

**Акционерное общество
«Социально-предпринимательская корпорация «Сарыарқа»**



**ПРАВИЛА
РАССМОТРЕНИЯ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ**

г. Караганда

№ редакции: взамен Правил,
утвержденных решением Правления
Протокол №06 от «31» марта 2020г.
Дата введения в действие:

№ копии _____

Подпись выдавшего копию _____

Несанкционированное копирование документа запрещено

УТВЕРЖДЕНО:
Решением Правления
АО «СПК «Сарыарка»
Протокол № 44
от «10» декабря 2020 года

**ПРАВИЛА
РАССМОТРЕНИЯ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ**
Акционерного общества «СПК «Сарыарка»

*Настоящий документ является документом для служебного пользования,
принадлежащим АО «СПК «Сарыарка»*

*Вносятся взамен, утвержденных Решениями Правления
(Протокол №06 от «31» марта 2020 года)*

Оглавление

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	5
2. СОКРАЩЕНИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	6
3. ЦЕЛЬ, ЗАДАЧИ И ПРИНЦИПЫ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ	11
4. ИНИЦИАТОРЫ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ.....	12
5. ТРЕБОВАНИЯ, ПРЕДЪЯВЛЯЕМЫЕ К ПОТЕНЦИАЛЬНЫМ ПАРТНЕРАМ.....	12
6. ТРЕБОВАНИЯ К ОФОРМЛЕНИЮ И ПОДАЧЕ ЗАЯВКИ	13
7. СХЕМА УЧАСТИЯ АО «СПК «САРЫАРКА» В ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЕКТАХ.....	16
8. КРИТЕРИИ ОТБОРА ПРОЕКТОВ	17
9. ПОЛНОМОЧИЯ КООРДИНАТОРА ПРОЕКТА	18
10. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА С ПАРТНЕРОМ.....	19
11. РЕАЛИЗАЦИЯ ПРОЕКТА И ПЕРЕДАЧА КУРАТОРСТВА НАД ПРОЕКТОМ В СПУА.....	20
12. ПРЕКРАЩЕНИЕ УЧАСТИЯ ОБЩЕСТВА В РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА.....	20
13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	21
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	22
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	24
ПРИЛОЖЕНИЕ 3	28
ПРИЛОЖЕНИЕ 4	38
ПРИЛОЖЕНИЕ 5	40
ПРИЛОЖЕНИЕ 6	44
ПРИЛОЖЕНИЕ 7	46
ПРИЛОЖЕНИЕ 8	47
ЛИСТ РАССЫЛКИ	49
ЛИСТ ОЗНАКОМЛЕНИЯ.....	50

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящие Правила рассмотрения инвестиционных проектов (далее – Правила) являются внутренним нормативным документом акционерного общества «Социально-предпринимательская корпорация «Сарыарқа» (далее – Общество) и регламентируют порядок рассмотрения и реализации инвестиционных проектов, а также механизмы взаимодействия структурных подразделений Общества при осуществлении инвестиционной деятельности. В данных Правилах определен порядок и ответственность за рассмотрение, согласование и принятие решений по реализации инвестиционных проектов.

Процедуры и методология, описанные в настоящих Правилах, применяются ко всем инвестиционным проектам с участием Общества (за исключением проектов в сфере недропользования).

1.2. Основной задачей настоящих правил является:

- Ускорение процесса рассмотрения инвестиционных проектов;
- Повышение эффективности операций по инвестиционным проектам за счет упрощения процедуры финансирования;
- Поиск источников финансирования инвестиционных проектов;
- Проведение финансово-экономической экспертизы инвестиционных проектов;
- Создание адекватных контрольных процедур в рамках процесса инвестирования.

1.3. Настоящие процедуры устанавливают порядок:

- Взаимодействия сотрудников ответственного структурного подразделения с другими подразделениями Общества в процессе рассмотрения инвестиционных проектов;
- Сопровождение менеджером ответственного структурного подразделения проекта в процессе его реализации.

1.4. Правоотношения, возникающие в процессе участия Общества в реализации инвестиционных проектов, регулируются действующим законодательством Республики Казахстан, Уставом Общества, настоящими Правилами и иными внутренними документами, регулирующими инвестиционную деятельность Общества.

Требования настоящих правил распространяются на все структурные подразделения Общества.

Положения, не урегулированные Правилами, определяются в соответствии с законодательством Республики Казахстан и другими внутренними документами Общества.

2. СОКРАЩЕНИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.

В настоящих Правилах применяются сокращения и определения следующего содержания:

- СПК** - Общество;
- СД** - Совет Директоров СПК;
- Правление** - руководство СПК: Председатель и Члены Правления;
- ИК** – Инвестиционный комитет СПК;
- СМК** – Система менеджмента качества.
- СВА** – Служба, уполномоченная осуществлять внутренний аудит СПК;
- КП** - Координатор Проекта;
- СПФЭД** – Структурное подразделение СПК, уполномоченное осуществлять работы по организации финансово-экономической деятельности СПК;
- СПУА** – Структурное подразделение СПК, уполномоченное осуществлять работы по управлению активами СПК;
- СПЮ** – Структурное подразделение СПК, уполномоченное осуществлять работы по юридическому сопровождению Проектов СПК;
- СПБНУ** - Структурное подразделение уполномоченное осуществлять работу по организации бухгалтерского и налогового учета;
- СПГП** - Структурное подразделение уполномоченное осуществлять реализацию государственных программ через СПК;
- ПП** – Потенциальный партнер;
- СП** – Совместное предприятие;
- ТОО** – Товарищество с ограниченной ответственностью;
- АО** – Акционерное общество;
- ДСД** – Договор о совместной деятельности;
- УК** – Уставный капитал;
- МИО** – местный исполнительный орган (акимат) – коллегиальный исполнительный орган, возглавляемый акимом Карагандинской области, осуществляющий в пределах своей компетенции местное государственное управление и самоуправление на территории области.

Апелляционная комиссия – коллегиальный орган, образуемый на основании подачи заявления Инициатора о несогласии с принятым решением Инвестиционного комитета. Членами апелляционной комиссии являются –

Председатель Правления Общества, представитель единственного акционера и иные лица, определяемые приказом Председателя Правления Общества.

Бизнес-план – составленный в соответствии с требованиями Правил подробный документ, описывающий цели и задачи Проекта, механизмы его реализации. Бизнес-план является основным документом, который подтверждает целесообразность реализации Проекта.

Договор о совместной деятельности – договор, на основе которого стороны осуществляют общую деятельность, путем объединения имущества, денежных средств, где стороны обязуются совместно действовать для получения доходов или достижения иной не противоречащей закону цели.

Единственный акционер – ГУ «Управление промышленности и индустриально-инновационного развития Карагандинской области».

Жизненный цикл инвестиционного проекта – набор последовательно изменяющихся состояний Инвестиционного проекта от выдвижения инвестиционной идеи до проведения ретроспективного анализа по результатам реализации проекта. Жизненный цикл инвестиционного проекта состоит из двух фаз: прединвестиционной (подготовительной) и инвестиционной.

Жилой массив – комплекс, состоящий из 2-х и более МЖК, включающих жилые строения;

Инвестиционный проект (Проект) – представляет собой комплекс мероприятий, предусматривающих осуществление юридическим лицом инвестиций в создание новых, расширение и (или) обновление действующих производств, включая производства, созданные, расширенные и (или) обновленные в ходе реализации проекта государственно-частного партнерства, в том числе концессионного проекта в соответствии с Предпринимательским кодексом РК; комплекс мероприятий по реализации отдельной инвестиционной инициативы, предусматривающий предоставление земельных участков или права аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности и не предоставленных в землепользование в соответствии с Земельным кодексом РК.

Инновация - инновацией является введенный в употребление конечный результат инновационной деятельности, получивший реализацию в виде какого-либо нового или значительно улучшенного продукта (товара, работы или услуги), технологии или процесса, нового метода маркетинга или нового организационного метода в деловой практике, организации рабочих мест или внешних связей, в том числе применение новых видов сертификаций в области энергоэффективности, технологий возобновляемых источников энергии (ВИЭ), SMART систем и т.д.

Инвестиционная деятельность – поддержка инициатив в приоритетных секторах экономики посредством осуществления инвестиций, в т.ч. из

государственного бюджета и практических действий, направленных на получение прибыли и (или) достижение иного полезного эффекта, а также субъектов индустриально-инновационной деятельности.

Инициатор Проекта/Потенциальный Партнер - любой субъект предпринимательства, юридическое лицо, которые в соответствии с законодательством Республики Казахстан и внутренними документами СПК, могут инициировать проведение инвестиционных проектов;

Инвестор – юридическое лицо/физическое лицо, являющееся субъектом предпринимательства и вступающее в сотрудничество с Обществом в рамках совместной реализации Проекта на прединвестиционной и инвестиционной стадиях Проекта;

Инвестиционный этап проекта (фаза) – стадия Жизненного цикла инвестиционного проекта, при которой осуществляется непосредственное исполнение принятого решения соответствующих органов СПК о реализации проекта.

Инвестиционный комитет Общества – коллегиальный, постоянно действующий орган Общества, уполномоченный на предварительное принятие решений по инвестиционной деятельности Общества. Решение инвестиционного комитета носит рекомендательный характер. Задачи, функции, организационная структура Инвестиционного комитета Общества, процедура принятия решений, а также ответственность членов Инвестиционного комитета Общества, определены в Положении об Инвестиционном комитете.

Координатор/Куратор Проекта – структурное подразделение Общества, ответственное за рассмотрение инвестиционных проектов Общества (за исключением проектов в сфере недропользования).

Менеджер Проекта – назначенный Координатором Проекта ответственный сотрудник, наделенный полномочиями по организации и сопровождению определенным Проектом согласно данной процедуре.

МЖК - многоквартирный жилой комплекс, соответствующий нормам законодательствам Республики Казахстан, подлежащий строительству на земельном участке, включая жилые и нежилые помещения;

Независимый специалист – специалист-эксперт или компания, оказывающая экспертно-консалтинговые услуги.

