

О заимствовании средств путем выпуска муниципальных облигаций на финансирование Местного инвестиционного проекта города Алматы на 2003 год "Строительство жилья для широких слоев населения в городе Алматы"

Утративший силу

Решение XXVIII сессии Алматинского городского Маслихата II созыва от 29 сентября 2003 года. Зарегистрировано Управлением юстиции города Алматы 29 октября 2003 года за N 561. Утратило силу в связи с истечением срока действия - решением Маслихата города Алматы от 29 июля 2009 года № 240

Сноска. Утратило силу в связи с истечением срока действия - решением Маслихата города Алматы от 29.07.2009 № 240.

В соответствии со статьей 86 Конституции Республики Казахстан и Законами Республики Казахстан от 1 апреля 1999 года N 357-I "О бюджетной системе", от 2 августа 1999 года N 464-I "О государственном и гарантированном государством заимствовании и долге", от 2 июля 2003 года N 461-2 "О рынке ценных бумаг", от 23 января 2001 года N 148-II "О местном государственном управлении в Республике Казахстан", представлением Акима города Алматы, и в целях обеспечения жильем широких слоев населения города Алматы, Алматинский городской маслихат II-го созыва РЕШИЛ :

1. Утвердить Местный инвестиционный проект города Алматы на 2003 год "Строительство жилья для широких слоев населения в городе Алматы",
п р и л о ж е н и е N 1 .

2. Осуществить заимствование средств на финансирование Местного инвестиционного проекта города Алматы на 2003 год посредством выпуска и размещения на Казахстанском фондовом рынке государственных эмиссионных бумаг местного исполнительного органа города Алматы в объеме 3000000000 (три миллиарда) тенге в пределах установленного лимита заимствования и долга.

3. Предусмотреть в бюджете города Алматы на 2003-2004 годы расходы в сумме 21000000 (двадцать один миллион) тенге, связанные с выпуском и размещением государственных эмиссионных бумаг местного исполнительного
о р г а н а г о р о д а А л м а т ы .

4. Предусмотреть в бюджете города Алматы на 2004-2008 годы статьи расходов, не подлежащие секвестированию, связанные с выплатой вознаграждения и погашением государственных эмиссионных бумаг местного
исполнительного о р г а н а г о р о д а А л м а т ы .

5. Одобрить состав Залогового фонда, приложение N 2.

6. Контроль за выполнением настоящего решения возложить на постоянную комиссию по экономике и вопросам развития производства (Шелипанов А.И.) и Первого заместителя акима города Алматы Буkenова К.А.

П р е д с е д а т е л ь
XXVIII-й внеочередной сессии
Алматинского городского
Маслихата II-го созыва *А. Биртанов*

С е к р е т а р ь
Алматинского городского
Маслихата II-го созыва *Т. Мукашев*

П р и л о ж е н и е Н 1
к решению XXVIII-й внеочередной
сессии Алматинского городского
М а с л и х а т а II - г о с о з ы в а
от 29 сентября 2003 г.

**МЕСТНЫЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПРОЕКТ
ГОРОДА АЛМАТЫ на 2003 год,
финансируемый за счет заимствования
путем выпуска муниципальных облигаций
"Строительство жилья для широких слоев
населения в городе Алматы"**

Алматы, 2003 год
ВВЕДЕНИЕ

Местные инвестиционные проекты города Алматы на 2003 год основываются на основных положениях и направлениях Государственной программы социально-экономического развития города Алматы на период до 2006 года, Государственной программы развития города Алматы на 2003-2010 годы, утвержденной Указом Президента Республики Казахстан от 10 февраля 2003 года N 1019, Постановления Правительства Республики Казахстан от 14 апреля 2003 года N 356 "Об утверждении Плана мероприятий на 2003-2005 годы по реализации Государственной программы развития города Алматы на 2003-2010 годы", Индикативного плана социально-экономического развития города Алматы на 2004-2006 годы, в котором были определены приоритеты развития г о р о д а :

- обеспечение стабильного прироста конкурентоспособной

экспортноориентированной продукции на основе эффективного использования имеющегося производственного потенциала;

- развитие инновационной деятельности;
- создание необходимых условий для развития города как регионального финансового центра;
- обеспечение опережающих темпов развития торговли, транспорта, связи, индустрии туризма и других услуг населению;
- повышение уровня благосостояния людей.

