

Утверждена
решением Правления
АО «Samruk-Kazyna Construction»
от «___»_____ 2022 года
№_____

**Порядок
отбора и рассмотрения инвестиционных проектов
АО «Samruk-Kazyna Construction»
в сфере реновации ветхого и аварийного жилья**

г.Нур-Султан, 2022 год

Глава 1. Общие положения

1. Настоящий Порядок отбора и рассмотрения инвестиционных проектов АО «Samruk-Kazyna Construction» в сфере реновации ветхого и аварийного жилья (далее – Порядок) определяет критерии по отбору инвестиционных проектов, рассмотрения заявок от частных партнеров (застройщик/заявитель/генеральный подрядчик) для совместной реализации инвестиционных проектов, требования к контрагентам, кредитным рискам, описание полного бизнес-процесса по инвестиционной деятельности Общества, в соответствии с Корпоративным стандартом инвестиционной деятельности АО «Самрук-Казына», утвержденным решением Правления АО «Самрук-Казына» от 17 марта 2020 года № 09/20; Инвестиционной политикой АО «Самрук-Казына», утвержденной решением Совета директоров АО «Самрук-Казына» от 03 июля 2019 года №161.

2. Настоящий Порядок разработан с целью участия Общества в программах реновации ветхого (аварийного) жилья в городах Республики Казахстан для создания конкурентной среды среди застройщиков, а также поддержки развивающихся и перспективных застройщиков.

3. Процесс отбора и рассмотрения инвестиционных проектов в сфере реновации ветхого и аварийного жилья осуществляется с использованием Матрицы рисков и контролей согласно Приложению № 2 к настоящему Порядку.

4. Используемые определения:

Единственный акционер Общества и (или) Фонд – АО «Фонд национального благосостояния «Самрук-Казына»;

Общество – АО «Samruk-Kazyna Construction»;

Генеральный подрядчик – физическое или юридическое лицо, имеющее лицензию на осуществление соответствующих видов архитектурной, градостроительной и (или) строительной деятельности на территории Республики Казахстан;

Частный партнер (Застройщик/Заявитель/Генеральный подрядчик) – физическое или юридическое лицо, осуществляющее деятельность по организации проектирования строительства жилых/коммерческих зданий за счет собственных и (или) привлеченных средств, иных источников, не противоречащих законодательству Республики Казахстан;

Земельный участок – земельный участок, требуемый для реализации проекта по программе реновации, который может быть выделен местным исполнительным органом, выкуплен Заявителем, Третьим лицом или Обществом – в этом случае земельный участок будет считаться вложением Общества в проект.

Инвестиционный комитет Общества – постоянно действующий консультативно-совещательный орган при Правлении Общества, деятельность которого регулируется Положением об Инвестиционном комитете Общества, утвержденным решением Правления Общества № 51/2019 от 20 декабря 2019 года;

Значимые инвестиционные проекты – инвестиционные проекты Общества, выносимые на рассмотрение Рекомендательного органа Фонда и соответствующие как минимум одному из критериев значимости, определенных в пункте 22 главы 4 настоящего Порядка.

Крупные инвестиционные проекты – инвестиционные проекты, определенные одним или несколькими из следующих принципов:

- инвестиционные проекты, где Общество инвестирует 10 427 703 100 (десять миллиардов четыреста двадцать семь миллионов семьсот три тысячи сто) тенге и более, согласно подпункту 1 пункта 44 Устава Общества;

- инвестиционные проекты, общая стоимость которых превышает пороговый уровень от консолидированного собственного капитала Общества, согласно определению в пункте 20 Корпоративного стандарта инвестиционной деятельности

АО «Самрук-Қазына» и юридических лиц, более пятьюдесятью процентами голосующих акций (долей участия) которых прямо или косвенно владеет АО «Самрук-Қазына», с утвержденными изменениями Правления АО «ФНБ «Самрук-Қазына» от 24.02.2022 года;

- инвестиционные проекты в рамках государственных программ, программ Правительства РК;

- социально-значимые и/или индустриально-инновационные инвестиционные проекты, иницируемые единственным акционером Фонда и одобренные органами управления Фонда;

- инвестиционные проекты с использованием средств Республиканского бюджета (согласно статьи 183 Закона Республики Казахстан «О государственном имуществе») и Национального Фонда.

Инициатор – структурное подразделение Общества ответственное за отбор и сопровождение инвестиционных проектов, до заключения договора об инвестировании в строительство;

Структурные подразделения Общества – структурные подразделения Общества по вопросам проектирования и строительства, безопасности, рискам, реализации и мониторинга активов, правовому сопровождению и иные заинтересованные структурные подразделения Общества, участвующие в рассмотрении проектов;

Помещение – жилые, нежилые, коммерческие помещения;

Жилое помещение (квартира) — отдельное помещение, предназначенное и используемое для постоянного проживания, включающее как жилую площадь, так и нежилую площадь жилища;

Нежилое (коммерческое) помещение — отдельное помещение, используемое для иных целей, чем постоянное проживание (магазин, кафе, мастерская, контора, машиноместа (паркинги) и другое), за исключением частей объекта, являющихся общим имуществом;

Незавершенное строительство — объект строительства, не принятый в установленном порядке для ввода в эксплуатацию и не используемый по назначению (проживание, оказание услуг, выпуск продукции, получение прибыли и другие виды эксплуатации);

Третьи лица – физические и юридические лица, местный исполнительный орган, участвующие в реализации проекта, путем предоставления соответствующего права на земельный участок. Стоимость Земельного участка в проекте будет считаться вкладом Третьего лица, предоставившего право на земельный участок.

ROI (доходность инвестиций) – коэффициент доходности, рассчитываемый, как соотношение чистых доходов от инвестиций (включая полученные дивиденды) к всего инвестициям, минус 1;

NPV (чистая приведенная стоимость) – чистый денежный поток владельцам собственного капитала по проекту, дисконтируемый по соответствующей ставке требуемой доходности на собственный капитал по проекту;

IRR (внутренняя норма доходности) – ставка дисконтирования, выраженная в процентах, при которой Чистая приведенная стоимость проекта равняется нулю.

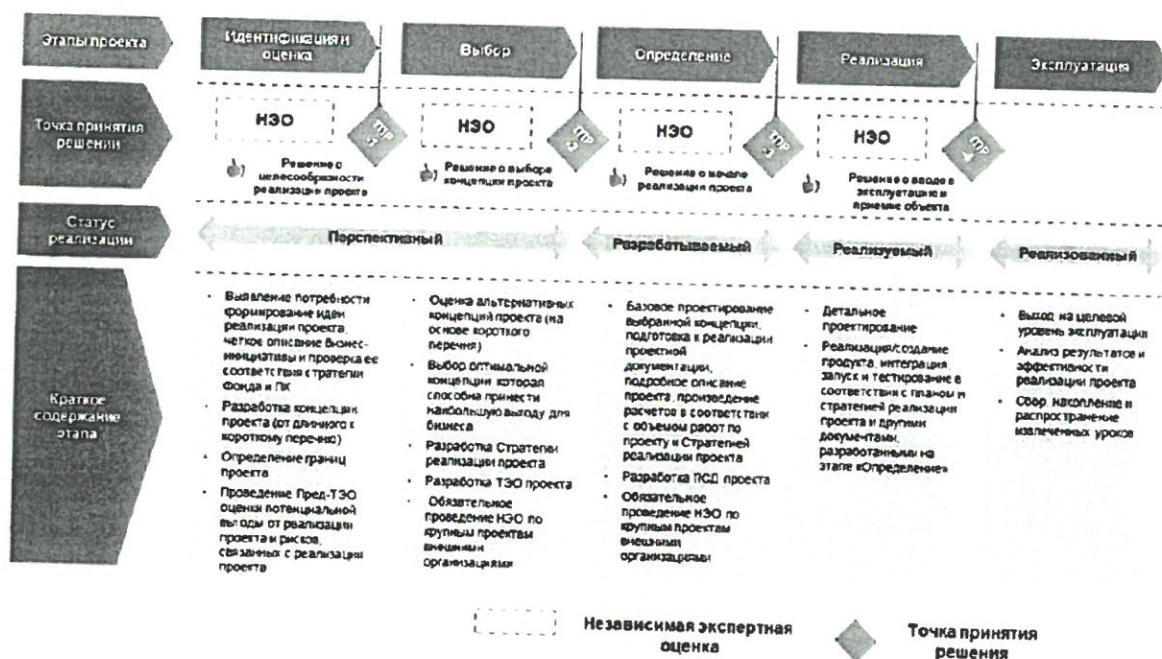
Глава 2. Этапы реализации проектов типа «CAPEX»¹

5. Настоящий Порядок распространяется только на проекты типа «CAPEX».

