



КАЗАХСТАНСКАЯ  
ЖИЛИЩНАЯ  
КОМПАНИЯ

# РЕКОМЕНДАЦИИ по устранению типовых ошибок при подаче заявки на гарантирование





## Кадастровый паспорт объекта

«Азаматтарға арналған үкімет»  
мемлекеттік корпорациясы»  
коммерциялық емес акционерлік  
қоғамының Астана қаласы бойынша  
филиалы



Филиал некоммерческого акционерного  
общества «Государственная корпорация  
«Правительство для граждан» по городу  
Астана

### ЖЫЛЖЫМАЙТЫН МҮЛІК ОБЪЕКТІСІНІҢ КАДАСТРЛЫҚ ПАСПОРТЫ КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ Жер телімі / Земельный участок

- Облысы  
Область
- Ауданы  
Район
- Қала (кенті, елді мекені)  
Город (поселок, населенный пункт)
- Қаладағы аудан  
Район в городе
- Мекен-жайы  
Адрес
- Мекенжайдың тіркеу коды  
Регистрационный код адреса
- Кадастрлық нөмір  
Кадастровый номер
- Кадастрлық ісі нөмір  
Номер кадастрового дела

Астана қ.  
г. Астана

ауд. Алматы  
р-н Алматы

Ахмет Байтұрсынұлы көш., 4/2 уч.  
ул. Ахмет Байтұрсынұлы, уч. 4/2

2202300007038002

2100/756126

Паспорт 2023 жылғы «11» қыркүйек жағдайы бойынша жасалған  
Паспорт составлен по состоянию на «11» сентября 2023 года  
Тапсырыс № / № заказа 002247103807

## Справка «Форма 2»



Құжат электрондық үкімет порталымен құрылған  
Документ сформирован порталом электронного правительства

\*Мемлекеттік қызметтер алу бойынша  
(Бірыңғай байланыс орталығы)  
ақпараттық-анықтамалық қызметі\*

1414

\*Информационно-справочная служба  
(Единый контакт-центр)  
Касательно получения государственных услуг\*

Бірегей нөмір  
Уникальный номер 101000018146967

Алу күні мен уақыты  
Дата получения 29.09.2023



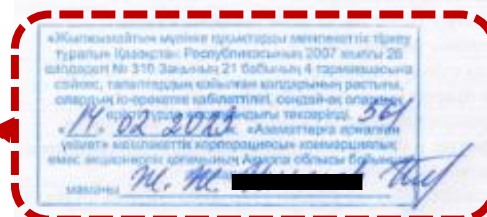
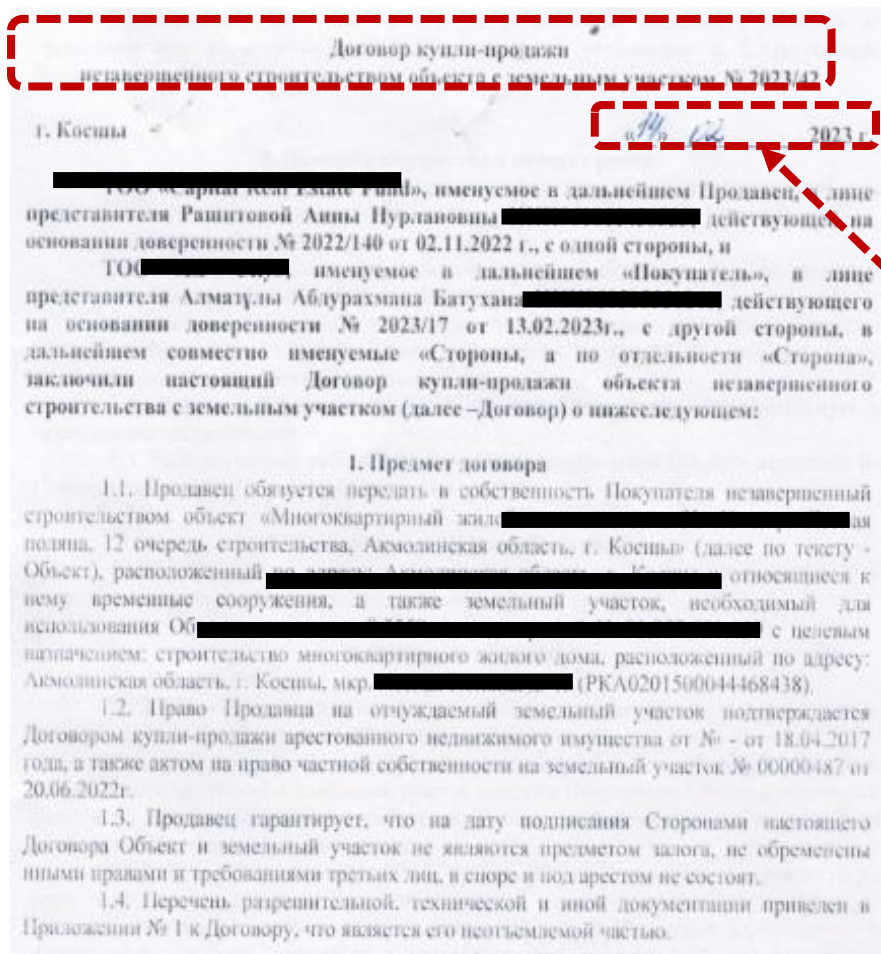
Вид недвижимости	Кадастровый номер	Целевое назначение (литер по плану)	Адрес, регистрационный код адреса (при его наличии)	Кол-во составляющих	Этажность, этаж	Площадь общая/ Объем/ Протяженность	Площадь			Делимость (ЗУ)	Примечание
							Жилая	Основная	Полезная		
Земельный участок	2202300007038002 9	строительство многоквартирного жилого комплекса со встроенными помещениями, детским садом на 140 мест и паркингом (1 очередь)	г. Астана, р-н Алматы, ул. Ахмет Байтұрсынұлы, уч. 4/2, (РКА2202300007038002)		X	1400,00 кв.м	X	X	X	Д	Кадастровый паспорт № 2202300007038002 от 11.09.2023г.

