

2009

ЖЫЛДЫҚ ЕСЕП ГODOBOY OTЧET



«Самұрық-Қазына»
жылжымайтын
мүлік қоры



2009

ЖЫЛДЫҚ ЕСЕП ГОДОВОЙ ОТЧЕТ



Фонд
Недвижимости
«Самрук-Казына»

МАЗМҰНЫ

6	Директорлар Кеңесі Төрағасының үндеуі
8	Басқарма Төрағасының үндеуі
11	«Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» АҚ туралы ақпарат
17	Корпоративтік басқару
24	2009 жылғы басты қызмет көрсеткіштері
26	2009 жылғы қызметінің негізгі бағыттары
51	Қаржылар
55	Тәуекелдерді басқару
59	Корпоративтік әлеуметтік жауапкершілік
62	2010 жыл перспективалары
65	Ұйымдастыру құрылымы және басшылық
73	Тұрғын үй құрылысы және тұрғын үйге қол жетімділік секторының талдауы
85	Қазақстан Республикасы Үкіметінің, Қазақстан Республикасы Ұлттық Банкінің және Қазақстан Республикасының Қаржы нарығын және қаржылық ұйымдарды реттеу және қадағалау агенттігінің 2009-2010 жылдарға арналған экономикалық және қаржылық жүйені тұрақтандыру жөніндегі бірлесіп әрекет ету жоспарын жүзеге асыру шаралары жоспарымен қарастырылған жылжымайтын мүлік нарығындағы проблемаларды шешу шараларының шолуы
93	2008 жылдың қаржы есептілігі және тәуелсіз аудиторлардың есебі

СОДЕРЖАНИЕ

7	Обращение Председателя Совета директоров
9	Обращение Председателя Правления
11	Информация об АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына»
17	Корпоративное управление
25	Ключевые показатели деятельности за 2009 год
27	Основные направления деятельности в 2009 году
51	Финансы
55	Управление рисками
59	Корпоративная социальная ответственность
63	Перспективы на 2010 год
65	Организационная структура и руководство
73	Анализ сектора жилищного строительства и доступности жилья
85	Обзор мер по решению проблем на рынке недвижимости, предусмотренных Планом мероприятий по реализации Плана совместных действий Правительства Республики Казахстан, Национального Банка Республики Казахстан и Агентства Республики Казахстан по регулированию и надзору финансового рынка и финансовых организаций по стабилизации экономики и финансовой системы на 2009–2010 годы
93	Финансовая отчетность за 2009 год и отчет независимых аудиторов



ӘЙТЕКЕНОВ Қ.М./ АЙТЕКЕНОВ К.М.

Басқарушы директор —
«Самұрық-Қазына»
ұлттық әл-ауқат қоры» АҚ
Басқармасының мүшесі

«Самұрық-Қазына»
жылжымайтын мүлік қоры» АҚ
директорлар кеңесінің төрағасы

Управляющий директор —
член Правления
АО «Фонд национального
благополучия «Самрук-Қазына»
Председатель Совета директоров
АО «Фонд недвижимости
«Самрук-Қазына»

ҚҰРМЕТТІ ХАНЫМДАР МЕН МЫРЗАЛАР!



Кейінгі жылдар еліміздің тұтас экономикалық жүйесі үшін ауыр сын болды. 2007-2009 жылдары мемлекетіміз экономика мен қаржылық жүйені тұрақтандыру бойынша теңдессіз шаралар қабылдады. Қазақстанда жүзеге асырылып жатқан дағдарысқа қарсы бағдарлама пәрменді де тиімді бағдарламалардың бірі деп танылды. Аталмыш бағдарлама қаржы секторын тұрақтандыру, жылжымайтын мүлік нарығындағы проблемаларды шешу, шағын және орта бизнесті қолдау, инновациялық, индустриалдық және инфрақұрылымдық жобаларды жүзеге асыру, агроөнеркәсіптік кешенді дамыту сияқты 5 негізгі бағытты қарастырады. Бірінші аталған төрт бағыттың операторы «Самұрық-Қазына» ұлттық әл-ауқат қоры» АҚ болып табылады.

Жылжымайтын мүлік нарығын тұрақтандыру және мемлекетпен жүзеге асырылатын жылжымайтын мүлік нарығындағы дағдарысқа қарсы шаралар мониторингін жүргізу мақсатында 2009 жылы «Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» АҚ – еншілес компаниясы құрылды. Бұл екінші деңгейдегі банктер арқылы тұрғын үй құрылысын қолдаумен қатар,

құрылыс салушылардың тұрғын үй құрылысы нысандарын аяқтау үшін тікелей қаржыландыру механизмін іске қосуға мүмкіндік берді.

Құрылыс нысандарын басқа да қаржыландыру көздерімен қатар, Жылжымайтын мүлік қорынан бөлінген қаржылар экономиканың бұл сегментін тұрақтандырып, үлескерлердің проблемаларымен байланысты әлеуметтік мәселелерді шешіп қана қоймай, сонымен қатар бұл қиын кезеңді жылжымайтын мүлік нарығын дамыту мүмкіндігі ретінде пайдалануға, оның қатысушылары арасында өркениетті қарым-қатынас қалыптастыру, баға қалыптастыру механизміне шынайылық енгізу, сондай-ақ құрылыстың технологиялық процесіне талаптарды күшейтуге мүмкіндік берді.

2010 жыл Жылжымайтын мүлік қоры қызметінің жаңа кезеңіне, дәлірек айтқанда сатып алынған тұрғын үйді өткізу бағдарламасының, жаңа механизм – сатып алумен жалға беру механизмін енгізудің бастамасына айналуы тиіс.

Келешекте осы бастамалардың бәрі қазақстандықтардың әлемдік сапа стандарттарына сай тұрғын үйлерге қол жетімділігін қамтамасыз ететініне сенім білдіремін.

УВАЖАЕМЫЕ ДАМЫ И ГОСПОДА!

Последние годы стали серьезным испытанием для всей экономической системы страны. В 2007–2009 годах государство приняло беспрецедентные меры по стабилизации экономики и финансовой системы. Реализуемая в Казахстане антикризисная программа признана одной из самых действенных и эффективных. Данная программа предусматривает 5 основных направлений – стабилизация финансового сектора, решение проблем на рынке недвижимости, поддержка малого и среднего бизнеса, реализация инновационных, индустриальных и инфраструктурных проектов, развитие агропромышленного комплекса. Оператором первых четырех перечисленных направлений является АО «Фонд национального благосостояния «Самрук-Қазына».

В целях стабилизации рынка недвижимости и мониторинга антикризисных мер, реализуемых государством на рынке недвижимости, в 2009 году была создана дочерняя компания – АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына». Это позволило, наряду с поддержкой жилищного строительства через банки второго уровня, запустить меха-

низм прямого финансирования застройщиков для завершения объектов жилищного строительства.

Средства, направленные Фондом недвижимости на финансирование объектов строительства, наряду с другими источниками финансирования, позволили не только стабилизировать этот сегмент экономики, решить социальные вопросы, связанные с проблемами дольщиков, но и использовать этот сложный период как возможность для развития рынка недвижимости, выстроить цивилизованные отношения между его участниками, привнести прозрачность в механизм ценообразования, а также усилить требования к технологическому процессу строительства.

2010 год должен стать новым этапом в деятельности Фонда недвижимости, а именно началом программы реализации выкупленного жилья, внедрением нового механизма – аренды с выкупом.

Выражаю уверенность, что в будущем все эти шаги обеспечат доступность для казахстанцев жилья, отвечающего мировым стандартам качества.





ӘМРИН Ғ.К. / АМРИН Г.К.

«Самұрық-Қазына»
Жылжымайтын мүлік қоры» АҚ
Басқармасының Төрағасы

«Самұрық-Қазына»
жылжымайтын мүлік қоры» АҚ
директорлар Кеңесінің мүшесі

Председатель Правления
АО «Фонд недвижимости
«Самрук-Қазына»

Член Совета директоров
АО «Фонд недвижимости
«Самрук-Қазына»

ҚҰРМЕТТІ ХАНЫМДАР МЕН МЫРЗАЛАР!

Сіздердің алдарыңызда «Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» АҚ алғашқы жылдық есебі. Жылжымайтын мүлік қоры 2009 жылдың наурыз айында мемлекетпен жылжымайтын мүлік нарығын тұрақтандыру саласындағы дағдарысқа қарсы шараларды жүзеге асыру шеңберінде құрылды.

Қазақстан Республикасы Үкіметінің және «Самұрық-Қазына» ұлттық әл-ауқат қоры» АҚ басшылығының жылжымайтын мүлік нарығын, сондай-ақ қаржы секторын, шағын және орта бизнесті, индустриалдық және инфрақұрылымдық жобаларды қолдау жөніндегі дер кезінде қолданылған шаралары әлемдік дағдарыстың әсерін төмендетуге және экономиканы тұрақтандыруға мүмкіндік берді.

Дара Акционер – «Самұрық-Қазына» ҰӘҚ-мен алға қойған мәселелерді жүзеге асыруға Ұлттық қордан бөлінген қаржы есебінен Жылжымайтын мүлік қорына жалпы сомасы 225 млрд. теңгеге несиелік желі ашылды және 15 млрд. теңге мөлшерінде оның капиталға айналуы жүзеге асырылды.

2009 жылы біздің қызметіміз жобаларды талдау, бағалау және іріктеп алуға, оларды қаржыландыруға, құрылыс салушылардың бөлінген қаржыны мақсатты пайдалануына, олар орындайтын жұмыстардың, сатып алынатын тауарлар мен қызметтердің сапасы мен көлеміне бақылау жасаудың тиімді моделін құруға бағытталды.

Жылжымайтын мүлік қорымен қаржыландырылатын жобаларда, мемлекеттік сараптама қорытындысымен қатар, тәуелсіз ұйымның техникалық аудитінің қорытындысы болуы қажет. Жылжымайтын мүлік қорымен бөлінген қаржыны тиімді де мақсатты пайдалану мақсатында құрылыс нысандарында әрекет ететін техникалық қадағалауға қосымша әрбір қаржыландырылатын нысан бойынша супервайзерлер бекіту арқылы мониторинг жүргізу және бақылау механизмі енгізілген.

Есептік кезеңде Жылжымайтын мүлік қоры жалпы сомасы 78,5 млрд. теңгеге аяқталмаған құрылыстың 19 нысанын қаржыландыруға шарт жасасты. Бұл шарттардың орындалуы 3 123 үлескердің проблемасын шешуге мүмкіндік береді,

сондай-ақ Жылжымайтын мүлік қорымен әрі қарай тұрғындарға сату үшін 8 мыңнан астам пәтер сатып алынады. 2009 жылы олардың ішінде үш тұрғын үй кешені – «Ақжайық» ТК, «Әл-арқа» ТК және «Замечательный» ТК бірінші кезегінің құрылысы аяқталды.

Сонымен қатар Жылжымайтын мүлік қоры сатып алынған тұрғын және тұрғын емес (коммерциялық) үй-жайларды өткізу механизмдерін дайындау, жалға беру және сатып алумен жалға беру институтын енгізуді ескере отырып, тұрғын үй қатынастары саласындағы заңнамаларды жетілдіру бойынша жұмыстар жүргізді.

Біз қазақстандық тауар өндірушілермен, жұмыс және қызмет көрсетушілермен серіктестік қарым-қатынасты дамытуға аса көңіл бөлеміз. Жылжымайтын мүлік қорының құрылымында «Нұр Отан» ХДП, Әкімдіктердің, «Атамекен» кәсіпкерлер одағының және құрылыс саласында және Жылжымайтын мүлік қорынан қаржыландырылатын нысандарда құрылыс материалдарын пайдалану мәселелері бойынша ұсыныстар дайындайтын Қазақстанның құрылыс салушылары қауымдастығының өкілдерінің қатысуымен Техникалық кеңес құрылды.

Құрылыс нысандарының өзіндік құнын төмендету, құрылыс сапасын бақылау, тұрғын үйдің жаңа стандарттарын енгізу, сондай-ақ тұрғын жайларды жалға беру және сатып алумен жалға беру механизмдерін енгізу бойынша шаралардың жүзеге асырылуының арқасында Жылжымайтын мүлік қоры көптеген тұрғындардың тұрғын үйге қол жетімділігі жағдайларын арттыруға ықпал ететін болады.

Акционерге артқан сенімі мен қолдауы үшін, серіктестерге бірлескен қызметі үшін алғысымды білдіремін, ал Жылжымайтын мүлік қоры ұжымына алға қойған мақсаттарға жетуде табандылық тілеймін.

УВАЖАЕМЫЕ ДАМЫ И ГОСПОДА!

Перед вами – первый годовой отчет АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына». Фонд недвижимости был создан в марте 2009 года в рамках реализации государством антикризисных мер в области стабилизации рынка недвижимости.

Своевременные меры Правительства Республики Казахстан и руководства АО «Фонд национального благосостояния «Самрук-Қазына» по поддержке рынка недвижимости, а также финансового сектора, малого и среднего бизнеса, промышленных и инфраструктурных проектов позволили минимизировать влияние мирового кризиса и стабилизировать экономику.

На реализацию поставленных задач Единственным акционером – ФНБ «Самрук-Қазына» – за счет средств, предоставленных из Национального фонда, Фонду недвижимости была открыта кредитная линия на общую сумму 225 млрд. тенге и осуществлена его капитализация в размере 15 млрд. тенге.

В 2009 году наша деятельность была сфокусирована на анализе, оценке и отборе проектов, их финансировании, построении эффективной модели контроля целевого использования застройщиками выделяемых средств, качества и объема выполняемых ими работ, закупаемых товаров и услуг.

Проекты, финансируемые Фондом недвижимости, наряду с заключением государственной экспертизы, должны иметь заключение технического аудита независимой организации. В целях эффективного и целевого использования выделяемых средств Фондом недвижимости, дополнительно к системе действующего технического надзора на объектах строительства, внедрен механизм мониторинга и контроля через закрепление супервайзеров по каждому финансируемому объекту.

В отчетном периоде Фонд недвижимости заключил договоры по финансированию 19 объектов не-

завершенного строительства на общую сумму 78,5 млрд. тенге. Реализация данных договоров позволит решить проблемы 3 123 дольщиков, а также будет приобретено Фондом недвижимости для последующей реализации населению свыше 8 тыс. квартир. Из них уже в 2009 году завершено строительство 3 жилых комплексов – ЖК «Ақжайық», ЖК «Аль-арқа» и первая очередь ЖК «Замечательный».

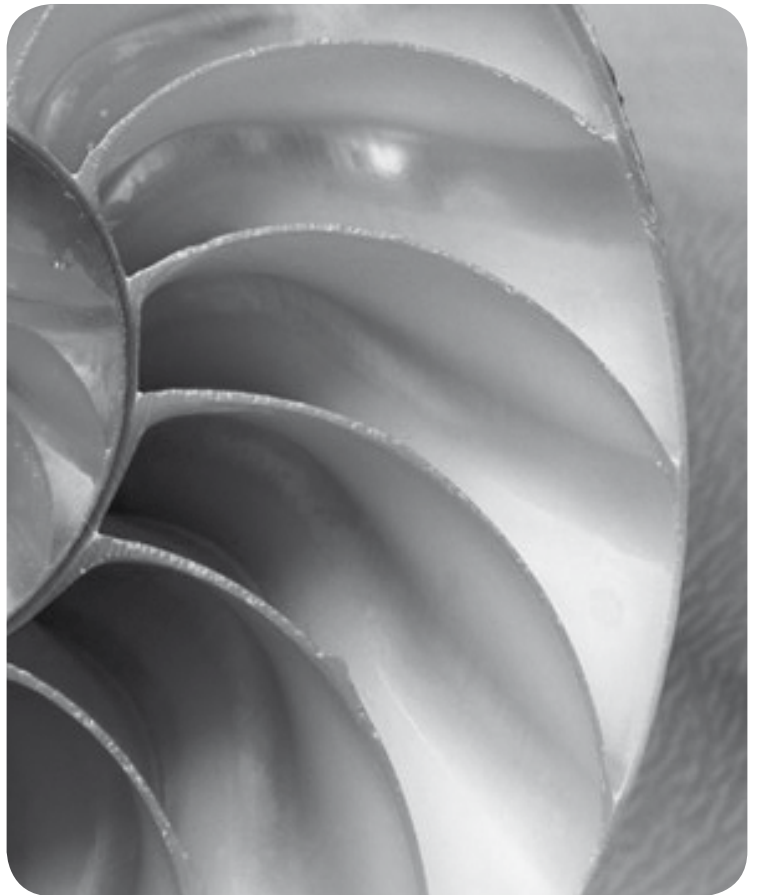
Также Фондом недвижимости проводилась работа по разработке механизмов реализации выкупленных жилых и нежилых (коммерческих) помещений, по совершенствованию законодательства в области жилищных отношений с учетом внедрения института аренды и аренды с выкупом.

Мы уделяем особое внимание развитию партнерских отношений с казахстанскими производителями товаров, работ и услуг. В структуре Фонда недвижимости был создан Технический совет с участием представителей НДП «Нур Отан», акиматов, союза предпринимателей «Атамекен» и Ассоциации застройщиков Казахстана, которые вырабатывают рекомендации по вопросам в сфере строительства и использования строительных материалов на объектах, финансируемых Фондом недвижимости.

Благодаря реализации мер по снижению себестоимости объектов строительства, контролю качества строительства, внедрению новых стандартов жилья, а также внедрению механизмов аренды с выкупом и аренды жилых помещений, Фонд недвижимости будет способствовать повышению условий доступности жилья широким слоям населения.

Выражаю искреннюю признательность Акционеру за оказанное доверие и поддержку, партнерам – за сотрудничество, а коллективу Фонда недвижимости желаю быть упорными в достижении поставленных целей.





«САМУРЫҚ-ҚАЗЫНА»
ЖЫЛЖЫМАЙТЫН МҮЛІК ҚОРЫ»
АҚ ТУРАЛЫ АҚПАРАТ
ОБ АО «ФОНД НЕДВИЖИМОСТИ
«САМУК-ҚАЗЫНА»

ҚҰРЫЛУ ТАРИХЫ ЖӘНЕ АКЦИОНЕРЛЕР

«Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» Акционерлік қоғамы (бұдан әрі – Жылжымайтын мүлік қоры) Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2009 жылғы 6 наурыздағы № 265 «Жылжымайтын мүлік нарығындағы проблемаларды шешудің кейбір шаралары туралы» қаулысының негізінде құрылды. Жылжымайтын мүлік қоры 2009 жылғы 19 наурызда Қазақстан Республикасы Әділет министрлігінің тіркеу органдарында тіркелді.

Жылжымайтын мүлік қоры Қазақстан Республикасы Үкіметінің, Қазақстан Республикасы Ұлттық Банкінің және Қазақстан Республикасының Қаржы нарығын және қаржылық ұйымдарды реттеу және қадағалау агенттігінің 2009-2010 жылдарға арналған экономикалық және қаржылық жүйені тұрақтандыру жөніндегі бірлесіп әрекет ету жоспарын (бұдан әрі – Бірлесіп әрекет ету жоспары) жүзеге асыру шаралары шеңберінде құрылыс нысандарындағы тұрғын және тұрғын емес үй-жайларды сатып алу, жалгерлік тұрғын үй нарығын дамыту жолымен тұрғындарды тұрғын үй қолжетімділігімен қамтамасыз ету мақсатында құрылды.

Жылжымайтын мүлік қорының дара акционері «Самұрық-Қазына» әл-ауқат қоры» акционерлік қоғамы (бұдан әрі – «Самұрық-Қазына» АҚ) болып табылады. «Самұрық-Қазына» АҚ 400 еншілес және тәуелді ұйымды және оларға қосылған заңды тұлғаларды, олардың ішіндегі ең ірілері - «ҚазМұнайГаз» АҚ, «Қазақстан темір жолы» АҚ (теміржол), «Қазақтелеком» АҚ, «KEGOC» АҚ (электр желілерін басқару жөніндегі ұлттық оператор), «Қазатомпром» АҚ, «Эйр Астана» АҚ (ұлттық

әуетасымалдаушы), сонымен қатар даму институттарын біріктіреді. 2009 жылдың 1 қаңтарындағы мәліметтер бойынша «Самұрық-Қазына» АҚ топтастырылған активтері 3,98 трлн. теңгені (АҚШ 33,1 млрд. доллары) құрады.

Жылжымайтын мүлік қоры 2009 жылғы 19 наурызда Қазақстан Республикасы Әділет министрлігінің органдарында тіркелді.

Қордың құнды қағаздарын ұстаушылардың тізілімін жүргізуді құрылған сәттен бастап, 08.04.2005 ж. берілген №0406200360 лицензия негізінде әрекет етуші «Бірінші тәуелсіз тіркеуші» АҚ жүзеге асырды. Осы жылдық есепті дайындау кезінде тіркеуші ауысты. Қоғамның құнды қағаздарының жаңа тіркеушісі болып қызметін 10.03.2005 ж. берілген № 0406200345 лицензия негізінде жүзеге асырушы «Құнды қағаздарды тіркеу жүйесі» АҚ сайланды.

«САМҰРЫҚ-ҚАЗЫНА» АҚ БАСТЫ СТРАТЕГИЯЛЫҚ БАҒЫТТАРЫ:

- 1 ҰЛТТЫҚ ЭКОНОМИКАНЫ ӘРТАРАПТАНДЫРУҒА ЖӘНЕ ЖЕТІЛДІРУГЕ ЫҚПАЛ ЕТУ;
- 2 КОМПАНИЯНЫҢ ҰЗАҚ МЕРЗІМДІ ҚҰНЫН КӨТЕРУ;
- 3 БАНК ЖӘНЕ ҚАРЖЫ СЕКТОРЛАРЫН ТҰРАҚТАНДЫРУДЫҢ МЕМЛЕКЕТТІК БАҒДАРЛАМАЛАРЫ ОПЕРАТОРЫНЫҢ РӨЛІН ЖҮЗЕГЕ АСЫРУ.

ИСТОРИЯ СОЗДАНИЯ И АКЦИОНЕРЫ

Акционерное общество «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына» (далее – Фонд недвижимости) создано в соответствии с постановлением Правительства Республики Казахстан от 6 марта 2009 года № 265 «О некоторых мерах по решению проблем на рынке недвижимости».

Фонд недвижимости создан в рамках реализации Плана совместных действий Правительства Республики Казахстан, Национального Банка Республики Казахстан и Агентства Республики Казахстан по регулированию и надзору финансового рынка и финансовых организаций по стабилизации экономики и финансовой системы на 2009–2010 годы (далее – План совместных действий) в целях стабилизации рынка недвижимости путем приобретения жилых и нежилых помещений в объектах строительства и

обеспечения доступности жилья для населения путем развития рынка арендного жилья.

Единственным акционером Фонда недвижимости является акционерное общество «Фонд национального благосостояния «Самрук-Қазына» (далее – АО «Самрук-Қазына»). АО «Самрук-Қазына» объединяет свыше 400 дочерних и зависимых организаций и аффилированных с ними юридических лиц, наиболее крупные из которых – АО «НК «КазМунайГаз», АО «НК «Қазақстан темір жолы», АО «Қазақтелеком», АО «KEGOC», АО «НАК «Казатомпром», АО «Эйр Астана», а также институты развития. По данным на 1 января 2009 года, консолидированные активы АО «Самрук-Қазына» составили 3,98 трлн. тенге.

Деятельность Фонда недвижимости в 2009 году осуществлялась в рамках указанного третьего стратегического направления Единственного акционера.

Фонд недвижимости зарегистрирован в органах Министерства юстиции Республики Казахстан 19 марта 2009 года.

Ведение реестра держателей ценных бумаг Фонда с момента основания осуществлялось АО «Первый независимый регистратор», действующим на основании лицензии № 0406200360 от 08.04.2005 г. В период разработки данного годового отчета была произведена перемена регистратора. Новым регистратором ценных бумаг Общества было выбрано АО «Регистраторская система ценных бумаг», осуществляющее деятельность на основании лицензии № 0406200345 от 10.03.2005 г.

ОСНОВНЫМИ СТРАТЕГИЧЕСКИМИ НАПРАВЛЕНИЯМИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ АО «САМРУК-ҚАЗЫНА» ЯВЛЯЮТСЯ:

- 1 СОДЕЙСТВИЕ ДИВЕРСИФИКАЦИИ И МОДЕРНИЗАЦИИ НАЦИОНАЛЬНОЙ ЭКОНОМИКИ;
- 2 ПОВЫШЕНИЕ ДОЛГОСРОЧНОЙ СТОИМОСТИ КОМПАНИЙ;
- 3 ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ РОЛИ ОПЕРАТОРА ГОСУДАРСТВЕННЫХ ПРОГРАММ СТАБИЛИЗАЦИИ БАНКОВСКОГО И ФИНАНСОВОГО СЕКТОРОВ.

ҚЫЗМЕТ МИССИЯСЫ МЕН БАҒЫТТАРЫ

Жылжымайтын мүлік қорының миссиясы – жаңа активтер шығару және жалгерлік тұрғын үй нарығын дамыту арқылы халықты тұрғын үйге қол жетімдік жағдайымен қамтамасыз ету.

Жылжымайтын мүлік қорының басты стратегиялық мақсаттары:

- 1** мемлекетке жылжымайтын мүлік нарығын тұрақтандыруда ықпалдасу,
- 2** жалгерлік жылжымайтын мүлік нарығын дамыту,
- 3** компанияның ұзақ мерзімді құнын арттыру

Қысқа мерзімдік кезең - Бірлесіп әрекет ету жоспарын жүзеге асыру кезеңінде Жылжымайтын мүлік қорының негізгі басымдығы жылжымайтын мүлік нарығын тұрақтандыру болып табылады. Бұл кезеңде төмендегі мәселелер шешілуі тиіс:

- Бірлесіп әрекет ету жоспары шеңберіндегі шараларды жүзеге асыру үшін Жылжымайтын мүлік қорына Дара акционермен бөлінген Ұлттық қор қаржысын тиімді пайдалану,
- аяқталмаған құрылыс нысандары үлескерлерінің проблемаларын шешу арқылы әлеуметтік шиеленісті төмендету,
- қалыптасқан жылжымайтын мүлік пулын жүзеге асыру механизмдерін енгізу (жалға беру, сатып алумен жалға беру),
- корпоративтік басқарудың тиімді жүйесін енгізу.

Орта- және ұзақ мерзімді кезеңде Жылжымайтын мүлік қоры жалгерлік жылжымайтын мүлік нарығын дамытуға, активтердің ұзақ мерзімді құнын арттыруға бағытталады. Жылжымайтын мүлік қорының қызметі төмендегі мәселелерді шешуге шоғырландырылады:

- жылжымайтын мүлікті ұзақ мерзімді жалға беру механизмінің тартымдылығын арттыру (бәсекеге қабілетті баға қалыптастыру, жалгерлік тұрғын үйінің сапасын арттыру, жалгерлік қатынастарының тазалығы үшін қажетті құқықтық негіздер жасау),

- жалгерлік жылжымайтын мүлік нарығын дамыту үшін қаржыландыруды тарту және жылжымайтын мүлік пулын жасау,
- Қазақстан Республикасы аймақтарын дамытудың келешегін ескере отырып, аймақтық әртараптандыру,
- инвестициялардың нарықтық қайтарылымына қол жеткізу,
- шығындарды оңтайландыру және жылжымайтын мүлік пулын басқару құнын төмендету,
- активтердің оңтайлы құрылымын қалыптастыру.

БҰЛ КЕЗЕҢНІҢ ЖАЛПЫ МӘСЕЛЕЛЕРІ:

- тұрғын үй құрылысына инвестицияларды өсіру,
- елдің тұрғын үй қорын жақсарту, тұрғын үйдің заманауи стандарттарын енгізу,
- отандық жұмыс, тауар және қызметтер өндірушілерін қолдау.



МИССИЯ И СТРАТЕГИЧЕСКИЕ ЦЕЛИ

Миссия Фонда недвижимости – обеспечение условий доступности жилья населению путем создания новых активов и развития рынка арендного жилья. Основными стратегическими целями Фонда недвижимости являются:

- 1** содействие государству в стабилизации рынка недвижимости;
- 2** развитие рынка арендной недвижимости;
- 3** повышение долгосрочной стоимости компании.

В краткосрочном периоде – на этапе реализации Плана совместных действий основным приоритетом деятельности Фонда недвижимости будет стабилизация рынка недвижимости. На данном этапе должны быть решены следующие задачи:

- эффективное использование средств Национального фонда, предоставленных Единственным акционером

Фонду недвижимости для реализации мер в рамках Плана совместных действий;

- снижение социальной напряженности путем решения проблем дольщиков незавершенных объектов строительства;
- внедрение механизмов реализации созданного пула недвижимости (аренда, аренда с выкупом);
- внедрение эффективной системы корпоративного управления.

В средне- и долгосрочном периоде Фонд недвижимости будет нацелен на развитие рынка арендной недвижимости, повышение долгосрочной стоимости активов. Деятельность Фонда недвижимости будет сконцентрирована на решении следующих задач:

- повышение привлекательности механизма долгосрочной аренды недвижимости (конкурентоспособное ценообразование, улучшение качества арендного жилья, создание необходимых правовых основ для придания прозрачности арендным отношениям);
- инвестирование в строительство жилья для развития рынка арендной недвижимости;
 - региональная диверсификация с учетом перспектив развития регионов Республики Казахстан;
 - оптимизация затрат и снижение стоимости управления пулом недвижимости.

ОБЩИМИ ЗАДАЧАМИ ЭТАПОВ ЯВЛЯЮТСЯ:

- рост инвестиций в жилищное строительство;
- улучшение жилищного фонда страны, внедрение современных стандартов жилья;
- поддержка отечественных производителей работ, товаров и услуг.





КОРПОРАТИВТІК БАСҚАРУ
КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

КОРПОРАТИВТІК БАСҚАРУ ЖҮЙЕСІ

Жылжымайтын мүлік қоры корпоративтік басқаруды Қор қызметінің тиімділігін арттырудың, оның абыройын күшейтудің және капитал тарту шығындарын азайтудың құралы ретінде қарастырады. Корпоративтік басқарудың негізінде заң үстемдігі қағидасы жатыр.

Қоғамның жоғарғы органы – Дара акционер – «Самұрық-Қазына» ұлттық әл-ауқат қоры» АҚ болып табылады. Дара акционер Қоғамның қызметіне қатысты барлық мәселелер бойынша шешім қабылдауға өкілетті. Оның міндеті мен қызметі Қазақстан Республикасының заңнамаларымен, сондай-ақ Жарғы ережелерімен және Дара акционердің ішкі құжаттарымен белгіленген.

Директорлар кеңесі Қоғамға жалпы басшылық жасайды, сонымен қатар, Дара акционердің ерекше құзыретіне жататын мәселелерден басқа, атқарушы орган қызметіне бақылау жасайды. Директорлар кеңесі Дара акционердің алдында толығымен есеп береді және оның алдында өз міндеттемелерінің орындалуы үшін жауапты.

Директорлар кеңесі Директорлар кеңесінің 6 мүшесінен (Директорлар кеңесінің төрағасымен қоса) тұрады, оның ішінде 2 мүше тәуелсіз директор болып табылады. Директорлар кеңесі қызметін тиімді орындауға ықпал ету мақсатында 2010 ж. Аудит комитетін, Тағайындаулар мен сыйақылар жөніндегі комитет құру жоспарланған.

2009 ж. Директорлар кеңесінің 17 мәжілісі өткізілді, оның ішінде 4 мәжіліс ашық түрде және 13 сырттай дауыс беру жолымен жүргізілді. Директорлар кеңесі барлығы 78 шешім қабылдады, оның ішінде:

- Қордың ішкі қызметін реттейтін құжаттарды бекіту (40 мәселе шамасында);
- Қордың аяқталмаған құрылыс нысандарының құрылысына қатысуын қолдау (негізгі қызмет бойынша 16 мәселе шамасында);
- кадрлық мәселелер (14 мәселе).

Қоғамкомпаниясыныңағымдағықызметіне,мақсаттарын, стратегиясы мен саясатын жүзеге асыруға басшылық етуді басқа органдардың және Қоғам қызметінің лауа-

зымды тұлғаларының құзыретіне жатпайтын мәселелер бойынша шешімдер қабылдайтын атқарушы орган – Басқарма жүзеге асырады.

Қоғамның ағымдағы қызметін жүзеге асыруға жәрдемдесу үшін 2009 ж. Қоғам Басқармасының жанынан алқалық органдар – Бюджеттік комитет, Инвестициялық комитет және Техникалық комитет құрылды.

Бюджеттік комитет Қоғамның Қоғам Басқармасы жанындағы үнемі әрекет ететін консультативтік-кеңесші органы болып табылады. Комитет қызметінің мақсаты Дамыту жоспарын өз уақытында және сапалы дайындауды, тиісті қаржылық жылға Қоғам бюджетін жоспарлауды және оларды түзету мен орындау бойынша ұсыныстарды өңдеуді, сонымен қатар Қоғам өкілдерінің еншілес ұйымдардың басқару органдарында бекітуге ұсынылған Дамыту жоспары мен бюджеттер бойынша бірыңғай көзқарасын қалыптастыруды қамтамасыз ету болып табылады.

Инвестициялық комитет Қоғамның Қоғам Басқармасы жанындағы үнемі әрекет ететін консультативтік-кеңесші органы болып табылады. Комитет қызметінің мақсаты ішкі инвестициялық саясатты жүзеге асыру болып табылады.

Техникалық кеңес Қордың басқару органдары мен құрылымдық бөлімшелерінің жүйесіне енбейтін алқалық консультативтік-кеңесші орган болып табылады. Техникалық кеңес қызметінің мәні мен мақсаты құрылыс және құрылыс материалдарымен, жабдықтарымен қамтамасыз ету саласында техникалық мәселелер бойынша ұсыныстар дайындау, сондай-ақ Қормен қаржыландырылатын нысандардың құрылысымен байланысты инжинирингтік және басқа қызметтер көрсететін ұйымдардың тізімін бекіту болып табылады.

Қоғамның қаржылық-шаруашылық қызметіне бақылау жүргізу үшін, ішкі бақылау саласындағы бағалау, тәуекелдерді басқару, корпоративті басқару саласында құжаттардың орындалуын және Қоғам қызметін жетілдіру мақсатында кеңес беруді бақылауды жүзеге асыру үшін Ішкі аудит қызметі құрылды. Ішкі аудит қызметі тікелей Директорлар кеңесіне бағынады. Ішкі аудит қызметінің қызметкерлері Директорлар кеңесі мен Басқарма құрамына сайлана алмайды.

СИСТЕМА КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ

Фонд недвижимости рассматривает корпоративное управление как инструмент повышения эффективности деятельности Фонда, укрепления его репутации и снижения затрат на привлечение им капитала.

Высшим органом Общества является Единственный акционер – АО «Фонд национального благосостояния «Самрук-Қазына». Единственный акционер уполномочен принимать решения по всем вопросам, касающимся деятельности Общества. Его функции и деятельность определены законодательством Республики Казахстан, а также положениями устава и внутренними документами Единственного акционера.

Совет директоров осуществляет общее руководство деятельностью Общества, а также контроль над деятельностью исполнительного органа, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции Единственного акционера. Совет директоров полностью подотчетен Единственному акционеру и несет перед ним ответственность за выполнение своих обязанностей.

Совет директоров состоит из 6 членов (включая председателя Совета директоров), в том числе двух независимых директоров. В целях содействия эффективному выполнению функций Совета директоров в 2010 г. планируется создание Комитета по аудиту, Комитета по назначениям и вознаграждениям.

В 2009 г. было проведено 17 заседаний Совета директоров, из них 4 заседания в очной форме и 13 – путем заочного голосования. Всего Советом директоров было принято 78 решений, в том числе:

- утверждение документов, регламентирующих внутреннюю деятельность Фонда (40 вопросов);
- одобрение участия Фонда в строительстве незавершенных объектов строительства (16 вопросов по основной деятельности);
- кадровые вопросы (14 вопросов).

Руководство текущей деятельностью, реализацией целей, стратегий и политики компании Общества осуществляет исполнительный орган – Правление, которое при-

нимает решения по вопросам деятельности Общества, не отнесенным к компетенции других органов и должностных лиц Общества.

Для содействия осуществлению текущей деятельности Общества в 2009 г. созданы коллегиальные органы при Правлении Общества – Бюджетный комитет, Инвестиционный комитет, Технический совет.

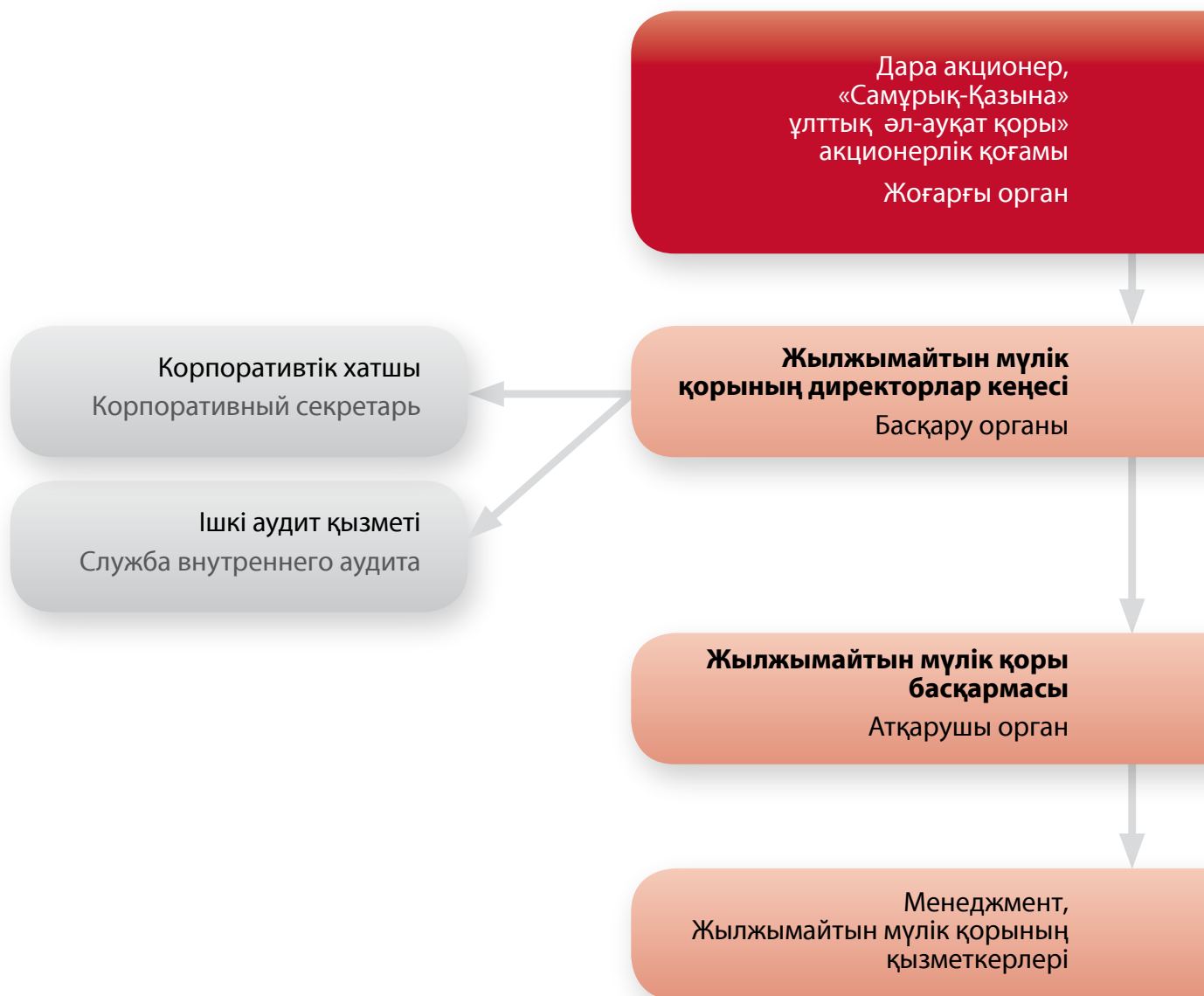
Бюджетный комитет является постоянно действующим консультативно-совещательным органом Общества при Правлении Общества. Целью деятельности комитета является обеспечение своевременной и качественной разработки Плана развития и бюджета Общества на соответствующий финансовый год, выработка предложений по их корректировке и исполнению, а также выработка единой позиции представителей Общества в органах управления дочерних организаций по выносимым на утверждение планам развития и бюджетам.

Инвестиционный комитет является постоянно действующим консультативно-совещательным органом при Правлении Общества. Целью деятельности комитета является реализация внутренней инвестиционной политики.

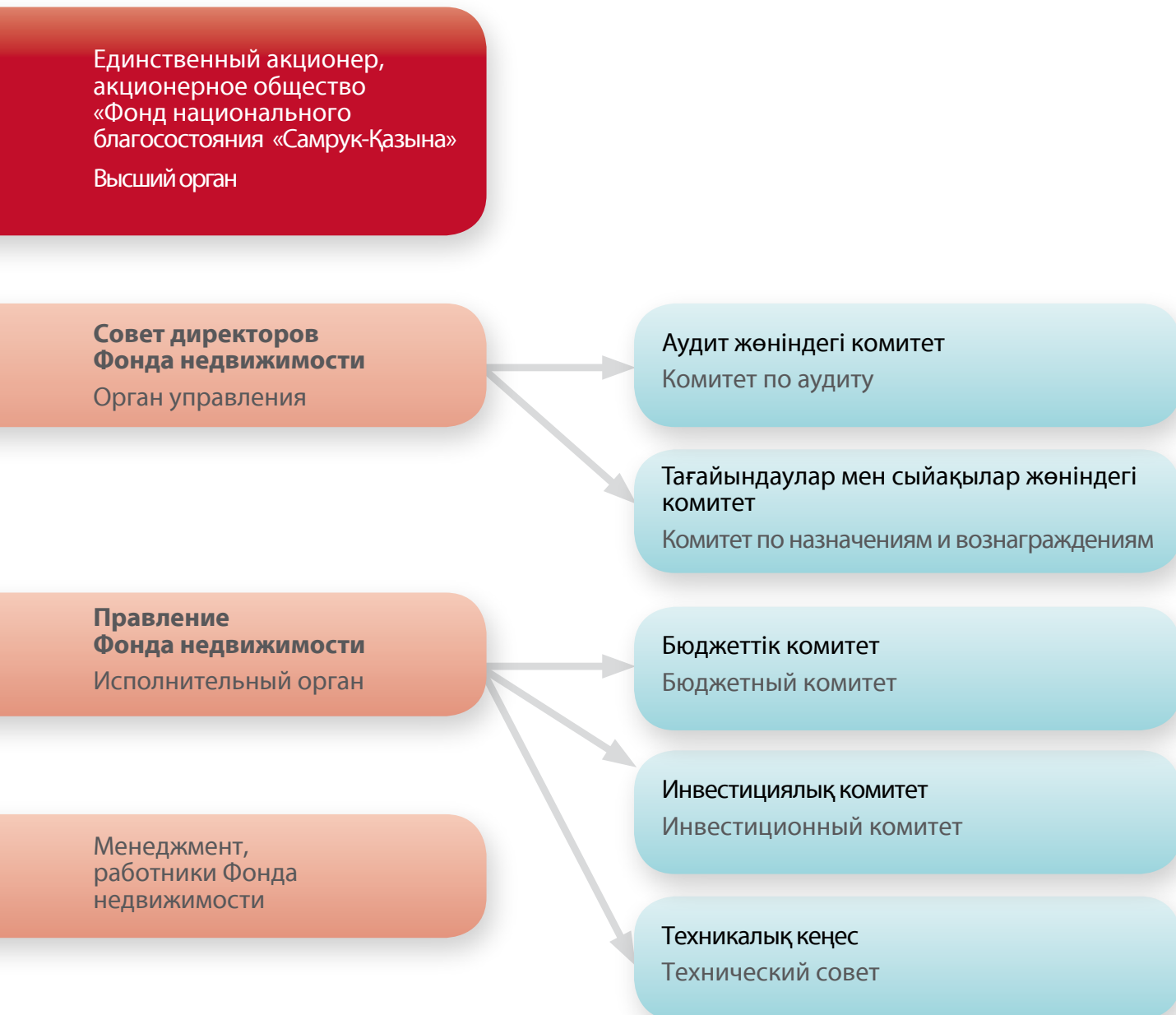
Технический совет является коллегиальным консультативно-совещательным органом, не входящим в систему органов управления и структурных подразделений Фонда. Предметом и целью деятельности Технического совета является выработка рекомендаций по техническим вопросам в сфере строительства и обеспечения строительными материалами и оборудованием, а также утверждение перечня организаций, оказывающих инжиниринговые и другие услуги, связанные со строительством объектов, финансируемых Фондом.

Для осуществления контроля над финансово-хозяйственной деятельностью, оценки в области внутреннего контроля, управления рисками, исполнения документов в области корпоративного управления и консультирования в целях совершенствования деятельности Общества создана Служба внутреннего аудита. Служба внутреннего аудита непосредственно подчиняется Совету директоров. Работники Службы внутреннего аудита не могут быть избраны в состав Совета директоров и Правления.

