

**Утверждены
Решением Правления
АО «Байтерек девелопмент»
от «02» ноября 2017 года
(протокол № 68)**

**Приложение № __
к протоколу очного
заседания Правления
акционерного общества
«Байтерек девелопмент»
от «02» ноября 2017 года
(протокол №68)**

**ПРАВИЛА
РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
ЧЕРЕЗ РАЗМЕЩЕНИЕ ОБУСЛОВЛЕННЫХ ВКЛАДОВ
АО «БАЙТЕРЕК ДЕВЕЛОПМЕНТ» В РАМКАХ ПРОГРАММЫ
ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА «НҰРЛЫ ЖЕР»**

**Астана
2017 год**

СОДЕРЖАНИЕ

Раздел 1. Общие положения.....	3
Раздел 2. Термины, определения и сокращения.....	3
Раздел 3. Основные требования.....	4
Раздел 4. Процесс рассмотрения Проектов.....	6
Раздел 5. Процесс финансирования, мониторинга и передачи готовых жилых помещений.....	8
Раздел 6. Заключительные положения.....	10
Приложения.....	11-16

РАЗДЕЛ 1. Общие положения

1. Настоящие Правила реализации проектов жилищного строительства через размещение обусловленных вкладов АО «Байтерек девелопмент» в рамках Программы жилищного строительства «Нұрлы жер» (далее – Правила) разработаны в соответствии с законодательством Республики Казахстан, Программой жилищного строительства «Нұрлы жер», утвержденной постановлением Правительства Республики Казахстан от 31 декабря 2016 года №922, с изменениями и дополнениями от с изменениями и дополнениями, утвержденными Постановлением Правительства Республики Казахстан от 23 октября 2017 года №674 (далее – Программа), Уставом и внутренними нормативными документами АО «Байтерек девелопмент» (далее – Общество).

Правила определяют основные принципы, условия и порядок финансирования проектов жилищного строительства через размещение обусловленных вкладов АО «Байтерек девелопмент» в рамках Программы.

РАЗДЕЛ 2. Термины, определения и сокращения

2. В Правилах используются следующие термины и определения:

1) **Банковский заем** – заемные средства, предоставляемые БВУ Партнеру в целях реализации Проекта на условиях срочности, платности, возвратности, целевого использования средств и обеспеченности;

2) **БВУ** – банк второго уровня, осуществляющий банковскую деятельность в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан;

3) **Гарантийное обязательство Партнера** – обязательство Партнера по гарантии качества показателей объекта недвижимости, указанных в проектно-сметной документации и денежные средства в размере 3% (три процента) от суммы инвестиций Общества. Гарантийное обязательство Партнера удерживается Обществом сроком на 2 (два) года с даты подписания Акта приемки объекта в эксплуатацию. В качестве гарантийного обязательства Партнер вправе предоставить банковскую гарантию качества объекта недвижимости, на сумму в размере 3% (три процента) от суммы инвестиций Общества.

4) **Договор о размещении Обусловленного вклада** – двухсторонний Договор между Обществом и БВУ о размещении средств Национального фонда Республики Казахстан в БВУ для последующего предоставления БВУ Банковского займа Партнеру;

5) **Жилое помещение** – отдельное помещение (квартира), предназначенное и используемое для постоянного проживания, отвечающее установленным техническим, санитарным и другим обязательным требованиям, предусмотренным действующим законодательством Республики Казахстан;

6) **ЖССБК** – АО «Жилстройсбербанк Казахстана»;