Нестационарный торговый объект - временное сооружение или временная конструкция, непечно связанная с землей вне зависимости от наличия или отсутствия подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, в том числе автоматизированное устройство или транспортное средство (в том числе теплые остановочные павильоны закрытого типа);

Общежитие - жилое здание, построенное или переоборудованное для проживания лиц, работающих по трудовому договору, студентов и учащихся в период учебы или постоянного пребывания, а также других лиц, имеющих трудовой договор с собственником или владельцем общежития;

Организация – юридическое лицо с долей участия Общества независимо от ее размера.

Партнер - юридическое лицо, обладающее долей участия в совместном предприятии или участник совместной деятельности (консорциума).

Паспорт Проекта – документ, который предоставляется ПП по утвержденной форме в составе заявки в канцелярию либо посредством официального интернет-ресурса СПК (памятка партнёра).

Программа Нұрлы-Жер – утвержденная постановлением Правительства Республики Казахстан от 31 декабря 2019 года №1054 Государственная программа жилищно-коммунального развития «Нұрлы жер» (с изменениями, внесенными постановлением Правительства РК от 08 июня 2020 года № 357), объединившая в себе новые механизмы поддержки жилищного строительства и действовавшие по ранее принятым государственным и отраслевым программам: Государственная программа инфраструктурного развития «Нұрлы жол» на 2015-2019 годы и Программа развития регионов до 2020 года.

Проект по поручению МИО – экономический или социальный проект, по поручению МИО посредством протокольных поручений, постановлений, служебных записок и других распоряжений МИО.

Проект социального назначения – социально значимый проект, в том числе по поручению МИО, рассчитанный на позитивное изменение городской среды, развитие городской инфраструктуры и улучшение жизни горожан в целом;

Прединвестиционная (подготовительная) фаза проекта – стадия Жизненного цикла инвестиционного проекта, при которой производится комплекс необходимых мероприятий по экспертизе и оценке ожидаемой эффективности планируемого к реализации инвестиционного проекта, включая подготовку соответствующих заключений заинтересованных структурных подразделений СПК (при необходимости) и принятие решений соответствующих Уполномоченных органов СПК об участии в реализации проекта.

Совместное предприятие – юридическое лицо в форме ТОО/АО с долей участия Общества в уставном капитале, созданное в рамках реализации инвестиционного проекта.

Срок окупаемости — период времени, необходимый для того, чтобы доходы, генерируемые инвестициями, покрыли затраты на инвестиции.

Технологическая карта – составляющая Правил рассмотрения инвестиционных проектов, отражает основные этапы рассмотрения инвестиционных проектов.

Технико-экономическое обоснование (ТЭО) – документ, который является основным проектным документом на строительство объектов. В технико-экономическом обосновании определяются основные решения - технологические, объемно-планировочные, конструктивные, природоохранные; достоверно оценивается экологическая, санитарно-эпидемиологическая и эксплуатационная безопасность Проекта, а также его экономическая эффективность и социальные последствия;

Точка безубыточности — объём производства и реализации продукции, при котором расходы будут компенсированы доходами, а при производстве и реализации каждой последующей единицы продукции, предприятие начинает получать прибыль.

Уполномоченный орган Инициатора - Наблюдательный совет/Единственный акционер/участник/Совет директоров/ Общее собрание акционеров (участников).

Уполномоченный орган Общества – Единственный акционер/ Совет директоров/ Правление/ Инвестиционный комитет.

Управление Проектом – методология организации, планирования, руководства, координации трудовых, финансовых и материально-технических ресурсов на протяжении жизненного цикла проекта, направленная на эффективное достижение определённых в Проекте результатов.

Финансово-экономическая модель (ФЭМ) - электронный документ, файл в формате Excel, прилагаемый к бизнес-плану и содержащий в себе расчеты финансово-экономической эффективности реализации проекта. ФЭМ в обязательном порядке должна включать:

- расчеты общих инвестиционных расходов, распределение потребностей в финансировании по стадиям проекта;
- расчет производственных расходов (эксплуатационные расходы);
- расчеты себестоимости основных видов продукции, прогноза изменения основных показателей производственной деятельности предприятия в течение расчетного периода, анализ тенденции изменения рентабельности;
- расчет дохода от продаж, расчет нераспределенного и чистого доходов;
- сводный расчет потока денежных средств;
- анализ проекта с помощью простых методов финансовой оценки, в том числе расчет срока окупаемости;
- анализ проекта с помощью методов дисконтирования, в том числе расчет чистого дисконтирования, в том числе расчет чистой приведенной стоимости

(NPV), внутренней нормы рентабельности (IRR), дисконтированного срока окупаемости (PBP);

- финансовый анализ в условиях неопределенности, в том числе анализ чувствительности по основным параметрам (объем сбыта, цена сбыта, прямые издержки), анализ безубыточности проекта.

Определения, применяемые, но не раскрытые в настоящих Правилах, соответствуют определениям, используемым в законодательстве Республики Казахстан, Уставе и внутренних документах Общества.

Фонд гарантирования жилищного строительства (далее-ФГЖС) - некоммерческая организация в организационно-правовой форме акционерного общества с прямым или косвенным участием государства в уставном капитале, гарантирующая при наступлении гарантийного случая завершение строительства и передачу доли в жилом доме (жилом здании) дольщикам;

GLA (Gross Leasable Area) – реализуемая (арендопригодная) площадь.

3. ЦЕЛЬ, ЗАДАЧИ И ПРИНЦИПЫ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ

Цель Правил:

- повысить эффективность инвестиционной деятельности Общества;
- создать условия для улучшения эффективности взаимодействия между Обществом и Инициаторами Проектов.
- поддержать бизнес-инициативы и стимулирование экономической активности в Карагандинской области.

Для достижения вышеуказанных целей определены следующие задачи:

- генерировать инвестиционные идеи и привлекать новые проекты;
- установить и описать критерии и требования по процессам рассмотрения и управления проектами, а именно:
 - осуществить всесторонний и объективный анализ проекта;
 - осуществить анализ оценки активов и подготовить заключения по проекту;
 - организовать реализацию проектов;
 - определить схемы взаимодействия со структурными подразделениями Общества;
 - создать общую методику определения коммерческой состоятельности, привлекательности и эффективности инвестиционных проектов с целью содействия принятию обоснованных инвестиционных решений Правлением Общества;

В процессе реализации проектов Общество придерживается следующих принципов:

– коллегиальности в принятии решения по инвестированию проекта, т.е. невозможность принятия решения по любому инвестиционному проекту одним лицом. Решение принимается на основании решения Уполномоченного органа Общества;

– контроля инвестиционной деятельности, который обеспечивается всеми структурными подразделениями Общества с единым пониманием и исполнением процедур Общества;

– единого информационного стандарта, т.е. использование единого временного подхода при подготовке исходных данных и оформлении результатов расчетов;

– полноты, т.е. любая информационная единица (число, показатель) должна быть представлена в наиболее развернутом виде;

– взаимосвязи, т.е. взаимное соответствие (непротиворечивость) данных;

– соответствия критериям оценки инвестиционных проектов Общества.

4. ИНИЦИАТОРЫ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ

4.1 Инвестиционные проекты могут быть реализованы по инициативе:

- 1) Общества;
- 2) МИО;
- 3) Инвестора.

4.2. Инициатор проекта вносит предложение о реализации инвестиционных проектов в порядке, установленном настоящими Правилами, руководствуясь законодательством Республики Казахстан, уставом, иными внутренними положениями Общества.

5. ТРЕБОВАНИЯ, ПРЕДЪЯВЛЯЕМЫЕ К ПОТЕНЦИАЛЬНЫМ ПАРТНЕРАМ

5.1 При рассмотрении инвестиционных проектов Общество должно исходить из следующих квалификационных требований, предъявляемых к потенциальному партнеру:

1) должен иметь в наличии необходимые финансовые и/или материальные ресурсы;

2) обладать гражданской правоспособностью для участия в Проекте (создание и управление совместным предприятием);

3) не должен подлежать процедуре банкротства и ликвидации;

4) не должен прямо или косвенно, без письменного согласования с Обществом менять юридическую структуру своего участия в инвестиционном проекте на 2-ой Фазе рассмотрения Проекта: смена либо закрытие юридического лица, замена либо вывод одного или нескольких участников юридического лица;

5) не являться стороной в судебных разбирательствах, которые, в свою очередь, могут негативно повлиять на деятельность ПП, на реализацию Проекта, либо на имущество, предлагаемое в качестве доли участия;

7) не должен числиться в списках:

- организаций и лиц, связанных с финансированием терроризма и экстремизма;
- плательщиков, имеющих задолженность по таможенным платежам, налогам и пеням;
- налогоплательщиков, осуществивших лжепредпринимательскую деятельность;
- банкротов, в отношении которых решения суда о признании их банкротами вступили в законную силу;
- в реестре недобросовестных участников государственных закупок;
- о налогоплательщиках - ЮЛ, имеющих налоговую задолженность более 150 МРП;
- преступников, должников, без вести пропавших лиц;
- разыскиваемых алиментщиков Комитета по правовой статистике и специальным учетам ГП РК;
- разыскиваемых Комитетом государственных доходов Министерства финансов РК.

5.2. При несоответствии Проекта и (или) участника проекта (ПП/Инвестор) настоящим требованиям и/или в случае предоставления недостоверной информации участником проекта (ПП/Инвестор), Общество имеет право отклонить (оставить без рассмотрения) реализацию проекта и требовать возмещения затрат (имущественных потерь), фактически понесенных Обществом в ходе реализации такого инвестиционного проекта.

6. ТРЕБОВАНИЯ К ОФОРМЛЕНИЮ И ПОДАЧЕ ЗАЯВКИ

6.1 Процесс рассмотрения и отбора инвестиционных проектов для последующей реализации с участием Общества состоит из 2-х (двух) фаз:

- прединвестиционной или подготовительной (1-я Фаза);
- инвестиционной (2-я Фаза).

