

Приложение 1  
УТВЕРЖДЕНО  
приказом Национального агентства  
по инвестициям при Президенте  
Кыргызской Республики  
от «16» февраля 2023г. за №12-н

**Государственный партнер:** Государственное предприятие «Департамент государственных зданий» при Управлении делами Президента Кыргызской Республики.

**Проект государственно-частного партнерства  
«Строительство бизнес центра по ул. Раззакова, 43»  
(Запрос квалификаций)**

**Бишкек-2023 год**

## ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	-3
ОГОВОРКА ОБ ОТСУТСТВИИ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.....	-4
ТРЕБОВАНИЯ К УЧАСТНИКАМ КОНКУРСА.....	-5
ОПИСАНИЕ ПРОЕКТА ГЧП.....	-8
МИНИМАЛЬНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ К ПРОЕКТУ ГЧП.....	-10
СРОК РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА ГЧП.....	-11
ОСНОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН.....	-11

## **Квалификационные требования участникам конкурса по проекту государственно-частного партнерства «Строительство бизнес центра по ул. Раззакова, 43»**

**Государственный партнер:** Государственное предприятие «Департамент государственных зданий» при Управлении делами Президента Кыргызской Республики.

**Организатор конкурса:** Национальное агентство по инвестициям при Президенте Кыргызской Республики.

### **Введение:**

Проект государственно-частного партнерства «Строительство бизнес центра по ул. Раззакова, 43», согласно которому частная компания (отечественная, иностранная) получит возможность реализовать «Строительство бизнес центра по ул. Раззакова, 43» путем его строительства, земельный участок, которого принадлежит на праве оперативного управления у ГП «Департамент государственных зданий» при Управлении делами Президента Кыргызской Республики (далее Департамент).

Проект утвержден на основании приказа №116-н от 22.12.2022 года Национального агентства по инвестициям при Президенте Кыргызской Республики «Об утверждении предложения о частной инициативе по проекту государственно-частного партнерства «Строительство бизнес центра».

Настоящий запрос квалификаций подготовлен в целях предоставления всем заинтересованным лицам информации о Проекте ГЧП, конкурсе по Проекту ГЧП и порядке участия в квалификационном отборе.

Заявки на участие в квалификационном отборе принимаются конкурсной комиссией не позднее 30 дней со дня опубликования на официальном сайте Национального агентства по инвестициям при Президенте Кыргызской Республики (далее – организатор конкурса). После 30 дней заявки на участие в квалификационном отборе не рассматриваются.

Заявки на участие в квалификационном отборе должны приниматься конкурсной комиссией нарочно, по почте или курьерской службой по адресу город Бишкек, улица Киевская 96А.

Запрос квалификаций должно опубликоваться на официальных веб-сайтах организатора конкурса, государственного партнера, Управлении делами Президента КР и Национальном агентстве по инвестициям при Президенте Кыргызской Республики.

Также по усмотрению организатора конкурса запрос квалификаций может быть опубликован в международных источниках средств массовой информации.

### **Оговорка об отсутствии ответственности:**

Данное квалификационное требование является предложением Департамента, направленный для использования заинтересованными лицами и/или участниками конкурса для подготовки и подачи заявок на участие в квалификационном отборе в рамках проведения конкурса по Проекту ГЧП.

Запрос квалификаций организатора конкурса должен включать информацию, полученную государственным партнером и организатором конкурса в процессе подготовки по Проекту ГЧП.

Каждому заинтересованному лицу и/или участнику конкурса рекомендуется провести свое собственное изучение и анализ и проверить правильность, достоверность и полноту информации, содержащейся в запросе квалификаций организатора конкурса, а также получить независимую консультацию соответствующих специалистов и консультантов.