- 7) **Комиссия по отбору проектов** - постоянно действующий коллегиальный консультативно-совещательный орган при Правлении Общества;
- 8) **Незавершенное строительство** – объект строительства, не принятый в установленном порядке в эксплуатацию и не используемый по назначению;
- 9) **Целевое использование средств** – использование Партнером и/или БВУ средств не по назначению, предусмотренному проектно-сметной документацией;
- 10) **Обусловленный вклад** – целевой срочный банковский вклад на условиях срочности, возвратности и платности, средства которого предоставляются Партнеру и направляются на строительство кредитного жилья для вкладчиков ЖССБК;
- 11) **Общество** – АО «Байтерек девелопмент»;
- 12) **Объект** – жилые здания и сооружения, подлежащие строительству и соответствующие требованиям Трехстороннего договора, Правил, Программы и нормам действующего законодательства Республики Казахстан;
- 13) **Партнер** – юридическое лицо осуществляющее реализацию Проекта;
- 14) **Проект** – содержит заявку в соответствии с Приложением №1 настоящих Правил и пакет документации в соответствии с Приложением №2 и является комплексом организационно-технических мероприятий по строительству Партнером Объекта;
- 15) **ПСД** – проектно-сметная документация по Проекту, с положительным заключением комплексной вневедомственной экспертизы;
- 16) **СНиП РК** – строительные нормы и правила Республики Казахстан;
- 17) **Трехсторонний договор** – заключаемый между Обществом, БВУ и Партнером трехсторонний Договор о реализации Проекта, который регулирует взаимоотношения Общества, БВУ и Партнера в части финансирования Проекта, строительства и передачи Жилых помещений в соответствии со спецификацией и установленные сроки;
- 18) **Целевое использование средств** – использование денежных средств, предоставляемых БВУ Партнеру в соответствии с Трехсторонним договором для реализации Проекта в соответствии с ПСД, требованиям Программы, Правил, и нормам действующего законодательства Республики Казахстан;
- 19) **Цена реализации** – стоимость реализации 1 (одного) квадратного метра площади Жилого помещения в чистовой отделке, на основании ПСД, и не выше стоимости определенной требованиями Программы.

РАЗДЕЛ 3. Основные требования

3. Требования к БВУ при размещении Обусловленного вклада

Размещение средств осуществляется с соблюдением лимитов и требований к БВУ, установленных в соответствии с внутренними нормативными документами Общества.

4. Требования к Проекту

1) Наличие у Партнера земельного участка на праве собственности, землепользования или земельного участка, выданного для проведения обследования и проектно-изыскательных работ и/или выполнения строительно-монтажных работ с соответствующим целевым назначением, свободного от обременений, обеспеченного или запланированного к обеспечению соответствующей ИКИ согласно генеральному плану и/или проекту детальной планировки населенного пункта.

2) Наличие у Партнера ПСД с положительным заключением комплексной вневедомственной экспертизы.

3) При наличии встроено-пристроенных коммерческих помещений и/или паркингов в Проекте, предоставляется сметная документация с разделением стоимости работ, встроено-пристроенных коммерческих помещений, паркингов и жилых помещений.

4) Класс комфортности жилого здания – 4 (четвертый) класс и выше, в соответствии параметрами жилья, установленными СНиП РК 3.02-43-2007 «Жилые здания».

5) Общая площадь Жилого помещения, не должна превышать 80 кв.м. с допустимым отклонением не более 5%. Допускается строительство Жилых помещений с площадями, превышающими допустимое отклонение, при возмещении затрат на их строительство за счет Партнера.

6) Ценовые параметры строительства и реализации Жилых помещений, в соответствии с Программой, за 1 квадратный метр в чистовой отделке составляют:

до 200 тыс. тенге в городах Астана, Алматы, Атырау, Актау и их пригородных зонах;

до 180 тыс. тенге в остальных регионах Республики Казахстан.

7) Отделка Жилого помещения производится с учетом включения отделочных материалов, определенных для категорий «улучшенная» в соответствии с требованиями СНиП РК и соблюдением требований стандартов на используемые материалы согласно Приложению №3 к настоящим Правилам.

8) Дополнительные условия и требования, в том числе к отделочным материалам и оборудованию, предъявляемые настоящими Правилами, утверждаются Трехсторонним договором.

5. Основные требования к Договору о размещении Обусловленного вклада и к Трехстороннему договору

1) Целевое назначение Обусловленного вклада – финансирование БВУ Партнера для строительства Объекта с дальнейшей передачей Жилых помещений Обществу.

2) Срок размещения Обусловленного вклада – не более 24 месяцев.

3) Валюта Обусловленного вклада – тенге.

4) Годовая ставка вознаграждения по целевому вкладу – до 1% в соответствии с Программой.

5) Соблюдение антикоррупционного законодательства Республики Казахстан.