При совместной реализации Проекта путем вхождения Общества в уставной капитал СП или заключения ДСД, ПП на прединвестиционной/подготовительной фазе необходимо предоставить следующий пакет документов:

На прединвестиционной или подготовительной фазе участник проекта (ПП/Инвестор) предоставляет следующие документы:

1) Заявка инициатора на рассмотрение совместного инвестиционного Проекта (на официальном бланке юридического лица, скрепленная фирменной

печатью и подписью первого руководителя юридического лица) на имя Председателя Правления (в свободной форме с описанием проекта);

2) Заполненный Паспорт Проекта (Приложение 2);

3) Перечень документов от Инициатора Проекта, необходимых для осуществления всестороннего и объективного анализа Проекта с целью установления целесообразности участия СПК в его реализации (Приложение 1);

4) Участник проекта (ПП/Инвестор) подписывает соглашение с СПК о возмещении затрат, связанных с оформлением/переоформлением, оценкой прав землепользования на земельный участок и иные затраты;

5) Подтверждающие документы, дополнительно запрошенные Менеджером Проекта;

6) Согласованные проекты соглашений (договоров), необходимые для реализации проекта.

7) Иная документация, предоставляемая в свободной форме ПП для обоснования социальной и/или инновационной составляющей Проекта (по необходимости);

6.2 Основной упор при рассмотрении Бизнес-плана делается на анализ таких показателей как:

Финансовые показатели эффективности и прибыльности проекта	Значение
Чистая приведенная стоимость – <i>NPV</i> (<i>Net Present Value</i>);	Положительное
Простой срок окупаемости РВ, лет,	не более 10 лет (возможны исключения при решении Единственного акционера/Совета Директоров Общества/МИО)
Дисконтированный срок окупаемости, РВР, лет	не более 15 лет (возможны исключения при решении Единственного акционера/Совета Директоров Общества/МИО)
Получение чистой прибыли	по решению СПК
Получение дивидендов	по решению сторон (участников) СП либо по договоренности ДСД, если иное не установлено законом об отдельных видах совместной деятельности
Обоснование	наличие условий для развития предлагаемого вида деятельности в городе (социальные, природные, климатические, отсутствие входных барьеров в бизнес)
СПК, помимо прочего, будет уделять внимание таким показателям как:	- WACC фактическое значение с учетом страхового риска; - соответствие финансовых показателей

Финансовые показатели эффективности и прибыльности проекта	Значение
	<p>Проекта среднеотраслевым показателям в Отрасли;</p> <ul style="list-style-type: none"> - количество создаваемых рабочих мест; - налоговые отчисления; - производительность труда и др.; <p>социальная направленность Проекта;</p> <ul style="list-style-type: none"> - наличие опыта в области осуществляемого Проекта; - наличие административных ресурсов для осуществления Проекта.
Условия ДСД	<ul style="list-style-type: none"> - стороны (участники) обязуются совместно действовать без создания юридического лица для достижения определенной цели, не противоречащей закону Республики Казахстан; - условия ДСД, в том числе стоимость предполагаемых вкладов, их денежная оценка, координация совместных действий участников или ведение их общих дел, покрытие расходов и убытков участников, их участие в результатах совместных действий и другие условия определяются по договоренности сторон, если иное не установлено законом об отдельных видах совместной деятельности; - возмещение всех затрат СПК, связанных с оформлением/переоформлением прав землепользования за земельный участок (в т.ч. выкупом права аренды), стоимости оценочных работ по рыночной стоимости земельного участка согласно отчету об оценке, представленного независимой оценочной компанией; - в соответствии с долями участия в Проекте выплату дивидендов в размере не менее 9% от чистого дохода (за 5 (пять) лет) согласно финансовой экономической модели (ФЭМ) к бизнес-плану авансовым платежом до момента передачи земельного участка; - покрытие понесенных затрат на оплату труда работников Общества, задействованных в рассмотрении Проекта на прединвестиционной фазе (этап подготовки заключений структурными подразделениями), из расчета стоимости одного человеко-часа в соответствии

Финансовые показатели эффективности и прибыльности проекта	Значение
	с базовыми нормативными трудозатратами Общества; - действие ДСД по договоренности сторон.

6.3 Процесс отбора проектов условно разделен на временные этапы. Процесс отображен в Технологической карте Правил рассмотрения инвестиционных проектов (**Приложение 4**), являющейся неотъемлемой частью настоящих Правил.

6.4. Принципы, процессы и порядок участия Общества в рассмотрении и реализации проектов в сфере недропользования определены в Положении о рассмотрении и реализации АО «СПК «Сарыарқа» инвестиционных проектов в сфере недропользования.

7. СХЕМА УЧАСТИЯ АО «СПК «САРЫАРҚА» В ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЕКТАХ

7.1 Общество входит в уставный капитал действующего предприятия, либо в создаваемое ТОО и/или АО с минимальной долей - 9%, если иное не предусмотрено решением МИО либо СД, максимальная доля – 49% (в исключительных случаях, более 49% при участии СПК по решению СД). Общество имеет право на введение в Совет Директоров создаваемого АО своих представителей – не менее 1/3 от общего числа (принимая во внимание, что другая 1/3 должна состоять из независимых директоров). Если дочерняя организация сформирована в форме ТОО, в качестве контроля за финансовыми ресурсами Проекта и общего мониторинга реализации Проекта, Общество имеет право вводить позицию Финансового директора (с расширенными полномочиями), а также создает Наблюдательный совет, который обеспечивает контроль за целевым использованием денежных средств, с числом членов в Наблюдательном совете Проекта от СПК не менее 1/3. Кроме того, СПК вправе вести контроль за целевым использованием средств.

7.2 При участии Общества в Проекте финансовыми ресурсами, обязательным условием является

-участие ПП в Проекте финансовыми ресурсами либо имуществом (интеллектуальная собственность, активами, имеющими отношение к планируемому бизнесу) стоимостью не менее 51% средств, вкладываемых СПК. Согласно внесенным вкладам, в совместном предприятии (СП) распределяются доли участия и, соответственно, распределяется по итогам финансового года полученная прибыль;

7.3 При передаче Обществом земельного участка площадью 50 и более квадратных метров в качестве вклада/имущества в реализацию Проекта, Инвестор обязуется возместить все затраты СПК, связанные с оформлением и выкупом права временного возмездного долгосрочного землепользования за земельный участок и рыночную стоимость земельного участка согласно отчету об оценке, представленного независимой оценочной компанией.

7.4 Доли участников Проекта определяются согласно выбранному способу сотрудничества, полученная прибыль распределяется по итогам года, если иное не предусмотрено решением органов управления.

7.5 Совместная деятельность может осуществляться на основе объединения вкладов участников, без образования юридического лица. При этом, заключается договор о совместной деятельности, согласно которому стороны обязуются совместно действовать для получения доходов или достижения иной, не противоречащей закону, цели.

7.6 При заключении договора о совместной деятельности (без образования юридического лица) Стороны вправе определить органы управления и правила функционирования консорциума в соответствии с условиями настоящих Правил.

Общество вправе осуществлять контроль за целевым использованием переданных активов и вести общий мониторинг реализации Проекта.

7.7 В стоимость Проекта включаются все капитальные вложения по созданию, покупке или поддержанию в рабочем состоянии основных объектов и/или нематериальных активов Проекта, а также капитализируемые текущие затраты по созданию необходимой инфраструктуры там, где это необходимо, в целях обеспечения дальнейшего функционирования результатов Проекта.

7.8 Условия реализации Проектов по строительству общежитий и малоэтажных жилых домов (МЖД) осуществляются в порядке, установленном в Приложении № 6 настоящих Правил.

7.9 Реализация Проектов по размещению теплых остановочных пунктов (павильонов) и строительству нежилых коммерческих объектов (НКО) с арендными площадями осуществляется в порядке, установленном в Приложении № 7 настоящих Правил.

7.10 Реализация Проектов по строительству МЖК осуществляется в порядке, установленном в Приложении № 8 настоящих Правил.

7.11. В проектах по установке теплых остановочных павильонов Общество может принимать участие в реализации таких проектов путем передачи своего имущества в аренду.

8. КРИТЕРИИ ОТБОРА ПРОЕКТОВ

8.1. Принятие решения об участии Общества в реализации Проекта осуществляется на основании следующих критериев:

Основные критерии:

- 1) экономическая эффективность Проекта
(при планировании минимального уровня прибыли от участия в совместной деятельности проект должен обеспечивать прирост инвестируемого в натуральном и денежном выражении вклада);
- 2) и/или социальная значимость Проекта;
- 3) и/или создание рабочих мест.

Дополнительные критерии:

- 1) увеличение доли казахстанского содержания в закупках товаров, работ и услуг;
 - 2) создание производств по выпуску новых видов наукоемкой и высокотехнологической продукции;
 - 3) разработка и внедрение новых и совершенствование существующих технологий, являющихся потенциально перспективными с точки зрения технологического развития экономики региона;
 - 4) участие в разработке и реализации проектов, направленных на развитие социальной, бытовой и индустриально-инновационной сферы;
 - 5) создание производств на основе кластерной инициативы;
 - 6) выполнение государственных программ;
 - 7) реализация Проекта в приоритетных отраслях экономики;
 - 8) обеспечение экологической безопасности и охрана окружающей среды;
- 8.2. При несоответствии Проекта вышеуказанным критериям, Общество имеет право отказать в приеме заявок к рассмотрению Проекта.

9. ПОЛНОМОЧИЯ КООРДИНАТОРА ПРОЕКТА

9.1 Координатор проекта (рабочий орган) обеспечивает:

- Полноту и своевременность предоставления информации по инвестиционному проекту в рамках его рассмотрения и мониторинга реализации инвестиционного проекта. Ответственность за достоверность представленной информации возлагается на ПП;
- Корректность анализа расчетов и своевременность предоставления заключения по бизнес-плану;
- Подготовку заключения в форме пояснительной записки в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения всех необходимых документов.

- Предоставление по запросу на получение заключений заинтересованных структурных подразделений СПК в обязательном порядке всех заключений (экономических, правовых и пр.).
- Качественное и своевременное выполнение прочих своих функций в строгом соответствии с требованиями Правил.

10. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА С ПАРТНЕРОМ.

10.1. На основании решения органов Общества об участии в реализации Проекта, Председатель Правления Общества или иное уполномоченное лицо подписывает с партнером учредительные документы Совместного предприятия (СП) и/или другие сопутствующие документы. Разработка Проекта учредительных документов СП и других договоров осуществляется СПЮ Общества, совместно с потенциальным партнером, в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан.

