Qarjy Ministrligi

payda.e-Qazyna.kz

Электронные торги негосударственным имуществом



Полное руководство по архитектуре,
Регламенту и механике торгов

АО «Информационно-учетный центр» МФ РК
Астана, октябрь 2026 года

Регламент торгов:
утвержден Советом директоров
АО «ИУЦ» от 23.05.2014 №66

Аудитория:
инвесторы, продавцы,
покупатели и консультанты

Цель:
жизненный цикл сделки
и минимизация рисков

Telegram группа
eQazynaPayda

Экосистема портала: треугольник ролей



ИНФРАСТРУКТУРА

ОРГАНИЗАТОР (АО «ИУЦ»)

• Управляет веб-порталом и базой данных.
• Обеспечивает конфиденциальность заявок и работу кошельков.

Ограничение: не разглашает данные и не требует лишних документов.

Публикация объекта

Взнос и ЭЦП-заявка



АКТИВ

ПРОДАВЕЦ

• Оценивает имущество, задает стартовую цену и условия.
• Несет ответственность за сохранность объекта.
• Формирует проект договора купли-продажи.

Договор и оплата



КАПИТАЛ

УЧАСТНИК (ПОКУПАТЕЛЬ)

• Физическое или юридическое лицо.
• Регистрируется строго с ЭЦП (ИИН/БИН).

Вносит гарантийный взнос (15%) на цифровой кошелек.

Матрица форматов торгов: как продается имущество?



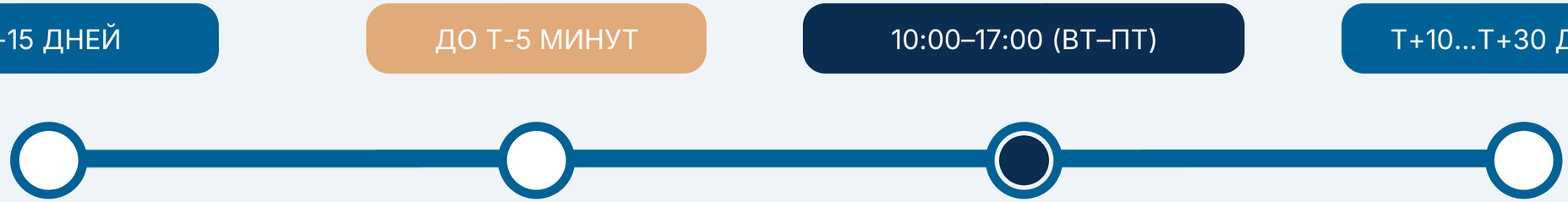






	АУКЦИОН	ТЕНДЕР	КОНКУРС	ЗЕРНОВЫЕ РАСПИСКИ
Формат	Открытый (публичный)	Закрытый (электронные конверты)	Двухэтапный отбор (комиссия)	Интеграция с ГЭРДЗР
Механика	Ставки на повышение или понижение цены с фиксированным шагом.	Заявки вскрываются автоматически. Учет дополнительных условий и сохранение профиля.	Комиссия проверяет инвест.заявки. Допущенные участники идут в аукцион.	Согласие с ценой держателя. Бездокументарная ценная бумага.
Критерий победы	Максимальная предложенная цена.	Высшая цена + согласие с условиями. При равенстве – первая заявка.	Прохождение комиссии + высшая ставка.	Первый, кто нажал «Купить» по установленной цене.

Жизненный цикл сделки: глобальный таймлайн



Этап 1: ПОДГОТОВКА

Публикация извещения минимум за 15 дней до старта.

Загрузка фото, отчетов об оценке и снятие обременений.

Этап 2: РЕГИСТРАЦИЯ

Регистрация участников по ЭЦП.

Блокировка 15%-го гарантийного взноса в электронном кошельке.

Этап 3: ТОРГИ

Проведение торгов на портале.

Подписание с ЭЦП протокола итогов строго в день торгов.

