



YESSENOV
UNIVERSITY



**Утвержден
решением Ученого Совета НАО
«Каспийский университет
технологии и инжиниринга им.
Ш. Есенова»
№ 9 от 26 февраля 2021 года**

**ПРАВИЛА
определения компаний – инвесторов для строительства и
реконструкции объектов НАО «Каспийский университет
технологии и инжиниринга им. Ш. Есенова»**

Актау, 2021

Настоящие Правила определения компаний – инвесторов для реконструкции и строительства объектов НАО «Каспийский университет технологии и инжиниринга им. Ш. Есенова» (далее – Правила) разработаны в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан, уставом НАО «Каспийский университет технологии и инжиниринга им. Ш. Есенова» (далее – Общество) и определяют порядок привлечения инвестиций (отбора инвесторов) для реконструкции и строительства объектов Общества, а также порядок расчетов с Инвестором.

1. Общие положения

1.1. Инвестиционная деятельность осуществляется на основе совокупности документов, характеризующих проект от его замысла до достижения взятых на себя обязательств по эффективности, обоснованности и своевременности на весь временной период подготовительной, инвестиционной и эксплуатационной стадии реализации проекта.

1.2. В настоящих правилах используются следующие понятия:

1) Инвестиционный объект – объект, планируемый Обществом для строительства и/или реконструкции.

2) Потенциальный инвестор – юридическое лицо (резидент, либо нерезидент Республики Казахстан), изъявившее намерение заключить с Обществом договор на застройку инвестиционного объекта;

3) Инвестор – сторона сделки, заключившая с Обществом договор на застройку инвестиционного объекта, здания или сооружения на территории Общества, а также лицо, получившее права и обязанности инвестора в соответствии с разделом 9 настоящих Правил. Инвестором может быть только резидент Республики Казахстан. В случае признания победителем заявки потенциального инвестора, являющегося нерезидентом Республики Казахстан, потенциальный инвестор обязан в течение 30 календарных дней создать в Республике Казахстан коммерческую организацию с долей участия не менее 51 %, которое будет являться Инвестором;

4) Определение потенциального инвестора - процедура выбора претендента, способного обеспечить финансирование и организацию строительства инвестиционного объекта на территории Общества;

5) Инвестиционный комитет (далее – Комитет) - постоянно действующий коллегиальный совещательный орган Общества, созданный в целях координации деятельности Общества в сфере развития инвестиционной политики Общества, осуществляющий рассмотрение и анализ заявок потенциальных инвесторов. Комитет действует на основании Положения о Комитете (Приложение № 6). Состав Комитета утверждается приказом Президента-Ректора Общества;

6) Обоснование инвестиций в строительство объектов - эссе, с описанием дальнейшей эксплуатации построенного объекта, его миссии, цели и коммерческой ценности, оценки хозяйственной необходимости, технической возможности, коммерческой и экономической целесообразности инвестиций в строительство, социальных, экологических и других последствий осуществления строительства и эксплуатации объекта.

7) Конфликт интересов - означает наличие отношений между членами Комитета по Отбору, руководителями Общества (первый руководитель и его заместители), работниками Общества с одной стороны и потенциальным инвестором, его участниками, с другой стороны, предоставляющих возможность оказывать влияние на решения или действия членов Комитета, с целью получения необоснованных выгод или преимуществ в ходе Отбора, равно как влекущих нарушения прав и интересов других потенциальных инвесторов при Отборе в соответствии с данными Правилами. В случае, если член Комитета, руководители и работники Общества являются аффилированными лицами Потенциального инвестора, участников, партнеров, то считается что возник конфликт интересов.

Если члену Комитета, руководителю и/или работнику Общества стало известно о наличии конфликта интересов, то им необходимо раскрыть данную информацию о конфликте интересов перед Комитетом. В данном случае Комитету необходимо принять решение освободить соответствующее лицо или члена Комитета от исполнения обязанностей на период проведения Отбора.

1.3. Решение о привлечении инвестиции и определений компаний-инвестора для строительства и/или реконструкции объектов Общества принимается Инвестиционным комитетом.

1.4. В случае единовременного поступления более одной заявки на один и тот же инвестиционный объект от потенциальных инвесторов, проводится Отбор на конкурсной основе.

1.5. Комитет имеет право определять компании для осуществления инвестирования на застройку Инвестиционных объектов без проведения процедуры конкурса, в соответствии с настоящими Правилами.

