

Приложение 2
к Правилами акционерного общества
«Казахстанская Жилищная Компания» по финансированию
градостроительных инвестиционных проектов,
соответствующих стандартам комплексной застройки,
утверженные решением Правления
акционерного общества
«Казахстанская Жилищная Компания»
от 27 декабря 2024 года № 118

Перечень документов, прилагаемых к заявке при открытии кредитной линии

№	Наименование и краткое содержание документа	Статус документа
1	Заявление на финансирование	Электронный документ, подписанный ЭЦП
2	Анкета Заемщика/Созаемщика/Гаранта	Электронный документ, подписанный ЭЦП
3	Бизнес-план по проекту комплексной застройки, включающий анализ рынка, информацию по финансированию проекта, план реализации проекта, риски и управление ими, маркетинговую стратегию и ожидаемые результаты (экономическую эффективность проекта (рентабельность, сроки окупаемости), социальные и инфраструктурные выгоды), финансовая модель в формате Excel, информацию с реестром проектов, реализуемых заемщиком/созаемщиком/гарантом	Оригинал и электронная форма
4	Финансовая отчетность Заемщика/Созаемщика/Гаранта за 3 года, предшествующие текущему году, при этом за два последних отчетных года с аудиторским заключением, и за отчетный период года (1 квартал, полугодие, 9 месяцев), при этом финансовая отчетность должна содержать пояснительную записку с приложением детальных расшифровок по каждой статье формы: - Отчета о финансовом положении; - Отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе; - Отчета о движении денежных средств. (В случае если Заемщик Созаемщик/Гарант имеет дочерние организации или является частью более крупной группы компаний, для оценки результатов финансовой деятельности и финансового положения всей группы, необходимо предоставление консолидированной финансовой отчетности по группе, а также по всем аффилированным компаниям отдельно. Также предоставляется финансовая отчетность генерального подрядчика. Если юридическое лицо зарегистрировано менее трех лет назад, финансовая отчетность предоставляется за периоды, предшествующие текущему году, с даты регистрации юридического лица).	Оригинал и электронная форма

	<p>Расшифровки по статьям финансовой отчетности представляются с отражением, включительно, но не ограничиваясь, следующей информации:</p> <ul style="list-style-type: none"> - состав и динамика дебиторской и кредиторской задолженностей, с указанием наименования дебитора/кредитора, причины возникновения, даты образования, срока погашения, информации о наличии просроченных обязательств дебитора/кредитора и мер, принимаемых для их исполнения; - оборотно-сальдовые ведомости по счетам за последний год и отчетный период года (1 квартал, полугодие, 9 месяцев); - состав и динамика задолженности по займам (краткосрочные и долгосрочные займы, эмиссии акций, облигаций и т.д.), с указанием наименования кредитора, даты образования, целей использования займа, суммы займа, срока и порядка погашения, остатка задолженности, информации о наличии просроченных обязательств и мер принимаемых для их исполнения, копии соглашений о финансировании, договоров займов/финансовой помощи с информацией о целевом назначении финансирования и графиками погашения; - налоговая декларация по КПН за последние 2 отчетных периода с отметкой о принятии налоговыми органами (при сдаче нарочно) или с приложением уведомления о доставке на сервер (при сдаче электронным способом); - информация по внебалансовым обязательствам заемщика (лизинг и др.). - расшифровки по статьям «Прочие» текущих и долгосрочных активов, краткосрочных и долгосрочных обязательств; - копии соглашений о сотрудничестве в части реализации инвестиционных проектов. <p>Расшифровки по статьям финансовой отчетности не ограничиваются указанным перечнем и могут содержать в себе любую иную информацию, характеризующую финансовое положение организации.</p> <p>Дополнительные сведения подтверждаются подписью первого руководителя и главного бухгалтера и предоставляются вместе с финансовой отчетностью.</p> <p>В случае если Заемщик/Созаемщик/Гарант имеет дочерние организации или является частью более крупной группы компаний, необходимо дополнительно предоставление информации и расшифровок к консолидированной финансовой отчетности группы, а также к финансовой отчетности по всем аффилированным компаниям отдельно.</p>	
5	Справка на Заемщика/Созаемщика/Залогодателя/Гаранта об отсутствии (наличии) налоговой задолженности, задолженности по обязательным пенсионным взносам и социальным отчислениям, выданная в течение 10 календарных дней до даты подачи заявки	Электронная форма
6	Справка филиала банка второго уровня о наличии счетов, наличии/отсутствии ссудной задолженности и картотеки № 2, выданная в течение 10 календарных дней до даты подачи заявки на Заемщика/Созаемщика/ Залогодателя/Гаранта	Оригинал