6) Ежемесячное представление БВУ отчетности Обществу об использовании Обусловленного вклада в соответствии с Трехсторонним договором.

7) Представление полной информации в рамках осуществления мониторинга исполнения обязательств по Трехстороннему договору и Договору о размещении Обусловленного вклада.

8) БВУ и Партнеру запрещается использовать средства Обусловленного вклада на иные цели, не предусмотренные настоящими Правилами.

9) При выявлении фактов Нецелевого использования средств, БВУ по первому требованию Общества, обязуется возратить сумму Обусловленного вклада и оплатить штрафные санкции в соответствии с подпунктом 10 пункта 5 настоящих Правил.

10) Штрафные санкции за неисполнение принятых обязательств по Трехстороннему договору или Договору о размещении Обусловленного вклада Партнером и/или БВУ, выставляются Обществом в адрес БВУ в двукратном размере базовой ставки Национального Банка Республики Казахстан за весь срок Обусловленного вклада на дату предъявления требования Общества.

Штрафные санкции выставляются, но не ограничиваются, в следующих случаях:

несвоевременного предоставления БВУ Банковского займа Партнеру в срок, установленный Трехсторонним договором и Договором о размещении Обусловленного вклада;

нарушения Партнером подпунктов 1 и 3 пункта 10 настоящих Правил;
Нецелевого использование средств.

РАЗДЕЛ 4. Процесс рассмотрения Проектов

6. Порядок рассмотрения заявок от БВУ

1) Прием заявок Обществом осуществляется с даты опубликования объявления о начале приема заявок Обществом на официальном сайте Общества <http://baiterekdevelopment.kz> и республиканских средств массовой информации.

2) БВУ осуществляет выбор Проекта, соответствующего условиям и требованиям Программы и настоящих Правил, рассматривает Проект на возможность предоставления Банковского займа Партнеру в соответствии с внутренними требованиями БВУ и при положительном решении БВУ о возможности предоставления Банковского займа Партнеру, а также положительном заключении БВУ о соответствии Проекта условиям и требованиям Программы и настоящих Правил, направляет заявку в Общество с полным пакетом документации согласно Приложения №2. БВУ несет ответственность за соответствие Партнера требованиям настоящих Правил.

3) Рассмотрение Проекта осуществляется на основании заявки, предоставленной БВУ, через онлайн портал <http://digital.baiterek.gov.kz>. Форма заявки и пакет документации указаны в Приложении №1 и №2 к настоящим Правилам.

4) После получения документации от БВУ ответственное структурное подразделение в течение 1 (одного) рабочего дня направляет в заинтересованные структурные подразделения Общества полный пакет документации, представленный БВУ.

5) Заинтересованные структурные подразделения Общества в течение 5 (пяти) рабочих дней формируют следующие экспертные заключения:

правовая экспертиза Проекта, которая включает определение правоспособности Партнера, БВУ, оценку правовых рисков по Проекту;

техническая экспертиза Проекта, которая включает проверку соответствия проектно-сметной документации по Проекту (технического аудита) заключению комплексной вневедомственной экспертизы и инжиниринговых компаний, строительным нормам и правилам, требованиям внутренней документации Общества; проверку разрешительной документации на строительство; определение технических параметров Проекта; проверку видов и объемов работ, их стоимости, сроков выполнения и т.д.;

экспертиза Проекта по анализу возможных кредитных рисков Проекта в соответствии с требованиями внутренних нормативных документов Общества.

6) Ответственное структурное подразделение в течение 1 (одного) рабочего дня после получения экспертиз структурных подразделений Общества готовит сводное экспертное заключение по Проекту и вносит материалы на рассмотрение Комиссии по отбору проектов.

7) Деятельность Комиссии по отбору проектов регламентируется отдельными внутренними нормативными документами Общества.

8) Ответственное структурное подразделение по вопросам реализации объектов недвижимости в течение 1 (одного) рабочего дня после получения положительного решения Комиссии по отбору проектов направляет пакет документов по Проекту в ЖССБК для согласования Проекта среди вкладчиков системы жилстройсбережений.

9) Процедуры и срок согласования проекта с ЖССБК определяются отдельным соглашением между ЖССБК и Обществом.