Ни государственный партнер, ни организатор конкурса, ни их сотрудники и консультанты, ни конкурсная комиссия:

- 1) не дают никаких заверений или гарантий относительно точности и/или полноты информации, содержащейся в настоящем запросе квалификаций или любом другом документе, связанный с конкурсом и/или Проектом ГЧП;
  - 2) не возмещают какие-либо издержки или расходы, понесенные заинтересованными лицами и/или участниками конкурса в результате оценки заявок на участие в квалификационном отборе, а также в результате действий или бездействия заинтересованного лица и/или участника конкурса согласно настоящему запросу квалификаций или иному документу, связанному с конкурсом и/или Проектом ГЧП;
  - 3) не несут никакой ответственности за убытки или ущерб, возникшие в результате действия или бездействия заинтересованного лица и/или участника конкурса, который полагался на заявления и информацию, содержащиеся в настоящем запросе квалификаций или любом другом документе, связанном с конкурсом и/или Проектом ГЧП;
  - 4) не несут ответственности за любые упущения, ошибки или несоответствия в документах, заявлениях и гарантиях участников конкурса, поданных или заявленных ими в связи с их участием в квалификационном отборе и/или конкурсе.
- 

**Конфликт интересов** – ситуация, при которой:

- Участник Конкурса (или его участник/учредитель) и другой Участник Конкурса (или его участник/учредитель) имеют общих владельцев (участников/учредителей), одних и тех же должностных лиц в органах управления; и/или
- член Консорциума одновременно участвует в Конкурсе в качестве самостоятельного Участника Конкурса и/или участника другого Консорциума; и/или

- Участник Конкурса участвовал в качестве консультанта Государственного партнера и/или НАИ в подготовке любых документов по Проекту ГЧП, включая проектные документы, конкурсные документы, технико-экономическое обоснование; и/или
  - любой юридический, финансовый, технический или иной консультант Государственного партнера по Проекту ГЧП привлекается или привлекался Участником Конкурса в любой форме для решения вопросов, относящихся или связанных с Проектом ГЧП и/или Конкурсом; и/или
  - Участник Конкурса оказывает влияние на другого Участника Конкурса путем обмана, принуждения, давления или иного злонамеренного влияния либо предложения предоставить материальные и иные блага и преимущества, связанные с Проектом ГЧП и/или Конкурсом.
- 

#### **Конфиденциальность:**

- Информация, касающаяся Конкурса, включая проверки, разъяснения, оценки Участников Конкурса, прошедших Квалификационный отбор, не должна быть разглашена лицам, не имеющим отношения к Проекту ГЧП и/или Конкурса, или не являющимся консультантами Государственного партнера.
- Ни НАИ КР, ни Государственный партнер, ни их сотрудники и консультанты, ни члены Конкурсной комиссии не вправе разглашать любую информацию, содержащуюся в конкурсной Заявке и документах, прикладываемых к ней, если только такое разглашение не требуется уполномоченным государственным органам, действующим в рамках полномочий, предусмотренных законодательством КР.

#### **Расходы заинтересованных лиц и Участников Конкурса**

- Заинтересованные лица и Участники Конкурса несут за свой счет все расходы, связанные с Конкурсом и/или Проектом ГЧП, включая расходы, связанные с подготовкой и подачей Заявок и документов, прикладываемых к Заявкам.
- 

## **I. ТРЕБОВАНИЯ К УЧАСТНИКАМ КОНКУРСА**

**Участник Конкурса:** Участником конкурса может стать индивидуальный предприниматель, юридическое лицо, зарегистрированные в соответствии с законодательством КР или иностранного государства (далее – «Участник конкурса»).

## **Квалификационные требования**

Участник конкурса и его заявка должны соответствовать следующим квалификационным требованиям, совместно именуемые как **«Квалификационные требования»**:

- 1) Технические квалификационные требования;
- 2) Финансовые квалификационные требования;
- 3) Правовые квалификационные требования;
- 4) Требования к Заявке.

