

Приложение № 3  
К решению Совета директоров  
АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына»  
от 03 июня 2016 года № 104

Утверждены  
решением Совета директоров  
АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына»  
от 03 июня 2016 г. № 104

**Правила реализации активов  
АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына»  
по Государственной программе инфраструктурного развития  
«Нұрлы Жол» на 2015-2019 годы**

**г. Астана, 2016 г.**

## Глава 1. Общие положения

1. Настоящие Правила реализации активов АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына» по Государственной программе инфраструктурного развития «Нұрлы Жол» на 2015-2019 годы (далее – Правила реализации) разработаны в целях определения условий реализации жилых и коммерческих (нежилых) помещений, а также машиномест, построенных в рамках Государственной программы инфраструктурного развития «Нұрлы Жол» на 2015-2019 годы, утвержденной Указом Президента Республики Казахстан от 6 апреля 2015 года №1030.

2. Правила реализации разработаны в соответствии с целями и задачами АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына» (далее – Фонд недвижимости), определенными в актах Правительства Республики Казахстан и внутренних документах Фонда недвижимости, и направлены на поддержку частных застройщиков для стимулирования жилищного строительства с последующей реализацией населению, а также обеспечение оборачиваемости выделенных средств каждые два года и финансовой устойчивости Фонда недвижимости.

3. В настоящих Правилах реализации используются следующие основные понятия:

**Договор инвестирования в строительство** – договор, в соответствии с которым Фондом недвижимости осуществляется финансирование проектов жилищного строительства в рамках Программы;

**Договор уступки прав требования** – договор, подписываемый между Фондом недвижимости, Застройщиком и Покупателем, согласно которому право требования передачи Помещения в собственность переходит от Фонда недвижимости к Покупателю за определенную плату в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан;

**Доля участия Застройщика** – входящие в состав объекта Жилые и (или) Коммерческие (нежилые) помещения и (или) Машиноместа, остающиеся у Застройщика по Договору инвестирования в строительство;

**Доля участия Фонда недвижимости** – входящие в состав объекта Жилые помещения, подлежащие передаче Фонду недвижимости по Договору инвестирования в строительство;

**Жилое помещение, жилье, квартира** – жилые помещения, и/или отдельное помещение, предназначенное и используемое для постоянного проживания, включающее как жилую площадь, так и нежилую площадь жилища;

**Застройщик** - юридическое лицо, осуществляющее деятельность по организации строительства жилых зданий за счет собственных и (или) привлеченных средств;

**Коммерческое (нежилое) помещение** – коммерческие (нежилые) помещения и/или отдельное встроенное (встроено-пристроенное) в жилой дом помещение, используемое для иных, чем постоянное проживание, целей, за исключением частей жилого дома (жилого здания), являющихся общим имуществом;

**Машиноместо** – машиноместо, и/или структурно-обособленное пространство в гаражном комплексе (паркинге), предназначенное для длительного хранения (стоянки) одной автомашины с прямым доступом к помещениям общего пользования в таком гаражном комплексе (паркинге);

**Передача на реализацию** – передача Фонду недвижимости Помещений в доверительное управление или иным способом, позволяющим Фонду недвижимости проводить самостоятельную реализацию;

**Покупатель** – физическое или юридическое лицо, приобретающее Помещение путем подписания Договора уступки прав требования с Фондом недвижимости и Застройщиком за определенную плату в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан;

**Помещения** – Жилые, Коммерческие (нежилые) помещения или Машиноместа, предусмотренные в Договоре инвестирования в строительство;

**Программа** - Государственная программа инфраструктурного развития «Нұрлы Жол» на 2015-2019 годы, утвержденная Указом Президента Республики Казахстан от 6 апреля 2015 года № 1030;

**Стоимость строительства** – стоимость строительства 1 кв.м. установленная на момент начала финансирования по Договору инвестирования в строительство;

**Срок реализации (период реализации)** – период, указываемый в Договоре инвестирования в строительство, в который Застройщик имеет право реализовать Помещения в объекте недвижимости;

**Сумма непогашенного аванса в строительство** – общая сумма всех выплаченных Фондом недвижимости траншей по Договору инвестирования в строительство за минусом стоимости строительства, выплаченной Фонду недвижимости от реализации помещений Фонда недвижимости, и/или стоимости строительства помещений, переданных в собственность Фонда недвижимости;

**Фонд недвижимости** – АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына».

## **Глава 2. Основные принципы и условия реализации Помещений Застройщиком**

4. В целях поддержки Застройщиков, а также обеспечения оборачиваемости выделенных средств каждые два года, Застройщик в срок не более 20 месяцев с начала финансирования проекта Фондом недвижимости реализовывает Жилые помещения из всего пула недвижимости в объекте строительства. В случае реализации Застройщиком всех Помещений, относящихся к Доле участия Фонда недвижимости, до указанного срока, Срок реализации может быть продлен, но не более чем на 4 месяца, для реализации Жилых помещений, относящихся к Доле участия Застройщика.

5. Максимальная цена реализации Застройщиком Жилых помещений не должна превышать стоимость строительства более чем на 20%. Минимальная цена реализации Застройщиком Жилых помещений не должна быть ниже стоимости строительства с учетом надбавки в размере 7,5% от стоимости строительства. В случае реализации Застройщиком Коммерческих помещений и/или Машинмест в период реализации цена их реализации не должна быть ниже стоимости строительства.