Местный инвестиционный проект города Алматы составлен в соответствии с требованиями рационального и эффективного инвестирования средств в приоритетные секторы экономики, привлекаемых местными исполнительными органами путем заимствования.

Одной из приоритетных задач по финансированию местных инвестиционных проектов является финансирование жилищного строительства среднего класса, которое могло бы удовлетворить потребности среднего класса граждан города Алматы. Проведенные исследования показали высокий спрос на данный вид жилья, что в свою очередь приведет к успешному внедрению данной программы.

Целью разработки настоящего документа является обеспечение финансирования вышеназванного проекта за счет привлечения заемных средств путем выпуска муниципальных облигаций местным исполнительным органом города Алматы.

1. Анализ общей экономической ситуации в городе Алматы

Город Алматы имеет статус города республиканского значения. Регулирование его деятельности осуществляется на основе Закона Республики Казахстан "Об особом статусе города Алматы" от 1 июля 1998 года, который принят в целях гарантирования его эффективного развития, исходя из его особенностей как научного, культурного, исторического, финансового центра республики.

Благодаря истории развития города, его особой роли в Центрально-азиатском регионе город Алматы имеет высокую инвестиционную привлекательность, значительный экономический и ресурсный потенциал для поддержания лидирующих позиций в Центрально-азиатском регионе. Последние несколько лет город находится в фазе стабильного экономического роста. В связи с этим усиление роли Алматы, как мегаполиса континентального значения, объективно должно сопровождаться опережающими темпами развития и модернизации всей

инфраструктуры и систем жизнеобеспечения.

О результатах успешного экономического развития города свидетельствуют следующие основные показатели социально-экономического развития города Алматы, где так же приведен прогноз на 2003 2006 годы.

Показатель	2002 г . отчет	2003 г. оцен- ка	Прогноз			2004 г. в % к 2003г	2006 г. в % к 2003г
			2004г.	2005г.	2006г.		
О б ъ е м промышленной продукции всего, млрд. тенге (в действ. ценах) в т.ч. - обрабатывающая промышленность - производство и распределение электроэнергии, газа и воды	112,2 103,2 8,9	122,6 112,6 9,9	138,5 127,8 10,7	155,6 144,4 11,1	174,2 162,5 11,6	107,0 107,4 102,1	123,3 125,0 103,2
Инвестиции в основной капитал за счет всех источников финансирования, млрд. тенге. из них за счет средств: - республиканского бюджета - местного бюджета - средств предприятий, организаций и населения - иностранных инвесторов	137,2 2,1 7,2 126,3 1,6	162,5 4,7 3,9 152,1 1,8	179,6 10,0 7,1 160,7 1,8	184,8 10,5 8,8 163,6 1,9	189,0 11,0 8,8 167,2 2,0	110,6 2,1р 181 105,7 102,8	116,3 в 2,3р 2,2р. 109,9 116,5
В в о д в действие жилых домов за счет всех источников финансирования тыс.кв.м.	266,1	300,0	330,0	363,0	392,0	110,0	130,7
Экономически активное на с е л е н и е тыс.чел.	563,3	569,0	578,6	586,1	590,7	101,7	103,8
Численность занятых в экономике, тыс.чел.	509,3	519,0	529,4	539,2	544,0	102,0	104,8
Численность безработных, тыс.чел.	54,0	50,0	49,2	46,9	46,7	98,4	93,4
Уровень безработицы к экономически активному населению, %	9,6	8,9	8,5	8,0	7,9	-	-