Адрес в Кадастровом паспорте на земельный участок и во всех правоустанавливающих документах на земельный участок **должен совпадать со справкой** о зарегистрированных правах (обременениях) на недвижимое имущество и его технических характеристиках

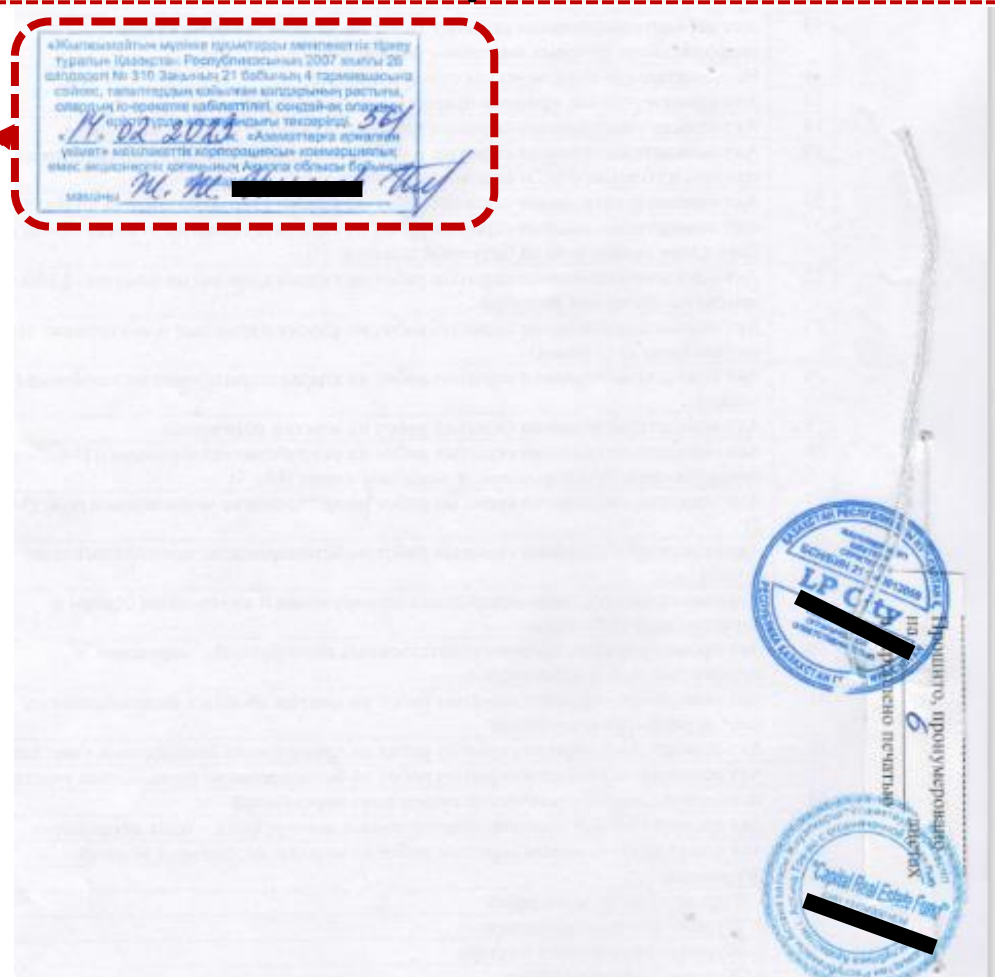




## Правоустанавливающие документы на земельный участок



**необходимо  
проверить  
соответствие дат**



Согласно пункту 4 статьи 21 Закона РК «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество», если сделка нотариально не удостоверена, то **регистрирующий орган обязан проверить подлинность подписи лиц, совершивших сделку, их дееспособность (правоспособность), а также соответствие их воли волеизъявлению.**



## Акт на земельный участок (старый)

"АЗАМАТТАРҒА АРНАЛҒАН  
ҰКІМЕТ" МЕМЛЕКЕТТІК  
КОРПОРАЦИЯСЫ" КЕ АҚ НҰР-  
СУЛТАН ҚАЛАСЫ БОЙЫНША  
ФИЛИАЛЫ

ФИЛИАЛ НАО  
"ГОСУДАРСТВЕННАЯ  
КОРПОРАЦИЯ  
"ПРАВИТЕЛЬСТВО ДЛЯ  
ГРАЖДАН" ПО ГОРОДУ НУР-  
СУЛТАН

Жер учаскесіне акт  
Акт на земельный участок

1. Жер учаскесінің кадастрлық нөмірі/  
Кадастровый номер земельного участка: 21-320-100-000000

2. Жер учаскесінің мекенжайы, мекенжайдың тіркеу коды\* Нұр-Сұлтан қаласы, "Есіл" ауданы, Кабанбай батыр және Тұран даңғылдары қиылысының ауданы  
Адрес земельного участка, регистрационный код адреса\* город Нур-Султан, район "Есиль", район пересечения проспектов Кабанбай батыр и Туран