### **1. Технические квалификационные требования**

Участник Конкурса, должен соответствовать следующему требованию:

- Обладать опытом в сфере строительства (не менее 7-лет);
- Наличие опыта в строительстве здания из них не менее 3-х аналогичных объектов, введенных в эксплуатацию;
- Иметь соответствующую лицензию на строительство от Государственного агентства архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства при Кабинете Министров КР;

### **2. Финансовые квалификационные требования**

Участник Конкурса должен соответствовать следующим требованиям:

- Актуальный документ (на дату подачи документов на участия в конкурсе) с банка подтверждающий о наличии финансовых средств не менее **10 000 000 (десяти миллион)** сомов на счете участника;
- Не иметь текущей задолженности по уплате налогов в государственный бюджет КР и обязательных страховых взносов по государственному социальному страхованию в КР.
- Отсутствие кредитных обязательств.

### **3. Правовые квалификационные требования**

Участник Конкурса, должен соответствовать следующим требованиям:

- быть зарегистрированным в качестве юридического лица или в качестве индивидуального предпринимателя по законодательству КР или иностранного государства;
- не находиться в процессе ликвидации и/или банкротства и не иметь оснований для ликвидации и/или банкротства (*приложить подтверждающие документы при подаче заявки для участия*);
- не иметь в отношении должностных лиц компании (в частности, члены исполнительного органа) неснятой и непогашенной судимости по преступлениям, связанным с мошенничеством, коррупцией, или легализацией (отмыванием) преступных доходов на дату подачи Заявки, и Участник Конкурса, не должен иметь непогашенную судимость и не быть признан виновным по указанным преступлениям за последние пять (5) лет до даты подачи Заявки;

- не быть дисквалифицированным от участия в государственных закупках КР, не быть включенным в базу данных ненадежных (недобросовестных) поставщиков (подрядчиков) в КР в соответствии с законодательством КР о государственных закупках;
- не быть внесенным в список санкций многостороннего банка развития, являющегося стороной Соглашения о Взаимном Исполнении Решения о Санкциях от 9 апреля 2010 года ([www.crossdebarment.org](http://www.crossdebarment.org)) или не быть включенным в любые списки санкций, принятые Советом Безопасности ООН или его Комитетами, или любыми другими признанными международными списками санкций; не участвовать любым другим образом в деятельности (прямо или через любую дочернюю или аффилированную компанию), которая не соответствует санкциям, принятым Советом Безопасности ООН или его Комитетами.

#### **4. Требования к Заявке:**

- 1) Участник Конкурса вправе подать только 1 (одну) Заявку.
- 2) Заявка должна быть подписана уполномоченным представителем Участника Конкурса, а в случае Консорциума - уполномоченным представителем Ведущего члена Консорциума.
- 3) Участники Конкурса должны обеспечить, чтобы вся предоставляемая информация была полной, действительной и достоверной.
- 4) К Заявке должны быть приложены документы, подтверждающие соответствие Участника Конкурса квалификационным требованиям.
- 5) Заявка и все прилагаемые к ней документы должны быть составлены на русском или на кыргызском языке. Если документы составлены на других языках, кроме русского или кыргызского, то к таким документам должны быть приложены перевод на русский язык с нотариально заверенной подписью переводчика. В случае расхождения или несоответствия между (или другой иноязычной) и русской версиями, русская версия имеет приоритет.
- 6) Заявка должна быть заполнена машинописным способом и распечатана посредством электронных печатающих устройств. Каждая страница Заявки и прилагаемые к ней документы должны быть подписаны уполномоченным представителем Участника Конкурса, а в случае Консорциума - уполномоченным представителем Ведущего члена Консорциума. Оригинал и копия (каждый по отдельности) Заявки с прилагаемыми к ней документами должны быть представлены в прошитом виде, с пронумерованными и за парафированными (подписанными) страницами. Последняя страница Заявки должна быть заверена подписью уполномоченного представителя и печатью (при наличии) Участника Конкурса/Ведущего члена Консорциума.