Среднемесячная номинальная заработная плата, тенге.	25971	29861	34043	37509	41184	114,0	137,9
Индекс реальной зарплаты к предыдущему году, %	106,8	108,0	108,1	104,9	104,7	-	-
Размер черты бедности, тенге.	2041	2218	2381	2455	2565	105,4	115,6
Численность лиц, проживающих ниже черты бедности. тыс.чел.	18,8	15,0	12,0	9,6	7,3	80,0	48,7
Расходы местного бюджета на социальную и адресную помощь, млн.тенге	405,6	516,9	661,1	754,1	887,1	127,9	171,6
Поступления в консолидированный бюджет, млрд. тенге	148,8	164,5	155,3	163,0	169,7	94,4	103,2

Состояние промышленного сектора города Алматы

За последние несколько лет в промышленном секторе сложилась устойчивая тенденция роста производства, предпосылками которой стали комплексные меры государственной и региональной поддержки предприятий. В основе этих мер смягчение налоговой нагрузки (снижение в 2003 году ставки налога на добавленную стоимость до 16 %, льготы по налогу на землю при инвестициях), таможенные льготы, импортозамещение, реанимация производств, внедрение систем качества на уровне мировых стандартов и другие.

На протяжении всего 2002 года в промышленном секторе города по сравнению с предшествующим годом наблюдался рост, причем уровень индекса физического объема по городу, в основном, превышал значение этого показателя в целом по республике.

В 2002 году городскими предприятиями произведено промышленной продукции на 112,2 млрд. тенге, что превысило уровень 2001 года на 10,6 %.

Улучшение финансового состояния предприятий позволило им заниматься реконструкцией, внедрением новой техники и технологии, освоением новых видов продукции. Внедрение республиканской программы импортозамещения явилось значительным импульсом в оживлении производственной деятельности. В результате реализации программы, промышленными предприятиями города за 6 месяцев 2003 года, заключено договоров на сумму 3759,7 млн. тенге, а поставлено продукции на общую сумму 2796,5 млн. тенге.

В январе - мае 2003 года в городе произведено промышленной продукции (включая малые, подсобные предприятия и сектор домашних хозяйств) на 47 млрд.263 млн. тенге, что превысило уровень соответствующего периода прошлого года на 9,7%. Индекс физического объема промышленного

производства по крупным и средним предприятиям за 6 месяцев 2003 года в процентах к соответствующему периоду 2002 года составил 109,7%.

Поступления доходных источников за первое полугодие 2003 года обеспечены в сумме 29440,4 млн. тенге, при плане 27769,4 млн. тенге или на 106 %, сверх плана получено 1671 млн. тенге. Фактические поступления 6 месяцев составили 54,9% к годовому плану при планируемом поступлении в 51,8%. Собираемость доходных источников по сравнению с соответствующим периодом прошлого года в целом возросла на 6061,8 млн. тенге.

Считаем, что в первую очередь на уровень перевыполнения доходной части бюджета оказала влияние тенденция стабилизации объемов производства в промышленном производстве города.

Исполнение бюджета города по расходам за 1 полугодие 2003 года составило 30509,4 млн. тенге (с учетом бюджетного изъятия) или 94,6% от уточненного плана, из них:

- на органы управления - 508,1 млн. тенге или 69,6 %;
- управление по чрезвычайным ситуациям и службу спасения - 34,4 млн. тенге или 65,2 %;
- на содержание управления государственной противопожарной службы - 177,5 млн. тенге или 96,9 %;
- на содержание Главного управления внутренних дел - 764,5 млн. тенге или 92,6 %;
- на образование - 4058,5 млн. тенге или 90,6 %;
- на здравоохранение - 2619,4 млн. тенге или 94,6 %;
- на социальное обеспечение и социальную помощь - 1014,9 млн. тенге или 84,3 %;
- на культуру, спорт и информационное пространство - 808,8 млн. тенге или 92,5 %;
- на народное хозяйство - 6464,7 млн. тенге или 91,4 %;

Качественное исполнение доходной части бюджета позволило полностью обеспечить в первом квартале 2003 года выплату заработной платы и взносов работодателей, государственных социальных пособий и других выплат социальной помощи, обеспечено полное финансирование расходов по коммунальным услугам, питанию, медикаментам.