1.6. В целях обеспечения доступности информации для широкого круга потенциальных инвесторов, Общество на своем веб-сайте размещает объявление о начале приема заявок на застройку инвестиционных объектов (Приложение № 1).

Объявление содержит дату начала и окончания приема заявок, с указанием точного времени, а также контактный телефон. Также Общество может по своему выбору дополнительно размещать информацию для потенциальных инвесторов на иных веб-сайтах.

1.7. Для подготовки заявок потенциальными инвесторами, Общество размещает на своем официальном веб-сайте настоящие Правила, а также подготовленную информацию о предполагаемых к застройке Инвестиционных объектах, которая состоит из следующих пунктов:

- дата размещения, с указанием точного времени;
- дата окончания приема заявок, с указанием точного времени;
- полное наименование объекта;
- требования по минимальной площади здания;
- ориентировочную сумму требуемых инвестиций;
- директивный срок завершения строительства здания;
- контактный телефон.

1.8. Частота обновления информации на официальном веб-сайте Общества, с обязательным указанием не занятых инвестиционных объектов, осуществляется не реже одного раза в квартал.

1.9. По истечении 15 календарных дней, с даты начала приема, прием заявок завершается и Комитет, в течение 10 рабочих дней проводит анализ поступивших заявок. По объектам, требующим конкурсного отбора инвестора, срок рассмотрения может быть продлен, но не более чем на 10 рабочих дней.

1.10. Отбор на конкурсной основе проводится в этапы и сроки, указанные в настоящих Правилах.

1.11. Потенциальный инвестор вправе добровольно отказаться от участия в процедуре конкурсного отбора, до даты начала таких процедур, при этом, не лишаясь права подать заявку на застройку другого не занятого инвестиционного объекта.

1.2. Потенциальный инвестор обязан вместе с заявкой предоставить Обществу денежное обеспечение в размере 0,1% от объема предлагаемых инвестиций. Потенциальный инвестор имеет право предоставить иной вид обеспечения, при этом вопрос о достаточности данного обеспечения определяется Комитетом.

1.13. Обеспечение является гарантией того, что потенциальный инвестор не отзовет и не изменит свою заявку, за исключением случаев добровольного отказа от участия до окончательного срока представления заявок или в случае, предусмотренном п. 1.10.

1.14. Обеспечение заявки не возвращается в случаях, если потенциальный инвестор:

1) отозвал или изменил заявку после истечения окончательного срока представления заявки, за исключением п.1.10;

2) не заключил договор, будучи определенным, в качестве инвестора;

3) в случаях отклонения заявки вследствие выявления подмены, подлога документов и фальсификации подписей, печатей, бланков, содержания материалов искажения финансовых показателей, представленных для рассмотрения Комитета Общества;

1.15. Общество возвращает внесенное обеспечение заявки в течение десяти рабочих дней с момента наступления следующих случаев:

1) определения победителем конкурсного отбора другого участника, согласно п.1.9;

3) прекращения процедур конкурсного отбора без определения победителя конкурса;

4) отзыва заявки до истечения окончательного срока представления заявок;

5) отклонения заявки, как не отвечающей установленным требованиям, за исключением случаев, установленных подпункта 3 пункта 1.13.;

6) после вступления в силу договора на застройку инвестиционного объекта на территории Общества.

1.16. Потенциальный инвестор, являющийся резидентом Республики Казахстан, признанный победителем, имеет право уведомив Общество, в течение 30 календарных дней создать на территории Республики Казахстан

коммерческую организацию с долей участия не менее 51 %, с которой Общество заключит договор на застройку инвестиционного объекта, и которая будет являться Инвестором. При этом Потенциальный инвестор будет нести солидарную ответственность с Инвестором.

2. Квалификационные требования, предъявляемые к инвесторам на строительство Инвестиционных объектов

2.1. В качестве Инвестора могут выступать лица, соответствующие следующим обязательным требованиям, изложенным в настоящих Правилах:

- 1) правоспособным;
- 2) платежеспособным;
- 3) представившие полный пакет документов в соответствии с разделом 3 данных Правил.