Этап 4: РАСЧЕТЫ

Подписание договора - до 10 дней.
Оплата аванса - 10 дней.
Полный расчет - 30 дней.
Передача прав.

Этап 1: подготовка и публикация досье объекта

Обязательства продавца (загрузка в БД)

Минимум 5 фотографий, отражающих техническое состояние.

Отчет об оценке стоимости (независимый оценщик) и балансовая стоимость.

Документ, подтверждающий право собственности.

Точное местонахождение и данные балансодержателя.

Функция организатора



Проверяет только НАЛИЧИЕ документов и отсутствие опечаток (1 рабочий день).

Документы Продавца считаются априори достоверными.

ВНИМАНИЕ

Продажа имущества с обременениями или без регистрации прав строго ЗАПРЕЩЕНА.

Исключение: АО «Фонд проблемных кредитов», ТОО «KAZKOM Realty» и отбор инвесторов для проблемных строек.

Этап 2: цифровой кошелек и гарантийный взнос



Размер взноса: 15% от начальной цены объекта.
Вносится на счет Организатора.

Правило -5 минут: заявка отклоняется, если за 5 минут до торгов на кошельке нет нужной суммы.

БЛОКИРОВКА



При подаче заявки сумма замораживается.
Можно вносить неограниченное число взносов на разные лоты.



ЕСЛИ ПРОИГРАЛ - ВОЗВРАТ

Деньги разблокируются в день торгов. Их можно использовать для новых аукционов или вывести на банковский счет участника.

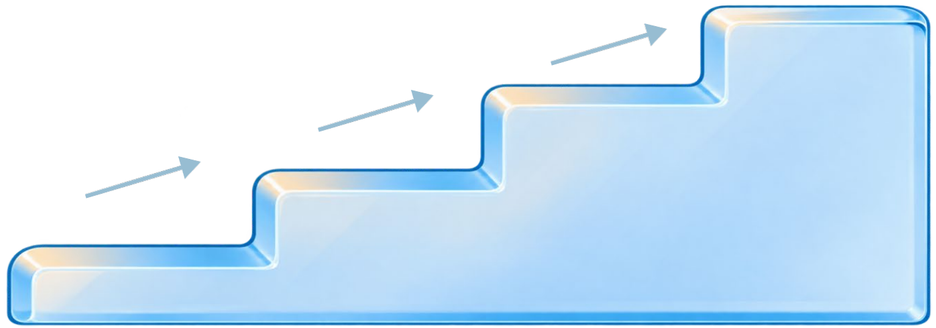


ЕСЛИ ПОБЕДИЛ - ПЕРЕЧИСЛЕНИЕ

Взнос перечисляется Продавцу за 3 рабочих дня и идет в счет оплаты аванса по договору купли-продажи.

Механика аукциона: Английский vs Голландский методы

Метод на **повышение** цены

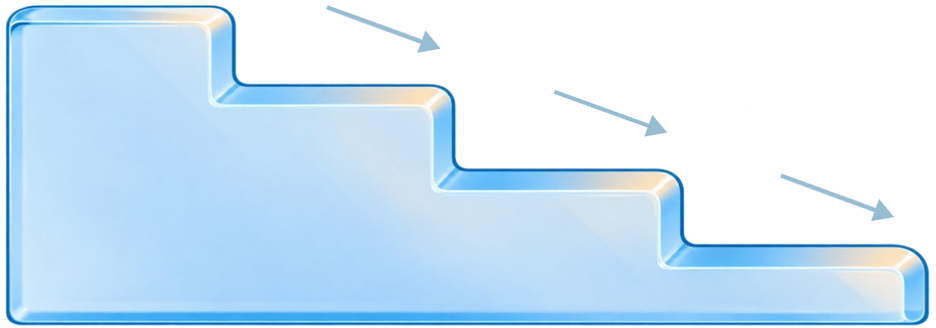


1× Начальная стоимость

20:00

Старт: с начальной (оценочной) цены
Алгоритм: дается 20 минут. Если ставок нет - аукцион отменен
Каждая новая ставка сбрасывает таймер еще на 20 минут.
Торги идут до максимальной цены

