

**Утверждены
решением заседания правления
АО «СПК Алматы»
№ 32 от 05 октября 2018 г.**

_____ **М. Азирбаев**

ПРАВИЛА ОТБОРА ИНВЕСТОРОВ

Алматы 2018 год.

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

В настоящих Правилах отбора инвесторов используются следующие термины и определения, применяемые как в единственном, так и во множественном числе.

Правила – настоящие Правила отбора инвесторов;

Общество – АО «Социально-предпринимательская корпорация «Алматы»;

Уполномоченная организация – организация, уполномоченная Обществом на осуществление процедур по отбору инвесторов;

Лот – объект торга;

Прямые переговоры – коммуникация между сторонами для достижения определенных настоящими Правилами целей;

Потенциальный участник - юридическое лицо, зарегистрированное в установленном законодательством Республики Казахстан порядке и подавшее заявку на участие в отборе инвесторов;

Заявка – письменное обращение о намерении участия в отборе инвесторов, направляемое Потенциальными участниками в Уполномоченную организацию;

Обращение – письмо, направляемое в Уполномоченную организацию Потенциальным участником;

Объявление/Оферта – предложение Потенциальным участникам;

Комиссия – коллегиальный орган, рассматривающий заявки Потенциальных участников и принимающий решение по отбору Инвесторов;

Аукционист - работник, назначенный приказом первого руководителя Уполномоченной организации на проведение Аукциона;

Документация – комплект документов, прилагаемый к Оферте;

Участник аукциона – юридическое лицо, зарегистрированное в установленном законодательством Республики Казахстан порядке, допущенное к Аукциону;

НОК – независимая оценочная компания;

Начальная (стартовая) цена – цена лота, определенная на основании отчета об оценочной стоимости, предоставляемого НОК;

Шаг аукциона – интервал увеличения стоимости Лота, устанавливаемый Уполномоченной организацией;

Победитель – Инвестор, получивший право на реализацию Лота в соответствии с настоящими Правилами;

Инвестор – субъект предпринимательской деятельности, осуществляющий вложение собственных, заемных или привлеченных средств в реализацию Лота;

Запрос ценовых предложений – процедура, представляющая собой конкурентный способ выбора Инвестора, победителем которого признается участник, предложивший лучшие условия для участия в реализации Лота;

Инициативное обращение инвестора – письменное обращение Инвестора о готовности осуществить финансирование Лота Уполномоченной организации;

Консорциум - временный добровольный равноправный союз (объединение) на основе договора о совместной хозяйственной деятельности.

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

2.1. Настоящие Правила разработаны в целях отбора Инвесторов, отвечающих изложенным в них требованиям.

2.2. Уполномоченная организация несет ответственность за полноту, качество и своевременность подготовки и предоставления Документации, а также всестороннее выполнение прочих своих функций в строгом соответствии с требованиями настоящих Правил.

3. УТВЕРЖДЕНИЕ СОСТАВА КОМИССИИ, СЕКРЕТАРЯ И АУКЦИОНИСТА

3.1. Приказом первого руководителя Уполномоченной организации определяется и утверждается состав Комиссии, председатель Комиссии и секретарь.

3.2. Председателем Комиссии назначается работник, занимающий должность не ниже заместителя первого руководителя Уполномоченной организации.

3.3. В функции председателя Комиссии входит общее руководство работой Комиссии, включая организацию и проведение заседаний.

3.4. Количество членов Комиссии, включая председателя, должно быть нечетным и не менее пяти человек. Рассмотрение заявок/обращений Потенциальных участников Комиссией и определения ею инвесторов считается законным в случае присутствия на заседании Комиссии не менее 2/3 от ее состава.

3.5. Члены Комиссии лично принимают участие в рассмотрении заявок Потенциальных участников на участие в отборе инвесторов. Отбор участников производится на основании голосования всеми членами Комиссии, при этом передача права голоса членом Комиссии третьим лицам или другим членам Комиссии не допускается. Секретарь Комиссии не является членом Комиссии и не имеет права голоса.