3. Жер учаскесіне құқығы:  
Право на земельный участок: Жер учаскесіне уақытша өтеулі жер пайдалану (жалға алу) құқығы  
Право временного возмездного землепользования (аренды) на земельный участок

4. Аяқталу мерзімі мен күні\*\*  
Срок и дата окончания\*\* 2024 ж. 03.08. дейін мерзімге

5. Жер учаскесінің алаңы, гектар\*\*\*  
Площадь земельного участка, гектар\*\*\* 03.08.2024 г.

## Акт на земельный участок (измененный)

"АЗАМАТТАРҒА АРНАЛҒАН  
ҰКІМЕТ" МЕМЛЕКЕТТІК  
КОРПОРАЦИЯСЫ" КЕ АҚ  
АСТАНА ҚАЛАСЫ БОЙЫНША  
ФИЛИАЛЫ

ФИЛИАЛ НАО  
"ГОСУДАРСТВЕННАЯ  
КОРПОРАЦИЯ  
"ПРАВИТЕЛЬСТВО ДЛЯ  
ГРАЖДАН" ПО ГОРОДУ АСТАНА

Жер учаскесіне акт  
Акт на земельный участок

1. Жер учаскесінің кадастрлық нөмірі/  
Кадастровый номер земельного участка: [REDACTED]

2. Жер учаскесінің мекенжайы, мекенжайдың тіркеу коды\* Астана қаласы, "Есіл" ауданы, Кабанбай батыр даңғылы, 63 үй және [REDACTED] үй

Адрес земельного участка, регистрационный код адреса\* город Астана, район "Есиль", проспект Кабанбай батыр, участок 63, [REDACTED] 15

3. Жер учаскесіне құқығы:  
Право на земельный участок: Жер учаскесіне уақытша өтеулі жер пайдалану (жалға алу) құқығы  
Право временного возмездного землепользования (аренды) на земельный участок

4. Аяқталу мерзімі мен күні\*\*  
Срок и дата окончания\*\* 2024ж. 03.08. дейін мерзімге

