

Қазақстан Республикасы
Үкіметінің
2014 жылғы « 1 » шілдедегі
№ 753 қаулысымен
бекітілген

**Қазақстан Республикасының Үкіметі мен Қазақстан Республикасы
Ұлттық Банкінің Астана қаласындағы ЭКСПО – 2017 халықаралық
мамандандырылған көрмесіне арналған жылжымайтын мүлік және сауда
ойын-сауық орталығының объектілерін қаржыландыру, басқару,
құрылысын салу және сату үшін шараларды қамтамасыз ету жөніндегі
бірлескен іс-қимыл жоспары**

1. Жалпы ережелер

1. Осы Қазақстан Республикасының Үкіметі мен Қазақстан Республикасы Ұлттық Банкінің Астана қаласындағы ЭКСПО – 2017 халықаралық мамандандырылған көрмесіне арналған жылжымайтын мүлік және сауда ойын-сауық орталығының (бұдан әрі – СОО) объектілерін қаржыландыру, басқару, құрылысын салу және сату үшін шараларды қамтамасыз ету жөніндегі бірлескен іс-қимыл жоспарын (бұдан әрі – Жоспар) Қазақстан Республикасының Үкіметі Астана қаласындағы ЭКСПО-2017 халықаралық мамандандырылған көрмесі (бұдан әрі – ЭКСПО-2017) аумағында жылжымайтын мүлік (машина орындарын қоса алғанда, тұрғын үйдің жалпы алаңының ажырамас бөлігі болып табылатын тұрғын және тұрғын емес үй-жайлар) және СОО объектілерін қаржыландырудың, басқарудың, құрылысын салудың және сатудың негізгі шарттарын айқындау мақсатында қабылдады.

2. Қазақстан Республикасының Үкіметі Қазақстан Республикасы Ұлттық Банкімен бірлесе отырып, Қазақстан Республикасының Ұлттық қорын басқару жөніндегі кеңестің (бұдан әрі – ҚР ҰҚБК шешімі) 2014 жылғы 11 маусымдағы № 01-7.7 шешіміне сәйкес осы Жоспардың 1-тармағында көрсетілген объектілердің құрылысын қаржыландыру үшін қаражаттың Қазақстан Республикасының Ұлттық қорынан «Бәйтерек» ҰБХ» акционерлік қоғамына бөлінуін қамтамасыз етеді.

3. «Бәйтерек» ҰБХ» акционерлік қоғамы Қазақстан Республикасының Ұлттық қорын басқару жөніндегі кеңестің 2014 жылғы 11 маусымдағы № 01-7.7 шешіміне сәйкес «Люкс недвижимость Group» жауапкершілігі шектеулі серіктестігін, «VI Group Corporation» жауапкершілігі шектеулі серіктестігін (бұдан әрі – тұрғын үй бойынша жобалау компаниялары) және «Mega Plaza» жауапкершілігі шектеулі серіктестігін (бұдан әрі – СОО бойынша жобалау компаниясы) (бұдан әрі бірге – тұрғын үй және СОО

бойынша жобалау компаниялары) қаржыландыру үшін «Бәйтерек девелопмент» акционерлік қоғамына (бұдан әрі - «Бәйтерек девелопмент» АҚ) қаражаттың бөлінуін қамтамасыз етеді.

4. «Бәйтерек девелопмент» АҚ тұрғын үй және СОО бойынша жобалау компанияларымен осы Жоспарда және ҚР ҰҚБК шешімінде айқындалған негізгі талаптарда инвестициялау шарттарының жасалуын қамтамасыз етеді. Инвестициялау шарттарының кейінгі талаптарын «Бәйтерек девелопмент» АҚ айқындайды және Қазақстан Республикасының Ұлттық қоры қаражатының қайтарымдылығы шараларын қамтамасыз ету мақсатында тұрғын үй және СОО бойынша жобалау компаниялары үшін міндетті болып табылады.

5. Көрсетілген компаниялар аванстық төлемді сақтандыру шарттарын берген жағдайда тұрғын үй және СОО бойынша жобалау компанияларына инвестициялаудың жалпы сомасының 20 %-дан аспайтын мөлшерде аванстық төлем берілетін болады.