6. Стандартный поэтапный процесс реализации проектов типа «CAPEX» (проекты капитальных вложений) не меняются в зависимости от отрасли и подразделяются на пять этапов:

¹ Согласно Корпоративного стандарта инвестиционной деятельности АО «Самрук-Қазына»

- 1) Идентификация и оценка;
- 2) Выбор;
- 3) Определение;
- 4) Реализация;
- 5) Эксплуатация.



Глава 3. Отбор инвестиционных проектов в сфере реновации ветхого и аварийного жилья

7. Общество начинает отбор путем размещения на своем официальном сайте (<https://skcn.kz/>) объявления об отборе Частных партнеров для реализации инвестиционных проектов и перечень документов, подлежащих предоставлению от Застройщиков или официального обращения Застройщика с предложением о совместной реализации инвестиционного проекта, направленного на электронную почту Общества (kense@fnsk.kz).

Отбор Частных партнеров и/или проектов осуществляется со дня направления Заявителем полного пакета документов для рассмотрения.

8. Пул заявок для рассмотрения Инвестиционным комитетом Общества формируется Инициатором исходя из потребностей Общества в инвестиционных проектах, наличии свободных денежных средств Общества, как собственных, так и привлеченных на внутреннем или внешнем рынках.

Первичное рассмотрение проектов осуществляется Инвестиционным комитетом Общества на основании поступивших заявок от Заявителей, экспертных заключений структурных подразделений Общества, финансово-экономической экспертизы проекта.

Решение Инвестиционного комитета Общества об отборе проектов оформляется протоколом, который подписывается Председателем и секретарем Инвестиционного комитета Общества, а в случае его отсутствия, лицом его замещающим.

С Заявителями, чьи проекты были отобраны на Инвестиционным комитетом Общества, могут быть заключены Меморандумы о сотрудничестве.

9. Инвестирование в проекты реновации ветхого (аварийного) жилья производится «револьверным» методом (при наличии нескольких очередей), где Общество инвестирует определенную договором долю участия в первую очередь

строительства проекта. После завершения строительства и реализации помещений первой очереди Обществу возвращается инвестиционный доход Общества, определенная договором доля участия Общества переходит для строительства объектов последующей очереди предусмотренного проектом. После завершения всех очередей Обществу возвращается вся сумма инвестиции с учетом ранее полученного инвестиционного дохода от каждой очереди.

10. Критерии отбора проекта Инвестиционным комитетом Общества:

10.1. по проектам допускается наличие коммерческих помещений и машиномест в соответствии с требованиями СНиП Республики Казахстан;

10.2. наличие у Заявителя / Генерального подрядчика государственной лицензии на производство строительно-монтажных работ 1 – 2 категории и других разрешительных документов, необходимых в соответствии с законодательством Республики Казахстан;

10.3. наличие у Заявителя / Генерального подрядчика подтвержденных трудовых ресурсов и техники в соответствующих реализации проекта административно-территориальных единицах Республики Казахстан;

10.4. доля участия Заявителя в проекте должна составлять не менее 20% от стоимости проекта, и может включать в себя: затраты на приобретение земельного участка (по оценочной стоимости, проведенной независимой оценочной компанией), разработку проектно-сметной документации, прохождение комплексной вневедомственной или государственной экспертизы в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан, и (или) денежные средства, либо наличие подтвержденных источников финансирования на срок до завершения строительства объекта, и (или) незавершенное строительство, подтвержденное заключением технического аудита по выполненному объему строительно-монтажных работ на объекте до дня начала реализации проекта с участием Общества;

10.5. наличие у Заявителя в течение последних трех лет подтвержденного опыта строительства (в качестве заказчика или подрядчика (генерального подрядчика) на территории Республики Казахстан жилых домов (жилых зданий)/ коммерческих зданий общей площадью не менее сорока тысяч квадратных метров в городах республиканского значения, столице, или не менее двадцати тысяч квадратных метров в иных административно-территориальных единицах, если проекты планируется реализовать в соответствующих административно-территориальных единицах.

10.6. Отсутствие у Заявителя непогашенной задолженности по налогам и другим обязательным платежам в бюджет;

10.7. Коэффициент доходности инвестиций Общества (ROI) в проекте должен превышать стоимость собственного капитала (CoE)².

10.8. NPV проекта должен быть положительным;

10.9. IRR проекта должен быть выше средневзвешенной стоимости капитала (WACC)³ проекта;

10.10. наличие ходатайства местного исполнительного органа об участии в проекте;

10.11. предпочтительно наличие ходатайства Комитета по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства Министерства индустрии и

² Согласно Корпоративного стандарта инвестиционной деятельности АО «Самрук-Қазына».

³ Для инвестиционных проектов, которые финансируются преимущественно (90% и более) за счет привлечения льготного финансирования и/или субсидированного займа, IRR должен превышать средневзвешенную стоимость капитала (WACC) проекта.

инфраструктурного развития Республики Казахстан или РОЮЛ «Союз строителей Казахстана».

11. При наличии проектов, отвечающих равноценно всем прочим критериям, приоритет отдается проектам, предполагающим крупнопанельное домостроительство.

При выборе Заявителя приоритет отдается юридическим лицам, аффилированным с комбинатами панельного домостроения, в связи с высоким качеством и сжатостью сроков строительства при использовании технологии панельного домостроения.

Также, приоритетными проектами являются, проекты с применением «зеленых» технологий с использованием не пожароопасных эко материалов.

Глава 4. Рассмотрение проектов жилого/нежилого (коммерческого) строительства

12. Начало процедуры рассмотрения проектов структурными подразделениями Общества осуществляется Инициатором на основании решения Инвестиционного комитета Общества об отборе проекта.

13. Инициатор письменно запрашивает от Заявителей пакет документов по перечню и формам согласно Приложению № 3 к настоящему Порядку. Инициатор имеет право запросить от Заявителей дополнительную документацию, необходимую для всестороннего рассмотрения проекта.

14. После получения необходимых документов от Заявителя, Инициатор изучает представленные материалы и формирует запросы в структурные подразделения Общества посредством служебной записки на получение следующих экспертных заключений структурных подразделений Общества:

14.1. заключения по правовой экспертизе проекта, которое должно содержать анализ правового статуса Заявителей, Генерального подрядчика (при наличии), а также при необходимости третьих лиц; экспертизу правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов: на земельный участок или права временного возмездного (долгосрочного) землепользования (аренда) земельным участком (в случае, если земельный участок не принадлежит Обществу), и иное имущество, предоставляемое в качестве обеспечения исполнения обязательств Заявителя; правовые риски, вытекающие из договорных отношений Заявителей с контрагентами и другими юридическими и физическими лицами по заключенным договорам;

14.2. заключение по отраслевой оценке проекта, которое должно содержать обоснованность и соответствие проекта действующим нормативам, строительным нормам и правилам, требованиям внутренней документации Общества, заключениям органов комплексной вневедомственной экспертизы или государственной экспертизы в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан и инжиниринговых компаний (при наличии), проверку разрешительной документации на строительство, разработку календарного плана реализации проекта (график производственных работ), виды и объемы необходимых работ, их стоимость, отображенная в графике производственных работ, сроки выполнения, заключение по результатам выездного осмотра места реализации проекта и фотоотчет (при необходимости) и др.