10) При условии получения положительного решения Комиссии по отбору проектов и положительного решения от ЖССБК, ответственное структурное подразделение вносит материалы по Проекту на рассмотрение Правления Общества для принятия решения о реализации Проекта.

11) При условии принятия положительного решения Правлением Общества о реализации проекта, БВУ предоставляет для сверки оригиналы документов, поданных через онлайн портал <http://digital.baiterek.gov.kz>.

7. Основания для отклонения Проектов

На стадии рассмотрения Проекта, заявка Партнера отклоняется

Обществом при наличии одного из следующих оснований:

- 1) наличие одного отрицательного заключения заинтересованных структурных подразделений Общества;
- 2) отсутствие согласования ЖССБК по истечении 15 рабочих дней со дня направления необходимого пакета документов в ЖССБК и/или несоответствия требованиям Программы;
- 3) приостановление действия лицензии БВУ уполномоченным органом;
- 4) нарушения со стороны БВУ пруденциальных нормативов, установленных уполномоченным органом, в течение последних трех последовательных месяцев;
- 5) наличие ограничений у БВУ в осуществлении банковской деятельности;
- 6) факт объявления БВУ неплатежеспособным в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан;
- 7) недостаток денежных средств, выделенных для размещения обусловленных вкладов в рамках Программы, покрывающих долю участия Общества в предлагаемом к реализации Проекте;
- 8) несоответствие Проекта требованиям к чистовой отделке, в соответствии с Приложением 3 к настоящим Правилам;
- 9) несоответствие Проекта требованиям пункта 4 настоящих Правил;
- 10) предоставление пакета документов несоответствующего перечню документации, указанному в Приложении №2 настоящих Правил.

РАЗДЕЛ 5. Процесс финансирования, мониторинга и передачи готовых Жилых помещений

8. Механизмы финансирования

1) Финансирование Партнера осуществляется БВУ за счет средств Обусловленного вклада в БВУ, размер которого определяется с учетом спроса со стороны вкладчиков ЖССБК.

2) Общая сумма Обусловленного вклада составляет до 100% (сто процентов) от стоимости строительства по ПСД с учетом Гарантийного обязательства Партнера в размере 3% (три процента). Условия возврата Гарантийного обязательства Партнера определяются Трехсторонним договором.

3) Размер Обусловленного вклада определяется пропорционально доли участия Общества в реализуемом Проекте.

4) Партнер после завершения строительства и ввода Объекта в эксплуатацию передает Обществу Жилые помещения в Объекте на сумму размещенного Обусловленного вклада.

5) Взаиморасчеты между Обществом, БВУ и Партнером, с удержанием Гарантийного обязательства Партнера, осуществляются после передачи Обществу Жилых помещений.

6) Общий объем размещаемого Обществом Обусловленного вклада

рассчитывается по следующей формуле:

ОБЪЕМ ВКЛАДА = ЦЕНА РЕАЛИЗАЦИИ x ПЛОЩАДЬ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В ОБЪЕКТЕ

где:

Цена реализации – стоимость реализации 1 (одного) квадратного метра площади Жилого помещения в чистой отделке, на основании ПСД, и не выше стоимости, определенной требованиями Программы.

Площадь жилых помещений в Объекте – общая площадь Жилых помещений в Объекте, планируемая для реализации вкладчиком системы жилстройсбережений.

7) Порядок и иные условия финансирования строительства Объектов определяются Трехсторонним договором и Договором о размещении Обусловленного вклада.

9. Мониторинг хода строительства Объекта

1) БВУ ежемесячно направляет Обществу отчетность об использовании Обусловленного вклада в соответствии с Трехсторонним договором.

2) БВУ предоставляет полную информацию, запрашиваемую Обществом в рамках осуществления мониторинга исполнения обязательств по Трехстороннему договору и Договору о размещении Обусловленного вклада на основании согласия Партнера на раскрытие банковской и коммерческой тайны перед Обществом.

10. Механизм передачи готовых Жилых помещений

1) Партнер после ввода Объекта в эксплуатацию обеспечивает регистрацию Акта ввода объекта в эксплуатацию с проведением технической инвентаризации Объекта и регистрацией на Общество технических паспортов на Жилые помещения.