3.6. В функции Секретаря комиссии входит:

3.6.1. *выдача документации Потенциальным участникам;*

3.6.2. *приём и учёт заявок на участие в отборе инвесторов;*

3.6.3. *организация заседаний Комиссии, обеспечение ее членов документами, определёнными настоящими Правилами и необходимыми для рассмотрения заявок;*

3.6.4. *составление протоколов заседаний Комиссии и размещение их на Интернет-ресурсе Уполномоченной организации;*

3.6.5. *организация и проведение Аукциона;*

3.6.6. *иные функции, возникающие при исполнении настоящих Правил.*

4. ОБЩИЕ КВАЛИФИКАЦИОННЫЕ ТРЕБОВАНИЯ К ПОТЕНЦИАЛЬНОМУ УЧАСТНИКУ

4.1. Потенциальный участник, подавший заявку на участие в отборе инвесторов, должен соответствовать следующим квалификационным требованиям:

1) *обладать правоспособностью;*

2) *иметь опыт строительства жилых домов (жилых зданий) в совокупности не менее пяти лет, при этом общая жилая площадь построенных и введенных в эксплуатацию жилых зданий и сооружений должна быть не менее 18000 (восемнадцать тысяч) квадратных метров;*

3) *иметь безубыточную деятельность за последние два года согласно финансовой отчетности, подтвержденной аудиторским заключением;*

4) *подтвердить наличие источников финансирования;*

5) *не иметь налоговой задолженности;*

6) *не подлежать процедуре банкротства и/или ликвидации;*

4.2. Перечень документов, предоставляемых Потенциальным участником в подтверждение его соответствия общим квалификационным требованиям:

1) 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.

2) Оригиналы справки с банка или филиала банка с подписью и печатью, в котором обслуживается Потенциальный участник, об отсутствии у Потенциального участника 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 вскрытия конверта с заявкой.

3) Документы, подтверждающие наличие источников финансовых средств, достаточных для возведения каркаса, но не менее 30% от его стоимости, в соответствии с условиями Лота.

4) 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 вскрытия конверта с заявкой.

5) Заверенная копия проведённого за последние два года аудиторского отчёта, составленного в соответствии с Международными стандартами финансовой отчётности и стандартами проведения аудита финансовой отчётности;

6) Нотариально заверенные копии актов ввода построенных и введённых в эксплуатацию жилых зданий и сооружений общей жилой площадью **не менее 18000** (восемнадцать тысяч) квадратных метров, выполненных за последние пять лет по строительству жилых домов или финансированию строительства в качестве заказчика (девелопера);

4.3. В случае участия в отборе инвесторов временных объединений юридических лиц (консорциум), юридические лица, являющиеся участниками данного консорциума, должны в совокупности соответствовать общим квалификационным требованиям, установленным ст. 4 настоящих Правил и дополнительно предоставить следующие документы:

1) *договор о совместной хозяйственной деятельности, заключенный между членами юридических лиц (консорциальное соглашение);*

2) *лицензии на право выполнения работ в части деятельности, предусмотренной договором о совместной хозяйственной деятельности (в случае если, один из участников консорциума является подрядной организацией).*

5. УТВЕРЖДЕНИЕ ДОКУМЕНТАЦИИ, РАЗМЕЩЕНИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ/ОФЕРТЫ ОБ ОТБОРЕ ИНВЕСТОРОВ

5.1. Приказом руководителя Уполномоченной организации утверждаются следующие мероприятия:

5.1.1. *дата и сроки размещения объявления/оферты;*

5.1.2. *сроки приёма заявок от Потенциальных участников;*

5.1.3. *документация.*

5.2. Документация может включать в себя, но не ограничивается следующими документами:

- 1) *эскизный проект, генеральный план застройки территории, расчёт нагрузок инженерных сетей;*
- 2) *исходные данные (ЗП, АПЗ, ТУ);*
- 3) *проектно-сметную документацию;*
- 4) *экспертное заключение по рабочему проекту;*
- 5) *техико-экономические показатели;*
- 6) *паспорт земельного участка с приложениями в составе:*
 - а) *наличие утверждённого проекта детальной планировки или регламента застройки с основными характеристиками объекта (площади, размеры);*
 - б) *общая характеристика участка (описание существующих объектов и сетей на участке), с выделением объектов, подлежащих сохранению, сносу (демонтажу), выносу (перекладке);*
- 7) *отчёт/выписка из отчёта об оценке НОК;*
- 8) *начальная (стартовая) цена Лота;*
- 9) *объявление/оферта;*

Документация с соответствующими приложениями может предоставляться как на бумажных, так и на электронных носителях.