При этом в случае отсутствия заключений органов комплексной вневедомственной экспертизы или государственной экспертизы допускается рассмотрение проекта уполномоченными органами Общества, для принятия решений об их одобрении или утверждении на основании бизнес-плана, технико-экономического обоснования, технической оценки проекта по предварительным технико-экономическим показателям, схемам и эскизам, подготовленным

соответствующим структурным подразделением Общества, ответственным за проектирование и строительство.

При этом заключение договора об инвестировании в строительство и выплата авансового транша со стороны Общества по утвержденному Проекту, после предоставления в залог имущества, указанного в пункте 33 Порядка, а также выполнения иных условий по решению уполномоченного органа Общества (при наличии).

Финансирование последующих траншей Обществом осуществляется только после получения положительного заключения органов комплексной вневедомственной экспертизы или государственной экспертизы, проведения подготовительных работ (снов ветхого (аварийного) жилья, очищения строительной площадки), получение технических условий по подключению к инженерным сетям, совместно с местным исполнительным органом. Техническая оценка включает определение предварительных параметров общей площади жилых и нежилых помещений, прогнозную себестоимость строительства за 1 квадратный метр, ориентировочную общую себестоимость строительства, начало и завершение строительных работ, срок строительства, количество жилых и нежилых помещений;

14.3. заключение по проекту по вопросам безопасности, которое должно содержать проверку на наличие потенциальных рисков, налоговой задолженности, налоговых отчислений, исполнительного производства, арестов, прочих компрометирующих материалов, аффилированности должностных лиц Заявителя с работниками Общества и т.д.;

14.4. заключение по проекту по вопросам реализации помещений, которое должно содержать согласование представленного Частным партнером плана продаж, графика реализации, стоимости 1 квадратного метра жилых, коммерческих помещений, 1 машиноместа в паркинге (при наличии), а также графика поступления средств от реализации, анализ текущего состояния рынка недвижимости региона, в т. ч. прогнозы возможных цен реализации и денежных потоков от реализации помещений Общества, а также дополнительные выводы и рекомендации по проекту.

15. Структурные подразделения Общества готовят вышеуказанные экспертные заключения и направляют их Инициатору в срок не позднее 3 рабочих дней со дня получения запроса от Инициатора.

16. В случае если экспертные заключения структурных подразделений Общества содержат замечания и (или) рекомендации по проектам, то Инициатор в срок до 3 рабочих дней после их получения направляет запросы в адрес Заявителя для принятия соответствующих мер по исполнению предлагаемых рекомендаций и (или) устранению выявленных замечаний.

17. После представления Заявителем информации по исполнению предлагаемых рекомендаций и (или) устранению выявленных замечаний, Инициатор направляет данную информацию в соответствующие структурные подразделения Общества. При этом структурные подразделения Общества в срок до 2 рабочих дней повторно готовят экспертные заключения по проектам, с учетом устранения выявленных замечаний и (или) рекомендаций по проектам. В случае не устранения Заявителем выявленных замечаний, Инициатор имеет право приостановить дальнейшее рассмотрение проектов до их устранения с направлением соответствующего уведомления в адрес Заявителей.

18. На дату подачи заявлений, в отношении должностных лиц Заявителей и в отношении самого юридического лица не должно быть возбужденных уголовных дел, не погашенной судимости, судебных разбирательств, неисполненных судебных актов, обременений и другое. В случае выявления указанных фактов

структурными подразделениями Общества при рассмотрении представленной документации по проектам, такие проекты не подлежат дальнейшему рассмотрению. В этом случае Инициатор направляет соответствующее уведомление в адрес Заявителя об отказе в рассмотрении проектов в срок до 3 рабочих дней со дня получения соответствующего экспертного заключения структурного подразделения Общества. В случае предоставления недостоверной информации, которая будет выявлена в ходе реализации проекта, Общество оставляет за собой право расторгнуть договор об инвестировании в строительство в одностороннем порядке.

19. Инициатор на основании представленных заключений по проекту готовит финансово-экономическую экспертизу проекта, включающую разработку паспорта сделки, в т. ч. участники сделки, структура сделки и др.; рентабельность инвестированного капитала Общества (ROI) в проект должна составлять не менее 15,13%, проект должен иметь положительный NPV и IRR выше стоимости собственного капитала, проекты ниже указанного порога не подлежат дальнейшему рассмотрению; анализ финансового состояния Заявителя на основе представленной документации; информацию по объекту, в т. ч. информацию по земельному участку, общее описание объекта; рекомендации по проекту.

20. Инициатор представляет в адрес структурного подразделения Общества по вопросам рисков экспертные заключения всех структурных подразделений Общества с приложением полного перечня документации, представленной Заявителем на рассмотрение Общества. Структурное подразделение Общества по вопросам рисков, на основании представленной Инициатором документации по проекту, проводит анализ возможных рисков по проекту, в том числе:

- оценка рисков (регистр и карта рисков) и мероприятия по их митигации для 3 сценариев – базовый, оптимистичный и пессимистичный;
- соответствие риск-аппетиту Общества/Фонда;
- многофакторный вариационный анализ чувствительности показателей эффективности к основным ключевым факторам (выручка от реализации, себестоимость, стоимость проекта и т.д.).

В соответствии с требованиями внутренних нормативных документов Общества и Фонда по управлению рисками и представляет свое заключение Инициатору в срок до 3 рабочих дней со дня получения документации от Инициатора.

21. Инициатор в срок до 3 рабочих дней после получения заключений структурных подразделений Общества готовит соответствующие материалы для вынесения проекта на рассмотрение уполномоченных органов Общества.

22. Фонд участвует в рассмотрении, принятии решения и проводит мониторинг реализации Значимых инвестиционных проектов в сфере реновации ветхого и аварийного жилья Общества, которые соответствуют как минимум одному из следующих критериев значимости⁴:

1) проект, реализуемый на основании прямого поручения Президента Республики Казахстан, решения Правительства Республики Казахстан или решения уполномоченного органа Фонда;

2) финансирование проекта предполагается с использованием средств республиканского бюджета, Национального фонда, Единого накопительного пенсионного фонда, целевых государственных займов, с привлечением государственных гарантий (имеется положительное заключение Республиканской бюджетной комиссии и/или Портфельной компанией (далее - ПК) и/или Фондом направлена бюджетная заявка и/или имеется решение

⁴ Согласно Корпоративного стандарта инвестиционной деятельности АО «Самрук-Қазына»

Рекомендательного/Исполнительного органа Фонда/ПК, в котором прямо или косвенно предусматривается финансирование проекта с использованием средств государственного бюджета, Национального фонда, Единого Накопительного Пенсионного Фонда, целевых государственных займов, с привлечением государственных гарантий);

3) финансирование проекта предполагается с использованием финансовых средств Фонда или с привлечением гарантий Фонда;

4) все проекты капитальных вложений финансово неустойчивых ПК, общая стоимость которых превышает значение 5% от консолидированного собственного капитала, за исключением АО «КазМунайГаз» для которого применяется 1% от консолидированного собственного капитала;

5) все проекты ПК формата взаимодействия «Растущие ПК»;

6) вне зависимости от формата взаимодействия с ПК и уровня ПК, все проекты долгосрочных финансовых вложений (LFP), направленные на расширение сферы деятельности и рост стоимости Общества через сделки слияния, поглощения или изменения долей участия (пакетов акций) в уставном капитале ПК и иных юридических лиц, создание новых юридических лиц, в том числе совместных предприятий, а также вопросы, связанные с фондом прямых инвестиций и осуществлением международных инвестиций в рамках Фонда будущих поколений (в том числе операций, связанные с международными инвестициями, внутренние нормативные документы, регулирующие выбор внешних управляющих фондом, осуществление международных инвестиций) и досрочные права требования в отношении опционных договоров, связанные с акциями и долями участия в уставном капитале, при которых у Фонда или ПК возникают потенциальные обязательства.