10.2. Договор о совместной деятельности заключается по форме, предлагаемой со стороны Общества и должен предусматривать следующие основные условия:

- 10.2.1. вклады каждого из участников договора о совместной деятельности;
- 10.2.2. цели заключения договора;
- 10.2.3. ведение общих дел;
- 10.2.4. права и обязанности участников;
- 10.2.5. ответственность участников по обязательствам, связанным с договором о совместной деятельности, в том числе перед третьими лицами;
- 10.2.6. покрытие общих расходов и убытков;
- 10.2.7. передача права и отказ от участия в совместной деятельности, покрытие убытков, вызванных отказом от участия в совместной деятельности;
- 10.2.8. иные положения по соглашению сторон.

10.3. Особые условия ДСД:

10.3.1. Участнику запрещается отчуждать долю участия третьим лицам в период участия СПК в Проекте (в том числе замена учредителя со стороны Участника) без письменного согласия СПК.

10.3.2. В случае выявления факта продажи земельного участка Инициатором Проекта третьим лицам до завершения совместной деятельности либо попытки продажи земельного участка без согласования с Обществом, при необходимости, Общество имеет право изъять земельный участок в принудительном порядке, а Инициатор Проекта обязуется возратить земельный участок Обществу и выплатить штраф Обществу. Общество оставляет за собой право обратиться в правоохранительные органы в целях принятия мер в отношении Инициатора Проекта.

11. РЕАЛИЗАЦИЯ ПРОЕКТА И ПЕРЕДАЧА КУРАТОРСТВА НАД ПРОЕКТОМ В СПУА.

11.1. Реализация Проекта будет осуществляться специально созданным по каждому Проекту юридическим лицом, либо самим инициатором Проекта в случае ДСД.

11.2. КП осуществляет общее кураторство Проектом на прединвестиционном этапе Проекта (начиная от проверки первоначального замысла Проекта, анализа экономической привлекательности Проекта, вынесения Проекта на рассмотрение Уполномоченных органов, заканчивая подписанием договора о совместной деятельности или создании СП).

11.3. КП после подписания договора о совместной деятельности или создании СП (далее – Договора) передает кураторство над Проектом в СПУА путем составления соответствующего акта-приема передачи документации (досье Проекта) и ознакомления уполномоченного сотрудника СПУА с Проектом для осуществления последующего кураторства, в течение 2-х (двух) рабочих дней с момента подписания Договора, а СПУА в течение 2-х (двух) рабочих дней подписывает акт-приема передачи документации (с приложенным актом сверки с Департаментом бухгалтерского учета).

11.4. СП или участник Проекта регулярно, в соответствии с установленными внутренними процедурами (в соответствии с учредительными договорами, либо соглашениями участников/акционеров), предоставляет Отчет Обществу о ходе реализации Проекта через каждые 30 (тридцать) календарных дней.

12. ПРЕКРАЩЕНИЕ УЧАСТИЯ ОБЩЕСТВА В РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА.

12.1 Общество прерывает участие в проекте, если СП имеет перспективы реализации инвестиционного проекта без участия СПК и реализует долю Партнеру не более, чем через 10 лет, за исключением случаев, когда реализация инвестиционного проекта осуществляется в соответствии со стратегическими и программными документами Правительства Республики Казахстан и/или местного исполнительного органа, а также соответствующих поручений.

Выкуп доли СПК производится Партнером:

- по рыночной стоимости, определенной независимым оценщиком;
- после возмещения всех затрат, связанных с исполнением СПК обязательств по соглашению о возмещении затрат;
- выплаты чистого дохода согласно ФЭМ (прогнозируемого отчета о доходах и расходах) за период 5 (пять) лет, в соответствии с долями участия в Проекте, но не менее 9%, если иное не предусмотрено решением органов управления.

12.2 В случае, если СП признано неплатежеспособным или несостоятельным должником (в соответствии с законодательством Республики Казахстан о банкротстве), создается рабочая группа, целью которой будет выявление причин неплатежеспособности или несостоятельности должника. Отчет о своей работе рабочая группа должна представить для Наблюдательного совета и Учредителей СП, а также для Правления и СД Общества.

12.3 При реализации Проекта Общество имеет право в соответствии с действующим законодательством:

- реализовать свою долю участникам совместного предприятия, в случае их отказа, продать свою долю третьим лицам по рыночной цене с учетом сложившейся конъюнктуры рынка. В случае отсутствия коммерчески привлекательного предложения по продаже своей доли, Общество может сохранить свое участие на более продолжительное время.

- при необходимости и при условии, что срок участия Общества в проекте не оговорен, Общество имеет право выйти из проекта на любой стадии, путем единовременной или поэтапной продажи акций или доли в уставном капитале и иных ценных бумаг, находящихся в собственности Общества, в соответствии с принятыми на себя обязательствами.

12.4 В случае реализации инвестиционного проекта в соответствии со стратегическими и программными документами или соответствующими поручениями Правительства Республики Казахстан и/или местного исполнительного органа, прекращение участия Общества в реализации проекта осуществляется на основании инвестиционных соглашений (меморандумов) и договоров (контрактов), заключаемых между ПП, инвесторами, Обществом, местным исполнительным органом и Правительством Республики Казахстан в целях реализации инвестиционной деятельности, получения определенных преференций и поддержки со стороны государства (мер стимулирования).

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

13.1 Правила утверждаются, изменяются и дополняются решением Правления Общества.

13.2 Настоящие Правила являются собственностью Общества.

13.3 Директор Департамента, получивший данные Правила, обязан ознакомить сотрудников Департамента с их содержанием.

13.4. Подлинник Правил хранится у секретаря Правления.

13.5. Изменения и дополнения в данные Правила вносятся по мере необходимости.

13.6. Если в результате изменения законодательства и нормативных актов Республики Казахстан отдельные пункты настоящих Правил вступают с ним в

противоречие, эти пункты утрачивают силу, и до момента внесения изменений в Правила, СПК руководствуется законодательством и нормативными актами Республики Казахстан.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

Перечень документов от партнера, необходимых для экспертизы инвестиционных проектов для юридических лиц*

1.	Свидетельство/справка о государственной регистрации юридического лица
2.	Устав, Учредительный договор
3.	Проспект выпуска акций, Выписка из реестра акционеров, Отчет об итогах выпуска эмиссии акций, уведомление об утверждении отчета об итогах размещения акций, Свидетельство о регистрации выпуска ценных бумаг, Договор с реестродержателем (независимым регистратором) - для акционерных обществ
4.	Документы, подтверждающие формирование уставного капитала (для хозяйственного товарищества)
5.	Лицензия – если вид деятельности лицензируемый
6.	Решение Уполномоченного органа юридического лица о назначении исполнительного органа
7.	Карточка с образцами подписей и оттиском печати (нотариально заверенная).
8.	Копии документов, удостоверяющих личность руководителя, главного бухгалтера предприятия, всех учредителей предприятия, владеющих более 10% уставного капитала;
9.	Копия финансовой отчетности предприятия за последние 3 отчетных года с приложением копий налоговых деклараций с приложением расшифровки
10.	Расшифровка основных статей баланса: дебиторской и кредиторской задолженностей с указанием источника, условий и даты возникновения, основных средств, сырья, материалов, готовой продукции
11.	Справка обслуживающего банка об оборотах за последние двенадцать месяцев, с указанием входящего и исходящего остатка денег на начало и конец периода
12.	Сведения о счетах в Банках, сведения о наличии/ отсутствии ссудной задолженности и картотеки №2
13.	Отчет Первого кредитного бюро
14.	Справку из государственного органа об отсутствии задолженности по налогам и обязательным платежам в бюджет, либо акт сверки.
15.	Другие документы (действующие контракты, финансовые документы и т.д.) запрашиваются менеджером проекта в ходе рассмотрения проекта
16.	Бизнес – план согласно Инструкции по составлению бизнес – плана инвестиционного проекта СПК (на бумажном и электронном носителях), паспорт проекта.
17.	Документы, удостоверяющие право собственности на имущество, передаваемое в совместный с СПК проект (при наличии)
18.	Справка об отсутствии обременения на имущество, передаваемое в совместный с СПК проект (при наличии)
19.	Отчет об оценке имущества, передаваемого в совместный с СПК проект
20.	Копия договоров займов (при наличии)
21.	Информация по аффилированным компаниям (акционера, первого руководителя)
22.	Форэскиз (по необходимости)
23.	Решение уполномоченного органа о заключении договора о совместной деятельности (консорциуме)

Перечень документов от инвестора, необходимых для экспертизы инвестиционных проектов с участием физических лиц*

1.	Удостоверение личности заявителя, свидетельство индивидуального предпринимателя (при наличии)
2.	Лицензия – если вид деятельности лицензируемый
3.	Карточка с образцами подписей (нотариально заверенная).
4.	Справка обслуживающего банка об оборотах, с указанием входящего и исходящего остатка денег на начало и конец периода
5.	Сведения о счетах в Банках, сведения о наличии/ отсутствии ссудной задолженности,
6.	Отчет Первого кредитного бюро
7.	Справку из государственного органа об отсутствии задолженности по налогам и обязательным платежам в бюджет, либо акт сверки.
8.	Другие документы (действующие контракты, финансовые документы и т.д.) запрашиваются менеджером проекта в ходе рассмотрения проекта
9.	Бизнес – план согласно Инструкции по составлению бизнес – плана инвестиционного проекта СПК (на бумажном и электронном носителях), паспорт проекта.
10.	Документы, удостоверяющие право собственности на имущество, передаваемое в совместный с СПК проект (при наличии)
11.	Справка об отсутствии обременения на имущество, передаваемое в совместный с СПК проект (при наличии)
12.	Отчет об оценке имущества, передаваемого в совместный с СПК проект
13.	Копия договоров займов (при наличии)
14.	Информация по аффилированным компаниям (акционера, первого руководителя)
15.	Форэскиз (по необходимости)

**Примечание: при необходимости Менеджером Проекта могут быть затребованы дополнительные документы для экспертизы.*

***Должны быть представлены оригиналы документов и копии документов, заверенные печатью юридического лица (менеджер проекта проводит сравнение оригинала и копии документа). Копии документов должны быть прошиты и пронумерованы.*