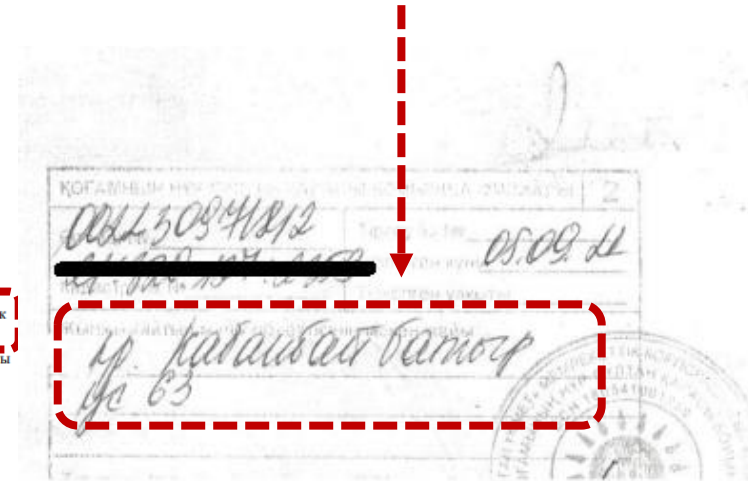
5. Жер учаскесінің алаңы, гектар\*\*\*  
Площадь земельного участка, гектар\*\*\* [REDACTED]

## Штамп органов Юстиции с регистрацией изменения идентификационных характеристик

ҚОҒАМНЫҢ НҰР-СҰЛТАН ҚАЛАСЫ БОЙЫНША ЖЕРІНДЕГІ ҚИСТАМА ҚИСТАМА

05.09.24

Ур. Кабанбай батыр  
Ур. 63



В случае изменения **делимости, адреса, а также сегментации** земельных участков, изменения **должны быть зарегистрированы**. При этом все правоустанавливающие документы должны **содержать соответствующие штампы**.



# ИНФОРМАЦИЯ О РАСШИФРОВКАХ ФИНАНСОВЫХ ОТЧЕТНОСТЕЙ КОМПАНИЙ

Отчет составлен в соответствии с требованиями к содержанию и раскрытию информации МСФО для предприятий МСБ

Наименование Товарищество с ограниченной ответственностью [название]

Вид деятельности Строительство жилых зданий

Среднегодовая численность работников 5

Юридический адрес, Бизнес идентификационный номер, Республика Казахстан, г. Нур-Султан, район Есиль

## Отчет о финансовом положении (бухгалтерский баланс)

Показатели	Код строки	На конец отчетного периода	На начало отчетного периода
<b>I. Краткосрочные активы</b>	<b>01</b>	<b>1 180</b>	<b>1 147</b>
Денежные средства и эквиваленты денежных средств	02	1 180	1 140
Краткосрочные финансовые инвестиции	03	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность	04	61 532	38 494
Запасы	05	2 000	12 330
Текущие налоговые активы	06	21 302	-
Долгосрочные активы, предназначенные для продажи	07	-	-
Прочие краткосрочные активы	08	-	9 183
<b>II. Долгосрочные активы</b>	<b>09</b>	<b>533 392</b>	<b>-</b>
Долгосрочные финансовые инвестиции	10	-	-
Долгосрочная дебиторская задолженность	11	454 616	-
Инвестиции в совместно контролируемые предприятия	12	-	-
Инвестиции в ассоциированные предприятия	13	-	-
Инвестиции в недвижимость	14	209	-
Основные средства	15	78 354	-
Биологические активы	16	-	-
Разведочные и оценочные активы	17	-	-
Нематериальные активы	18	222	-
Отложенные налоговые активы	19	-	-
Прочие долгосрочные активы	20	-	-
<b>БАЛАНС (строка 01 + строка 09)</b>	<b>21</b>	<b>639 406</b>	<b>61 147</b>
<b>Обязательства</b>	<b>22</b>	<b>533 030</b>	<b>19 472</b>
<b>III. Краткосрочные обязательства</b>	<b>23</b>	<b>155 505</b>	<b>19 472</b>
Краткосрочные финансовые обязательства	24	-	-
Обязательства по налогам	25	17 728	-
Обязательства по другим обязательным и добровольным платежам	26	1 537	-
Краткосрочная кредиторская задолженность	27	136 240	655
Краткосрочные оценочные обязательства	28	-	-
Прочие краткосрочные обязательства	29	-	18 817
<b>IV. Долгосрочные обязательства</b>	<b>30</b>	<b>377 525</b>	<b>-</b>
Долгосрочные финансовые обязательства	31	-	-
Долгосрочная кредиторская задолженность	32	5 800	-
Долгосрочные оценочные обязательства	33	-	-
Отложенные налоговые обязательства	34	-	-
Прочие долгосрочные обязательства	35	371 725	-
<b>V. Капитал</b>	<b>36</b>	<b>106 376</b>	<b>41 675</b>
Уставный капитал	37	130	130
Неоплаченный капитал	38	-	-
Выкупленные собственные долевые инструменты	39	-	-
Эмиссионный доход	40	-	-
Резервы	41	-	-
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	42	106 246	41 545
<b>БАЛАНС (строка 22 + строка 36)</b>	<b>43</b>	<b>639 406</b>	<b>61 147</b>