Глава 5. Порядок принятия решений по вопросам реализации проектов

23. По проектам, принятие решений по которым не относится к исключительной компетенции Фонда или Совета директоров Общества, решения принимаются Правлением Общества.

24. Принятие решения о заключении Обществом крупной сделки в результате которой (которых) Обществом приобретается или отчуждается (может быть приобретено или отчуждено) имущество, стоимость которого составляет пятьдесят и более процентов от общего размера балансовой стоимости активов Общества на дату принятия решения о сделке относится к исключительной компетенции Единственного акционера, в соответствии с подпунктом 17-1) пункта 1 статьи 36 Закона Республики Казахстан «Об акционерных обществах» и подпунктом 20-11) пункта 29 Устава Общества, утвержденного решением Правления Фонда 05 марта 2009 года (протокол № 10/09).

25. Принятие решений о заключении остальных крупных сделок, а также сделок, в совершении которых Обществом имеется заинтересованность в порядке, установленном Уставом Общества и законодательными актами Республики Казахстан, за исключением одобрения заключения крупных сделок, отнесенных Уставом к компетенции Единственного акционера Общества, относится к исключительной компетенции Совета директоров Общества.

В силу пункта 44 Устава Общества, крупной сделкой признается:

1) сделка или совокупность взаимосвязанных между собой сделок, в результате которой (которых) Обществом приобретается или отчуждается (может быть приобретено или отчуждено) имущество, стоимость которого составляет 10 427 703 100 (десять миллиардов четыреста двадцать семь миллионов семьсот три тысячи сто) тенге и более. При этом согласно приложению №3 к протоколу очного заседания Правления АО «Самрук-Казына» от 24.01.2022 года №06/22, решения по крупным инвестиционным проектам принимаются исключительно на основе

открытых международных двухэтапных конкурсов, по согласованию с Советом директоров Фонда.

2) сделка или совокупность взаимосвязанных между собой сделок, в результате которой (которых) Обществом могут быть выкуплены его размещенные ценные бумаги или проданы выкупленные им ценные бумаги общества в количестве двадцати пяти и более процентов от общего количества размещенных ценных бумаг одного вида;

3) иная сделка, признаваемая Уставом Общества в качестве крупной сделки.

Совет директоров Общества, в соответствии с подпунктами 16) и 19) пункта 2 статьи 53 Закона Республики Казахстан «Об акционерных обществах» и подпунктами 52) и 58) пункта 31 Устава Общества, также принимает решения:

1) по значимым инвестиционным проектам Общества в соответствии с внутренними нормативными документами Общества по вопросам инвестиционной деятельности и мониторинг реализации таких проектов;

2) об увеличении обязательств Общества на величину, составляющую десять и более процентов размера его собственного капитала.

26. Все проекты, предварительно рассматриваемые на заседании Правления Общества, в последующем подлежащие рассмотрению на заседании Совета директоров Общества, и в обязательном порядке должны быть согласованы с Комплаенс-контролером Общества.

27. Правление Общества в рамках своей компетенции, на основании рекомендации Инвестиционного комитета Общества, экспертных заключений структурных подразделений Общества рассматривает направленные материалы по проекту и принимает следующие решения:

27.1. об одобрении/предварительном одобрении реализации проекта со следующими основными параметрами:

- наименование Частного партнера по проекту;
- стоимость проекта (стоимость строительства);
- доля участия Общества в проекте;
- общая площадь жилых/коммерческих помещений в проекте;
- общая площадь нежилых помещений в проекте (при их наличии, в т. ч. количество машиномест);
- стоимость строительства 1 квадратного метра жилых/коммерческих помещений в объекте;
- стоимость строительства 1 квадратного метра нежилых помещений в объекте (при их наличии, в т. ч. стоимость 1 машиноместа);
- стоимость реализации 1 квадратного метра жилых помещений/коммерческих в объекте;
- стоимость реализации 1 квадратного метра нежилых помещений в объекте (при их наличии, в т. ч. стоимость 1 машиноместа);
- срок строительства объекта;
- срок реализации помещений объекта;
- технические характеристики проекта (этажность объекта, класс комфортности жилья, количество квартир);
- условия финансирования;
- залоговое обеспечение;
- показатели рентабельности проекта;
- иные отлагательные условия.

27.2. В случае выявления несоответствий, Правление Общества возвращает проект на доработку Инициатору с указанием сроков, характера необходимой доработки и разделов, требующих доработки, путем принятия мотивированного решения об отказе в одобрении/предварительном одобрении сделки по реализации проекта.

28. Реализация Крупных инвестиционных проектов в сфере реновации ветхого и аварийного жилья осуществляется только по согласованию с Советом директоров Фонда на этапе «Выбор»/«Выбор и Определение» в соответствии с Порядком разработки, утверждения, мониторинга, оценки реализации, представления отчетов по исполнению плана развития Фонда.

29. Значимые инвестиционные проекты и проекты, в результате которых увеличиваются обязательства Общества на величину, составляющую десять и более процентов размера его собственного капитала, принятие решения по которым относится к исключительной компетенции Совета директоров Общества, рассматриваются Правлением Общества, решения по ним являются предварительными.

По Значимым инвестиционным проектам, после предварительного одобрения проекта Правлением Общества, материалы направляются для одобрения в рекомендательный орган Фонда, в соответствии с Корпоративным стандартом инвестиционной деятельности АО «Самрук-Казына», утвержденным решением Правления АО «Самрук-Казына» от 17 марта 2020 года № 09/20. После получения одобрения рекомендательного органа Фонда, Инициатором направляются материалы на утверждение Совета директоров Общества.

30. Совет директоров Общества на основании решения Правления Общества, экспертных заключений структурных подразделений Общества, рассматривает направленные материалы по Крупным инвестиционным проектам или Значимым инвестиционным проектам и принимает следующие решения:

30.1. принять к сведению решение Правления Общества о предварительном одобрении основных параметров реализации проекта;

30.2. в случаях, предусмотренных Законом Республики Казахстан «Об акционерных обществах», Уставом Общества, Корпоративным стандартом инвестиционной деятельности АО «Самрук-Казына», одобрить проект и перейти к реализации проекта;

30.3. инициировать повторное вынесение проекта на рассмотрение Совета директоров Общества в случае изменения параметров проекта.

В противном случае Совет директоров Общества принимает мотивированное решение об отказе в утверждении проекта.

31. После принятия Правлением Общества решения об одобрении проекта и перехода проекта на этап «Реализация», принятия Советом директоров Общества решения об утверждении проекта и перехода Крупного инвестиционного проекта или Значимого инвестиционного проекта на этап «Реализация», а также после устранения замечаний и (или) рекомендаций (при их наличии), Инициатор готовит материалы на Правление Общества по вопросу заключения с Заявителем договора об инвестировании в строительство.

32. В случае необходимости получения дополнительных корпоративных решений Общества Инициатор в установленном порядке предпринимает все меры для их получения.