Состояние инфраструктуры города

Алматы крупный узел автомобильного, железнодорожного и авиационного сообщения, где расположены 2 железнодорожных вокзала, аэропорт, два

крупных автовокзала. Транспортная нагрузка на город составляет около одной пятой части всех автомобильных и одной третьей части воздушных перевозок республики.

Внутренняя транспортная инфраструктура города состоит из 525 автотранспортных улиц с твердым покрытием, протяженностью 1462 км. На сети автодорог находятся 93 автодорожных и 73 пешеходных мостов, 5 путепроводов и 20 подземных переходов. В городе успешно проводится работа по строительству и ремонту дорог.

В городе функционируют 45 специализированных автотранспортных предприятий (юридических лиц). Восемь автопарков представляют автотранспорт общего пользования, 6 из них находятся в частной собственности, 2 автопарка в доверительном управлении. У остальных 37 перевозчиков частная форма собственности.

Кроме того, перевозку горожан осуществляют три троллейбусных парка и трамвайное депо, имеющие в своем распоряжении 222 троллейбуса и 57 трамваев, которые относятся к государственному муниципальному транспорту.

В 2002 году предприятиями и организациями, осуществляющими грузоперевозки, перевезено 5749,6 тыс. тонн грузов, что на 16,7 % больше 2001 года. Рассматривая структуру объема перевозок грузов необходимо отметить, что рост показателей произошел по всем видам транспорта: воздушный 73,5%; автомобильный 34,8%; железнодорожный 5,0%.

Состояние жилищного комплекса

Для улучшения жилищных условий населения и уменьшения объемов незавершенного строительства в городе проделана определенная работа. Ежегодно аппаратом Акима разрабатывается план мероприятий по строительству жилья, практикуется передача незавершенных объектов в коммунальную собственность, с последующей передачей их на конкурсной основе другим застройщикам.

В результате проводимой работы объемы незавершенного жилищного строительства в городе сократились с 626 тыс.кв.метров в 1996 году, до 93 тыс.кв.метров в 2002 году.

В целом на жилищное строительство за счет всех источников финансирования направлено в 2002 году 8482,3 млн.тенге (171,8 % к соответствующему периоду 2001 года). Сдано в эксплуатацию 266,1 тыс.кв. метров жилья (1921 квартира), что составляет 110,5% к аналогичному периоду прошлого года. За счет средств индивидуальных застройщиков сдано в

эксплуатацию 145,8 тыс.кв. метров жилья, что составляет 54,8 % от общего объема. В общереспубликанском объеме город Алматы занимает 17,1%.

Аналогичная картина сохраняется в 2003 году. По оценкам к концу года будет сдано 300 тыс.кв. метров жилья с ростом к 2002 году на 12,7 %.

Основными проблемами в развитии жилья являются наличие значительного количества не сейсмостойких зданий, ветхих строений. В улучшении жилищных условий нуждается 41,4 тыс. человек, из которых 5,8 тыс. человек имеют право
н а л ь г о т ы .

Инвестиции

Город Алматы продолжает укреплять свой имидж инвестиционно-привлекательного региона. Международное рейтинговое агентство Fitch (London) 25 июня 2003 года повысило долгосрочные рейтинги в иностранной и местной валюте до уровня "BB" и присвоило им позитивный прогноз. Краткосрочный рейтинг города в иностранной валюте остался на уровне "B". Рейтинги отражают растущую и диверсифицированную экономику, хорошие показатели бюджетных балансов, низкую долговую нагрузку города, намерения республиканского центра придать большую стабильность бюджетным доходам местных органов власти, выраженным в проекте Бюджетного Кодекса.

За 2002 год объем инвестиций в основной капитал (с учетом дооценки) составил 137,2 млрд. тенге, или 110,2% к соответствующему периоду 2001 года. Доля региона в республиканском объеме составляет 11,5 %.