2) Общество принимает Жилые помещения по акту приема-передачи.

3) Партнер обеспечивает передачу земельного участка, на котором построен Объект, собственникам помещений (участникам) кондоминиума - вкладчикам ЖССБК.

4) Распределение Жилых помещений между вкладчиками системы жилстройсбережений осуществляется ЖССБК.

5) Механизм реализации Жилых помещений через систему жилстройсбережений определяется отдельным соглашением между Обществом и ЖССБК.

6) При полном или частичном отказе ЖССБК от приобретения Жилых помещений, ранее согласованных в соответствии с подпунктом 10 пункта 6 настоящих Правил и отсутствия предложений местных исполнительных органов о выкупе Жилых помещений в соответствии с условиями Программы, Общество вправе заместить средства Национального фонда Республики Казахстан за счет собственных средств.

7) Реализацию Жилых помещений, неостребованных ЖССБК/местных исполнительных органов, в соответствии с подпунктом 10 пункта 6 настоящих Правил, Общество осуществляет в соответствии с внутренними нормативными документами Общества.

РАЗДЕЛ 6. Заключительные положения

11. Настоящие Правила, а также изменения и дополнения к ним утверждаются Правлением Общества.

12. Приложения к настоящим Правилам являются его неотъемлемой частью.

13. Работники Общества обязаны соблюдать антикоррупционное законодательство Республики Казахстан.

14. Положения Правил вступают в силу с момента принятия соответствующего решения Правлением Общества.

15. Настоящие Правила составлены, на государственном и русском языках, имеющих одинаковую юридическую силу. В случае разночтения или расхождения в Правилах, версия на русском языке имеет преимущественную силу.

16. Все вопросы, неурегулированные настоящими Правилами, регламентируются законодательством Республики Казахстан, Уставом Общества и внутренними нормативными документами Общества.

Приложение № 1
к Правилам реализации проектов
жилищного строительства через размещение
обусловленных вкладов АО «Байтерек девелопмент»
в рамках Программы жилищного строительства «Нұрлы жер»

ФОРМА ПИСЬМА-ЗАЯВКИ

АО «Байтерек девелопмент»

(*Наименование БВУ*), просит рассмотреть настоящую заявку на размещение обусловленного вклада АО «Байтерек девелопмент» для строительства объекта.

Информация по проекту

1. Общие сведения об Объекте

Наименование объекта строительства	
Местоположение Объекта	
Юридический адрес Объекта	
Общая стоимость строительства Объекта (в соответствии с заключением комплексной вневедомственной экспертизы)	
Стоимость строительства 1 кв.м. Жилого помещения	
Предлагаемая стоимость реализации 1 кв.м. Жилого помещения за счет обусловленного вклада АО «Байтерек девелопмент»	
Количество домов	
Этажность Объекта	
Общая площадь квартир	
Общая площадь квартир, предлагаемых к финансированию за счет обусловленного вклада АО «Байтерек девелопмент»	
Общее количество квартир	
Общее количество квартир, предлагаемых к финансированию за счет обусловленного вклада АО «Байтерек девелопмент»	
Класс комфортности	

Срок строительства Объекта согласно заключения комплексной вневедомственной экспертизы Проекта	
Дата начала строительства	
Плановая дата завершения строительства	
Плановая дата ввода в эксплуатацию	
Партнер	
Необходимая сумма размещения обусловленного вклада АО «Байтерек девелопмент» для строительства Объекта	
Необходимый срок размещения обусловленного вклада АО «Байтерек девелопмент»	

2. Информация о реализуемых квартирах в соответствии с Проектом жилищного строительства

Вид квартир	Тип квартир	Количество квартир	Площадь квартир в зависимости от типа
1 комнатные	Тип 1		
	Тип 2		
2 комнатные	Тип 1		
	Тип 2		
3 комнатные	Тип 1		
	Тип 2		
4 комнатные	Тип 1		
	Тип 2		
Итого:			

3. Информация по земельному участку

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

4. Информация об инженерно-коммуникационной инфраструктуре на Объекте

Технические условия на подключение к инженерным сетям	Срок действия
Водоснабжение	
Отопление	
Канализация	

Электроснабжение	
Газоснабжение (при наличии)	
Телефонизация (при наличии)	
Ливневая канализация (при наличии)	

5. Приложения к заявке (перечень с документацией).