Глава 6. Обеспечение инвестиций Общества

33. Общество в качестве обеспечения исполнения Частным партнером обязательств перед Обществом по договору об инвестировании в строительство, в том числе по возврату суммы инвестиций Общества, принимает:

33.1. в залог земельный участок, отведенный под строительство объекта по проекту. При этом Частный партнер обязуется предоставить независимый отчет об оценке⁵ земельного участка на стадии рассмотрения Обществом проекта;

⁵ Согласно Залоговой политике Фонда оценка имущества, принимаемого в залог, осуществляется независимым оценщиком, действующим на основании государственной лицензии.

33.2. в залог незавершенный строительством объект (при наличии). При этом Частный партнер обязуется предоставить независимый отчет об оценке незавершенного строительством объекта на стадии рассмотрения Обществом проекта;

33.3. банковскую гарантию банка второго уровня, согласованного с Обществом, и (или) договор страхования гражданско-правовой ответственности, заключенный на согласованных с Обществом условиях, где выгодоприобретателем будет являться Общество, на сумму первого (авансового) транша Общества;

33.4. банковскую гарантию банка второго уровня, согласованного с Обществом, и (или) договор страхования гражданско-правовой ответственности, заключенный на согласованных с Обществом условиях, где выгодоприобретателем будет являться Общество, на всю сумму инвестиций Общества, в случае не предоставления в залог Обществу земельного участка, предназначенного для целей строительства, или снятие залогового обременения с него до возврата суммы инвестиций Общества и инвестиционного дохода Общества;

33.5. в залог иное недвижимое и движимое имущество Частного партнера и (или) третьих лиц, в случае не предоставления в залог Обществу земельного участка, предназначенного для целей строительства, или снятие залогового обременения с него до возврата суммы инвестиций Общества и инвестиционного дохода Общества.

34. Обществом в залог принимается недвижимое и движимое имущество с применением понижающих коэффициентов ликвидности в зависимости от вида предоставляемого в залог имущества, а также с учетом критериев к принимаемому обеспечению в соответствии с внутренними нормативными документами Общества и Единственного акционера.

Глава 7. Порядок учета документации по проектам

35. Досье по проекту формируется со дня обращения Частного партнера в Общество с заявкой на инвестирование проекта и до момента реализации проекта (исполнения Частным партнером обязательств перед Обществом по договору об инвестировании в строительство в полном объеме).

36. Досье по проекту формируется с целью обеспечения полноты, достоверности и систематизации документации по проекту, представляемых Заявителем в период их рассмотрения.

37. Документация в досье по проекту подшивается в хронологическом порядке и пронумеровывается, начиная с конца досье по проекту, номер помечается в правом нижнем углу, карандашом.

38. Для каждого досье по проекту создается перечень документов - опись документов, содержащихся в досье по проекту. Все документы должны быть перечислены и пронумерованы в той же последовательности, в которой они располагаются.

39. Инициатор по акту приема-передачи передает в структурное подразделение, ответственное за контроль залогового обеспечения в Обществе, оригиналы подписанных договоров об инвестировании в строительство, залогов вместе с оригиналами правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов на залоговое имущество, отчетами об оценке залогового имущества, страхования гражданско-правовой ответственности, банковские гарантии, и сформированное досье по проекту.

40. Инициатор представляет в заинтересованные структурные подразделения Общества копии подписанного договора об инвестировании в строительство по проекту для дальнейшей работы по реализации проекта.

**Перечень документов, подлежащих представлению Заявителями на
рассмотрение Инвестиционным комитетом АО «Samruk-Kazyna Construction»
по отбору проектов жилищного строительства**

1. Заполненная Форма по проекту (согласно образцу приложенному ниже);
2. Генеральный план земельного участка под реализацию проекта (при необходимости);
3. Копии правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов на земельный участок под реализацию проекта (при необходимости);
4. Справка от уполномоченного органа об отсутствии обременений и юридических притязаний на земельный участок под реализацию проекта. В случае наличия обременений и юридических притязаний на земельный участок под реализацию проекта, необходимо представить письмо от правообладателя или уполномоченного органа (заинтересованного лица) о снятии имеющегося обременения с земельного участка или исключения юридических притязаний на земельный участок до начала реализации проекта (при необходимости);
5. Учредительная документация Заявителя, Генерального подрядчика: Устав, Учредительный договор в случае долевого владения, свидетельство/справка о государственной регистрации/перерегистрации юридических лиц – участников юридического лица; свидетельство о постановке на учет по налогу на добавленную стоимость юридических лиц – участников юридического лица (нотариально заверенные копии); Приказ о назначении Исполнительного органа Заявителя и главного бухгалтера Заявителя (оригинал либо копия, заверенная печатью юридического лица);
6. Основные технико-экономические показатели проекта (общая площадь земельного участка, площадь застройки, этажность объекта, строительный объем, общая площадь квартир, площади квартир по каждому типу, количество квартир, общая площадь встроено-пристроенных коммерческих помещений (при наличии), количество машиномест в паркинге (при наличии), тип каркаса здания, стоимость строительства 1 квадратного метра жилья, информация по дате начала и окончания строительства объекта);
7. Информация о наличии магистральных инженерных сетей в районе реализации проекта, при наличии технические условия на подключение к инженерным сетям. При отсутствии магистральных инженерных сетей в районе застройки необходимо представить письмо от местных исполнительных органов по подтверждению и сроках строительства магистральных инженерных сетей в районе реализации проекта (при необходимости);
8. Письмо на фирменном бланке с подписью первого руководителя и закрепленное печатью Заявителя об источниках финансирования своей доли участия в проекте, в случае привлечения заемных средств, письмо банка второго уровня касательно рассмотрения возможности предоставления гарантии или открытия кредитной линии для обеспечения доли участия Заявителя в проекте;
9. Документы, подтверждающие опыт строительства (в качестве заказчика, подрядчика (Генерального подрядчика) жилых домов (жилых зданий) на территории Республики Казахстан.

10. Перечень имущества, предоставляемого в качестве обеспечения и соответствующие правоустанавливающие и правоудостоверяющие документы по ним, а также отчеты о рыночной стоимости имущества.

11. Маркетинговый анализ и маркетинговый план по проекту, план продаж, график реализации и поступления средств от реализации.

12. Эскизный проект по планируемому Объекту (при необходимости).

Форма по проекту

1. НАИМЕНОВАНИЕ ПРОЕКТА

--

2. МЕСТО РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА

Место реализации проекта (район, город, населенный пункт)	
---	--

3. ЦЕЛЬ ПРОЕКТА

Краткое описание проекта	
--------------------------	--

Предлагаемый механизм реализации проекта	
--	--

4. ЗАЯВИТЕЛЬ ПРОЕКТА:

4.1. Наименование предприятия	
-------------------------------	--

4.2. Организационно-правовая форма	
------------------------------------	--

4.3. Основные акционеры/участники	
-----------------------------------	--

4.4. Уставный капитал	
-----------------------	--

4.5. Год основания и основные направления деятельности	
--	--

4.6. Почтовый адрес	
---------------------	--

4.7. Телефон, факс, электронный адрес, с указанием лица для контакта	
--	--

4.8. Руководитель предприятия	
-------------------------------	--

4.9. Опыт строительства (в качестве заказчика, подрядчика (генерального подрядчика)) жилых домов (жилых зданий)/ нежилых помещений на территории Республики Казахстан. При этом, может учитываться суммарный опыт аффилированных организаций Заявителя.	
---	--

4.10. Количество введенных площадей в регионе регистрации Компании/по республике	
--	--

4.11. Наличие прав землепользования на земельный участок, указать технические характеристики	
--	--