7	Справка по оборотам по счетам в банке второго уровня за последний год на Заемщика/Созаемщика/ Гаранта с выпиской в формате Excel с детализацией за предыдущий год и с начала текущего года по дату обращения (для расчета чистых кредитовых оборотов)	Оригинал и электронная форма
8	Документ с образцами подписей первого руководителя и главного бухгалтера (при наличии) и оттиска печати на Заемщика/Созаемщика/ Залогодателя/Гаранта	Нотариально удостоверенный оригинал
9	Учредительный договор Заемщика/Созаемщика/Гаранта/Залогодателя со всеми изменениями и дополнениями (при наличии)	Нотариально удостоверенная копия
10	Устав Заемщика/Созаемщика/Гаранта/Залогодателя со всеми изменениями и дополнениями (при наличии)	Нотариально удостоверенная копия
11	Справка о государственной регистрации Заемщика/Созаемщика/ Гаранта/ Залогодателя	Электронная форма
12	Лицензия, в случае если деятельность Заемщика/Созаемщика подлежит лицензированию	Копия
13	Решение уполномоченного органа Заемщика/Созаемщика/Гаранта/Залогодателя касательно обращения в адрес Компании с целью финансирования ГИП с указанием запрашиваемых условий финансирования	Оригинал
14	Соответствующие документы, подтверждающие полномочия органов, принявших решение касательно обращения в адрес Компании с целью финансирования проекта комплексной застройки	Копия, заверенная печатью
15	Справка об участии Заемщика/ Созаемщика/ Залогодателя/ Гаранта и акционера/участника в юридических лицах, филиалах и представительствах	Электронная форма
16	Согласие первого руководителя Заемщика/ Созаемщика/ Залогодателя/ Гаранта на получение/предоставление информации в кредитном/кредитное бюро	Оригинал
17	Согласие главного бухгалтера (при наличии) Заемщика/Созаемщика/ Залогодателя/Гаранта на получение/предоставление информации в кредитном/кредитное бюро	Оригинал
18	Решение уполномоченного органа касательно назначения первого руководителя Заемщика/Созаемщика/ Залогодателя/Гаранта	Копия
19	Приказ о назначении первого руководителя Заемщика/Созаемщика/ Залогодателя/Гаранта	Копия
20	Удостоверение личности первого руководителя Заемщика/Созаемщика/ Залогодателя/Гаранта	Копия
21	Приказ о назначении главного бухгалтера (при наличии) Заемщика/Созаемщика/ Залогодателя/Гаранта	Копия
22	Удостоверение личности главного бухгалтера (при наличии) Заемщика/Созаемщика/ Залогодателя/Гаранта	Копия
23	Справка об участии первого руководителя Заемщика/Созаемщика/Гаранта в юридических лицах, филиалах и представительствах	Электронная форма

24	Согласие Заемщика/Созаемщика/ Залогодателя/Гаранта на получение/предоставление информации в кредитном/кредитное бюро	Оригинал
25	Согласие Заемщика/Созаемщика/ Залогодателя/Гаранта на получение Компанией отчета из кредитным бюро	Оригинал
26	Техническая документация, включая, но не ограничиваясь проектно-сметной документацией с заключением комплексной вневедомственной экспертизы, разрешительной документацией на строительство и т.д. <i>Примечание: при прохождении проекта государственной комплексной вневедомственной экспертизы необходимо предоставить письма согласия от заказчика проекта на получение проектно-сметной документации из банка РГП «Госэкспертиза» (необходимо перечислить все действующие экспертизы по проекту)</i>	Оригинал и электронная форма, в том числе исходные файлы (файлы сметных программ, САПР)
27	Постановление на проектирование (при праве землепользования)	Копия, заверенная печатью
28	Архитектурно-планировочное задание	Копия, заверенная печатью
29	Эскизный проект	Копия, заверенная печатью
30	Технические условия	Копия, заверенная печатью
31	Утвержденный план детальной планировки	Копия, заверенная печатью
32	Договор подряда, с утвержденным планом производства строительно-монтажных работ	Копия, заверенная печатью
33	Документы по участию в СЭЗ (при наличии)	Копия, заверенная печатью
34	Информация о наличии магистральных инженерных сетей	Копия, заверенная печатью
35	Талон о приеме уведомления о начале строительно-монтажных работ (далее - СМР)/уведомление о начале СМР, при наличии начатого строительства <i>Примечание: документы по консервации объекта незавершенного строительства (при наличии)</i>	Копия, заверенная печатью
36	Договор авторского надзора, при наличии начатого строительства	Копия, заверенная печатью
37	Договор технического надзора, при наличии начатого строительства	Копия, заверенная печатью