5.3. Объявление/оферта об отборе инвесторов включает в себя:

- 1) *полное наименование и адрес Уполномоченной организации;*
- 2) *место и окончательные сроки предоставления заявок Потенциальными участниками на участие в отборе инвесторов, при этом приём заявок осуществляется в срок не менее 15 календарных дней с момента размещения объявления/оферты, а окончательные сроки принятия заявок указываются в оферте/объявлении;*
- 3) *наличие этапности;*
- 4) *описание Лота;*
- 5) *квалификационные требования, предъявляемые к Потенциальному участнику;*
- 6) *документация по Лоту.*

5.4. Объявление/оферта об отборе инвесторов размещается на Интернет-ресурсе Уполномоченной организации и/или в других СМИ не позднее 3 (трёх) календарных дней до начала приёма заявок.

5.5. Уполномоченная организация вправе направить Потенциальным участникам уведомления о размещении объявления для последующего проведения отбора инвесторов.

5.6. Секретарь комиссии обеспечивает предоставление Документации потенциальным участникам и фиксирует данные получателя в специальном журнале регистрации.

6. ПРИЁМ ЗАЯВОК НА УЧАСТИЕ В ОТБОРЕ ИНВЕСТОРОВ

6.1. Потенциальный участник запечатывает в конверт заявку и направляет ее в Уполномоченную организацию в течение срока, установленного в объявлении/оферте.

6.2. Заявка Потенциального участника представляется в прошитом виде, с пронумерованными листами, последний лист заверяется его подписью и печатью. Потенциальные участники запечатывают заявки в конверты, на лицевой стороне которого должна содержаться следующая информация:

- 1) *полное наименование Потенциального участника;*

- 2) *полное наименование Уполномоченной организации;*
- 3) *наименование Лота;*
- 4) *почтовый адрес Уполномоченной организации;*
- 5) *время вскрытия конвертов с заявками;*
- 6) *согласие на участие в отборе инвесторов с указанием условий реализации лота, при этом цена лота не может быть менее указанной в объявлении;*
- 7) *документы, подтверждающие соответствие Потенциального участника квалификационным требованиям.*

6.3. Процедура вскрытия конвертов Потенциальных участников проводится по указанным в объявлении/оферте времени и месте. При вскрытии конвертов с заявками Комиссия фиксирует все приложенные документы.

6.4. В случае предоставления заявки единственным Потенциальным участником на участие в отборе инвесторов, его конверт вскрывается по основаниям, предусмотренным настоящими Правилами.

6.5. Первые руководители и/или представители потенциальных участников (по доверенности), представивших конверты с заявками на участие в отборе инвесторов, имеют право присутствовать при проведении процедуры вскрытия конвертов.

6.6. По окончании процедуры вскрытия конвертов секретарь Комиссии составляет протокол вскрытия конвертов, который подписывается всеми членами и секретарём Комиссии и размещается на Интернет-ресурсе Уполномоченной организации и/или в других СМИ в течение 5 (пяти) календарных дней со дня его подписания.

7. КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ ОТБОР

7.1. В течение 10 (десяти) рабочих дней с момента вскрытия конвертов с заявками, Комиссия должна проверить приложенные документы на соответствие квалификационным требованиям.

7.2. При рассмотрении заявок Комиссия вправе в письменной форме запросить у Потенциальных участников дополнительные материалы и разъяснения по предоставленным документам в установленные Комиссией сроки.

7.3. Заявки на участие в отборе инвесторов признаются не соответствующими квалификационным требованиям в случаях:

1) несоответствия Потенциального участника общим квалификационным требованиям, изложенным в настоящих Правилах;

2) несоответствия предоставленных Потенциальным участником документов перечню, указанному в п. 4.2. настоящих Правил;

3) установления факта предоставления недостоверной информации;

7.4. Комиссия рассматривает заявку как отвечающую квалификационным требованиям, если в ней присутствуют грамматические или арифметические ошибки, которые можно исправить, не затрагивая существа предоставленной заявки.

7.5. По результатам рассмотрения заявок, Комиссия определяет способ отбора Инвестора.

7.6. В случае предоставления на один Лот двух и более заявок, Комиссией составляется протокол допуска/не допуска к участию в аукционе в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней со дня завершения рассмотрения заявок.

7.7. В случае предоставления одной заявки, Комиссией не позднее 5 (пяти) рабочих дней со дня завершения ее рассмотрения составляется протокол допуска/не допуска к прямым переговорам.