5. ФИНАНСОВО – ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА

5.1. Общая стоимость проекта (тыс. тенге)	
---	--

5.2. Доля участия Заявителя в проекте (тыс. тенге, в %)	
5.3. Стоимость строительства 1 кв. метра жилья в проекте	
5.3. Стоимость строительства 1 кв. метра коммерческих помещений в проекте	
5.4. Стоимость строительства 1-го машиноместа в проекте	
5.5. Обеспеченность сырьем и материалами (наличие собственного производства)	
5.6. Срок реализации проекта	
5.7. Предполагаемые источники обеспечения доли участия Заявителя в проекте	

6. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ СВЕДЕНИЯ О ПРОЕКТЕ

6.1. Стадия реализации проекта	
6.2. Дата начала реализации проекта	
6.3. Рыночная стоимость 1 кв. метра жилья в регионе реализации проекта (первичного/вторичного)	
6.4. Количество квартир по каждому типу квартир в проекте, в ед.	
6.5. Площади квартир по каждому типу квартир в проекте, в кв. метрах	
6.6. Общая площадь жилых помещений в проекте, в кв. метрах	
6.7. Общая площадь коммерческих помещений в проекте, в кв. метрах	
6.8. Количество машиномест в проекте, в ед.	
6.9. Класс жилья	
6.10. Этажность	
6.11. Проектно-сметная документация	
6.12. Заключение комплексной вневедомственной экспертизы или государственной экспертизы по проекту (при наличии)	
6.13. Информация по инженерной-коммуникационной инфраструктуре (наличие)	
6.14. Земельный участок Проекта (форма собственности, наличие обременения, площадь)	
6.15. Срок готовности начать СМР (месяц и год)	
6.16. Информация о применении проектов индустриального домостроения	

7. СВЕДЕНИЯ О ФОРМЕ ПРОЕКТА	
7.1. Дата составления формы	
7.2. Правильность данных на дату составления формы подтверждаю	_____ (подпись ответственного лица за правильность информации с указанием должности и ФИО, контактные данные)

Подпись первого руководителя/
лица его замещающего

М.П. _____

_____ " ____ " _____ 20__ г.

МАТРИЦА РИСКОВ И КОНТРОЛЕЙ

№	Процесс	Под- процесс/шаг	Код риска процесса	Описание риска процесса	Цель контрольной процедуры	Код ДКП	Существующая ДКП		Владелец ДКП	Частота ДКП	Тип ДКП (ручной/авто)		
							Описание ДКП	Ссылка на документ			(Ручной/автомат)	(Превентив./Детектив)	(Основной/компенсирующий)
1	Процесс инициации проекта и принятия решений	Отбор проектов и рассмотрение	P_5	Недостоверность, неполнота и исходной информации по проекту отбора и рассмотрению проектов	Качественное и своевременное рассмотрение отобранных перспективных проектов. Объективная оценка проектов.	ДКП_5	Организация заседаний Инвестиционного комитета в целях выработки рекомендаций по итогам рассмотрения и оценки проектов.	1. Положение об инвестиционном комитете АО «Samruk-Kazyna Construction»	Член Правления, курирующий вопросы инициирования инвестиционных проектов	При рассмотрении вопросов инвестиционных проектов	Ручной	Превентивный	Основной
		Рассмотрение и экспертиза проектов	P_6	Риск устранения замечаний и неисполнения рекомендаций структурных подразделений Общества		ДКП_6	Разделение полномочий субъектов процесса принятия решения и проверка руководством параметров для принятия решения.	2. Порядок отбора и рассмотрения инвестиционных проектов в сфере реновации ветхого и аварийного жилья АО «Samruk-Kazyna Construction»	Руководители структурных подразделений по компетенции				
3	Принятие решения о реализации и проекта		P_7	Неполное раскрытие необходимой информации для принятия решения по проекту		ДКП_7			Член Правления, курирующий вопросы инициирования инвестиционных проектов				

**Перечень необходимых документов,
предъявляемых Заявителем для проведения экспертизы проекта**

1. Заявление (согласно образцу приложенному ниже);
2. Анкета (согласно образцу приложенному ниже);
3. Бухгалтерский баланс, отчет о совокупном доходе (отчет о прибылях и убытках), отчет о движении денежных средств, отчет об изменениях в собственном капитале за три предшествующих года и на дату не ранее даты подачи заявления. В случае рассмотрения заявки с аффилированными компаниями с Заявителем, то консолидированную финансовую отчетность;
4. Расшифровка статей бухгалтерского баланса на последнюю отчетную дату и на дату не ранее даты подачи заявления по основным средствам, полученным авансам, незавершенному строительству, кредиторской задолженности (с указанием даты возникновения задолженности, планируемой даты погашения и предмета задолженности) и других статей баланса, которые составляют более 5% от общей суммы активов;
5. Письменная справка (информация) Заявителя с указанием всех кредиторов, суммы задолженности перед кредиторами с расшифровкой по каждому кредитору. Акты сверки с кредиторами, сумма задолженности перед которыми превышает 1 % от доли участия Заявителя в проекте на дату не ранее даты подачи заявления;
6. Декларация по корпоративному подоходному налогу на последнюю отчетную дату (форма 100);
7. Копии удостоверения личности, согласия на сбор и обработку персональных данных Заявителя: первого руководителя юридического лица, главного бухгалтера, физических лиц - участников юридического лица;
8. Справка налогового органа о наличии или отсутствии задолженности Заявителя по налогам и другим обязательным платежам в бюджет на дату не ранее даты подачи заявления;
9. Справки о наличии и реквизитов всех банковских счетов Заявителя;
10. Протокол общего собрания участников Заявителя/решение единственного участника Заявителя о назначении Исполнительного органа Заявителя (копии);
11. Документы с образцами подписей и оттиска печатей лиц, уполномоченных подписывать документы от имени Заявителя (нотариально заверенная копия);
12. Справка от уполномоченного органа о наличии (отсутствии) обременений и юридических притязаний на земельный участок, либо письмо от правообладателя или уполномоченного органа (заинтересованного лица) о снятии имеющихся обременений юридических притязаний с земельного участка до начала финансирования проекта Обществом;
13. Решение уполномоченного органа юридического лица Заявителя о реализации инвестиционного проекта с содержанием существенных условий сделки с нотариально заверенными подписями участников/акционеров, приказ и решение уполномоченного органа об избрании директора, приказ о назначении главного бухгалтера (согласно образцу приложенному ниже);
14. Правоустанавливающие и правоудостоверяющие документы на земельный участок, отчеты об оценке, составленные независимым оценщиком (при необходимости);

15. Договора с кредиторами и гарантийные письма от кредиторов, в том числе от банков второго уровня о том, что кредиторы не будут требовать исполнения обязательств перед ними до выполнения обязательств Заявителя перед Обществом в установленном порядке. Договоры с кредиторами и гарантийные письма представляются Заявителем без исключения от всех кредиторов, сумма задолженности перед которыми превышает 1 % от доли участия Заявителя в проекте;
16. Справки со всех обслуживающих банков второго уровня, финансовых и микрофинансовых организаций о ссудной задолженности, по оборотам по счетам в течение последних 12 месяцев;
17. Проектно-сметная документация с заключением органов комплексной вневедомственной или государственной экспертизы в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан, на объектах незавершенного строительства рабочий проект и технический аудит на сметную документацию с заключением органов комплексной вневедомственной или государственной экспертизы в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан (копии) при наличии. При этом лицо, осуществляющее технический аудит, определяется Обществом (при необходимости);
18. Действующие технические условия (копии) (при необходимости):
 - на подключение к водоснабжению, канализации, ливневой канализации;
 - на подключение к электроснабжению;
 - на газоснабжение (в соответствии с проектом);
 - на телефонизацию;
 - на теплоснабжение (в соответствии с проектом).
19. При наличии договора на оказание услуг комплексной вневедомственной экспертизы или государственной экспертизы с подтверждающими документами об оплате услуг по договору (копии, с отметкой ответственного исполнителя соответствующего структурного подразделения о сверке с оригиналами, с указанием Ф.И.О. и даты сверки).
20. Маркетинговый анализ и маркетинговый план по проекту, план продаж, график реализации и поступления средств от реализации;
21. Иные документы

Председателю Правления
АО «Samruk-Kazyna
Construction»

г-ну _____

ЗАЯВЛЕНИЕ

(Наименование Заявителя) просит Вас принять прилагаемую документацию по проекту (указать наименование проекта) с целью проведения экспертизы на предмет определения возможности участия АО «Samruk-Kazyna Construction» в его реализации в сумме _____ тенге.