#### **4.1. Консорциум**

- Члены Консорциума подтверждают формирование Консорциума путем подписания письма о создании Консорциума, в соответствии с которым члены Консорциума определяют Ведущего члена Консорциума, который представляет интересы Консорциума и его членов во время проведения Конкурса.
- Каждый член Консорциума выдает Доверенность на имя Ведущего члена Консорциума по форме и содержанию.
- Члены Консорциума не вправе изменять состав Консорциума после Даты истечения срока подачи Заявок.
- Все члены Консорциума должны соответствовать правовым квалификационным требованиям, а Ведущий член Консорциума, в дополнение к правовым квалификационным требованиям, также должен соответствовать техническим и финансовым квалификационным требованиям.

## **II. ОПИСАНИЕ ПРОЕКТА ГЧП**

Проект государственно-частного партнерства «Строительство бизнес центра по ул. Раззакова, 43» согласно которому частная компания (местная, иностранная) получит возможность реализовать «Строительство бизнес центра по ул. Раззакова, 43» путем его строительства, земельный участок которого принадлежит на праве оперативного управления у ГП «Департамент государственных зданий» при Управлении делами Президента Кыргызской Республики.

**Вкладом частного партнера (инвестора) является финансирование и строительство бизнес центра премиум класса высотой не менее 8-ми этажей общей площадью не менее 3500 кв.м., отвечающий всем международным стандартам.**

Объектом ГЧП является земельный участок, расположенный по адресу: г. Бишкек, ул. Раззакова, 43 находящиеся в оперативном управлении у ГП «Департамент государственных зданий» при Управлении делами Президента Кыргызской Республики.

### **1. Обоснование о необходимости Проекта ГЧП для Государственного партнера**

В настоящее время сложилась сложная ситуация с обеспечением государственных органов необходимыми служебными помещениями в связи с ограниченным количеством государственных зданий и помещений.



Данный вопрос годами усугубляется из-за отсутствия финансовых средств и земельных участков в городе Бишкек, что свою очередь привело к невозможности нового строительства и пополнения существующего Фонда государственных зданий.

При этом, следует отметить, что здания 30-50 годов прошлого столетия, в которых в настоящее время размещено большинство государственных органов, не соответствуют санитарным нормам и не обеспечивает нормальные условия для деятельности государственных служащих. Данные здания морально и физически устарели и не отвечают требованиям сегодняшнего дня.

Размещение в одном административном здании двух и более государственных органов стало сегодня нормой, создавая не только большие неудобства для их работы, но и конфликтные ситуации между ними.

Проблему обеспечения государственных органов помещениями возможно решить за счет бюджетных средств путем строительства новых многоэтажных зданий, на месте эксплуатируемых длительное время одно-двух и трех этажных зданий, и земельных участков, находящиеся в ведении ГП «Департамент государственных зданий» при Управлении делами Президента КР. Однако в связи с дефицитом бюджетных средств, решить данный вопрос не представляется возможным.

В связи с этим возникла необходимость в строительстве многоэтажных зданий с офисными помещениями по механизму ГЧП на месте свободных земельных участков, находящиеся на балансе Департамента.

Данного рода проекты ГЧП активно применяются в других зарубежных странах.

## **2. Краткое описание основных условий Проекта ГЧП**

Государственный партнер планирует привлечь Частного партнера для реализации Проекта ГЧП путем проведения Конкурса.

По окончании конкурса государственный партнер заключит Соглашение о ГЧП с Частным партнером об условиях реализации Проекта ГЧП.

В рамках Проекта ГЧП Частный партнер обязан за свой счет: возвести на свободном земельном участке бизнес центр не менее 8-ми этажей общей площадью не менее 3500 кв. м. премиум класса.

Государственный партнер в свою очередь предоставит земельный участок сроком на 30 лет, с учетом окупаемости данного проекта срок предоставления земельного участка может быть продлен до 35 лет.

При этом ставится условие о передаче государству (Департаменту) до 40% процента офисных помещений от общего количества площадей, возведенного Частным партнером на месте свободного земельного участка предоставленной Государственным партнером.