КОРПОРАТИВТІК БАСҚАРУ ҚҰРЫЛЫМЫ



СТРУКТУРА КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ



АҚПАРАТТЫ АШУ

Жылжымайтын мүлік қоры www.kazproperty.kz корпоративтік веб сайтында және бұқаралық ақпарат құралдарында өз қызметі туралы ақпаратты шынайы ашып көрсету арқылы ашықтық пен тазалық қағидаларын ұстанады. Қоғамның корпоративтік веб-сайтында Қазақстан Республикасы заңнамаларына,

сондай-ақ Қоғамның ішкі құжаттарына сәйкес Қоғам туралы ақпарат ұсынылған және үнемі жаңартылып отырылады.

Сыртқы аудит шетелдік және қазақстандық аудиторлық компаниялар арасынан конкурстық жолмен іріктеп алынған «үлкен төрттіктің» компания-өкілі Ernst & Young LLP-мен жүзеге асырылады.

ХАЛЫҚАРАЛЫҚ ҮНТЫМАҚТАСТЫҚ

Қоғам құрылыста және жылжымайтын мүлік нарығын дамытуда ең үздік практика мен халықаралық озық тәжірибелерді пайдалануға тырысады. Жылжымайтын мүлік қоры құрылыс саласындағы жоғары технологиялар саласының әлемдік көшбасшыларымен, сонымен қатар жылжымайтын мүліктің халықаралық инвестициялық қорларымен бірлесе әрекет етеді. Жылжымайтын мүлік қорының серіктестері Изумрудный Квартал, ARUP – виторажды жүйелерін жеткізу, Pilkington – жылусақтағыш шыныларды жеткізу, Siemens – «ақылды үй» жүйесін

жасау, LG Electronics - лифтер мен «ақылды үй» жүйесі үшін жабдықтарды жеткізу, Danfoss - жылу орындар үшін жабдықтар, Viessman компаниясы - жылу сораптарды енгізу жобасын жетілдіру және шығындарын бақылайтын AECOM SAVANT компаниясы болып табылады. Үнтымақтастық және тәжірибе алмасу шеңберінде Жылжымайтын мүлік қоры малазиялық Amanah Raya REIT жылжымайтын мүлік инвестициялық қорымен өзара әрекет етеді, халықаралық конференцияларға қатысады.

2009 ЖЫЛҒЫ БАСТЫ КОРПОРАТИВТІ ОҚИҒАЛАР

- | | |
|--------------------------|---|
| 17 наурыз 2009 | Жылжымайтын мүлік қорының Дара акционерінің мына мәселелер бойынша шешімі: <ul style="list-style-type: none"> - Қоғамның Директорлар кеңесі мүшелерін сайлау, - Қоғам Басқармасы Төрағасын тағайындау, - Қоғам Басқармасы Төрағасының екі орынбасарын ұсыну. |
| 19 наурыз 2009 | №96898-1910-АО нөмірімен Алматы қ. Заңды тұлғаны тіркеу (Жарғыны тіркеу, СТН, статистикалық картаны алу). |
| 23 сәуір 2009 | «Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» АҚ жылжымайтын мүлікті сатып алу Ережесін Дара акционер Басқармасының бекітуі. |
| 8 мамыр 2009 | Қоғамның Директорлар кеңесінің «Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» АҚ аяқталған және аяқталмаған тұрғын үй нысандарын (үй-жайларды) сатып алуға берілген өтініштерді қабылдау және қарау тәртібін бекітуі. |
| 8 мамыр 2009 | «Базис-А» корпорациясының еншілес компанияларымен алғашқы үлестік қатысу шарттарын жасау. |
| 30 қараша 2009 | Қоғамның Директорлар кеңесінің «Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» АҚ-мен сатып алынатын нысандардың (үй-жайлардың) сапалық сипаттамасына қойылатын талаптарын бекітуі. |
| 10 желтоқсан 2009 | Қоғамның Директорлар кеңесінің «Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» АҚ тұрғын үй және коммерциялық (тұрғын емес) үй-жайларды сату Ережесін бекітуі. |

РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ

Фонд недвижимости соблюдает принципы открытости и прозрачности через объективное раскрытие информации о деятельности на корпоративном веб-сайте **www.kazproperty.kz** и средствах массовой информации. На корпоративном веб-сайте Общества представлена и регулярно обновляется информация об

Обществе в соответствии с законодательством Республики Казахстан, внутренними документами Общества.

Внешний аудит осуществляется компанией-представителем «большой четверки» Ernst & Young LLP, отобранной в конкурсном порядке из числа зарубежных и казахстанских аудиторских компаний.

МЕЖДУНАРОДНОЕ СОТРУДНИЧЕСТВО

Общество стремится использовать наилучшую практику и передовой международный опыт в строительстве и развитии рынка недвижимости. Фонд недвижимости сотрудничает с мировыми лидерами в сфере высоких технологий в области строительства, а также с международными инвестиционными фондами недвижимости. Партнерами Фонда недвижимости являются компания AECOM SAVANT (техническое сопровождение и контроль затрат проекта «Изумрудный Квартал»), ARUP (поставка витражных систем), Pilkington (поставка энергосбере-

гающих стекол), Siemens (разработка системы «умный дом»), LG Electronics (поставка лифтового оборудования и системы «умный дом»), а также компании Danfoss (оборудование для тепловых пунктов) и Viessman (разработка проекта по внедрению тепловых насосов). В рамках сотрудничества и обмена опытом Фонд недвижимости взаимодействует с малайзийским инвестиционным фондом недвижимости AmanahRaya REIT, участвует в международных отраслевых конференциях.


ОСНОВНЫЕ КОРПОРАТИВНЫЕ СОБЫТИЯ В 2009 ГОДУ

17 марта 2009	Решение Единственного акционера Фонда недвижимости по вопросам: <ul style="list-style-type: none"> - избрания членов Совета директоров Общества; - назначения Председателя Правления Общества; - рекомендации двух заместителей Председателя Правления Общества.
19 марта 2009	Регистрация юридического лица за номером № 96898-1910-АО в г. Алматы (регистрация устава, получение РНН, статистической карты).
23 апреля 2009	Утверждение «Правил закупа недвижимости» АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына» Правлением Единственного акционера Общества.
8 мая 2009	Утверждение Советом директоров Общества «Порядка принятия и рассмотрения заявок на закуп жилых объектов (помещений) завершенного и незавершенного строительства» АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына».
8 мая 2009	Заключение первых договоров долевого участия с дочерними компаниями корпорации «Базис-А».
30 ноября 2009	Утверждение Советом директоров Общества «Требований к качественным характеристикам объектов (помещений)», приобретаемых АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына».
10 декабря 2009	Утверждение Советом директоров Общества «Правил реализации жилых и коммерческих (нежилых) помещений» АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына».

2009 ЖЫЛҒЫ БАСТЫ ҚЫЗМЕТ КӨРСЕТКІШТЕРІ

2 009 жылы Жылжымайтын мүлік қоры жалпы сомасы 78,5 млрд. теңгеге* аяқталмаған құрылыстың 19 нысанын қаржыландыруға шарт жасасты. 34,2 млрд. теңгеге нысандарды қаржыландыру жүзеге асырылды.

Бұл шарттардың шеңберінде:

-  - **2 710 үлескердің** проблемасы шешілетін болады;
- Барлығы **0,9 млн. ш. м** пайдалануға беріледі, оның 0,7 млн. ш. м тұрғын үй алаңы (8 402 пәтер), 0,2 млн. ш. м – коммерциялық;
- Қор меншігіне жалпы алаңы 390 мың ш. м **4 726 пәтер** (оның ішінде 2286 пәтер, немесе 172 мың ш. м - опцион бойынша), коммерциялық үй-жайлар - 204 мың ш. м (40 мың ш. м. опцион бойынша), 1 551 көлік орыны ауысады.

2009 жылы 2 нысанның («Ақжайық» ТК, «Эл-арқа» ТК) және 1 кезектің («Замечательный» ТК, 1 кезек) құрылыстық-монтаждау жұмыстары аяқталды.

2009 жылы 23 ірі құрылыс материалдары және жабдықтарын өндірушілермен алдағы мақсаттар мен өзара ынтымақтастық туралы 24 меморандумға қол қойылды. Қормен қаржыландырылған, құрылыс салушылармен қол қойылған меморандумдар шеңберінде материалдар мен жабдықтар жеткізуге 79 шарт жасалды. Құрылыс салушылардың сатып алуының жалпы көлеміндегі қазақстандық үлес 71% құрады.

2009 жылдың 18 тамызында Дара акционер мен Қордың арасында құрылыс нысандарын аяқтау үшін жалпы сомасы 225 млрд. теңгеге №10/ФН несиелік шарт жасалды. Жалпы Жылжымайтын мүлік Қорымен 34,2 млрд. теңгеге несиелік қаржы игерілген.

2009 жылғы 31 желтоқсандағы жағдай бойынша

Жылжымайтын мүлік қорының активтері

— **49755 млн. теңге**

Жылжымайтын мүлік қорының міндеттемелері

— **23879 млн. теңге**

Жарғы капиталы

— **15000 млн. теңге**

Қосымша төленген капитал

— **10862 млн. теңге**

Бөлінбеген пайда

— **14 млн. теңге**

* Деректер 2009 ж. соңында бұзылу процесінде болған үлестік қатысудың 3 шартын есепке алмай келтірілген. Осы есепті жазу кезінде 2010 ж. қаңтарда 2009 ж. жалпы сомасы 14,5 млрд. теңгеге жасалған үлестік қатысудың 3 жобасы бойынша шарттар бұзылды:

1) «Лазурный Квартал» ТК, 2) «Сармат» ТК, 3) «Премьера» ТК.

«Лазурный Квартал» ТК және «Сармат» ТК жобалары бойынша құрылыс салушымен құрылыс салушыны бұдан әрі несиелендіру үшін «Самұқ-Қазына» ҰӘҚ» АҚ мақсаттық депозиттерін ЕДБ-ге орналастыру арқылы қаржыландырудың балама сызбасына қатысу туралы шешім қабылданды.

«Премьера» ТК жобасы бойынша шарт нысан құрылысын аяқтауға смета құрастыру әдістемесінде анықталған кемшіліктер үшін 2009 жылғы 20 қазандағы «Мемсараптама» РМК қорытындысының негізінде бұзылды.

Аталған шарттардың бұзылуы нәтижесінде Қор портфелінен 78 мың. ш. м. тұрғын үй (1 148 пәтер) және 29,5 мың. ш. м. коммерциялық жылжымайтын мүлік шығарылды.

КЛЮЧЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЗА 2009 ГОД

Фондом недвижимости в 2009 г. заключены договоры на финансирование 19 объектов незавершенного строительства на общую сумму 78,5 млрд. тенге*. Финансирование объектов осуществлено на 34,2 млрд. тенге.

В рамках данных договоров:

- будут решены проблемы **2 710 дольщиков**;
- всего будет введено в эксплуатацию **0,9 млн. кв. м**, из которых 0,7 млн. кв. м жилой площади (8 402 квартиры), 0,2 млн. кв. м – коммерческой;
- в собственность Фонда перейдут **4 726 квартир** общей площадью 390 тыс. кв. м (из них 2 286 квартир, или 172 тыс. кв. м по опциону), коммерческих помещений – 204 тыс. кв. м (40 тыс. кв. м по опциону), 1 551 машиноместо.

В 2009 году были завершены строительно-монтажные работы на двух объектах (ЖК «Акжайык», ЖК «Аль-арка» и первой очереди (ЖК «Замечательный», очередь 1).

В 2009 году подписано 24 меморандума о намерениях и взаимном сотрудничестве с 23 крупными производителями строительных материалов и оборудования. В рамках подписанных меморандумов застройщиками, финансируемыми Фондом, заключены 79 договоров на поставку материалов и оборудования. Доля казахстанского содержания в общем объеме закупок застройщиков составила 71%.

18 августа 2009 года между Единственным акционером и Фондом заключен кредитный договор № 10/ФН на общую сумму 225 млрд. тенге для финансирования завершения объектов строительства. В 2009 г. Фондом недвижимости освоено кредитных средств на 34,2 млрд. тенге.

По состоянию на 31 декабря 2009 года

Активы Фонда недвижимости

— 49 755 млн. тенге

Обязательства Фонда недвижимости

— 23 879 млн. тенге

Уставный капитал

— 15 000 млн. тенге

Дополнительно оплаченный капитал

— 10 862 млн. тенге

Нераспределенная прибыль

— 14 млн. тенге

* Данные приведены без учета 3 договоров долевого участия, которые в конце 2009 г. были в процессе расторжения. Во время написания настоящего отчета в январе 2010 г. по 3 проектам были расторгнуты договоры долевого участия, которые были заключены в 2009 г. на общую сумму 14,5 млрд. тенге:

1) ЖК «Лазурный квартал», 2) ЖК «Сармат», 3) ЖК «Премьера».

По проектам ЖК «Лазурный квартал» и ЖК «Сармат» застройщиком было принято решение участвовать в альтернативной схеме финансирования через размещение АО «ФНБ «Самрук-Қазына» целевых депозитов в БВУ для последующего кредитования застройщика.

По проекту ЖК «Премьера» договор был расторгнут вследствие отзыва заключения РГП «Госэкспертиза» 20 октября 2009 г. из-за обнаруженных нарушений в методике составления сметы на завершение строительства объекта.

В результате расторжения данных договоров из портфеля Фонда было выведено 78 тыс. кв. м жилой (1 148 квартир) и 29,5 тыс. кв. м коммерческой

ҚҰРЫЛЫС НЫСАНДАРЫН АЯҚТАУДЫ ИНВЕСТИЦИЯЛАУ

«Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» АҚ қызметінің негізгі бағыты мыналар:

1) Аяқталған немесе салынып жатқан тұрғын үй құрылысының нысандарындағы тұрғын үй және тұрғын емес үй-жайларды сатып алу;

2) Аталған мүлікті тиімді басқаруды қамтамасыз ету.

Инвестициялық процесті регламенттеу және тиімділігін арттыру мақсатында Жылжымайтын мүлік қоры 2009 ж. мынадай негізгі құжаттарды дайындады:

- Бір шаршы метр үй-жайдың сатылу құнын анықтауда қолданылатын түзету коэффициентін есептеу әдісі;
- Жылжымайтын мүлікті сатып алу тәртібі;
- Өтініштерді (Құрылыс салушылардан) қабылдау және қарау тәртібі;
- Тұрғын үй және тұрғын емес (коммерциялық) үй-жайлардың жалгерлік төлемі және сатып алу сомасын есептеу әдісі;
- Тұрғын үй және коммерциялық (тұрғын емес) үй-жайларды өткізу тәртібі.

Жылжымайтын мүлік қоры экономикалық, техникалық және заңды сараптамадан тұратын кешенді сараптама жобаларын жүзеге асырады.

Сонымен қатар құрылыс нысандарының тәуелсіз техникалық аудиті және мемлекеттік сараптамасы болуы міндетті.

Құрылыс нысанының техникалық аудиті мынаны анықтайды:

- жобалық-сметалық құжаттаманың толықтығы және заңнама талаптарына сәйкестігі;
- құрылыс нысанының аяқталу дәрежесі;
- қалдық жұмыстардың көлемі мен олардың құны;
- техникалық куәландыру;
- Жылжымайтын мүлік қоры талап ететін қысқа талаптарға сәйкестігі.

Құрылыс нысанының мемлекеттік сараптамасы мыналарды анықтайды:

- нысанның ҚР ҚНЖЕ қойылатын талаптарға сай болуы;

- құрылыстағы жобалық және техникалық шешімдердің жеткіліктілігі және тиімділігі;

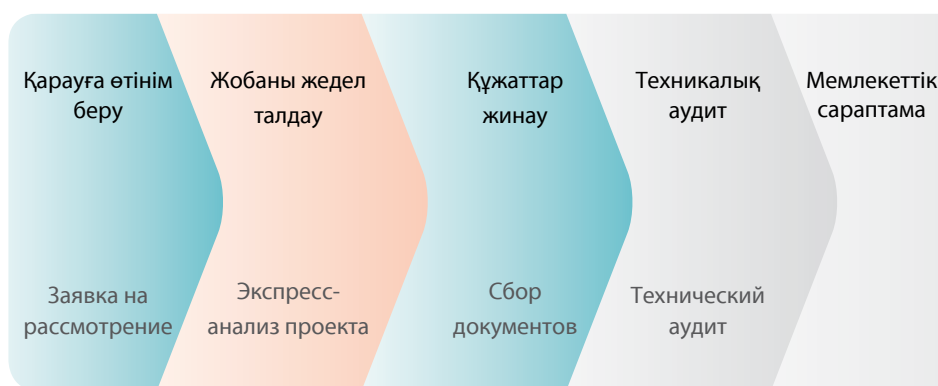
- құрылыс құнын анықтаудың шынайылығы.

Құрылыс нысанын, оны әрі қарай инвестициялау үшін қарау процесінің міндеттері мыналар:

- ғимаратты сатып алудың мақсаттылығы, инвестицияларды қайтарудың сенімділігі;
- Құрылыс салушының құқық субъектілігін анықтау, нысанының құқығын анықтаушы құжаттар, Құрылыс салушы мен контрагенттердің шарттық қатынастарынан туындайтын тәуекелдер;
- нысанды аяқтаудың сметалық құжаттамасының қолданыстағы заң талаптарына сәйкестігін анықтау.

Жылжымайтын мүлікті сатып алу Дара акционердің шешімімен бекітілген жылжымайтын мүлікті сатып алу Ережесінің негізінде жүзеге асырылады. Жылжымайтын мүлік қоры осы Ережеге сәйкес тұрғын үй құрылыстары нысандарын таңдайды, жалпы қаржыландыру сомасын, 1 ш.м. бағасын белгілейді және Жылжымайтын мүлік қорының Директорлар кеңесімен, Дара акционер Басқармасымен бекітілетін және Қазақстан Республикасы Үкіметімен құпталатын аталған нысандардың тізбесін қалыптастырады.

Құрылыс нысандарын қарау және іріктеп алу сызбасы:



Құрылыс салушы
процедуралары
Процедуры
застройщика

Жылжымайтын мүлік
қорының процедуралары
Процедуры Фонда
недвижимости

ИНВЕСТИРОВАНИЕ В ЗАВЕРШЕНИЕ ОБЪЕКТОВ СТРОИТЕЛЬСТВА

Основными направлениями деятельности АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына» являются:

- 1) Приобретение жилых и нежилых помещений в завершенных или строящихся объектах жилищного строительства;
- 2) Обеспечение эффективного управления указанным имуществом.

В целях регламентации и повышения эффективности инвестиционного процесса Фондом недвижимости в 2009 г. разработаны следующие основные документы:

- «Методика расчета поправочного коэффициента, применяемого при определении выкупной стоимости одного квадратного метра помещений»;
- «Правила закупа недвижимости»;
- «Правила принятия и рассмотрения заявок (от застройщиков)»;
- «Методика расчета арендного платежа и суммы выкупа жилых и нежилых (коммерческих) помещений»;
- «Правила реализации жилых и коммерческих (нежилых) помещений».

Фонд недвижимости осуществляет комплексную экспер-

тизу проектов, которая включает экономическую, техническую и юридическую экспертизу.

Также обязательно наличие независимого технического аудита и государственной экспертизы объектов строительства.

Технический аудит объекта строительства определяет:

- полноту и соответствие проектно-сметной документации требованиям законодательства;
- степень завершенности объекта строительства;
- объем остаточных работ и их стоимость;
- техническое освидетельствование;
- соответствие минимальным требованиям, предъявляемым Фондом недвижимости.

Государственная экспертиза объекта строительства определяет:

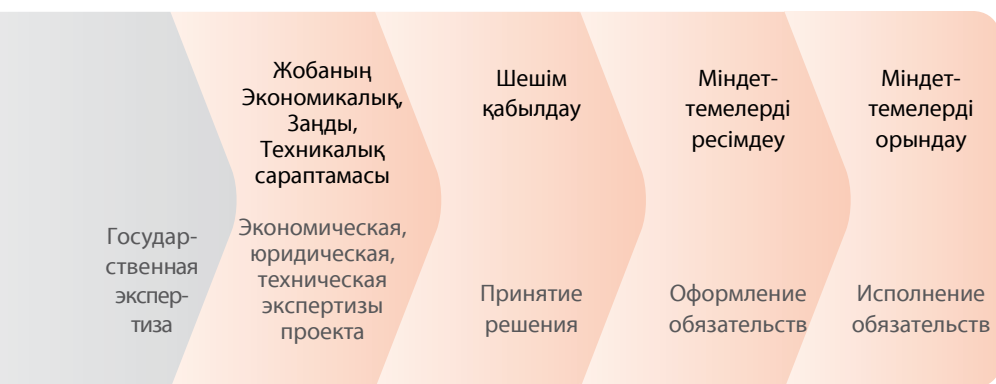
- соответствие объекта предъявляемым требованиям СНиП РК;
- достаточность и эффективность проектных и технических решений при строительстве;
- достоверность определения стоимости строительства.

Задачами процесса рассмотрения объектов строительства для дальнейшего его инвестирования являются:

- целесообразность закупа помещений, перспективы возвратности инвестиций;
- определение правосубъектности застройщика и рисков, вытекающих из договорных отношений застройщика с контрагентами;
- определение соответствия сметной документации на завершение объекта действующим требованиям законодательства.

Приобретение недвижимости осуществляется на основе «Правил закупа недвижимости», утвержденных решением Единственного акционера. Фонд недвижимости в соответствии с данными «Правилами» выбирает объекты жилищного строительства, определяет общую сумму финансирования, цену за 1 кв. м и формирует перечень указанных объектов, который утверждается Советом директоров Фонда недвижимости, Правлением Единственного акционера и одобряется Правительством Республики Казахстан.

Схема рассмотрения и отбора объектов строительства:

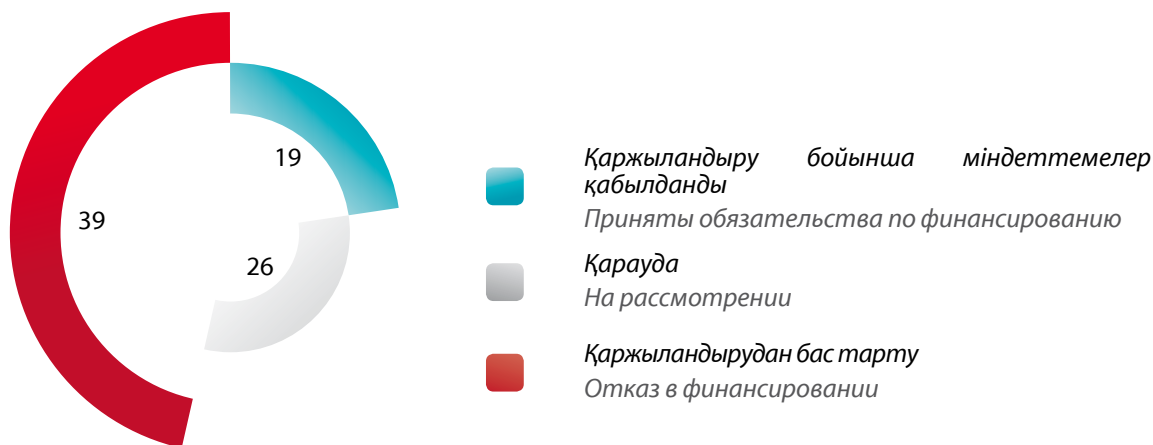


Тараптық ұйымдар
процедуралары

Процедуры сторонних
организаций

Жылжымайтын мүлік қорына түскен өтініштердің құрылымы

Структура поступивших заявок в Фонд недвижимости



Тұрғын үй және тұрғын емес үй-жайларды сатып алу-ды Жылжымайтын мүлік қоры мынадай құны бойынша жүзеге асырады:

- сатып алынатын алаңның 1 ш. м үшін сатып алу құны,
- сатып алынатын алаңның 1 ш. м салуға жұмсалатын шығындардың өзіндік құны.

Сатып алынатын алаңның 1 ш. м үшін сатып алу құны төмендегі формуланы қолдану арқылы белгіленеді:

$$Цв = Цс * К$$

мұндағы, **Цв** – сатып алынатын алаңның 1 ш. м үшін сатып алу құны,

Цс – сатып алынатын алаңның 1 ш. м үшін орташа құны,

К – нысанның орналасқан жері (аймақтығы) және басқа да сапалық сипаттамаларымен белгіленетін коэффициент.

Сатып алынатын алаңның 1 ш. м теңдестірілген құны Астанада – 96 мың теңге, Алматыда – 120 мың теңге.

1 ш. м құрылысына жұмсалатын шығынның өзіндік құны бойынша сатып алуда – өзіндік құн құрылыс жобасының мемлекеттік сараптамасы негізінде анықталады.

2010 ж. 1 қаңтардағы жағдай бойынша Жылжымайтын мүлік қоры 73 құрылыс салушыдан түскен 84 аяқталмаған құрылыс нысанын қаржыландыру өтінішін қарады.

Нәтижесінде:

- Жылжымайтын мүлік қоры жалпы сомасы 93,1 млрд. теңгеге* 22 аяқталмаған құрылысты қаржыландыру бойынша міндеттемелер қабылдады;
- 26 нысан Қорда қараудың әртүрлі кезеңінде;
- Түрлі объективті себептермен 39 нысанды қаржыландырудан бас тартылды (тұрғындардың тұрғын үйге қол жетімділігіне жағымсыз әсер ететін ғимаратты сатып алудың пайдасыздығы, құрылыс құнының жоғары болуы, құрылыс салушылардың әрі қарай бірігіп жұмыс істеуден бас тартуы, нөлдік циклдің жоқтығы).

Аяқталмаған құрылыс нысандарын қаржыландыруды Жылжымайтын мүлік қоры төмендегідей негізде жүзеге асырады:

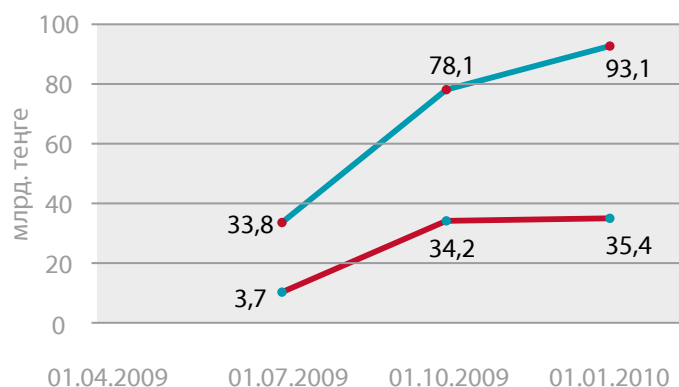
- жасалған үлестік қатысу шарттары, оған сәйкес Жылжымайтын мүлік қоры үлескерге айналады және құрылыс салушыларды қаржыландыруды жүзеге асырады;
- мақсаттық депозит шарттары, оған сәйкес Жылжымайтын мүлік қоры екінші деңгейдегі банкте тікелей құрылыс салушыны несиелендіруге бағытталатын депозит орналастырады;
- жылжымайтын мүлікті сатып алу-сату шарты.

*Жалпы сомасы 14,5 млрд. теңге «Лазурный Квартал», «Сармат», «Премьера» жобалары бойынша 3 бұзылған шартты қоса алғанда.

Міндеттемелер қабылдау және құрылыс нысандарын қаржыландыру (2009 ж., өсу қорытындысымен)
Принятие обязательств и финансирование объектов строительства (2009 г., с нарастающим итогом)

Жасалған шарттар
Заклучено договоров

Нысандарды қаржыландыру
Финансирование объектов



Закуп жилых и нежилых помещений осуществляется Фондом недвижимости по следующей стоимости:

- по выкупной стоимости за 1 кв. м выкупаемой площади;
- по себестоимости затрат на строительство 1 кв. м выкупаемой площади.

Выкупная стоимость 1 кв. м выкупаемой площади определяется путем применения следующей формулы:

$$Цв = Цс * К,$$

где **Цв** – выкупная стоимость 1 кв. м выкупаемой площади,

Цс – средняя стоимость за 1 кв. м выкупаемой площади,

К – коэффициент, определяемый месторасположением (зональностью) и другими качественными характеристиками объекта.

Средняя сбалансированная стоимость за 1 кв. м выкупаемой площади составляет в г. Астане 96 тыс. тенге, в г. Алматы – 120 тыс. тенге.

Себестоимость затрат на строительство 1 кв. м определяется на основе заключения государственной экспертизы проекта строительства.

По состоянию на 1 января 2010 г. Фондом недвижимости были рассмотрены заявки от 73 застройщиков на финансирование 84 объектов незавершенного строительства.

В результате:

- Фондом недвижимости приняты обязательства по финансированию 22 объектов незавершенного строительства на общую сумму 93,1 млрд. тенге*;
- 26 объектов находятся на различных стадиях рассмотрения в Фонде;
- 39 объектам отказано в финансировании по различным объективным причинам (ввиду нерентабельности выкупа помещений; большой себестоимости строительства, которая негативно влияет на доступность жилья для населения; отказа застройщиков от дальнейшего сотрудничества; отсутствия нулевого цикла).

Финансирование объектов незавершенного строительства осуществляется Фондом недвижимости на основании:

- договора долевого участия, в соответствии с которым Фонд недвижимости становится дольщиком и осуществляет финансирование застройщика;
- договора о целевом срочном банковском вкладе, в соответствии с которым Фонд недвижимости размещает депозит в банке второго уровня, средства которого направляются исключительно на кредитование застройщика;
- договора купли-продажи недвижимости.

* Включая 3 расторгнутых договора по проектам ЖК «Лазурный квартал», ЖК «Сармат», ЖК «Премьера» на общую сумму 14,5 млрд. тенге.

ЖЫЛЖЫМАЙТЫН МҮЛІК ҚОРЫНЫҢ ҚҰРЫЛЫС НЫСАНДАРЫН ҚАРЖЫЛАНДЫРУҒА ЖАСАЛҒАН ШАРТТАРЫ БОЙЫНША АҚПАРАТ*

№	Нысанның атауы	Наименование объекта
1	«Аль-арқа» тұрғын үй кешені (ТҚ), 3 блогі	ЖК «Аль-арқа», 3-й блок
2	«Ақжайық» ТК	ЖК «Ақжайық»
3	«Мария» ТК	ЖК «Мария» ТК/ ЖК
4	«Хан Тәңірі» ТК, екінші кезек	ЖК «Хан Тенгри», вторая очередь
5	«Астана Жұлдызы» ТК	ЖК «Астана Жұлдызы»
6	«Северное сияние» ТК, 1 бөлік	ЖК «Северное сияние», пятно 1
7	«Тұран» ТК	ЖК «Туран»
8	«На Водно-Зеленом бульваре» ТК, 2, 3 бөліктер	ЖК «На Водно-Зеленом Бульваре», пятна 2, 3
9	«Ишим» ТК	ЖК «Ишим»
10	«Caspian Palace» ТК	ЖК «Caspian Palace»
11	«Городской романс» ТК, 1в, 1г бөліктер	ЖК «Городской романс», пятна 1в, 1г
12	«Сказочный мир» ТК, 5, 6, 7 бөліктер	ЖК «Сказочный мир», пятна 5, 6, 7
13	«Изумрудный квартал» ӘК, Б блогі	АЗ «Изумрудный квартал», блок Б
14	«Инфинити» ТК, 1, 2 кезектері	ЖК «Инфинити», очереди 1, 2
15	«Замечательный» ТК, 1, 2, 3 кезектері	ЖК «Замечательный», очереди 1, 2, 3
16	«Тлендиев» ТК, 1, 2 кезектері	ЖК «Тлендиев», очереди 1, 2
17	«Грация» ТК, 2, 4 кезектері	ЖК «Грация», очереди 2, 4
18	«Хан Тәңірі» ТК	ЖК «Хан Тенгри»
19	«АСИ 33/23» ТК	ЖК «АСИ 33/23»

* Берілген мәліметтерде «Лазурный квартал» ТК, «Сармат» ТК, «Премьера» ТК жобалары бойынша бұзылған шарттар есепке алынбаған.

ИНФОРМАЦИЯ ПО ЗАКЛЮЧЕННЫМ ДОГОВОРАМ НА ФИНАНСИРОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ СТРОИТЕЛЬСТВА*

Құрылыс салушы Застройщик	Үлескерлер саны Количество дольщиков	Сатып алынатын пәтерлер саны Количество квартир на выкуп	Сатып алына- тын көлемдер (ш. м) Площади на выкуп (кв. м)	Нысандарды пайдалануға беру мерзімі Срок сдачи объекта в эксплуатацию
«СК Айкен» ЖШС/ТОО	0	96	7 703	I кв. 2010
«Дуние Курылыс» ЖШС/ТОО	78	281	29 780	I кв. 2010
«Концерн Строймонолит-Астана» ЖШС/ТОО	13	49	6 257	II кв. 2010
«Аруана Хан-тенгри» ЖШС/ТОО	138	84	9 734	IV кв. 2010
«Astana Capital Building Project» ЖШС/ТОО	30	92	7 497	IV кв. 2010
«Eurasia Construction» ЖШС/ТОО	30	135	15 121	III кв. 2010
«Восток-ЛТД-Х» ЖШС/ТОО	144	3	1 414	IV кв. 2010
«Инвестстрой-МА» АҚ/АО	27	261	32 153	IV кв. 2010
«Лад строй» ЖШС/ ТОО	89	148	19 375	IV кв. 2010
«Caspian Service Kazakhstan» ЖШС/ТОО	116	142	18 627	IV кв. 2010
«Базисстройинвест» ЖШС/ТОО	0	160	20 436	I кв. 2011
«Эксклюзив» ЖШС/ТОО	249	99	8 207	II кв. 2011
«Номах ЛТД» ЖШС/ТОО	0	0	112 330	IV кв. 2011
«Альянс Строй Инвест» ЖШС/ ТОО	816	202	34 208	IV кв. 2010/ III кв. 2011
«Ромул» ЖШС/ТОО	121	313	22 028	IV кв. 2011
«Ромул» ЖШС/ТОО	77	936	95 016	II кв. 2011/ I кв. 2012
«Альянс Строй Инвест» ЖШС/ТОО	23	92	9 689	III кв. 2012
«Элитстрой Девелопмент» ЖШС/ТОО	702	1 272	121 606	I кв. 2011/ IV кв. 2013/ IV кв. 2013
«Альянс Строй Инвест» ЖШС/ТОО	57	361	23 028	IV кв. 2013
Барлығы/Всего	2 710	4 726	594 210	

* Приведены данные без учета расторгнутых договоров по проектам ЖК «Лазурный квартал», ЖК «Сармат», ЖК «Премьера».

ЖЫЛЖЫМАЙТЫН МҮЛІК ҚОРЫНЫҢ ПОРТФЕЛІНЕ ЕНГЕН ТҰРҒЫН ҮЙ КЕШЕНДЕРІНІҢ* СУРЕТТЕРІ МЕН ҚЫСҚАША СИПАТТАМА АҚПАРАТЫ

«ХАН ТӘҢІРІ» ТК

Пайдалануға өткізу мерзімі – 1, 2 кез. – 2011 ж. I тоқсан
3, 4, 5 кез. – 2013 ж. IV тоқсан
Тұрғын үй класы – бизнес (ҚР ҚНЖЕ бойынша II)
Алматы облысы, Қарасай ауданы

ЖК «ХАН ТЕНГРИ»

Завершение строительства – 1, 2 оч. – I квартал 2011,
3, 4, 5 оч. – IV квартал 2013
Класс жилья – бизнес (II по СНиП РК)
Алматинская область, Карасайский район



«ИШИМ» ТК

Пайдалануға өткізу мерзімі – IV тоқсан 2010
Тұрғын үй класы – эконом (ҚР ҚНЖЕ бойынша III)
Астана қ., № 36 к., № 19 к. оңтүст.

ЖК «ИШИМ»

Ввод в эксплуатацию – IV квартал 2010
Класс жилья – эконом (III по СНиП РК)
г. Астана, ул. № 36, южнее ул. № 19



«АСТАНА ЖҰЛДЫЗЫ» ТК

Пайдалануға өткізу мерзімі – IV тоқсан 2010. Тұрғын үй класы – эконом (ҚР ҚНЖЕ бойынша III)
Астана қ., Министрлер үйінің жанында

ЖК «АСТАНА ЖҰЛДЫЗЫ»

Ввод в эксплуатацию – IV квартал 2010. Класс жилья – эконом (III по СНиП РК)
г. Астана, район Дома министерств

* Берілген мәліметтерде «Лазурный квартал» ТК, «Сармат» ТК, «Премьера» ТК жобалары бойынша бұзылған шарттар есепке алынбаған.

ИЗОБРАЖЕНИЯ ЖИЛЫХ КОМПЛЕКСОВ, ВХОДЯЩИХ В ПОРТФЕЛЬ ФОНДА НЕДВИЖИМОСТИ* С КРАТКОЙ ИНФОРМАЦИЕЙ



«СКАЗОЧНЫЙ МИР» ТК

5, 6, 7 бөліктер
Пайдалануға өткізу мерзімі – II тоқсан 2011
Тұрғын үй класы – эконом (ҚР ҚНЖЕ бойынша III)
Астана қ., Президент паркі және 12 магистраль ауданы

ЖК «СКАЗОЧНЫЙ МИР»

Пятна 5, 6, 7
Ввод в эксплуатацию – II квартал 2011
Класс жилья – эконом (III по СНиП РК)
г. Астана, район Президентского парка и 12-й магистрали

«ТҰРАН» ТК

Пайдалануға өткізу мерзімі – IV тоқсан 2010
Тұрғын үй класы – эконом (ҚР ҚНЖЕ бойынша III)
Астана қ., Жұбанов және Тархан к. қ-сы

ЖК «ТУРАН»

Ввод в эксплуатацию – IV квартал 2010
Класс жилья – эконом (III по СНиП РК)
г. Астана, уг. ул. Жубанова и
Тархана



«ГРАЦИЯ» ТК, 2, 4 кез.

Пайдалануға өткізу мерзімі – III тоқсан 2012. Тұрғын үй класы – бизнес (ҚР ҚНЖЕ бойынша II)
Астана қ., Заречный кенті, оңтүст.

ЖК «ГРАЦИЯ», оч. 2, 4

Ввод в эксплуатацию – 1, 2 оч. – III квартал 2012. Класс жилья – бизнес (II по СНиП РК)
г. Астана, южнее пос. Заречный

* Приведены данные без учета расторгнутых договоров по проектам ЖК «Лазурный квартал», ЖК «Сармат», ЖК «Премьера».



«ЗАМЕЧАТЕЛЬНЫЙ» ТК

Пайдалануға өткізу мерзімі – IV тоқсан 2011
Тұрғын үй класы – эконом (ҚР ҚНЖЕ бойынша III)
Астана қ., Торайғыров – Қарағанды көш. қ-сы

ЖК «ЗАМЕЧАТЕЛЬНЫЙ»

Ввод в эксплуатацию – IV квартал 2011
Класс жилья – эконом (III по СНиП РК)
г. Астана, уг. ул. Торайгырова – Карагандинской



«АЛЬ-АРҚА» ТК, 3 блок

Пайдалануға өткізу мерзімі – 2010 жылдың
I тоқсаны, тұрғын үй класы – эконом (ҚР ҚНЖЕ
бойынша III), Астана қ., Павлов көшесі

ЖК «АЛЬ-АРКА», 3 блок

Ввод в эксплуатацию – I квартал 2010
Класс жилья – эконом (III по СНиП РК)
г. Астана, ул. Павлова



«ТІЛЕНДИЕВ» ТК, 1, 2 кез.

Пайдалануға өткізу мерзімі – 1 кез. – 2011 ж. II тоқсаны,
2 кез. – 2012 ж. I тоқсаны
Тұрғын үй класы – эконом (ҚР ҚНЖЕ бойынша III)
Астана қ., Тілендиев – Ұлытау к. қиылысы

ЖК «ТІЛЕНДИЕВ», оч. 1, 2

Ввод в эксплуатацию – 1 оч. – II квартал 2011,
2 очередь – I квартал 2012
Класс жилья – эконом (III по СНиП РК)
г. Астана, уг. ул. Тлендиева – Улытау



«СЕВЕРНОЕ СИЯНИЕ» ТК, 1 бөлік
Пайдалануға өткізу мерзімі – III тоқсан 2010
Тұрғын үй класы – бизнес (ҚР ҚНЖЕ бойынша II)
Астана қ., Бәйтеректің жанында

ЖК «СЕВЕРНОЕ СИЯНИЕ», пята 1
Ввод в эксплуатацию – III квартал 2010
Класс жилья – бизнес (II по СНиП РК)
г. Астана, район Бәйтерек





«CASPIAN PALACE» ТК

Пайдалануға өткізу мерзімі – IV тоқсан 2010
Тұрғын үй класы – бизнес (ҚР ҚНЖЕ бойынша II)
Астана қ., № 19 оңтүст.

ЖК «CASPIAN PALACE»

Ввод в эксплуатацию – IV квартал 2010
Класс жилья – бизнес (II по СНиП РК)
г. Астана, южнее ул. № 19





«ХАН ТӘҢІРІ» ТК, 2 кез.
Пайдалануға өткізу мерзімі – IV тоқсан 2010
Тұрғын үй класы – эконом (ҚР ҚНЖЕ бойынша III)
Астана қ., Кенесары – Сембинов к. қиылысы

ЖК «ХАН ТЕНГРИ», 2 оч.
Ввод в эксплуатацию – IV квартал 2010
Класс жилья – эконом (III по СНиП РК)
г. Астана, уг. ул. Кенесары – Сембинова



«АҚЖАЙЫҚ» ТК
Пайдалануға өткізу мерзімі – I тоқсан 2010
Тұрғын үй класы – эконом (ҚР ҚНЖЕ бойынша III)
Астана қ., Орынбор к-сі., 21/1

ЖК «АКЖАЙЫК»
Ввод в эксплуатацию – I квартал 2010
Класс жилья – эконом (III по СНиП РК)
г. Астана, ул. Орынбор, 21/1



«ГОРОДСКОЙ РОМАНС», «ФРАНЦУЗ КВАРТАЛЫ» ТК, 1в, 1г бөл.
Пайдалануға өткізу мерзімі – I тоқсан 2011. Тұрғын үй класы – эконом (ҚР ҚНЖЕ бойынша III)
Астана қ., № 19 к-сі. оңтүст.

ЖК «ГОРОДСКОЙ РОМАНС», «ФРАНЦУЗСКИЙ КВАРТАЛ», пята 1в, 1г
Ввод в эксплуатацию – I квартал 2011. Класс жилья – бизнес (II по СНиП РК).
г. Астана, южнее ул. № 19



«ИНФИНИТИ» ТК

1, 2 кез.

Пайдалануға өткізу мерзімі – 2010 ж. IV тоқсаны және 2011 ж. III тоқсаны

Тұрғын үй класы – бизнес (ҚР ҚНЖЕ бойынша II)

Астана қ., Қабанбай батыр к-сі.

