

ВЫПИСКА ИЗ ПРОТОКОЛА
Заочного заседания Совета директоров акционерного общества
«Социально-предпринимательская корпорация «Astana» № 30

Место нахождения акционерного общества «СПК «Astana» (далее – Общество): Республика Казахстан, город Астана, район «Сарыарка», ул. Бейбитшилик, 9.

Форма проведения заседания: заочное.

Дата проведения: 27 декабря 2023 года.

Кворум для проведения решений имеется.

ВОПРОС ПОВЕСТКИ ДНЯ:

Об одобрении Правил реализации активов АО «СПК «Astana» в новой редакции.

По итогам голосования по вопросу повестки дня Советом директоров принято РЕШЕНИЕ:

1. Одобрить признание утратившим силу Правил реализации активов акционерного общества «Социально – предпринимательская корпорация «Astana» и его дочерних организаций, утвержденных решением Совета директоров акционерного общества «Социально – предпринимательская корпорация «Astana» от 22 ноября 2022 года (протокол №29);
2. Одобрить утверждение Правил реализации активов акционерного общества «Социально – предпринимательская корпорация «Astana» в новой редакции, согласно Приложению №1 к настоящему решению;
3. Правлению АО «СПК «Astana» в установленном законодательством Республики Казахстан порядке принять необходимые меры по реализации данного решения;
4. Настоящее решение вступает в силу с момента его подписания.

**Корпоративный секретарь –
Омбудсмен**



Жанысбай Р.



Приложение №1
к решению Совета директоров
АО «СПК «Astana»
от «___» _____ 2023 год

Правила реализации активов акционерного общества «Социально-предпринимательская корпорация Astana»

1. Общие положения

1.1. Настоящие Правила реализации активов акционерного общества «Социально-предпринимательская корпорация «Astana» (далее - Правила) разработаны в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан, Уставом акционерного общества «Социально-предпринимательская корпорация «Astana» (далее – СПК), являются внутренним документом СПК и регулируют условия и порядок реализации его активов.

1.2. Порядок продажи объектов приватизации устанавливается Правительством Республики Казахстан и настоящими Правилами.

1.3. Вопросы, не урегулированные настоящими Правилами, регламентируются в соответствии с нормами законодательства Республики Казахстан и внутренними документами СПК.

1.4. Активы, планируемые к реализации не должны быть включены в Перечень объектов, утвержденный Правительством Республики Казахстан.

2. Определения и сокращения

2.1. В настоящих Правилах используются следующие определения и сокращения:

1) **СПК** – акционерное общество «Социально-предпринимательская корпорация «Astana»;

2) **активы** – принадлежащие на праве собственности СПК акции и доли участия юридических лиц любой балансовой стоимостью с учетом НДС, объекты интеллектуальной собственности, недвижимое/движимое имущество, не изъятое из гражданского оборота, имущественные права;

3) **торги** – способ реализации активов, по итогам которых совершается сделка с лицом, признанным победителем. Торги проводятся в форме тендера или аукциона;

4) **аукцион** – форма торгов, проводимый на государственном портале gosreestr.kz в электронном формате, при котором Продавец обязуется продать реализуемый актив Победителю аукциона – участнику, который предложит за него наиболее высокую цену и подпишет протокол об итогах торгов.

5) **тендер** – форма реализации, проводимая на государственном портале gosreestr.kz в электронном формате, при которой участники заявляют свои предложения (в том числе, ценовые) по заранее объявленным в документации условиям, в оговорённые сроки на принципах состязательности, справедливости и эффективности.

6) **прямое заключение договора** – способ реализации актива в пользу Покупателя без проведения Торгов.

7) **цена продажи** – окончательная цена актива, установленная в результате торгов через аукцион или на основе тендера, а также в ином порядке, определенном настоящими Правилами, цена продажи фиксируется в договоре купли-продажи;

8) **стартовая цена** – цена, с которой начинаются торги по каждому реализуемому активу. При проведении аукциона на повышение цены стартовая цена объекта продажи равна начальной цене.