38	Заключение/техническое обследование, подтверждающее качество выполненных СМР, проведенное инжиниринговой компанией, имеющей право на занятие данным видом деятельности в соответствии с законодательством Республики Казахстан, документы, подтверждающие стоимость выполненных работ, при наличии начатого строительства	Оригинал и электронная форма в формате PDF
39	<p>Решение соответствующего органа управления (единственного участника, общего собрания участников и т.д.) юридического лица о передаче в залог Компании соответствующего имущества (предоставлении гарантии) в качестве обеспечения исполнения обязательств перед Компанией по надлежащему возврату кредитного продукта, с правом на внесудебную реализацию переданного в залог имущества.</p> <p><i>Примечание: указанное решение должно содержать перечень имущества, передаваемого Компании в залог, наименование такого имущества, его количество, местонахождение, технические характеристики (спецификацию) и другие признаки, позволяющие идентифицировать указанное имущество, а также содержать сведения об основном обязательстве, по которому предоставляется обеспечение и указание лица, которому поручено подписание договоров с Компанией).</i></p>	Оригинал
40	Соответствующие документы, подтверждающие полномочия органов, принявших решение о передаче Компании в залог имущества, предоставлении гарантии и т.д.	Копия, заверенная печатью
41	<p>Отчет об оценке залогового имущества (определяющей и доказывающей его рыночную стоимость), составленный в срок не более десяти дней до момента подачи заявления.</p> <p><i>Примечание: при наличии необходимо предоставить отчет об оценке, подготовленный международной компанией</i></p>	Оригинал
42	<p>Отчет об оценке незавершенного строительства (при наличии), составленный в срок не более десяти дней до момента подачи заявления.</p> <p><i>Примечание: отчет об оценке незавершённого строительства для оценки собственного участия должен содержать документы, подтверждающие стоимость выполненных работ, при наличии начатого строительства</i></p>	Оригинал
43	<p>Документы, подтверждающих право, на имущество, предоставляемое в залог (оригиналы правоустанавливающих документов на недвижимое имущество подлежат хранению в хранилище Компании), документы, на основании которых залогодатель приобрел право на имущество, предлагаемое в залог (в зависимости от основания приобретения):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) договор купли-продажи, аренды, мены, дарения и т.д. (с приложениями, спецификациями и т.д.) (нотариально удостоверенная копия либо подлинник); 2) акт приема-передачи (накладная) (нотариально удостоверенная копия либо подлинник); 3) протокол аукционной продажи (если имущество приобретено на аукционе) (нотариально удостоверенная копия либо подлинник); 	Оригиналы и копии