ЖК «ИНФИНИТИ»

оч. 1, 2. Ввод в эксплуатацию – IV квартал 2010 и III квартал 2011

Класс жилья – бизнес (II по СНиП РК)

г. Астана, ул. Кабанбай батыра



«НА ВОДНО-ЗЕЛЕНОМ БУЛЬВАРЕ» ЭТК

2, 3 бөліктер

Пайдалануға өткізу мерзімі – IV тоқсан 2010

Тұрғын үй класы – бизнес (ҚР ҚНЖЕ бойынша II)

Астана қ., Д. Қонаев к-сі

АЖК «НА ВОДНО-ЗЕЛЕНОМ БУЛЬВАРЕ»

Пятна 2, 3

Ввод в эксплуатацию – IV квартал 2010

Класс жилья – бизнес (II по СНиП РК)

г. Астана, ул. Д. Конаева



«АСИ 33/23» ТК

Пайдалануға өткізу мерзімі – IV тоқсан 2013

Тұрғын үй класы – бизнес (ҚР ҚНЖЕ бойынша II)

Астана қ., № 23 және № 33 көш. қиылысы

ЖК «АСИ 33/23»

Ввод в эксплуатацию – IV квартал 2013

Класс жилья – бизнес (II по СНиП РК)

г. Астана, уг. ул. № 23 и № 33

«МАРИЯ» ТК
Пайдалануға өткізу мерзімі – II тоқсан 2010
Тұрғын үй класы – эконом (ҚР ҚНЖЕ бойынша III)
Астана қ., Момышұлы – Мирзоян к. қиылысы

ЖК «МАРИЯ»
Ввод в эксплуатацию – II квартал 2010
Класс жилья – эконом (III по СНиП РК)
г. Астана, уг. ул. Момышұлы – Мирзоян



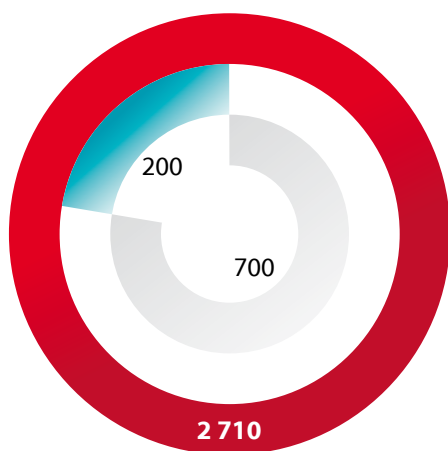
«ИЗУМРУДНЫЙ КВАРТАЛ» ӘК
Б блогі. Пайдалануға өткізу мерзімі – IV тоқсан 2011
«А» класындағы бизнес-орталық
Астана қ., Президент резиденциясының жанында

АЗ «ИЗУМРУДНЫЙ КВАРТАЛ»
Блок Б. Ввод в эксплуатацию – IV квартал 2011
Бизнес-центр класса «А»
г. Астана, возле резиденции Президента



Жылжымайтын мүлік қорының қабылдаған
міндеттемелер портфелін жүзеге асырудың
таргеттелген нәтижесі

Таргетируемый результат реализации портфеля
принятых обязательств Фонда недвижимости



үлескерлер
долящих



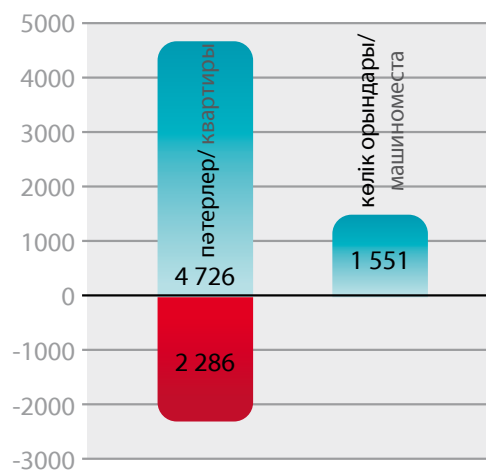
мың ш. м тұрғын үй алаңдары
тыс. кв. м жилых площадей



мың ш. м коммерциялық
алаңдар
тыс. кв. м коммерческих
площадей

Қабылданған міндеттемелер портфелінің
сипаттамалары

Характеристика портфеля принятых
обязательств



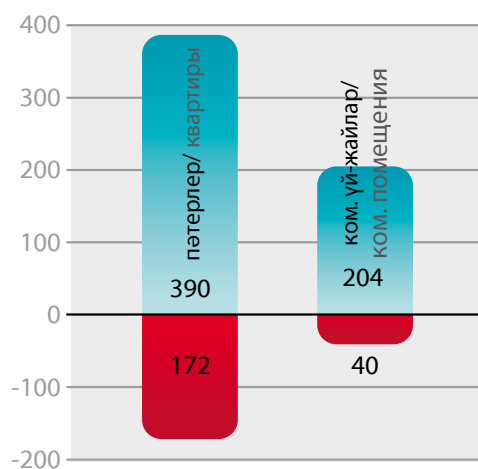
сатып алынатын үй-жайлар
саны
количество выкупаемых
помещений



оның ішінде опционмен
в том числе с опционом

Қабылданған міндеттемелер портфелінің
сипаттамалары

Характеристика портфеля принятых
обязательств

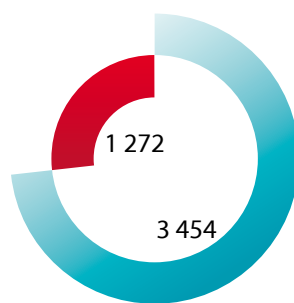


сатып алынатын үй-жайлар
көлемі, мың ш. м
площади выкупаемых
помещений, тыс. кв. м

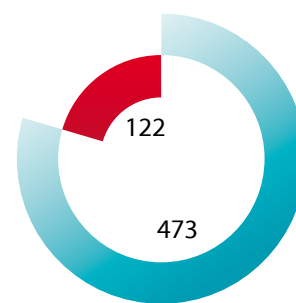
оның ішінде опционмен
в том числе с опционом

Қабылданған міндеттемелер портфелінің
сипаттамалары. Портфельдің географиялық құрылымы

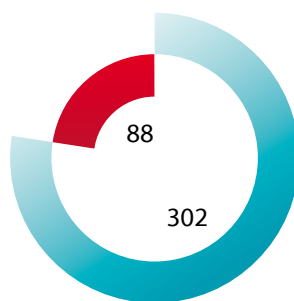
Характеристика портфеля принятых обязательств
Географическая структура портфеля



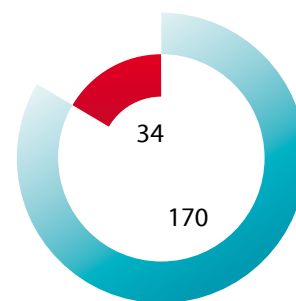
Сатып алынатын пәтерлер
саны
Количество квартир на
выкуп



Сатып алынатын алаңдар
(мың ш. м)
Площади на выкуп (тыс. кв. м)



Сатып алынатын тұрғын
алаңдар (мың ш. м)
Жилые площади на выкуп
(тыс. кв. м)



Сатып алынатын
коммерциялық алаңдар
(мың ш. м)
Коммерческие площади на
выкуп (тыс. кв. м)

Астана

Алматы және Алматы облысы
Алматы и Алматинская область

ҚҰРЫЛЫС-МОНТАЖДЫҚ ЖҰМЫСТАРДЫҢ КӨЛЕМІН, МЕРЗІМДЕРІН ЖӘНЕ САПАСЫН БАҚЫЛАУ

Қазақстанда басталған тұрғын үй құрылысы нысандарының сапа стандартын арттыру мақсатында Жылжымайтын мүлік қоры сатып алынатын нысандардың сапасына қойылатын міндетті талаптар дайындады.

Құрылыс салушылардың қаржыны мақсатты пайдалануының және құрылыстың көлемін, сапасын және мерзімдерін бақылаудың мониторингін жүргізудің басты мақсаты сапалы құрылысты қамтамасыз ету және Жылжымайтын мүлік қорынан қаржыландырылған нысандарды пайдалануға уақытында тапсыру болып табылады. Құрылыс салушылардың қаржыны мақсатты пайдалануының және құрылыстың көлемін, сапасын және мерзімдерін бақылаудың мониторингі рәсімін регламенттеу үшін Жылжымайтын мүлік қоры Құрылыс салушының «Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» АҚ сатып алу жағдайында төлемдер төлеу Ережелерін бекітті.

Құрылыс салушылардың қаржыны мақсатты пайдалануының және құрылыстың көлемін, сапасын және мерзімдерін бақылаудың мониторингі төмендегідей жолдармен жүзеге асырылады:

- Құрылыс салушылар ұсынған атқарылған жұмыс актілерінің есебін, төлемдер тізілімін, шарттарды, төлем шоттарын есепке алуды жүргізу;
- материалдар мен қызметтердің мақсатты төлеміне бақылау жасау;
- құрылыстық-монтаждау жұмыстарының көлемін және сапасын бақылау;
- жұмыстың, құрылыс материалдарының сапасы мен көлемінің құнын бақылау;
- қаржыландыру мен жұмыстың орындалуының біріккен жоспарын орындау мониторингі.



Мониторинг негізінде Құрылыс салушыға құрылыстық-монтаждау жұмыстары өндірісінің кестесіне сәйкес арнайы шот арқылы транштық қаржы бөлу жатыр, мұндайда кезекті транш қаржы толық игерілгенде немесе алдыңғы транштың 80% және одан көп игерілген жағдайда бөлінеді. Құрылыс салушының арнайы шотынан қаржы жұмсау Жылжымайтын мүлік қорымен келісу бойынша жүргізіледі. Қордың қызметкерлері материалдар мен жабдықтардың бағасының Жылжымайтын мүлік қоры мен жеткізушілер арасында жасалған меморандумда көрсетілген бағаларға сәйкестігін, 2В формалы актілерін (атқарылған жұмысты қабылдау актілері), жинақ ведомостарын, жұмыс, қызмет, материалдар мен жабдықтар бағасының бекітілген сметаға сәйкестігін қарастыратын актілер тізілімдерін тексереді және келіседі. Құрылыс нысандарында жұмыстың нақты орындалуы Жылжымайтын мүлік қорының супервайзерлерімен тексеріледі және бақыланады.

КОНТРОЛЬ ОБЪЕМОВ, СРОКОВ И КАЧЕСТВА СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ РАБОТ

В целях повышения стандартов качества объектов жилищного строительства, возводимых в Казахстане, Фондом недвижимости были разработаны минимальные требования к качеству выкупаемых объектов.

Основной целью проведения мониторинга целевого использования средств застройщиками и контроля объемов, качества и сроков строительства является обеспечение качественного строительства и своевременной сдачи в эксплуатацию объектов, финансируемых Фондом недвижимости. Для регламентации процедуры мониторинга целевого использования средств застройщиками и контроля объемов, качества и сроков строительства Фондом недвижимости были утверждены «Правила прохождения платежей застройщика при закупе» АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына».

Мониторинг целевого использования средств застройщиками и контроль объемов, качества и сроков строительства осуществляется посредством:

- ведения учета актов выполненных работ, реестров платежей, договоров, счетов на оплату, предоставляемых застройщиками;
- контроля целевой оплаты за материалы и услуги;
- контроля объема и качества строительно-монтажных работ;
- контроля стоимости работ, качества и объемов строительных материалов;
- мониторинга исполнения совмещенных планов финансирования и выполнения работ.



В основу мониторинга положено траншевое финансирование застройщика через специальный счет в соответствии с графиком производства строительно-монтажных работ. При этом очередной транш выделяется при полном освоении или освоении 80% и более средств предыдущего транша. Расходование средств со специального счета застройщика производится по согласованию с Фондом недвижимости. Сотрудники Фонда недвижимости проверяют и согласовывают ведомости материалов на предмет соответствия цен материалов и оборудования ценам, указанным в меморандумах, заключенных между Фондом недвижимости и поставщиками, акты формы 2В (акты приемки выполненных работ), накопительные ведомости, реестры к актам на предмет соответствия стоимости работ, услуг, материалов и оборудования утвержденной смете. Фактическое выполнение работ на объекте строительства проверяется и контролируется супервайзерами Фонда недвижимости.

ЖАҢА ТҰРҒЫН ҮЙ СТАНДАРТТАРЫН ЕНГІЗУ

Тұрғын үй құрылысы саласында кейбір стандарттарды оңтайландыру мәселелерін жүзеге асыру шеңберінде Жылжымайтын мүлік қоры «Тұрғын үй ғимараттары» ҚР ҚНЖЕ 3.02-43-2007 белгіленген тұрғын үй-жайларға қосымша талаптар дайындады.

ЖЫЛЖЫМАЙТЫН МҮЛІК ҚОРЫНЫҢ САТЫП АЛЫНАТЫН ҮЙ-ЖАЙЛАРҒА ҚОЯТЫН ТАЛАПТАРЫ

Түзету коэффициентін есептеу әдісі әрбір құрылыс салушының КЗ коэффициентін есептеу үшін пайдаланылатын аталған технологиялардың ішінен кем дегенде 4 позицияны қолдануға міндетті екенін қарастырады:

- жарықты басқару жүйесі (қозғалыс датчиктері);
- жасанды жерсіндіру жүйесі;
- сыртқы желіні құруға арналған оптикалық талшықты кабель;
- нысанды басқару технологиялары («ақылды үй»);
- инженерлік жүйелерді бақылау жүйесі;
- сымсыз байланыс жүйесі (телекоммуникациялық канализация төсеу мүмкін болмаған жағдайда);

- жылусақтағыш шыны;
- ғимаратқа кіре берістегі бейне-байқау;
- санитарлық тораптардағы және асүй бөлмелеріндегі жылы едендер;
- күзет дабылы;
- су тазалағыш жүйе.

Жылжымайтын мүлік қорының тұрғын үйдің жаңа заманауи стандарттарын енгізудегі мақсаты тұрғындардың тұрмыстық жағдайын жақсарту, тұрғын үй стандарттарын көтеру болып табылады.

Жылжымайтын мүлік қорынан қаржыландырылатын құрылыс салушылар пәтерлер мен жалпы пайдалану жайларының өңдеу дизайнін келісіп алуға жауапты.

Нәтижесінде қабылданған шаралар пайдаланудың қауіпсіздік, жайлылық, үнемділік жүйелерін енгізудің арқасында тұрғын үйдің жақсартылған жаңа стандарттарын енгізуге мүмкіндік береді.

ЖЫЛЖЫМАЙТЫН МҮЛІК ҚОРЫНЫҢ САТЫП АЛЫНАТЫН ҮЙ-ЖАЙЛАРҒА ҚОЯТЫН ТАЛАПТАРЫ:

Қолайлылығына

- Асүй бөлмелерінің жабдықтары: ыдыс жуғыштың, сондай-ақ тамақ пісіретін плитаның; санитарлық тораптарда бұлаулар (немесе душ), қолжуғыш, су ағызатын кішкене бағы бар унитаз.
- Шусыз лифт, міндетті түрде сертификатталған сервистік қызмет.
- Бизнес-, эконом- және социал-класс тұрғын үйлері үшін «жоғары сапалы», «жақсартылған» және «қарапайым» категорияларға арналған өңдеу материалдарымен қоса пәтерлердің өңделуі және олардың интерьері.



Қауіпсіздігіне

- Қорғауға алынған үй төңірегі.
- Ғимаратқа кіре берістегі бейнебайқау.
- Қалыңдығы 2 мм кем емес суық жібермейтін темір есік.
- Домофон.
- Күзет орны.

Үнемділігіне

- Әйнек жақтауларын шынылау, қауіпсіз жылу сақтағыш шыны.
- Интернетке қосылу коммуникациялары, ғимаратты бір жерден басқару системасы.

ВНЕДРЕНИЕ НОВЫХ СТАНДАРТОВ ЖИЛЬЯ

В рамках реализации задач оптимизации некоторых стандартов в сфере жилищного строительства Фондом недвижимости были разработаны дополнительные требования к жилым помещениям, определенным в СНиП РК 3.02-43-2007 «Жилые здания».

ТРЕБОВАНИЯ ФОНДА НЕДВИЖИМОСТИ К ВЫКУПАЕМЫМ ПОМЕЩЕНИЯМ

Методика расчета поправочного коэффициента предусматривает, что каждый застройщик обязан применить не менее 4 позиций из указанных технологий, используемых для расчета коэффициента КЗ:

- система управления светом (датчики движения);
- система искусственной акклиматизации;
- оптоволоконный кабель связи для построения внешней сети;
- технологии управления объектом («умный дом»);
- система контроля инженерных систем;

- системы беспроводной связи (в случае невозможности прокладки телекоммуникационной канализации);
- энергосберегающие стекла;
- видеонаблюдение при входе в здание;
- теплые полы в санузлах и кухонных помещениях;
- охранный сигнализация;
- система очистки воды.

Целью внедрения Фондом недвижимости современных стандартов жилья является улучшение жилищных условий населения.

Застройщики, финансируемые Фондом недвижимости, несут обязательство по согласованию дизайна отделки квартир и помещений общего пользования.

В результате принятые меры позволят внедрить улучшенные стандарты жилья за счет применения систем безопасности, комфорта, экономичности эксплуатации.

ТРЕБОВАНИЯ ФОНДА НЕДВИЖИМОСТИ К ВЫКУПАЕМЫМ ПОМЕЩЕНИЯМ

К комфортности

- Оборудование кухонных помещений: наличие мойки, а также плиты для приготовления пищи; в санузлах предусмотрены ванны (или душ), умывальник, унитаз со сливным бачком.
- Бесшумные лифты, обязательно сертифицированная сервисная служба.
- Отделка и интерьер квартир с учетом включения отделочных материалов, определенных для категории «высококачественная», «улучшенная» и «простая» для жилья бизнес-, эконом- и социал-класса соответственно.



К безопасности

- Охраняемая придомовая территория.
- Видеонаблюдение при входе в здание.
- Утепленная металлическая дверь с толщиной листа не менее 2 мм.
- Домофон.
- Пост охраны.

К экономичности

- Остекление оконных блоков (безопасное, энергосберегающее стекло).
- Коммуникации для подключения Интернета, единое управление зданием.

ЖЫЛЖЫМАЙТЫН МҮЛІК ҚОРИНАН ҚАРЖЫЛАНДЫРЫЛАТЫН ҚҰРЫЛЫС САЛУШЫЛАРДЫҢ САТЫП АЛУЫНДАҒЫ ҚАЗАҚСТАНДЫҚ ҮЛЕСТІ АРТТЫРУ

Қазақстандық үлесті арттыруға ықпал жасау келесі жолдары арқылы жүзеге асырылады:

- жасалған үлестік қатысу шарттары мен екінші деңгейдегі банктермен жасалған келісімдер шеңберінде материалдар мен қызметтердегі қазақстандық үлеске бақылау жасау;
- отандық ірі тауар өндірушілермен құрылыс өнімдерінің келісілген жоғары бағасы шартында алға қойған мақсаттар және ынтымақтастық Меморандумдарын жасасу;
- отандық тауар өндірушілер мен құрылыс салушылардың арасында құрылыс өнімдерін жеткізуге тікелей шарттар жасасу.

2009 жылы құрылыс материалдары мен жабдықтарын өндіретін 23 ірі тауар өндірушімен бағаның белгіленген жоғарғы шегі (ортанарықтық бағадан 5-15% төмен) шартында алға қойған мақсаттар мен ынтымақтастық туралы небәрі 24 меморандумға қол қойылды.

Қол қойылған меморандумдар шеңберінде Жылжымайтын мүлік қорынан қаржыландырылатын құрылыс салушылармен материалдар және жабдықтар жеткізуге 79 шарт жасалды.

Нәтижесінде Жылжымайтын мүлік қорынан қаржыландырылатын құрылыс салушылардың сатып алуларындағы қазақстандық үлестің жалпы көлемі 2009 жылдың 31 желтоқсанында 71% құрады.

ХАЛЫҚҚА ТҰРҒЫН ҮЙ САТУДЫҢ ЖАҢА МЕХАНИЗМІ

Жылжымайтын мүлік қорымен сатып алынған үй-жайларды сату үшін «Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» АҚ бизнес, эконом және социал-класс тұрғын үй-жайларын, сонымен қатар коммерциялық үй-жайлар мен көлік орындарын жалға беру, сатып алумен жалға беру және тікелей сату арқылы бөлу тәртібі мен шарттарын қарастыратын «Тұрғын үй және коммерциялық (тұрғын емес) үй-жайларды өткізу тәртібін» дайындады.

ТҰРҒЫН ҮЙДІ ӨТКІЗУ

САТЫП АЛУМЕН ЖАЛҒА БЕРУ

Жалға беру мерзімі аяқталуы немесе мерзімінен бұрын сатып алу бойынша Жалгерге пәтерге меншік құқығын беруді қарастырады.

Сатып алумен жалға беру шарты 13 жылға дейін мерзімге жасалады. Жалгер 5 жылдан кейін ғана жалға алған үй-жайды мерзімінен бұрын сатып алу құқығын алады.

Жалға беру шартына қол қою кезінде, сондай-ақ бастапқы 5 жыл ішінде жалгер алғашқы жарна төлей алады және/немесе үй-жай құнының бір бөлігін мерзімінен бұрын өтей алады. Мұндайда мерзімінен бұрын өтеу мөлшері үй-жайды сату құнының 50%-нан аспауы тиіс.

АРЕНДА С ВЫКУПОМ

Предусматривает переход права собственности на квартиру арендатору по истечении срока аренды либо досрочного выкупа.

Договор аренды с выкупом заключается сроком до 13 лет. Арендатор получает право досрочно выкупить арендуемое помещение только после 5 лет аренды.

При подписании договора аренды, а также в течение первых 5 лет арендатор может внести первоначальный взнос и/или досрочно погасить часть стоимости помещения. При этом размер досрочного погашения не может превышать 50% от стоимости продажи помещения.

ПОВЫШЕНИЕ КАЗАХСТАНСКОГО СОДЕРЖАНИЯ В ЗАКУПКАХ ЗАСТРОЙЩИКОВ, ФИНАНСИРУЕМЫХ ФОНДОМ НЕДВИЖИМОСТИ

Содействие в повышении казахстанского содержания осуществляется путем:

- контроля за казахстанским содержанием в материалах и услугах в рамках заключенных договоров долевого участия и соглашений с банками второго уровня;
- заключения меморандумов о намерениях и сотрудничестве с крупными отечественными производителями на условиях согласованного верхнего предела цен на строительную продукцию;
- заключения прямых договоров на поставку строительной продукции между их отечественными производителями и застройщиками.

Всего в 2009 году подписано 24 меморандума о намерениях и взаимном сотрудничестве с 23 крупными производителями строительных материалов и оборудования, на условиях установления верхнего предела цен (ниже среднерыночных на 5–15%).

В рамках подписанных меморандумов заключены 79 договоров на поставку материалов и оборудования застройщиками, финансируемыми Фондом недвижимости.

В результате доля казахстанского содержания в общем объеме закупок застройщиков, финансируемых Фондом недвижимости, на 31 декабря 2009 года составила 71%.

НОВЫЙ МЕХАНИЗМ РЕАЛИЗАЦИИ ЖИЛЬЯ НАСЕЛЕНИЮ

РЕАЛИЗАЦИЯ ЖИЛЬЯ

Для реализации выкупленных Фондом недвижимости помещений были разработаны «Правила реализации жилых и коммерческих (нежилых) помещений АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына», которые предусматривают порядок и условия распределения жилых помещений бизнес-, эконом- и социал-класса, а также коммерческих помещений и машиномест на условиях аренды, аренды с выкупом и прямой продажи.

ЖАЛҒА БЕРУ

Жылжымайтын мүлік қоры ақылы тұрғын жайды уақытша иелік етуге және пайдалануға береді.

Ай сайынғы төлем мөлшері барлық жалға алу кезеңіне белгіленеді, мұндайда шарт кем дегенде

1 жыл мерзімге жасалады.

Өзара келісім бойынша жалға беру шарты шарт мерзімі аяқталғанда автоматты түрде ұзартылады.

АРЕНДА

Фонд недвижимости предоставляет жилое помещение за плату во временное владение и пользование.

Размер ежемесячного платежа фиксируется на весь период аренды, при этом договор заключается на срок не менее 1 года.

При обоюдном согласии договор аренды автоматически продлевается по истечении срока договора.

Өткізу тәртібі негізіне мына қағидалар жатқызылды:

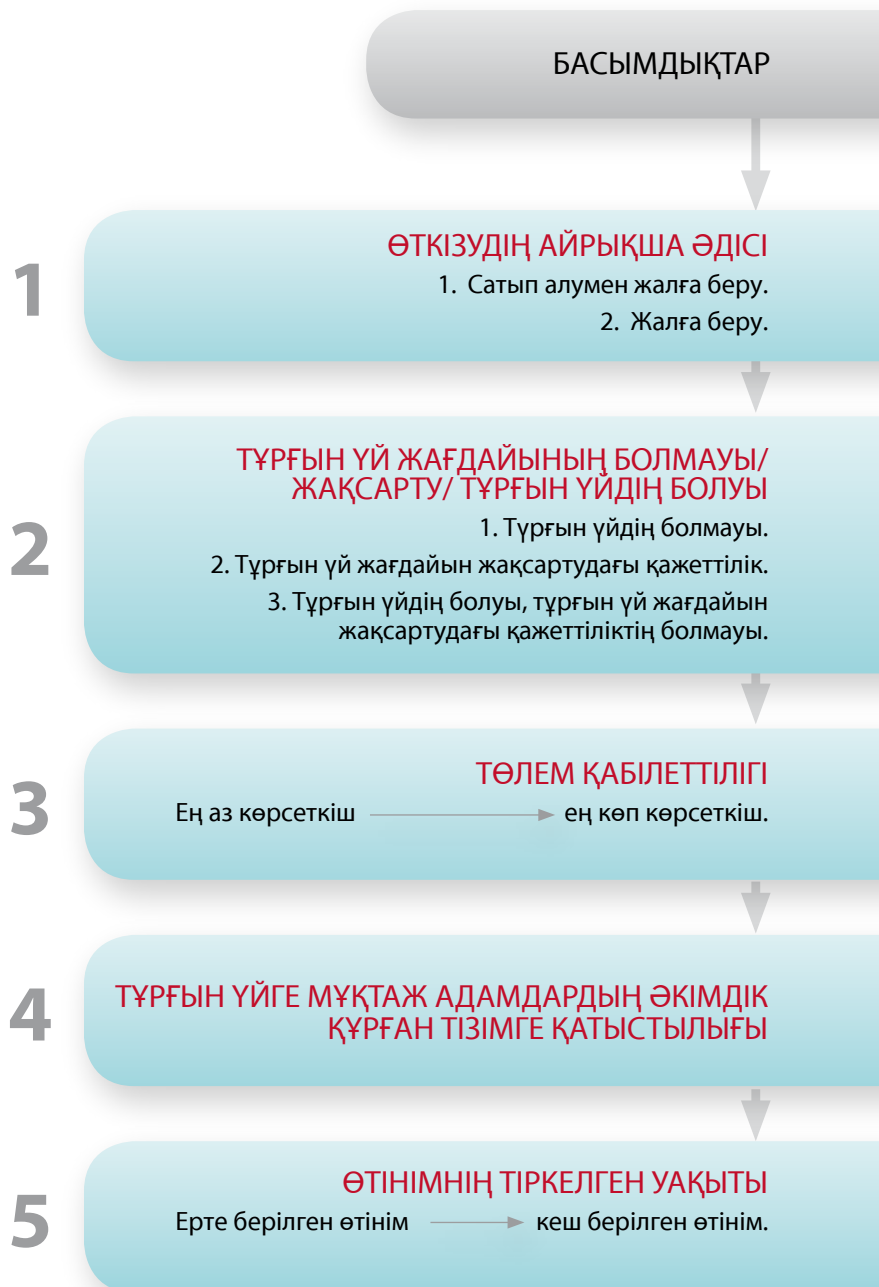
- Қазақстан Республикасы Ұлттық қоры қаржысының қайтарымдылығы;
- төмендегідей жолдармен алып-сатарлықтарды болдырмау және мүмкіндігінше көп халықты қамту:
 - i) жеке тұлғалар мен заңды тұлғалардың Жылжымайтын мүлік қорының бағдарламасы арқылы бір реттен көп емес тұрғын үй-жайларын сатып алуға өз құқықтарын жүзеге асыру мүмкіндігі;
 - ii) шарт жасалған сәттен бастап 5 жыл ішінде үй-жайларды мерзімінен бұрын сатып алу немесе қайта сатуға мораторий;
 - iii) жалға берілген және сатып алумен жалға берілген Жылжымайтын мүлік қорының үй-жайларын қосалқы жалға беруге жол бермеу.
- кепілдік төлем құралы арқылы жалгерлік төлемдерінің және Жылжымайтын мүлік қорының үй-жайларының тұтастығын сақтау кепілдігі;

Жылжымайтын мүлік қорының тұрғын үй-жайлары жеке тұлғаларға жалға және сатып алумен жалға беріледі.

Тұрғын үйлерді бөлуде төмендегідей өлшемдер мен шектеулер қолданылады:

1. Сатып алумен жалға берілетін пәтерлерді тек Қазақстан Республикасының азаматтары ғана алады.
2. Қазақстан Республикасының азаматтары болып табылмайтын тұлғалар тұрғын үй-жайларын тек қана жалға алуға құқылы.
3. Социал-класс тұрғын үй-жайлары тек қана тұрғын үйі жоқ тұлғаларға беріледі.
4. Тұрғын үй алуға мүдделі барлық тұлғалар өздерінің төлем қабілеттіліктерін растауы тиіс.

Тұрғын үйді өткізуде үй-жайларды бөлуге өтініш берушілерді іріктеп алуға қатысты басымдықтар қолданылады



При реализации жилья применяются приоритеты, согласно которым производится отбор заявителей на распределение помещений

ПРИОРИТЕТЫ

ПРЕИМУЩЕСТВЕННЫЙ МЕТОД РЕАЛИЗАЦИИ

1. Аренда с выкупом.
2. Аренда.

ОТСУТСТВИЕ/ УЛУЧШЕНИЕ ЖИЛИЩНЫХ УСЛОВИЙ/ НАЛИЧИЕ ЖИЛЬЯ

1. Отсутствие жилья.
2. Необходимость в улучшении жилищных условий.
3. Наличие жилья, отсутствие необходимости в улучшении жилищных условий.

ПЛАТЕЖЕСПОСОБНОСТЬ

Минимальный показатель → максимальный показатель.

ПРИНАДЛЕЖНОСТЬ К СПИСКУ НУЖДАЮЩИХСЯ В ЖИЛЬЕ ЛИЦ, СФОРМИРОВАННОМ АКИМАТОМ

ВРЕМЯ РЕГИСТРАЦИИ ЗАЯВКИ

Ранняя заявка → поздняя заявка.

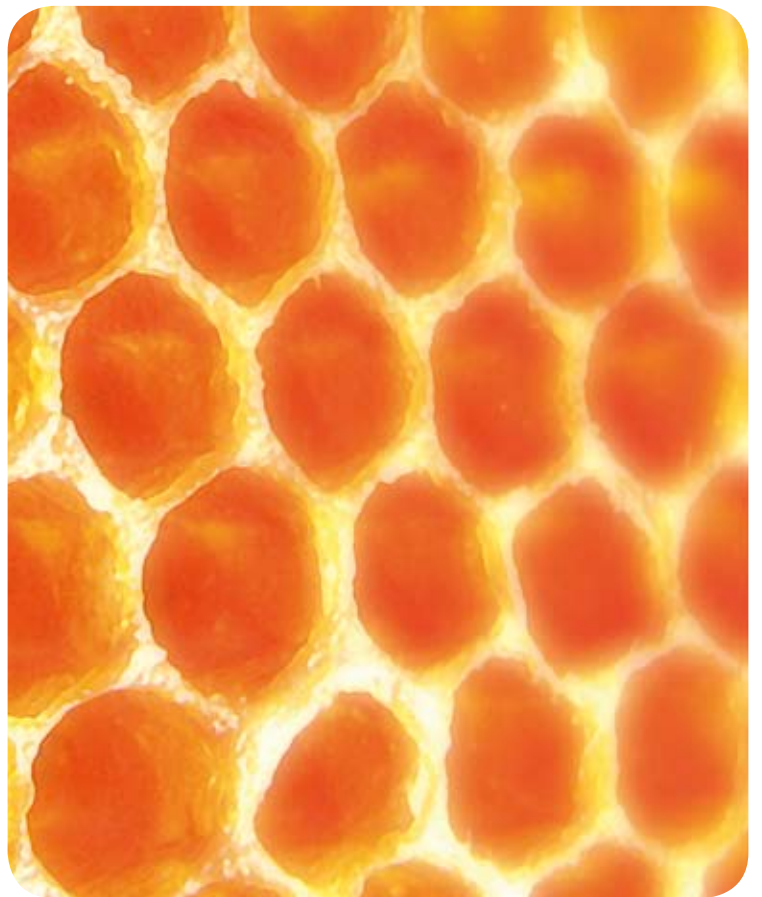
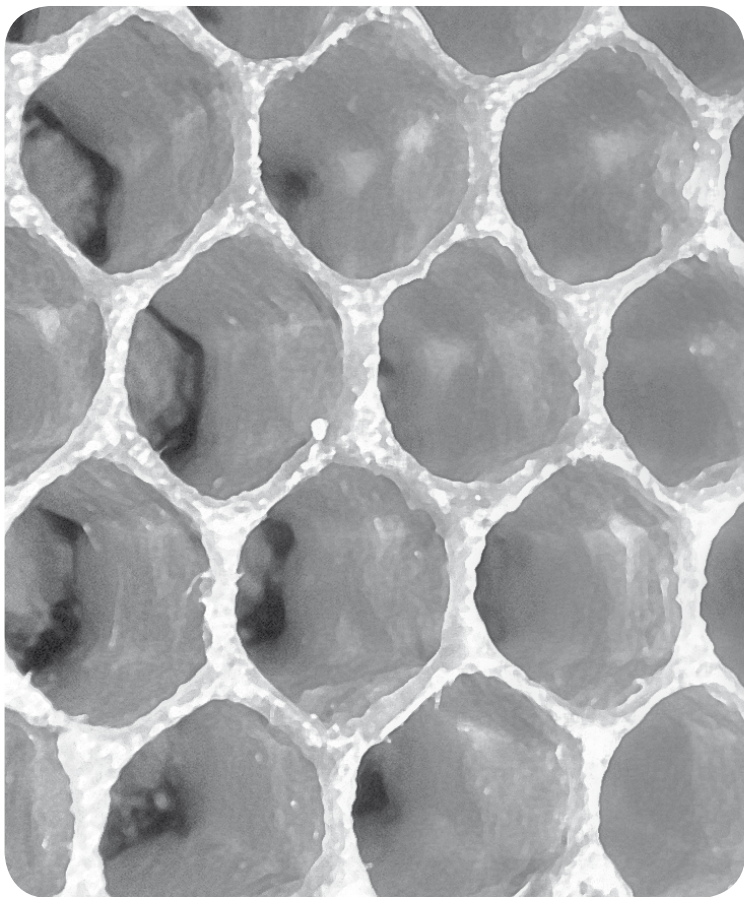
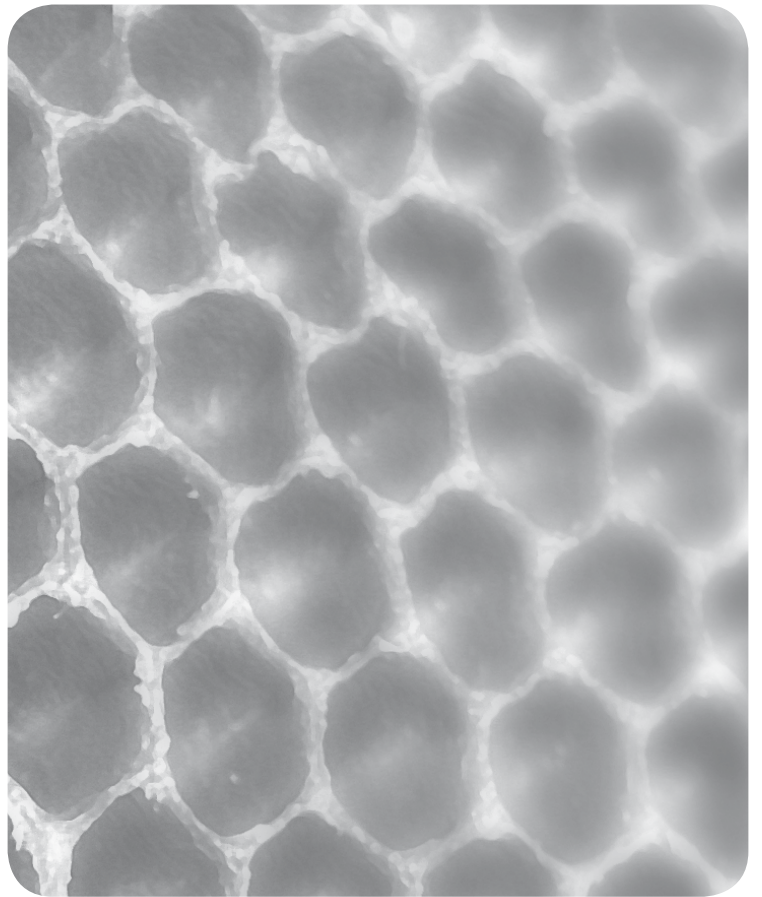
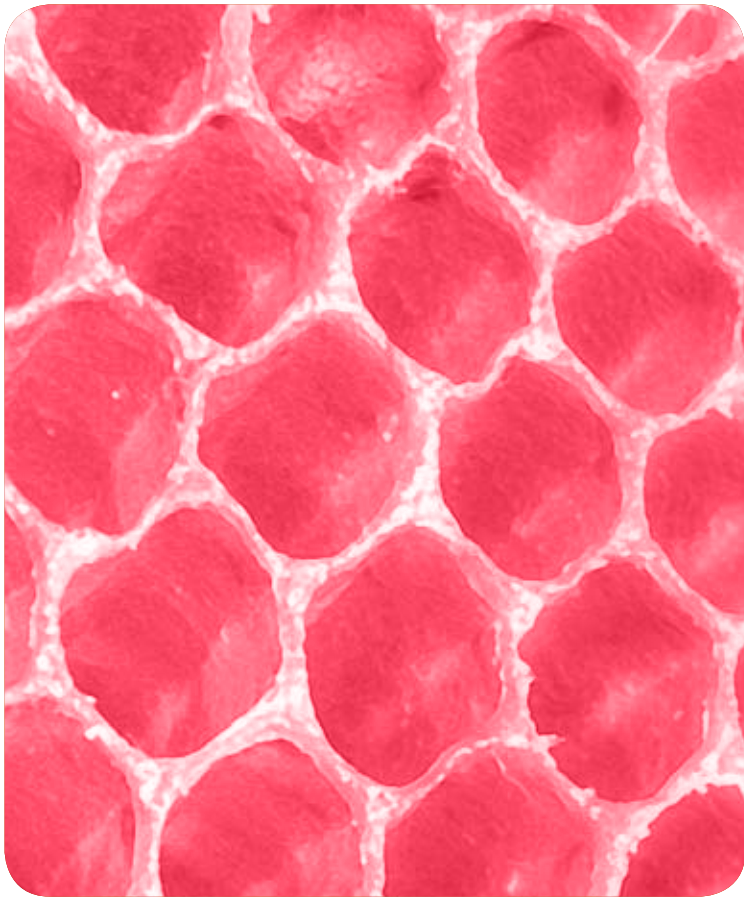
В основу «Правил реализации» были положены следующие принципы:

- возвратность средств Национального фонда Республики Казахстан;
- предотвращение спекуляций и максимальный охват населения, достигаемые через:
 - i) возможность физических и юридических лиц реализовать свое право на приобретение жилых помещений через программу Фонда недвижимости не более одного раза;
 - ii) мораторий на досрочный выкуп или перепродажу помещений в течение 5 лет с момента заключения договора;
 - iii) недопущение субаренды помещений Фонда недвижимости, предоставленных в аренду и аренду с выкупом;
- гарантированность арендных платежей и сохранности целостности помещений Фонда недвижимости через инструмент гарантийного платежа.

Жилые помещения Фонда недвижимости передаются физическим лицам в аренду и в аренду с выкупом.

При распределении жилья применяются следующие критерии и ограничения:

1. На квартиры в аренду с выкупом могут претендовать исключительно граждане Республики Казахстан.
2. Лица, не являющиеся гражданами Республики Казахстан, имеют право на получение жилых помещений исключительно в аренду.
3. Жилые помещения социал-класса предоставляются только лицам, не имеющим жилья.
4. Все претенденты на жилье должны подтвердить свою платежеспособность.



ҚАРЖЫЛАР ФИНАНСЫ

Активтер (мың теңге)/ Активы (тыс.тенге)



АКТИВТЕР

Жылжымайтын мүлік қорының активтері 2009 жылдың 31 желтоқсанында 49, 8 млрд. теңгені құрады. Олардың ішінде ұзақмерзімді активтер – 34,2 млрд. теңге, оның ішінде Жылжымайтын мүліктің құрылыстағы үлестік қатысының шарттары бойынша мердігерлерге алдын-ала төлем – 23 млрд. теңгені құрады, құрылыс нысандарын аяқтауды қаржыландыру туралы келісімшарттар шеңберінде ЕДБ-де орналастырылған мақсатты депозиттер – 11 млрд. теңге, өзге ұзақмерзімді активтер (негізгі құралдар, материалдық емес активтер және мерзімі ұзартылған салық активі) – 0,3 млрд. теңге. Ағымдағы активтер 15,6 млрд. теңге, оның ішінде ақшалай қаржылар және олардың баламалары – 10,9 млрд. теңге, ағымдағы өзге қаржылық активтер – 4,6 млрд. теңге, сонымен қатар ағымдағы өзге активтер (тауарлық-материалдық қорлар, табыс салығы бойынша алдын-ала төлем) – 0,02 млрд. теңгені құрады.

МІНДЕТТЕМЕЛЕР

Жылжымайтын мүлік қорының міндеттемелері 2009 жылдың 31 желтоқсанында 23,9 млрд. теңгені құрады. Оның ішінде бас компаниядан қарыз алу түріндегі ұзақмерзімді міндеттемелер 23,6 млрд. теңге (әділ құны бойынша есептелген). Ағымдағы міндеттемелер 0,3 млрд. теңгені құрады, оның ішінде саудалық несиелік қарыз – 149 млн. теңге, бас компаниядан алынған қарыз бойынша төлем пайыздары – 107 млн. теңге, ағымдағы өзге міндеттемелер – 22 млн. теңге.

КАПИТАЛ

Жылжымайтын мүлік қорының Жарғы капиталы Дара акционермен 15 млрд. теңге мөлшерінде құрылған.

10,9 млн. теңге мөлшеріндегі қосымша капитал Дара акционермен бөлінген қарыз есебінен құрылған. Қарыз қарыз берілген күнгі мемлекеттік облигациялары бойынша дисконтталған қарыз бойынша ақшалай қаржының келешек ағымының келтірілген құны ретінде есептелген тура құны бойынша есепке алынады (5,86 – 6,92%). Қарыз беру кезіндегі қарыз сомасы мен оның әділ құнының арасында туындайтын айырма қосымша төленген капитал болып есептеледі.

Бөлінбеген пайда 2009 жылғы 31 желтоқсанда 14 млн. теңгені құрады. 2009 жылы кіріс қаржы (пайыздық) кірістер есебінен құрылды, шығындар – қаржы шығындары есебінен, сондай-ақ жалпы және әкімшілік шығындар есебінен құрылды.

ҚОРҒА ЖҮЙЕЛЕУ

Жылжымайтын мүлік қорын құрылыстың аяқталмаған нысандарын аяқтау бойынша инвестициялық жобаларды жүзеге асыруда қорға жүйелеу Дара акционер мен Жылжымайтын мүлік қоры арасында жалпы сомасы 225 млрд. теңге несие бойынша жасалған 2009 жылғы 18 тамыздағы № 10/ФН Несиелік шартының шеңберінде Дара акционермен жүзеге асырылады. Бұл шарттың талаптары бойынша несие Қорға өтініштер негізіндегі транштармен беріледі. Несие мерзімі 15 жылды құрайды, оның ішінде негізгі қарызды төлеудің жеңілдік мерзімі 36 ай, одан кейін негізгі қарыз жыртыжылдық төлемдерге тең бөлініп төленеді. Пайыздық мөлшерлемесі - 1,5%*. 2009 жылдың 31 желтоқсанында Жылжымайтын мүлік қоры аталған несиелік желі шеңберінде толық көлемде келісілген шарттар бойынша құрылыс нысандарын қаржыландыруға жұмсалған 34,1 млрд. теңге мөлшерінде қаржы алды.

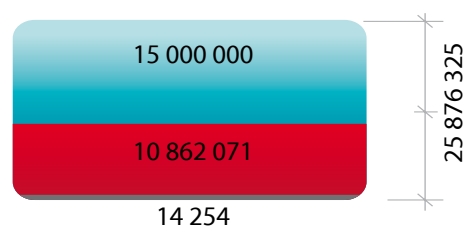
* Осы есепті жазу кезінде аталған несиелік шартқа өзгертулер мен толықтырулар енгізілді. Өзгертілген және толықтырылған шартқа сәйкес несие несиелік желі деп аталады және 2024 жылғы 18 тамызға дейін транштармен беріледі. Несиелік желінің жалпы сомасы 225 млрд. теңгеден 155 млрд. теңгеге дейін төмендеді. Сыйақы мөлшерлемесі траншты игерген сәттен бастап алғашқы 24 айда 0,02% пайызға тең, қалған мерзімде – 2%. Траншты алғаннан кейінгі алғашқы 36 ай негізгі қарызды жабу бойынша жеңілдік мерзімі болып табылады, одан кейін негізгі қарызды өтеу жылдық тең төлемдермен жүзеге асырылады.

Міндеттемелер (мың теңге)/ Обязательства (тыс. тенге)



- Ұзақ мерзімді міндеттемелер
Долгосрочные обязательства
- Ағымдағы міндеттемелер
Текущие обязательства

Капитал (мың теңге)/ Капитал (тыс. тенге)



- Жарғы капиталы
Уставный капитал
- Қосымша төленген капитал
Дополнительный оплаченный капитал
- Бөлінбеген пайда
Нераспределенная прибыль

АКТИВЫ

Активы Фонда недвижимости на 31 декабря 2009 года составили 49,8 млрд. тенге. Из них долгосрочные активы – 34,2 млрд. тенге, в том числе предоплата подрядчикам по договорам долевого участия Фонда недвижимости в строительстве – 23 млрд. тенге, целевые депозиты, размещенные в БВУ в рамках соглашений о финансировании завершения объектов строительства – 11 млрд. тенге, другие долгосрочные активы (основные средства, нематериальные активы и актив по отсроченному налогу) – 0,3 млрд. тенге. Текущие активы составили 15,6 млрд. тенге, в том числе денежные средства и их эквиваленты – 10,9 млрд. тенге, прочие текущие финансовые активы – 4,6 млрд. тенге, а также другие текущие активы (товарно-материальные запасы, предоплата по подоходному налогу) – 20 млн. тенге.

ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Обязательства Фонда недвижимости на 31 декабря 2009 года составили 23,9 млрд. тенге. Из них долгосрочные обязательства в виде займа от материнской компании составили 23,6 млрд. тенге (рассчитаны по справедливой стоимости). Текущие обязательства составили 0,3 млрд. тенге, в том числе торговая кредиторская задолженность – 149 млн. тенге, проценты к уплате по займу от материнской компании – 107 млн. тенге, прочие текущие обязательства – 22 млн. тенге.

КАПИТАЛ

Уставный капитал Фонда недвижимости сформирован Единственным акционером в размере 15 млрд. тенге. Дополнительный оплаченный капитал в размере 10,9 млн.