В случае проведения аукциона на понижение цены стартовая цена определяется путем умножения начальной цены на повышающий коэффициент, равный 3;

9) начальная цена – цена, определяемая на основании рыночной стоимости реализуемого актива, устанавливаемая уполномоченным органом СПК;

10) рыночная стоимость – цена, по которой объект может быть продан в условиях свободного рынка с учетом конкуренции, определяемая независимой оценочной организацией;

11) Балансовая стоимость – цена, по которой актив принят на баланс СПК;

12) минимальная цена – цена, ниже которой актив не может быть продан (балансовая стоимость актива с учетом НДС);

13) участник – юридическое или физическое лицо, зарегистрированное в установленном порядке для участия в тендере или аукционе;

14) покупатель – физическое или юридическое лицо, выступающее в качестве контрагента СПК в заключенном с ним договоре купли-продажи актива;

15) гарантийный взнос – денежная сумма в размере 15% от начальной цены реализуемого актива, вносимая физическим или юридическим лицом на счет организатора для участия в торгах;

16) первоначальный взнос – это доля стоимости актива и сумма собственных средств Покупателя, которую он передает Обществу с момента заключения договора купли-продажи, в иных случаях с момента государственной регистрации прав собственности на актив).

17) организатор – акционерное общество «Информационно-учетный центр», предоставляющее платформу электронных услуг по проведению торгов (тендера, аукциона) на веб-портале реестра;

18) тендерная комиссия – коллегиальный орган, сформированный решением уполномоченного органа (должностного лица) СПК для подготовки и проведения торгов (тендер) по реализации активов;

19) уполномоченный орган СПК – орган СПК, в компетенцию которого в соответствии с законодательством Республики Казахстан и учредительными документами СПК входят вопросы, связанные с продажей ее активов (Правление, Совет директоров или Единственный акционер/Общее собрание участников);

20) ответственное структурное подразделение – структурное подразделение СПК, в полномочия которого входят вопросы управления активами и/или реализация инвестиционных проектов, административно-хозяйственной деятельности;

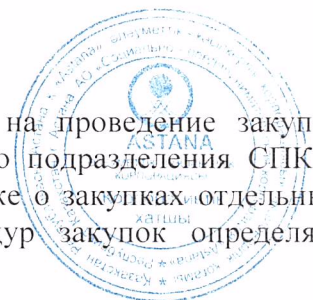
21) договор аренды – договор имущественного найма (аренды) имущества, заключаемый СПК на условиях «Правил предоставления АО «СПК «Astana» в имущественный найм (аренду) собственного и коммунального имущества, находящегося в доверительном управлении».

22) договор купли-продажи - это договор, по которому одна сторона (продавец) обязуется передать имущество (товар) в собственность, хозяйственное ведение или оперативное управление другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять это имущество (товар) и уплатить за него определенную денежную сумму (цену).

23) реестр недобросовестных участников – победители предыдущих тендеров, не выполнившие и/или выполнившие ненадлежащим образом соответствующие обязательства по заключению и исполнению договора купли-продажи.

3. Организация процесса реализации активов

3.1. Структурное подразделение СПК, уполномоченное на проведение закупок товаров, работ и услуг, по заявке ответственного структурного подразделения СПК в установленном законодательством Республики Казахстан порядке о закупках отдельных субъектов квазигосударственного сектора, по итогам процедур закупок определяет



независимого оценщика, имеющего соответствующие сертификаты на право осуществления оценочной деятельности для оценки актива.

3.2. Оценка реализуемого актива, переданного в оплату акций СПК, осуществляется с учетом подпункта 11) пункта 2 статьи 53 Закона Республики Казахстан от 13 мая 2003 года №415-ІІ «Об акционерных обществах».

3.3. По имеющимся на балансе СПК активам, ответственное структурное подразделение СПК составляет перечень подлежащих реализации активов и направляет заявку независимому оценщику для определения их рыночной стоимости. После получения отчета об оценке ответственное структурное подразделение СПК в рамках своей компетенции и внутренних нормативных документов по согласованию с другими заинтересованными подразделениями СПК вносит предложения уполномоченному органу СПК о реализации активов, в порядке, установленном настоящими Правилами.