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

Дата регистрации

Город

ПАСПОРТ ПРОЕКТА

полное наименование компании (форма собственности)

название проекта

Цель инициатора (поставить «√» напротив выбранного ответа)

Поиск партнера (СП)		Составления проектов	
Привлечение инвестиций		Приобретение /Продажа технологии	
Получение земельного участка		Повышение качества управления	

Об инициаторе

Данные свидетельства о регистрации	
БИН компании	
Ф.И.О. первого руководителя	
Ф.И.О. лица, ответственного за проект	
Основные виды деятельности компании инициатора	
Год образования компании	
Количество сотрудников	
Юридический адрес	
Адрес фактического местонахождения	
Тел./факс (с кодом страны, города)	
Моб. тел. ответственного за проект	
e-mail, web-site	
Роль компании в проекте	
Партнеры инициатора	
Курирующее ведомство или холдинг	
Дочерние фирмы, региональные представительства	
Годовой оборот компании	
Текущая кредиторская задолженность (тыс. тенге)	
Дебиторская задолженность на последнюю отчетную дату (тыс.тенге)	
Финансовая отчетность за последние три года	
Активы компании (указать вид актива и его предполагаемую стоимость в	

тыс. тенге)

Описание проекта

Краткое описание сути и целей проекта	
Наличие у Заявителя опыта реализации проектов	
Наличие инновационной компоненты в проекте	
Наличие в проекте социальной компоненты	
Предполагаемое количество создаваемых рабочих мест	
Предполагаемый период проектирования	
Предполагаемый период строительства	
Планируемый объем реализуемых площадей (GLA)	

Стадия проекта (поставить «√» напротив выбранного ответа)

Идея	Подготовлено производство «частично»	
Бизнес-план	Серийное производство	
Тех документация «частичная»	Другое (вписать)	
Частичное финансирование		

Предлагаемая форма взаимодействия (поставить «√» напротив выбранного ответа):

На базе действующего юридического лица	Простое товарищество	
Создание нового юридического лица	Другое	
Товарищество с ограниченной ответственностью	Акционерное общество	

Вклады в уставный капитал:

Характеристика вклада	Наименование участника	Инициатор	СПК
Вид вклада (денежные средства, недвижимость, земля, оборудование)			
Стоимость вклада, в тыс. тенге			
Срок формирования /внесения/ вклада			

Иные инвестиции:

Характеристика вклада	Наименование участника	Инициатор	СПК
Вид вклада (денежные средства, недвижимость, земля, оборудование)			

Стоимость вклада, в тыс. тенге		
Срок формирования /внесения/ вклада		

Другие инвесторы (в случае привлечения кредитных средств – указать залогодателя):

№	Наименование организации	Сумма (тыс. тенге)	Залогодатель
1			
2			
3			

тыс. тенге

Общий расход денежных средств по проекту:

земля			техника	
строительство/ремонт			оборотные средства	
оборудование			другое	

Предполагаемое распределение долей и доходов в проекте:

№	Участник проекта	Доля в проекте (%)	Чистый доход в год (тыс. тенге)
1			
2			
3			

Сроки исполнения проекта	мес., год
Начало работ	
Выпуск продукции / услуг	

Примечание:

Виды работ заполняются в зависимости от проекта

Ключевые финансово-экономические показатели

Сроки исполнения проекта	Значения
Срок инвестиционной стадии проекта, лет	
Срок эксплуатационной стадии проекта, лет	
Чистая прибыль за период реализации проекта, тыс.тенге	
Простой срок окупаемости, лет	
Дисконтированный срок окупаемости проекта, лет	
NVP, тыс.тенге	
IRR, %	

Контактные данные участники проекта:

ФИО	Должность/роль в проекте	Контакты:
	Первый руководитель	Местонахождение: Телефон: Мобильный телефон: Эл.адрес:
	Учредитель	Местонахождение: Телефон: Мобильный телефон:

		Эл.адрес:
	Представитель партнера	Местонахождение: Телефон: Мобильный телефон: Эл.адрес:
	Представитель банка	Местонахождение: Телефон: Мобильный телефон: Эл.адрес:
...		

Предложения и пожелания инициатора по реализации инвестиционного проекта.

Для реализации проекта необходим земельный участок площадью _____ га, испрашиваемый в городе _____.

Вместе с тем, нами был выбран земельный участок на официальном сайте ГУ «ГУ «Отдел земельных отношений, архитектуры и градостроительства города Караганды», расположенный по адресу _____ (Приложить к настоящей Анкете).

В случае, если на запрашиваемом нами земельном участке имеются сторонние землепользователи, просим предоставить альтернативные варианты земельных участков для размещения _____.

Инициатор подтверждает, что вся вышеприведенная информация является подлинной, соответствует истинным фактам и выражает согласие Инициатора на участие в проекте в объеме указанных инвестиций, в том числе выражает свое согласие на проведение анализа производственной/хозяйственной деятельности Инициатора в целях определения состоятельности Инициатора принимать участие в реализации проекта.

Инициатор не возражает против посещения экспертом, в т.ч. сотрудниками СПК объектов, являющихся активами в данном Проекте и готов предоставить всю необходимую информацию.

СПК оставляет за собой право обращаться к любому лицу, известному или неизвестному компании Инициатора, которое может оказать содействие в принятии решения относительно предоставления или не предоставления инвестиций.

Настоящим, подтверждаю, что вся информация, представленная в настоящей Анкете, является достоверной, релевантной и актуальной на момент ее представления в АО «СПК «Сарыарқа»

Дата:

Подпись инициатора:
МП

Перечень дополнительно представленной информации/документации по инициативе Заявителя:

1. _____
2. _____
3. _____

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

Инструкция по составлению бизнес-плана инвестиционного проекта

В соответствии со стандартами UNIDO (United Nations Industrial Development Organization - Организация Объединённых Наций по промышленному развитию), рекомендуется следующая структура бизнес-плана, которая включает:

1. Резюме проекта.
2. Описание предприятия (инициатора проекта)
3. Описание продукции (услуг)
4. Маркетинговый раздел
5. Технический раздел
6. Инвестиционный план
7. Производственный раздел
8. Организационный план
9. Финансовый план и показатели эффективности
10. Анализ рисков
11. Социальный раздел
12. SWOT – анализ
13. Выводы
14. Приложения

Примечание. Бизнес-план необходимо представить:

- на бумажном и электронном носителях;
- бизнес-план на бумажном носителе должен содержать приложения к финансово-экономическим расчетам;
- бизнес-план должен быть прошит (переплетен), подписан руководителем предприятия и скреплен печатью.

Резюме

Структура раздела

- 1.1. Краткое описание проекта
- 1.2. Объективные преимущества и цели проекта;
- 1.3. Стоимость инвестиционного проекта;
- 1.4. Структура вклада непосредственных участников и их доли участия;
- 1.5. Основные финансовые показатели эффективности проекта.

1.1. Краткое описание проекта

- описание продукции, товаров и услуг;
- проектная мощность производства;
- качественные особенности продукции (услуг, стандартизация и сертификация);
- применяемые новые технологии (ноу-хау, лицензии, патенты, отсутствие аналогов технологии);
- характер предполагаемого проекта (создание нового производства, реконструкция или расширение действующего предприятия)
- место реализации проекта (область, район).

- срок реализации проекта (предпроектная стадия, стадия инвестирования, стадия эксплуатации, период выхода на проектную мощность)

1.2. Объективные преимущества и цели проекта

- преимущества проекта;
- цели проекта (увеличение доли рынка, освоение новых видов продукции, вхождение на новые рынки, увеличение дохода и т.д.)

1.3. Стоимость инвестиционного проекта – общая сумма инвестиций в проект, в т.ч.

№	Наименование	Значение (денежная единица)	%
1	Стоимость капитальных затрат:		
1.1.	Предпроектные работы и проектная документация		
1.2.	Стоимость строительства зданий, сооружений (СМР)		
1.3.	Приобретение помещений и участков		
1.4.	Стоимость машин и оборудования, в том числе вспомогательного		
1.5.	Установка оборудования (пуско-наладочные работы)		
1.6.	Лицензии и патенты		
1.7.	Формирование рабочего капитала, покупка сырья, оплата услуг		
2	Предлагаемая схема финансирования:		
2.1.	Собственные средства		
2.2.	Заемные средства		

1.4. Структура вклада непосредственных участников проекта и их доли участия

Наименование участника Характеристика Вклада	Компания	СПК	Другие инвесторы или участники проекта
Собственные средства:			
Денежные средства			
Здания и сооружения			
Машины и оборудование			
Промышленные площадки			
Участок (посевные площади)			
Лицензии и патенты			
Заемные средства (кредиты или привлеченные средства хозяйствующих субъектов) и/или грант			
Всего инвестиций в проект			
Срок формирования /внесения/ вклада			
Доля вклада, в %			
Доля участия в уставном капитале, в %			

1.5. Основные финансовые показатели эффективности проекта

Финансовые показатели эффективности и прибыльности проекта	Значение
Чистая приведенная стоимость - NPV (Net Present Value);	
Индекс доходности (Profitability index), PI (Profitability Index);	

Внутренняя норма прибыли - IRR (Internal Rate of Return) или Модифицированная внутренняя норма прибыли – MIRR (Modified Internal Rate of Return)	
Простой срок окупаемости PP, лет	
Дисконтированный срок окупаемости DPP, лет	
Точка безубыточности	

Примечание: Все последующие разделы бизнес-плана должны расшифровывать информацию, отраженную в резюме и доказывать правильность расчетов

2. Описание предприятия (инициатора проекта)

Структура раздела:

- Общие сведения о предприятии (название компании; юридический статус компании; дата регистрации/перерегистрации компании; учредители и руководитель компании; адрес компании, телефоны; контактное лицо, занимаемая должность, телефоны, факс; виды деятельности и пр.)

3. Описание продукции (услуг)

Структура раздела:

- наименование продукции (услуги);
- краткое описание и основные характеристики;
- патентоспособность и авторские права;
- наличие или необходимость лицензирования выпуска продукции;
- сертификаты качества на продукцию;

Примечание. В разделе указывается информация по каждому виду продукции (услугам) с описанием и приложением фотографий, схем, эскизов и т.п.