тенге сформирован за счет займа, выделенного Единственным акционером. Заем учитывается по справедливой стоимости, рассчитанной как приведенная стоимость будущего оттока денежных средств по займу, дисконтированных по ставке государственных облигаций на дату выдачи займа (5,86–6,92%). Разница, возникающая между суммой займа и его справедливой стоимостью, на момент выдачи займа учитывается как дополнительный оплаченный капитал.

Нераспределенная прибыль на 31 декабря 2009 года составила 14 млн. тенге. Доходы в 2009 году были сформированы за счет финансовых (процентных) доходов, расходы – за счет финансовых затрат, а также общих и административных расходов.

ФОНДИРОВАНИЕ

Фондирование Фонда недвижимости для реализации инвестиционных проектов по завершении объектов строительства осуществляется Единственным акционером по кредиту на общую сумму 225 млрд. тенге в рамках кредитного договора, заключенного 18 августа 2009 года № 10/ФН. По условиям данного договора кредит предоставляется Фонду траншами на основании заявок. Срок кредита составляет 15 лет, из них льготный период по выплате основного долга 36 месяцев, после чего основной долг выплачивается равными полугодовыми платежами. Процентная ставка – 1,5%*.

На 31 декабря 2009 года Фондом недвижимости в рамках указанной кредитной линии получено 34,1 млрд. тенге, которые в полном объеме направлены на финансирование объектов строительства по заключенным договорам.

* На момент написания настоящего отчета в указанный кредитный договор были внесены изменения и дополнения. Согласно измененному и дополненному договору кредит именуется кредитной линией и предоставляется траншами до 18 августа 2024 г. Общая сумма кредитной линии снижена с 225 млрд. тенге до 155 млрд. тенге. Ставка вознаграждения равна 0,02% в первые 24 месяца с момента освоения транша, в оставшийся период – 2%. Первые 36 месяцев с даты получения транша являются льготными по погашению основного долга, после чего погашение основного долга осуществляется равными годовыми платежами.



ТӘУЕКЕЛДЕРДІ БАСҚАРУ
УПРАВЛЕНИЕ РИСКАМИ



Жылжымайтын мүлік қоры активтердің құнына жағымсыз әсер етуі мүмкін тәуекелдерді азайту бойынша дер кезінде сәйкестендіруді және шаралар қабылдауды қамтамасыз етуге бағытталған тәуекелдерді басқару мәселелерінің аса маңыздылығын мойындайды.

ӘЛЕМДІК ҚАРЖЫЛЫҚ ДАҒДАРЫСТЫҢ САЛДАРЫ РЕТІНДЕ САЛА ТӘУЕКЕЛДЕРІНІҢ ӨСУІ

Әлемдік қаржылық дағдарысқа байланысты тұрғын үй құрылысы саласы мемлекеттің араласуынсыз шешілмейтін бірқатар проблемаларға тап болды. Бұл проблемаларға тұрғын үй құрылысына салынатын инвестициялардың күрт төмендеуі, тұрғын үй нысандары құрылысын несиелелеудің және ипотекалық несиелелеудің қысқартылуы. Бұл проблемалардың салдарынан құрылыс нысандары тоқтатылды, жылжымайтын мүліктің инвестициялық тартымдылығы төмендеді, тұтас саланың тәуекелдері шамадан тыс көбейді.

ҚОРДЫҢ НЕГІЗГІ ТӘУЕКЕЛДЕРІ:

- бастапқы тұрғын үйлерді сату бағасының әрі қарай төмендей беруі;
- құрылыстың (жекелеген құрылыс материалдарының, жабдықтарының) өзіндік құнының артуы;
- құрылыс салушылардың, жеткізушілердің өз міндеттемелерін орындамауы;
- Жылжымайтын мүлік қорының тұрақтандыру бағдарламасынан тым асыра күтілетін әлеуметтік болжамдарға байланысты беделдік тәуекелдер;
- тұрғын үй қатынастарын құқықтық реттеумен байланысты тәуекелдер.

ТӘУЕКЕЛ-МЕНЕДЖМЕНТ

Жылжымайтын мүлік қорында тәуекелдерді басқаруды жүзеге асыратын құрылымдық бөлімшелер құрылған. Тәуекелдерді басқару шешімдер қабылдау процесін жетілдіруді, күтпеген жағымсыз оқиғалардың саны мен көлемін азайтуды, капиталды тиімді пайдалануды қамтамасыз етуге бағытталған.

Тәуекелдерді басқарудың кешенді бағдарламасын жүзеге асыру шеңберінде жыл сайын тәуекелдерді сәйкестендіру, сондай-ақ кейін Дара акционердің компаниялар тобының тәуекелдер тіркеліміне енгізу арқылы Жылжымайтын мүлік қорының тәуекелдер тіркелімін қалыптастыру қарастырылған.

2010 ж. Қордың тәуекелдер картасын дайындап, енгізу жоспарланған.

2009 ж. тәуекелдерді басқаруды регламенттейтін мынадай құжаттар дайындалды:

- «Тәуекелдерді басқару саясаты»;
- «Тәуекелдерді сәйкестендіру және бағалау ережелері»;
- «Өтімділікті жоғалту тәуекелін басқару ережелері»;
- «Контрагент-банктерге баланстық және баланстан тыс міндеттемелер бойынша лимиттер белгілеу ережелері»;
- «Корпоративті контрагенттер бойынша несиелік тәуекелдерді басқару ережелері»;
- «Операциялық тәуекелдерді бағалау және басқару ережелері».



Фонд недвижимости признает особую значимость вопросов управления рисками, которое призвано обеспечить своевременную идентификацию и принятие мер по минимизации рисков, способных негативно повлиять на стоимость активов.

УВЕЛИЧЕНИЕ РИСКОВ ОТРАСЛИ КАК СЛЕДСТВИЕ МИРОВОГО ФИНАНСОВОГО КРИЗИСА

В связи с мировым финансовым кризисом отрасль жилищного строительства столкнулась с рядом проблем, которые не были разрешимы без государственного вмешательства. К этим проблемам относятся резкое падение инвестиций в жилищное строительство, сокращение кредитования строительства жилых объектов и ипотечного кредитования. Следствиями этих проблем стали приостановление строительства объектов, падение инвестиционной привлекательности недвижимости, чрезмерное увеличение рисков всей отрасли.

ОСНОВНЫЕ РИСКИ ФОНДА:

- дальнейшее снижение цен продажи первичного жилья;
- повышение себестоимости строительства (отдельных строительных материалов, оборудования);
- невыполнение застройщиками, поставщиками своих обязательств;
- репутационные риски, связанные с завышенными социальными ожиданиями от стабилизационной программы Фонда недвижимости;
- риски, связанные с правовым регулированием жилищных отношений.

РИСК-МЕНЕДЖМЕНТ

В Фонде недвижимости создано структурное подразделение, осуществляющее управление рисками. Управление рисками призвано обеспечить совершенствование процесса принятия решений, минимизацию количества и размеров негативных непредвиденных событий, рациональное использование капитала.

В рамках осуществления комплексной программы управления рисками на ежегодной основе предусмотрены идентификация рисков, а также формирование регистра рисков Фонда недвижимости с последующим их внесением в единый регистр рисков Группы компаний Единственного акционера.

В 2010 г. планируется разработка и внедрение карты рисков Фонда.

В 2009 г. разработаны следующие документы, регламентирующие управление рисками:

- «Политика управления рисками»;
- «Правила идентификации и оценки рисков»;
- «Правила управления риском потери ликвидности»;
- «Правила установления лимитов по балансовым и внебалансовым обязательствам на банки-контрагенты»;
- «Правила управления кредитным риском по корпоративным контрагентам»;
- «Правила оценки и управления операционными рисками».



КОРПОРАТИВТІК ӘЛЕУМЕТТІК
ЖАУАПКЕРШІЛІК

КОРПОРАТИВНАЯ СОЦИАЛЬНАЯ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

ҚЫЗМЕТКЕРЛЕРДІ БАСҚАРУ

Қоғамның кадрлық саясатына мыналар жатады:

- Қоғамның кадрлық саясатына мыналар жатады:
- қызметкерлерді жалдау жүйесі: қызметкерлерді тарту бос қызметтерге конкурс жариялау арқылы жүзеге асырылады;
- кадрлық резервті дамыту бағдарламасы;
- оқыту бағдарламасы;
- жұмыскерлердің қызметін бағалау жүйесі;
- алға қойған мақсаттар мен қызметтік өсуге қол жеткізуді ынталандыратын дәлелдер жүйесі;
- корпоративтік мәдениетті дамыту бағдарламасы.

2010 жылдың 31 желтоқсанында қызметкерлердің жалпы саны 71 адамды құрады, оның ішінде:

- 1 техника ғылымдарының докторы;
- 2 техника ғылымдарының кандидаты;
- 1 экономика ғылымдарының кандидаты;
- 10 қызметкердің «магистр» дәрежесі бар.

Қызметкерлердің орташа жасы 32,7 жасты құрайды.

ҚОРШАҒАН ОРТАНЫҢ ӘСЕР ЕТУІН БАСҚАРУ

Жылусақтағыш материалдарды қолдану

Жобаларды талдауда Жылжымайтын мүлік қоры міндетті түрде қаржыландырылған құрылыс нысандарында жылусақтағыш құрылыс материалдарын қолдану, жылусыйымдылық процестері мен материалдарын барынша тиімділеріне ауыстыру мүмкіндігін қарастырады. Сол себепті Жылжымайтын мүлік қорынан қаржыландырылатын көптеген құрылыс нысандарында жылусақтағыш шыны қолданылады. Сондай-ақ Құрылыс салушылар Қордың сатып алу бағасын анықтауда пайдаланылатын КЗ коэффициентін арттыру мақсатында ғимараттың энергоресурстарын тиімді пайдалануға мүмкіндік беретін төмендегі технологияларды қолдану дәлелденіп отыр:

- жарықты басқару жүйесі;
- жасанды жерсіндіру жүйесі;
- нысанды басқару технологиясы («ақылды үй»);
- инженерлік жүйелерді бақылау жүйесі.

«Тұрғын үй секторындағы энерготиімді жобалау және құрылыс» БҰҰДЖ жобасына қатысу

Жылжымайтын мүлік қоры өзінің «Тұрғын үй секторындағы энерготиімді жобалау және құрылыс» БҰҰДЖ жобасына қатысуын растады. Жоба шеңберінде Жылжымайтын мүлік қоры тұрғын үй құрылысын Қазақстанда тұрғын үй ғимараттарының энерготиімділігін жақсарту және булы газ қалдықтарын азайту мүмкіндіктерін көрсету үшін Қазақстанның геоклиматтық жағдайларын ескере отырып, энерготиімділіктің ең үздік тәжірибесін сипаттайтын дайындалған тұрғын үй құрылысын типтік жобалық-сметалық құжаттама бойынша жоспарлайды.

БАЛАЛАРҒА КӨМЕК

2009 жылдың ішінде Қоғам қызметкерлері өз бастамасымен «Светоч» балалар үйіне тамақ өнімдері мен киім-кешек беру арқылы көмек көрсетті. Сонымен қатар балаларға клоундардың қатысуымен қойылымдар ұйымдастырылды. Ағымдағы жылы Қоғам өзінің әлеуметтік қолдау бағдарламасын дамыта отырып, жалғастыруды жоспарлап отыр.



УПРАВЛЕНИЕ ПЕРСОНАЛОМ

Кадровая политика Фонда недвижимости включает:

- систему найма персонала: привлечение работников осуществляется путем проведения конкурса на занятие вакантных должностей;
- программу развития кадрового резерва;
- программу обучения;
- систему оценки деятельности работников;
- систему мотивации, стимулирующую достижение поставленных целей и карьерный рост;
- программу развития корпоративной культуры.

На 31 декабря 2010 общая численность персонала составила 71 человек, из них:

- 1 доктор технических наук;
- 2 кандидата технических наук;
- 1 кандидат экономических наук;
- 10 сотрудников обладают степенью магистра.

Средний возраст персонала составил 32,7 лет.

УПРАВЛЕНИЕ ВОЗДЕЙСТВИЕМ НА ОКРУЖАЮЩУЮ СРЕДУ

Применение энергосберегающих материалов

При анализе проектов Фонд недвижимости в обязательном порядке рассматривает возможность применения энергосберегающих строительных материалов строительства в финансируемых объектах, замены энергоемких процессов и материалов на более энергоэффективные. Так, в большинстве объектов строительства, финансируемых Фондом недвижимости, устанавливаются энергосберегающие стекла. Также застройщики в целях повышения коэффициента КЗ, используемого при определении цены закупа Фонда, мотивированы применять следующие технологии, призванные эффективно использовать энергоресурсы здания:

- системы управления светом;
- системы искусственной акклиматизации;
- технологии управления объектом («умный дом»);
- система контроля инженерных систем.

Участие в проекте ПРООН «Энергоэффективное проектирование и строительство в жилищном секторе»

Фонд недвижимости подтвердил свое участие в проекте ПРООН «Энергоэффективное проектирование и строительство в жилищном секторе». В рамках проекта Фонд недвижимости планирует строительство жилого дома по разработанной типовой проектно-сметной документации, отражающей наилучшую практику в энергоэффективности с учетом геоклиматических условий Казахстана для демонстрации возможностей по улучшению энергоэффективности жилых зданий в Казахстане и сокращению выбросов парниковых газов.



ПОМОЩЬ ДЕТАМ

В течение 2009 года сотрудниками Общества на добровольной основе была оказана помощь детскому дому «Светоч» в виде продуктов питания и одежды. Также детям было устроено представление с участием клоунов. В текущем году Общество планирует продолжить и расширить свою программу социальной поддержки.

2010 жылы Қор дағдарысқа қарсы шараларды жүзеге асыру шеңберінде шарттар жасауды аяқтауды жоспарлап отыр. Осылайша, Жылжымайтын мүлік қорының тұрақтандырылған пулы 2010 жылы толығымен қалыптасады.

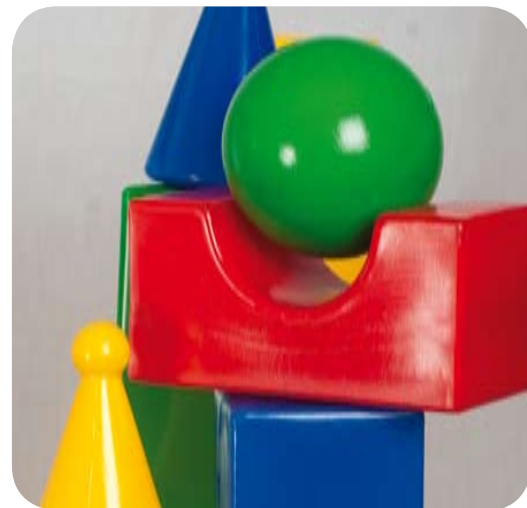
Жылжымайтын мүлік нарығын тұрақтандыру жөніндегі шаралар аясында Жылжымайтын мүлік қоры 6,1 мың үлескердің проблемасын шешетін болады, 1 368 мың ш. м алаң сатып алынады, оның ішінде тұрғын үй – 997 мың ш. м.

2010 жылғы басты міндет – тұрғын үй және коммерциялық жылжымайтын мүлікті өткізу механизмін енгізу. Ел тұрғындарына тұрғын үй алудың жаңа құралы – сатып алумен жалға беру ұсынылады.

2010 жылы 12 құрылыс нысанын (жекелеген нысандар кезегін қоса) пайдалануға беру жоспарланған.

Жылжымайтын мүлік қорының басқаруына және әрі қарай тұрғындарға сатуға 1 466 пәтер және 21,7 мың ш. м коммерциялық алаң беріледі.

Активтерді тиімді басқару мақсатында, сатып алынатын жылжымайтын мүлікті және «Изумрудный квартал» әкімшілік ғимаратының құрылысы бойынша Жоба компаниясын басқаруды және пайдалануды жүзеге асыратын Басқару компаниясы құрылады.



В 2010 году Фонд планирует завершить заключение договоров в рамках реализации антикризисных мер. Таким образом, в 2010 году стабилизационный пул Фонда недвижимости будет сформирован полностью.

В рамках мер по стабилизации рынка недвижимости Фондом недвижимости будут решены проблемы 6,1 тыс. дольщиков, выкуплено 1 368 тыс. кв. м площади, в том числе жилой – 997 тыс. кв. м.

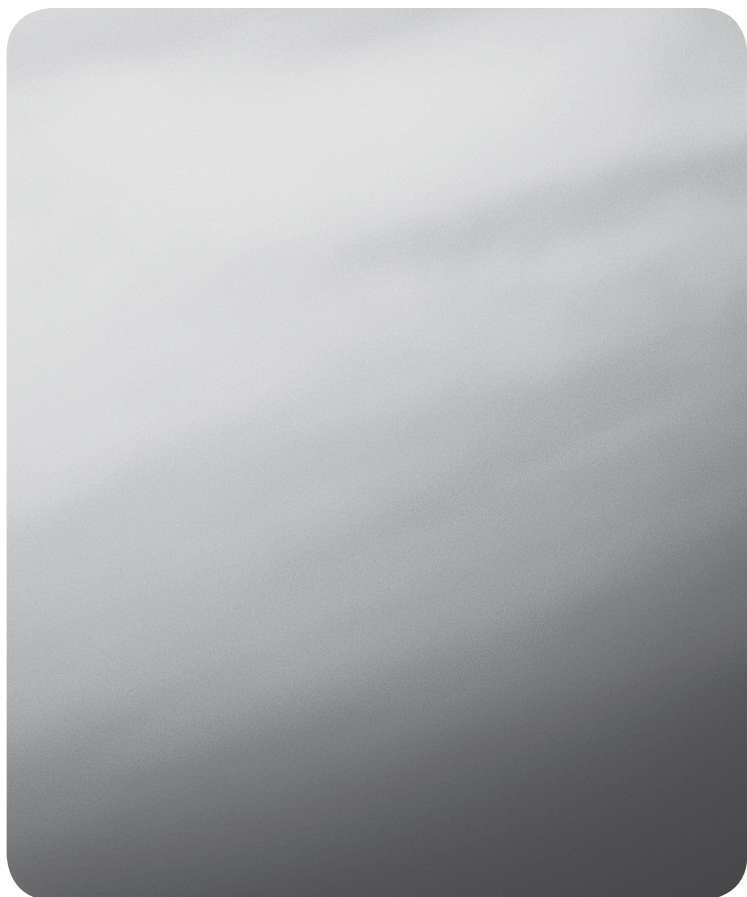
Основная задача в 2010 году – внедрение механизма реализации жилой и коммерческой недвижимости. Населению страны будет предложен новый инструмент приобретения жилья – аренда с выкупом.

В 2010 году планируется ввести в эксплуатацию 12 объектов строительства (включая очереди отдельных объектов).

В управление Фонда недвижимости и дальнейшую реализацию населению перейдут 1 466 квартир и 21,7 тыс. кв. м коммерческой площади.

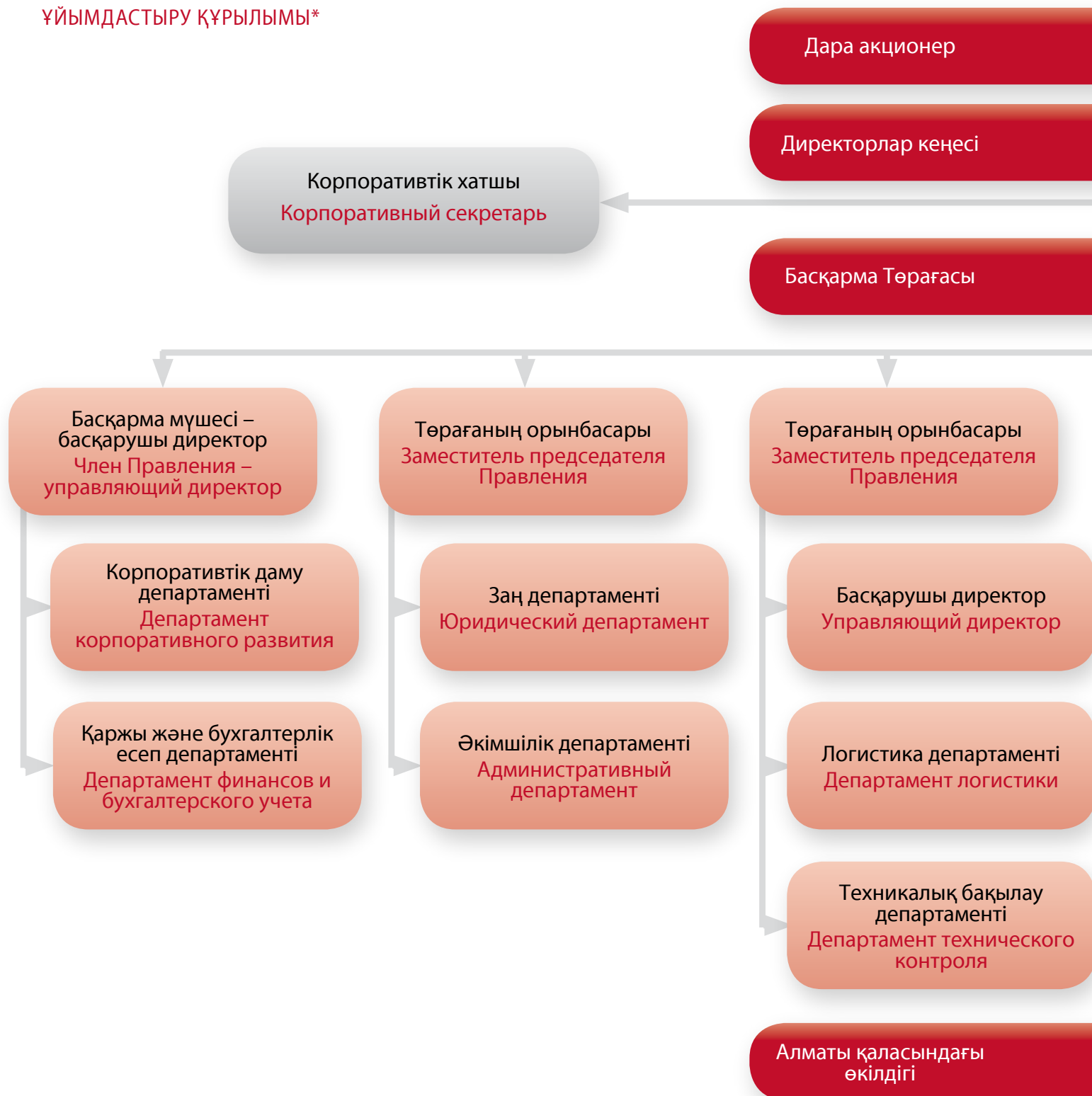
В целях эффективного управления активами будут созданы Управляющая компания, которая станет осуществлять управление и эксплуатацию приобретаемой недвижимости, и Проектная компания по строительству административного здания «Изумрудный квартал».





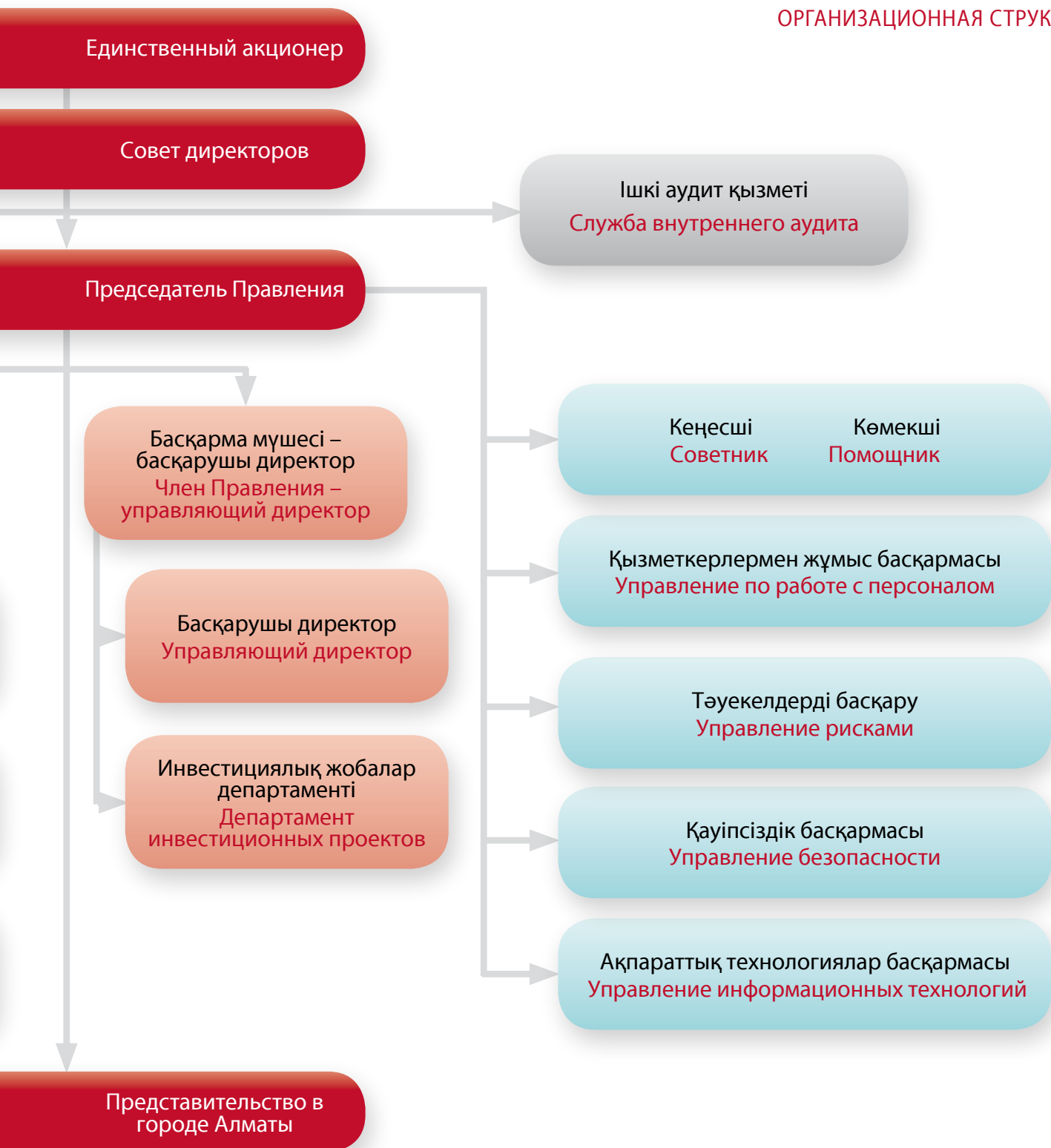
ҰЙЫМДАСТЫРУ ҚҰРЫЛЫМЫ
ЖӘНЕ БАСШЫЛЫҚ
ОРГАНИЗАЦИОННАЯ СТРУКТУРА
И РУКОВОДСТВО

ҰЙЫМДАСТЫРУ ҚҰРЫЛЫМЫ*



* 2009 жылдың 31 желтоқсанына сәйкес.

ОРГАНИЗАЦИОННАЯ СТРУКТУРА*



* По состоянию на 31 декабря 2009 года.

ДИРЕКТОРЛАР КЕҢЕСІ



Директорлар кеңесінің төрағасы
ӘЙТЕКЕНОВ Қайрат Медібайұлы

Председатель Совета директоров
АЙТЕКЕНОВ Кайрат Медыбаевич

Басқарушы директор – «Самұрық-Қазына» ұлттық әл-ауқат қоры» АҚ Басқармасының мүшесі. Облыстық және орталық мемлекеттік органдарда әкімшілік және саяси қызметтер атқарған. Алматы халық шаруашылығы институтын «еңбек экономикасы» мамандығы бойынша, сонымен қатар ҚР Президенті жанындағы Мемлекеттік басқарудың Ұлттық Жоғарғы мектебін «мемлекеттік басқару» мамандығы бойынша тәмамдаған.

Управляющий директор – член Правления АО «Фонд национального благосостояния «Самрук-Казына». Занимал административные и политические должности в областных и центральных государственных органах. Окончил Алматинский институт народного хозяйства по специальности «экономика труда», а также Национальную высшую школу государственного управления при Президенте РК по специальности «государственное управление».



Тәуелсіз директор
ӘБДІЖАППАРОВ Талғат Қайырбайұлы

Независимый директор
АБДИЖАППАРОВ Талгат Кайырбаевич

«Нұр Отан» ХДП Хатшысының Кеңесшісі, «Қазақстан ардагерлері» ұйымының Қауымдастығы Басқармасы Төрағасының орынбасары, Алматы полиция қызметін бақылау жөніндегі қоғамдық кеңесінің мүшесі. Түрлі жеке ұйымдарда басшылық қызметтер атқарған. Алматы қалалық мәслихатының 3-ші және 4-ші шақырылымының депутаты болып сайланған. Әл-Фараби атындағы Қазақ ұлттық университетін «экономика», «юриспруденция» мамандықтары бойынша тәмамдаған. Экономика және іскери әкімшілік магистрі. Экономика ғылымдарының кандидаты.

Советник Секретаря НДП «Нур Отан», заместитель Председателя Правления ассоциации «Қазақстан Ардагерлері», член общественного совета по контролю деятельности полиции города Алматы. Занимал руководящие позиции в различных частных организациях. Избирался депутатом маслихата г. Алматы 3-го и 4-го созыва. Окончил КазГУ им. Аль-Фараби по специальностям «экономика», «юриспруденция». Имеет степень магистра экономики и магистра делового администрирования. Кандидат экономических наук.



Тәуелсіз директор
ӨТЕПБАЕВ Болат Орынбекұлы

Независимый директор
УТЕПБАЕВ Болат Орынбекович

«Атамекен» Одағы» Қазақстан Ұлттық экономикалық палатасы Төрағасының орынбасары, «МТС Орынбек» ЖШС Басқармасының Төрағасы.

Жеке және мемлекеттік компанияларда басшылық қызметтер атқарған. Әл-Фараби атындағы Қазақ ұлттық университетін «саясаттану» мамандығы бойынша, сонымен қатар Еуразия нарық институтын «қаржы және несие» мамандығы бойынша тәмамдаған.

Заместитель Председателя Национальной экономической палаты Казахстана «Союз «Атамекен», Председатель Правления ТОО «МТС Орынбек». Занимал руководящие позиции в частных и государственных компаниях. Окончил Казахский национальный университет имени Аль-Фараби по специальности «политология», а также Евразийский институт рынка по специальности «финансы и кредит».

СОВЕТ ДИРЕКТОРОВ



Директорлар кеңесінің мүшесі
ДОЛЖЕНКОВ Виктор Анатольевич

Член Совета директоров
ДОЛЖЕНКОВ Виктор Анатольевич

Алматы қаласы әкімінің орынбасары.
Жергілікті атқару органдарында басшылық қызметтер атқарған. Алматы құрылыс техникумын, сонымен қатар Қазақ политехникалық институтын бітірген.

Заместитель акима города Алматы. Занимал руководящие должности в местных исполнительных органах. Окончил Алматинский строительный техникум, а также Казахский политехнический институт.



Директорлар кеңесінің мүшесі
ХОРОШУН Сергей Михайлович

Член Совета директоров
ХОРОШУН Сергей Михайлович

Астана қаласы әкімінің орынбасары болып табылады. Мемлекеттік кәсіпорындарда, сонымен қатар жергілікті атқару органдарының коммуналдық шаруашылық саласында басшылық қызметтер атқарған. Целиноград инженерлік-құрылыс институтын тәмамдаған.

Заместитель акима города Астаны. Занимал руководящие должности в государственных предприятиях, а также в сфере коммунального хозяйства местных исполнительных органов. Окончил Целиноградский инженерно-строительный институт.



Директорлар кеңесінің мүшесі
ӘМРИН Ғосман Кәрімұлы

Член Совета директоров
АМРИН Ғосман Каримович

«Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» АҚ Төрағасы. Орталық мемлекеттік органдарда әкімшілік және саяси қызметтер, сонымен қатар ұлттық компаниялар мен дамыту институттарында басшылық қызметтер атқарған. Арқалық педагогикалық институтын «физика» мамандығы бойынша, сонымен қатар КСРО МҚК Жоғарғы мектебін бітірген – арнайы жоғары білімді және шетел тілін меңгерген офицер.

Занимал административные и политические должности в центральных государственных органах, а также руководящие посты в национальных компаниях и институтах развития. Окончил Аркалыкский педагогический институт по специальности «физика», а также Высшую школу КГБ СССР – офицер со специальным высшим образованием и знанием иностранного языка.

БАСҚАРМА*



Басқарма Төрағасы
ӘМРИН Госман Кәрімұлы
Председатель Правления
АМРИН Госман Каримович

Жылжымайтын мүлік қорын құрылған күнінен – 2009 жылғы 19 наурыздан бастап басқарады. Жылжымайтын мүлік қорының Директорлар кеңесінің мүшесі болып табылады.

Возглавляет Фонд недвижимости со дня его основания – с 19 марта 2009 года. Является членом Совета директоров Фонда недвижимости.



Басқарма Төрағасының орынбасары
ҚОСЖАНОВА Жанаркүл
Тоғызбайқызы
Заместитель Председателя Правления
КОЩАНОВА Жанаркуль Тогузбаевна

Жылжымайтын мүлік қорының заңдық қамтамасыз етілуі және жалпы шаруашылық қызметіне қатысты жұмысын ұйымдастырады және үйлестіреді. Жылжымайтын мүлік қорында 2009 жылдың 30 наурызынан бастап істейді.

Организует и координирует работу Фонда недвижимости в части юридического обеспечения и общехозяйственной деятельности. Работает в Фонде недвижимости с 30 марта 2009 года.



Басқарма Төрағасының орынбасары
АКЧУРИН Айсұлтан Әнуарұлы
Заместитель Председателя Правления
АКЧУРИН Айсұлтан Анварович

Жылжымайтын мүлік қорының инвестициялық жобалар бойынша техникалық бақылауды ұйымдастырумен байланысты жұмысын үйлестіруді жүзеге асырады. Жылжымайтын мүлік қорында 2009 жылдың 25 наурызынан бастап істейді.

Осуществляет координацию работы Фонда недвижимости в части организации технического контроля по инвестиционным проектам. Работает в Фонде недвижимости с 25 марта 2009 года.

* 2009 жылдың 31 желтоқсанына сәйкес.

ПРАВЛЕНИЕ*



Басқарушы директор –
Басқарма мүшесі
ИМАНҚҰЛОВ Мұрат Сейдалыұлы

Управляющий директор –
член Правления
ИМАНКУЛОВ Мурат Сейдалиевич

Жылжымайтын мүлік қорының инвестициялық саясатын қалыптастыру және жүзеге асыру мәселелеріне жетекшілік етеді. Жылжымайтын мүлік қорында 2009 жылдың 1 қазанынан бастап істейді.

Курирует вопросы формирования и реализации инвестиционной политики Фонда недвижимости. Работает в Фонде недвижимости с 1 октября 2009 года.



Басқарушы директор –
Басқарма мүшесі
НҰРҒАЛИЕВ Ернар Бақытұлы

Управляющий директор –
член Правления
НУРГАЛИЕВ Ернар Бахытович

Жылжымайтын мүлік қорының корпоративті басқаруының тиімділігін арттыруға қатысты жұмысты қамтамасыз етеді, сондай-ақ Қордың қаржылық саясатын қалыптастыруға және жүзеге асыруға жауапты. Жылжымайтын мүлік қорында 2009 жылдың 24 тамызынан бастап істейді.

Обеспечивает работу в части повышения эффективности корпоративного управления, а также отвечает за формирование и реализацию финансовой политики Фонда недвижимости. Работает в Фонде недвижимости с 24 августа 2009 года.



* По состоянию на 31 декабря 2009 года.



ТҰРҒЫН ҮЙ ҚҰРЫЛЫСЫ
ЖӘНЕ ТҰРҒЫН ҮЙГЕ ҚОЛ
ЖЕТІМДІЛІК СЕКТОРЫНЫҢ ТАЛДАУЫ
АНАЛИЗ СЕКТОРА
ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
И ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ

ТҰРҒЫН ҮЙ ҚҰРЫЛЫС СЕКТОРЫНЫҢ НЕГІЗГІ КӨРСЕТКІШТЕРІ

Тұрғын үй құрылысына салынған инвестициялар көлемі 2009 жылы төмендей берді және 2009 жылы жалпы Қазақстан бойынша 290 млрд. теңгені құрады немесе 2008 жылы инвестиция көлемінің 62%-н құрады. Астана және Алматы қалаларында инвестиция көлемі 2 есе төмендеді.

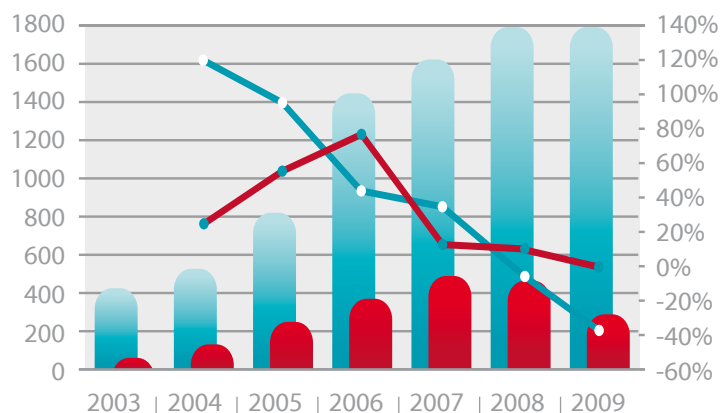
Орындалған құрылыс жұмыстарының көлемі 2009 ж. жалпы Қазақстан бойынша 2008 жылы деңгейінде қалды, сәйкесінше Астана және Алматы бойынша 18% және 16%-ға қысқарды. 2009 жыл ішінде атқарылған құрылыс жұмыстарының көлемі доллармен есептегенде

Қазақстан бойынша 11,9 млрд. құрады, Астана мен Алматы қалаларында сәйкесінше 1,98 млрд. және 1,52 млрд. құрады.

Тұрғын үй құрылысына салынған инвестицияларды қаржыландыру көздері бойынша 2009 жылы кейінгі 5 жыл ішінде байқалған негізгі трендтің өзгергенін ескеру қажет, дәлірек айтқанда инвестициялардағы қарыз қаражаты үлесінің едәуір төмендеуі тіркелді. Сондай-ақ тұрғын үй құрылысына салынған инвестициялардың жалпы көлемінде мемлекеттік көздер үлесінің екі есе артқанын да атап өту қажет.

Қазақстан Республикасындағы
инвестициялар мен атқарылған
құрылыс жұмыстарының көлемі
Объемы инвестиций и выполненных
строительных работ в
Республике Казахстан

Дерек көзі: ҚРСА
Источник: АРКС



■ Атқарылған құрылыс жұмыстарының көлемі, млрд. тг.
Объемы выполненных строительных работ, млрд. тг.

■ Тұрғын үй құрылысына инвестициялар, млрд. тг.
Инвестиции в жилищное строительство, млрд. тг.

— Атқарылған құр.жұмыстары көлемінің өзгеруі, %
Изменение объема выполненных стр. работ, %

— Инвестициялар көлемінің өзгеруі, %
Изменение объема инвестиций, %

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СЕКТОРА ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Объем инвестиций в жилищное строительство в 2009 году продолжил падение и составил в целом по Казахстану 290 млрд. тенге, или 62% от объема инвестиций в 2008 году. В Астане и Алматы объем инвестиций снизился более чем в 2 раза.

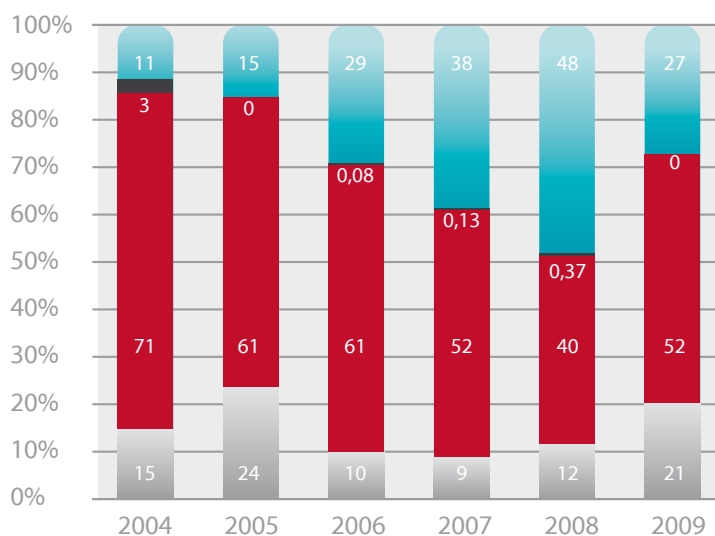
Объемы выполненных строительных работ по Казахстану за 2009 год остались на уровне 2008 года, в то время как по Астане и Алматы сократились на 18% и 16% соответственно. За 2009 год объем выполненных строительных работ в долларовом выражении составил 11,9 млрд.

по Казахстану, 1,98 млрд. и 1,52 млрд. – по Астане и Алматы соответственно.

По источникам финансирования инвестиций в жилищное строительство следует отметить, что в 2009 году произошло изменение основного тренда, который наблюдался в течение последних 5 лет, а именно зафиксировано значительное снижение доли заемных средств в инвестициях. Также следует отметить почти двукратное увеличение доли государственных источников в общих объемах инвестиций в жилищное строительство.

Қазақстан Республикасындағы тұрғын үй құрылысына инвестицияларды қаржыландыру көздері

Источники финансирования инвестиций в жилищное строительство в Республике Казахстан



Қарыз қаражаттары
Заемные средства

Шетелдік инвестициялар
Иностранные инвестиции

Меншікті қаражат
Собственные средства

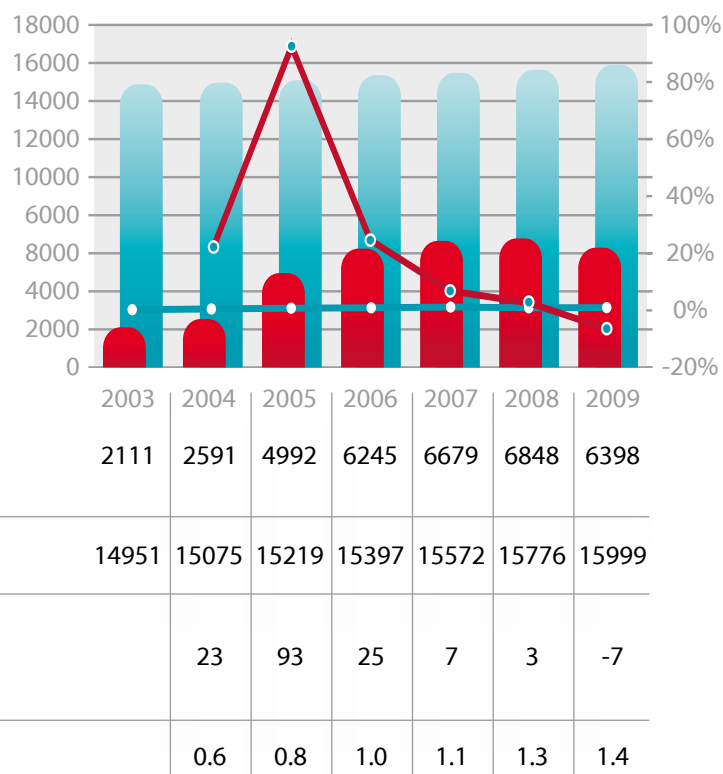
Бюджеттен бөлінетін қаражат
Средства, выделяемые из бюджетов

Тұрғын үй ғимараттарының жалпы көлемін пайдалануға беру және Қазақстан Республикасындағы халық саны
Ввод в эксплуатацию общей площади жилых зданий и численность населения Республики Казахстан

Дерек көзі: ҚРСА

Источник: АРКС

	Тұрғын үй ғимараттарының жалпы көлемін пайдалануға беру, мың ш. м Ввод в эксплуатацию общей площади жилых зданий, тыс. кв. м
	Жыл соңына қарай халық саны, мың адам Численность населения на конец года, тыс. человек
	Тұрғын үй ғимараттарының жалпы көлемін пайдалануға берудегі өзгеріс, % Изменение ввода в эксплуатацию общей площади жилых зданий, %
	Жыл соңына қарай халық санының өзгеруі, % Изменение численности населения на конец года, %



Тұрғын үй алаңдарын пайдалануға беру көлемі 2009 жылы 2008 жылмен салыстырғанда жалпы республика бойынша 7%-ға төмендеді және 6 398 мың ш.м құрады.

2010 жылдың 1 қаңтарындағы жағдай бойынша Қазақстан халқының саны 15,999 млн. адамды құрады, оның ішінде Астанада – 0,684 млн., Алматыда – 1,405 млн. Жалпы Қазақстан бойынша халық санының өсу қарқыны жылына 1% құрайды.

Жалпы республика бойынша бастапқы тұрғын үй нарығындағы бағалардың жылдық төмендеуі 2009 жылы 7% құрады. Едәуір төмендеу Астанада – 12% және Алматыда – 13% байқалды. Бастапқы тұрғын үй бағасы 2009 жылғы желтоқсан айының соңында Қазақстан бойынша 1 ш. м – 137 мың теңгені құрады, Астана және Алматы қалаларында – сәйкесінше 1 ш. м – 170 мың теңге және 240 мың теңгені құрады.