3.4. Уполномоченный орган СПК принимает решение:

- 1) о реализации актива;
- 2) о способе реализации активов;
- 3) о методе проведения торгов;
- 4) об утверждении начальной, стартовой, минимальной цены активов;
- 5) об утверждении размера, сроков и порядка внесения участником гарантийного взноса;
- 6) о месте и сроках принятия заявок на участие в аукционе;
- 7) об условиях тендера и дополнительных требованиях, предъявляемых к участникам (тендерная документация);
- 8) по определению организатора торгов или образованию тендерной комиссии;
- 9) при необходимости принимает решение по иным вопросам, касающихся условий реализации.

3.4.1. Основанием для принятия решения о реализации активов является наличие одного из следующих условий:

- 1) экономическая целесообразность/необходимость;
- 2) непрофильность актива;
- 3) реализация положений Концепции и Стратегии развития СПК, а также постановлений акимата города Астаны о необходимости реализовать актив в счёт выкупа акций СПК;
- 4) исполнения требований нормативных правовых актов Республики Казахстан;
- 5) недопущение дефолта по обязательствам СПК;

3.5. В целях доведения информации о реализуемых активах до потенциальных покупателей и повышения прозрачности механизмов проведения аукциона, ответственное структурное подразделение СПК размещает объявления о реализации активов на новостных ресурсах СПК, а также на интернет платформах таких как www.krisha.kz; www.olx.kz и др.

3.6. Ответственное структурное подразделение СПК вправе привлекать риелторов и других специалистов без возмещения затрат за предоставленные услуги.

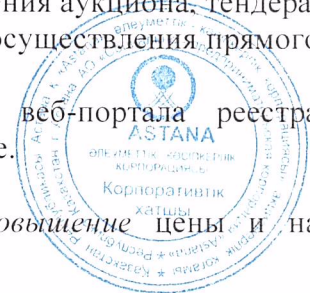
4. Способы реализации активов

4.1. Реализация актива может осуществляться путем проведения аукциона, тендера, либо в случаях, предусмотренных настоящими Правилами, путем осуществления прямого заключения договора и обратного выкупа акций.

4.2. Аукцион и тендер проводятся с использованием веб-портала реестра государственного имущества www.gosreestr.kz в электронной форме.

4.3. Продажа активов способом аукциона.

- Аукцион проводится двумя методами торгов: на *повышение* цены и на *понижение* цены:



1) Аукцион на повышение цены - стартовая цена повышается с заранее объявленным шагом до момента, когда останется один Участник, предложивший максимальную цену.

2) Аукцион на понижение цены - стартовая цена понижается с заранее объявленным шагом. Данная цена не может быть ниже минимальной цены выставляемого на торги актива.

4.3.1. Впервые выставляемый на торги актив подлежит реализации путем использования аукциона на повышение цены.

4.3.2. Результаты аукциона по каждому реализуемому объекту оформляются организатором в виде протокола о результатах аукциона, который подписывается Продавцом и Победителем в день проведения аукциона. Протокол о результатах аукциона является документом, фиксирующим результаты аукциона и обязательства победителя и продавца подписать между собой договор купли-продажи реализуемого актива по цене продажи.

4.3.3. Аукцион, в котором участвовал только один участник, признается состоявшимся, если участник подтвердил стартовую цену;

4.3.4. Договор купли-продажи с победителем подписывается в срок не более 30 (тридцати) календарных дней со дня проведения аукциона.

4.3.5. Затраты связанные с оформлением Договора купли-продажи и иные операционные действия осуществляются за счёт покупателя.

4.3.6. В случае не подписания победителем протокола о результатах аукциона либо договора купли-продажи в установленные сроки, продавцом подписывается акт об отмене результатов аукциона, при этом гарантийный взнос СПК не возвращается.

4.4. Продажа активов способом тендера

4.4.1. Продажа активов на основе тендера применяется, когда помимо цены продажи значение имеют и другие критерии выбора победителя, в том числе один из критериев:

- 1) обязательства по объемам, видам и срокам инвестиций в актив;
- 2) обеспечение определенного уровня объема производства, номенклатуры выпускаемой продукции или оказываемых услуг;
- 3) условия ценообразования, в том числе ограничения по предельному уровню цен;
- 4) сохранение профиля деятельности;
- 5) сохранение или создание новых рабочих мест;
- 6) сохранение существующего порядка и условия использования объектов производственной и социальной инфраструктуры;
- 7) погашение кредиторской задолженности в установленные сроки;
- 8) погашение задолженности по заработной плате;
- 9) ограничение на совершение сделок (перепродажа, залог, передача в управление и другие) и/или запрещение определенных действий в отношении актива в течение определенного периода времени;
- 10) иные условия, определенные Единственным акционером СПК.