4. Маркетинговый раздел

Структура раздела:

- описание рынка и его перспективы развития (спрос и предложение, степень удовлетворенности рынка; динамика и анализ цен за последние пять лет; ценовая конъюнктура внутреннего и внешнего рынка).
- анализ потребителей (требований к продукции (услуге) и возможностей их удовлетворения;
- анализ и описание конкурентов;
- описание стратегии компании и мероприятий по достижению цели проекта;
- возможная реакция конкурентов на деятельность проекта (компании), например, как они будут вносить изменения в свои цены, систему скидок, премирование, сети сбыта, т.п.;
- основные социально-экономические факторы, влияющие на развитие рынка в ближайшие годы;
- прогнозная оценка уровня цен на продукцию или на оказываемые услуги (до 10 лет).
- документы, подтверждающие возможность сбыта: нотариально заверенные копии контрактов на поставку товаров или протоколов о намерениях;
- объем продаж (от 5 до 10 лет в зависимости от прогнозного периода).

Примечание. В разделе необходимо указать источники информации (сайт Комитета статистики РК, аналитические журналы, официальные сайты с ссылкой на материал)

5. Технический раздел

Структура раздела:

- преимущества технологий и обоснование выбора технологического решения.

Несанкционированное копирование документа запрещено

- уровень квалификации технического персонала и кадровое обеспечение технического персонала.

6. Инвестиционный план

Структура раздела:

- Необходимые инвестиции для реализации проекта
- Перечень капитальных затрат:

№	Наименование	ед. изм.	1 год	2 год	3 год	Всего
	Предпроектные затраты					
	Земля (участок)					
	Здания и сооружения (СМР)					
	Оборудование (доставка и монтаж, пуско-наладка)					
	Нематериальные активы (лицензии и патенты)					
	Вспомогательное оборудование и другая техника					
	Транспортные средства					
	Другие затраты капитального характера					
	ИТОГО					

График реализации проекта

№	Наименование	1 год				2 год			
		1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.
	Отвод или аренда земельного участка								
	Проведение изыскательских и проектных работ								
	Заключение государственной экспертизы								
	Разрешение на строительные работы								
	Строительно-монтажные работы								
	Выкуп и доставка оборудования								
	Монтаж оборудования								
	Пуско-наладочные работы								
	-								
	-								

7. Производственный раздел

Структура раздела:

- обоснование выбора местоположения проекта (удобство месторасположения для поставщиков и рынков, сопутствующая инфраструктура и транспортные возможности; наличие технической документации по проекту (проектно-сметная документация, копии договоров и контрактов на строительно-монтажные работы; копии документов, подтверждающих права на земельный участок; копии договоров на аренду зданий, сооружений и другие документы).
- описание производственных процессов;
- производственный персонал и их основная квалификация, необходимость обучения.
- расчет переменных издержек (затраты на сырье и материалы, услуги подрядчиков, заработная плата производственного персонала; производственные затраты (аренда, ремонт и обслуживание оборудования, амортизация основных средств), затраты на топливо, электроэнергию, прочие расходы производственного характера);
- штатное расписание персонала;

- расчет постоянных издержек (маркетинговые издержки, заработная плата административного и вспомогательного персонала, страхование имущества, коммунальные услуги, услуги связи, командировочные расходы и т.п., аренда помещений, расходы по содержанию офиса и другие накладные расходы, амортизация основных средств и нематериальных активов).

8. Организационный план

- описание организационной структуры управления (описание функций, обязанностей) и состав подразделений;
- условия труда, оплаты и методы стимулирования;
- организация повышения квалификации (обучения персонала);
- предполагаемые изменения в структуре персонала по мере развития предприятия;
- описание привлекаемых организаций для реализаций проекта и их квалификация.

9. Финансовый план и показатели эффективности

Финансовый план - один из важнейших разделов бизнес-плана, так как является главным критерием принятия решения о реализации инвестиционного проекта. Финансовый план необходим для контроля финансовой обеспеченности инвестиционного проекта на всех этапах его реализации и отражает предстоящие финансовые затраты, источники их покрытия и ожидаемые финансовые результаты, а также результаты расчетов, которые проводятся при его разработке в определенной последовательности.

Каждый раздел бизнес-плана должен иметь выход на финансовый раздел, т.е. содержать цифры, данные, по которым можно рассчитывать соответствующую позицию финансовых планов. Настоящий раздел должен включать следующие финансовые и прогнозные отчеты:

- прогноз доходов и расходов;
- прогноз движения денежных средств;
- прогнозный баланс.

Формы прогнозных таблиц:

- прогноз доходов и расходов

Наименование	Расшифровка по месяцам 1 года	Итог 1 года	Итог 2 года	Итог 3 года
Реализация				
Себестоимость проданной продукции				
Сырье и комплектующие				
Зарплата производственного персонала				
Электричество, топливо, отопление производственного помещения				
Накладные расходы				
Амортизация				
Всего производственные (переменные) затраты				
Валовый доход				
Административно-хозяйственные затраты (постоянные)				
Зарплата административного персонала				
Реклама				
Телекоммуникационные расходы				
Расходы по реализации (доставка ЖД)				
ГСМ				
Страхование имущества и автотранспорта				
Аренда помещений				

Расходы по содержанию офиса и другие накладные расходы				
Амортизация				
Накладные расходы				
Всего				
Доходы до вычета вознаграждения				
Выплаты по процентам				
Налог на прибыль				
Чистая прибыль				

Прогноз движения денежных средств

Наименование	Расшифровка по месяцам 1 года	Итог 1 года	Итог 2 года	Итог 3 года
Чистая прибыль				
Амортизация (+)				
(Увеличение)/уменьшение денежных средств на расчете				
(Увеличение)/уменьшение дебиторской задолженности				
(Увеличение)/уменьшение товарно-материальных запасов				
Увеличение/(уменьшение) краткосрочной кредиторской задолженности				
Результат от операционной деятельности				
Затраты на приобретение нематериальных активов				
Затраты на приобретение материальных активов				
Результат от инвестиционной деятельности				
Долгосрочные кредиты банков				
Возврат основной суммы долга				
Увеличение/(уменьшение) уставного капитала				
Результат финансовой деятельности				
Чистые денежные средства от хозяйственной деятельности				
Денежные средства на начало отчетного периода				
Денежные средства на конец отчетного периода				

Примечание. Расчет объема требуемых инвестиций проекта определяется из результатов операционной и инвестиционной деятельности.

Прогнозный баланс

Наименование	Расшифровка по месяцам 1 года	Итог 1 года	Итог 2 года	Итог 3 года
Активы				
Текущие активы:				
Денежные средства				
Денежные средства на расчетном счете				
Дебиторская задолженность:				
Авансы, выданные под ТМЗ				
Авансы, выданные под работы и услуги				
Задолженность покупателей и заказчиков				
Всего дебиторская задолженность				
Товарно-материальные запасы:				
Тара и тарные части				
Сырье и материалы				
Готовая продукция				
Всего товарно-матер. запасы				

Всего текущие активы				
Долгосрочные активы:				
Нематериальные активы:				
Программное обеспечение				
Организационные затраты				
Накопленная амортизация				
Остаточная стоимость				
Основные средства:				
Первоначальная стоимость				
Накопленная амортизация				
Остаточная стоимость				
ИТОГО АКТИВЫ				
Пассивы				
Текущие обязательства				
НДС к уплате				
Подоходный налог к уплате				
Расчеты по внебюджетным платежам				
Авансы полученные				
Расчеты с поставщиками и подрядчиками				
Расчеты с персоналом по оплате труда				
Аккумуляированная кредиторская задолженность				
Всего текущие обязательства				
Долгосрочные обязательства				
Долгосрочные кредиты				
Погашение долгосрочных кредитов				
Всего долгосрочные обязательства				
Всего обязательства				
Собственный капитал				
Уставный капитал				
Доход/убыток предыдущих периодов				
Доход/убыток отчетного периода				
Всего собственный капитал				
ИТОГО ПАССИВЫ				

Расчет основных показателей эффективности и прибыльности инвестиционных ресурсов:

Финансовые показатели эффективности и прибыльности проекта.	Значение
Чистая приведенная стоимость - NPV (Net Present Value);	
Индекс доходности (Profitability index), PI (Profitability Index);	
Внутренняя норма прибыли - IRR (Internal Rate of Return) или модифицированная внутренняя норма прибыли – MIRR (Modified Internal Rate of Return)	
Простой срок окупаемости PP, лет	
Дисконтированный срок окупаемости DPP, лет	
Точка безубыточности (в объемах)	

10. Анализ рисков

В этом разделе бизнес-плана выполняется оценка наиболее вероятных рисков, которые могут возникнуть в ходе реализации проекта. Он содержит оценку степени неопределенности и возможности достижения итоговых экономических показателей инвестиционного проекта.

При описании рисков желательно предусмотреть перечень профилактических и прогнозных мероприятий по предотвращению форсмажорных и прочих негативных факторов.

Одновременно в разделе прорабатываются и отражаются мероприятия по предупреждению рисков и возможному снижению потерь от них.

Основные методы анализа рисков включают в себя качественный и количественный анализ рисков. Качественный анализ заключается в описании возможных рисков и определении средств минимизации их негативного влияния на проект, в том числе посредством страхования.

Количественная оценка осуществляется путем анализа чувствительности основных показателей эффективности к изменению ряда критических входных факторов.

Анализ чувствительности

Показатели эффективности и прибыльности	Базовые Показатели	Изменение цены (-10%)	Изменение переменных затрат (+10%)	Изменение постоянных затрат (+20%)	Прочие показатели (+/-)

Точка безубыточности - точка равновесия выгод и издержек (ВЕР) определяет границы убыточности и прибыльности инвестиционного проекта. Она показывает, при каком объеме производства и продажи достигается окупаемость текущих постоянных и переменных затрат. Анализ безубыточности демонстрирует, каким должен быть объем продаж, чтобы компания могла без посторонней помощи выполнять свои обязательства.

11. Социальный раздел.