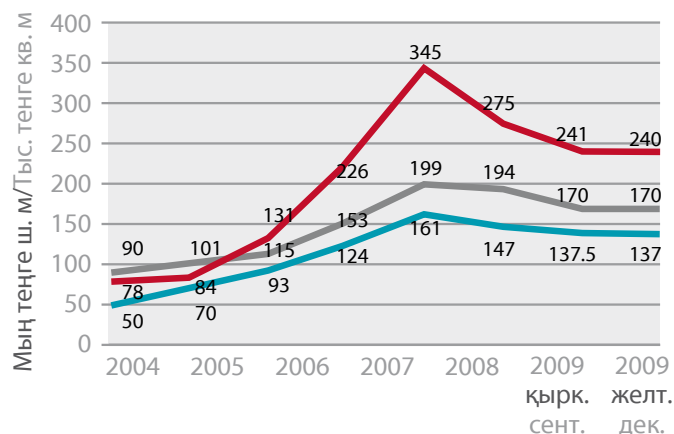
2009 жылға екінші тұрғын үй бағалары республика бойынша – 7%, Алматыда – 5% төмендеді. Екінші тұрғын үй бағасының ең жоғары жылдық төмендеуі Астанада байқалып, 17% құрады.

2009 жыл ішінде тұрғын үйді жалға беру бағасы төмендеді. Қазақстан бойынша абаттандырылған тұрғын үйлерді жалға беру бағасы 2009 жылы желтоқсан айының соңында 1 ш. м 811 теңгені құрады, Астанада және Алматыда – 1 ш. м сәйкесінше 1 740 теңге және 1 859 теңгені құрады.

Құрылыс ЕДБ несие портфелінде едәуір көп үлестік салмаққа ие – 26,7%, немесе ақшалай есептегенде 1961,8 млрд. теңге. Салыстырып қарағанда, осыған ұқсас үлес салмаққа сауда ие болған (26,6%), одан кейін өндірістік емес сала (қызметтер) болып табылады – 23,7%.

**Жаңа (бастапқы) тұрғын үйді сату бағалары
(жыл соңына, айлық мәліметтерден басқа)**

Цены продажи нового (первичного) жилья (на конец года, кроме месячных данных)

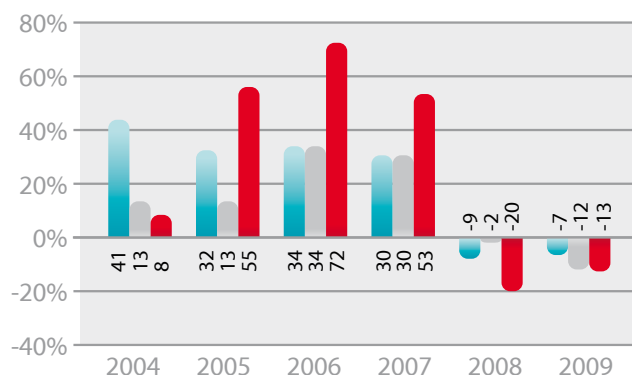


— РК
— Астана
— Алматы

Дерек көзі: ҚРСА
Источник: АРКС

**Жаңа (бастапқы) тұрғын үйді сату бағаларының өзгеруі
(% өткен жылға)**

Изменение цен продажи нового (первичного) жилья
(% к предыдущему году)



■ РК
■ Астана
■ Алматы

Объем ввода жилых площадей в эксплуатацию в 2009 году по сравнению с 2008 годом снизился в целом по республике на 7% и составил 6 398 тыс. кв. м.

По состоянию на 1 января 2010 года численность населения Казахстана составила 15,999 млн. человек, в т.ч. в Астане – 684 тыс., в Алматы – 1,405 млн. В целом по Казахстану темпы прироста населения составляют более 1% в год.

В целом по республике годовое снижение цен на рынке первичного жилья в 2009 году составило 7%. Самое значительное снижение наблюдалось в Астане и Алматы – 12% и 13% соответственно. Цены на первичное жилье в конце декабря 2009 года по Казахстану составили 137 тыс. тенге за 1 кв. м, в Астане и Алматы – 170 тыс. и 240 тыс. тенге за 1 кв. м соответственно.

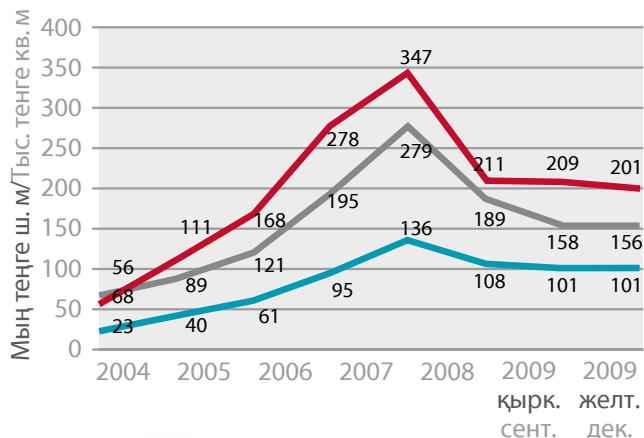
За 2009 год цены на вторичное жилье также снизились: по республике – на 7%, в Алматы – на 5%. Самое высокое годовое падение цен на вторичное жилье наблюдалось в Астане, составив 17%.

За 2009 год цены на аренду жилья снизились. Цены на аренду благоустроенного жилья по Казахстану в конце декабря 2009 года составили 811 тенге за 1 кв. м, в Астане и Алматы – 1 740 тенге и 1 859 тенге за 1 кв. м соответственно.

Строительство занимает наибольший удельный вес в ссудном портфеле БВУ – 26,7%, или 1 961,8 млрд. тенге в денежном выражении. К сравнению: аналогичный удельный вес занимает торговля (26,6%), следующей отраслью является непроемственная сфера (услуги) – 23,7%.

Абаттандырылған (екінші) тұрғын үйді қайта сату бағалары (жыл соңына, айлық мәліметтерден басқа)

Цены перепродажи благоустроенного (вторичного) жилья (на конец года, кроме месячных данных)

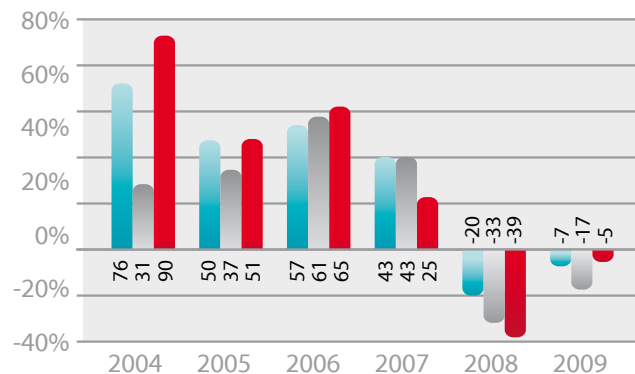


— РК
— Астана
— Алматы

Дерек көзі: ҚРСА
Источник: АРКС

Абаттандырылған (екінші) тұрғын үйді қайта сату бағаларының өзгеруі (% , өткен жылға)

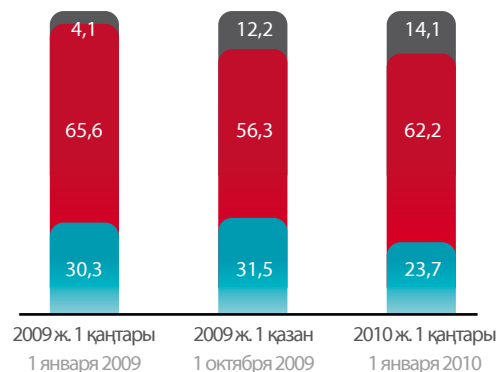
Изменение цен перепродажи благоустроенного (вторичного) жилья (% к предыдущему году)



■ РК
■ Астана
■ Алматы

Ипотечный тұрғын үй несиелерінің сапасы, %

Качество ипотечных жилищных займов, %



Дерек көзі: ҚҚА/ Источник: АФН

■ Стандартты
■ Стандартные
■ Кумәнді
■ Сомнительные

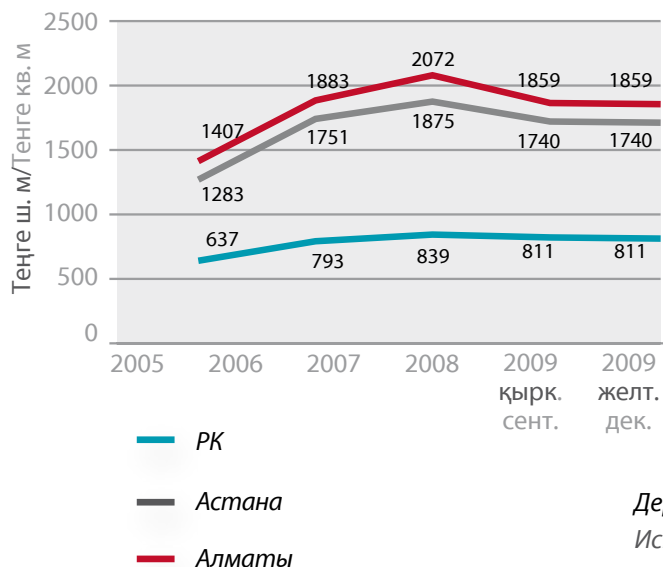
■ Үмітсіз
■ Безнадежные

2010 жылдың 1 қаңтарындағы жағдай бойынша ЕДБ жалпы несие портфелінде (9 639 млрд. теңге немесе 64,3 млрд. АҚШ долл.) 49% несие жылжымайтын мүлікпен байланысты. Оның ішінде 10%, немесе 950 млрд. (6,3 млрд. долл.) – бұл жеке тұлғаларға тұрғын үй сатып алуға немесе салуға берілген, басқалары 39% – жылжымайтын мүлікке кепілдік ретінде берілген несиелер.

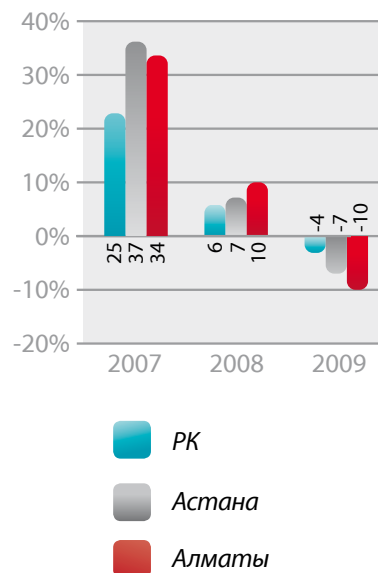
Ипотечалық қарыздар арасындағы үмітсіз несиелердің жалпы сомасы 2009 жылы 4,2 есе өсті. Осылайша, 2009 жылдың 1 қаңтарында үмітсіз несиелердің сомасы 32 млрд. теңгені (4,1%) құрады, ал 2010 жылдың 1 қаңтарындағы жағдай бойынша бұл сома 134 млрд. теңгені (14,1%) құрады.

Жеке тұлғаларға тұрғын үй сатып алуға және салуға берілген несиелер 2009 жылы 17,7%-ға артты.

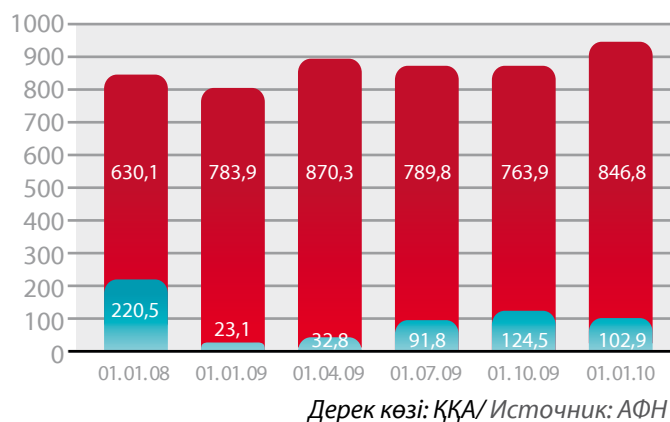
Жалға беру бағалары
(теңге/ш. м, жыл соңына, айлық мәліметтерден басқа)
Цены на аренду (тенге/кв. м, на конец года, кроме
месячных данных)



Жалға беру бағаларының өзгеруі (% өткен жылға)
Изменение цен на аренду (% к предыдущему году)



Жеке тұлғаларға тұрғын үй сатып алуға және салуға берілген несиелер (млрд. теңге)
Займы физическим лицам на покупку и строительство
жилья (млрд. тенге)



- Жеке тұлғаларға берілген ипотекалық тұрғын үй несиелері
Ипотечные жилищные займы, выданные физ. лицам
- Өзгелері – құрылыс, жөндеу және т.б.
Другие – строительство, ремонт и т.д.

По состоянию на 1 января 2010 года в общем ссудном портфеле БВУ (9 639 млрд. тенге, или 64,3 млрд. долл. США) 49% кредитов связаны с недвижимостью. Из них 10%, или 950 млрд. тенге (6,3 млрд. долл.), – это займы физическим лицам на покупку и строительство жилья, другие 39% – кредиты, выданные под залог недвижимости.

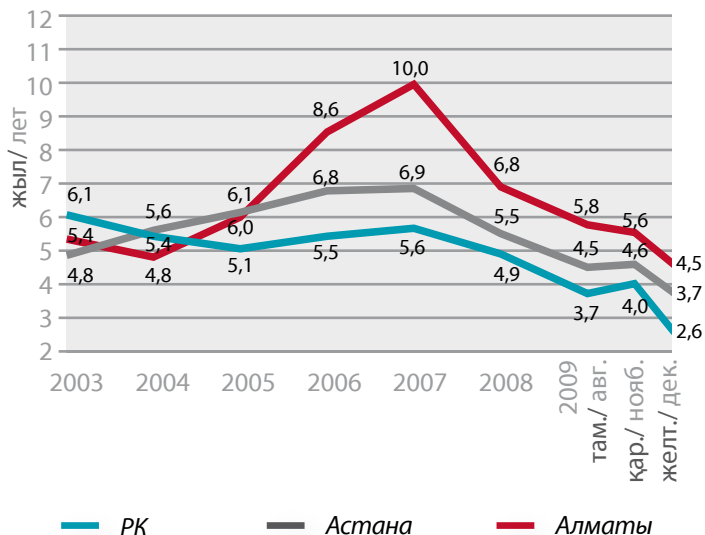
Общая сумма безнадежных кредитов среди ипотечных займов в 2009 году увеличилась в 4,2 раза. Так, на 1 января 2009 года сумма безнадежных кредитов составляла 32 млрд. тенге (4,1%), а по состоянию на 1 января 2010 года эта сумма составила 134 млрд. тенге (14,1%). Займы физическим лицам на покупку и строительство жилья за 2009 год увеличились на 17,7%.

ТҰРҒЫН ҮЙДІҢ ҚОЛ ЖЕТІМДІЛІГІН ТАЛДАУ

2007 жылдан бастап, жалпы Қазақстан бойынша тұрғын үйдің қол жетімділігінің* арту үрдісі байқалды. 2007 жылдың соңында-ақ тұрғын үйдің қол жетімділігінің көрсеткіші 7 жылды құраса, 2008 жылдың соңында ол 5,5 жылды құрады, ал 2009 жылдың желтоқсанында – 4,5 жылды құрады, бұл тұтастай алғанда «нақты қол жетпейтін тұрғын үй» көрсеткішін сипаттайды. 2009 жылдың желтоқсанында 2007 жылмен салыстырғанда Алматы және Астана қалаларында тұрғын үй 2,2 есе қол жетімді болды.

2009 жылы жылжымайтын мүлікке салынған инвестицияның кірістілігі** Қазақстан бойынша +2,2%, Астана бойынша -5,9% және Алматы бойынша +6,2% құрады. Жылжымайтын мүлікке салынатын инвестицияның Астанаға қарағанда Алматыда жоғарылау болуы Астанаға (-17%) қарағанда Алматыда (-5%) абатталған тұрғын үйді қайта сату бағасының шамалы өзгерісімен түсіндіріледі.

Тұрғын үйге қол жетімділік коэффициенті
Коэффициент доступности жилья



Дерек көзі:

«Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қорының зерттеуі

* Тұрғын үйдің қол жетімділігі 18 көбейтілген (ҚР ҚНЖЕ сәйкес тұрғын үймен қамтамасыз ету нормасы) және 1 жылғы еңбекақының мәніне бөлінген (12-ге (он екі ай) көбейтілген орташаайлық еңбекақы) және 3/2 коэффициентіне көбейтілген (отбасындағы 3 адам: 2 үлкен адам және 1 бала; 2 еңбекақы) 1 ш. м орташа бағасы ретінде есептелетін арнайы индексті падаланумен бағаланады. Осы коэффициенттің құбылу шегі қол жетімді тұрғын үй (3-ке дейін), орташа қол жетімсіз тұрғын үй (3,1–4), нақты қол жетімсіз тұрғын үй (4,1–5), едәуір қол жетімсіз тұрғын үй (5,1 жоғары) сипаттайды. Бұл коэффициент 3 адамнан тұратын отбасы кірістің бәрі пәтердің құнынан кеткен жағдайда 54 ш. м пәтер алу үшін неше жыл жұмыс істеу керектігін бағалайды.

** Жылжымайтын мүлікке салынған инвестицияның кірістілігі бір жылдың ішінде абаттандырылған тұрғын үйді жалға берудің және кейін қайта сатудың кірістілік сомасы ретінде есептеледі.

АНАЛИЗ ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ

Начиная с 2007 года, по Казахстану наметилась тенденция увеличения доступности жилья*. Если в конце 2007 года показатель доступности жилья составлял около 7 лет, то в конце 2008 года он составил 5,5 года, а к декабрю 2009 года – 4,5 года, что в целом характеризует показатель как «серьезно недоступное жилье». В декабре 2009 года по сравнению с 2007 годом жилье в Алматы и Астане стало доступнее почти в 2,2 раза.

В 2009 году доходность инвестиций в недвижимость** составила +2,2% по Казахстану, -5,9% – по Астане и +6,2% – в Алматы. Более высокая доходность инвестиций в недвижимость в Алматы по сравнению с Астаной объясняется меньшим изменением цены перепродажи благоустроенного жилья в Алматы (-5%) по сравнению с Астаной (-17%).

Жылжымайтын мүлікке салынған инвестицияның табыстылығы, %



Источник:
исследование Фонда недвижимости «Самрук-Казына»

* Доступность жилья оценивается с использованием специального индекса, который вычисляется как средняя цена 1 кв. м, умноженная на 18 (норма обеспеченности жильем согласно СНиП РК) и деленная на значение заработной платы за 1 год (среднемесячная заработная плата, умноженная на 12 (количество месяцев)) и умноженная на коэффициент 3/2 (3 человека в семье: 2 взрослых и 1 ребенок; 2 заработные платы). Пределы колебаний данного коэффициента характеризуют доступное жилье (до 3), умеренно недоступное жилье (3,1–4), серьезно недоступное жилье (4,1–5), значительно недоступное жилье (выше 5,1). Данный коэффициент оценивает, сколько лет должна работать семья из 3 человек, чтобы заработать на квартиру площадью в 54 кв. м при условии, что весь доход идет на уплату стоимости квартиры.

** Доходность от инвестиций в недвижимость рассчитывается как сумма доходности от аренды благоустроенного (вторичного) жилья в течение года и от последующей перепродажи.

2009 жылдың желтоқсан айындағы жағдай бойынша тұрғын үйдің қол жетімділік коэффициенті республика бойынша экономикалық қызметтің төмендегідей түрлерімен айналысатын адамдар үшін кем дегенде 3 (бұл тұрғын үйді «қол жетімді» деп сипаттайды) құрады:

- қаржылық қызмет;
- жылжымайтын мүлік операциялары, жалға беру және тұтынушыларға қызмет көрсету;
- көлік және байланыс;
- құрылыс;
- өнеркәсіп.

Мына салалардың қызметкерлері үшін тұрғын үй «нақты қол жетімсіз» және «едәуір қол жетімсіз» болып отыр:

- сауда, автомобиль, тұрмыстық заттар мен жеке қолданыс заттарын жөндеу;
- мемлекеттік басқару;
- денсаулық сақтау және әлеуметтік қызметтер көрсету;
- білім беру;
- ауыл шаруашылығы, аң аулау және орман шаруашылығы;
- балық аулау, балық өсіру.

Экономикалық қызмет түрлері бойынша тұрғын үйдің қол жетімділік коэффициенті (ТҚК) (2009 жылдың желтоқсан айындағы жағдай бойынша)

Экономикалық қызмет түрі	
Қаржылық қызмет	
Жылжымайтын мүлік операциялары, жалға беру және тұтынушыларға қызмет көрсету	
Көлік және байланыс	
Құрылыс	
Өнеркәсіп - барлығы	
Коммуналдық, әлеуметтік және жеке қызмет көрсету	
Қонақүйлер мен мейрамханалар	
Сауда; автомобиль, тұрмыстық заттар мен жеке қолданыс заттарын жөндеу	
Мемлекеттік басқару	
Денсаулық сақтау және әлеуметтік қызмет көрсету	
Білім беру	
Ауыл шаруашылығы, аң аулау және орман шаруашылығы	
Балық аулау, балық өсіру	

Коэффициенты доступности жилья (КДЖ) по видам экономической деятельности (по состоянию на декабрь 2009 года)

ТКК/КДЖ	Вид экономической деятельности
1,7	Финансовая деятельность
2,3	Операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг потребителям
2,7	Транспорт и связь
2,9	Строительство
2,9	Промышленность
3,9	Предоставление коммунальных, социальных и персональных услуг
4,0	Гостиницы и рестораны
4,1	Торговля; ремонт автомобилей, бытовых изделий и предметов личного пользования
4,1	Государственное управление
6,2	Здравоохранение и предоставление социальных услуг
6,8	Образование
8,4	Сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство
9,8	Рыболовство, рыбоводство

По состоянию на декабрь 2009 года коэффициент доступности жилья по республике составил менее 3 (что характеризует жилье как «доступное») для людей, занимающихся следующими видами экономической деятельности:

- финансовая деятельность;
- операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг потребителям;
- транспорт и связь;
- строительство;
- промышленность.

«Серьезно недоступным» и «значительно недоступным» жилье остается для работников следующих сфер:

- торговля; ремонт автомобилей, бытовых изделий и предметов личного пользования;
- государственное управление;
- здравоохранение и предоставление социальных услуг;
- образование;
- сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство;
- рыболовство, рыбоводство.



ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ ҮКІМЕТІНІҢ, ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ
ҰЛТТЫҚ БАНКІНІҢ ЖӘНЕ ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ ҚАРЖЫ НАРЫҒЫН
ЖӘНЕ ҚАРЖЫЛЫҚ ҰЙЫМДАРДЫ РЕТТЕУ ЖӘНЕ ҚАДАҒАЛАУ АГЕНТТІГІНІҢ
2009-2010 ЖЫЛДАРҒА АРНАЛҒАН ЭКОНОМИКАЛЫҚ ЖӘНЕ ҚАРЖЫЛЫҚ
ЖҮЙЕНІ ТҰРАҚТАНДЫРУ ЖӨНІНДЕГІ БІРЛЕСІП ӘРЕКЕТ ЕТУ ЖОСПАРЫН ЖҮЗЕГЕ
АСЫРУ ШАРАЛАРЫ ЖОСПАРЫМЕН ҚАРАСТЫРЫЛҒАН

ЖЫЛЖЫМАЙТЫН МҮЛІК НАРЫҒЫНДАҒЫ ПРОБЛЕМАЛАРДЫ ШЕШУ ШАРАЛАРЫНЫҢ ШОЛУЫ

ОБЗОР МЕР ПО РЕШЕНИЮ ПРОБЛЕМ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ,

ПРЕДУСМОТРЕННЫХ ПЛАНОМ МЕРОПРИЯТИЙ ПО РЕАЛИЗАЦИИ ПЛАНА
СОВМЕСТНЫХ ДЕЙСТВИЙ ПРАВИТЕЛЬСТВА РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН,
НАЦИОНАЛЬНОГО БАНКА РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН И АГЕНТСТВА
РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН ПО РЕГУЛИРОВАНИЮ И НАДЗОРУ ФИНАНСОВОГО
РЫНКА И ФИНАНСОВЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ ПО СТАБИЛИЗАЦИИ ЭКОНОМИКИ И
ФИНАНСОВОЙ СИСТЕМЫ НА 2009–2010 ГОДЫ

2007 жылдың ортасында әлемдік қаржылық нарықта орын алған тұрақсыздық банктердің отандық экономиканың, оның ішінде құрылыс саласының несиелендіру көлемін шектеудің салдары ретінде қарыз капиталының сыртқы нарығының жабылуына алып келді. Сонымен, 2007 жылғы 1 қыркүйектегі жағдай бойынша 62,9 мың үлескері бар аяқталмаған құрылыстың 450 нысаны аяқталмай қалды, оның ішінде Астана қаласы бойынша 227 нысан 37,2 мың үлескерімен (51% және 59%), Алматы қаласы бойынша 132 нысан 16,1 мың үлескерімен (29% және 26%) және басқа аймақтар бойынша 9,6 үлескерімен 91 нысан (20% и 15%) аяқталмай қалды. Үлескерлердің тұрғын үй проблемаларын шешу үшін және жылжымайтын мүлік нарығын қалпына келтіру үшін үлестік құрылысты мемлекеттік қолдаудың ауқымды шаралары қабылданды. Үкімет Қаулыларымен 2007 ж. Қазақстан Республикасының әлеуметтік-экономикалық дамуының тұрақтылығын қамтамасыз ету бойынша бірінші кезекті әрекеттер Жоспары және Қазақстан Республикасы Үкіметінің, Қазақстан Республикасы Ұлттық Банкінің және Қазақстан Республикасының Қаржы нарығын және қаржылық ұйымдарды реттеу және қадағалау агенттігінің 2009-2010 жылдарға арналған экономикалық және қаржылық жүйені тұрақтандыру жөніндегі бірлесіп әрекет ету жоспары қабылданды. Аталған жоспарларда жалпы сомасы 596,3 млрд. теңгеге тұрғын үй секторын қолдау бойынша іс-шаралар қарастырылған.

ҚОСЫМША ҚАРАСТЫРЫЛҒАНЫ:

- күйзелісті активтер қорының қаржысынан аяқталмаған құрылыс нысандарын аяқтауға 30 млрд. теңге бөлінді;
- «Самұрық-Қазына» ҰӘҚ» АҚ жеке қаржысы есебінен құрылыс салушыларға уақытша қаржылай көмек көрсету үшін 33 млрд. теңге бөлінді.



Меры государственной поддержки
долевого строительства

2008 ж. Қазақстан Республикасы Үкіметінің, Қазақстан Республикасы Ұлттық Банкінің және Қазақстан Республикасының Қаржы нарығын және қаржы ұйымдарын реттеу және қадағалау жөніндегі агенттігінің 2009-2010 жылдарға арналған экономикалық және қаржылық жүйені тұрақтандыру бойынша бірлесіп әрекет ету жоспары аясында

В рамках Плана совместных действий Правительства Республики Казахстан, Национального Банка Республики Казахстан и Агентства Республики Казахстан по регулированию и надзору финансового рынка и финансовых организаций по стабилизации экономики и финансовой системы на 2009–2010 годы от 2008 г.

360 Ұлттық Қор қаражаты
млрд. тенге Средства Национального фонда

120 ЕДБ ипотекалық қарыздарын қайта қаржыландыру
млрд. тенге Рефинансирование ипотечных займов БВУ

240 ЕДБ, Жылжымайтын мүлік қоры арқылы тұрғын үй нысандарының құрылысын аяқтау
млрд. тенге Завершение объектов жилья через БВУ, Фонд недвижимости

Сложившаяся нестабильность на мировом финансовом рынке в середине 2007 года привела к закрытию внешних рынков заемного капитала и, как следствие, ограничению объемов кредитования банками отечественной экономики, в том числе ее строительной отрасли.

Так, по состоянию на 1 сентября 2007 года остались незавершенными 450 объектов незавершенного строительства с 62,9 тыс. дольщиков, из них по Астане – 227 объектов с 37,2 тыс. дольщиков (51% и 59%), по Алматы – 132 объекта с 16,1 тыс. дольщиков (29% и 26%) и по другим регионам 91 объект с 9,6 тыс. дольщиков (20% и 15%).

Для решения жилищных проблем дольщиков и реабилитации рынка недвижимости были приняты масштабные меры государственной поддержки долевого строительства. Постановлениями Правительства были приняты План первоочередных действий по обеспечению стабильности социально-экономического развития Республики Казахстан в 2007 г. и План совместных действий Правительства Республики Казахстан, Национального Банка Республики Казахстан и Агентства Республики Казахстан по регулированию и надзору финансового рынка и финансовых организаций по стабилизации экономики и финансовой системы на 2009–2010 годы. В указанных планах были предусмотрены мероприятия по поддержке жилищного сектора на общую сумму 596,3 млрд. тенге.

ДОПОЛНИТЕЛЬНО ПРЕДУСМОТРЕНО:

- 30 млрд. тенге из средств Фонда стрессовых активов на завершение строительства незавершенных объектов;
- 33 млрд. тенге за счет собственных средств АО «ФНБ «Самрук-Қазына» на оказание временной финансовой помощи застройщикам.

ИПОТЕКАЛЫҚ ҚАРЫЗДАРДЫ ҚАЙТА ҚАРЖЫЛАНДЫРУ

Бірлесіп әрекеттету жоспарын жүзеге асыру шеңберінде ипотекалық қарыздарды қайта қаржыландыру үшін «Самұрық-Қазына» ұлттық әл-ауқат қоры» АҚ екінші деңгейдегі банктерге 120 млрд. теңге бөлді. Аталған сома екінші деңгейдегі банктермен толығымен игерілді.

Нақты 116 млрд. 577,6 млн. теңге сомасына шарттар қайта жасалды, сонымен қатар банктердің несиелік комитеттерімен 127 млрд. 901,9 млн. теңгеге өтініштер құпталды.

2009 жылдың 1 наурызынан бастап банктер ипотекалық несиелері бар азаматтардан өтініш қабылдай бастады. Бастапқы жоспарға сәйкес қаржыларды игеру 2009 жылдың 1 шілдесінде аяқтаулы тиіс болатын. Дегенмен 2009 жылдың 24 маусымында Экономиканы жетілдіру мәселелері бойынша мемлекеттік комиссияның отырысында қайта қаржыландыру бағдарламасы бойынша өтініштерді қабылдаудың соңғы мерзімі 2009 жылдың 1 тамызына белгіленіп, қаржыларды игеру мерзімін 2009 жылдың 1 қазанына дейін ұзарту жөнінде шешім қабылданды.

Бағдарламаның шарты бойынша қайта қаржыландыруға тиісті аймақта алаңы 120 ш.м. аспайтын бір ғана тұрғын үй сатып алуға берілген ипотекалық қарыздар жатқызылды. Ипотекалық қарыздар бюджеттік сала қызметкерлері мен халықтың әлеуметтік әлсіз тобы үшін 9% мөлшерлеме және несиеленушілердің басқа категориялары үшін 11% мөлшерлеме бойынша қайта қаржыландырылды.

Қайта қаржыландырудың мақсаты несиеленушілердің жүктемесін азайту үшін несиеленушілердің мөлшерлемесін арзандату және мерзімін 20 жылға ұзарту болып табылды.

№	Екінші деңгейдегі банк	Банк второго уровня
1	«БТА банк» АҚ	АО «БТА банк»
2	«Казкоммерцбанк» АҚ	АО «Казкоммерцбанк»
3	«Қазақстан Халық банкі» АҚ	АО «Народный банк Казахстана»
4	«Альянс Банк» АҚ	АО «Альянс Банк»
5	«Банк Центр Кредит» АҚ	АО «Банк Центр Кредит»
6	«АТФ Банк» АҚ	АО «АТФ Банк»
7	«Темірбанк» АҚ	АО «Темірбанк»
8	«Kaspi Bank» АҚ	АО «Kaspi Bank»
9	«Цеснабанк» АҚ	АО «Цеснабанк»
10	«Еуразиялық банк» АҚ	АО «Евразийский банк»
11	«Нұрбанк» АҚ	АО «Нурбанк»

Барлығы Всего

ТҰРҒЫН ҮЙ ҚҰРЫЛЫСЫ НЫСАНДАРЫН АЯҚТАУ

Бірлескен әрекеттер жоспарын жүзеге асыру шеңберінде тұрғын үй құрылысы нысандарын аяқтау үшін «Самұрық-Қазына» ұлттық әл-ауқат қоры» АҚ төмендегі жаңа механизмдерді пайдаланады:

- екінші деңгейдегі банктер (ЕДБ) арқылы тұрғын үй нысандарын аяқтау;
- «Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» АҚ (бұдан әрі – Жылжымайтын мүлік қоры) арқылы тұрғын үй сатып алу.

2009 жылғы 17 маусымда Қазақстан Республикасының Экономиканы жетілдіру жөніндегі мемлекеттік комиссиясы жалпы сомасы 247,9 млрд. теңгеге қаржыландыру үшін құрылысы аяқталмаған 91 нысанның тізбесін бекітті, оның ішінде:

- екінші деңгейдегі банктер арқылы 9 131 үлескердің қатысуымен 46,2 млрд. теңгеге 18 нысан;
- Жылжымайтын мүлік қоры арқылы 12,5 мың үлескердің қатысуымен 201,7 млрд. теңгеге 73 нысан.

ЕДБ АРҚЫЛЫ ТҰРҒЫН ҮЙ НЫСАНДАРЫН АЯҚТАУ МЕХАНИЗМДЕРІ

ЕДБ арқылы тұрғын үй нысандарын аяқтау екі тәсілмен жүзеге асырылады:

- тіркелген баға бойынша;
- еркін баға бойынша.

Небәрі 5 екінші деңгейдегі банк қатысты, олар арқылы 3 603 үлескердің қатысуымен аяқталмаған құрылыстың 8 нысаны, оның ішінде Астанада 6 нысан, Алматыда 2 нысан қаржыландырылды.

2010 жылдың 1 қаңтарындағы жағдай бойынша қаржыландыруға 17,2 млрд. теңге бөлінді, оның ішінде құрылыс салушылармен 9,3 млрд. теңге игерілді, 984 үлескердің қатысуымен 6 құрылыс нысаны аяқталды.

Қаржыландырылған нысандардың ішінен «Ахселькент» тұрғын үй кешені («Ayt Housing Complex» ЖШС, Алматы қ.) және «Сказочный мир» тұрғын үй кешені, 1, 2, 3, 8, 9 кезектер («Шар Құрылыс» ЖШС, Астана қ.) аяқталмай қалды.

РЕФИНАНСИРОВАНИЕ ИПОТЕЧНЫХ ЗАЙМОВ

Бөлінген қаражат көлемі (млрд. теңге) Объем выделенных средств (млрд. тенге)	Қайта жасалған ипотекалық шарттар саны Количество перезаключен- ных ипотечных договоров
37	9 711
24	5 921
20,5	5 207
10,9	2 668
4,3	784
4,3	951
6	1 328
4	1 249
4	1 022
4	1 161
1	232
120	30 234

В рамках реализации Плана совместных действий для рефинансирования ипотечных займов АО «Фонд национального благосостояния «Самрук-Қазына» выделило банкам второго уровня 120 млрд. тенге. Данная сумма была в полном объеме освоена банками второго уровня.

Фактически перезаключено договоров на сумму 116 млрд. 577,6 млн. тенге, между тем кредитными комитетами банков одобрено заявок на 127 млрд. 901,9 млн. тенге.

С 1 марта 2009 года банки начали принимать заявки от граждан, имеющих ипотечные кредиты. В соответствии с первоначальным планом освоение средств должно было завершиться 1 июля 2009 года. Однако 24 июня 2009 года на заседании Государственной комиссии по вопросам модернизации экономики было принято решение о продлении периода освоения по программе рефинансирования до 1 октября 2009 года, установив последний срок принятия заявок 1 августа 2009 года.

По условиям программы рефинансированию подлежали ипотечные займы, выданные на приобретение единственного в данном регионе жилья площадью не более 120 кв. м. Ипотечные займы были рефинансированы по ставке 9% для работников бюджетной сферы и социально уязвимых слоев населения и 11% – для остальных категорий заемщиков.

Целью рефинансирования являлось снижение ставки и увеличение срока кредита до 20 лет для снижения нагрузки заемщиков.

ЗАВЕРШЕНИЕ ОБЪЕКТОВ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

МЕХАНИЗМЫ ЗАВЕРШЕНИЯ ОБЪЕКТОВ
ЖИЛЬЯ ЧЕРЕЗ БВУ

В рамках реализации Плана совместных действий для завершения объектов жилищного строительства АО «Фонд национального благосостояния «Самрук-Қазына» использует следующие новые механизмы:

- завершение объектов жилья через банки второго уровня (БВУ);
- выкуп жилья через Фонд недвижимости.

17 июня 2009 года Государственная комиссия по модернизации экономики Республики Казахстан одобрила для финансирования перечень из 91 объекта незавершенного строительства на общую сумму 247,9 млрд. тенге, в том числе:

- 18 объектов через банки второго уровня с участием 9 131 дольщика на сумму 46,2 млрд. тенге;
- 73 объекта на сумму 201,7 млрд. тенге через Фонд недвижимости с участием 12,5 тыс. дольщиков.

Завершение объектов жилья через БВУ осуществляется двумя способами:

- по фиксированной цене;
- по свободной цене.

Всего приняли участие 5 банков второго уровня, через которые были профинансированы 8 объектов незавершенного строительства с участием 3 603 дольщиков, в том числе 6 объектов в Астане и 2 объекта в Алматы.

По состоянию на 1 января 2010 года было профинансировано 17,2 млрд. тенге, из них освоено застройщиками 9,3 млрд. тенге, завершены 6 объектов строительства с 984 дольщиками.

Из профинансированных объектов остались незавершенными жилой комплекс «Ахселькент» (ТОО «Ayt Housing Complex», г. Алматы) и жилой комплекс «Сказочный мир», очереди 1, 2, 3, 8, 9 (ТОО «Шар Курылыс», г. Астана).

ЖЫЛЖЫМАЙТЫН МҮЛІК ҚОРЫ АРҚЫЛЫ
НЫСАНДАРДЫ АЯҚТАУ МЕХАНИЗМДЕРІ

Аяқталмаған тұрғын үй құрылысының нысандарын қаржыландыруды Жылжымайтын мүлік қоры 2009 жылы үлестік қатысу арқылы, сондай-ақ қаржысы құрылыс салушыларды несиелендіруге жұмсалатын мақсатты банк салымдарын орналастыру арқылы жүзеге асырды.

2010 жылдың 1 қаңтарындағы жағдай бойынша Жылжымайтын мүлік қорымен 73 құрылыс салушы компанияның 84 нысаны қаралды, оның ішінде:

- 73 нысан Экономиканы жетілдіру жөніндегі мемлекеттік комиссиямен құпталған тізімнен;
- 11 нысан аталған тізімге енбеген.

2010 жылдың 1 қаңтарындағы жағдай бойынша келісілген шарттар бойынша жалпы сомасы 34,2 млрд. теңгеге 16 нысанды қаржыландыру жүзеге асырылды, оның ішін-

де үлестік қатысу шарттары бойынша – 23,2 млрд. теңге, мақсатты салым шарттары бойынша – 11 млрд. теңге.

2009 жылы желтоқсанда Жылжымайтын мүлік қорынан қаржыландырылатын 2 нысанда («Әл-арқа» ТК, «Ақжайық» ТК) құрылыстық-монтаждау жұмыстары аяқталды.

Осылайша, 2010 жылдың 1 қаңтарында Ұлттық қор қаржысынан 66,4 млрд. теңге (51,4 млрд. теңге – құрылыс салушыларды қаржыландыру үшін, 15 млрд. теңге – Жылжымайтын мүлік қорының жарғы капиталын қалыптастыру үшін) бөлінді.

Тұтастай алғанда, 2007-2009 жылдардағы қабылданған мемлекеттік қолдау шараларын жүзеге асыру нәтижесінде (ҚРАДС және ТКШ мәліметтері бойынша) 2010 жылдың 1 қаңтарында құрылысы аяқталмаған нысандар саны 318 нысанға (71%) азайды, 36,1 мың үлескердің (57%) проблемалары шешілді.

«Самұрық-Қазына» ұлттық әл-ауқат қоры» АҚ арқылы аяқталмаған тұрғын үй құрылыс нысандарын қаржыландыру
Финансирование незавершенных объектов через АО “Фонд национального благосостояния “Самрук-Казына”

Жылжымайтын мүлік нарығындағы проблемаларды шешу механизмдері Механизмы решения проблем на рынке недвижимости	Қаржыландыру құралдары Инструменты финансирования	Аяқтауға бөлінген қаржы (жасалған шарттар бойынша қабылданған міндеттемелер) Сумма на завершение (принятые обязательства по заключенным договорам)	Қаржыландырылды Профинансировано	Құрылысшы салушылармен нақты игерілгені Фактически освоено застройщиками	Нысандар саны Количество объектов
ЕДБ арқылы тұрғын үй нысандарының құрылысын аяқтау Завершение строительства жилых объектов через БВУ	ЕДБ арқылы құрылыс салушыларды тікелей несиелеу	16,5	16,5	8,6	1
	Прямое кредитование застройщиков через БВУ				
	ЕДБ арқылы еркін бағамен ипотекалық несиелеу	0,7	0,7	0,7	7
	Ипотечное кредитование по свободной цене через БВУ				
Жылжымайтын мүлік қоры арқылы тұрғын үй сатып алу Выкуп жилья через Фонд недвижимости	ЕДБ арқылы үлестік қатысу немесе мақсатты депозит шарттары бойынша По договорам долевого участия или целевого депозита через БВУ	78,5	34,2	13,2	19
Жиынтығы Итого		95,7	51,4	22,5	27

МЕХАНИЗМ ЗАВЕРШЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ЧЕРЕЗ ФОНД НЕДВИЖИМОСТИ

Финансирование объектов незавершенного жилищного строительства осуществлялось Фондом недвижимости в 2009 году через долевое участие, а также через размещение целевых банковских вкладов, средства которых направлялись на кредитование застройщиков.

По состоянию на 1 января 2010 года Фондом недвижимости были рассмотрены 84 объекта от 73 компаний-застройщиков, в том числе:

- 73 объекта из перечня, одобренного Государственной комиссией по модернизации экономики;
- 11 объектов, не входящих в указанный перечень.

По состоянию на 1 января 2010 года по заключенным договорам осуществлено финансирование 16 объектов на общую сумму 34,2 млрд. тенге, в том числе по договорам

долевого участия – 23,2 млрд. тенге, по договорам целевого вклада – 11 млрд. тенге.

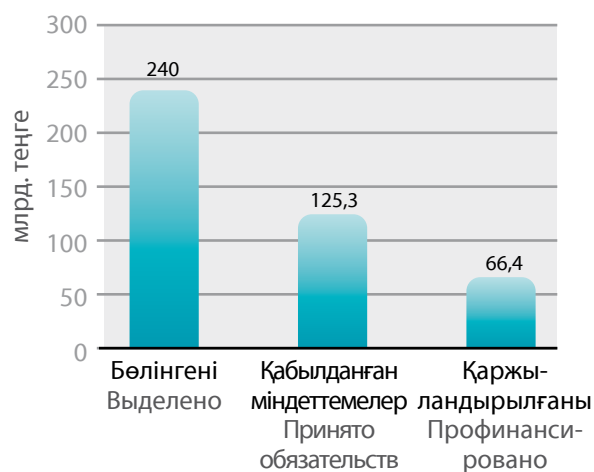
В декабре 2009 года были завершены строительно-монтажные работы на двух объектах (ЖК «Аль-арка», ЖК «Акжайык»), финансируемых Фондом недвижимости.

Таким образом, на 1 января 2010 года из средств Национального фонда было выделено 66,4 млрд. тенге (51,4 млрд. тенге – на финансирование застройщиков, 15 млрд. тенге – на формирование уставного капитала Фонда недвижимости).

В целом в результате реализации принятых мер государственной поддержки в 2007–2009 годах (по данным АДС и ЖКХ РК) на 1 января 2010 года количество незавершенных объектов уменьшилось на 318 объектов (71%), решены проблемы 36,1 тыс. дольщиков (57%).