4.4.2. Тендер проводится открытым способом.

4.4.3. Организация и проведение тендера осуществляются Тендерной комиссией.

4.4.4. Состав Тендерной комиссией утверждается решением Правления СПК. При этом количество членов Тендерной комиссии должно составлять не менее 3(трёх) человек

4.4.5. Каждый член Тендерной комиссии обладает одним голосом, Передача голоса одним членом другому, а также иным лицам не допускается. При равенстве голосов, голос Председателя Тендерной комиссии, является решающим.

4.4.6. Если в тендере участвуют менее двух участников или все представленные тендерные предложения были отклонены, Тендерная комиссия объявляет тендер несостоявшимся.



4.4.7. Тендер также признается несостоявшимся, если все представленные ценовые предложения ниже начальной цены актива, установленной на данный тендер.

4.4.8. Если объявленный Тендер признан несостоявшимся, то уполномоченный орган СПК вправе провести повторный тендер или применить другой способ реализации актива.

4.4.9. Участниками тендера не могут быть:

а) лица, включенные в реестр недобросовестных участников;

в) члены уполномоченных органов СПК, в рамках реализации активов члены тендерной комиссии, организаторы тендера, а также их супруг(а), родители, дети, братья, сестры и/или свойственники, близкие родственники супруга(и), а также аффилированные с СПК предприятия.

4.4.10. Итоги тендера оформляются в виде протокола. Протокол является документом, фиксирующим результаты тендера и обязательства победителя и СПК заключить договор купли-продажи актива на условиях, определенных посредством тендера.

4.4.11. Договор купли-продажи размещается вместе с объявлением о проведении тендера, в котором указывается порядок и сроки заключения.

4.4.12. Стороны не вправе включать в договор купли-продажи условия, отличающиеся от условий тендера/аукциона, которые явились основой для выбора покупателя.

4.4.13. Срок заключения Договора купли-продажи составляет не более 30 (тридцати) календарных дней со дня проведения тендера/аукциона.

4.5. Прямое заключение договора

4.5.1. Активы СПК реализовываются путем прямого заключения договора в случаях:

а) признания аукциона/тендера не состоявшимся, при условии, если с даты последних торгов прошло не более 6 месяцев.

При этом условия реализации должны соответствовать или быть выгоднее условиям, на которых актив выставлен на последний несостоявшийся аукцион/тендер.

б) положительного решения уполномоченного органа СПК при поступлении обращения арендатора о выкупе актива, на который имеются договорные отношения по аренде.

При этом, прямое заключение договора производится только в случаях, когда:

- арендатор арендует приобретаемое помещение на основании договора аренды в течение арендуемого им не менее 6 (шесть) месяцев (без учета льготного периода), при отсутствии долгов на момент обращения арендатора.

4.5.2. При реализации арендуемого имущества путем прямого заключения договора арендатору, с которым имеются договорные отношения по аренде, по решению уполномоченного органа СПК возможно предоставление рассрочки оплаты стоимости имущества согласно п.п. 5.1.2. настоящих Правил.

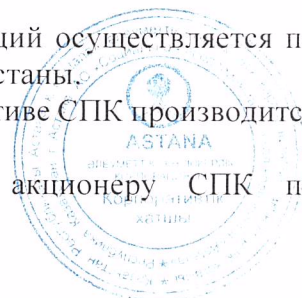
4.5.3. Реализация путем прямого заключения договора производится по цене, не ниже рыночной стоимости актива, определенной независимым оценщиком, и не ниже балансовой стоимости с учетом НДС.

4.6. Продажа активов способом обратного выкупа акций.

4.6.1. Реализация активов посредством обратного выкупа акций осуществляется по постановлению Единственного акционера СПК в лице акимата г. Астаны.

4.6.2. Выкуп размещенных акций (обратный выкуп) по инициативе СПК производится на основании решения Совета директоров СПК.