2.2. Юридическое лицо, ранее выступавшее в качестве Инвестора, на основании подписанного договора на застройку инвестиционного объекта на территории Общества, но расторгнутого в одностороннем порядке по инициативе Общества, в связи с ненадлежащим исполнением обязательств или по решению судебных органов, допускаются к рассмотрению в качестве потенциальных инвесторов только в случаях:

-полного исполнения обязательств перед Обществом или полного исполнения решения суда(-ов) на момент подачи заявки.

2.3. Не принимаются заявки потенциальных инвесторов, находящихся в состоянии судебного разбирательства с Обществом, в связи с нарушением потенциальным инвестором обязательств по ранее заключенным договорам, а также находящиеся на стадии банкротства и ликвидации.

2.4. Лица, участие в Отборе которых обусловит наличие конфликта интересов, и иные лица, указанные в Заявке на участие в Отборе, в соответствии с настоящими Правилами не могут выступать в качестве потенциального инвестора в Отборе.

3. Заявка потенциального инвестора

3.1. Потенциальный инвестор подает в Общество заявку и ценовое предложение по установленной форме Приложения 2 и 3 к настоящим Правилам. Заявка на участие в отборе является подтверждением и полным согласием потенциального инвестора осуществить инвестирование в строительство инвестиционного объекта в соответствии с требованиями и условиями, установленными настоящими Правилами, а также в соответствии с условиями, указанными в заявке и приложениями к ней.

3.1.1. В целях обеспечения эффективности реализации инвестиционных обязательств, а также при строительстве комплекса объектов, необходимости соблюдения единого архитектурного ансамбля и стиля, допускается предоставление потенциальными инвесторами заявок на застройку нескольких Объектов.

3.1.2. Все представляемые нерезидентом документы в обязательном порядке требуют прохождения установленной формы легализации

документов, в зависимости от применяемых практик и режимов Республики Казахстан со странами, где учрежден партнер (нерезидент), в рамках, ратифицированных международных договоров и Конвенций.

3.2. К заявке потенциального инвестора в обязательном порядке прилагаются следующие документы:

3.2.1. подтверждающие правоспособность:

1) свидетельство о государственной регистрации юридического лица (при отсутствии свидетельства о государственной регистрации юридического лица - выписка из egov.kz);

2) копия устава юридического лица;

3) заверенная печатью потенциального инвестора копия решения (протокола) об избрании и назначении исполнительного органа;

4) заверенная печатью потенциального инвестора копия решения участника (общего собрания участников) о готовности инвестировать в строительство и дальнейшую эксплуатацию инвестиционных объектов, расположенных на территории Общества;

5) подтверждение полномочий лица, представляющего интересы потенциального инвестора на право подавать заявки, сдавать и получать документы - оригинал.

3.2.2. подтверждающие платежеспособность:

1) оригиналы справок из всех обслуживающих банков о наличии счета и отсутствии просроченной ссудной задолженности, оформленной не ранее 10 календарных дней до даты подачи заявки. В случае если потенциальный инвестор является клиентом нескольких банков, в том числе иностранного банка, или их филиалов, справка представляется от каждого из таких банков;

2) финансовая отчетность (отдельная, неконсолидированная) либо аудиторский отчет для юридических лиц (инвестируемой стороны в консорциуме) за предшествующий год или ссылка на официальный источник информации, в котором опубликованы данные отчеты;

3) документы, подтверждающие наличие достаточности денежных средств, заверенные печатью инвестора для осуществления 10 % от ориентировочной стоимости строительства инвестиционного объекта. Финансовое обеспечение формируется одним из следующих способов: денежными средствами, банковской гарантией, открытой кредитной линией, поручительством, залогом имущества. Потенциальный инвестор, подающий заявку вправе выбрать любой из способов финансового обеспечения, в том числе путем комбинирования двух или нескольких способов, либо представить иной способ. При значительном объеме инвестиций, либо представлении заявки на строительство нескольких инвестиционных объектов, финансовое обеспечение может быть разделено на этапы строительства.

3.2.3. подтверждающие вложение инвестиций:

1) обоснование инвестиций за подписью уполномоченного лица и печатью - оригинал;

2) техническая спецификация за подписью уполномоченного лица и печатью - оригинал;

4) эскизный проект предполагаемого к строительству объекта – цветная копия.

3.3. Потенциальный инвестор несет полную ответственность за достоверность сведений, представленных в заявке.

3.4. Потенциальный инвестор, представивший заявку, самостоятельно несет все расходы, связанные с его участием в отборе инвесторов, а Общество ни в каких случаях не несет ответственности за такие затраты.