Крупными и средними хозяйствующими субъектами освоено 87,5 млрд. тенге (темп - 129,7 %). Основным источником финансирования являются собственные средства предприятий и организаций - 76,6 млрд. тенге (87,6 % в общем объеме), иностранные инвестиции составляют 1,6 млрд. тенге (1,8 % в общем объеме), финансовые поступления из республиканского и местного бюджетов - 9,3 млрд.
т е н г е (1 0 , 6 %) .

В отраслевой структуре инвестиций в основной капитал по видам экономической деятельности наиболее высокий уровень затрат сложился в сферах: транспорта и связи, операций с недвижимым имуществом, торговле. Общий объем инвестиций в основной капитал за 6 месяцев 2003 года составил 40 млрд. 537,8 млн. тенге, что в сопоставимых ценах на 8,4% выше уровня соответствующего периода 2002 года. Доля инвестиций в основной капитал, освоенная предприятиями и организациями города, составила 12,9% от республиканского объема. При этом, в технологической структуре инвестиций наибольший удельный вес занимают затраты, связанные с приобретением машин

, оборудования, инструментов, инвентаря (66,1%) и работы по строительству и капитальному ремонту зданий и сооружений (32,6%).

Несмотря на то, что за последние годы увеличился поток финансовых поступлений из местного бюджета на строительство объектов социальной сферы, есть ряд объектов, где необходимо дополнительное финансирование из республиканского бюджета. К ним относятся: проведение работ по сейсмоусилению зданий и сооружений, культурно-исторических памятников города; строительство инженерных коммуникаций в районах массового индивидуального жилищного строительства; реконструкция жилого сектора в микрорайонах города, строительство объектов энергетического комплекса.

Все инвестиционные проекты в структуре долгового портфеля города Алматы, для реализации которых местным исполнительным органом города Алматы было осуществлено заимствование, в числе которых "Развитие городского транспорта (автобусы МАН)", "Приобретение дорожно-ремонтной техники "Виртген АГ", "Приобретение дорожной техники "Бошунг Мекатроникс Гмб"" и другие, являются социально важными и направлены на улучшение среды обитания.

Охрана окружающей среды

Город Алматы является крупным урбанизированным центром страны. Однако развитие города без достаточного учета физикогеографических, природно-климатических особенностей и экологических требований приводит к нарушению экологического равновесия на его территории.

Ежегодно в воздушный бассейн выбрасывается более 160 тыс. тонн загрязняющих веществ, более 80% которых составляют выбросы передвижных источников. Число автомобилей за 10 лет удвоилось и достигает 210 тысяч единиц. Выбросы загрязняющих веществ от передвижных источников в 2002 году составили 151,8 тыс. тонн, от стационарных источников - 11,2 тыс. тонн.

Водоснабжение в городе осуществляется за счет подземных вод (63,1 %) и поверхностных вод - р. Большой Алматинки (30,6 %), и р. Малой Алматинки (3,2%). Забор свежей воды из природных объектов в 2002 году составил 266,4 млн.куб.м, что соответствует уровню 2001 года.

В городе не допускается сброс загрязненных сточных вод в водоемы.

В целях реализации экологических проблем реализуется городская программа "Таза ауа-Жанга дауа" до 2015 года:

- ведется мониторинг загрязнения атмосферы на крупных магистралях города, осуществляется контроль норм токсичности автотранспорта;

- осуществляется перевод теплоисточников на электроотопление;
- проводится работа по декларированию потенциально опасных промышленных объектов;
- осуществляется контроль за соблюдением схемы вывоза ТБО на городской полигон;
- организуется обратное водоснабжение на предприятиях города;
- активизированы работы по высадке зеленых насаждений.

Продолжается работа по развитию особо охраняемых природных территорий города Алматы. В южной части города заложен дендропарк площадью 69,9 га. На территории урочища "Медеу" организован природный парк "Медеу" (829,9 га)

2. Анализ реализации местных инвестиционных проектов в предыдущие годы

Стабилизация экономической ситуации в стране в целом позволяет привлекать местным исполнительным органам дополнительные средства в регионы за счет заимствования на рынке ценных бумаг. Город Алматы уже имеет положительный опыт такого заимствования. В 1999 году городом была осуществлена эмиссия государственных ценных бумаг для финансирования приоритетных инвестиционных проектов. Инвесторами выпуска выступили пенсионные фонды, банки второго уровня и профессиональные участники рынка ценных бумаг.