Бұл ретте аванстық төлемді сақтандыру шарты сақтандыру шартында көзделген, оның ішінде бөлінген қаражат мақсатсыз пайдаланылған және инвестициялау шарты бұзылған жағдайларда сақтандыру сомасын төлеу жөніндегі сақтандыру компаниясының сөзсіз міндеттемесін көздеуі тиіс.

Құрылысты кейіннен қаржыландыру тұрғын үй және СОО бойынша жобалау компанияларының жұмыстар мен көрсетілген қызметтердің нақты орындалуына қарай жүзеге асырылады.

6. Жылжымайтын мүлік және СОО объектілерінің құрылысы, оның ішінде құрылыс құнының қымбаттауы жөніндегі барлық тәуекелдер тиісінше тұрғын үй және СОО бойынша жобалау компанияларына жүктеледі.

7. Тұрғын үй және СОО бойынша жобалау компаниялары техникалық қадағалауды және қаражаттың мақсатты пайдаланылуын бақылауды қамтамасыз ету үшін «Бәйтерек девелопмент» АҚ айқындаған мамандандырылған компанияны тартады.

8. «Бәйтерек» ҰБХ» АҚ-мен келісім бойынша «Бәйтерек девелопмент» АҚ тұрғын үй және СОО бойынша жобалау компанияларының бөлінген қаражаттың мақсатты пайдаланылуына және олардың құрылыс жөніндегі міндеттемелерін уақтылы орындауына және Қазақстан Республикасы Ұлттық қорының қаражатын пайдалануына байланысты ақпаратты, оның ішінде заңмен қорғалатын құпияны құрайтын ақпаратты кез келген уәкілетті мемлекеттік органдар мен ұйымдарға беруіне мониторинг пен бақылауды қамтамасыз етеді.

Тұрғын үй және СОО бойынша жобалау компаниялары «Бәйтерек девелопмент» АҚ-ға қаражаттың игерілуі және құрылыс бойынша міндеттемелердің орындалуы туралы есептерді, оның ішінде заңмен қорғалатын құпияны құрайтын мәліметтерді «Бәйтерек девелопмент» АҚ белгіленген нысан бойынша және мерзімде жібереді.

9. Тұрғын үй және СОО бойынша жобалау компаниялары меншікті қаражаты есебінен заңнамада белгіленген тәртіппен нормативтік мерзімдерге сәйкес мемлекеттік сараптаманың қорытындысын ала отырып, сарапшылық

сүйемелдеу режимінде жобалау-сметалық құжаттаманы (бұдан әрі – ЖСҚ) әзірлейді.

10. Тұрғын үй және СОО бойынша жобалау компаниялары 2016 жылғы 1 желтоқсаннан кешіктірмейтін мерзімде жылжымайтын мүлік және СОО объектілерінің пайдалануға берілуін қамтамасыз етеді.

11. Тұрғын үй және СОО бойынша жобалау компаниялары «Астана ЭКСПО 2017» ұлттық компаниясы» акционерлік қоғамымен (бұдан әрі – ұлттық компания) заңнамада белгіленген тәртіппен жер учаскелерін тұрғын үй және СОО бойынша жобалау компанияларының меншігіне төлемді бөліп төлеу арқылы (ұлттық компанияның пайдасына екінші ауыртпалықта болу құқығы беріледі) ақылы беру және жылжымайтын мүлік объектілеріне, іргелес аумаққа, әрлеуге, қолданылатын технологиялар мен жабдықтарға қойылатын талаптар жөніндегі мәселені пысықтайды.