Соответствие проекта потребностям экономики страны (постановлениям Правительства Республики Казахстан; программам развития и другим документам):

- увеличение выпуска продовольственных товаров и непродовольственных товаров народного потребления;
- импортозамещение (соответствие принятым программам импортозамещения);
- увеличение экспорта;
- создание новых рабочих мест;
- повышение уровня образования и квалификации населения;
- освоение передовых технологий, «ноу-хау»;
- эффект мультипликатора от реализации проекта;
- организация производства, соответствующего международным стандартам систем качества.

12. SWOT – анализ

Сильные стороны, слабые стороны, возможности, угрозы.

SWOT-анализ

Факторы, учитываемые в SWOT-анализе	
Потенциальные внутренние сильные стороны (S):	Потенциальные внутренние слабости (W):
1. В компании работают высококвалифицированные специалисты 2. Компания учитывает требования потребителей 3. Компания имеет прочную репутацию производителя качественных товаров 4. Имеется четко сформулированная стратегия 5. Компания имеет уникальную технологию 6. Собственная розничная сеть	1. Недостаточное финансирование 2. Нет возможностей для расширенного воспроизводства 3. Негибкая политика работы с клиентами (сложная процедура предоставления кредитов и тд)

Потенциальные внешние благоприятные возможности (О):	Потенциальные внешние угрозы (Т):
1. Возможность обслуживания дополнительных групп потребителей 2. Расширение диапазона возможных товаров 3. Снижение торговых барьеров в выходе на внешние рынки 4. Благоприятный сдвиг в курсах валют 5. Большая доступность ресурсов 6. Ослабление нестабильности бизнеса	1. Ослабление роста рынка, неблагоприятные демографические изменения ввода новых рыночных сегментов 2. Увеличение продаж заменяющих товаров, изменение вкусов и потребностей покупателей 3. Ожесточение конкуренции 4. Неблагоприятный сдвиг в курсах валют 5. Законодательное регулирование цены 6. Чувствительность к нестабильности внешних условий бизнеса

13. Выводы

14. Приложения

Приложения способствуют разгрузке основного текста от подробностей и предоставляют потенциальным партнерам и инвесторам дополнительные наглядные материалы. При необходимости формируются исходные экономические, технические и другие данные по организации производства, прейскуранты, заключения, таблицы и иная документация, на которую есть ссылки в бизнес-плане.

В приложении предоставляется следующая информация:

- финансово-экономические расчеты.

Примечание. Финансово-экономические расчеты, калькуляции по проекту и прогнозные таблицы (прогноз сбыта, прогноз доходов и расходов, прогноз движения денежных средств, прогнозный баланс, расчеты финансовой эффективности, расчет точки безубыточности, и т.д.) должны быть в обязательном порядке представлены в приложении с соответствующими ссылками по тексту бизнес-плана. Кроме этого, все финансово-экономические расчеты, калькуляции по проекту и прогнозные таблицы по проекту должны предоставляться в электронном носителе (EXCEL) с сохранением финансового моделирования (использованные формулы для финансовых расчетов).

- подтверждающие и раскрывающие сведения о предприятии (копии регистрационного свидетельства, устава и учредительного договора предприятия, имеющиеся лицензии и сертификаты, почетные дипломы и свидетельства, копии материалов прессы о деятельности предприятия, отзывы заказчиков и партнеров по совместной деятельности и т.д.);

- информация, характеризующая продукцию (фото, рисунок, чертеж, патент, отзывы, результаты испытаний и сертификации продукции, другие сведения);

- информация, подтверждающая востребованность в продукции (независимые исследования рынка, сравнительные данные о конкурентах, договоры, протоколы о намерениях, заявки на поставку продукции, контракты на поставку);

- информация, подтверждающая направленность, значимость (масштабность) и эффективность проекта (решения, программы, планы, акты, письма, отзывы, рекомендательные письма и др.).

Примечание. Другие сопутствующие документации по инвестиционному проекту необходимо предоставлять согласно перечню документов от партнера, необходимые для проведения экспертизы проекта, указанные в Приложениях.

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

Технологическая карта рассмотрения инвестиционных проектов

Ответственные подразделения	ФУНКЦИИ	Сроки рассмотрения
Преинвестиционная / подготовительная фаза		
Координатор/ Куратор проекта /Потенциальный инициатор	<ul style="list-style-type: none"> Консультация инициатора об условиях сотрудничества с СПК по совместной реализации проектов. 	По мере поступления предложений (краткое описание проекта, необходимый объем и вид инвестиций, краткое обоснование необходимости реализации данного проекта)
	<ul style="list-style-type: none"> Подготовка предварительной структуры финансирования; Подготовка презентации проекта с анализом ФЭМ; Заполнение паспорта проекта. Получение полного пакета документов у ПП 	10 рабочих дней с момента предоставления требуемого пакета документов
Структурные подразделения, уполномоченные осуществлять работу по организации финансово-экономической деятельности, бухгалтерскому учету, юридическому сопровождению, гос. программ и управлению активами	Подготовка заключений структурными подразделениями	5 рабочих дней с момента предоставления полного пакета документов
Координатор проекта	<ul style="list-style-type: none"> Составление пояснительной записки Вынесение проекта на заседание ИК; Решение ИК о принятии/отклонении проекта. 	5 рабочих дней с момента предоставления необходимого пакета документов
Координатор проекта / Департамент юр. сопровождения	<ul style="list-style-type: none"> При наличии замечаний по проекту: устранение замечаний с потенциальным партнером с повторным вынесением на заседание ИК. 	5 рабочих дней с момента вынесения замечаний. При необходимости, срок может быть продлен до 20 дней
Координатор проекта, Единственный акционер	<ul style="list-style-type: none"> В случае несогласия инициатора проекта с решением СПК, проект рассматривается апелляционной комиссией с участием представителя единого акционера 	10 рабочих дней с момента проведения заседания Инвестиционного комитета
Юридическая служба, Координатор проекта	<ul style="list-style-type: none"> Подготовка и согласование проекта учредительных документов (далее – Учредительный договор, Устав) ДСД, необходимых к подписанию с потенциальным партнером в целях реализации проекта со структурными подразделениями Общества. 	3 рабочих дня с момента предоставления служебной записки и необходимых документов. При необходимости, срок может быть продлен до 5 дней.
Координатор	<ul style="list-style-type: none"> Вынесение проекта на Правление: 	

Ответственные подразделения	ФУНКЦИИ	Сроки рассмотрения
проекта	защита проекта на Правлении (при необходимости совместно с партнером и с разработчиком проекта).	
	<ul style="list-style-type: none"> При наличии замечаний по проекту: устранение замечаний совместно с потенциальным партнером с повторным вынесением на заседание Правления. 	
Координатор проекта, Единственный акционер	<ul style="list-style-type: none"> В случае несогласия инициатора проекта с решением СПК, проект рассматривается апелляционной комиссией с участием представителя единственного акционера 	10 рабочих дней с момента проведения заседания Правления СПК
Координатор проекта	<ul style="list-style-type: none"> Вынесение проектов на заседание Совета директоров Общества (проекты с долей СПК в уставном капитале 10% и более). 	5 рабочих дней с момента принятия положительного решения Правления
	<ul style="list-style-type: none"> При наличии замечаний по проекту: устранение замечаний совместно с потенциальным партнером с повторным вынесением на заседание Совета Директоров. 	5 рабочих дней. При необходимости срок может быть продлен до 20 дней
Координатор проекта	<ul style="list-style-type: none"> Подписание ДСД 	5 рабочих дней с момента принятия положительного решения Правлением
Инвестиционный этап		
Координатор проекта	<ul style="list-style-type: none"> Подписание ДСД Регистрация или перерегистрация совместного юридического лица (ТОО, АО и т.п.) 	Согласно требованиям Законодательства РК
Структурное подразделение по управлению активами, Юридическая служба	<ul style="list-style-type: none"> Открытие специального счета в лимитированном режиме для обмена денежными средствами с привлечением третьей стороны посредника (банка второго уровня). 	10 рабочих дней с момента принятия положительного решения Правления/Совета директоров
Структурное подразделение по управлению активами	<ul style="list-style-type: none"> Осуществление мониторинга строительства по проекту; Корпоративное управление совместным предприятием. 	Постоянно до момента выхода СПК из состава участников юридического лица.

ПРИЛОЖЕНИЕ 5

АО «Социально-предпринимательская корпорация «Сарыарка»

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к Проекту «_____»

КАРАГАНДА _____ г.

Краткая справка о проекте

Наименование проекта	
Инициатор	
Регион размещения	
Отрасль	
Стоимость проекта	Общая стоимость проекта: из них инвестиций СПК:
Доля участия в %	Доля в уставном капитале (СПК/инициатор) Наименование вложения: земля денежные средства
Основные инвестиционные затраты	Капитальные вложения: Оборотные средства:
Ключевые сроки по проекту	начало инвестирования: ввод в действие: выход на проектную мощность: срок окупаемости: выход СПК из проекта:
Продукция проекта	
Годовой объем реализации продукции	в натуральном выражении: в год в стоимостном выражении:
Цена реализации	
Социально-экономический эффект	Кол-во создаваемых рабочих мест, прогнозируемое поступление налогов за планируемый срок реализации и т.д.

I. Резюме проекта

Цель проекта.

Суть проекта:

(Обоснование проекта на предмет актуальности и необходимости реализации проекта, годовая (-ой) мощность/объем производства/услуг, формирование уставного капитала, социальная значимость, сроки строительства и выпуска продукции Описание места реализации проекта: регион, область, город, район, адрес, Краткое описание выбора месторасположения (в чем выгода от месторасположения, подъездные пути, инфраструктура, близость к месту сбыта, месту поставки сырья и т.д.)

Общая стоимость и источники финансирования проекта, размер участия Общества

- Общая стоимость проекта –
- Участие Общества -
- Участие Инициатора «_____» -
- Срок формирования уставного капитала (дата обозначается параллельно в учредительном договоре)

Инициатор проекта:

1. Наименование инициатора, дату возникновения, описание основной деятельности, основные партнеры компании, годовой оборот, обслуживающий банк, наличие кредиторской и дебиторской задолженности с описанием причины возникновения.

2. Учредители ТОО, Ф.И.О., год рождения, место рождения, образование, опыт работы

Участники проекта, доля участия в уставном капитале:

Для реализации проекта планируется создание юридического лица в организационно-правовой форме - ТОО.