4.6.3. Стоимость активов, передаваемых Единственному акционеру СПК по обратному выкупу акций, определяется независимым оценщиком.



4.6.4. Стоимость акции, передаваемой в обмен на активы определяется в соответствии с Методикой определения стоимости акций при их выкупе АО «Социально-предпринимательская корпорация «Astana», утверждённой Единственным Акционером от 21 августа 2023 года», с учетом ограничений, регламентированных Законом Республики Казахстан от 13 мая 2000 года № 415-III «Об акционерных обществах».

5. Порядок реализации активов путем проведения аукциона

5.1. Реализация активов, осуществляется согласно следующей последовательности:

5.1.1. Первый аукцион проводится методом торгов на повышение цены.

5.1.2. Второй аукцион проводится методом торгов на повышение цены с условием реализации активов в рассрочку до 2 (двух) лет согласно графика при условии ежемесячной оплаты. При этом размер первоначального взноса должен быть не менее 50% (пятьдесят процентов) от стоимости актива. Победителем будет считаться тот, кто предложил максимальную сумму первоначального взноса.

5.1.3. Третий аукцион проводится методом торгов на повышение цены с условием реализации активов в рассрочку до 5 (пяти) лет с учётом базовой ставкой, устанавливаемой Национальным банком Республики Казахстан, на дату принятия решения. При этом размер первоначального взноса должен быть не менее 30% (тридцать процентов) от стоимости актива. Победителем будет считаться тот, кто предложил максимальную сумму первоначального взноса.

5.2. Если в течение двух минут после уменьшения цены ни один из участников не подтвердил свое желание приобрести объект продажи, то последняя объявленная цена объекта продажи уменьшается с установленным шагом. Победителем аукциона на понижение цены признается участник, первый подтвердивший свое желание приобрести объект продажи по объявленной цене, и аукцион по данному объекту продажи признается состоявшимся;

5.3. Если цена объекта продажи достигла установленного минимального размера, и ни один из участников не подтвердил свое желание приобрести объект продажи, то аукцион признается не состоявшимся.

5.4. Порядок и сроки выплаты стоимости актива траншами или в рассрочку между СПК и покупателем, оговариваются в договоре купли-продажи.

5.5. Покупатель вправе осуществить досрочное полное погашение или досрочное частичное погашение стоимости реализации актива без применения штрафных санкций.

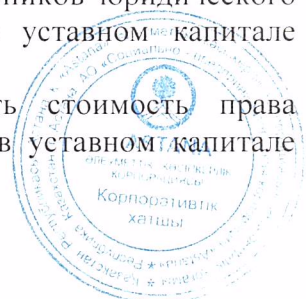
5.6. Гарантийный взнос при реализации в рассрочку вносится до подписания Договора купли-продажи и распространяется на весь период действия Договора купли-продажи, и возвращается Покупателю после истечения срока действия Договора купли-продажи или его расторжения, при соблюдении условий Договора купли-продажи, либо засчитывается в счет оплаты последних 2 (двух) месяцев срока выкупа.

5.7. В случаях просрочки выплат, допускается расторжение Продавцом Договора купли-продажи в одностороннем порядке и предъявление требования к покупателю о возмещении реальных убытков.

6. Особенности реализации активов

6.1. При принятии уполномоченным органом СПК решения о реализации долей участия в уставных капиталах юридических лиц, должны быть соблюдены процедуры, предусмотренные действующим законодательством Республики Казахстан в части обеспечения преимущественного права других акционеров и участников юридического лица на приобретение отчуждаемых акций и долей участия в уставном капитале юридического лица.

6.2. При оценке стоимости актива необходимо учитывать стоимость права землепользования на земельный участок, акций и долей участия в уставном капитале юридических лиц.



6.3. Продажа актива осуществляется по рыночной стоимости актива, которая не может быть ниже балансовой стоимости актива с учетом НДС.

6.4. По активам, являющимся отдельно стоящими зданиями, сооружениями, объектами незавершенного строительства (недвижимое имущество), реализация осуществляется в виде имущественного комплекса, то есть недвижимого имущества вместе с правами на отведенный для него земельный участок.