Тип ценной бумаги: дисконтная облигация, индексированная по изменению курса тенге

к доллару США.

Н а ц и о н а л ь н ы й и д е н т и -

фикационный номер: KZ71K2512A00
 Номинал: 100 долларов США
 Дата эмиссии: 24 декабря 1999 года
 Начало обращения: 27 декабря 1999 года
 Срок обращения: 364 дня
 Объем привлечения: 399990261,63 тенге
 Доходность средневзвешенная: 13,00 % годовых

Погашение обязательств по займу исполнены в полном объеме.

В рамках региональных инвестиционных программ городом Алматы в 1999 и 2000 годах было реализовано два проекта по приобретению дорожно-ремонтной

техники "Виртген" и дорожно-уборочной техники "Боушунг". Реализация данных проектов позволила заметно повысить качество ремонта автомобильных дорог и улучшить содержание улиц г.Алматы.

Реализация местных инвестиционных проектов в 2002 году.

В 2002 году объем инвестиций в основной капитал вырос на 10,2% и составил 137,2 млрд. тенге. Привлечение заемных средств на реализацию местных инвестиционных проектов местным исполнительным органом г.Алматы в 2002 году не осуществлялось.

За счет средств местного бюджета введена в эксплуатацию школа на 1000 мест в микрорайоне "Думан", завершено строительство второй очереди школы-интерната для детей с нарушением опорно-двигательной системы в м-не "Алмагуль". Осуществлено сейсмоусиление 7 объектов образования и 3 объектов здравоохранения.

С перевыполнением выполнена годовая жилищная программа, введено 266,1 тыс. кв. м. жилья с ростом к 2001 году на 10,5%.

С начала года социально-защищаемым слоям населения и очередникам предприятий и организаций выделено 560 квартир, из которых ветеранам и участникам Великой Отечественной войны - 210 квартир.

На строительство метрополитена в 2002 году в бюджете города Алматы освоено 450 млн. тенге, из них 43,6 млн. тенге израсходованы на погашение кредиторской задолженности, остальные средства направлены на строительство объекта. За год пройдено 355 погонных метров горных выработок.

За счет собственных средств предприятий и иностранных инвестиций осуществлено строительство и ввод в эксплуатацию пивоваренного завода (ТОО "Ак-Нар"), цеха колбасных изделий (ТОО АФК "Ардагер"), плавательного бассейна (ОАО "Атакент"), произведена реконструкция цеха молочной продукции (ТОО "Компания Фудмастер Айс Крим"), реконструкция цеха консервирования овощной продукции (ТОО "Цинкас").

За истекший год предприятиями и организациями ТОО "Аль-Фараби", ТОО "Медикус-Центр", ЗАО "ADEN", ТОО "Галерея" построен ряд торговых центров, отвечающих международным стандартам.

В 2003 году намечено ввести в эксплуатацию 300 тыс. кв.м жилой площади, приобрести в коммунальную собственность для обеспечения жильем социально защищаемых граждан 330 квартир, ввести в эксплуатацию школу в микрорайоне "Ужет" и третью очередь школы-интерната для детей с нарушением опорно-двигательного аппарата в м-не "Алмагуль" на 114 мест. Планируется

провести капитальный ремонт 54 объектов образования и здравоохранения. На проведение работ по сейсмоусилению социальных объектов предусматривается освоить 254,5 млн. тенге бюджетных средств, на строительстве метрополитена - 6 0 0 м л н . т е н г е .