7.8. Протокол допуска к аукциону и/или допуска к прямым переговорам, с указанием причин соответствия/несоответствия требованиям, подписывается всеми присутствующими членами и секретарем Комиссии, а затем размещается на Интернет-ресурсе Уполномоченной организации и/или в других СМИ в течение 5 (пяти) календарных дней со дня подписания соответствующего протокола.

8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПОСОБА ОТБОРА ИНВЕСТОРА

8.1. В случае предоставления заявки на участие в отборе инвесторов единственным Потенциальным участником, Уполномоченная организация осуществляет прямые переговоры.

8.2. В случае предоставления заявок на участие в отборе инвесторов двумя и более Потенциальными участниками, Уполномоченная организация проводит аукцион в соответствии со ст. 11 настоящих Правил.

8.3. При отсутствии заявок на участие в отборе инвесторов, Уполномоченная организация вправе запросить ценовые предложения Инвесторов путем направления оферты и размещения ее на Интернет-ресурсе Уполномоченной организации.

Принявший условия оферты Инвестор в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента ее размещения на Интернет-ресурсе Уполномоченной организации, предоставляет заявку (ценовое предложение). В случае отсутствия таких заявок Уполномоченная компания вправе исполнить лот самостоятельно.

8.4. В случае обращения в Уполномоченную организацию Потенциального участника, имеющего заключение градостроительного/технического совета, а также подтвержденные финансовые затраты по освоению участка, обращение выносится на рассмотрение Комиссии в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты поступления обращения и рассматривается по основаниям, предусмотренным ст. 7 настоящих Правил.

8.5. При поступлении инициативного обращения инвестора в Уполномоченную организацию, готового оказать финансирование частично или полностью, оно выносится на рассмотрение Комиссии в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты поступления и рассматривается по основаниям, предусмотренным ст. 7 настоящих Правил, при этом такой инвестор должен соответствовать квалификационным требованиям, предусмотренным пп. 1, 2, 3, 6 п. 4.1. ст. 4 настоящих Правил, после чего составляется протокол допуска/не допуска к прямым переговорам.

9. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ПРЯМЫХ ПЕРЕГОВОРОВ

9.1. Уполномоченная организация осуществляет прямые переговоры с Потенциальным участником, подавшим единственную заявку в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания Комиссией протокола допуска.

9.2. В случае признания аукциона несостоявшимся, а также отсутствия заявок на участие в отборе инвесторов, Уполномоченная организация вправе запросить ценовые предложения Инвесторов путем направления оферты и размещением ее на своем Интернет-ресурсе, в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания протокола итогов аукциона и/или истечения срока приема заявок на участие в отборе инвесторов.

9.3. Потенциальные участники, принявшие оферту, в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты ее размещения на Интернет-ресурсе Уполномоченной организации, направляют в адрес Уполномоченной организации свое предложение, которое не может быть менее предложения, изложенного в оферте/объявлении.

9.4. Комиссия рассматривает предложения Потенциальных участников в течение 3 (трех) рабочих дней, по результатам рассмотрения которых определяется Инвестор.

10. РАЗМЕЩЕНИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ О ПРОВЕДЕНИИ АУКЦИОНА

10.1. Объявление о проведении Аукциона размещается на Интернет-ресурсе Уполномоченной организации и направляется Потенциальному участнику, допущенному к Аукциону, не позднее 5 (пяти) календарных дней до даты проведения Аукциона;

10.2. Объявление о проведении Аукциона включает в себя:

- 1) *Полное наименование и адрес Уполномоченной организации, которая проводит Аукцион;*
- 2) *Наименование Лота;*
- 3) *Место и время проведения Аукциона.*

11. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ АУКЦИОНА

11.1. Регистрация Участников аукциона производится Аукционистом путём занесения информации в регистрационный журнал в день проведения аукциона и заканчивается за 1 (один) час до начала аукциона. При регистрации Участникам аукциона присваивается индивидуальный номер. Использование индивидуального номера другим лицом в процессе аукциона запрещается.

11.2. Аукцион начинается с объявления Аукционистом правил его проведения, начальной (стартовой) цены, шага изменения цены и метода проведения Аукциона;

11.3. Очерёдность Лотов должна соответствовать порядку, установленному в объявлении о проведении Аукциона;

11.4. Участники Аукциона и присутствующие на Аукционе лица не имеют права каким-либо образом влиять на ход аукциона или нарушать объявленные Аукционистом правила его проведения. В противном случае указанные лица могут быть удалены Аукционистом из зала проведения аукциона;

11.5. Торги проводятся по Английскому методу.