12. Тұрғын үй және СОО бойынша жобалау компаниялары үшін құрылыс және бөлінетін қаражатты мақсатты пайдалану жөніндегі міндеттемелерін уақтылы орындау критерийлері:

1) жылжымайтын мүлік және СОО объектілерінің 2016 жылғы 1 желтоқсаннан кешіктірмейтін мерзімде пайдалануға берілуін қамтамасыз ету;

2) ЖСҚ-ға сәйкес тұрғын үй және СОО бойынша жобалау компанияларының техникалық қадағалау және қаражаттың мақсатты пайдаланылуын бақылау үшін жауапты мамандандырылған компания растаған құрылыс-монтаж жұмыстарын уақтылы орындауы;

3) техникалық қадағалау және қаражаттың мақсатты пайдаланылуын бақылау үшін жауапты мамандандырылған компанияның орындалған жұмыстардың құнын растауы бар қаражаттың мақсатты пайдаланылуын қамтамасыз ету;

4) нормативтік мерзімдерге сәйкес мемлекеттік сараптаманың қорытындысын ала отырып, ЖСҚ беруді қамтамасыз ету;

5) міндеттемелердің орындалуын қамтамасыз ету ретінде:

жер учаскелерін;

тұрғын үй және СОО бойынша жобалау компанияларының жарғылық капиталындағы қатысушылардың қатысу үлестерінің 100%;

ЖСҚ;

аяқталмаған құрылыс объектілерін беру болып табылады.

Тұрғын үй және СОО бойынша жобалау компаниялары құрылыс жөніндегі міндеттемелерін уақтылы орындамаған және/немесе бөлінген қаражатты мақсатсыз пайдаланған, сондай-ақ «Бәйтерек девелопмент» АҚ және тұрғын үй және СОО бойынша жобалау компаниялары арасындағы инвестициялау шарттарында көзделген жағдайлар туындаған жағдайда, «Бәйтерек девелопмент» АҚ бұл инвестициялау шарттарын мерзімінен бұрын бұзуға құқылы және тұрғын үй және СОО бойынша жобалау компанияларының мақсатсыз пайдаланған қаражатты қайтаруын қамтамасыз етеді.

2. Жылжымайтын мүлік объектілерін қаржыландыру, басқару, құрылысын салу және сату шарттары

13. «Бәйтерек девелопмент» АҚ ЭКСПО-2017 үшін жылжымайтын мүлік объектілерінің құрылысын жүзеге асыратын тұрғын үй бойынша жобалау компанияларын мынадай негізгі шарттарда қаржыландыруды қамтамасыз етеді:

- «Бәйтерек девелопмент» - 40 000 000 000 (қырық миллиард) теңгеден АҚ инвестициялайтын аспайды;
қаражат сомасы
- Құрылыс кезеңіне - инвестициялау сомасына есептелетін жылдық сыйақы мөлшерлемесі 0,5 % және жартыжылдық төлемдермен төленеді;
- Сыйақыны алғашқы - 2014 жылғы 1 желтоқсан; төлеу күні
- Қамтамасыз ету - құрылыс жүзеге асырылатын жер учаскелері (жер учаскелері «Бәйтерек девелопмент» АҚ-да бастапқы кепілде болуы тиіс), аяқталмаған құрылыс объектілері және ЖСҚ;
- Міндетті шарттар - 1) Тұрғын үй бойынша жобалау компаниялары меншікті қаражаты есебінен ЖСҚ әзірлейді, мемлекеттік сараптаманың оң қорытындысын алады және жер телімдерін сатып алады;
- 2) пайдалануға берілгеннен кейін жылжымайтын мүлік объектілері салынған қаражатқа барабар бөлінеді, бұл ретте тұрғын үй бойынша жобалау компаниялары «Бәйтерек девелопмент» АҚ-ның меншігіне 1 шаршы метрі үшін 370 000 теңгеден аспайтын өзіндік құны бойынша кемінде 96 000 шаршы метр тұрғын үй жайларының (кем дегенде 1 300 пәтерді) және 1 машина-орын үшін өзіндік құны бойынша 3 330 000 теңгеден аспайтын 1 300 машина-орындардың берілуін қамтамасыз етуі тиіс.

ЭКСПО-2017 өткізу кезеңінде «Бәйтерек девелопмент» АҚ Астана ЭКСПО-2017 халықаралық мамандандырылған көрмесін тану үшін тіркеу дерекнамасының шарттарын ескере отырып, салықтарды қоса алғанда, жылжымайтын мүлік объектілеріне қызмет көрсетуге байланысты барлық

шығыстарын өтей отырып, тұрғын үй объектілерінің құнынан жылдық 0,5 % мөлшеріндегі сыйақы үшін ұлттық компанияға «Бәйтерек девелопмент» АҚ-ға тиесілі тұрғын үй объектілерін, Астана қаласындағы қолданыстағы ресми тарифтер бойынша уақытша пайдалануға береді.