3.5. С момента подачи Заявки и до подписания договора на застройку инвестиционного объекта каждый Потенциальный инвестор обеспечивает достоверность информации и выполнение всех обязательств, предоставленных им в составе Заявки, соответствует и остается неизменной в полном объеме и во всех отношениях, за исключением изменений, которые были согласованы с Комитетом.

3.6. Условия по застройке инвестиционного объекта, указанные в заявке, носят обязательственный характер, если иное не установлено договором на застройку инвестиционного объекта.

4. Порядок рассмотрения и анализа Заявок инвесторов

4.1. Информация о проведении процедуры определения компаний – инвесторов для застройки объектов на территории Общества размещается на официальном веб-сайте Общества.

4.2. Потенциальный Инвестор, изъявивший желание на застройку инвестиционных объектов на территории Общества подает заявку в адрес Общества.

4.3. Заявка потенциального Инвестора принимается и регистрируется секретарем Комитета в журнале регистрации заявок в хронологическом порядке, с указанием точного времени и даты приема (Приложение № 4).

4.4. Заявки принимаются в рабочие дни с 10.00 часов до даты и времени, указанной в объявлении.

4.5. Документы, прилагаемые к Заявке, должны быть описаны, пронумерованы, прошиты и скреплены оттиском печати потенциального инвестора и подписаны первым руководителем, либо поверенным лицом на основании доверенности. Заявка и прилагаемые документы предоставляются в запечатанном конверте.

4.6. Секретарь обязан по окончании срока предоставления заявок произвести об этом соответствующую запись в журнале регистрации заявок, заверить своей подписью.

4.7. Заявки потенциальных инвесторов рассматриваются членами Комитета в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты завершения приема заявок. В случае возникновения необходимости в получении дополнительной информации о потенциальном инвесторе, проверки подлинности представленных документов, печатей, подписей привлечении экспертов и специалистов Комитет вправе продлить срок рассмотрения Заявки, но не более чем на 10 (десять) рабочих дней.

4.8. Анализ правоспособности, платежеспособности и финансового состояния потенциального инвестора проводится Комитетом с привлечением при необходимости структурных подразделений Общества.

4.9. Решение Комитета принимается простым большинством голосов членов Комитета, принявших участие на заседании, оформляется протоколом и подписывается членами Комитета, принявшими участие на заседании. В случае равенства голосов, принятым считается решение, за которое проголосовал Председатель Комитета или, в случае его отсутствия, заместитель Председателя.

4.10. Заявки, не соответствующие требованиям, установленными настоящими Правилами, содержащие недостоверные сведения, подлежат отклонению.

4.11. Не могут служить основанием для отклонения грамматические и орфографические ошибки, допущенные при составлении Заявки, а также иные неточности, не влияющие на основное содержание Заявки.

4.12. При отклонении всех Заявок потенциальных инвесторов конкурс считается несостоявшимся.

4.13. Протокол заседания Комитета по рассмотрению Заявок должен содержать следующие сведения:

- 1) день, время и место проведения заседания;
 - 2) состав Комитета;
 - 3) полное наименование, адрес потенциальных инвесторов, предоставивших Заявки, с указанием даты и времени предоставления Заявок;
 - 4) содержание каждой Заявки;
 - 5) основания выбора Заявки Инвестора для заключения договора на застройку и эксплуатацию объекта либо отклонения Заявки.
- 6) в случае отклонения всех Заявок информацию о признании конкурса несостоявшимся.

4.14. Протокол рассмотрения Заявок подписывается членами Комитета, секретарем, а также по листно визируется секретарем.

4.15. Протокол о признании инвестора победителем, в том числе, единственного инвестора, в отношении которого принято решение без проведения процедуры конкурса, направляется на рассмотрение и утверждение Совета директоров.

4.1.6. Общество обязано в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты утверждения кандидатуры инвестора направить Инвестору проект договора на строительство инвестиционного объекта.

4.17. Инвестор в течение следующих пяти рабочих дней обязан вернуть подписанный договор на застройку инвестиционного объекта, либо, в случае несогласия или же наличия дополнительных предложений, не меняющих предмета договора, объема инвестиций (за исключением увеличения), срока (за исключением сокращения), вносит на рассмотрение протокол разногласий. Общество, при принятии предложения (изменений) полностью или частично вносит их в проект договора и не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты получения протокола разногласий направляет проект договора инвестору, с указанием причин невозможности принятия отдельных пунктов. Инвестор обязан рассмотреть, подписать и вернуть договор в течение

следующих 3 (трех) рабочих дней для подписания Обществом. Инвестор, не вернувший договор в вышеуказанный срок вне зависимости от причин, считается уклонившимся от заключения договора.