Үлескерлер саны Количество дольщиков	Олардың ішінде 2009 жылы аяқталғаны Из них завершены в 2009 году	
	Нысандар саны Количество объектов	Нысандардағы үлескерлер саны Количество дольщиков в объектах
2 500	0	0
1 103	6	984
3 123	2	78
6 726	8	1 062

Бөлінген қаржыны игеру
Освоение выделенных средств





«САМУРЫҚ-КАЗЫНА»
ЖЫЛЖЫМАЙТЫН МҮЛІК ҚОРЫ» АҚ
ТӘУЕЛСІЗ АУДИТОРЛАРДЫҢ ЕСЕБІМЕН ҚРСА, 2009 ЖЫЛДЫҢ
31 ЖЕЛТОҚСАНЫНДА АЯҚТАЛҒАН ЕСЕПТІ КЕЗЕҢНІҢ ҚАРЖЫ
ЕСЕПТІЛІГІ

ФОНД НЕДВИЖИМОСТИ
АО «САМУК-ҚАЗЫНА»
ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ ЗА ОТЧЕТНЫЙ ПЕРИОД,
ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2009 ГОДА,
С ОТЧЕТОМ НЕЗАВИСИМЫХ АУДИТОРОВ

МАЗМҰНЫ

96	Тәуелсіз аудиторлардың есебі
98	Қаржылық жағдай туралы есеп
100	Жиынтық табыс туралы есеп
102	Капиталдағы өзгерістер туралы есеп
104	Ақша қаражаттарының қозғалысы туралы есеп
106	Қаржы есептілігіне ескертулер

СОДЕРЖАНИЕ

97	Отчёт независимых аудиторов
99	Отчёт о финансовом положении
101	Отчёт о совокупном доходе
103	Отчёт об изменениях в капитале
105	Отчёт о движении денежных средств
107	Примечания к финансовой отчётности

ТӘУЕЛСІЗ АУДИТОРЛАРДЫҢ ЕСЕБІ**«Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік Қоры» АҚ акционеріне**

Біз «Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік Қоры» АҚ (бұдан әрі мәтін бойынша – «Компания») ұсынған қаржы есептілігіне аудит жүргіздік. Қаржы есептілігіне 2009 жылғы 31 желтоқсандағы жағдай бойынша қаржы жағдайы туралы есеп, 2009 жылғы 06 наурыздан (бұдан әрі мәтін бойынша – «құрылған күні») 2009 жылғы 31 желтоқсанға дейінгі жиынтық табыс туралы есеп, капиталдағы өзгерістер туралы есеп және ақша қаражатының қозғалысы туралы есеп, сондай-ақ есептік саясаттың маңызды аспектілері туралы ақпарат және қаржы есептілігіне қатысты басқа да ескертулер жатады.

Қаржы есептілігіне қатысты басшылықтың жауапкершілігі

Компания басшылығы Халықаралық қаржы есептілігі стандарттарына сәйкес, осы қаржы есептілігінің дайындалуына және шынайы ұсынылуына жауапкершілік алады. Бұл жауапкершілікке мыналар жатады: алаяқтық немесе қате жіберу салдарынан болатын маңызды бұрмалаулардан тұрмайтын, қаржы есептілігін дайындау және оны шынайы ұсынуға қатысты тиісті түрде ішкі бақылаудың жүргізілуін жоспарлау, енгізу және қолдау; сәйкес есептік саясатты таңдау және қолдану; нақты жағдайларға сай келетін бухгалтерлік бағалауларды пайдалану,

Аудиторлардың жауапкершіліктері

Біздің міндетіміз жүргізген аудит бойынша осы қаржы есептілігі туралы өз ойымызды білдіру болып табылады. Біз Халықаралық аудит стандарттарына сәйкес аудит жүргіздік. Бұл стандарттар, біздің этикалық нормаларды сақтауымызды, аудитті осы қаржы есептілігінде маңызды бұрмалаулардың жоқ екендігіне жеткілікті түрде сенімді болатындай етіп жоспарлауымызды және жүргізуімізді талап етеді.

Аудит ұсынылған қаржы есептілігіндегі сомалар мен ақпараттарға қатысты аудиторлық дәлелдерді алуға бағытталған процедуралардың орындалуынан тұрады. Процедураларды таңдау қаржы есептілігінің алаяқтық немесе қате жіберу салдарынан маңызды бұрмалануының тәуекелін бағалауды қоса алғанда, аудитордың пайымдауларына негізделеді. Осы тәуекелді бағалау кезінде аудиторлар, кәсіпорынның ішкі бақылау жүйесінің тиімділігі туралы пікірін білдіру үшін емес, нақты жағдайларда қажетті аудит процедураларын бақылау үшін, қаржы есептілігін дайындауға және оны шынайы түрде беруге қатысты ішкі бақылау жүйесін ұйымдастыруды қарастырады. Аудит сондай-ақ, таңдалған есептік саясаттың орындылығын және басшылық жасаған бухгалтерлік бағалаулардың негізділігін бағалайды және қаржы есептілігінің жалпы ұсынылуын бағалайды.

Біз, анықталған осы аудиторлық дәлелдемелер өз ойымызды білдіруге тиісті әрі жеткілікті деп санаймыз.

Қорытынды

Біздің ойымызша, осы қаржы есептілігі барлық маңызды аспектілерде, Халықаралық қаржы есептілігінің стандарттарына сәйкес, Компанияның 2009 жылғы 31 желтоқсандағы қаржы жағдайын, сондай-ақ оның қаржы нәтижелерін және құрылған күнінен бастап 2009 жылғы 31 желтоқсанға дейінгі кезеңдегі ақша қаражатының қозғалысын шынайы көрсетеді.

Ernst & Young LLP

Айсұлу Нарбаева
Аудитор



Аудитордың біліктілік куәлігі
№ 0000137 1994 жылғы 21 қазан

Евгений Жемалетдинов
«Эрнст энд Янг» ЖШС
Бас директоры



Қазақстан Республикасы аумағында аудиторлық қызметпен айналысуға арналған мемлекеттік лицензия: сериясы МФЮ-2, № 0000003, Қазақстан Республикасы қаржы Министрлігімен 2005 жылғы 15 шілдеде берілген.

25 наурыз 2010 жыл

ОТЧЕТ НЕЗАВИСИМЫХ АУДИТОРОВ**Акционеру АО «Фонд недвижимости «Самрук-Казына»**

Мы провели аудит прилагаемой финансовой отчетности АО «Фонд недвижимости «Самрук-Казына» (далее – Компания), которая включает отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2009 г., отчет о совокупном доходе, отчет об изменениях в капитале и отчет о движении денежных средств за период с 6 марта 2009 года (далее – дата образования) по 31 декабря 2009 года, а также информацию о существенных аспектах учетной политики и другие примечания к финансовой отчетности.

Ответственность руководства в отношении финансовой отчетности

Руководство Компании несет ответственность за подготовку и достоверное представление настоящей финансовой отчетности в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности. Эта ответственность включает в себя: планирование, внедрение и поддержание надлежащего внутреннего контроля в отношении подготовки и достоверного представления финансовой отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие мошенничества или ошибки; выбор и применение соответствующей учетной политики; использование бухгалтерских оценок, соответствующих конкретным обстоятельствам.

Ответственность аудиторов

Наша обязанность заключается в том, чтобы выразить наше мнение о настоящей финансовой отчетности на основе проведенного нами аудита. Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита. Эти стандарты требуют, чтобы мы соблюдали этические нормы, спланировали и провели аудит таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в отсутствии существенного искажения прилагаемой финансовой отчетности.

Аудит включает выполнение процедур, направленных на получение аудиторских доказательств в отношении сумм и информации, представленных в финансовой отчетности. Выбор процедур основывается на суждении аудитора, включая оценку риска существенного искажения финансовой отчетности вследствие мошенничества или ошибок. При оценке этого риска аудиторы рассматривают организацию системы внутреннего контроля в отношении подготовки и достоверного представления финансовой отчетности с тем, чтобы определить процедуры аудита, необходимые в конкретных обстоятельствах, а не для выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля предприятия. Аудит также включает оценку уместности выбранной учетной политики и обоснованности бухгалтерских оценок, сделанных руководством, и оценку представления финансовой отчетности в целом.

Мы считаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими для выражения нашего мнения.

Заключение

По нашему мнению, настоящая финансовая отчетность во всех существенных аспектах достоверно отражает финансовое положение Компании на 31 декабря 2009 года, а также ее финансовые результаты и движение денежных средств за период с даты образования по 31 декабря 2009 года, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности.

Ernst & Young LLP

Айсулу Нарбаева
Аудитор



Квалификационное свидетельство аудитора
№ 0000137 от 21 октября 1994 года

Евгений Жемалетдинов
Генеральный директор
ТОО «Эрнст энд Янг»



Государственная лицензия на занятие аудиторской деятельностью на территории Республики Казахстан: серия МФЮ-2, № 00000003, выданная Министерством финансов Республики Казахстан от 15 июля 2005 года.

25 марта 2010 года

2009 ЖЫЛҒЫ 31 ЖЕЛТОҚСАНДАҒЫ ЖАҒДАЙ БОЙЫНША ҚАРЖЫЛЫҚ ЖАҒДАЙ ТУРАЛЫ ЕСЕП

Мың теңге	Ескерту	2009
АКТИВТЕР		
Ұзақ мерзімді активтер		
Негізгі құралдар	5	245.172
Мердігерлерге алдын ала төле	6	22.956.133
Материалдық емес активте		10.801
Өзге ұзақ мерзімді қаржылық активте	7	10.977.785
Мерзімі ұзартылған салық бойынша актив	15	14.945
		34.204.836
Ағымдағы активтер		
Тауар-материалдық қорлар		1.077
Табыс салығы бойынша алдын ала төле		20.274
Өзге ағымдағы қаржылық активте	8	4.586.538
Ақша қаражаттары мен олардың баламалары	9	10.942.400
		15.550.289
АКТИВТЕР ЖИЫНТЫҒЫ		49.755.125
КАПИТАЛ ЖӘНЕ МІНДЕТТЕМЕЛЕР		
Капитал		
Жарғы капиталы	10	15.000.000
Қосымша төленген капита	11	10.862.071
Бөлінбеген кіріс		14.254
КАПИТАЛ ЖИЫНТЫҒЫ		25.876.325
Ұзақ мерзімді міндеттемеле		
Бас компаниядан қарыз	11	23.600.293
		23.600.293
Ағымдағы міндеттемеле		
Сауда несиелік қарызда	12	149.435
Бас компаниядан қарыз бойынша төлемдерге пайы	11	107.175
Өзге ағымдағы міндеттемелер		21.897
		278.507
МІНДЕТТЕМЕЛЕР ЖИЫНТЫҒЫ		23.878.800
КАПИТАЛ МЕН МІНДЕТТЕМЕЛЕР ЖИЫНТЫҒЫ		49.755.125

106–136 беттерде қоса беріліп отырған ескертулер осы қаржы есептілігінің ажырамас бөлігі болып табылады.

Басқарма Төрағасы

Қаржы және бухгалтерлік есеп департаментінің директоры

Бас бухгалтер



Ғосман Әмрин

Мұрзабаев Ержан

Туртулова Ләззат

ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ ПО СОСТОЯНИЮ НА 31 ДЕКАБРЯ 2009 ГОДА

В тысячах тенге	Прим.	2009
АКТИВЫ		
Долгосрочные активы		
Основные средства	5	245.172
Предоплата подрядчикам	6	22.956.133
Нематериальные активы		10.801
Прочие долгосрочные финансовые активы	7	10.977.785
Актив по отсроченному налогу	15	14.945
		34.204.836
Текущие активы		
Товарно-материальные запасы		1.077
Предоплата по подоходному налогу		20.274
Прочие текущие финансовые активы	8	4.586.538
Денежные средства и их эквиваленты	9	10.942.400
		15.550.289
ИТОГО АКТИВОВ		49.755.125
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		
Капитал		
Уставный капитал	10	15.000.000
Дополнительный оплаченный капитал	11	10.862.071
Нераспределенная прибыль		14.254
ИТОГО КАПИТАЛ		25.876.325
Долгосрочные обязательства		
Заем от Материнской компании	11	23.600.293
		23.600.293
Текущие обязательства		
Торговая кредиторская задолженность	12	149.435
Проценты к уплате по займу от Материнской компании	11	107.175
Прочие текущие обязательства		21.897
		278.507
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВ		23.878.800
ИТОГО КАПИТАЛА И ОБЯЗАТЕЛЬСТВ		49.755.125

Прилагаемые примечания на страницах 107–137 являются неотъемлемой частью данной финансовой отчетности.

Председатель Правления

Директор Департамента финансов и бухгалтерского учета

Главный бухгалтер



Госман Амрин

Мурзабаев Ержан

Туртулова Лаззат

ЖИЫНТЫҚ ТАБЫС ТУРАЛЫ ЕСЕП

Құрылған күні 2009 жылғы 6 наурыздан 2009 жылғы 31 желтоқсанға дейінгі кезеңге

Мың теңге	Ескерту	2009
Жалпы және әкімшілік шығындар	13	(453.470)
Операциялық қызмет келтірген шығындар		(453.470)
Қаржыландырудан түскен табыстар	14	931.774
Қаржыландыруға жұмсалған шығындар	14	(422.856)
Табыс салығына дейінгі кіріс		55.448
Табыс салығы бойынша шығындар	15	(41.194)
Кезең ішіндегі кіріс		14.254
Салықты алып тастағанда, кезең ішіндегі өзге жиынтық табыс		—
САЛЫҚТЫ АЛЫП ТАСТАҒАНДА, КЕЗЕҢ ІШІНДЕГІ ЖИЫНТЫҚ ТАБЫС		14.254

106–136 беттерде қоса беріліп отырған ескертулер осы қаржы есептілігінің ажырамас бөлігі болып табылады.

Басқарма Төрағасы

Қаржы және бухгалтерлік есеп департаментінің директоры

Бас бухгалтер



Ғосман Әмрин

Мұрзабаев Ержан

Туртулова Ләззат

ОТЧЕТ О СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ
За период с 6 марта 2009 года, даты образования, по 31 декабря 2009 года

В тысячах тенге	Прим.	2009
Общие и административные расходы	13	(453.470)
Убыток от операционной деятельности		(453.470)
Доходы от финансирования	14	931.774
Затраты на финансирование	14	(422.856)
Прибыль до подоходного налога		55.448
Расходы по подоходному налогу	15	(41.194)
Прибыль за период		14.254
Прочий совокупный доход за период, за вычетом налогов		—
ИТОГО СОВОКУПНЫЙ ДОХОД ЗА ПЕРИОД, ЗА ВЫЧЕТОМ НАЛОГОВ		14.254

Прилагаемые примечания на страницах 107–137 являются неотъемлемой частью данной финансовой отчетности.

Председатель Правления

Директор Департамента финансов и бухгалтерского учета

Главный бухгалтер

Госман Амрин

Мурзабаев Ержан

Туртулова Лаззат

КАПИТАЛДАҒЫ ӨЗГЕРІСТЕР ТУРАЛЫ ЕСЕП

Құрылған күні 2009 жылғы 6 наурыздан 2009 жылғы 31 желтоқсанға дейінгі кезеңге

Мың теңге	Ескерту	Жарғы капиталы	Қосымша төленген капитал	Бөлінбеген кіріс	Жиынтығы
2009 жылғы 6 наурызға		–	–	–	–
Кезең ішіндегі кіріс		–	–	14.254	14.254
Өзге жиынтық табыс		–	–	–	–
Барлық жиынтық табыс		–	–	14.254	14.254
Жарғы капиталын шығару	10	15.000.000	–	–	15.000.000
Еншілес компания үшін Бас компаниядан алынған қарызды дисконттау	11	–	10.862.071	–	10.862.071
2009 жылғы 31 желтоқсанға		15.000.000	10.862.071	14.254	25.876.325

106–136 беттерде қоса беріліп отырған ескертулер осы қаржы есептілігінің ажырамас бөлігі болып табылады.

Басқарма Төрағасы

Қаржы және бухгалтерлік есеп департаментінің директоры

Бас бухгалтер



Ғосман Әмрин

Мұрзабаев Ержан

Туртулова Ләззат

ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В КАПИТАЛЕ

За период с 6 марта 2009 года, даты образования, по 31 декабря 2009 года

В тысячах тенге	Прим.	Уставный капитал	Дополнительный оплаченный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого
На 6 марта 2009 года		–	–	–	–
Прибыль за период		–	–	14.254	14.254
Прочий совокупный доход		–	–	–	–
Итого совокупный доход		–	–	14.254	14.254
Выпуск уставного капитала	10	15.000.000	–	–	15.000.000
Дисконтирование займа от Материнской компании для дочерней организации	11	–	10.862.071	–	10.862.071
На 31 декабря 2009 года		15.000.000	10.862.071	14.254	25.876.325

Прилагаемые примечания на страницах 107–137 являются неотъемлемой частью данной финансовой отчетности.

Председатель Правления

Директор Департамента финансов и бухгалтерского учета

Главный бухгалтер



Госман Амрин

Мурзабаев Ержан

Туртулова Лаззат

АҚША ҚАРАЖАТТАРЫНЫҢ ҚОЗҒАЛЫСЫ ТУРАЛЫ ЕСЕП

Құрылған күні 2009 жылғы 6 наурыздан 2009 жылғы 31 желтоқсанға дейінгі кезеңге

Мың теңге	2009
Операциялық қызмет	
Салық салынғанға дейінгі кіріс	55.448
Түзету:	
Тозу және өтелім	2.154
Қаржыландырудан түскен табыстар	(931.774)
Қаржыландыруға жұмсалған шығындар	422.856
Айналым капиталын түзету:	
Тауар-материалдық қорлардағы өсім	(1.077)
Өзге ағымдағы активтердегі өсім	(18.866)
Сауда несие қарыздарындағы өсім	149.435
Өзге ағымдағы міндеттемелердегі өсім	21.897
Төленген табыс салығы	(76.413)
Операциялық қызметтен түскен ақша қаражаттарының таза түсімі	(376.340)
Инвестициялық қызмет:	
Мердігерлерге алдын ала төлем	(22.956.133)
Банктердегі депозиттер	(12.985.785)
Негізгі құралдар мен материалдық активтерді сатып алу	(258.127)
Бағалы қағаздармен операциялар, таза баға	(2.405.658)
Алынған пайыздар	777.760
Инвестициялық қызметтегі ақша қаражаттарының таза шығындалуы	(37.827.943)
Қаржылық қызмет:	
Бас компаниядан қарыздар алу	34.146.683
Бас компанияның капиталға салған жарналары	15.000.000
Қаржылық қызметтен түскен ақша қаражаттарының таза түсімі	49.146.683
Ақша қаражаттары мен олардың баламаларындағы таза өсім	10.942.400
6 наурызға ақша қаражаттары мен олардың баламалары	—
31 желтоқсанға ақша қаражаттары мен олардың баламалары	10.942.400

106–136 беттерде қоса беріліп отырған ескертулер осы қаржы есептілігінің ажырамас бөлігі болып табылады.

Басқарма Төрағасы

Қаржы және бухгалтерлік есеп департаментінің директоры

Бас бухгалтер



Ғосман Әмрин

Мұрзабаев Ержан

Туртулова Ләззат

ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ
За период с 6 марта 2009 года, даты образования, по 31 декабря 2009 года

В тысячах тенге	2009
Операционная деятельность	
Прибыль до налогообложения	55.448
Корректировки на:	
Износ и амортизацию	2.154
Доходы от финансирования	(931.774)
Затраты на финансирование	422.856
Корректировки оборотного капитала:	
Увеличение в товарно-материальных запасах	(1.077)
Увеличение в прочих текущих активах	(18.866)
Увеличение в торговой кредиторской задолженности	149.435
Увеличение в прочих текущих обязательствах	21.897
Подоходный налог уплаченный	(76.413)
Чистое поступление денежных средств от операционной деятельности	(376.340)
Инвестиционная деятельность:	
Предоплата подрядчикам	(22.956.133)
Депозиты в банках	(12.985.785)
Приобретение основных средств и нематериальных активов	(258.127)
Операции с ценными бумагами, нетто	(2.405.658)
Проценты полученные	777.760
Чистое расходование денежных средств в инвестиционной деятельности	(37.827.943)
Финансовая деятельность:	
Получение займов от Материнской компании	34.146.683
Взносы в капитал Материнской компанией	15.000.000
Чистое поступление денежных средств от финансовой деятельности	49.146.683
Чистое увеличение в денежных средствах и их эквивалентах	10.942.400
Денежные средства и их эквиваленты на 6 марта	—
Денежные средства и их эквиваленты на 31 декабря	10.942.400

Прилагаемые примечания на страницах 107–137 являются неотъемлемой частью данной финансовой отчетности.

Председатель Правления

Директор Департамента финансов и бухгалтерского учета

Главный бухгалтер



Госман Амрин

Мурзабаев Ержан

Туртулова Лаззат

1. КОРПОРАТИВТІК АҚПАРАТ

«Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» АҚ (бұдан әрі мәтін бойынша «Компания») Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2009 жылғы 6 наурыздағы (бұдан әрі мәтін бойынша «Құрылған күні») Жарлығымен құрылды.

Қазақстан Республикасының Үкіметі меншігінде Компанияның 100% акциясы бар «Самұрық-Қазына» ұлттық әл-ауқат қоры» АҚ (бұдан әрі «Бас компания») арқылы Компанияға бақылау жүргізеді.

Компанияның міндеті Қазақстанның жылжымайтын мүлік нарығын, оған елеулі түрде қатысу және оның басты қатысушысы болу арқылы қалпына келтіру болып табылады. Компанияның негізгі қызметіне мыналар жатады:

- Құрылыс мердігерлерімен үлестерін сатып алу шарттарын жасау арқылы тұрғын үй және тұруға болмайтын, оның ішінде салынып жатқан нысандарды мақсатты сатып алу;
- Сатып алынған мүлікті тиімді басқару;
- Жылжымайтын мүлік нарығындағы проблемаларды шешу бойынша үкіметтік шаралардың орындалуына мониторинг жүргізу.

Компания кеңсесінің орналасқан мекенжайы:

Қазақстан Республикасы, Астана қаласы, Қонаев к-сі, 12/1.

Компанияның Құрылған күнінен бастап 2009 жылғы 31 желтоқсанға дейінгі кезеңдегі қаржы есептілігі 2010 жылғы 25 наурызда шығаруылуына қарай Компания басшылығымен бекітілді.

Компания қызметін жүргізу шарттары

Қазақстан Республикасы, нарықтық экономика талаптары қажет етіп отырғандай, экономикалық реформалар мен өзінің заңнамалық, салық және нормативтік базасын әзірлеуді жүзеге асыруда. Келешектегі қазақстандық экономиканың тұрақтылығы көбіне-көп осы реформалар мен әзірлемелерге және үкімет қабылдаған экономикалық, қаржылық және монетарлық шараларға байланысты.

Қазақстан экономикасы әлемдегі іскерлік белсенділіктің әлсіреуі мен экономикалық даму қарқынының төмендеуіне сезімтал болып отыр. Ұзаққа созылған әлемдік қаржы дағдарысы капитал нарығының тұрақсыздығына, банк секторындағы өтімділіктің едәуір төмендеуіне және Қазақстанда несие берудің аса қатаң талаптарының туындауына әкеп соқтырды. Қазақстан үкіметі қазақстандық банктер мен компаниялар үшін өтімділікті қолдау мен қарыздарды қайта қаржыландырумен қамтамасыз етуге бағытталған бірқатар тұрақтандыру шараларын қабылдағанына қарамастан, Компанияның қаржылық жағдайына, оның қызмет нәтижелері мен экономикалық перспективаларына әсер етуі мүмкін Компания мен оның контрагенттері үшін капитал мен капитал құнына қол жеткізуге қатысты екі ұштылық әлі де бар.

Басшылық оның қазіргі жағдайда Компания қызметінің тұрақтылығын қолдау үшін тиісті шаралар қабылдайтындығына сенімді болғанымен, жоғарыда сипатталған салалардағы жағдайдың одан әрі ушығуы қазіргі кезде анықтауға келмейтін тәсілмен Компанияның қаржылық нәтижелері мен қаржылық жағдайына кері әсерін тигізуі мүмкін.

2. ҚАРЖЫ ЕСЕПТІЛІГІН ДАЙЫНДАУ НЕГІЗІ

Қаржы есептілігі есеп саясатында және осы қаржы есептілігіне қоса берілген Ескертулерде сипатталғандардан басқа, бастапқы құны негізінде дайындалды. Қаржы есептілігі теңгемен берілген және келісілген жағдайлардан басқа, барлық мәндері мың теңгеге жуықталған.

Сәйкестік туралы өтініш

Компанияның қаржы есептілігі Халықаралық қаржы есептілігі стандарттары жөніндегі Кеңес (ХҚЕС жөніндегі Кеңес) жариялаған редакциясындағы Халықаралық қаржы есептілігі стандарттарына сәйкес дайындалды.

Есепті кезең

Компания өз қызметін 2009 жылдың наурызында жүзеге асыра бастады. Бұл қаржы есептілігі Компанияның құрылған күні 2009 жылғы 6 наурыздан 2009 жылғы 31 желтоқсанға дейінгі есепті кезеңді қамтиды.

Примечания к финансовой отчетности за период с даты образования по 31 декабря 2009 года

1. КОРПОРАТИВНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Фонд Недвижимости АО «Самрук-Казына» был создан Указом Правительства Республики Казахстан от 6 марта 2009 года.

Правительство Республики Казахстан осуществляет контроль Компании через АО «Фонд национального благосостояния «Самрук-Казына» (далее – Материнская компания), в собственности которого находится 100% акций Компании.

Миссия Компании заключается в восстановлении рынка недвижимости Казахстана путем получения существенного присутствия и становления его основным участником. Основная деятельность Компании включает следующее:

- целевое приобретение жилого и нежилого имущества, в том числе на этапе строительства, путем заключения договоров приобретения долей участия со строительными подрядчиками;
- эффективное управление приобретенным имуществом;
- мониторинг за выполнением правительственных мер по разрешению проблем с рынком недвижимости.

Офис Компании находится по адресу:

Республика Казахстан, г. Астана, ул. Кунаева, 12/1.

Финансовая отчетность Компании за период с даты образования по 31 декабря 2009 года была утверждена к выпуску руководством Компании 25 марта 2010 года.

Условия ведения деятельности Компании

Республика Казахстан продолжает осуществлять экономические реформы и разработку своей законодательной, налоговой и нормативной базы, как того требуют условия рыночной экономики. Будущая стабильность казахстанской экономики в большой степени зависит от этих реформ и разработок и эффективности экономических, финансовых и монетарных мер, предпринятых правительством.

Казахстанская экономика чувствительна к спаду в мире деловой активности и снижению темпов экономического развития. Продолжающийся мировой финансовый кризис вызвал нестабильность рынка капитала, существенное ухудшение ликвидности в банковском секторе и более жесткие условия предоставления кредита в Казахстане. Несмотря на то, что казахстанское правительство ввело ряд стабилизационных мер, направленных на поддержание ликвидности и обеспечение рефинансирования задолженности для казахстанских банков и компаний, тем не менее существует неопределенность относительно доступа к капиталу и стоимости капитала для Компании и ее контрагентов, что может оказать влияние на финансовое положение Компании, результаты ее деятельности и экономические перспективы.

Хотя руководство уверено, что оно предпринимает соответствующие меры для поддержки устойчивости деятельности Компании в существующих условиях, непредвиденное дальнейшее ухудшение в описанных выше сферах может оказать отрицательное влияние на финансовые результаты и финансовое положение Компании способом, который в настоящее время не поддается определению.

2. ОСНОВА ПОДГОТОВКИ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

Финансовая отчетность была подготовлена на основе первоначальной стоимости, за исключением описанного в учетной политике и «Примечаниях» к данной финансовой отчетности. Финансовая отчетность представлена в тенге, и все значения округлены до тысяч, за исключением специально оговоренных случаев.

Заявление о соответствии

Финансовая отчетность Компании была подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО) в редакции, опубликованной Советом по Международным стандартам финансовой отчетности (Совета по МСФО).

Отчетный период

Компания начала осуществлять свою деятельность в марте 2009 года. Данная финансовая отчетность охватывает отчетный период с 6 марта 2009 года, даты образования Компании, по 31 декабря 2009 года.

3. ЕСЕП САЯСАТЫНЫҢ МАҢЫЗДЫ АСПЕКТІЛЕРІН ШОЛУ

Есеп саясатындағы өзгерістер және оларды ашу

Компания, құрылған күнінен бастап күшіне енген мынадай жаңа немесе қайта қаралған Стандарттар мен Интерпретациялар қабылдады:

- 2009 жылғы 1 қаңтарда күшіне енген ХҚЕС 2-ге түзету «Акцияларға негізделген төлемдер»: «Құқық беру шарттары және сыйақылардың күшін жою»;
- 2010 жылғы 1 қаңтарда күшіне енетін (мерзімінен бұрын қолданды) ХҚЕС 2-ге түзету «Бірнеше топ компанияларының қатысуын қарастыратын есептеулері ақша қаражаттарымен жүзеге асырылатын акцияларға негізделген төлемдермен жасалатын мәмілелер»;
- ХҚЕС 7, ХБЕС 21, ХБЕС 28, ХБЕС 31 және ХБЕС 39-ға тиісті түзетулерді қоса алғанда, 2009 жылғы 1 шілдеде күшіне енген (мерзімінен бұрын қолданды) ХҚЕС 3 «Бизнесті біріктіру» (жаңа редакцияда) және ХБЕС 27 «Топтастырылған және жеке қаржы есептілігі» (өзгертулермен);
- 2009 жылғы 1 қаңтарда күшіне енген ХҚЕС 7 «Ақпаратты ашудың қаржы құралдары»;
- 2009 жылғы 1 қаңтарда күшіне енген ХҚЕС 8 «Операциялық сегменттер»;
- 2009 жылғы 1 қаңтарда күшіне енген ХБЕС 1 «Қаржы есептілігін тапсыру»;
- 2009 жылғы 1 қаңтарда күшіне енген ХБЕС 23 «Қарыздар бойынша шығындар» (жаңа редакцияда);
- 2009 жылғы 1 қаңтарда күшіне енген ХБЕС 32 «Қаржы құралдары: ақпарат беру» және ХБЕС 1 «Қаржы есептілігін тапсыру», «Эмитентке кері сату құқығы бар қаржы құралдары және тарату кезінде туындайтын міндеттемелер»;
- 2009 жылғы 1 шілдеде күшіне енген (мерзімінен бұрын қолданды) ХБЕС 39 «Қаржы құралдары: тану және бағалау» - «Хеджирлеуге рұқсат етілген нысандар»;
- 2009 жылғы 30 маусымда аяқталған есепті кезеңдер үшін немесе осы күннен кейін күшіне енген Интерпретация 9 «Орнаатылған туынды құралдарды қайта бағалау» және ХБЕС 39 «Қаржы құралдары: тану және бағалау»;
- 2008 жылғы 1 шілдеде күшіне енген Интерпретация 13 «Клиенттердің адалдығын қолдауға бағытталған бағдарламалар»;
- 2008 жылғы 1 қазанда күшіне енген Интерпретация 16 «Таза инвестицияны шетелдік бөлімшеге хеджирлеу»;
- 2009 жылғы 1 шілдеде күшіне енген (мерзімінен бұрын қолданды) Интерпретация 18 «Клиенттердің активтерді аударуы»;

- ХҚЕС жетілдіру (2008 жылдың мамыры);

- ХҚЕС жетілдіру (2008 жылдың сәуірі, мерзімінен бұрын қолданды).

Стандартты немесе интерпретацияны қабылдау қаржы есептілігіне немесе Компания қызметінің нәтижелеріне әсер еткен жағдайларда, бұл әсер төменде сипатталған:

ХБЕС 1 «Қаржы есептілігін тапсыру»

Жаңа редакциядағы стандарт меншік иелерімен жасалатын операцияларға негізделген капиталдағы өзгерістерді және капиталдағы басқа өзгерістерді шектейді. Капиталдағы өзгерістер туралы есепте тек қана меншік иелерімен жасалған операциялар туралы ақпарат беріледі, капиталдағы басқа өзгерістер әрбір капитал компонентін тексеруде беріледі. Оның үстіне, Стандарт бірыңғай есепте, не болмаса өзара байланысты екі есепте берілуі мүмкін, танылған барлық табыстар мен шығындардың баптарынан тұратын жиынтық табыс туралы есеп жасау жөнінде талап енгізеді. Компания талап етілген ақпаратты бір есепте беру туралы шешім қабылдады.

ХҚЕС жетілдіру

2008 жылдың мамыры мен 2009 жылдың сәуір айларында ХҚЕС жөніндегі Кеңес, ең бастысы, ішкі сәйкессіздіктерді жою және тұжырымдаулардың анықтау мақсатында өз стандарттарына алғашқы түзетулер жинағын шығарды. Әрбір стандартқа қатысты жекелеген ауыспалы ережелер бар. Төменде келтірілген стандарттарды (өзгертулерімен) қолдану есеп саясатының өзгеруіне әкеп соқтырды, бірақ Компанияның қаржылық жағдайына немесе қызмет нәтижелеріне әсер еткен жоқ.

ХҚЕС 5 «Сатуға және қызметті тоқтатуға арналған ұзақмерзімді активтер» сатуға арналған, сондай-ақ тоқтатылған қызмет ретінде жіктелген ұзақмерзімді активтер мен шығару топтары туралы ақпаратты ашуға қатысты талаптар ХҚЕС 5 ғана баяндалады. Басқа ХҚЕС баяндалған ақпараттарды ашуға қатысты талаптар, егер осындай ұзақмерзімді активтер үшін немесе тоқтатылған қызмет үшін арнайы келісілген болса ғана қолданылады. Бұл түзетулер Компанияның қаржылық жағдайына немесе қызмет нәтижелеріне әсер еткен жоқ.

ХҚЕС 8 «Операциялық сегменттер» активтер мен сегмент міндеттемелерін, осы активтер мен міндеттемелер операциялық шешім қабылдауға жауапты атқарушы орган қолданған бағалауға енгізілген жағдайда ғана сипаттау қажет. Түсіндіру Компанияның қаржылық жағдайына немесе қызмет нәтижелеріне әсер еткен жоқ.

3. ОБЗОР СУЩЕСТВЕННЫХ АСПЕКТОВ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ**Изменения в учетной политике и раскрытие**

Компания приняла следующие новые или пересмотренные Стандарты и Интерпретации, вступившие в силу с даты ее образования:

- Поправка к МСФО 2 «Выплаты, основанные на акциях»: «Условия наделения правами и аннулирование вознаграждения», вступившая в силу 1 января 2009 года;
- Поправка к МСФО 2 «Выплаты, основанные на акциях»: «Сделки с выплатами, основанными на акциях, расчеты по которым осуществляются денежными средствами, предусматривающие участие нескольких компаний группы», вступающая в силу 1 января 2010 года (применена досрочно);
- МСФО 3 «Объединение бизнеса» (в новой редакции) и МСБУ 27 «Консолидированная и отдельная финансовая отчетность» (с изменениями), вступившие в силу 1 июля 2009 года (применены досрочно), включая сопутствующие поправки к МСФО 7, МСБУ 21, МСБУ 28, МСБУ 31 и МСБ 39;
- МСФО 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации» вступивший в силу 1 января 2009 года;
- МСФО 8 «Операционные сегменты», вступивший в силу 1 января 2009 года;
- МСБУ 1 «Представление финансовой отчетности», вступивший в силу 1 января 2009 года;
- МСБУ 23 «Затраты по займам» (в новой редакции), вступивший в силу 1 января 2009 года;
- МСБУ 32 «Финансовые инструменты: представление информации» и МСБУ 1 «Представление финансовой отчетности»: «Финансовые инструменты с правом обратной продажи эмитенту и обязательства, возникающие при ликвидации», вступившие в силу 1 января 2009 года;
- МСБУ 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка» – «Объекты, разрешенные к хеджированию», вступившие в силу 1 июля 2009 года (применены досрочно);
- Интерпретация 9 «Повторная оценка встроенных производных инструментов» и МСБУ 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка», вступающие в силу для отчетных периодов, заканчивающихся 30 июня 2009 года или после этой даты;
- Интерпретация 13 «Программы, направленные на поддержание лояльности клиентов», вступившая в силу 1 июля 2008 года;
- Интерпретация 16 «Хеджирование чистой инвестиции в зарубежное подразделение», вступившая в силу 1 октября 2008 года;
- Интерпретация 18 «Перевод активов клиентами», вступившая в силу 1 июля 2009 года (применена досрочно);
- Усовершенствования МСФО (май 2008 года);

- Усовершенствования МСФО (апрель 2009 года, применены досрочно).

В тех случаях, когда принятие Стандарта или Интерпретации оказало влияние на финансовую отчетность или результаты деятельности Компании, это влияние описано ниже:

МСБУ 1 «Представление финансовой отчетности». Стандарт в новой редакции разграничивает изменения в капитале на обусловленные операциями с собственниками, и прочие изменения в капитале. Отчет об изменениях в капитале будет содержать только информацию об операциях с собственниками, все прочие изменения в капитале будут представлены в свертке каждого компонента капитала. Более того, Стандарт вводит требование о составлении отчета о совокупном доходе, который включает в себя все статьи признанных доходов и расходов, которые могут быть представлены либо в одном едином отчете, либо в двух взаимосвязанных отчетах. Компания приняла решение о представлении требуемой информации в одном отчете.

Усовершенствования МСФО

В мае 2008 и апреле 2009 годов Совет по МСФО выпустил первый комплект поправок к своим стандартам, главным образом с целью устранения внутренних несоответствий и уточнения формулировок. В отношении каждого Стандарта существуют отдельные переходные положения. Применение Стандартов (с изменениями), перечисленных ниже, привело к изменению учетной политики, но не оказало влияния на финансовое положение или результаты деятельности Компании.

МСФО 5 «Долгосрочные активы, предназначенные для продажи, и прекращенная деятельность» разъясняет, что требования в отношении раскрытия информации о долгосрочных активах и группах выбытия, классифицированных в качестве предназначенных для продажи, а также прекращенной деятельности излагаются исключительно в МСФО 5. Требования в отношении раскрытия информации, содержащиеся в других МСФО, применяются только в том случае, если это специально оговорено для подобных долгосрочных активов или прекращенной деятельности. Данные поправки не оказали влияния на финансовое положение или результаты деятельности Компании.

МСФО 8 «Операционные сегменты» разъясняет, что активы и обязательства сегмента необходимо отражать только в том случае, если эти активы и обязательства включены в оценку, используемую исполнительным органом, ответственным за принятие операционных решений. Разъяснение не оказало влияния на финансовое положение или результаты деятельности Компании.

3. ЕСЕП САЯСАТЫНЫҢ МАҢЫЗДЫ АСПЕКТІЛЕРІН ШОЛУ (жалғасы)

ХБЕС 1 «Қаржы есептілігін тапсыру». ХБЕС 39 «Қаржы құралдары: тану және бағалау» сәйкес сауда операцияларын жүргізу үшін ұсталатын деп жіктелетін активтер мен міндеттемелер қаржылық жағдай туралы есепте қысқамерзімді ретінде автоматты түрде жіктелмейді. Компанияда сауда операцияларын жүргізуге арналған деп жіктелген активтер немесе міндеттемелер жоқ, осы тұрғыда түзету Компанияның қаржылық жағдайына немесе қызмет нәтижелеріне әсер еткен жоқ.

ХБЕС 7 «Ақша қаражаттарының қозғалысы туралы» инвестициялық қызметтен түскен ақша ағындары ретінде активті тануға әкеп соқтырған шығындар ғана жіктеле алады. Бұл түзету ақша қаражаттарының қозғалысы туралы есеп беруге әсер еткен жоқ.

ХБЕС 16 «Негізгі қаражаттар» енгізілген түзету «таза сатылым бағасы» терминін «сатуға кеткен шығындарды алып тастағандағы әділ құны» терминіне ауыстырды. Компания өзінің есеп саясатын тиісті тұрғыда өзгертті, бұл оның қаржылық жағдайын өзгерткен жоқ.

ХБЕС 18 «Түсім». Кеңес компанияның принципал ретінде немесе агент ретінде қатыса алатындығын анықтау бойынша нұсқау (стандартты толықтырушы) қосты. Төменде мұндайда есепке алу қажет басты кезеңдер келтірілген:

- Компанияның тауарлар немесе қызметтер ұсынуға басты жауапкершілігі бар ма;
- Компания қорларының құнсыздануына немесе оларды жоғалтуға ұшырағыш па;
- Компанияның өсімақылар белгілеуде еркі бар ма;
- Компания неиселік тәуекелге ұшырағыш па.

Компания осы несиелерге сәйкес түсім алуды көздейтін өз шарттарына талдау жасады және барлық шарттарда ол принципал ретінде қатысады деген қорытындыға келді. Түсімді тануға қатысты есеп саясаты тиісті тұрғыда өзгертілді.

ХБЕС 20 «Мемлекеттік субсидияларды есепке алу және мемлекеттік көмек туралы ақпаратты ашу». Енгізілген өзгертулерге сәйкес пайызсыз несиелер немесе нарық мөлшерлемесінен төмен пайыздық мөлшерлемеді берілген несиелер бұдан былай Жүктелген пайыздар есептеу туралы талапты қолдану саласынан шығарылмайтын болады. Жүктелген пайыздар нарық мөлшерлемесінен төмен мөлшерлемеді бойынша берілген несиелерге есептелетін болады. Бұл түзету Компанияға әсер еткен жоқ.

ХБЕС 23 «Несиелер бойынша шығындар». Несиелер бойынша шығындарды анықтау «несиелер бойынша шығындар» компоненттері есептелетін екі бап

түрін бір бапқа – ХБЕС 39 сәйкес тиімді пайыздық мөлшерлемеді әдісін қолдану арқылы есептелетін пайыздық шығындарға біріктіру мақсатында қайта қаралған болатын. Компания өзінің есеп саясатын тиісті тұрғыда өзгертті, бұл оның қаржылық жағдайын өзгерткен жоқ.

ХБЕС 36 «Активтердің құнсыздануы». Егер «сатуға кеткен шығындарды алып тастағандағы әділ құны» бағалау үшін дисконтталған ақша ағындары қолданылса, онда енгізілген түзетуге сәйкес дисконттау мөлшерлемесі туралы қосымша ақпаратты, сондай-ақ «пайдалану құндылығын» бағалау үшін дисконтталған ақша қаражаттарын қолдануды қажет ететін тиісті ақпаратты ашу талап етіледі. Бұл түзету, төленетін құны қазіргі уақытта «пайдалану құндылығын» қолдану арқылы бағаланып отырғандықтан, осы есепті кезеңде Компанияның қаржы есептілігіне әсер еткен жоқ.

ХБЕС 38 «Материалдық емес активтер». Жарнамаға жұмсалатын шығындар және сұранысты ынталандыру бойынша іс-шаралар Компания тауарларға қол жеткізуге құқылы болғанда, не болмаса оған қызмет көрсетілгенде шығындар құрамында танылады. Осы түзету мұндай шығындар туындаған сәттегі шығындарға жататындықтан, Компанияға әсер еткен жоқ.

«ХҚЕС жетілдіру» жобасы нәтижесінде қабылданған төменде келтірілген өзге түзетулер Компанияның есеп саясатына, қаржылық жағдайына немесе қызмет нәтижелеріне әсер еткен жоқ:

- ХҚЕС 2 «Акцияларға негізделген төлемдер»;
- ХҚЕС 7 «Қаржы құралдары: ақпаратты ашу»;
- ХБЕС 8 «Есеп саясаты, есептік бағалаулардағы өзгерістер және қателіктер»;
- ХБЕС 10 «Есепті кезеңнен кейінгі оқиғалар»;
- ХБЕС 19 «Қызметкерлерге сыйақы беру»;
- ХБЕС 27 «Шоғырландырылған және жеке қаржы есептілігі»;
- ХБЕС 28 «Қауымдасқан компанияларға салынған инвестицияларды есепке алу»;
- ХБЕС 31 «Бірлескен қызметке қатысу»;
- ХБЕС 34 «Аралық қаржы есептілігі»;
- ХБЕС 38 «Материалдық емес активтер»;
- ХБЕС 39 «Қаржы құралдары: тану және бағалау»;
- ХБЕС 40 «Инвестициялық жылжымайтын мүлік»;
- Интерпретация 9 «Орнатылған туынды құралдарды қайта бағалау»;
- Интерпретация 16 «Таза инвестицияны шетелдік бөлімшеге хеджирлеу»;

3. ОБЗОР СУЩЕСТВЕННЫХ АСПЕКТОВ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ (продолжение)

МСБУ 1 «Представление финансовой отчетности». Активы и обязательства, классифицированные как удерживаемые для проведения торговых операций в соответствии с *МСБУ 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка»*, автоматически не классифицируются в отчете о финансовом положении как краткосрочные. У Компании нет активов или обязательств, классифицированных как предназначенные для проведения торговых операций, таким образом, поправка не оказала влияния на финансовое положение и результаты деятельности Компании.

МСБУ 7 «Отчет о движении денежных средств» поясняет, что в качестве денежных потоков от инвестиционной деятельности могут классифицироваться только затраты, приводящие к признанию актива. Данная поправка не оказала влияния на представление отчета о движении денежных средств.

Поправка к МСБУ 16 «Основные средства» заменила термин «чистая цена продажи» на термин «справедливая стоимость за вычетом затрат на продажу». Компания соответствующим образом изменила свою учетную политику, что не привело к изменениям в ее финансовом положении.

МСБУ 18 «Выручка». Совет добавил руководство (дополняющее стандарт) по определению того, выступает ли Компания в качестве принципала или в качестве агента. Ниже перечислены основные моменты, которые необходимо учитывать при этом:

- несет ли Компания основную ответственность за представление товаров или услуг;
- подвержена ли Компания риску обесценения или утраты запасов;
- располагает ли Компания свободой при установлении цен;
- подвержена ли Компания кредитному риску.

Компания проанализировала свои договоры, предусматривающие получение выручки в соответствии с этими критериями, и пришла к выводу, что во всех договорах она выступает в качестве принципала. Учетная политика в отношении признания выручки была изменена соответствующим образом.

МСБУ 20 «Учет государственных субсидий и раскрытие информации о государственной помощи». Согласно внесенным изменениям беспроцентные займы или займы, предоставленные с процентной ставкой ниже рыночной, более не будут исключены из сферы применения требования о начислении вмененных процентов. Вмененные проценты будут начисляться на займы, предоставленные по ставке ниже рыночной. Данная поправка не оказала влияния на Компанию.

