

Об утверждении Плана 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 для Международной специализированной выставки ЭКСПО-2017 в городе Астане и внесении дополнения в постановление Правительства Республики Казахстан от 15 января 2013 года № 10 "Об утверждении Национального плана организации и проведения Международной специализированной выставки ЭКСПО - 2017 на 2013 - 2018 годы"

Постановление Правительства Республики Казахстан от 1 июля 2014 года № 753.

Правительство Республики Казахстан **ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Утвердить прилагаемый 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 для Международной специализированной выставки ЭКСПО-2017 в городе Астане (далее – План).

2. Внести в постановление Правительства Республики Казахстан от 15 января 2013 года № 10 "Об утверждении Национального плана организации и проведения Международной специализированной выставки ЭКСПО-2017 на 2013 – 2018 годы" следующее дополнение:

Национальный план организации и проведения Международной специализированной выставки ЭКСПО-2017 на 2013 – 2018 годы, утвержденный указанным постановлением:

дополнить строкой, порядковый номер 63-1, следующего содержания:

"

63-1.	Выработка предложений по строительству торгово-развлекательного центра в г. Астане на территории ЭКСПО-2017	Информация в Правительство	МЭБП, АО "Национальная компания Астана ЭКСПО-2017" (по согласованию)	июль 2014 года	не требуется
-------	---	----------------------------	--	----------------	--------------

".

3. Акционерному обществу "Национальный управляющий холдинг "Байтерек" (по согласованию):

1) обеспечить возврат выделенных средств в Национальный фонд Республики Казахстан за счет реализации объектов недвижимости и торгово-развлекательного центра;

2) направлять в Министерство экономики и бюджетного планирования Республики Казахстан информацию об исполнении Плана по итогам полугодия и года, не позднее 30 июля и 30 января.

4. Министерству экономики и бюджетного планирования Республики Казахстан представлять в Правительство Республики Казахстан сводную информацию об исполнении Плана по итогам полугодия и года, не позднее 15 августа и 15 февраля.

5. Настоящее постановление вводится в действие со дня его подписания и подлежит официальному опубликованию.

Премьер-Министр

Республики Казахстан

К. Масимов

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

Сноска. По всему тексту слова "акционерному обществу "Байтерек девелопмент", "АО "Байтерек девелопмент" заменены соответственно словами "акционерному обществу "Ипотечная организация "Казахстанская Ипотечная Компания", "АО "ИО "Казахстанская Ипотечная Компания" в соответствии с постановлением Правительства РК от 08.09.2020 № 557.

Сноска. по всему тексту слова "акционерному обществу "Ипотечная организация "Казахстанская ипотечная компания", "АО "ИО "Казахстанская ипотечная компания" заменены, соответственно, словами "акционерному обществу "Казахстанская жилищная компания", "АО "Казахстанская жилищная компания" в соответствии с постановлением Правительства РК от 29.12.2021 № 958.

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 "Казахстанская жилищная компания" (далее – АО "Казахстанская жилищная компания") 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 "Казахстанская жилищная компания" 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 "Казахстанская жилищная компания" 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.

Проектным компаниям по жилью будет предоставлен дополнительный авансовый платеж в размере не более 30 % от общей суммы инвестирования по каждой компании в случае предоставления указанными компаниями безотзывной банковской гарантии на всю сумму предоставляемого дополнительного авансового платежа со сроком действия до полного исполнения обязательств по договорам инвестирования, а также согласования с АО "Казахстанская жилищная компания" планируемых расходов на сумму дополнительного авансового платежа.

Банковская гарантия должна быть выдана банком второго уровня, имеющим действующий долгосрочный кредитный рейтинг в иностранной валюте, присвоенный одним из международных рейтинговых агентств Standard&Poor`s, Fitch Ratings, Moody`s Investors Service, с рейтингом не ниже "B-" по шкале Standard&Poor`s и Fitch Ratings, и не ниже "B3" по шкале Moody`s Investors Service, указанные рейтинги не могут находиться в состоянии "отозван" или "приостановлен".

В случае наличия рейтинга от нескольких рейтинговых агентств, учитывается минимальный рейтинг.

Проектной компании по ТРЦ будет предоставлен дополнительный авансовый платеж в размере не более 60 % от общей суммы инвестирования в случае предоставления указанной компанией договора страхования на всю сумму предоставляемого дополнительного авансового платежа, корпоративной гарантии и ранее предоставленных залогов недвижимого имущества.

При этом договор страхования на всю сумму, предоставляемого дополнительного 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.