В качестве способа обеспечения исполнения своих обязательств перед АО «Samruk-Kazyna Construction», предлагаем (указать способ обеспечения исполнения обязательств: залог, банковская гарантия, кредитное соглашение и т.д.), (указать месторасположение объекта залога, идентификационные данные).

Прилагаемая информация к настоящему заявлению правдива, точна и соответствует действительности.

Предупреждены об ответственности, предусмотренной законодательством Республики Казахстан, за представление ложной, недостоверной и неполной информации.

Приложение: на _____ листах.

«_____» _____ 20__ г.

(подпись) (Ф.И.О. руководителя)

(подпись) (Ф.И.О. главного бухгалтера)

м.п.

АНКЕТА

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Наименование юридического и физического лица	
1.2. Юридический адрес	
1.3. Фактический адрес	
1.4. Телефон/факс/e-mail	
1.5. Вид собственности	
1.6. Дата регистрации/перерегистрации	
1.7. № свидетельства о регистрации/перерегистрации	
1.8. Виды деятельности	
1.9. Курирующее ведомство, холдинг или материнская компания	

2. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ (указать все текущие и сберегательные счета во всех обслуживающих банках второго уровня):

3. Руководство:

3.1. Первый руководитель

Ф.И.О.	
Должность	
Тел. раб./дом.	
Год и место рождения	
№, серия удостоверения личности	

3.2. Главный бухгалтер

Ф.И.О.	
Тел. раб./дом.	
Мобильный телефон	
Год и место рождения	
№, серия удостоверения личности	

4. КОНТАКТНОЕ ЛИЦО (Ф.И.О., должность телефон, e-mail)

5. Владельцы (учредитель, участники, для акционерных обществ – акционеры, владеющие 5 и более процентами акций) в случае если юр. лицо указывать конечного бенефициара

Наименование / Ф.И.О.	%	Реквизиты

6. Технические характеристики Объекта

Наименование объекта _____

Адрес объекта _____

Категория объекта по СНИП РК _____

(I, II, III, IV) _____

Этажность _____

Готовность объекта (%) _____

Дата начала строительства _____

Дата завершения строительства _____

6.1. Информация по площадям Объекта:

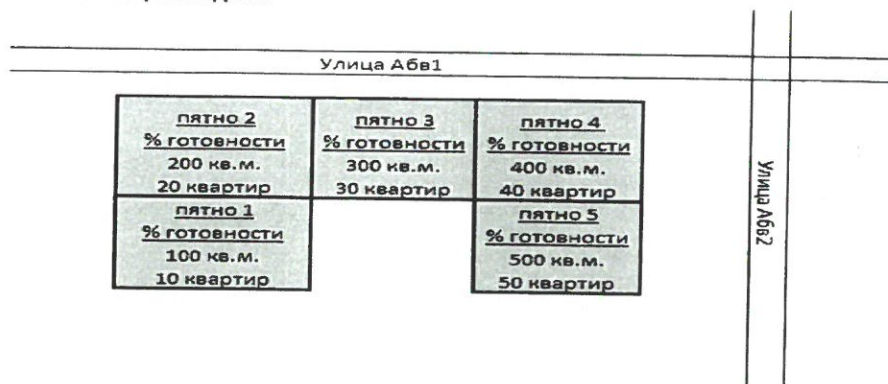
Наименование	Кол-во помещений в жилом комплексе (шт.)	Общая площадь (кв. м)	Площади помещений (кв. м)	Кол-во реализованных помещений (шт.)	Площадь реализованных помещений (кв. м)
1- комн.			от ____ до ____		
2-х комн.			от ____ до ____		
3-х комн.			от ____ до ____		
4-х комн.			от ____ до ____		
ИТОГО					
Офисные помещения			от ____ до ____		
Парковочные места					
Прочие (цоколь)			от ____ до ____		

6.2 Информация по пятнам

№	Пятно/секция	Этажность	Нулевой цикл %	Степень завершенности %	Жилые помещения		Коммерческие площади		Паркинги	
					штук	кв. м	штук	кв. м	штук	кв. м
Итого										

С приложением схематичного плана каждого пятна (фотографии незавершенного строительства в случае наличия)

пример схемы блокировки дома



6.3 Наличие технических условий на подключение к городским инженерным сетям

Технические условия	Наличие	Срок действия	Сумма фактического исполнения ТУ	Сумма необходимая для полного исполнения ТУ
1. Теплоснабжение				
2. Эл. снабжение				
3. Водоснабжение				
4. Канализация				
5. Телефония				
Итого				

7. Предлагаемая структура финансирования проекта

Наименование	в %	в млн тг.
Всего стоимость проекта по строительству объекта		
Доля участия АО «Samruk-Kazyna Construction»		
Доля участия Заявителя		
Доля местного исполнительного органа/Третьего лица		

8. Информация об аффилированных компаниях

Наименование	Сфера деятельности	Объем выручки за 3 последних года, тыс. тг.	Активы на дату подачи заявки, тыс. тг.	Собственный капитал на дату заявки, тыс. тг.	Доля участия Частного партнера, в %

9. Информация по земельному участку под объектом

Месторасположение земельного участка и кадастровый номер	Вид собственности (в случае аренды з/у указать срок аренды)	Площадь, га	Наличие обременений	Залогодержатель

Фактическая численность работников Заявителя _____

В соответствии с Законом РК «О кредитных бюро и формировании кредитных историй в РК» Заявитель не возражает о предоставлении указанных в анкете сведений в ТОО «Первое кредитное бюро» и другие кредитные бюро.

Информация, указанная в данной анкете, является полной и достоверной.

Предупрежден об ответственности за недостоверность предоставленных сведений, информации и документов.

_____/_____ /

подпись первого руководителя М.П.

Ф.И.О

РЕШЕНИЕ ЕДИНСТВЕННОГО УЧАСТНИКА

о привлечении инвестирования

АО «Samruk-Kazyna Construction»

(место, время)

«__» _____ 20__ г.

Настоящим я, _____ (указать Ф.И.О. учредителя) (ИИН _____), являясь учредителем _____ (указать наименование организации), руководствуясь ст. 60 ГК РК, ст. 10, ст. 43 Закона Республики Казахстан «О товариществах с ограниченной и дополнительной ответственностью»,

РЕШИЛ:

1. Обратиться в АО «Samruk-Kazyna Construction» с заявкой об инвестировании в строительство _____ (указать название проекта) с целью совместного финансирования строительства данного проекта, в результате реализации которого Обществом будут получены помещения общей площадью _____ (указать общую площадь) в сумме _____ (указать сумму финансирования), а _____ (указать наименование организации) помещения общей площадью _____ (указать общую площадь) в сумме _____ (указать сумму финансирования), в соответствии с условиями АО «Samruk-Kazyna Construction».