3. Приоритеты региональной инвестиционной политики на 2003г

Система приоритетов развития города Алматы включает в себя следующие основные направления :

- обеспечение стабильного прироста конкурентноспособной экспортноориентированной продукции на основе эффективного использования имеющегося производственного потенциала;
- развитие инновационной деятельности;
- создание необходимых условий для развития города как регионального финансового центра ;
- обеспечение опережающих темпов развития торговли, транспорта, связи, индустрии туризма и других услуг населению;
- повышение уровня благосостояния людей.

В соответствии с приоритетами регионального развития города Алматы одним из важнейших направлений инвестирования в 2003 году является строительство жилья эконом- класса.

Настоящий проект позиционирует предполагаемое жилье не как элитное или коммерческое, а как дома повышенной комфортности для средне обеспеченных слоев населения, т.е. как социальное жилье.

Планируемые объекты строительства:

Наименование объекта	Ме стонахождение /район
Коттеджный городок (200 домов) Общая площадь 11 500 кв.м.	Думан-1
4 многоэтажных дома Общая площадь 11 736 кв.м.	Гагарина Тимирязева
Микрорайон в западной части города Общая площадь 40 000 кв.м.	Район улиц Саина - Момыш-улы-Шаляпина Абая.

Жилье эконом класса для покупателей со средним уровнем дохода предлагается только на вторичном рынке. Согласно данным опроса экспертов риэлтерских компаний, последние 2 года ситуация на вторичном рынке жилья Алматы характеризуются превалированием спроса над предложением. По всем прогнозам эта тенденция сохранится как минимум еще года на 3, т.к. банки снижают процентные ставки и объем предоплаты под ипотечное кредитование граждан, а уровень доходов горожан увеличивается. Было отмечено

формирование нового слоя покупателей, которые не удовлетворены существующими предложениями на вторичном рынке и ценами на первичном. Оптимальная цена для данного сегмента \$350- \$530 за квадратный метр.

Рынок недвижимости растет. Самым динамичным считается рынок города Алматы. Центр по недвижимости ежегодно регистрирует примерно 28 тысяч сделок на сумму около 110 миллионов долларов. Довольно существенно увеличилась доля нового жилья, а также растет доля жилья, покупаемого в рассрочку. Однако объем ипотечных инвестиций, выдаваемых в Казахстане, в сотни раз меньше чем в США и Западной Европе. Именно поэтому, проценты, которые казахстанцы по ним выплачивают, в 23 раза больше, чем в среднем в мире. Ипотечных схем, с использованием которых в западных странах совершается примерно 80% сделок по приобретению недвижимости, в Казахстане крайне мало.

В общей сложности рынку будет предложено 51,7 тыс.кв.м. жилья в многоэтажных домах и 200 коттеджей с улучшенными жилищными условиями.

Учитывая конкурентные цены и анализ потребительских предпочтений уровень цен на квартиры и коттеджи различен. Так стоимость одного квадратного метра для коттеджей составит 350 долларов США без отделочных работ и для квартиры 530 долларов США исходя из полезной площади, т.е. примерно на 50-80 % ниже, чем цены, предлагаемые в настоящее время в Алматы на новое жилье.

Помимо установленного уровня цен большим преимуществом при покупке является предоставление жилья по программе ипотечного кредитования.

Кроме того, предполагается построить микрорайон с квартирами улучшенной планировки. Это позволит обеспечить недорогим жильем социально-защищаемые слои населения города.

Площадь квартир составит: однокомнатная - 41 кв.м.; двухкомнатная - 51 кв.м.; трехкомнатная - 70 кв.м.

Общее количество квартир 1080. Срок строительства 36 месяцев.

Основные условия заимствования

Сумма заимствования - 3,0 млрд.тенге (20,0 млн. долларов США)

Вид ценных бумаг - именная купонная облигация

Срок обращения - 5 лет

Номинал - кратен 100 тенге, номинал рассчитывается как произведение номинальной стоимости облигации

на коэффициент темпа девальвации
(ревальвации) тенге.

Ставка вознаграждения - будет определена по итогам
проведения специализированных
торгов на ЗАО "Казахстанская
фондовая биржа".