11.6. Аукционист объявляет начальную (стартовую) цену и шаг Аукциона. Поднятием номера участники Аукциона повышают цену на установленный шаг Аукциона и предлагают большую цену. При этом Аукционист каждый раз объявляет индивидуальный номер Участника аукциона и закрепляет цену, предлагая её повысить. Аукцион проходит до последней, наивысшей предложенной цены за Лот. Аукционист трижды повторяет последнюю цену и при отсутствии других поднятых номеров с ударом молотка объявляет Победителя Аукциона.

11.7. Участник Аукциона, предложивший наиболее высокую цену за Лот, объявляется Победителем Аукциона.

11.8. Аукцион считается состоявшимся только в том случае, если хотя бы один Участник Аукциона повысил начальную (стартовую) цену не менее чем на один шаг Аукциона.

11.9. Результаты Аукциона оформляются протоколом, который подписывается всеми членами Комиссии в течение 3 (трёх) рабочих дней со дня проведения Аукциона. Протокол о результатах Аукциона составляется в одном экземпляре, который остаётся в Уполномоченной организации, копия передаётся Победителю Аукциона и имеет силу предварительного договора.

11.10. В случае признания Аукциона по соответствующему Лоту не состоявшимся, Уполномоченная организация вправе по данному лоту повторно

осуществить выбор Инвестора для реализации лота в соответствии с настоящими Правилами или исполнить указанный Лот самостоятельно.

12. ОФОРМЛЕНИЕ СДЕЛКИ

12.1. По истечению срока, указанного в п. 9.1. ст. 9 Правил, Уполномоченная организация направляет Инвестору проект договора, который подписывается им в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты его получения.

При несогласии Инвестора с условиями направленного договора, предоставляется протокол разногласий, рассматриваемый Уполномоченной организацией в течении 5 (пяти) рабочих дней.

В случае уклонения от подписания Инвестором договора, Уполномоченная организация вправе осуществить процедуры, предусмотренные п. 9.2. ст. 9 настоящих Правил.

12.2. В течение 5 (пяти) рабочих дней со дня размещения протокола итогов Аукциона, Инвестору направляется для подписания проект договора, который он обязан подписать в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня его получения.

При несогласии Инвестора с условиями направленного договора, предоставляется протокол разногласий, рассматриваемый Уполномоченной организацией в течении 5 (пяти) рабочих дней.

В случае уклонения от подписания договора, право на заключение и исполнение сделки переходит к следующему после Инвестора Участнику аукциона, предложившему наибольшую цену за Лот, а в случае отказа такого Участника аукциона, Лот будет реализовываться в соответствии с п. 8.3. ст. 8 настоящих Правил.

12.3. Инвестор в качестве обеспечения исполнения обязательств по заключённому договору предоставляет в Уполномоченную организацию банковскую гарантию или размещает денежные средства на банковском счёте Уполномоченной организации.

Если Лотом предусмотрена поэтапная реализация (указывается в оферте/объявлении), обеспечение исполнения обязательств по заключённому договору предоставляется Инвестором по каждому этапу отдельно (этапность реализации Лота указывается в заявке Инвестора), при этом сумма обеспечения исполнения обязательств по заключённому договору в совокупности должна покрывать размер доли Уполномоченной организации.

Срок предоставления Инвестором обеспечения исполнения обязательств по заключённому договору по каждому из этапов не должен превышать 40 (сорок) календарных дней с даты заключения соответствующей сделки.

12.4. В случае уклонения Победителя аукциона от внесения обеспечения исполнения обязательств по заключённому договору, право на заключение и исполнение аукционной сделки переходит к следующему после Победителя Участнику аукциона, предложившему наибольшую цену за Лот, в случае уклонения такого Участника аукциона от исполнения аукционной сделки, Лот будет реализовываться в соответствии с п. 8.3. ст. 8 настоящих Правил.

12.5. В случае нарушения условий договора, возврат обеспечения исполнения, предусмотренного п. 12.3. ст. 12 настоящих Правил, не осуществляется.

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

13.1. Настоящие Правила вступают в силу с момента утверждения.

13.2. Внесение изменений и/или дополнений в Правила осуществляется решением Общества.