Дополнительный авансовый платеж проектной компании по ТРЦ размещается на эскроу счете в банке второго уровня. Использование средств, размещенных на эскроу счете, осуществляется по согласованию с АО "Казахстанская жилищная компания".

Сноска. Пункт 5 с изменениями, внесенными постановлениями Правительства РК от 13.01.2016 № 12; от 30.06.2016 № 386.

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 "Казахстанская жилищная компания", для обеспечения технического надзора и контроля целевого использования средств.

8. АО "Казахстанская жилищная компания" 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 "Казахстанская жилищная компания" отчеты об освоении средств и исполнении обязательств по строительству, в том числе, сведения, составляющие охраняемую законом тайну, по форме и в сроки, определяемые АО "Казахстанская жилищная компания".

9. Проектные компании по жилью и ТРЦ в установленном законодательством порядке разработают проектно-сметную документацию (далее – ПСД) за счет собственных средств с получением заключения государственной экспертизы в соответствии с нормативными сроками.

Сноска. Пункт 9 в редакции постановления Правительства РК от 13.01.2016 № 12.

10. Проектные компании по жилью и ТРЦ обеспечат в срок не позднее 30 декабря 2016 года завершение строительно-монтажных работ, ввод объектов недвижимости и ТРЦ в эксплуатацию, а также регистрацию собственности на объекты недвижимости пропорционально вкладу каждого участника и общей долевой собственности на ТРЦ.

Сноска. Пункт 10 в редакции постановления Правительства РК от 28.12.2016 № 884

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 завершения строительно-монтажных работ, ввод объектов недвижимости и ТРЦ в эксплуатацию, а также регистрацию собственности на объекты недвижимости пропорционально вкладу каждого участника и общей долевой собственности на ТРЦ в срок не позднее 30 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 "Казахстанская жилищная компания" и проектными компаниями по жилью и ТРЦ, АО "Казахстанская жилищная компания" вправе досрочно расторгнуть данные договоры инвестирования и обеспечивает возврат проектными компаниями по жилью и ТРЦ средств, использованных не по целевому назначению.

Сноска. Пункт 12 с изменением, внесенным постановлением Правительства РК от 28.12.2016 № 884.

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

13. АО "Казахстанская жилищная компания" обеспечит финансирование проектных компаний по жилью, осуществляющих строительство объектов недвижимости для ЭКСПО-2017, на следующих основных условиях:

Сумма инвестируемых средств АО "Казахстанская жилищная компания"	-	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 "Казахстанская жилищная компания"), 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 "Казахстанская жилищная компания" 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 "Казахстанская жилищная компания", за вознаграждение в размере 0,5% годовых от стоимости переданных жилых объектов, предоставит национальной компании во временное пользование жилые объекты, принадлежащие АО "Казахстанская жилищная компания", 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 "Казахстанская жилищная компания" обеспечивает возврат выделенных средств путем реализации переданных в собственность объектов недвижимости.

При этом, АО "Казахстанская жилищная компания" 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 "Казахстанская жилищная компания" 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 "Казахстанская жилищная компания"	-	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 "Казахстанская жилищная компания"), 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 "Казахстанская жилищная компания" с учетом НДС долю в ТРЦ пропорционально сумме инвестирования АО "Казахстанская жилищная компания".

15. В течение 30 календарных дней после получения ТРЦ в долевую собственность АО "Казахстанская жилищная компания" реализует свою долю в соответствии с договором купли-продажи проектной компании по ТРЦ на следующих основных условиях:

Предмет договора	-	продажа доли АО "Казахстанская жилищная компания" в ТРЦ в рассрочку;
Цена договора	-	размер инвестиций АО "Казахстанская жилищная компания" в строительство ТРЦ с учетом процентов, накопленных в период строительства;

Период рассрочки	-	19 лет 10 месяцев с даты подписания договора инвестирования;
Порядок оплаты	-	в соответствии с графиком;
Дата первой оплаты по выкупу доли	-	1 декабря 2018 года;
Вознаграждение в период рассрочки	-	до 1 декабря 2018 года: - 2,5 % годовых начисляется на сумму инвестированных средств и сумму капитализированных процентов и капитализируется на полугодовой основе; - 0,5 % годовых начисляется на сумму инвестированных средств и сумму капитализированных процентов и выплачивается полугодовыми платежами; с 1 декабря 2018 года: - 3 % годовых начисляется на остаток стоимости 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 "Казахстанская жилищная компания".

Сноска. Пункт 15 в редакции постановления Правительства РК от 30.06.2016 № 386