6. Жилые помещения реализуются Застройщиком физическим лицам и юридическим лицам. При этом, совокупное количество Жилых помещений, реализованных юридическим лицам в соответствии с настоящим пунктом Правил реализации, не должно превышать 20% от общего количества Жилых помещений в проекте.

7. Все средства от реализации Помещений, в т.ч. относящихся к Доле участия Застройщика, аккумулируются на счете Фонда недвижимости до полного исполнения Застройщиком своих обязательств перед Фондом недвижимости по Договору инвестирования в строительство, в том числе по подтверждению выданных Фондом недвижимости траншей, собственному участию, вводу объекта в эксплуатацию, перечислению денежных средств от реализации на счет Фонда

недвижимости и выплате суммы непогашенного аванса в строительство денежными средствами и/или путем передачи нереализованных Помещений Фонду недвижимости в полном объеме.

После исполнения Застройщиком своих обязательств перед Фондом недвижимости по Договору инвестирования в строительство сумма, подлежащая выплате Застройщику и накопленная на счете Фонда недвижимости, перечисляется Застройщику с учетом удержаний, предусмотренных Договором инвестирования в строительство, на основании подписанного между Фондом недвижимости и Застройщиком соответствующего документа.

В случае если Застройщик фактически не произвел финансирование своей Доли участия, то Фонд недвижимости вправе не передавать Застройщику денежные средства от реализации.

**8.** От реализации жилых помещений, относящихся к Доле участия Фонда недвижимости, Фонду недвижимости будет выплачена стоимость строительства и надбавка в размере 7,5% от стоимости строительства, в том числе НДС. При наличии остаток суммы по Договорам уступки прав требования за минусом выплачиваемой Фонду недвижимости стоимости строительства, надбавки и иной задолженности Застройщика и Покупателя перед Фондом недвижимости будет выплачен Застройщику.

**9.** От реализации Помещений, относящихся к Доле участия Застройщика, Фонду недвижимости будет выплачена Сумма непогашенного аванса в строительство. Остаток суммы за минусом выплачиваемой Фонду недвижимости суммы непогашенного аванса в строительство и иной задолженности Застройщика перед Фондом недвижимости будет выплачен Застройщику.

**10.** В случае увеличения общей площади Помещений после ввода объекта в эксплуатацию, стоимость строительства 1 кв.м., указанная в пунктах 8, 12 и 13 настоящих Правил реализации, корректируется с учетом общей площади Помещений, введенной в эксплуатацию. Максимальная и минимальная цены реализации не изменяются и рассчитываются из стоимости строительства 1 кв.м., установленной на момент начала финансирования по Договору инвестирования в строительство.

### **Глава 3. Передача нереализованных Застройщиком Помещений Фонду недвижимости**

**11.** После истечения Срока реализации в соответствии с пунктом 4 настоящих Правил реализации нереализованные жилые помещения Фонда недвижимости принимаются в собственность Фонда недвижимости с дисконтом в размере 20% от стоимости строительства, остаточная стоимость которых включает НДС. В данном случае Застройщик обязуется возместить Фонду недвижимости сумму, соразмерную непогашенному авансу в строительство, за счет собственных средств, накопленных на счете Фонда недвижимости от реализации помещений Застройщика.

**12.** В случае если после исполнения Застройщиком пункта 11 настоящих Правил реализации у Фонда недвижимости остался непогашенный аванс в строительство, то Застройщик в дополнение к жилым помещениям Фонда недвижимости передает в собственность Фонда недвижимости свои Помещения на сумму, соразмерную непогашенному авансу в строительство Фонда недвижимости. При этом, Помещения Застройщика также передаются в собственность Фонда недвижимости с дисконтом в размере 20% от стоимости

строительства, остаточная стоимость которых включает НДС. В данном случае приоритет отдается Жилым помещениям Застройщика. В случае отсутствия у Застройщика нереализованных Жилых помещений Фонду недвижимости передаются Коммерческие помещения. В случае отсутствия у Застройщика Жилых и Коммерческих помещений Фонду недвижимости передаются Машиноместа. Фонд недвижимости самостоятельно определяет Помещения Застройщика к передаче в собственность Фонда недвижимости.

В случае, если Помещения Застройщика, передаваемые в собственность Фонда недвижимости, превышают сумму непогашенного аванса в строительство Фонда недвижимости, то Фондом недвижимости выплачивается Застройщику соответствующая сумма превышения после реализации данного Помещения.

**13.** Жилые помещения, оставшиеся у Застройщика после передачи Помещений в собственность Фонда недвижимости согласно пункту 12 настоящих Правил реализации, передаются на реализацию Фонду недвижимости по стоимости с дисконтом в размере 20% от стоимости строительства, при этом остаточная стоимость включает НДС, и реализуются Фондом недвижимости на условиях, определяемых Фондом недвижимости самостоятельно. По мере реализации Жилых помещений Фондом недвижимости и поступления денежных средств на счет Фонда недвижимости Застройщику возмещается стоимость Жилых помещений по цене передачи Жилых помещений Застройщиком с учетом НДС. Разница между ценой реализации и суммой, выплаченной Застройщику, остается у Фонда недвижимости и признается доходом.

Коммерческие помещения и Машиноместа, оставшиеся у Застройщика после передачи Помещений в собственность Фонда недвижимости согласно пункту 12 настоящих Правил реализации, остаются у Застройщика.

**14.** Порядок и условия реализации Помещений Застройщиком и Фондом недвижимости, не урегулированные настоящими Правилами реализации, регулируются отдельными внутренними нормативными документами, утверждаемыми Правлением Фонда недвижимости.