

Утвержден
постановлением Правительства
Республики Казахстан
от « 1 » июля 2014 года
№ 753

**План совместных действий Правительства Республики Казахстан и
Национального Банка Республики Казахстан по обеспечению мер для
финансирования, управления, строительства и реализации объектов
недвижимости и торгово-развлекательного центра на территории
Международной специализированной выставки ЭКСПО-2017
в городе Астане**

1. Общие положения

1. Настоящий План совместных действий Правительства Республики Казахстан и Национального Банка Республики Казахстан по обеспечению мер для финансирования, управления, строительства и реализации объектов недвижимости и торгово-развлекательного центра (далее – ТРЦ) для Международной специализированной выставки ЭКСПО-2017 в городе Астане (далее – План) принят Правительством Республики Казахстан в целях определения основных условий финансирования, управления, строительства и реализации объектов недвижимости (жилые и нежилые помещения, являющиеся неотъемлемой частью общих площадей жилого дома, включая машиноместа) и ТРЦ на территории Международной специализированной выставки ЭКСПО-2017 в городе Астане (далее – ЭКСПО-2017).

2. Правительство Республики Казахстан совместно с Национальным Банком Республики Казахстан обеспечит выделение средств акционерному обществу «Национальный управляющий холдинг «Байтерек» (далее – АО «НУХ «Байтерек») из Национального фонда Республики Казахстан для финансирования строительства объектов, указанных в пункте 1 Плана, в соответствии с протоколом заседания Совета по управлению Национальным фондом Республики Казахстана от 11 июня 2014 года № 01-7.7 (далее – решение СУНФ РК).

3. АО «НУХ «Байтерек» в соответствии с решением СУНФ РК обеспечит выделение средств акционерному обществу «Байтерек девелопмент» (далее – АО «Байтерек девелопмент») для финансирования товарищества с ограниченной ответственностью «Люкс недвижимость Group», товарищества с ограниченной ответственностью «VI Group Corporation» (далее – проектные компании по жилью) и товарищества с ограниченной ответственностью

«Mega Plaza» (далее – проектная компания по ТРЦ) (далее совместно – проектные компании по жилью и ТРЦ).

4. АО «Байтерек девелопмент» обеспечит заключение договоров инвестирования с проектными компаниями по жилью и ТРЦ на основных условиях, определенных Планом и решением СУНФ РК. Дальнейшие условия договоров инвестирования определяются АО «Байтерек девелопмент» и являются обязательными для проектных компаний по жилью и ТРЦ в целях обеспечения мер возвратности средств Национального фонда Республики Казахстан.

5. Проектным компаниям по жилью и ТРЦ будет предоставлен авансовый платеж в размере не более 20 % от общей суммы инвестирования в случае представления указанными компаниями договора страхования авансового платежа в полном размере.

При этом, договор страхования авансового платежа должен предусматривать безусловное обязательство страховой компании по выплате страховой суммы в случаях, предусмотренных в договоре страхования, в том числе нецелевого использования выделенных средств и расторжения договора инвестирования.

Последующее финансирование строительства осуществляется по мере фактического выполнения работ и услуг проектными компаниями по жилью и ТРЦ.

6. Все риски по строительству объектов недвижимости и ТРЦ, в том числе удорожание стоимости строительства, возлагаются на проектные компании по жилью и ТРЦ, соответственно.

7. Проектные компании по жилью и ТРЦ привлекут специализированную компанию, определяемую АО «Байтерек девелопмент», для обеспечения технического надзора и контроля целевого использования средств.

8. АО «Байтерек девелопмент» по согласованию с АО «НУХ «Байтерек» обеспечит мониторинг и контроль за целевым использованием проектными компаниями по жилью и ТРЦ выделяемых средств, своевременным исполнением ими обязательств по строительству и предоставлением любым уполномоченным государственным органам и организациям информации, связанной с использованием средств Национального фонда Республики Казахстан, в том числе, информации, составляющей охраняемую законом тайну.

