляются печатями и являются его неотъемлемыми частями;

5) ни одна из сторон не вправе уступать свои права и/или обязательства по ДСРП третьим лицам, без предварительного письменного согласия другой стороны;

6) решение о досрочном прекращении действия ДСРП подлежит рассмотрению Правлением Товарищества;

7) вклады в Проект со стороны Инвестора и Товарищества предусматриваются ДСРП;

8) в случае отставания от графика производства работ, структурное подразделение по реновации вправе в одностороннем порядке инициировать процедуру расторжения ДСРП;

9) Участник после ввода в эксплуатацию построенного объекта, согласно ДСРП, передает возвратную долю в виде денежных средств или имущества в собственность Товарищества.

Глава 6. Заключительные положения

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

12. Настоящие Правила могут быть дополнены и/или изменены только по решению Наблюдательного совета Товарищества.

13. Настоящие Правила по истечению 2 (двух) лет с даты утверждения, в последующем 1 (один) раз в 2 (два) года подлежат обязательной ревизии на соответствие законодательству РК, внутренним процессам и внутренним нормативным документам Товарищества.

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

15. 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 передачи объектов
реновации ТОО «Предприятие капитального
строительства акимата города Алматы»
для реализации социально-значимых
проектов для нужд города*

Перечень документов необходимых для заключения Договора о совместной реализации Проекта.

Сторона Договора о совместной реализации проекта по передаче объектов реновации для реализации социально-значимых проектов для нужд города строительству общежитий для студентов (далее - Договор) должна соответствовать следующим требованиям:

- наличие необходимых финансовых или материальных, трудовых ресурсов для реализации проекта (в том числе у аффилированных лиц);
- иметь безубыточную деятельность как минимум в один год из последних двух лет согласно финансовой отчётности, подтверждённой аудиторским заключением;
- подтвердить наличие источников финансирования;
- подтвердить отсутствие налоговой задолженности;
- не подлежать процедуре банкротства и/или ликвидации/реабилитации; (в произвольной форме за подписью первого руководителя).

Перечень документов для участия в проекте реновации:

- копия свидетельства о государственной регистрации юридического лица либо справка о зарегистрированном юридическом лице, филиале;
- копия устава юридического лица (при наличии), решение и приказ уполномоченного органа юридического лица о назначении исполнительного органа; иные документы, подтверждающие полномочия исполнительного органа;
- оригиналы справки с банка или филиала банка с подписью и печатью, в котором обслуживается сторона Договора, об отсутствии у стороны Договора просроченной задолженности по всем видам обязательств, длящихся более трёх месяцев, предшествующих дате выдачи справки, перед банком или филиалом банка согласно Типовому плану счетов бухгалтерского учёта в банках второго уровня и ипотечных компаниях, утверждённому постановлением Правления Национального Банка Республики Казахстан, (в случае, если потенциальный инвестор является клиентом нескольких банков второго уровня или филиалов, а так же иностранного банка, данная справка представляется от каждого из таких банков). Справка должна быть выдана не ранее одного месяца, предшествующего дате подписания Договора. При предоставлении справки от филиала банка прикладывается доверенность на подписанта о праве подписи документов;

- документы, подтверждающие наличие источников финансовых средств, достаточных для возведения социально-значимых проектов для нужд города, но не менее 30% от сметной стоимости объекта строительства, при этом подтверждающими документами являются:


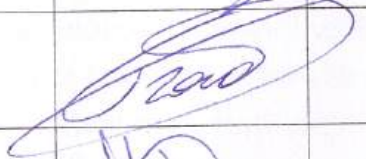
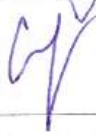

а) денежные средства, банковская гарантия о наличии средств, открытая кредитная линия с оригиналом договора о кредитовании с целевым назначением и остатком по ней или отработанный кредитным комитетом банком второго уровня предкредитная заявка с указанием одобрения кредита в будущем с описанием отлагательных условий, для реализации проекта в совместной деятельности с ТОО «ПКС»;

б) оригиналы справок из обслуживающих банков о наличии счета и отсутствии просроченной ссудной задолженности;

- оригинал справки установленной формы соответствующего налогового органа об отсутствии налоговой задолженности и задолженности по обязательным пенсионным взносам, обязательным профессиональным пенсионным взносам и социальным отчислениям более, чем за три месяца (за исключением случаев, когда срок уплаты отсрочен в соответствии с законодательством Республики Казахстан), либо о наличии налоговой задолженности и задолженности по обязательным пенсионным взносам, обязательным профессиональным пенсионным взносам и социальным отчислениям менее одного тенге, выданной не ранее одного месяца, предшествующего дате заключения Договора;

- Заверенная копия проведенного за последние два года аудиторского отчёта, составленного в соответствии с Международными и национальными стандартами финансовой отчётности и бухгалтерского учета.

ЛИСТ СОГЛАСОВАНИЯ
к Правилам передачи объектов реновации
для реализации социально-значимых проектов
для нужд 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 оценки и реализации активов	Балагазин Е.Е.		
Директор департамента реновации	Шайкенов Ж.Т.		
Директор департамента переселения	Кнауб Н.А.		
Директор департамента управления проектами	Кантарбаев Б.Ж.	