Учредителями предприятия выступают:

- АО «СПК «САРЫАРҚА» - юридическое лицо.
- ТОО «_____» - юридическое лицо.

Формирование уставного капитала распределяется следующим образом:

№	Участник	Наименование вложения	Сумма	Доля %	Описание
1	СПК				
2	ТОО				

II. Техническое обеспечение:

- оценка капитальных затрат (оборудования, строительства производственного помещения, строительства инфраструктуры и коммуникации);
- оценка производственных издержек (цен на материалы, сырье, энергию, комплектующие, технологии, уровня оплаты труда производственного персонала, объемов выпуска).

III. Маркетинг

Сбыт (анализ основных потребителей, степень удовлетворения в настоящее время, каналы сбыта: указать в какие регионы, каким потребителям, в какие страны за рубежом предполагается поставка; договора на сбыт, прогнозирование рынков сбыта)

Конкурентная среда: Наличие конкурентов на рынке, их отрицательные и положительные стороны.

Ценовая политика.

IV. Финансово-экономические показатели

Финансовые показатели эффективности и прибыльности проекта.	Значение
Чистая приведенная стоимость - NPV (Net Present Value);	
Внутренняя норма прибыли - IRR (Internal Rate of Return);	
Простой срок окупаемости - PP, лет	
Дисконтированный срок окупаемости - DPP, лет	

Примечание: Оценка критериев NPV, IRR, PP, DPP должна производиться в обязательном порядке. Другие критерии финансово-экономической эффективности и прибыльности инвестиционных вложений могут быть произведены по мере необходимости.

V. Заключение департаментов

1. Заключение структурного подразделения:

- Выявленные несоответствия с действующим законодательством;
- Выявленные правовые риски;

2. Заключение Рабочего органа

- Выводы об экономической целесообразности проекта;
- Реализация проекта;
- Анализ чувствительности.

ПРИЛОЖЕНИЕ 6

Специфические условия участия АО «СПК «Сарыарқа»»
в проектах типа «Малоэтажные жилые дома» (МЖД) и «Общежитие»

№ п/п	Условие/ параметр	Допустимое значение параметра
1.	Способ реализации сотрудничества с АО «СПК «Сарыарқа» («Общество»)	Договор о совместной деятельности
2.	База фиксации дохода Общества на эксплуатационной стадии реализации проекта	Количество коттеджей, определяемое через ставку минимального процента от реализуемой площади застройки (GLA), исключение по проектам «Общежитие», где допустимым значением является ставка процента от чистой прибыли при эксплуатации общежития.
3.	Форма монетизации доли Общества в Проекте	3.1. В виде количества коттеджей, определяемых через % от площади GLA, выраженной в м ² . При этом, минимальное количество коттеджей в рамках одного Инвестиционного проекта, которое может быть принято Обществом к рассмотрению равно 10 (десяти) . 3.2. В виде денежного эквивалента рыночной стоимости коттеджей/площадей, причитающихся Обществу в МЖД/Общежитии согласно подпункту.
4.	Доход Общества в виде денежного эквивалента	4.1. Не менее 3% от GLA, но, в любом случае, не менее 1 коттеджа. Округление числа полагающихся Обществу коттеджей от участия в инвестиционном проекте производится в большую сторону, исключение по проектам «Общежитие», где допустимым значением является 9% от величины фактически полученной прибыли Инвестором от сдачи в аренду комнат общежития в эксплуатационный период, представленной в его бизнес-плане на этапе рассмотрения Заявки.
5.	Права Инвестора на приобретение доли Общества в Проекте при реализации проекта	Инвестор имеет преимущественное право. При этом, оценка доли Общества осуществляется независимой оценочной организацией по рыночной стоимости. Расходы по осуществлению независимой оценки несет Инвестор. Общество вправе оспорить оценку и провести повторную оценку. Расходы Общества на повторную оценку подлежат компенсации со стороны Инвестора. В случае отказа Инвестора от приобретения доли Общества, Общество вправе продать долю путем свободной продажи на рынке.

	Наличие у Инвестора соответствующей лицензии на осуществление строительной деятельности (наличие статуса « Застройщика ») и опыта работы	Необходимо в обязательном порядке , без права привлекать иных застройщиков, если иное не предусмотрено договором совместной деятельности с Обществом.
	Обязанности сторон при изменении фактической величины GLA в большую сторону при завершении строительства.	В случае изменения общей продаваемой площади МЖД в большую сторону при завершении строительства, в соответствии с техническим паспортом, оформленным после ввода в эксплуатацию МЖД, Общество и Инвестор обязуются произвести соответствующий перерасчет доли Общества.

ПРИЛОЖЕНИЕ 7

Специфические условия участия АО «СПК «Сарыарқа» в проектах типа «Теплые остановочные павильоны» и «Нежилые коммерческие объекты (НКО), в т.ч. с арендной площадью».

№ п/п	Условие/ параметр	Допустимое значение параметра
1.	Способ реализации сотрудничества с АО «СПК «Сарыарқа» («Общество»)	Проект реализуется путем заключения договора о вторичном землепользовании.
2.	Площадь испрашиваемого/предоставляемого земельного участка для одного объекта.	50 и более квадратных метров, за исключение проектов по установке теплых остановочных павильонов
3.	База фиксации дохода Общества на эксплуатационной стадии реализации проекта	Годовой платеж, определяемый в размере не менее 1 МРП за 1 м ² земельного участка, умноженного на общую площадь передаваемого объекта, где допустимым значением является ставка процента от реализуемой площади застройки (GLA), за исключением проектов «Теплые остановочные павильоны».
4.	Форма монетизации доли Общества в Проекте	По проектам «Теплые остановочные павильоны» ежегодный платеж , выплачиваемый Инвестором до 31 декабря отчетного года, по НКО - определяется как % от площади GLA, выраженной в м ² в виде денежного эквивалента рыночной стоимости площадей, причитающихся Обществу в НКО.
5.	Доход Общества для НКО с GLA <5,000 м ²	Не менее 9.0% от GLA. Но, в любом случае, не менее установленного порога в 20 м ² .
6.	Доход Общества для НКО с 5,000 < GLA < 10,000 м ²	Не менее 7.0% от GLA. Но, не менее установленного порога в 460 м ² . Общество имеет право понизить данный порог в особых случаях.
7.	Доход Общества для НКО с 10,000 < GLA < 15,000 м ²	Не менее 5,0% от GLA. Но, не менее установленного порога в 710 м ² . Общество имеет право понизить данный порог в особых случаях.
8.	Доход Общества для НКО с GLA > 15,000 м ² .	Не менее 3,0% от GLA. Но, не менее установленного порога в 760 м ² . Общество имеет право понизить данный порог в особых случаях.

ПРИЛОЖЕНИЕ 8

Специфические условия участия АО «СПК «Сарыарқа»» в проектах типа «МЖК»

№п/п	Условие/ параметр	Допустимое значение параметра
1.	Способ реализации сотрудничества с АО «СПК «Сарыарқа»» («Общество»)	Договор о совместной деятельности
2.	База фиксации дохода Общества на эксплуатационной стадии реализации проекта	Ставка процента от реализуемой площади застройки (GLA)
3.	Форма монетизации доли Общества в Проекте	3.1. В виде жилых помещений, коммерческой недвижимости и парковочных мест, определяемых как % от площади GLA, выраженной в м ² . 3.2. В виде денежного эквивалента рыночной стоимости площадей, причитающихся Обществу в МЖК согласно подпункту.3.1.
4.	Доход Общества для МЖК с GLA	Не менее 3% от GLA, увеличенной с учетом площадей кондоминиума МЖК, распределенных по категориям: (а) жилые помещения; (б) коммерческая недвижимость; (в) парковочные места, возмещение затрат СПК по оформлению земли и выкупу права аренды.
5.	Доход общества в МЖК, строящихся по программе «Нурлы Жер»	Не менее 9.0% всей коммерческой площади, возмещение затрат СПК по оформлению земли и выкупу права аренды.
6.	Право Инвестора досрочно передать предназначенную Обществу долю путем предоставления площадей в других объектах недвижимости, с учетом ликвидности и равноценности такой замены.	Допускается. Только при условии наличия письменного согласия и оформления соответствующих договоров с Обществом в соответствии с положительным заключением уполномоченного органа в отношении ПСД проекта.
7.	Право Инвестора выкупить долю Общества в Проекте в натуральном и/или денежном выражении.	Допускается, по согласованию Сторон. При этом, оценка передаваемого имущества осуществляется независимой оценочной организацией по рыночной стоимости. Расходы по осуществлению независимой оценки несет Инвестор. Общество вправе оспорить оценку и провести повторную оценку. Расходы Общества на повторную оценку подлежат компенсации со стороны Инвестора.
8.	Обязанность Инвестора заключить договор по передаче Обществу площадей в случае получения Инвестором разрешения на привлечение денег дольщиков.	Инвестор обязан обеспечить передачу площадей, причитающихся Обществу в соответствии с договором о совместной деятельности, путем заключения договора долевого участия между Обществом и Уполномоченной компанией в порядке и на основании, предусмотренном Законом Республики Казахстан от 7 апреля 2016 года № 486-V ЗРК «О долевом участии в жилищном строительстве».
9.	Права Общества по уступке своих прав Инвестору по договору о долевом участии в жилищном строительстве.	Общество вправе уступить свои права по договору о долевом участии в жилищном строительстве до момента подписания передаточного акта о передаче доли в построенном жилом доме

		в случаях, когда объект строительства завершает одну или несколько последующих очередей.
10.	Обязанности сторон при изменении фактической величины GLA в большую сторону при завершении строительства.	В случае изменения общей продаваемой площади МЖК в большую сторону при завершении строительства, в соответствии с техническим паспортом, оформленным после ввода в эксплуатацию МЖК, Общество и Инвестор обязуются произвести соответствующий перерасчет доли Общества.
11.	Требования к Инвестору.	11.1. Опыт работы в сфере строительства МЖК не менее 3-х лет и наличие лицензии на строительно-монтажные работы I-ой или II-ой категорий. 11.2. Документы, подтверждающие наличие у Инвестора денежных средств в размере 30% от сметной стоимости строительства.