Проектные компании по жилью и ТРЦ направляют в АО «Байтерек девелопмент» отчеты об освоении средств и исполнении обязательств по строительству, в том числе, сведения, составляющие охраняемую законом тайну, по форме и в сроки, определяемые АО «Байтерек девелопмент».

9. Проектные компании по жилью и ТРЦ в установленном законодательством порядке разработают проектно-сметную документацию (далее – ПСД) за счет собственных средств в режиме экспертного

сопровождения с получением заключения государственной экспертизы в соответствии с нормативными сроками.

10. Проектные компании по жилью и ТРЦ обеспечат в срок не позднее 1 декабря 2016 года ввод объектов недвижимости и ТРЦ в эксплуатацию.

11. Проектные компании по жилью и ТРЦ проработают с акционерным обществом «Национальная компания «Астана ЭКСПО-2017» (далее – национальная компания) вопрос по возмездной передаче в установленном законодательством порядке земельных участков в собственность проектных компаний по жилью и ТРЦ с рассрочкой платежа (с правом вторичного обременения в пользу национальной компании) и по требованиям к объектам недвижимости, прилегающей территории, отделке, применяемым технологиям и оборудованию.

12. Критериями своевременного исполнения обязательств для проектных компаний по жилью и ТРЦ по строительству и целевому использованию выделяемых средств являются:

1) обеспечение ввода в эксплуатацию объектов недвижимости и ТРЦ в срок не позднее 1 декабря 2016 года;

2) своевременное выполнение проектными компаниями по жилью и ТРЦ в соответствии с ПСД строительно-монтажных работ, подтвержденных специализированной компанией, ответственной за технический надзор и контроль за целевым использованием средств;

3) обеспечение целевого использования средств с подтверждением стоимости выполненных работ специализированной компанией, ответственной за технический надзор и контроль за целевым использованием средств;

4) обеспечение представления ПСД с получением заключения государственной экспертизы в соответствии с нормативными сроками;

5) предоставление в качестве обеспечения исполнения обязательств:
земельных участков;
100 % доли участия участников в уставном капитале проектных компаний по жилью и ТРЦ;
ПСД;
объектов незавершенного строительства.

В случае несвоевременного исполнения проектными компаниями по жилью и ТРЦ обязательств по строительству и/или нецелевого использования выделяемых средств, а также наступления случаев, предусмотренных договорами инвестирования между АО «Байтерек девелопмент» и проектными компаниями по жилью и ТРЦ, АО «Байтерек девелопмент» вправе досрочно расторгнуть данные договоры инвестирования и обеспечивает возврат проектными компаниями по жилью и ТРЦ средств, использованных не по целевому назначению.

2. Условия финансирования, управления, строительства и реализации объектов недвижимости

13. АО «Байтерек девелопмент» обеспечит финансирование проектных компаний по жилью, осуществляющих строительство объектов недвижимости для ЭКСПО-2017, на следующих основных условиях:

- | | | |
|---|---|--|
| Сумма инвестируемых средств АО «Байтерек девелопмент» | - | не более 40000000000 (сорок миллиардов) тенге; |
| Ставка вознаграждения на период строительства | - | 0,5 % годовых, начисляемая на сумму инвестирования и выплачиваемая полугодовыми платежами; |
| Дата первой выплаты вознаграждения | - | 1 декабря 2014 года; |
| Обеспечение | - | земельные участки (земельные участки должны находиться в первичном залоге у АО «Байтерек девелопмент»), на которых осуществляется строительство, объекты незавершенного строительства и ПСД; |
| Обязательные условия | - | <p>1) проектные компании по жилью за счет собственных средств разрабатывают ПСД, получают положительное заключение государственной экспертизы и приобретают земельные участки;</p> <p>2) распределение объектов недвижимости после ввода в эксплуатацию осуществляется пропорционально вложенным средствам, при этом проектные компании по жилью должны обеспечить передачу в собственность АО «Байтерек девелопмент» не менее 96000 квадратных метров жилых помещений (не менее 1300 квартир) по себестоимости не более 370000 тенге за 1 квадратный метр и 1300 машиномест по себестоимости не более 3330000 тенге за 1 машиноместо.</p> |