Погашение среднесрочных индексированных облигаций производится по
индексированной номинальной стоимости в установленную для
соответствующей эмиссии дату погашения.

2004 год - выплата вознаграждения (интереса) за первое и второе полугодия
п о з а й м у ;

2005 год - выплата вознаграждения (интереса) за третье и четвертое
п о л у г о д и я п о з а й м у ;

2006 год - выплата вознаграждения (интереса) за пятое и шестое полугодия
п о з а й м у ;

2007 год - выплата вознаграждения (интереса) за седьмое и восьмое
п о л у г о д и я п о з а й м у ;

2008 год - выплата вознаграждения (интереса) за девятое и десятое полугодия
и погашение основного долга по займу.

*П р е д с е д а т е л ь
ХХVIII внеочередной
сессии Алматинского
городского Маслихата*

II созыва А.Биртанов

*С е к р е т а р ь
Алматинского городского*

Маслихата II созыва Т.Мукашев

П р и л о ж е н и е Н 2
к решению ХХVIII-й внеочередной
сессии Алматинского городского
Маслихата II-го созыва
от 29 сентября 2003 г.

Перечень государственных пакетов акций предприятий и объектов
коммунальной собственности, включенных в Залоговый фонд для
реализации программы развития системы ипотечного
кредитования в городе Алматы

1. Перечень государственных пакетов акций предприятий <*>

Приложение N 2 - с изменениями, внесенными решением IV сессии
Алматинского городского Маслихата III созыва N 20 от 24 декабря 2003 года.

N п. п.	Наименование юридического лица	Уставной капитал, (тысяч тенге)	Государственное участие	
			в %	В денежном выражении, (тысяч тенге)
1.	Открытое акционерное общество "Казнедра"	21493,0	100,0	21493,0
2.	Закрытое акционерное общество "Алматинский колледж строительства и менеджмента"	20 748,5	100,0	20 748,5
3.	Открытое акционерное общество "Казкинокомплект"	844,0	90,0	759,6
4.	Закрытое акционерное общество "Компания Жайлау"	2 300,0	70,0	1 610,0
5.	Пункт 5 исключен решением IV сессии Алматинского городского Маслихата III созыва N 20 от 24 декабря 2003 года.			
6.	Открытое акционерное общество "Искер"	51 689,0	25,0	12 922,3
7.	Товарищество с ограниченной ответственностью "Центр испытания качества продукции"	1 000,0	25,0	250,0
8.	Открытое акционерное общество "Жетысу"	13 900,0	16,3	2 265,7
9.	Открытое акционерное общество "Коктобе"	17 047,0	13,0	2 216,1
10.	Открытое акционерное общество "Алматинский ликеро-водочный завод"	60089,0	12,88	7739,5
11.	Закрытое акционерное общество "Казахско-Австрийское совместное предприятие "Рахат"	6395000,0	11,4	729 030,0
12.	Открытое акционерное общество "Бахус"	210 164,0	11,28	23 706,5
13.	Закрытое акционерное общество "Монтажспецстрой"	6 000,0	7,26	435,6
	ИТОГО	6800274,5		823176,8

2. Перечень объектов коммунальной собственности

N п.п.	Наименование	Адрес	Примечание
1.	Бывшее здание Министерства внутренних дел Республики Казахстан	Кабанбай батыра, 126	
2.	Бывшее здание Министерства внутренних дел Республики Казахстан	Кабанбай батыра, 95	

3.	Бывшее здание Министерства иностранных дел Республики Казахстан	Толе би, 67	под обременением
4.	Бывшее здание Генпрокуратуры Республики Казахстан	Желтоксан, 189	
5.	Здание Центра по недвижимости по городу Алматы	Толе би, 155	
6.	Здание гостиницы "Алматы"	Кабанбай батыра, 85	под обременением

*П р е д с е д а т е л ь
ХХVIII внеочередной
сессии Алматинского
городского Маслихата*

II созыва А.Биртанов

*С е к р е т а р ь
Алматинского городского
Маслихата II созыва Т.Мукашев*