2. В качестве способа обеспечения исполнения обязательств _____ (указать заявителя) перед АО «Samruk-Kazyna Construction», предоставить в залог _____ (указать имущество, его месторасположение и идентификационные данные), принадлежащее _____ (указать наименование собственника имущества, передаваемого в залог) на праве собственности.

3. В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения _____ (указать заявителя) своих обязательств перед АО «Samruk-Kazyna Construction», предоставить АО «Samruk-Kazyna Construction» согласие на удовлетворение требований залогодержателя во внесудебном и в судебном порядке на указанное имущество, либо на обращение его в собственность АО «Samruk-Kazyna Construction».

Примечание: данный пункт составляется только в том случае, если залогодателем является сам заявитель; в случае если залогодателем является третье лицо, данный пункт не указывается.

УЧРЕДИТЕЛЬ
(Ф.И.О.) _____

ПОДПИСЬ

Протокол № _____
Общего собрания участников ТОО « _____ »

« _____ » _____ 20__ года

Место проведения общего собрания: _____

Время проведения общего собрания: начало: _____ час. _____ мин.

Окончание: _____ час. _____ мин.

Зарегистрировались и присутствовали участники:

1. (Ф.И.О.) размер доли составляет ____% участия в уставном капитале;

Общее собрание было признано правомочным, поскольку на собрании присутствуют участники, владеющие в совокупности 100% участия в уставном капитале ТОО « _____ » и, соответственно, требование о наличии кворума соблюдено.

По вопросу избрания Председательствующего и секретаря Общего собрания:
принято решение провести голосование по принципу «каждый участник Общего собрания имеет один голос».

На голосование поступили предложения избрать Председательствующим на Общем собрании (Ф.И.О.), секретарем Общего собрания (Ф.И.О.)

Предложения были вынесены на голосование.

Итоги голосования: «за» - единогласно; «против» - нет; «воздержался» - нет.

Принятые решения: избрать Председательствующим на Общем собрании (Ф.И.О.) секретарем Общего собрания (Ф.И.О.)

Председательствующий предложил утвердить следующую повестку дня Общего собрания:

1. Рассмотрение вопроса о привлечении инвестирования денежных средств АО «Samruk-Kazyna Construction» (далее – Общество).
2. Рассмотрение вопроса о предоставлении имущества в залог в обеспечение исполнения обязательств и предоставлении согласия на удовлетворение требований залогодержателя во внесудебном и в судебном порядке, либо обращения в собственность.

До утверждения повестки дня Председательствующий предложил участникам собрания повторно констатировать наличие кворума для принятия решений.

Предложение было вынесено на голосование.

Итоги голосования: «за» - единогласно; «против» - нет; «воздержался» - нет.

Принятое решение: констатировать наличие кворума для принятия решений на Общем собрании.

Поскольку никаких предложений по изменению и/или дополнению повестки дня от участников Общего собрания не последовало, Председательствующий предложил утвердить предложенную повестку Общего собрания.

Предложение было вынесено на голосование.

Итоги голосования: «за» - единогласно; «против» - нет; «воздержался» - нет.

Принятое решение: утвердить предложенную повестку Общего собрания.

Участники согласились с тем, что по вопросам повестки дня голосование будет проводиться по принципу «каждый участник имеет число голосов, пропорциональное размеру его доли участия в уставном капитале».

1. **По первому вопросу повестки дня** выступил _____ (Ф.И.О. выступающего)
(указать причину обращения в АО «Samruk-Kazyna Construction»)
- _____
- _____

Итоги голосования: «за» - единогласно; «против» - нет; «воздержался» - нет.

Принятое решение:

Обратиться в Общество с заявкой о привлечении инвестирования денежных средств Общества и передаче после ввода Объекта в эксплуатацию помещений общей площадью _____ (указать общую площадь помещений) Обществу в сумме _____ (указать сумму финансирования) по проекту _____ (указать название проекта) в соответствии с условиями Общества.

2. **По второму вопросу повестки дня** выступил _____ (Ф.И.О. выступающего):
«...предлагаю в качестве способа обеспечения исполнения обязательств _____ (указать наименование организации) перед Обществом, предоставить в залог _____ (указать имущество, и место его расположения, а также идентификационные данные).

В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения _____ (указать заявителя) обязательств перед Обществом, предоставить Обществу согласие на удовлетворение требований залогодержателя во внесудебном и в судебном порядке на указанное имущество, либо на обращение его в собственность Общества (данный пункт составляется только в том случае, если залогодателем является сам заявитель; в случае если залогодателем является третье лицо, данный пункт не составляется).

Принятое решение: констатировать наличие кворума для принятия решений по данным вопросам.

Итоги голосования: «за» - единогласно; «против» - нет; «воздержался» - нет.

Принятое решение:

В качестве способа обеспечения исполнения обязательств _____ (указать наименование заявителя) перед Обществом, предоставить в залог _____ (указать полный перечень имущества, с указанием места его расположения, а также идентификационных данных), принадлежащее _____ (указать наименование собственника имущества, передаваемого в залог) на праве собственности (аренды).

В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения _____ (указать заявителя) своих обязательств перед Обществом, предоставить Обществу согласие на удовлетворение требований залогодержателя во внесудебном и в судебном порядке на указанное имущество, либо на обращение его в собственность Общества (данный пункт составляется только в том случае, если залогодателем

является сам заявитель; в случае если залогодателем является третье лицо, данный пункт не составляется).

Поскольку решение по вопросу повестки дня было принято, Председательствующий объявил Общее собрание закрытым.

Председательствующий:

_____подпись

_____ (Ф.И.О.)

М.П.

Секретарь собрания:

_____подпись

_____ (Ф.И.О.)

Участники ТОО «_____»

1. (Ф.И.О.)

_____подпись

Гарантийное письмо _____ «_____»

город _____

«_____» _____ 20__ года

Кредитор – _____ «_____» (юридический и фактический адрес: _____), в лице первого руководителя _____, № уд. личности _____ выдан _____ г., действующий на основании _____.

Частный партнер - _____ «_____» (юридический и фактический адрес: _____), в лице первого руководителя _____, № уд. личности _____ выдан _____ г., действующий на основании _____.

Общество – АО «Samruk-Kazyna Construction», расположенное по адресу: г. Нур-Султан, район Есиль, улица Сығанақ, строение 17/10.

Объект - _____, расположенный по адресу: г. _____, ул. _____, № _____.

Кредитор, изъявляя свою заинтересованность, в успешной реализации завершения Объекта, гарантирует Частному партнеру и Обществу, что на все время строительства Объекта, включая день регистрации в уполномоченном органе права собственности Общества на квартиры и другое имущество, приобретаемое Обществом по Договору об инвестировании в строительство:

- не предъявлять требования к Частному партнеру о выплате долга;
- не списывать, не взыскивать от Частного партнера денежные средства,
- не изымать имущество Частного партнера;
- не обращаться в суд о признании Частного партнера банкротом, либо инициировать процедуру банкротства;
- продлить срок договора с Частным партнером, по которому у Частного партнера возникло обязательство перед Кредитором, на все время строительства, включая сроки ввода Объекта в эксплуатацию и регистрации права собственности Общества на квартиры;
- не выставлять на торги или иным образом не реализовывать земельный участок, на котором осуществляется строительство Объекта;
- не предпринимать каких-либо действий с аналогичной юридической природой, в том числе действий, способных повлечь остановку либо приостановление строительства;
- предоставить Частному партнеру время для погашения долга перед Обществом, включая день регистрации права собственности Общества на квартиры.

Кредитор: ТОО «_____»

ИИН _____, адрес проживания: _____, почтовый индекс _____, г. _____, _____, БИК _____.
Телефон: (____) _____, Телефакс: (____) _____.