Подпись уполномоченного лица

_____ / _____

Фамилия, инициалы
МП

Приложение № 2
к Правилам реализации проектов
жилищного строительства через размещение
обусловленных вкладов АО «Байтерек девелопмент»
в рамках Программы жилищного строительства «Нұрлы жер»

Перечень документации, представляемый БВУ к заявке

№	Наименование документа	Примечание
1.	Справка о зарегистрированных правах (обременениях) на недвижимое имущество (земельный участок под строительство объекта и при наличии объекты незавершенного строительства), выданная в течение 5 рабочих дней до даты подачи заявки.	электронная форма или копия, заверенная печатью
2.	Правоустанавливающие документы на земельный участок под строительство объекта и объекты завершенного/незавершенного строительства (акт на землю, договор купли-продажи (аренды) или постановление местного исполнительного органа о выделении земельного участка под строительство и т.п.).	копия, заверенная печатью
3.	Эскизный проект, согласованный с местным исполнительным органом в сфере архитектуры и градостроительства.	копия на электронном носителе и копия, заверенная печатью
4.	Генеральный план земельного участка под строительство объекта, согласованный с местным исполнительным органом в сфере архитектуры и градостроительства и/или план детальной планировки (при наличии).	копия на электронном носителе и копия, заверенная печатью
5.	Технические условия с указанием точек подключения к инженерным сетям на подключение к водоснабжению, канализации, ливневой канализации (при наличии), электроснабжению, газоснабжению (при наличии), теплоснабжению (при наличии), телефонизации	копия, заверенная печатью
6.	Проектно-сметная документация	копия на электронном

		носителе и копия, заверенная печатью
7.	Заключение комплексной вневедомственной экспертизы на проектно-сметную документацию по Проекту.	электронная форма или копия, заверенная печатью
8.	Информация о техническом и авторском надзоре: - аттестаты; - договоры о техническом и авторском надзоре.	копия, заверенная печатью
9.	Заключение уполномоченной организации о техническом обследовании объекта на техническое состояние надежности конструкций и устойчивости зданий (в случае если строительство начато).	Оригинал или нотариально заверенная копия
10.	Заключение технического и авторского надзора о качестве выполненных СМР и соответствии выполненных работ утвержденной ПСД (в случае если строительство начато).	копия, заверенная печатью
11.	Акт о консервации строительства объекта (в случае приостановления СМР).	копия, заверенная печатью
12.	Согласие Партнера на раскрытие банковской и коммерческой тайны перед Обществом	копия, заверенная печатью

Приложение № 3
к Правилам реализации проектов
жилищного строительства через размещение
обусловленных вкладов АО «Байтерек девелопмент»
в рамках Программы жилищного строительства «Нұрлы жер»

Требования к чистовой отделке

Отделка квартир с учетом включения отделочных материалов, определенных для категорий «улучшенная» в соответствии с требованиями СНиП РК и соблюдением требований стандартов на используемые материалы, в том числе:

Полы – ламинат и/или паркет; в вспомогательных помещениях допускается керамическая плитка; плинтус;

Полы санузлов – керамическая плитка;

Стены – обои;

Стены санузлов – керамическая плитка от пола до потолка;

Потолки – левкас и эмульсия и/или подвесные потолки, натяжные потолки, потолочный плинтус (галтели);

Оборудование кухни – мойка металлическая со смесителем, 4-х конфорочная кухонная плита для приготовления пищи;

Оборудование санузлов – унитаз со смывным бачком; раковина керамическая со смесителем, ванна с душевым смесителем, полотенцесушитель в ванной комнате, душевая кабина при наличии;

Внутренние двери – деревянные и/или из комбинированных материалов;

Входные двери – металлические;

Оконные проемы – металлопластиковые и/или пластиковые;

Прочее оборудование – индивидуальные счетчики потребления горячей, холодной воды, электроэнергии, газоснабжения (при наличии в проекте);

Приборы отопления – чугунные и/или биметаллические и/или алюминиевые;

Электроприборы – выключатели, розетки, патроны с лампой (в санузлах – светильники).