## **2. Цель реализации Проекта ГЧП**

Целью реализации Проекта ГЧП является обеспечение государственных органов необходимыми служебными помещениями с приемлемыми условиями для работы, соответствующие государственным стандартам и санитарным нормам.

### **III. МИНИМАЛЬНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ К ПРОЕКТУ ГЧП**

В соответствии с Законом о ГЧП по Проекту ГЧП установлены следующие минимальные обязательные требования технического, эксплуатационного, коммерческого и иного характера, необходимые для реализации Проекта ГЧП.

#### **1. Минимальные технические требования:**

- Частному партнеру необходимо возвести бизнес центр (*не менее 8-этажей*) и ввести в эксплуатацию в соответствии с законодательством Кыргызской Республики в течении 2-х лет;
- Частному партнеру необходимо полностью профинансировать строительство объекта;
- Частный партнер должен обладать опытом реализации в строительстве аналогичных объектов на территории Кыргызской Республики и на территории других стран.

#### **2. Минимальные коммерческие требования:**

- Государственный партнер будет содействовать предоставлению Частному партнеру земельного участка размером 0, 516,3 га. на срок Соглашения о ГЧП для строительства бизнес центра.
- Частному партнеру необходимо полностью профинансировать строительство бизнес центра, по окончании строительства эксплуатировать и надлежаще содержать до истечения срока соглашения;
- По истечении срока Соглашения о ГЧП передать Государственному партнеру (Департаменту) права собственности на данный объект и все другие активы, относящиеся к Проекту ГЧП.

### **IV. СРОК РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА ГЧП**

Срок реализации Проекта ГЧП равен сроку действия Соглашения о ГЧП и составляет 30 (тридцать) лет с даты вступления в силу Соглашения о ГЧП.

С учетом окупаемости данного проекта срок предоставления земельного участка может быть продлен до 35 лет

## **V. ОСНОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН**

Проект ГЧП реализуется в соответствии с Соглашением о ГЧП. Правом, применимым к Соглашению о ГЧП, является законодательство о государственно-частном партнерстве Кыргызской Республики. Основные обязательства Частного партнера, Государственного партнера в рамках Проекта ГЧП предварительно могут быть распределены следующим образом.

### **Основные обязательства Частного партнера:**

- 1) за свой счет возвести на участке бизнес центр не менее 8-ми этажей с общей площадью не менее 3500 кв. м. по адресу: ул. Раззакова, 43 по окончании строительства эксплуатировать в соответствии с законодательством КР;
- 2) после ввода эксплуатации объекта передать государственному партнеру (Департаменту) до 40% процента офисных помещений от общего количества площадей;
- 3) по истечении срока Соглашения о ГЧП передать Государственному партнеру права собственности на данный объект и все другие активы, относящиеся к Проекту ГЧП;
- 4) получить и поддерживать действие всех требуемых лицензий и/или разрешений;
- 5) предоставить Государственному партнеру банковскую гарантию в размере 10 миллионов сомов, в целях гарантирования надлежащего исполнения своих обязательств по Соглашению до полной сдачи в эксплуатации бизнес центра;
- 6) предоставлять отчеты о своей деятельности Государственному партнеру в порядке и сроки, предусмотренные Соглашением о ГЧП;

### **Основные обязательства Государственного партнера:**

- 1) уведомлять Частного партнера о любых изменениях и/или дополнениях, внесенных в ведомственные акты Государственного партнера, имеющие отношение к Проекту ГЧП;
- 2) проводить мониторинг соблюдения Частным партнером установленных требований;
- 3) осуществлять регулярный мониторинг и оценку деятельности Частного партнера.

- 4) предоставить Частному партнеру земельный участок для строительства бизнес центра в соответствии с соглашением о ГЧП;
- 5) оказывать в пределах своей компетенции содействие в получении архитектурно-разрешительных документов, а также других разрешительных документов для строительства в установленном порядке.