Метод на **понижение** цены



3× Утроенная стоимость

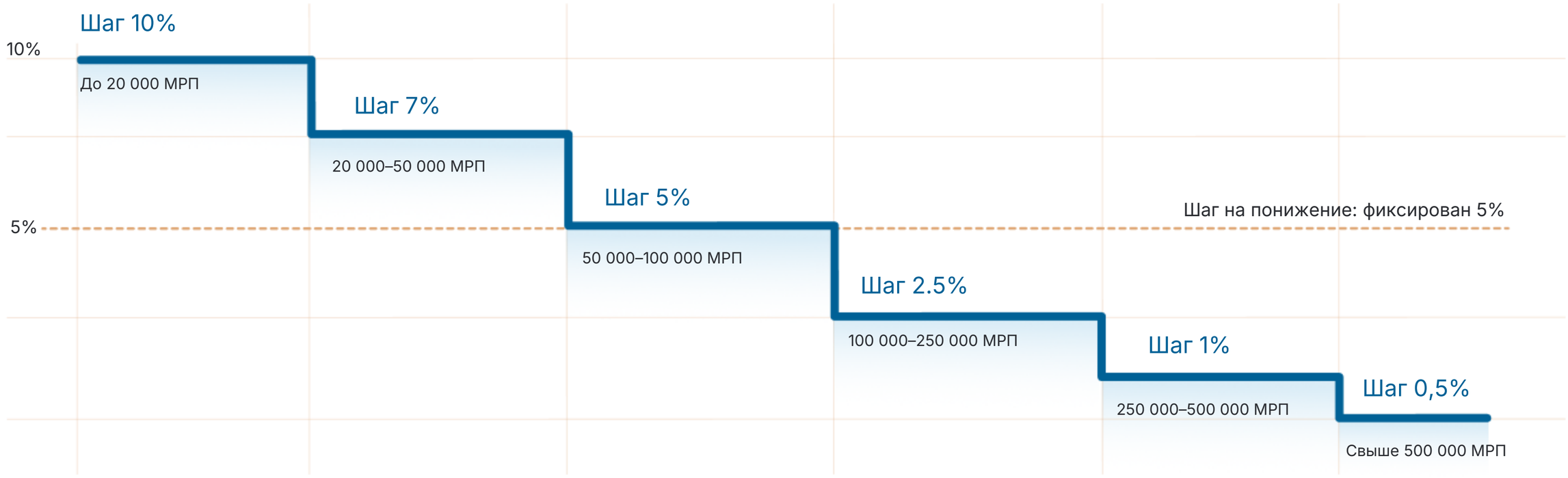
02:00

Старт: цена умножена на 3 (x3 от начальной).
Алгоритм: цена падает на 1 шаг каждые 2 минуты
Победитель: тот, кто ПЕРВЫМ нажмет «Купить». Есть жесткий порог минимальной цены.

Временные рамки аукциона: 10:00ч. - 17:00ч. (старт не позднее 15:00).
Правило Самрук-Казына: 1-е торги (повышение) → через 20 дней 2-е торги (понижение, порог 50%) → через 20 дней 3-е торги (понижение, без порога).

Динамика шага аукциона: привязка к МРП

Инсайт: чем дороже объект, тем плавнее торги на повышение.
Шаг на понижение **всегда жестко** зафиксирован на 5%.



Закрытые форматы: тендер и конкурс

Тендер - автоматика



Заявки в закрытых электронных конвертах с приложенными условиями



Вскрытие автоматически порталом в установленное время



Наивысшая цена. При равных ценах побеждает заявка, поданная раньше

Конкурс - отбор инвесторов



Этап 1: продавец формирует комиссию - минимум 5 человек. Рассмотрение заявок до 20 дней



Публикация протокола допуска



Этап 2: допущенные участники переходят в аукцион на повышение цены

Особый актив: тендер зерновых расписок

Механика торгов

Извещение публикуется день в день.