	<p>4) государственный акт о вступлении в права собственности (нотариально удостоверенная копия либо подлинник);</p> <p>5) акт о приемке объекта в эксплуатацию (нотариально удостоверенная копия либо подлинник);</p> <p>6) свидетельство о праве на наследство (нотариально удостоверенная копия либо подлинник);</p> <p>7) решение суда (нотариально удостоверенная копия либо подлинник);</p> <p>8) акт на право частной собственности на земельный участок или акт на право временного возмездного долгосрочного землепользования (с отметкой о регистрации в соответствующем регистрирующем органе) (нотариально удостоверенная копия либо подлинник);</p> <p>9) технический паспорт здания/сооружения, оформленное на собственника недвижимого имущества (с отметкой (печатью) соответствующей организации, уполномоченной проводить техническое обследование недвижимости и подписью его руководителя либо лица, проводившего инвентаризацию) (нотариально удостоверенная копия либо подлинник);</p> <p>10) справка о зарегистрированных правах (обременениях) на недвижимое имущество и его технических характеристиках, выданная соответствующим территориальным органом Министерства юстиции по месту нахождения недвижимости, по состоянию на дату предоставления документов в Компанию для проведения экспертизы, содержащая сведения:</p> <p>об объекте недвижимости и земельном участке, на котором он находится (площадь, количество составляющих, кадастровый номер и т.д.);</p> <p>о собственнике объекта недвижимости и земельного участка, на котором он находится;</p> <p>обо всех зарегистрированных правах и обременениях (арест, залог и т.д.) (подлинник).</p> <p>документы об оплате имущества, предлагаемого в залог.</p>	
44	План проектных затрат с учетом фактически понесенных затрат и фактических продаж на дату подачи заявки, с указанием графика финансирования проекта, подписанный заявителем и заверенный печатью	Оригинал и электронная форма в формате формате xls/xlsx/xlsm
45	<p>Для юридических лиц, созданных в форме акционерного общества, для которых сделка по предоставлению обеспечения является крупной (рыночная стоимость обеспечения составляет 25% и более от размера общей стоимости активов), необходимо представить:</p> <p>1) решение совета директоров о совершении крупной сделки (оригинал);</p> <p>2) решение общего собрания об утверждении решения совета директоров о заключении крупной сделки (в случае, если данное требование предусмотрено уставом) (оригинал);</p> <p>3) печатное издание с опубликованным объявлением о совершении обществом крупной сделки, (опубликованное в печатном издании не позднее пяти дней со дня принятия решения советом директоров) (оригинал)</p>	Оригиналы и копии

46	<p>Детальный план комплексной застройки (мастер-план), соответствующий требованиям утверждённого АО «КЖК» Стандарта комплексной застройки территории (проектное решение, разработанное генеральным проектировщиком, утверждённое застройщиком и согласованное УК), с указанием сроков строительства объектов и содержащий описательную часть по проекту комплексной застройки</p>		Оригиналы и копии
47	<p>Документы на земельный(-ые) участок(-ки), на котором(-ых) ведется/будет вестись строительство проекта:</p> <p>Документы, подтверждающие право на земельный участок:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) договор купли-продажи, аренды, мены, дарения и т.д. (с приложениями, спецификациями и т.д.) (нотариально удостоверенная копия либо подлинник); 2) акт приема-передачи (накладная) (нотариально удостоверенная копия либо подлинник); 3) протокол аукционной продажи (если имущество приобретено на аукционе) (нотариально удостоверенная копия либо подлинник); 4) государственный акт о вступлении в права собственности (нотариально удостоверенная копия либо подлинник); 5) свидетельство о праве на наследство (нотариально удостоверенная копия либо подлинник); 7) решение суда (нотариально удостоверенная копия либо подлинник); 8) акт на право частной собственности на земельный участок или акт на право временного возмездного долгосрочного землепользования (с отметкой о регистрации в соответствующем регистрирующем органе) или кадастровый паспорт объекта недвижимости (нотариально удостоверенная копия либо подлинник); 9) справка о зарегистрированных правах (обременениях) на недвижимое имущество и его технических характеристиках, выданная соответствующим территориальным органом Министерства юстиции по месту нахождения недвижимости, по состоянию на дату предоставления документов в Компанию для проведения экспертизы, содержащая сведения: о земельном участке (площадь, кадастровый номер и т.д.); о собственнике земельного участка; обо всех зарегистрированных правах и обременениях (арест, залог и т.д.) (подлинник). 		Нотариально удостоверенные копии
48	<p>Список аффилированных лиц заемщика (уполномоченной компании), созаемщика (застройщика), подрядчика (генерального подрядчика), гаранта и залогодателя сформированный в соответствии с Законом Республики Казахстан «О товариществах с ограниченной и дополнительной ответственностью» и/или Законом Республики Казахстан «Об акционерных обществах»;</p>		Оригинал
49	<p>Форму сведений о бенефициарных собственниках заемщика (уполномоченной компании), созаемщика (застройщика), подрядчика (генерального подрядчика), гаранта и залогодателя в соответствии с приложением 21 к Регламенту</p>		Оригинал