В период проведения ЭКСПО-2017 АО «Байтерек девелопмент», за вознаграждение в размере 0,5 % годовых от стоимости переданных жилых объектов, предоставит национальной компании во временное пользование жилые объекты, принадлежащие АО «Байтерек девелопмент», с возмещением

всех расходов, связанных с обслуживанием объектов недвижимости, включая налоги, с учетом условий Регистрационного досье для признания международной специализированной выставки ЭКСПО-2017 Астана, по официальным тарифам, действующим в городе Астане.

АО «Байтерек девелопмент» обеспечивает возврат выделенных средств путем реализации переданных в собственность объектов недвижимости.

При этом, АО «Байтерек девелопмент» может предоставить проектным компаниям по жилью право на реализацию объектов недвижимости сроком на 2 года и право реализации в рассрочку.

3. Условия финансирования, управления, строительства и реализации торгово-развлекательного центра

14. АО «Байтерек девелопмент» обеспечит финансирование проектной компании по ТРЦ в целях строительства ТРЦ (общей площадью не менее 138000 кв.м. по себестоимости не более 310000 тенге за 1 кв.м.) на следующих основных условиях:

Сумма инвестируемых средств АО «Байтерек девелопмент»	- не более 37000000000 (тридцать семь миллиардов) тенге;
Ставка вознаграждения на период строительства	- 2,5 % годовых начисляется на сумму инвестированных средств и капитализированных процентов и капитализируется на полугодовой основе, 0,5 % годовых начисляется на сумму инвестированных средств и капитализированных процентов и выплачивается полугодовыми платежами;
Дата первой выплаты вознаграждения в размере 0,5 % годовых	- 1 декабря 2014 года;

- | | |
|----------------------|---|
| Обеспечение | - земельные участки (земельные участки должны находиться в первичном залоге у АО «Байтерек девелопмент»), на которых осуществляется строительство, объекты незавершенного строительства и ПСД; |
| Обязательные условия | - проектная компания по ТРЦ вкладывает в общую стоимость строительства не менее 15 % от общей стоимости строительства ТРЦ в виде денежных средств, включая ПСД; |
| | - после ввода ТРЦ в эксплуатацию проектная компания по ТРЦ передает в собственность АО «Байтерек девелопмент» с учетом НДС долю в ТРЦ пропорционально сумме инвестирования АО «Байтерек девелопмент». |

15. В течение 30 календарных дней после получения ТРЦ в долевую собственность АО «Байтерек девелопмент» реализует свою долю в соответствии с договором купли-продажи проектной компании по ТРЦ на следующих основных условиях:

- | | |
|-----------------------------------|---|
| Предмет договора | - продажа доли АО «Байтерек девелопмент» в ТРЦ в рассрочку; |
| Цена договора | - размер инвестиций АО «Байтерек девелопмент» в строительство ТРЦ с учетом процентов, накопленных в период строительства; |
| Период рассрочки | - 8 лет с момента подписания договора; |
| Порядок оплаты | - в соответствии с графиком; |
| Вознаграждение в период рассрочки | - 3 % годовых начисляется на остаток инвестированных средств и выплачивается полугодовыми платежами; |
| Обеспечение | - здание ТРЦ, 100 % доли участия участников проектной компании по ТРЦ в уставном капитале проектной компании по ТРЦ; |
| Особые условия | - чистый доход проектной |

компании по ТРЦ от деятельности
ТРЦ направляется на выкуп доли
АО «Байтерек девелопмент».