Тендер открыт 15 дней.



ПРАВИЛО ПЕРВОГО КЛИКА

Победитель - участник, который первым подал электронную заявку с ценой, равной цене Продавца.





ГЭРДЗР
Государственный электронный реестр держателей зерновых расписок

Специфика актива

Бездокументарная ценная бумага.
Полная интеграция с ГЭРДЗР.

Жесткий тайминг и риски



Риск: организатор обязан предупреждать о низком рейтинге элеватора.



Протокол итогов - 24 часа.



Перевод 15% продавцу - 3 календарных дней.



Окончательный расчет - 30 календарных дней.

Внештатные ситуации (крэш-тест системы)



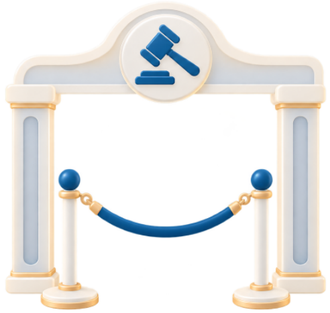
Кейс 1: технический сбой портала

Организатор фиксирует сбой и уведомляет всех.

Торги продолжаются в течение 3 рабочих дней после устранения.

ВАЖНО

Сбой оборудования или интернета у самого участника не останавливает аукцион.



Кейс 2: ноль участников

Торги признаются несостоявшимися.

Продавец подписывает Акт отмены с помощью ЭЦП в течение 24 часов.



Кейс 3: только один участник

Торги легитимны.

Аукцион состоялся, если единственный участник подтвердил стартовую цену.

Тендер также состоялся, если цена не ниже стартовой.

Финализация торгов: договоры и санкции



Шаг 1: Протокол итогов (день 0)

Формируется автоматически. Подписание с ЭЦП обеими сторонами строго в день торгов. Имеет силу предварительного договора.



Шаг 2: проект договора (день 1-5)

Продавец направляет проект договора купли-продажи победителю в течение 5 дней.



Шаг 3: подписание (день 10)

Крайний срок подписания договора — 10 календарных дней.



Блок штрафов (удержание 15%)

Гарантийный взнос не возвращается, если победитель:

- ✕ Не подписал протокол в день торгов.
- ✕ Не подписал договор за 10 дней.
- ✕ Не оплатил покупку.
- ✕ Предоставил ложные данные или поддельные документы.

Итог: Акт об отмене формируется автоматически и подписывается с ЭЦП продавцом.

Финансовые расчеты и рассрочка

АВАНС 15%

В течение 10 рабочих дней (покрывается гарантийным взносом).

ОСТАТОК 85%

В течение 30 календарных дней.



Передача прав собственности происходит ТОЛЬКО после 100% оплаты объекта продажи

Базовый расчет

Оплата только безналичным путем.

Основание: Акт приема-передачи.

Опция рассрочки

Возможна до 3 лет (только если указано в извещении о торгах).

На остаток начисляется ставка рефинансирования Нацбанка РК.

Первоначальный взнос (мин. 15%) - за 30 дней.

Оформляется договор залога на приобретенное имущество.

Памятка участника торгов: чек-лист для успешной сделки

- Подготовьте ключи: зарегистрируйтесь с ЭЦП на Портале и привяжите актуальный банковский счет (ИИН/БИН).
- Соблюдайте правило 5 минут: пополните кошелек на 15% минимум за 5 минут до старта торгов, иначе система заблокирует допуск.
- Следите за временем: заходите в аукционный зал в течение часа до торгов. Торги идут со ВТ по ПТ, с 10:00ч. до 17:00ч.
- Помните о приоритете: в закрытых тендерах при равных ставках побеждает тот, чья заявка подана раньше.
- Подписывайте день-в-день: ЭЦП-подписание протокола обязательно в день торгов - пропуск грозит потерей 15% взноса.

Успешных торгов на веб-портале реестра государственного имущества e-Qazyna.kz!