МСБУ 23 «Затраты по займам». Определение затрат по займам было пересмотрено с целью объединения двух типов статей, считающихся компонентами «затрат по займам», в один – процентные расходы, рассчитываемые с использо-

ванием метода эффективной процентной ставки согласно *МСБУ 39*. Компания соответствующим образом изменила свою учетную политику, что не привело к изменениям в ее финансовом положении.

МСБУ 36 «Обесценение активов». Если для оценки «справедливой стоимости за вычетом затрат на продажу» используются дисконтированные денежные потоки, то согласно внесенной поправке требуется раскрытие дополнительной информации о ставке дисконтирования, а также соответствующей информации, раскрытие которой требуется при использовании дисконтированных денежных потоков для оценки «ценности от использования». Эта поправка не оказала влияния на финансовую отчетность Компании в этом отчетном периоде, поскольку возмещаемая стоимость в настоящее время оценивается с применением «ценности от использования».

МСБУ 38 «Нематериальные активы». Затраты на рекламу и мероприятия по стимулированию спроса признаются в составе расходов в тот момент, когда Компания либо имеет право на доступ к товарам, либо получает услугу. Настоящая поправка не оказала влияния на Компанию, так как такие затраты относятся на расходы в момент возникновения.

Прочие поправки к нижеперечисленным стандартам, принятые в результате проекта «Усовершенствования МСФО», не оказали влияния на учетную политику, финансовое положение или результаты деятельности Компании:

- МСФО 2 «Выплаты, основанные на акциях»;
- МСФО 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации»;
- МСБУ 8 «Учетная политика, изменения в учетных оценках и ошибки»;
- МСБУ 10 «События после отчетного периода»;
- МСБУ 19 «Вознаграждения работникам»;
- МСБУ 27 «Консолидированная и отдельная финансовая отчетность»;
- МСБУ 28 «Учет инвестиций в ассоциированные компании»;
- МСБУ 31 «Участие в совместной деятельности»;
- МСБУ 34 «Промежуточная финансовая отчетность»;
- МСБУ 38 «Нематериальные активы»;
- МСБУ 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка»;
- МСБУ 40 «Инвестиционная недвижимость»;
- Интерпретация 9 «Повторная оценка встроенных производных инструментов»;
- Интерпретация 16 «Хеджирование чистых инвестиций в зарубежное подразделение».

3. ЕСЕП САЯСАТЫНЫҢ МАҢЫЗДЫ АСПЕКТІЛЕРІН ШОЛУ (жалғасы)

Шығарылған, бірақ әлі күшіне енбеген стандарттар

Мына ХҚЕС, КИХҚЕС интерпретациялары және МҚЕС түзетулер 2009 жылғы 31 желтоқсанға әлі күшіне енген жоқ:

- Интерпретация 17 «Ақшалай емес активтерді меншік иелері арасында бөлу»;
- Интерпретация 14 ХБЕС 19 «Белгіленген төлемдермен жоспар бойынша актив шамасының шекті мөлшері, қаржыландыру мен олардың өзара әрекеттестігіне қойылатын ең аз талаптар»;
- Интерпретация 19 «Қаржылық міндеттемелерді үлестік құралдармен өтеу»;
- МҚЕС 9 «Қаржы құралдары»;
- МБЕС 24 «Байланысты тараптар туралы ақпаратты ашу»;
- ХҚЕС 1 «ХҚЕС алғаш рет қолданып отырған ұйымдар үшін қосымша артықшылықтар»;
- ХБЕС 32 «Қосымша акцияларды сатып алу құқықтарын жіктеу».

Басшылық бұл стандарттар мен интерпретациялардың Компанияның қаржылық жағдайына немесе қызмет нәтижелеріне елеулі әсер ететіндігін күтпейді.

Шетел валютасын қайта есептеу

Функционалдық валюта және ұсыну валютасы

Компанияның осы қаржы есептілігіне енгізілген баптар, кәсіпорын өз қызметін жүзеге асырып отырған басты экономикалық ортаның валютасын («функционалдық валюта») қолдану арқылы бағаланады. Бұл қаржы есептілігі қазақстандық теңгемен («теңге») берілген.

Операциялар мен шоттардың сальдосы

Шетел валютасындағы операциялар, операциялар жасалған күнгі валюта бағамын қолдану арқылы функционалдық валютаға қайта есептеледі. Мұндай операциялар бойынша есептеулер нәтижесінде туындаған бағамдық айырмашылықтардан және қаржы есептілігі күніндегі бағамдар бойынша шетел валютасында берілген монетарлық активтер мен міндеттемелерді қайта есептеуден түскен табыстар мен шығындар кіріс пен шығындар туралы есепте танылады.

Валюта айырбастау бағамы

Қазақстан Қор Биржасында («ҚҚБ») белгіленген орташа есептелген валюта айырбастау бағамы Қазақстан Республикасында ресми валюта айырбастау бағамы ретінде қолданылады.

ҚҚБ 2009 жылғы 31 желтоқсандағы айырбас бағамы 1 АҚШ долларына шаққанда 148,36 теңгені құрады. Бұл бағам 2009 жылғы 31 желтоқсанға АҚШ долларымен берілген монетарлық активтер мен міндеттемелерді қайта есептеу үшін қолданылды.

Түсімді тану

Түсім Компанияның экономикалық пайда алуы мүмкін деп бағаланған жағдайда және түсім сенімді түрде бағаланатын болса танылады.

Пайыздық табыс

Түсім пайыздардың есептелуіне қарай (тиімді пайыздық мөлшерлеме әдісі бойынша) танылады. Пайыздық табыс кіріс мен шығындар туралы есепте қаржыландырудан түскен табыстар құрамына енгізіледі.

Салықтар

Ағымдағы табыс салығы

Ағымдағы және алдыңғы кезеңдердегі табыс салығы бойынша салықтық активтер мен міндеттемелер салық органдарынан өтелуі күтілетін немесе салық органдарына төлеуге жатқызылатын сома бойынша бағаланады. Бұл соманы есептеу үшін есепті күні қолданыстағы немесе нақты заңдастырылған салық мөлшерлемелері және салық заңдары қолданылды.

Мерзімі ұзартылған салық

Мерзімі ұзартылған салық қаржы есептілігінің мақсаттары үшін активтер мен міндеттемелердің салық базасы мен олардың баланстық құны арасындағы есепті кезеңдегің уақытша айырмаларды анықтау арқылы міндеттемелер әдісі бойынша есептеледі.

Мерзімі ұзартылған міндеттемелер мына жағдайлардан басқа, барлық салық салынатын уақытша айырмалар бойынша танылады:

- мерзімі ұзартылған салық бойынша міндеттеме бизнесті біріктіру болып табылмайтын мәміле барысында және операция жүргізу кезінде бухгалтерлік кіріске де, салық салынатын кіріс немесе шығынға да әсер етпейтін гудвилді, актив немесе міндеттемені бастапқы тану нәтижесінде туындайды; және
- еншілес компанияларға, қауымдасқан компанияларға салынған инвестициялармен, сондай-ақ егер Бас компания уақыт айырмасын азайту уақытына бөледі бақылай алса және уақыт айырмасы көз жетерлік болашақта азаймайтындығына біршама сенімділік болса, бірлескен қызметке үлестік қатысумен байланысты салық салынатын уақытша айырмаларға қатысты.

Примечания к финансовой отчетности (продолжение)

3. ОБЗОР СУЩЕСТВЕННЫХ АСПЕКТОВ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ (продолжение)

Стандарты выпущенные, но еще не вступившие в силу

Следующие МСФО, интерпретации КИМСФО и поправки к МСФО еще не вступили в силу на 31 декабря 2009 года:

- Интерпретация 17 «Распределение неденежных активов между собственниками»;
- Интерпретация 14 МСБУ 19 «Предельный размер величины актива по плану с установленными выплатами, минимальные требования к финансированию и их взаимодействие»;
- Интерпретация 19 «Погашение финансовых обязательств долевыми инструментами»;
- МСФО 9 «Финансовые инструменты»;
- МСБУ 24 «Раскрытие информации о связанных сторонах», поправка;
- МСФО 1 «Дополнительные исключения для организаций, впервые применяющих МСФО»;
- МСБУ 32 «Классификация прав на приобретение дополнительных акций».

Руководство не ожидает, что данные Стандарты и Интерпретации окажут существенное влияние на финансовое положение или результаты хозяйственной деятельности Компании.

Пересчет иностранной валюты*Функциональная валюта и валюта представления*

Статьи, включенные в данную финансовую отчетность Компании, оцениваются с использованием валюты основной экономической среды, в которой предприятие осуществляет свою деятельность («функциональная валюта»). Данная финансовая отчетность представлена в казахстанских тенге («тенге») («валюта представления»).

Операции и сальдо счетов

Операции в иностранной валюте пересчитываются в функциональную валюту с использованием валютных курсов на дату осуществления операции. Доходы и убытки от курсовой разницы, возникающие в результате расчетов по таким операциям, и от пересчета монетарных активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте, по курсам на дату финансовой отчетности, признаются в отчете о прибылях и убытках.

Курсы обмена валют

Средневзвешенные курсы обмена валют, установленные на Казахстанской фондовой бирже (КФБ), используются в качестве официальных курсов обмена валют в Республике Казахстан.

Обменный курс КФБ на 31 декабря 2009 года составлял

148,36 тенге за 1 доллар США. Этот курс использовался для пересчета монетарных активов и обязательств, выраженных в долларах США на 31 декабря 2009 года.

Признание выручки

Выручка признается в том случае, если получение экономических выгод Компанией оценивается как вероятное, и если выручка может быть надежно оценена.

Процентный доход

Выручка признается по мере начисления процентов (по методу эффективной процентной ставки). Процентный доход включается в состав доходов от финансирования в отчете о прибылях и убытках.

Налоги*Текущий подоходный налог*

Налоговые активы и обязательства по подоходному налогу за текущие и предыдущие периоды оцениваются по сумме, предполагаемой к возмещению от налоговых органов или к уплате налоговым органам. Для расчета данной суммы использовались налоговые ставки и налоговое законодательство, которые действовали или фактически узаконены на отчетную дату.

Отсроченный налог

Отсроченный налог рассчитывается по методу обязательств путем определения временных разниц на отчетную дату между налоговой базой активов и обязательств и их балансовой стоимостью для целей финансовой отчетности.

Отсроченные налоговые обязательства признаются по всем налогооблагаемым временным разницам, кроме случаев, когда:

- обязательство по отсроченному налогу возникает в результате первоначального признания гудвила, актива или обязательства в ходе сделки, не являющейся объединением бизнеса, и на момент совершения операции не влияет ни на бухгалтерскую прибыль, ни на налогооблагаемую прибыль или убыток; и
- в отношении налогооблагаемых временных разниц, связанных с инвестициями в дочерние компании, ассоциированные компании, а также с долями участия в совместной деятельности, если Материнская компания может контролировать распределение во времени уменьшения временной разницы, и существует значительная вероятность того, что временная разница не будет уменьшена в обозримом будущем.

3. ЕСЕП САЯСАТЫНЫҢ МАҢЫЗДЫ АСПЕКТІЛЕРІН ШОЛУ (жалғасы)

Мерзімі ұзартылған активтер, мына жағдайлардан басқа, оған қарсы азайтылатын уақыт айырмалары, пайдаланылмаған салықтық жеңілдіктер мен пайдаланылмаған салықтық шығындар есептелетін салық салынатын кіріс бар екендігіне біршама сенімділік болатындай дәрежеде, барлық азайтылатын уақыт айырмалары, пайдаланылмаған салықтық жеңілдіктер мен пайдаланылмаған салықтық шығындар бойынша танылады:

- азайтылатын уақыт айырмасына жататын мерзімі ұзартылған салық бойынша актив бизнесті біріктіру салдарынан пайда болған және операция жүргізу кезінде бухгалтерлік кіріске де, салық салынатын кіріс немесе шығынға да әсер етпейтін активті немесе міндеттемені бастапқы тану нәтижесінде туындайды; және
- еншілескомпанияларға, қауымдасқан компанияларға салынған инвестициялармен, сондай-ақ бірлескен қызметке үлестік қатысумен байланысты салық салынатын уақытша айырмаларға қатысты кейінге қалдырылған активтер уақыт айырмасы көз жетерлік болашақта азаймайтындығына біршама сенімділік болса және оған қарсы азайтылатын уақыт айырмалары қолданылатын салық салынатын кіріс болған жағдайда ғана танылады.

Мерзімі ұзартылған салық бойынша активтердің баланстық құны әрбір есепті күні қайта қаралады және мерзімі ұзартылған салық бойынша активтердің барлығын немесе бір бөлігін пайдалануға мүмкіндік беретін жеткілікті салынатын кіріске қол жеткізу дәрежесінде азаяды және күмәнді ретінде бағаланады. Мерзімі ұзартылған салық бойынша танылмаған активтер әрбір есепті күні қайта қаралады және болашақ салық салынатын кіріс мерзімі ұзартылған салық бойынша активтерді пайдалануға мүмкіндік беретіндігіне біршама сенімділік болған жағдайда танылады.

Мерзімі ұзартылған табыс салығы бойынша активтермен міндеттемелер, есепті кезең бойынша күшіне енген немесе нақты заңдастырылған салықтық мөлшерлемелер (және салық заңдары) негізінде актив сатылған, ал міндеттеме өтелген есепті жылы қолданылады деп болжанатын салықтық мөлшерлемелер бойынша бағаланады.

Кіріс мен шығындардан тыс танылған баптарға жататын мерзімі ұзартылған салық кістер мен шығындар құрамында танылмайды. Мерзімі ұзартылған салық бойынша баптар өзге жиынтық табыс құрамында немесе тікелей капиталда негізгі мәмілемен өзара байланыста танылады.

Қызметкерлерге сыйақы беру

Жұмыс беруші мен қызметкерден салық ұстағанға дейін ағымдағы еңбекақы төлемдерінен пайыз ретінде есептелетін ағымдағы төлемдер жүргізуді талап ететін Қазақстан Республикасының мемлекеттік бағдарламасынан басқа зейнетақымен қамтамасыз ету туралы Компанияның қандай да бір келісімі жоқ.

Қаржылық активтер

Бастапқы тану және бағалау

ХҚЕС (IAS) 39 әрекет ету саласындағы қаржылық активтер сәйкесінше кіріс немесе шығыс арқылы әділ құны бойынша қайта бағаланатын қаржылық активтер; өтеуге дейінгі несиелер мен дебиторлық қарыздар, инвестициялар, сатуға арналған қаржылық активтер; тиімді хеджирлеудегі хеджирлеу құралы ретінде белгіленген туынды құралдар ретінде жіктеледі. Компания өзінің қаржылық активтерін оларды бастапқы тану кезінде жіктейді.

Қаржылық активтер бастапқыда тікелей онымен байланысты мәміле бойынша шығындарға кіріс немесе шығын арқылы әділ құны бойынша қайта бағаланбайтын инвестициялар жағдайында көбейтілген әділ құны бойынша танылады.

Белгілі нарықта («стандартты жағдайлардағы» сауда) қабылданған заңмен немесе ережелермен бекітілген мерзімде активтердің жеткізілуін талап ететін қаржылық активтерді сатып алу немесе сату бойынша барлық мәмілелер, мәміле жасалған күні, яғни Компания өзіне активті сатып алу немесе сату міндеттемесін алған күні танылады.

Компанияның қаржылық активтеріне ақша қаражаттары мен олардың баламалары, банктердегі салымдары және мемлекеттік облигациялары жатады.

Кейінгі бағалау

Қаржылық активтерді кейінгі бағалау олардың жіктелуіне байланысты былайша жүзеге асырылады:

Кіріс немесе шығын арқылы қайта бағаланатын қаржылық активтер

«Кіріс немесе шығын арқылы қайта бағаланатын қаржылық активтер» санатына саудаға арналған қаржылық активтер және кіріс немесе шығын арқылы қайта бағаланатын қаржылық активтер санатында бастапқы тануға жатқызылған қаржылық активтер жатады. Қаржылық активтер жақын болашақта сату мақсатында сатып алынған жағдайда саудаға арналған деп жіктеледі. Бұл санатқа Компанияның жақын болашақта сату үшін алған мемлекеттік облигациялары жатады.

3. ОБЗОР СУЩЕСТВЕННЫХ АСПЕКТОВ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ (продолжение)

Активы по отсроченному налогу признаются по всем вычитаемым временным разницам, неиспользованным налоговым льготам и неиспользованным налоговым убыткам в той степени, в какой существует значительная вероятность того, что будет существовать налогооблагаемая прибыль, против которой могут быть зачтены вычитаемые временные разницы, неиспользованные налоговые льготы и неиспользованные налоговые убытки, кроме случаев, когда:

- актив по отсроченному налогу, относящийся к вычитаемой временной разнице, возникает в результате первоначального признания актива или обязательства, которое возникло не вследствие объединения бизнеса и которое на момент совершения операции не влияет ни на бухгалтерскую прибыль, ни на налогооблагаемую прибыль или убыток; и
- в отношении вычитаемых временных разниц, связанных с инвестициями в дочерние компании, ассоциированные компании, а также с долями участия в совместной деятельности, отложенные налоговые активы признаются только в той степени, в какой есть значительная вероятность того, что временные разницы будут использованы в обозримом будущем, и будет иметь место налогооблагаемая прибыль, против которой могут быть использованы временные разницы.

Балансовая стоимость активов по отсроченному налогу пересматривается на каждую отчетную дату и снижается в той степени, в какой достижение достаточной налогооблагаемой прибыли, которая позволит использовать все или часть активов по отсроченному подоходному налогу, оценивается как маловероятное. Непризнанные активы по отсроченному налогу пересматриваются на каждую отчетную дату и признаются в той степени, в какой появляется значительная вероятность того, что будущая налогооблагаемая прибыль позволит использовать активы по отсроченному налогу.

Активы и обязательства по отсроченному подоходному налогу оцениваются по налоговым ставкам, которые, как предполагается, будут применяться в отчетном году, когда актив будет реализован, а обязательство погашено, на основе налоговых ставок (и налогового законодательства), которые по состоянию на отчетную дату были введены в действие или фактически узаконены.

Отсроченный налог, относящийся к статьям, признанным вне прибыли и убытков, признается не в составе прибыли и убытков. Статьи по отсроченному налогу признаются в соотношении с основной сделкой в составе прочего совокупного дохода или непосредственно в капитале.

Вознаграждение работникам

У Компании нет каких-либо соглашений о пенсионном обеспечении, помимо государственной программы Республики Казахстан, которая требует от работодателя и работника вносить текущие платежи, рассчитанные как процент от текущих выплат заработной платы до удержания налогов. Компания не имеет обязательств по выплатам после окончания трудовой деятельности или других компенсаций, которые требуют начисления.

Финансовые активы*Первоначальное признание и оценка*

Финансовые активы, находящиеся в сфере действия МСФО (IAS) 39, классифицируются соответственно как финансовые активы, переоцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток; займы и дебиторская задолженность; инвестиции, удерживаемые до погашения; финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи; производные инструменты, определенные в качестве инструментов хеджирования при эффективном хеджировании. Компания классифицирует свои финансовые активы при их первоначальном признании.

Финансовые активы первоначально признаются по справедливой стоимости, увеличенной в случае инвестиций, не переоцениваемых по справедливой стоимости через прибыль либо убыток, на непосредственно связанные с ними затраты по сделке.

Все сделки по покупке или продаже финансовых активов, требующие поставку активов в срок, устанавливаемый законодательством или правилами, принятыми на определенном рынке (торговля на «стандартных условиях»), признаются на дату заключения сделки, то есть на дату, когда Компания принимает на себя обязательство купить или продать актив.

Финансовые активы Компании включают денежные средства и их эквиваленты, вклады в банках и государственные облигации.

Последующая оценка

Последующая оценка финансовых активов следующим образом зависит от их классификации:

Финансовые активы, переоцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток

Категория «финансовые активы, переоцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток», включает финансовые активы, предназначенные для торговли, и финансовые активы, отнесенные при первоначальном признании в категорию переоцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Финансовые активы классифицируются как предназначенные для торговли, если они приобретены с целью продажи в ближайшем будущем.

3. ЕСЕП САЯСАТЫНЫҢ МАҢЫЗДЫ АСПЕКТІЛЕРІН ШОЛУ (жалғасы)

Кіріс немесе шығынар қылықайта бағаланатын қаржылық активтер әділ құны бойынша қаржылық жағдай туралы есепте ескеріледі, ал әділ құнының өзгеруі кірістер мен шығындар туралы есепте қаржыландырудан түскен табыстар немесе қаржыландыруға жұмсалған шығындар құрамында танылады.

Өтеуге дейін ұстап қалатын инвестициялар

Тіркелген немесе белгіленген төлемдері және тіркелген өтеу мерзімі бар туынды емес қаржылық активтер, Топ оларды өтеу мерзіміне дейін ұстап қалуға нақты мүдделі және қабілетті болғанда, өтеуге дейін ұстап қалатын инвестициялар ретінде жіктеледі. Өтеуге дейін ұстап қалатын инвестицияларды бастапқы бағалаудан кейін құнсызданудан келген шығындарды алып тастағанда, тиімді пайыздық мөлшерлеме әдісін қолдану арқылы белгіленетін өтелімдік құны бойынша бағаланады. Өтелімдік құны сатып алу кезіндегі дисконттарды немесе сыйақыларды, сондай-ақ тиімді пайыздық мөлшерлеменің ажырамас бөлігі болып табылатын комиссия немесе шығындарды есепке алу арқылы есептеледі. Тиімді пайыздық мөлшерлеме өтелімі кірістер мен шығындар туралы есепте қаржыландырудан түскен пайдалар құрамына енгізіледі. Құнсызданыға негізделген шығындар кірістер мен шығындар туралы есепте қаржыландыруға жұмсалған шығындар құрамында танылады. Өтеуге дейінгі ұстап қалатын Компания инвестицияларын негізінен банктердегі салымдар құрамына жатқызады.

Тануды тоқтату

Қаржылық активтің (немесе, қолданылатын жерде – қаржылық актив бөлігі немесе ұқсас қаржылық активтер тобының бір бөлігі) мына жағдайларда баланста танылуы тоқтатылады:

- активтен ақша ағындарын алу құқығының мерзімі аяқталғанда;
- Компания активтен ақша ағындарын алу құқығын ақша ағындарын толық көлемде және «транзиттік» келісім бойынша еш кешіктірмей алатын үшінші тарапқа төлеу бойынша өзіне міндеттеме алғанда; немесе (а) Компания барлық тәуекелдер мен активтен түсетін пайдаларды бергенде, не болмаса (б) Компания барлық тәуекелдер мен активтен түсетін пайдаларды бермегенде және сақтамаған, бірақ осы активтерді бақылау функциясын берген жағдайда.

Бұл жағдайда Компания тиісті міндеттемені де таниды. Берілген актив пен тиісті міндеттеме Компанияда сақталатын құқықтар мен міндеттемелерді бейнелейтін негізде бағаланады.

Берілген актив бойынша кепілдік формасын қабылдайтын ұзаққа созылатын қатысу келесі шамалардың ең азы бойынша: активтің немесе төлемі Компаниядан талап етілуі мүмкін ең көп соманың бастапқы баланстық құны бойынша танылады.

Қаржылық активтерді құнсыздандыру

Әрбір есепті күнге Компания қаржылық активтің немесе қаржылық активтер тобының шынайы құнсыздану белгілерінің болуын бағалайды. Қаржылық актив немесе қаржылық активтер тобы, қаржылық актив немесе қаржылық активтер тобы бойынша күтілетін болашақ ақша ағындарына әсерін сенімді бағалауға бағынатын активті бастапқы танудан кейін («шығын келтіру жағдайы» туындағанда) туындаған бір немесе одан да көп оқиғалар нәтижесінде құнсызданудың шынайы дәлелі болған жағдайда ғана құнсызданды деп есептеледі. Құнсыздану куәлігіне борышкер немесе борышкерлер тобы едәуір қаржылық қиындықтарға тап болғандығын, өз қарыздарына қызмет көрсете алмайтындығын немесе қарыздың пайыздарын немесе негізгі сомасын төлеуді дұрыс жүзеге асырмай отырғандығын, сондай-ақ оларға банкроттық процедурасы жүргізілуі ықтимал немесе өзге түрдегі қаржылық қайта құру жүзеге асырылатындығын нұсқайтын жағдайлар жатады. Одан басқа, мұндай куәліктерге қаржы құралдары бойынша, күтілетін болашақ ақша ағындарының төмендеуін бағалауға жататындығын, оның ішінде мерзімі ұзартылған қарыз көлемдерін немесе қарыздарды төлеу бойынша міндеттемелерді орындаудан бас тартумен белгілі бір өзара байланыста болатын экономикалық жағдайлардың өзгеруін көрсететін бақылау деректері жатады.

Өтелімдік құн бойынша есептелетін қаржылық активтер

Өтелімдік құн бойынша есептелетін қаржылық активтерге қатысты Компания алдымен жеке маңызы бар қаржылық активтерді, не болмаса жеке маңызы жоқ қаржылық активтер бойынша жиынтық қамтамасыз етудің шынайы куәліктерінің болуын жеке бағалайды. Егер Компания жеке бағаланатын қаржылық активтің шынайы құнсыздану куәлігінің жоқтығын анықтаса, оның маңыздылығынан тыс бұл активті несиелік тәуекелдердің ұқсас сипаттамалары бар қаржылық активтер құрамына енгізеді де, содан кейін бұл активтерді жиынтық негізде құнсыздану нысанына қарай қарастырады. Құнсызданудан келген шығын танылатын немесе таныла беретін құнсыздану нысанына жеке бағаланатын активтер құнсыздану нысанына қарай жиынтық бағалауға енгізілмейді.

3. ОБЗОР СУЩЕСТВЕННЫХ АСПЕКТОВ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ (продолжение)

Данная категория включает государственные облигации, приобретенные Компанией для продажи в ближайшем будущем. Финансовые активы, переоцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, учитываются в отчете о финансовом положении по справедливой стоимости, а изменения справедливой стоимости признаются в составе доходов от финансирования или затрат по финансированию в отчете о прибылях и убытках.

Инвестиции, удерживаемые до погашения

Непроизводные финансовые активы с фиксированными или определяемыми платежами и фиксированным сроком погашения классифицируются как инвестиции, удерживаемые до погашения, когда Группа твердо намерена и способна удерживать их до срока погашения. После первоначальной оценки инвестиции, удерживаемые до погашения, оцениваются по амортизированной стоимости, определяемой с использованием метода эффективной процентной ставки, за вычетом убытков от обесценения. Амортизированная стоимость рассчитывается с учетом дисконтов или премий при приобретении, а также комиссионных или затрат, которые являются неотъемлемой частью эффективной процентной ставки. Амортизация эффективной процентной ставки включается в состав доходов от финансирования в отчете о прибылях и убытках. Расходы, обусловленные обесценением, признаются в отчете о прибылях и убытках в составе затрат по финансированию. Инвестиции Компании, удерживаемые до погашения, включают в основном вклады в банках.

Прекращение признания

Финансовый актив (или, где применимо, часть финансового актива или часть группы аналогичных финансовых активов) прекращает признаваться на балансе, если:

- срок действия прав на получение денежных потоков от актива истек;
- Компания передала свои права на получение денежных потоков от актива либо взяла на себя обязательство по выплате третьей стороне получаемых денежных потоков в полном объеме и без существенной задержки по «транзитному» соглашению; и либо (а) Компания передала практически все риски и выгоды от актива, либо (б) Компания не передала, но и не сохраняет за собой практически все риски и выгоды от актива, но передала контроль над данным активом.

В этом случае Компания также признает соответствующее обязательство. Переданный актив и соответствующее обязательство оцениваются на основе, которая отражает права и обязательства, сохраненные Компанией.

Продолжающееся участие, которое принимает форму гарантии по переданному активу, признается по наимень-

шей из следующих величин: первоначальной балансовой стоимости актива или максимальной суммы, выплата которой может быть потребована от Компании.

Обесценение финансовых активов

На каждую отчетную дату Компания оценивает наличие объективных признаков обесценения финансового актива или группы финансовых активов. Финансовый актив или группа финансовых активов считаются обесцененными тогда и только тогда, когда существует объективное свидетельство обесценения в результате одного или более событий, произошедших после первоначального признания актива (наступление «случая понесения убытка»), которые оказали поддающееся надежной оценке влияние на ожидаемые будущие денежные потоки по финансовому активу или группе финансовых активов. Свидетельства обесценения могут включать в себя указания на то, что должник или группа должников испытывают существенные финансовые затруднения, не могут обслуживать свою задолженность или неисправно осуществляют выплату процентов или основной суммы задолженности, а также вероятность того, что ими будет проведена процедура банкротства или финансовой реорганизации иного рода. Кроме того, к таким свидетельствам относятся наблюдаемые данные, указывающие на наличие поддающегося оценке снижения ожидаемых будущих денежных потоков по финансовому инструменту, в частности, такие, как изменение объемов просроченной задолженности или экономических условий, находящихся в определенной взаимосвязи с отказами от исполнения обязательств по выплате долгов.

Финансовые активы, учитываемые по амортизированной стоимости

В отношении финансовых активов, учитываемых по амортизированной стоимости, Компания сначала проводит отдельную оценку существования объективных свидетельств обесценения индивидуально значимых финансовых активов, либо совокупно по финансовым активам, не являющимся индивидуально значимыми. Если Компания определяет, что объективные свидетельства обесценения индивидуально оцениваемого финансового актива отсутствуют, вне зависимости от его значимости, она включает данный актив в группу финансовых активов с аналогичными характеристиками кредитного риска, а затем рассматривает данные активы на предмет обесценения на совокупной основе. Активы, отдельно оцениваемые на предмет обесценения, по которым признается либо продолжает признаваться убыток от обесценения, не включаются в совокупную оценку на предмет обесценения.

3. ЕСЕП САЯСАТЫНЫҢ МАҢЫЗДЫ АСПЕКТІЛЕРІН ШОЛУ (жалғасы)

Құнсызданудан келген шығындарды өтеудің шынайы куәлігі болған жағдайда шығын сомасы активтің баланстық құны мен күтілетін болашақ ақша ағындарының (әлі келтірілмеген болашақта күтілетін несие шығындарын есепке алмағанда) келтірілген құны арасындағы айырма ретінде бағаланады. Есептік болашақ ақша ағындарының келтірілген құны қаржылық актив бойынша бастапқы тиімді пайыздық мөлшерлеме бойынша дисконтталады.

Активтің баланстық құны резерв шотын пайдалану арқылы төмендетіледі, ал шығын сомасы кірістер мен шығындар туралы есепте танылады. Төмендетілген баланстық құн бойынша пайыздық табысты есептеу, құнсызданудан түскен шығынды бағалау мақсатында болашақ ақша ағындарын дисконттау үшін қолданылатын пайыздық мөлшерлемеге негізделі отырып жалғаса береді. Пайыздық табыстар жиынтық табыс туралы есепте қаржыландырудан түскен табыстар құрамында көрсетіледі. Егер келесі жыл ішінде құнсызданудан келген есепті шығын көбейсе немесе құнсыздану танылғаннан кейін болған қандай да бір жағдайға байланысты азайса, осыған дейін танылған құнсызданудан келген шығын сомасы резерв шотын түзету арқылы көбейтіледі не болмаса кемітіледі. Егер алдыңғы қаржылық құрал құнын шығынға жатқызу кейін қалпына келтірілсе, қалпына келтіру сомасы кірістер мен шығындар туралы есепте қаржыландыруға жұмсалған шығындар құрамында танылады.

Қаржылық міндеттемелер

Бастапқы тану және бағалау

ХҚЕС (IAS) 39 әрекет ету саласындағы қаржылық міндеттемелер сәйкесінше кіріс немесе шығыс арқылы әділ құны бойынша қайта бағаланатын қаржылық міндеттемелер; несиелер мен қарыздар, немесе тиімді хеджерлеудегі хеджерлеу құралдары ретінде белгіленген туынды құралдар ретінде жіктеледі. Компания өзінің қаржылық міндеттемелерін оларды бастапқы тану кезінде жіктейді.

Қаржылық міндеттемелер бастапқыда тікелей онымен байланысты мәмілеге қарыздар мен неиселер жағдайында көбейтілген әділ құны бойынша танылады.

Компанияның қаржылық міндеттемелеріне Бас компаниядан алынған неисе, сауда және өзге неиселік қарыздар жатады.

Бас компаниядан несие алғанда несие сомасы мен оның әділ құны (осы күнге Қаржы министрлігінің облигацияларға қатысты табыс мөлшерлемесі бойынша келтірілген дисконтталған құны) арасындағы айырма Бас компанияның еншілес ұйымдарға салатын болашақ инвестицияларын білдіретін еншілес ұйым капиталына жарна ретінде қарастырылады және қосымша төленген капитал ретінде есептеледі.

Кейінгі бағалау

Қаржылық міндеттемелерді кейінгі бағалау олардың жіктелуіне байланысты былайша жүзеге асырылады:

Бас компаниядан алынған қарыз

Бас компаниядан алынған қарыз бастапқы танудан кейін тиімді пайыздық мөлшерлеме әдісін пайдалану арқылы өтелімдік құны бойынша бағаланады. Мұндай қаржылық міндеттемелер бойынша табыстар мен шығындар, оларды тануды тоқтатқанда, сондай-ақ тиімді пайыздық мөлшерлемені пайдалану арқылы өтелім есептелуіне қарай кірістер мен шығындар туралы есепте танылады.

Өтелімдік құны сатып алу кезіндегі дисконттарды немесе сыйақыларды, сондай-ақ тиімді пайыздық мөлшерлеменің ажырамас бөлігі болып табылатын комиссия немесе шығындарды есепке алу арқылы есептеледі. Тиімді пайыздық мөлшерлеме өтелімі кірістер мен шығындар туралы есепте қаржыландырудан түскен пайдалар құрамына енгізіледі.

Тануды тоқтату

Қаржылық жағдай туралы есепте қаржылық міндеттеменің танылуы, егер міндеттеме өтелсе, күші жойылса, немесе оның әрекет ету мерзімі аяқталған жағдайда тоқтатылады.

Егер бар қаржылық міндеттеме біршама айырмашылығы бар шарттарда сол кредитор алдындағы өзге міндеттемеге ауыстырылса немесе, егер бар қаржылық міндеттеменің талаптары біршама өзгертілсе, мұндай ауыстыру немесе өзгерістер бастапқы міндеттемені тануды тоқтату және жаңа міндеттемені тануды бастау деп есептеледі, ал олардың баланстық құнындағы айырма кірістер мен шығындар туралы есепте танылады.

Қаржы құралдарын өзара есептеу

Қаржылық активтер мен қаржылық міндеттемелер өзара есептеуге, ал таза сомасы, танылған сомаларды өзара есептеуге қазіргі кезде заңды құқығы бар, сондай-ақ таза сомада есеп айырысу, не болмаса активтерді өткізу және бір уақытта осымен міндеттемелерді өтеуге ниеті болған жағдайда ғана қаржылық жағдай туралы есепте көрсетіледі.

Мердігерлерге алдын ала төлем

Мердігерлерге алдын ала төлем инвестициялық жылжымайтын мүлік нысандарын салу үшін мердігерлерге төленген аванстық төлемдерден тұрады.

3. ОБЗОР СУЩЕСТВЕННЫХ АСПЕКТОВ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ (продолжение)

При наличии объективного свидетельства понесения убытка от обесценения сумма убытка оценивается как разница между балансовой стоимостью актива и приведенной стоимостью ожидаемых будущих денежных потоков (без учета будущих ожидаемых кредитных убытков, которые еще не были понесены). Приведенная стоимость расчетных будущих денежных потоков дисконтируется по первоначальной эффективной процентной ставке по финансовому активу.

Балансовая стоимость актива снижается посредством использования счета резерва, а сумма убытка признается в отчете о прибылях и убытках. Начисление процентного дохода по сниженной балансовой стоимости продолжается, основываясь на процентной ставке, используемой для дисконтирования будущих денежных потоков с целью оценки убытка от обесценения. Процентные доходы отражаются в составе доходов от финансирования в отчете о совокупном доходе. Если в течение следующего года сумма расчетного убытка от обесценения увеличивается либо уменьшается ввиду какого-либо события, произошедшего после признания обесценения, сумма ранее признанного убытка от обесценения увеличивается либо уменьшается посредством корректировки счета резерва. Если предыдущее списание стоимости финансового инструмента впоследствии восстанавливается, сумма восстановления признается в составе затрат по финансированию в отчете о прибылях и убытках.

Финансовые обязательства*Первоначальное признание и оценка*

Финансовые обязательства, находящиеся в сфере действия МСФО (IAS) 39, классифицируются, соответственно, как финансовые обязательства, переоцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, кредиты и заимствования, или производные инструменты, определенные в качестве инструментов хеджирования при эффективном хеджировании. Компания классифицирует свои финансовые обязательства при их первоначальном признании.

Финансовые обязательства первоначально признаются по справедливой стоимости, увеличенной в случае займов и кредитов на непосредственно связанные с ними затраты по сделке.

Финансовые обязательства Компании включают заем от Материнской компании, торговую и прочую кредиторскую задолженность.

При получении займа от Материнской компании разница между суммой займа и его справедливой стоимостью (приведенной стоимостью, дисконтированной по ставке доходности по облигациям Министерства финансов на эту

дату) рассматривается как взнос в капитал дочерней организации, который представляет собой будущие инвестиции Материнской компании в дочернюю организацию, и учитывается как дополнительный оплаченный капитал.

Последующая оценка

Последующая оценка финансовых обязательств зависит от их классификации следующим образом:

Заем от Материнской компании

После первоначального признания заем от Материнской компании оценивается по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Доходы и расходы по таким финансовым обязательствам признаются в отчете о прибылях и убытках при прекращении их признания, а также по мере начисления амортизации с использованием эффективной процентной ставки.

Амортизированная стоимость рассчитывается с учетом дисконтов или премий при приобретении, а также комиссионных или затрат, которые являются неотъемлемой частью эффективной процентной ставки. Амортизация эффективной процентной ставки включается в состав затрат по финансированию в отчете о прибылях и убытках.

Прекращение признания

Признание финансового обязательства в отчете о финансовом положении прекращается, если обязательство погашено, аннулировано или срок его действия истек.

Если имеющееся финансовое обязательство заменяется другим обязательством перед тем же кредитором, на существенно отличающихся условиях, или если условия имеющегося обязательства значительно изменены, такая замена или изменения учитываются как прекращение признания первоначального обязательства и начало признания нового обязательства, а разница в их балансовой стоимости признается в отчете о прибылях и убытках.

Взаимозачет финансовых инструментов

Финансовые активы и финансовые обязательства подлежат взаимозачету, а нетто-сумма – представлению в отчете о финансовом положении тогда и только тогда, когда имеется осуществимое в настоящий момент юридическое право на взаимозачет признанных сумм, а также намерение произвести расчет на нетто-основе либо реализовать активы и одновременно с этим погасить обязательства.

Предоплата подрядчикам

Предоплата подрядчикам представляет собой авансовые платежи, выплаченные подрядчикам для строительства объектов инвестиционной недвижимости.

3. ЕСЕП САЯСАТЫНЫҢ МАҢЫЗДЫ АСПЕКТІЛЕРІН ШОЛУ (жалғасы)

Мердігерлерге алдын ала төлем, егер болса, құнсыздануды шегеру арқылы үлестік қатысу шартын жасаған күнгі құны бойынша (мердігерлерге төленген сома) бағаланады.

Мердігерлерге алдын ала төлем шотынан инвестициялық жылжымайтын мүлік шотына аудару контрактордан активке меншік құқығы Компанияға өткен сәтте жүзеге асырылады. 2009 жылғы 31 желтоқсан бойынша Компанияның инвестициялық жылжымайтын мүлік нысандары болған жоқ.

Материалдық емес активтер

Жеке сатып алынған материалдық емес активтер бастапқы тану кезінде бастапқы құны бойынша бағаланады. Бастапқы танылғаннан кейін материалдық емес активтер өзінді құны минус жиналған өтелім және кез келген құнсыздану бойынша жиналған шығындар түрінде есептеледі.

Материалдық емес активтер негізінен бағдарламалық қамтамасыз ету мен лицензиялардан құралады. Материалдық емес активтер, әдетте бес жылдан он жылға дейінгі мерзімді құрайтын олардың пайдалы қызметін есептеу мерзімі ішінде желілік негізде өтелінеді.

Негізгі құралдар

Негізгі құралдар өзіндік құны бойынша бухгалтерлік есепте жиналған тозу мен құнсыздану бойынша жиналған шығындарды шегеру арқылы есептеледі. Негізгі құралдардың бастапқы құнына сатып алу құны, оның ішінде импорт баждары мен өтелмейтін салықтар, сондай-ақ активті жұмыс қалпына келтірумен және оның мақсатты пайдалану орнына жеткізумен байланысты кез келген тікелей шығындар жатады.

Негізгі құралдарға көбінесе жер және кеңсе жабдықтары жатады. Кеңсе жабдықтары үш жылдан он жылға дейінгі мерзімді құрайтын, оның пайдалы қызметін есептеу мерзімі ішінде желілік негізде өтелінеді. Жер өтелінбейді.

Негізгі құралдар нысандарын тану ол есептен шығарылғанда немесе оның пайдаланылуы немесе есептен шығарылуынан болашақ экономикалық пайда алу күтілмеген жағдайда тоқтатылады. Активтерді тану тоқтатылғанда туындайтын кез келген табыстар немесе шығындар (есептен шығарудан түскен түсімдер мен активтің баланстық құны арасындағы айырма ретінде есептелетін) активті тану тоқтатылған жылы кірістер мен шығындар туралы есепке енгізіледі.

Активтердің қалдық құны, пайдалы қызмет мерзімі, өтелім әдістері, қажет болған жағдайда әрбір қаржылық жылдың аяғында қайта қаралады және түзетіледі.

Қаржылық емес активтердің құнсыздануы

Әрбір есепті кезеңге Компания активтің қандай да бір құнсыздану белгілерінің болуын бағалайды. Егер мұндай белгілер болып жатса, немесе активті құнсыздану нысанына жылдық тестілеу жүргізу қажет болса, Компания активтің өтелетін құнын бағалайды. Активтің өтелетін құны активтің әділ құнының ең аз шамасы немесе түрленетін бірлігі, минус өткізуге жұмсалған шығындар мен оның пайдалану құны болып табылады және егер актив өзге активтер мен активтер тобынан келетін ақша қаражаттары ағынына тәуелсіз дәрежеде ақша қаражаттары ағынын түрлендірмесе, жеке актив бойынша анықталады. Активтің баланстық құны оның өтелу құнынан асып кеткен жағдайда, актив құнсызданды деп есептеліп, оның өтелетін құнына дейін шығынға жатқызылады. Пайдалану құнын бағалауда, есептік болашақ ақша ағындары актив үшін ерекше ақшалар мен тәуекелдердің уақытша құнын ағымдағы нарықтық бағалауын көрсететін салық салынғанға дейінгі дисконт мөлшерлемесін пайдалану арқылы ағымдағы құнымен дисконтталады. Әділ құнын минус өткізуге жұмсалатын шығындарды анықтауда тиісті бағалау моделі қолданылады. Бұл есептеулер бағалау коэффициенттерімен, биржада тіркелген еншілес ұйымдарға арналған кесімді бағалармен немесе әділ құнымен өзге қолжетімді индикаторлармен бекітіледі.

Жалғасқан қызметтің құнсыздануы бойынша келтірілген шығындар кірістер мен шығындар туралы есепте құнсызданған актив функциясына сәйкес келетін шығындар санатында танылады.

Ақша қаражаттары мен олардың баламалары

Бухгалтерлік баланстағы ақша қаражаттары мен олардың баламаларына банктердегі ақша қаражаттары мен кассадағы қолма-қол ақша, сондай-ақ үш айдан аспайтын бастапқы өтеу мерзімін құрайтын қысқа мерзімді депозиттер жатады.

Шартты активтер мен міндеттемелер

Шартты активтер қаржы есептілігінде танылмайды. Экономикалық пайдалардың құйылуы мүмкін болған жағдайда, шартты активтер қаржы есептілігінде ашылады.

Шартты активтер қаржы есептілігінде танылмайды. Олар экономикалық пайда алумен шектес ресурстардың құйылу мүмкіндігі аз болған жағдайда ғана ашылады.

3. ОБЗОР СУЩЕСТВЕННЫХ АСПЕКТОВ УЧЁТНОЙ ПОЛИТИКИ (продолжение)

Предоплата подрядчикам оценивается по стоимости (сумме, выплаченной подрядчикам) на дату заключения договоров долевого участия за вычетом обесценения, если таковое имеется.

Перевод со счета предоплаты подрядчикам на счет инвестиционной недвижимости осуществляется на момент перехода права собственности на актив от контрактора к Компании. По состоянию на 31 декабря 2009 года Компания не имела объектов инвестиционной недвижимости.

Нематериальные активы

Нематериальные активы, приобретенные отдельно, при первоначальном признании оцениваются по первоначальной стоимости. После первоначального признания нематериальные активы учитываются по себестоимости минус накопленная амортизация и любые накопленные убытки по обесценению.

Нематериальные активы в основном состоят из программного обеспечения и лицензий. Нематериальные активы амортизируются на линейной основе в течение расчетного срока их полезной службы, который обычно составляет от пяти до десяти лет.