6.5. Гарантийный взнос возвращается участнику в течение трех рабочих дней с даты проведения торгов на основании подписанного участником заявления с использованием ЭЦП на возврат гарантийного взноса, формируемого веб-порталом реестра.

6.6. Гарантийные взносы лиц, не подавших заявки на участие в торгах, возвращаются организатором в течение трех рабочих дней с даты подписания данным лицом заявления с использованием ЭЦП на возврат гарантийного взноса, формируемого на веб-портале реестра.

6.7. Гарантийный взнос участника, победившего в торгах, относится в счет причитающихся платежей по договору купли-продажи и перечисляется организатором на счет продавца в течение трех рабочих дней с даты подписания на веб-портале реестра продавцом с ЭЦП заявления на перечисление гарантийного взноса.

6.8. Передача права собственности на актив производится после полной оплаты его стоимости по договору купли-продажи путём подписания акта приема-передачи актива, который является неотъемлемой частью договора купли-продажи, за исключением реализации акций и долей участия в уставном капитале юридических лиц.

6.9. Допускается исполнение обязательств по договору купли-продажи покупателем, путём кредитования через банки второго уровня, финансовых институтах.

6.11. Допускается передача права собственности в рамках заключенного Договора купли-продажи путем подписания акта приема-передачи актива после оплаты первоначального взноса и заключения договора залога актива до полной оплаты стоимости актива, подлежащего соответствующей регистрации.

6.10. 6.12. Отсрочка по арендной плате и по сумме имеющейся задолженности может быть предоставлена в случае поступления заявления от Покупателя о предоставлении отсрочки с указанием причин, с предоставлением подтверждающих документов по решению Правления Общества с установлением графика оплаты и равномерного распределения суммы на весь срок отсрочки.

6.11. Максимальный срок предоставления совокупной отсрочки составляет 6 месяцев с момента принятия решения Правлением Общества. В исключительных случаях по решению Правления может быть установлен иной срок.

7. Порядок досудебного урегулирования задолженностей по платежам

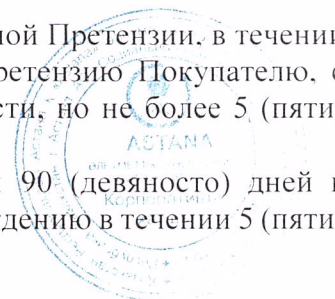
7.1. Порядок досудебного урегулирования вопросов по оплате платежей согласно условиям договора купли-продажи:

1) Согласно условиям типового договора купли-продажи, платежи уплачиваются Покупателем ежемесячно, в срок не позднее 15 (пятнадцатого) числа расчетного месяца.

В случае неоплаты платежа в указанный срок Общество в течении 10 (десяти) рабочих дней направляет Покупателю Претензию, с указанием срока погашения имеющейся задолженности, но не более 10 (десяти) рабочих дней;

2) в случае неоплаты аренды в указанный срок по направленной Претензии, в течении 10 (десяти) рабочих дней Общество направляет Досудебную претензию Покупателю, с указанием нового срока для погашения имеющейся задолженности, но не более 5 (пяти) рабочих дней;

3) в случае непогашения суммы задолженности в течении 90 (девяносто) дней в структурное подразделение Общества по юридическому сопровождению в течении 5 (пяти)



рабочих дней направляется служебная записка о взыскании задолженности в судебном порядке

4) при неоплате задолженности в течении 90 (девяносто) дней, Общество вправе в течении 5 (пяти) рабочих дней направить Покупателю Уведомление о расторжении договора купли-продажи не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты расторжения, по истечении которых Договор считается расторгнутым.

7.2. В случае просрочки более чем на 2 (два) месяца Покупателю выставляется штраф за каждый календарный день просрочки в размере 0.5 % от суммы просроченного платежа.

8. Заключительные и переходные положения

8.1. Настоящие Правила вступают в силу с момента утверждения Советом директоров СПК.

8.2. По вопросам реализации активов, не урегулированным настоящими Правилами, решения принимаются Уполномоченным органом СПК, если иное прямо не предусмотрено законодательством, Уставом и внутренними документами.

8.3. Изменения и дополнения в настоящие Правила вносятся решением Совета директоров СПК.