4.18. В случае своевременной и успешной застройки вверенных инвестиционных объектов, Инвестор имеет приоритетное право (по решению Комитета) на получение права застройки иных инвестиционных объектов, при подаче соответствующей Заявки.

4.19. Заявки и документы потенциальным инвесторам не возвращаются.

5. Определение инвестора путем проведения конкурса

5.1. В случае поступления на застройку одного и того же инвестиционного объекта нескольких заявок, производится процедура конкурсного отбора.

При этом, в течение 3 (трех) рабочих дней Секретарь обязан уведомить потенциальных инвесторов о проведении процедур конкурсного отбора, с указанием даты и времени принятия Комитета окончательного решения по результатам рассмотрения заявок.

Потенциальный инвестор вправе, не позднее 3 (трех) рабочих дней со дня получения уведомления добровольно отозвать свою заявку, внести предложения о принятии дополнительных обязательств, улучшении/увеличении основных показателей.

5.2. Рассмотрение Заявок осуществляется Комитетом в течение 10 (десяти) рабочих дней, в порядке, предусмотренном разделом 4 настоящих Правил.

5.3. Критериями отбора Заявок путем проведения конкурса по определению Инвестора на застройку и эксплуатацию инвестиционного объекта являются: полнота пакета документов, представленных на рассмотрение Комитета, в соответствии с пунктом 3.2. Правил, опыт инвестиционной деятельности строительства аналогичных объектов, а также принятие дополнительных обязательств.

6. Договор

6.1. Условия договора о строительстве Объекта, заключаемого с Инвестором должны определяться с учетом положений Типового договора на строительство инвестиционного объекта, утвержденных настоящими Правилами (далее – Договор) согласно Приложению 5.

6.2. По соглашению между Инвестором и Обществом в проект Договора и заключенный Договор могут вноситься изменения и дополнения, в том числе в случае изменения утвержденного проекта детальной планировки, не меняющие сути профиля и целевого назначения Объекта, а также не противоречащие законодательству Республики Казахстан.

6.3. Инвестор не вправе осуществлять строительство на территории Общества иных объектов, не предусмотренных договором на строительство инвестиционного объекта, а также возведение временных построек и

сооружений без согласования с Обществом. Согласование происходит путем направления Инвестором заявления в Комитет с указанием планируемых изменений. Комитет в течение десяти рабочих дней принимает соответствующее решение.

6.4. Изменения и дополнения к договорам на строительство инвестиционных объектов осуществляются на основании решения Комитета.

7. Порядок расчетов с Инвестором

7.1. Порядок расчетов с инвестором определяется Обществом до начала приема заявок.

7.2. Расчеты осуществляются согласно актам выполненных работ согласно графику платежей, подписанному Сторонами в качестве приложения к договору.

8. Уступка инвестиционных обязательств

8.1. Инвестор имеет право с согласия Общества уступить свои права и обязательства по договору строительства инвестиционного объекта иному юридическому лицу.

8.2. Заявление о намерении переуступить свои права и обязанности Инвестор направляет в Комитет. В заявлении указываются условия уступки прав и обязанностей Инвестора, а также причины. К заявлению прикладываются документы потенциального инвестора, намеренного принять на себя права и обязанности Инвестора, в соответствии с разделом 3 настоящих Правил.

8.3. Рассмотрение заявления Инвестора и заявки потенциального инвестора происходит в соответствии с разделом 4 настоящих Правил.

8.4. Уступка прав и обязанностей Инвестора возможна только в случае наличия у Инвестора проделанной работы по договору застройки инвестиционного объекта.

9. Заключительные положения

9.1. Изменения и дополнения в настоящие Правила, вносятся на основании решения Совета директоров Общества.

9.2. В типовой Договор на застройку инвестиционного объекта Обществом могут вноситься изменения и дополнения, не противоречащие Законодательству Республики Казахстан, на основании решения Комитета.

9.3. Вопросы, не урегулированные настоящими Правилами, регулируются действующим законодательством Республики Казахстан.