Основные средства

Основные средства отражаются в бухгалтерском учете по себестоимости за минусом накопленного износа и накопленных убытков по обесценению. Первоначальная стоимость основных средств включает стоимость приобретения, в том числе импортные пошлины и невозмещаемые налоги, а также любые прямые затраты, связанные с приведением актива в рабочее состояние и доставкой к месту его целевого использования.

Основные средства в основном состоят из земли и офисного оборудования. Офисное оборудование амортизируется на линейной основе в течение расчетного срока его полезной службы, который обычно составляет от трех до семи лет. Земля не амортизируется.

Признание объекта основных средств прекращается при его выбытии или тогда, когда более не ожидается получение будущих экономических выгод от его использования или выбытия. Любые доходы или убытки, возникающие при прекращении признания актива (рассчитанные как разница между чистыми поступлениями от выбытия и балансовой стоимостью актива), включаются в отчет о прибылях и убытках в том году, когда прекращено признание актива.

Остаточная стоимость активов, срок полезной службы, методы амортизации пересматриваются и корректируются, при необходимости, в конце каждого финансового года.

Обесценение нефинансовых активов

На каждую отчетную дату Компания проводит оценку на предмет наличия каких-либо признаков обесценения актива. Если такие признаки существуют, либо тогда, когда требуется проведение годового тестирования актива на предмет обесценения, Компания оценивает возмещаемую стоимость актива. Возмещаемая стоимость актива является наибольшей величиной справедливой стоимости актива или генерирующей единицы, минус затраты на реализацию и его стоимости использования и определяется по отдельному активу, если только актив не генерирует приток денежных средств, который в значительной степени независим от притока денежных средств от прочих активов или групп активов. В тех случаях, когда балансовая стоимость актива превышает его возмещаемую стоимость, актив считается обесцененным и происходит списание до его возмещаемой стоимости. При оценке стоимости использования расчетные будущие денежные потоки дисконтируются к текущей стоимости с использованием ставки дисконта до налогообложения, которая отражает текущие рыночные оценки временной стоимости денег и риски, специфичные для актива. При определении справедливой стоимости минус затраты на реализацию используется соответствующая модель оценки. Эти расчеты подтверждаются оценочными коэффициентами, ценами на котирующиеся акции для дочерних организаций, зарегистрированных на бирже, или другими доступными индикаторами справедливой стоимости.

Убытки по обесценению продолжающейся деятельности признаются в отчете о прибылях и убытках в тех категориях расходов, которые соответствуют функции обесцененного актива.

Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты в бухгалтерском балансе включают денежные средства в банках и наличность в кассе, а также краткосрочные депозиты с первоначальным сроком погашения не более трех месяцев.

Условные активы и обязательства

Условные активы не признаются в финансовой отчетности. Тогда, когда приток экономических выгод является вероятным, условные активы раскрываются в финансовой отчетности.

Условные обязательства не признаются в финансовой отчетности. Они раскрываются, если только возможность оттока ресурсов, сопряженных с получением экономических выгод, не является маловероятной.

3. ЕСЕП САЯСАТЫНЫҢ МАҢЫЗДЫ АСПЕКТІЛЕРІН ШОЛУ (жалғасы)

Жалға беру

Мәміле жалға алу болып табылатындығын немесе онда жалға алу белгілері бар екендігін анықтау мәміле мазмұнын талдауға негізделеді. Сонымен қатар шарттың әрекет ету күніне оның орындалуы нақты активті немесе активтерді пайдалануға байланысты немесе осы мәміле нәтижесінде активті пайдалану құқығы берілетіндігін анықтау қажет.

Операциялық жалға алу бойынша төлемдер кірістер мен шығындар туралы есепте барлық жалға беру мерзімі ішінде біркелкі танылады.

Қарыздар бойынша шығындар

Компанияның ниеттеріне сәйкес активті тікелей пайдалануға немесе сатуға дайындау үшін оны сатып алумен, құрылыспен немесе өндіріспен байланысты шығындар, мұндай активтің бастапқы құнының бір бөлігі ретінде капиталданады. Қарыздар бойынша барлық өзге шығындар келтірілген есепті кезеңдегі шығындарға жатқызылады. Қарыздар бойынша шығындарға пайыздарды төлеу мен қарыз қаражаттарына байланысты Компания келтірген өзге шығындар жатады.

4. МАҢЫЗДЫ БУХГАЛТЕРЛІК ПАЙЫМДАУЛАР МЕН БАҒАЛАУЛАР

Компанияның қаржы есептілігін дайындау есепті күнге есептік табыстар, шығындар сомасына, активтер мен міндеттемелерге және шартты міндеттемелерді ашуға әсер ететін пайымдаулар, бағалаулар мен жорамалдар нұсқауын пайдалануды қарастырады.

Төменде болашақ оқиғаларға қатысты негізгі жорамалдар және келесі қаржылық жыл ішіндегі активтер мен міндеттемелердің баланстық құнына маңызды түзетулер енгізу қажеттілігі туындау мүмкіндігі бар есепті күнге өзге бағалау көздері келтірілген.

Қаржылық емес активтердің құнсыздануы

Активтің немесе түрленген бірліктің баланстық құны екі шаманың ең үлкені: өткізуге жұмсалатын шығындар мен пайдалану құндылығын алып тастағандағы әділ құны болып табылатын өтелетін құнынан асып кеткен жағдайда құнсыздану туындайды. Өткізуге жұмсалатын шығындарды алып тастағандағы әділ құнын есептеу, активті есептен шығаруға қосымша шығындарды алып тастағанда, ұқсас активтермен немесе өлшенетін нарық бағасымен нарықтық жағдайда міндетті күші бар сату бойынша мәмілелер бойынша қолжетімді деректерге негізделеді. Пайдалану құндылығын есептеу дисконтталған ақша ағындарының моделдеріне негізделеді. Компанияның қаржылық емес активтерінің

өтелетін құны жылжымайтын мүлік нарығындағы баға тұрақсыздығына қатысты аса сезімтал болып келеді. 2009 жылы Компания құнсызданудан келген шығындарды мойындаған жоқ.

Мерзімі ұзартылған салықтар бойынша активтер

Мерзімі ұзартылған салық бойынша активтер, шығындар пайдаланылуы есебінен салық салынатын кіріске қол жеткізу мүмкін болған жағдайда барлық пайдаланылмаған салық шығындары бойынша танылады. Ықтимал мерзімдер және болашақ салықтық жоспарлаумен бірге болашақ салық салынатын кіріс деңгейі негізінде танылуы мүмкін мерзімі ұзартылған активтер сомасын анықтау үшін маңызды бухгалтерлік пайымдау қажет. 2009 жылғы 31 желтоқсандағы танылған салық шығындарының баланстық құны 3.652 мың теңгені құрады. Аса толық ақпарат 15 ескертуде берілген.

Қаржы құралдарының әділ құны

Бас компаниядан алынған несиенің әділ құны мемлекеттік облигациялардың табыстылығының мөлшерлемесі бойынша дисконтталған ақша қаражаттарының болашақта қайтарылуының ағымдағы құны ретінде анықталды.

3. ОБЗОР СУЩЕСТВЕННЫХ АСПЕКТОВ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ (продолжение)**Аренда**

Определение того, является ли сделка арендой, либо содержит ли она признаки аренды, основано на анализе содержания сделки. При этом на дату начала действия договора требуется установить, зависит ли его выполнение от использования конкретного актива или активов, и переходит ли право пользования активом в результате данной сделки.

Платежи по операционной аренде признаются как расход в отчете о прибылях и убытках равномерно на протяжении всего срока аренды.

Затраты по займам

Затраты по займам, непосредственно связанные с приобретением, строительством или производством актива, который обязательно требует продолжительного периода времени для его подготовки к использованию в соответствии с намерениями Компании или к продаже, капитализируются как часть первоначальной стоимости такого актива. Все прочие затраты по займам относятся на расходы в том отчетном периоде, в котором они были понесены. Затраты по займам включают в себя выплату процентов и прочие затраты, понесенные Компанией в связи с заемными средствами.

4. СУЩЕСТВЕННЫЕ БУХГАЛТЕРСКИЕ СУЖДЕНИЯ И ОЦЕНКИ

Подготовка финансовой отчетности Компании предусматривает использование руководством суждений, оценок и допущений, которые оказывают влияние на суммы учтенных доходов, расходов, активов и обязательств и на раскрытия условных обязательств на отчетную дату. Однако неопределенность, существующая в отношении этих допущений и оценок, может привести к результатам, которые потребуют внесения существенной корректировки в балансовую стоимость актива или обязательства в будущем.

Ниже представлены основные допущения в отношении будущих событий и иные источники неопределенности оценок на отчетную дату, которые несут в себе существенный риск возникновения необходимости внесения существенных корректировок в балансовую стоимость активов и обязательств в течение следующего финансового года.

Обесценение нефинансовых активов

Обесценение возникает, когда балансовая стоимость актива или генерирующей единицы превышает его возмещаемую стоимость, которая является наибольшей из двух величин: справедливой стоимости за вычетом затрат на реализацию и ее ценности от использования. Расчет справедливой стоимости за вычетом затрат на реализацию основывается на доступных данных по сделкам по продаже, имеющим обязательную силу, на рыночных условиях с аналогичными активами или измеримыми рыночными ценами, за вычетом дополнительных издержек на выбытие актива. Расчет ценности от

использования основывается на модели дисконтированных денежных потоков. Возмещаемая стоимость нефинансовых активов Компании является наиболее чувствительной по отношению к колебаниям цены на рынке недвижимости. В 2009 году Компания не признавала убытки от обесценения.

Активы по отсроченному налогу

Активы по отсроченному налогу признаются по всем неиспользованным налоговым убыткам в той степени, в какой существует вероятность того, что будет доступна налогооблагаемая прибыль, в счет которой могут быть использованы убытки. Требуется существенное бухгалтерское суждение для определения суммы активов по отсроченному налогу, которые могут быть признаны на основании вероятных сроков и уровня будущей налогооблагаемой прибыли наряду с будущими стратегиями налогового планирования. Балансовая стоимость признанных налоговых убытков на 31 декабря 2009 года составляла 3 652 тысячи тенге. Более детальная информация приведена в Примечании 15.

Справедливая стоимость финансовых инструментов

Справедливая стоимость займа от Материнской компании была определена как текущая стоимость будущего оттока денежных средств, дисконтированных по ставке доходности государственных облигаций.

5. НЕГІЗГІ ҚҰРАЛДАР

Құрылған күннен бастап 2009 жылғы 31 желтоқсанға дейінгі кезеңдегі негізгі құралдардың қозғалысы төмендегіше көрсетілген:

Мың теңге	Жер	Кеңсе жабдықтары	Жиынтығы
Бастапқы құны			
2009 жылғы 6 наурызға	–	–	–
Түсімдер	215.000	32.062	247.062
2009 жылғы 31 желтоқсанға	215.000	32.062	247.062
Жиналған өтелім			
2009 жылғы 6 наурызға	–	–	–
Кезең ішіндегі өтелімдік аударымдар	–	1.890	1.890
2009 жылғы 31 желтоқсанға	–	1.890	1.890
Қалдық құны			
2009 жылғы 6 наурызға	–	–	–
2009 жылғы 31 желтоқсанға	215.000	30.172	245.172

6. МЕРДІГЕРЛЕРГЕ АЛДЫН АЛА ТӨЛЕМ

2009 жылы Компания Астана және Алматы қалаларындағы салынып жатқан тұрғын үй және кеңсе ғимараттарын («ғимараттар») сатып алу үшін құрылыс мердігерлерімен шарттар жасасты. Шарттардағы ережелерге сәйкес, Компания мердігерлерге аванстық төлемдер жүргізуге, ал құрылыс мердігерлері құрылысты белгіленген мерзімде аяқтауға міндеттеме алды. Компания мердігерлер

құрылысты аяқтаған соң тиісті нысандардың иесі болады. Алдын-ала төлем жүргізілген құрылыстың аяқталуы 2010 және 2011 жылдарға жоспарланған. Шарттарда кепілдік ережелер қарастырылған, оған сәйкес Компания алдын ала төлемін жоғалтқан жағдайда, тәуекелдерді өтеу үшін мердігерлер жер телімдері мен аяқталмаған құрылыс түрінде қамтамасыз етеді.

7. ӨЗГЕ ҰЗАҚ МЕРЗІМДІ ҚАРЖЫЛЫҚ АКТИВТЕР

2009 жылғы 31 желтоқсанға өзге ұзақ мерзімді қаржылық активтерге, сәйкесінше 7% және 10% мөлшеріндегі пайыздар есептелетін Еуразия Банкі мен АТФ Банкте («банктер») орналастырылған 10.342.995 мың теңге және 634.790 мың теңге мөлшерінде теңгемен есептелген ар-

найы банктік депозиттер жатады. Депозиттер 2010-2014 жылдарға дейінгі мерзімге орналастырылған. Компания мердігерлерге алдын ала төлем жүргізуге қолда қаражаты болуы үшін бұл салымдарды банктерге орналастырды.

Примечания к финансовой отчетности (продолжение)

5. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

Движение основных средств за период с даты образования по 31 декабря 2009 года представлено следующим образом:

В тысячах тенге	Земля	Офисное оборудование	Итого
Первоначальная стоимость			
На 6 марта 2009 года	–	–	–
Поступления	215.000	32.062	247.062
На 31 декабря 2009 года	215.000	32.062	247.062
Накопленная амортизация			
На 6 марта 2009 года	–	–	–
Амортизационные отчисления за период	–	1.890	1.890
На 31 декабря 2009 года	–	1.890	1.890
Остаточная стоимость			
На 6 марта 2009 года	–	–	–
На 31 декабря 2009 года	215.000	30.172	245.172

6. ПРЕДОПЛАТА ПОДРЯДЧИКАМ

В 2009 году Компания заключила договоры со строительными подрядчиками на приобретение жилых и офисных зданий в процессе строительства («здания») в Астане и Алматы. В соответствии с положениями договоров Компания обязалась осуществить авансовые платежи подрядчикам, а строительные подрядчики обязались закончить строительство в установленные сроки. Компания становится

владельцем соответствующих объектов после завершения строительства подрядчиками. Завершение предоплаченного строительства ожидается в 2010 и 2011 годах.

Договоры содержат гарантийное положение, согласно которому подрядчики предоставляют обеспечение в виде земельных участков и незавершенного строительства для покрытия риска потери предоплаты Компании.

7. ПРОЧИЕ ДОЛГОСРОЧНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ АКТИВЫ

На 31 декабря 2009 года прочие долгосрочные финансовые активы включали специальные банковские депозиты, выраженные в тенге, в размере 10 342 995 тысяч тенге и 634 790 тысяч тенге, размещенные в Евразийском банке и АТФ Банке («банки»), по которым начис-

ляются проценты в размере 7% и 10% соответственно. Депозиты размещены сроком до 2012–2014 годов. Компания разместила эти вклады в банках с тем, чтобы иметь средства в наличии для осуществления предоплаты подрядчикам.

8. ӨЗГЕ АҒЫМДАҒЫ ҚАРЖЫЛЫҚ АКТИВТЕР

Мың теңге	2009
Кіріс немесе шығын арқылы әділ құны бойынша бағаланатын қаржылық активтер	2.445.198
Теңгемен көрсетілген банктердегі депозиттер	2.122.474
Өзгелері	18.866
	4.586.538

Кіріс немесе шығын арқылы әділ құны бойынша бағаланатын қаржылық активтерге сауда операцияларына арналған мемлекеттік облигациялар жатады. Компания мемлекеттік облигациялар үшін 2 473 158 мың теңге төледі, алынған пайыздар 9 190 мың теңгені құрады, сондай-ақ

әділ бағаның 37 150 мың теңгеге өзгеруінен өтелмеген шығындарды мойындады.

Теңгемен көрсетілген депозиттер бойынша бастапқы өтеу мерзімі 4 – 6 айды құрайды, олар бойынша пайыздар жылына 4,5%-дан 9,5%-ға дейінгі мөлшерлеме бойынша есептеледі.

9. АҚША ҚАРАЖАТТАРЫ МЕН ОЛАРДЫҢ БАЛАМАЛАРЫ

2009 жылғы 31 желтоқсанға ақша қаражаттары мен олардың баламаларына тарапқа байланысты «Альянс Банк» АҚ ағымдағы шоттарындағы теңгемен көрсетілген қаражаттар жатады. Ағымдағы банктік шоттар бойынша 4% – 6,5% мөлшерлемесі бойынша пайыздар есептеледі (16 ескерту).

10. КАПИТАЛ

Компанияның жарғы капиталын толығымен Бас компания төледі және шығаруға рұқсат етілген және шығарылған 15.000.000 қарапайым акциялардан тұрады.

11. БАС КОМПАНИЯДАН АЛЫНҒАН ҚАРЫЗ

Мың теңге	2009
Алынған қарыз (16 ескерту)	34.146.683
Өтелмеген дисконт	(10.546.390)
	23.600.293
Төлеуге пайыздар (16 ескерту)	107.175
	107.175

2009 жылғы 18 тамызда Компания Бас компаниямен 225 000 000 мың теңгеге қамтамасыз етілмеген несиелік туралы келісім жасады. Алынған несиелік бойынша пайыздық мөлшерлеме жылына 1,5% құрайды және оның мерзімі 2024 жылдың 18 тамызында аяқталады. Негізгі сома тең жартыжылдық төлемдермен, төртжылдық жеңілдік кезеңі аяқталғаннан кейін төленеді. Пайыздар бірінші жылдан бастап, жартыжылдық төлемдермен төленеді.

Қарыз танылған сәтте, қарыз берілген күнге мемлекеттік облигациялар мөлшерлемесі бойынша – 5,86%-

6,92% дисконтталған болашақ ақша қаражаттарының қайтарылуының келтірілген құны ретінде есептелген әділ құны бойынша есепке алынады. Түсім сомасы мен оның әділ құны арасындағы 10 862 071 мың теңгедегі айырмашылық Бас компанияның жарнасы ретінде қарастырылды және капиталдағы өзгерістер туралы есепте қосымша төленген капитал ретінде есепке алынады. Бастапқы танылғаннан кейін, қарыз өтелімдік құны бойынша есептеледі. 2009 жылы пайыздардың өсімі 422 856 мың теңгені құрады (14 ескерту).

Примечания к финансовой отчетности (продолжение)

8. ПРОЧИЕ ТЕКУЩИЕ ФИНАНСОВЫЕ АКТИВЫ

В тысячах тенге	2009
Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	2.445.198
Депозиты в банках, выраженные в тенге	2.122.474
Прочее	18.866
	4.586.538

Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, включают государственные облигации, предназначенные для торговых операций. Компания заплатила 2 473 158 тысяч тенге за государственные облигации, полученные проценты составили 9 190 тысяч тенге, а

также признала нереализованный убыток от изменения справедливой стоимости на сумму 37 150 тысяч тенге.

Первоначальный срок погашения по выраженным в тенге депозитам составляет 4–6 месяцев, проценты по ним начисляются по ставке от 4,5% до 9,5% в год.

9. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ

На 31 декабря 2009 года денежные средства и их эквиваленты включали средства, выраженные в тенге, на текущих счетах в АО «Альянс Банк», связанной стороне. По текущим банковским счетам начисляются проценты по ставке 4 – 6,5% (Примечание 16).

10. КАПИТАЛ

Уставный капитал Компании полностью оплачен Материнской компанией и состоит из 15 000 000 простых акций, разрешенных к выпуску и выпущенных.

11. ЗАЕМ ОТ МАТЕРИНСКОЙ КОМПАНИИ

В тысячах тенге	2009
Заем полученный (Примечание 16)	34.146.683
Неамортизированный дисконт	(10.546.390)
	23.600.293
Проценты к уплате (Примечание 16)	107.175
	107.175

18 августа 2009 года Компания заключила соглашение о необеспеченной кредитной линии с Материнской компанией на **225 млрд. тенге**. Процентная ставка по полученному займу составляет 1,5% в год, и срок его действия истекает 18 августа 2024 года. Основная сумма выплачивается равными полугодовыми платежами, после четырехлетнего льготного периода. Проценты выплачиваются полугодовыми платежами, начиная с первого года.

В момент признания заем учитывается по справедливой стоимости, рассчитанной как приведенная стоимость

будущего оттока денежных средств, дисконтированных по ставке государственных облигаций на дату выдачи займов – 5,86–6,92%. Разница в 10 862 071 тысячу тенге между суммой поступления и его справедливой стоимостью рассматривалась как взнос Материнской компании и была учтена в отчете об изменениях в капитале как дополнительный оплаченный капитал. После первоначального признания заем учитывается по амортизированной стоимости. В 2009 году прирост процентов составил 422 856 тысяч тенге (Примечание 14).

12. САУДА НЕСИЕЛІК ҚАРЫЗДАР

2009 жылғы 31 желтоқсанға сауда несиелік қарыздарға саудаға арналған құнды қағаздар бойынша мәмілелер үшін брокерлік компанияның төлеміне комиссиялық алымдар қосылды. Сауда несиелік қарыздар теңгемен және пайызсыз көрсетілген.

13. ЖАЛПЫ ЖӘНЕ ӘКІМШІЛІК ШЫҒЫНДАР

Мың теңге	Құрылған күннен 2009 жылғы 31 желтоқсанға дейінгі кезеңге
Зарплата и соответствующие налоги	342.172
Аренда	46.176
Профессиональные услуги	27.402
Командировочные расходы	10.094
Связь	5.655
Износ и амортизация	2.154
Материалы	1.867
Комиссии банков	1.508
Ремонт и техническое обслуживание	1.121
Прочее	15.321
	453.470

14. ҚАРЖЫЛАНДЫРУДАН ТҮСКЕН ТАБЫСТАР / (ҚАРЖЫЛАНДЫРУҒА ЖҰМСАЛҒАН ШЫҒЫНДАР)

Мың теңге	Құрылған күннен 2009 жылғы 31 желтоқсанға дейінгі кезеңге
Қаржыландырудан түскен табыстар:	
Депозиттер мен ағымдағы банктік шоттар бойынша пайыздық табыс	509.012
Мемлекеттік облигациялар бойынша пайыздық табыс	245.394
Кіріс немесе шығын арқылы әділ құн бойынша бағаланатын қаржылы активтер бойынша таза табыс	177.368
	931.774
Қаржыландыруға жұмсалған шығындар:	
Бас компанияның қарызы бойынша дисконт өтелім (11, 16 ескерту)	(315.681)
Бас компанияның несиесі бойынша пайыздық шығындар (11, 16 ескерту)	(107.175)
	(422.856)

Примечания к финансовой отчетности (продолжение)

12. ТОРГОВАЯ КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

На 31 декабря 2009 года торговая кредиторская задолженность включала комиссионные к уплате брокерской компании за сделки по ценным бумагам, предназначенным для торговли. Торговая кредиторская задолженность выражена в тенге и является беспроцентной.

13. ОБЩИЕ И АДМИНИСТРАТИВНЫЕ РАСХОДЫ

В тысячах тенге	За период с даты образования по 31 декабря 2009 года
Зарплата и соответствующие налоги	342.172
Аренда	46.176
Профессиональные услуги	27.402
Командировочные расходы	10.094
Связь	5.655
Износ и амортизация	2.154
Материалы	1.867
Комиссии банков	1.508
Ремонт и техническое обслуживание	1.121
Прочее	15.321
	453.470

14. ДОХОДЫ ОТ ФИНАНСИРОВАНИЯ/ (ЗАТРАТЫ НА ФИНАНСИРОВАНИЕ)

В тысячах тенге	За период с даты образования по 31 декабря 2009 года
Доходы от финансирования:	
Процентный доход по депозитам и текущим банковским счетам	509.012
Процентный доход по государственным облигациям	245.394
Чистый доход по финансовым активам, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток	177.368
	931.774
Затраты на финансирование:	
Амортизация дисконта по займу Материнской компании (Примечания 11, 16)	(315.681)
Процентные расходы по займу Материнской компании (Примечания 11, 16)	(107.175)
	(422.856)

15. ТАБЫС САЛЫҒЫ

Мың теңге	Құрылған күннен 2009 жылғы 31 желтоқсанға дейінгі кезеңге
Ағымдағы табыс салығы бойынша шығындар	56.139
Уақытша айырмалардың туындауы және түзетіп растау салдарынан мерзімі ұзартылған табыс салығы бойынша жеңілдіктер	(14.118)
Салық мөлшерлемесінің өзгеруі салдарынан мерзімі ұзартылған табыс салығы бойынша жеңілдіктер	(827)
	41.194

Төменде табыс салығы бойынша шығындармен ресми белгіленген мөлшерлеме бойынша салық салынғанға дейінгі бухгалтерлік табысқа қолданылатын табыс салығы бойынша шығындарды салыстырып тексеру берілген.

Мың теңге	Құрылған күннен 2009 жылғы 31 желтоқсанға дейінгі кезеңге
Табыс салығы салынғанға дейінгі кіріс	55.448
Нормативтік салық мөлшерлемесі	20%
Нормативтік мөлшерлеме бойынша табыс салығы	11.090
Бас компаниядан алынған қарыз бойынша дисконт өтелімі	63.136
Табыс салығы мөлшерлемесіндегі өзгеріс	(827)
Өзгелері	(32.205)
	41.194

31 желтоқсанға мерзімі ұзартылған салық бойынша активтер мен міндеттемелердің компоненттері төмендегідей көрсетілген:

Мың теңге	Қаржылық жағдай туралы есеп	Кірістер мен шығындар туралы есеп
Мерзімі ұзартылған салық бойынша активтер:		
Кейінге шегерілген салық шығындары	3.652	(3.652)
Салықтар бойынша алдын ала төлем	7.720	(7.720)
Өзгелер	4.620	(4.620)
	15.992	(15.992)
Мерзімі ұзартылған салық бойынша міндеттемелер:		
Материалдық емес активтер	(244)	244
Негізгі құралдар	(803)	803
	(1.047)	1.047
Мерзімі ұзартылған табыс салығы бойынша активтер, таза баға	14.945	
Мерзімі ұзартылған табыс салығы бойынша жеңілдіктер		(14.945)

Примечания к финансовой отчетности (продолжение)

15. ПОДОХОДНЫЙ НАЛОГ

В тысячах тенге	За период с даты образования по 31 декабря 2009 года
Расходы по текущему подоходному налогу	56.139
Льготы по отсроченному подоходному налогу в результате возникновения и сторнирования временных разниц	(14.118)
Льготы по отсроченному подоходному налогу вследствие изменения налоговой ставки	(827)
	41.194

Ниже приводится сверка расходов по подоходному налогу, применимому к бухгалтерскому доходу до налогообложения по официально установленной ставке с расходами по подоходному налогу.

В тысячах тенге	За период с даты образования по 31 декабря 2009 года
Прибыль до подоходного налога	55.448
Нормативная ставка налога	20%
Подоходный налог по нормативной ставке	11.090
Амортизация дисконта по займу от Материнской компании	63.136
Изменение в ставке подоходного налога	(827)
Прочее	(32.205)
	41.194

На 31 декабря компоненты активов и обязательств по отсроченному налогу представлены следующим образом:

В тысячах тенге	Отчет о финансовом положении	Отчет о прибылях и убытках
Активы по отсроченному налогу:		
Перенесенные налоговые убытки	3.652	(3.652)
Предоплата по налогам	7.720	(7.720)
Прочее	4.620	(4.620)
	15.992	(15.992)
Обязательства по отсроченному налогу:		
Нематериальные активы	(244)	244
Основные средства	(803)	803
	(1.047)	1.047
Активы по отсроченному подоходному налогу, нетто	14.945	
Льготы по отсроченному подоходному налогу		(14.945)

16. БАЙЛАНЫСТЫ ТАРАПТАРМЕН МӘМІЛЕЛЕР ЖАСАУ

Байланысты тараптармен мәмілелер жасау нарықтық мөлшерлемелер бойынша жүзеге асырылуы міндетті емес, тараптар арасында келісілген шарттарда жүргізілген.

«Бас компания бақылайтын ұйымдар» санатына Бас компанияның еншілес ұйымдары кіреді. Байланысты тараптармен жасалған басты мәмілелер төменде көрсетілген.

Мың теңге		Құрылған күннен 2009 жылғы 31 желтоқсанға дейінгі кезеңге
Бас компания бақылайтын ұйымдар		
Қызметтер сатып алу		14.951
Бас компания бақылайтын банктің ағымдағы шоттарындағы ақша қаражаттарының қалдығы (18 ескерту)		10.942.400
Бас компания		
Бас компанияның несиесі бойынша пайыздық шығындар (14 ескерту)		422.856

Жоғарыда көрсетілген мәмілелер нәтижесінде, 2009 жылғы 31 желтоқсаны бойынша байланысты тараптарға Компания мынадай сомада төлем жүргізді:

Мың теңге		2009
Бас компания бақылайтын ұйымдар		
Сауда несиелік қарыздар		806
Бас компания		
Бас компаниядан алынған қарыз (11 ескерту)		23.707.468

Негізгі басқарушы қызметкерлерге төленетін сыйақы

2009 жылы негізгі басқарушы қызметкерлер алты адамды құрады. Еңбекақы бойынша шығындарға енгізілген, негізгі басқарушы қызметкерлерге төленетін сыйақының жалпы сомасы есепті кезең бойынша 43.981 мың теңгені құрады. Негізгі басқарушы қызметкерлерге төленетін сыйақыға, негізінен, шарт бойынша белгіленген еңбекақы жатады.

17. ШАРТТЫҚ ЖӘНЕ ТАЛАПТЫҚ МІНДЕТТЕМЕЛЕР**Шарттық міндеттемелер**

2009 жылғы 31 желтоқсанға Компанияның мердігерлермен жасаған шарттары бойынша 38.425.619 мың теңге сомасында шарттық міндеттемелері болды.

Салық салу

Қазақстандық салық заңдары мен нормативтік-құқықтық актілер үздіксіз өзгерістер мен түрлі түсіндірмелердің нысаны болып табылады. Жергілікті, аймақтық және республикалық салық органдарының арасында пікір қайшылықтары туындайтын жағдайларда аземес. Қазіргі кезде қолданып отырған,

Қазақстанда қолданыстағы заңдар негізінде анықталған құқық бұзушылықтар үшін қарастырылған айыппұлдар мен өсімақылар жүйесі аса қаатқ болып отыр. Айыппұл санкцияларына, негізінен қосымша есептелген салық сомасының 50% мөлшеріндегі айыппұл және Қазақстанның Ұлттық банкімен белгіленген, 2,5-ке көбейтілген қайта қаржыландыру мөлшерлемесі бойынша есептелген өсімақы жатады. Нәтижесінде, айыппұл санкциялары мен өсімақы сомалары есептелуге жатқызылатын салықтар сомасынан бірнеше есе асып кетуі мүмкін. Қаржылық кезеңдер, тексеру жүргізіліп отырған жылдың алдындағы бес күнтізбелік жыл ішінде салық органдары тексеру үшін ашық болып қала береді.

Примечания к финансовой отчетности (продолжение)

16. СДЕЛКИ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ

Сделки со связанными сторонами были проведены на условиях, согласованных между сторонами, которые не обязательно осуществлялись по рыночным ставкам.

Категория «организации, контролируемые Материнской компанией» включает дочерние организации Материнской компании. Основные сделки со связанными сторонами представлены ниже.

В тысячах тенге	За период с даты образования по 31 декабря 2009 года
Организации, контролируемые Материнской компанией	
Приобретение услуг	14.951
Остатки денежных средств на текущих счетах в банке, контролируемом Материнской компанией (Примечание 18)	10.942.400
Материнская компания	
Процентные расходы по займу Материнской компании (Примечание 14)	422.856

В результате указанных выше сделок у Компании были следующие суммы к оплате связанным сторонам по состоянию на 31 декабря 2009 года:

В тысячах тенге	2009
Организации, контролируемые Материнской компанией	
Торговая кредиторская задолженность	806
Материнская компания	
Заем от Материнской компании (Примечание 11)	23.707.468

Вознаграждение ключевому управленческому персоналу

В 2009 году ключевой управленческий персонал состоял из шести человек. Общая сумма вознаграждения ключевому управленческому персоналу, включенная в расходы по заработной плате, составила 43 981 тысячу тенге за отчетный период. Вознаграждение ключевому управленческому персоналу включает в основном зарплату по договору.

17. ДОГОВОРНЫЕ И УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Договорные обязательства

На 31 декабря 2009 года у Компании имелись договорные обязательства в сумме 38 425 619 тысяч тенге по договорам с подрядчиками.

Налогообложение

Казахстанское налоговое законодательство и нормативно-правовые акты являются предметом постоянных изменений и различных толкований. Нередки случаи расхождения во мнениях между местными, региональными и республиканскими налоговыми органами. Применяемая в

настоящее время система штрафов и пени за выявленные правонарушения на основании действующих в Казахстане законов весьма сурова. Штрафные санкции включают в себя штрафы, как правило, в размере 50% от суммы дополнительно начисленных налогов, и пеню, начисленную по ставке рефинансирования, установленной Национальным банком Казахстана, умноженной на 2,5. В результате сумма штрафных санкций и пени может в несколько раз превышать суммы подлежащих доначислению налогов. Финансовые периоды остаются открытыми для проверки налоговыми органами в течение пяти календарных лет, предшествующих году, в котором проводится проверка.

17.ШАРТТЫҚ ЖӘНЕ ТАЛАПТЫҚ МІНДЕТТЕМЕЛЕР (жалғасы)

Белгілі бір жағдайларда тексерулер аса ұзақ кезеңдерді қамтуы мүмкін. Қазақстандық салық салу жүйесінің екі ұштылығынан, салықтардың, егер олар болған жағдайда айыппұл санкциялары мен өсімақылардың түпкілікті сомасы қазіргі кезеңге жатқызылған және 2009 жылғы 31

желтоқсанға есептелген шығындар сомасынан асып кетуі мүмкін. Басшылық 2009 жылғы 31 желтоқсандағы қолданылып отырған заңның түсіндірмесі сәйкес деп есептейді және Компанияның салықтар бойынша ұстанымы расталады деген сенімі бар.

18. ҚАРЖЫЛЫҚ ТӘУЕКЕЛДЕРДІ БАСҚАРУ МАҚСАТТАРЫ МЕН САЯСАТЫ

Компанияның негізгі қаржылық міндеттемелері Бас компаниядан алынған қарыздар түрінде көрсетілген. Аталған қаржылық құрал басты тұрғыда Компания қызметін қаржыландыруға тарту үшін пайдаланылып отыр. Компанияның ақша қаражаттары, банктік депозиттер және сауда операцияларына арналған мемлекеттік облигациялар түріндегі қаржылық активтері бар. Компанияның қаржы құралдары бойынша туындайтын негізгі тәуекелдеріне өтімділік тәуекелі мен несие тәуекелі жатады.

Өтімділік тәуекелі

Өтімділік тәуекелі – бұл Компанияда қаржылық міндеттемелерге байланысты міндеттемелерді өтеуге қажетті қаражат алуда туындайтын қиындықтар. Өтімділік тәуекелі активтерді олардың әділ құнына жақын баға бойынша уақытылы сатуға қабілетсіздігі салдарынан туындауы мүмкін.

Компания өтімді қаражаттар қажеттілігін үнемі қадағалап отырады, және басшылық кез келген болашақ міндеттемелерді орындауға жететін көлемде қаражатпен қамтамасыз етеді.

Төмендегі кестеде 2009 жылғы 31 желтоқсанға міндеттемелерді өтеу мерзімі ішіндегі Компанияның міндеттемелері бойынша шарттық дисконтталмаған төлемдері туралы қорытынды ақпарат берілген:

Мың теңге	Талап етілгенге дейін	3 айға дейін	3 - 12 ай	1 -5 жыл	5 жылдан астам	Жиынтығы
Бас компаниядан алынған қары	–	93.381	418.819	7.675.983	30.684.622	38.872.805
Сауда несиелік қарызда	–	149.435	–	–	–	149.435
Өзге ағымдағы міндеттемелер	–	21.897	–	–	–	21.897
	–	264.713	418.819	7.675.983	30.684.622	39.044.137

Несие тәуекелі

Компанияны несие тәуекеліне ұшыратуы ықтимал қаржы құралдары, негізінен, ақша қаражаттары мен банктік салымдардан тұрады. Несие тәуекелінің барынша көп мөлшері әрбір қаржылық активтің баланстық құнымен берілген.

Төмендегі кестеде Moody,s агенттігінің несие рейтингі көрсетілген, 2009 жылғы 31 желтоқсаны бойынша ағымдағы банктік шоттар мен депозиттердегі ақша қаражаттары көрсетілген:

Банк	Орналасқан жері	2009 жылға арналған несие рейтингі	Есепшот түрі	1-5 жыл
Альянс Банк АҚ	Қазақстан	Саа3	Ағымдағы	10.942.400
ДБ Сбербанк АҚ	Қазақстан	Ba2	Қысқамерзімді депозит	10.000
Нұрбанк АҚ	Қазақстан	B2	Қысқамерзімді депозит	999.000
Банк Центр Кредит АҚ	Қазақстан	Ba3	Қысқамерзімді депозит	999.000
АТФ Банк АҚ	Қазақстан	Ba1	Қысқамерзімді депозит	634.790
Еуразия Банкі АҚ	Қазақстан	B1	Қысқамерзімді депозит	10.342.995
				23.928.185

Примечания к финансовой отчетности (продолжение)

17. ДОГОВОРНЫЕ И УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА (продолжение)

При определенных обстоятельствах проверки могут охватывать более длительные периоды. Ввиду неопределенности, присущей казахстанской системе налогообложения, окончательная сумма налогов, штрафных санкций и пени, если таковые имеются, может превысить сумму, отнесен-

ную на расходы по настоящее время и начисленную на 31 декабря 2009 года. Руководство считает, что на 31 декабря 2009 года его толкование применимого законодательства является соответствующим и существует вероятность того, что позиция Компании по налогам будет подтверждена.

18. ЦЕЛИ И ПОЛИТИКА УПРАВЛЕНИЯ ФИНАНСОВЫМИ РИСКАМИ

Риск ликвидности

Основные финансовые обязательства Компании представлены займом от Материнской компании. Указанный финансовый инструмент главным образом используется для привлечения финансирования деятельности Компании. У Компании имеются различные финансовые активы, такие, как денежные средства, банковские депозиты и государственные облигации, предназначенные для торговых операций.

Основные риски, возникающие по финансовым инструментам Компании, включают риск ликвидности и кредитный риск.

Риск ликвидности – это риск возникновения у Компании трудностей при получении средств для погашения обязательств, связанных с финансовыми обязательствами. Риск ликвидности может возникнуть в результате неспособности своевременно реализовать активы по стоимости, близкой к их справедливой стоимости.

Компания регулярно отслеживает потребность в ликвидных средствах, и руководство обеспечивает наличие средств в объеме, достаточном для выполнения любых наступающих обязательств.

В приведенной ниже таблице представлена обобщенная информация о договорных недисконтированных платежах по обязательствам Компании в разрезе сроков погашения этих обязательств на 31 декабря 2009 года:

В тысячах тенге	До востребования	Менее 3 месяцев	3–12 месяцев	1–5 лет	Свыше 5 лет	Итого
Заем от Материнской компании	–	93.381	418.819	7.675.983	30.684.622	38.872.805
Торговая кредиторская задолженность	–	149.435	–	–	–	149.435
Прочие текущие обязательства	–	21.897	–	–	–	21.897
	–	264.713	418.819	7.675.983	30.684.622	39.044.137

Кредитный риск

Финансовые инструменты, которые потенциально подвергают Компанию кредитному риску, состоят, в основном, из денежных средств и банковских вкладов. Максимальный размер кредитного риска представлен балансовой стоимостью каждого финансового актива.

В приведенной ниже таблице представлены денежные средства на текущих банковских счетах и депозитах по состоянию на 31 декабря 2009 года с указанием кредитного рейтинга по версии агентства Moody's:

Банк	Местонахождение	Кредитный рейтинг на 2009	Вид счета	1–5 лет
АО Альянс Банк	Казахстан	Сaa3	Текущий	10.942.400
АО ДБ Сбербанк	Казахстан	Ba2	Краткосрочный депозит	10.000
АО Нурбанк	Казахстан	B2	Краткосрочный депозит	999.000
АО Банк ЦентрКредит	Казахстан	Ba3	Краткосрочный депозит	999.000
АО АТФ Банк	Казахстан	Ba1	Долгосрочный депозит	634.790
АО Евразийский банк	Казахстан	B1	Долгосрочный депозит	10.342.995
				23.928.185

18. ҚАРЖЫЛЫҚ ТӘУЕКЕЛДЕРДІ БАСҚАРУ МАҚСАТТАРЫ МЕН САЯСАТЫ (жалғасы)**Қаржы құралдарының әділ құны**

Әділ құн, таратылу кезінде мәжбүрлі түрде жасалған сату немесе өткізу мәмілелерінен басқа, нарық жағдайларында мұндай мәмілелерді жасау туралы хабардар болған және тілек білдірген тараптар арасындағы ағымдағы мәмілеге ауыстырылуы мүмкін сома түрінде белгіленеді.

Мың теңге	Баланстық құны	Әділ құны
Қаржылық активтер		
Ақша қаражаттары мен олардың баламалары	10.942.400	10.942.400
Банктік салымдар (7, 8 ескерту)	13.100.259	13.100.259
Мемлекеттік сауда құнды қағаздары	2.445.198	2.445.198
	26.487.857	26.487.857
Қаржылық міндеттемелер		
Бас компаниядан алынған несие	23.707.468	24.323.291
	23.707.468	24.323.291

Капиталды басқару

Компанияның капиталын басқарудың басты мақсаты қызметін қолдау және акционерлік құнын барынша көбейту мақсатында капитал толықтығының тұрақты коэффициенттерін қамтамасыз ету болап табылады. Компания өз капиталының құрылымын басқарады және оны экономикалық жағдайдағы өзгерістерді ескеріп, түзетіп отырады.

Компания таза қарыздардың жалпы капиталға қатыстылығын білдіретін қарыз коэффициентін пайдалану арқылы капитал мониторингін жүзеге асырады.

Компанияға пайыздық несиелер мен қарыздар және сауда несиелік қарыздар жатады.

Мың теңге	2009
Бас компаниядан алынған қарыз	23.707.468
Сауда несиелік қарыздар	149.435
Таза қарыздар	23.856.903
Капитал	25.876.325
Қарыз коэффициенті	0.92

19. ЕСЕПІК КҮННЕН KEЙІНГІ ЖАҒДАЙЛАР

2010 жылғы 19 қаңтарда Компания неізгі қызметі болашақ инвестициялық жылжымайтын мүлікті сату және басқару болып табылатын жаңа еншілес ұйым – «FN Management» ЖШС құрды.

Примечания к финансовой отчетности (продолжение)

18. ЦЕЛИ И ПОЛИТИКА УПРАВЛЕНИЯ ФИНАНСОВЫМИ РИСКАМИ (продолжение)**Справедливая стоимость финансовых инструментов**

Справедливая стоимость определяется как сумма, на которую инструмент может быть обменен в текущей сделке между осведомленными и желающими совершить такую сделку сторонами на рыночных условиях, помимо сделок вынужденной продажи или реализации при ликвидации.

В тысячах тенге	Отчет о финансовом положении	Отчет о прибылях и убытках
Финансовые активы		
Денежные средства и их эквиваленты	10.942.400	10.942.400
Банковские вклады (Примечания 7, 8)	13.100.259	13.100.259
Государственные торговые ценные бумаги	2.445.198	2.445.198
	26.487.857	26.487.857
Финансовые обязательства		
Заем от Материнской компании	23.707.468	24.323.291
	23.707.468	24.323.291

Управление капиталом

Основной целью управления капиталом Компании является обеспечение устойчивых коэффициентов достаточности капитала в целях поддержания деятельности и максимизации акционерной стоимости.

Компания управляет структурой своего капитала и корректирует ее с учетом изменений в экономической ситуации.

Компания осуществляет мониторинг капитала с использованием коэффициента задолженности, который представляет собой соотношение чистой задолженности к общему капиталу. Компания включает процентные кредиты и займы и торговую кредиторскую задолженность.

В таблице ниже представлен коэффициент задолженности Компании на конец года.

В тысячах тенге	2009
Заем от Материнской компании	23.707.468
Торговая кредиторская задолженность	149.435
Чистая задолженность	23.856.903
Капитал	25.876.325
Коэффициент задолженности	0.92

19. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

В январе 2010 года Компания учредила новую дочернюю организацию – ТОО «FN Management», основной деятельностью которой является продажа и управление будущей инвестиционной недвижимостью.

© 2009–2010

«Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» АҚ
АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына»

Тираж 200 экз.

Дизайн и верстка – Айткалиева А., e-mail: art-publicity@mail.ru

Фотограф – Устименко В., e-mail: la.fotografa@yandex.ru

Корректор – Тленшиева Р.

Отпечатано в типографии «Devica», г. Алматы, ул. Сурикова, 53



«Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» АҚ

Қазақстан Республикасы
010000, Астана қ.
Д. Конаев к-сі, 12/1
Тел.: +7 (7172) 500741
+7 (7172) 500751
Факс: +7 (7172) 500739

АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына»

Республика Казахстан
010000, г. Астана
Ул. Д. Конаева, 12/1
Тел.: +7 (7172) 500741
+7 (7172) 500751
Факс: +7 (7172) 500739

**E-mail: info@kazproperty.kz
www.kazproperty.kz**