«Бәйтерек девелопмент» АҚ бөлінген қаражаттың қайтарылуын меншікке берілген жылжымайтын мүлік объектілерін сату жолымен қайтаруды қамтамасыз етеді.

Бұл ретте «Бәйтерек девелопмент» АҚ тұрғын үй бойынша жобалау компанияларына жылжымайтын мүлік объектілерін 2 жыл мерзімге және бөліп төлеу мүмкіндігімен сату құқығын бере алады.

3. Сауда ойын-сауық орталығын қаржыландыру, басқару, құрылысын салу және сату шарттары

14. «Бәйтерек девелопмент» АҚ СОО (өзіндік құны бойынша 1 ш.м. үшін 310000 теңгеден аспайтын құн бойынша жалпы алаңы кемінде 138000 ш.м.) құрылысын салу үшін СОО бойынша жобалау компаниясына мынадай негізгі шарттармен қаржыландыруды қамтамасыз етеді:

«Бәйтерек девелопмент» - 37 000 000 000 (отыз жеті миллиард) теңгеден АҚ инвестициялайтын аспайды; қаражат сомасы

Құрылыс кезеңіне - жылдық 2,5 % инвестицияланған қаражаттың сыйақы мөлшерлемесі сомасына және капиталдандырылған пайыздардың сомасына есептеледі және жартыжылдық негізде капиталдандырылады; жылдық 0,5 % инвестицияланған қаражаттың сомасына және капиталдандырылған пайыздардың сомасына есептеледі және жартыжылдық төлемдермен төленеді;

Жылдық 0,5 % - 2014 жылғы 1 желтоқсан; мөлшеріндегі сыйақыны алғашқы төлеу күні

Қамтамасыз ету - құрылыс жүзеге асырылатын жер учаскелері (жер учаскелері «Бәйтерек девелопмент» АҚ-да бастапқы кепілде болуы тиіс), аяқталмаған құрылыс объектілері және ЖСҚ;

Міндетті шарттар - СОО бойынша жобалау компаниясы құрылыстың жалпы құнына ЖСҚ қоса алғанда, СОО құрылысының жалпы құнының кемінде 15 %-ын ақша қаражаты түрінде салады;

- СОО пайдалануға берілгеннен кейін СОО бойынша жобалау компаниясы «Бәйтерек девелопмент» АҚ меншігіне ҚҚС-ты ескере отырып, СОО-ғы үлесті «Бәйтерек девелопмент» АҚ инвестициялау сомасына барабар береді.

15. «Бәйтерек девелопмент» АҚ СОО-ны үлестік меншігіне алғаннан кейін күнтізбелік 30 күн ішінде сатып алу-сату шартына сәйкес өз үлесін СОО бойынша жобалау компаниясына мынадай негізгі шарттармен сатады:

Шарттың нысанасы	- «Бәйтерек девелопмент» АҚ-ның СОО-дағы үлесін бөліп төлеу мүмкіндігімен сату;
Шарттың бағасы	- «Бәйтерек девелопмент» АҚ-ның СОО құрылысына инвестицияларының құрылыс кезеңінде жиналған пайыздар ескерілген мөлшері;
Бөліп төлеу кезеңі	- шартқа қол қойылған кезден бастап 8 жыл;
Төлеу тәртібі	- кестеге сәйкес;
Бөліп төлеу кезеңіндегі сыйақы	- жылдық 3 % инвестицияланған қаражаттың қалдығына және жартыжылдық төлемдермен төленеді;
Қамтамасыз ету	- СОО ғимараты, СОО бойынша жобалау компаниясының жарғылық капиталындағы СОО бойынша жобалау компаниясы қатысушыларының қатысу үлесінің 100 %;
Айрықша шарттар	- СОО бойынша жобалау компаниясының СОО қызметінен алған таза табысы «Бәйтерек девелопмент» АҚ үлесін сатып алуға жұмсалады.