Руководитель [подпись]

Главный бухгалтер М П [подпись]



## Расшифровка баланса ТОО [название] по состоянию на 31 Декабря 2022г.

№	Наименование	Сумма, тыс. тенге
1	Денежные средства на расчетных счетах в БВУ	1 180
Итого:		1 180

№	Наименование дебитора	Сумма, тыс. тенге	Дата образования	Дата погашения	Предмет
2	НДС зачету	1 694	4 кв 2022	1 кв 2023	НДС
3	НДС отложенный к зачету	19 608	4 кв 2022	1 кв 2023	НДС отложенный
Итого:		21 302			

№	Структура запасов	Сумма, тыс. тенге
1	Незавершенное строительство	22 000
Итого:		22 000

№	Наименование	Сумма, тыс. тенге	Дата образования	Дата погашения	Предмет
1	ТОО [название]	13 058	декабрь 2022	1 кв 2023	плиты перекрытия
2	ТОО [название]	1 344	декабрь 2022	1 кв 2023	бетон
3	ТОО ТехСтрой 2050	5 050	декабрь 2022	1 кв 2023	СМР
4	ТОО [название]	2 031	декабрь 2022	1 кв 2023	кирпич
5	ИП Колтоган	11 671	декабрь 2022	1 кв 2023	кирпич
6	Прочие	10432	декабрь 2022	1 кв 2023	керамический ТМЦ
7	ТОО НурБрик	12000	декабрь 2022	1 кв 2023	кирпич
8	ТОО [название]	6 116	декабрь 2022	1 кв 2023	керамический ТМЦ
Итого:		61 532			

№	Наименование	Сумма, тыс. тенге	Дата образования	Дата погашения	Предмет
1	ТОО [название]	322 071,0	сент. 22	дек. 23	СМР по договору генподряда
2	ТОО [название]	132 545,0	сен 2022г	июнь. 24	СМР по договору генподряда
Итого:		454 616			

№	Структура основных средств	Первоначальная стоимость, тыс. тенге	Балансовая стоимость, тыс. тенге
1	Земля	40 000,00	40 000,00
2	Здания и сооружения	20 758,00	20 403,00
3	Машины и оборудование	18 197,00	17 412,00
4	Прочие	976,00	539,00
Итого:		79 931,00	78 354,00

Необходимо предоставлять расшифровки ко **ВСЕМ** статьям Баланса, **ОПиУ**, **ОДДС**, отчету о движении капитала к оперативной финансовой отчетности.


Нужна детальная информация: **по балансу** – срок образования и планируемый срок погашения актива/обязательства, **по ОПиУ** – разбивка доходов по направлениям деятельности/проектам/контрагентов, **по ОДДС** – разбивка статей на контрагентов. Необходимо предоставление пояснительных записок в случае расхождения данных финансовой отчетности с предыдущими периодами, либо в случае корректировок/использования нераспределенной прибыли.

• В случае если компания-застройщик входит в группу компаний и/или доходы генерируются за счет дивидендов, выступает созаемщиком/гарантом по обязательствам третьих лиц – **необходимы финансовые данные по всей группе компаний.**

## Дата начала строительства

## Нормативная продолжительность

"Нұр-Сұлтан қаласының Қалалық орта сапасы және бақылау басқармасы" мемлекеттік мекемесі



Государственное учреждение "Управление контроля и качества городской среды города Нур-Султан"

Нұр-Сұлтан қ., көшесі Достық, № 13 үй

г.Нур-Султан, улица Достық, дом № 13

Уведомление о начале производства строительно-монтажных работ  
KZ47REA00293254 01.09.2022

1. По строительству нового объекта: Главному государственному строительному инспектору Республики Казахстан (области, города республиканского значения, столицы)  
Доскулов Д.Б.  
(фамилия, имя, отчество (в случае наличия))

От заказчика (застройщика) [redacted] 10000, Нур-Султан, Есиль, Д.Конаев, 12/1, 504015  
(фамилия, имя, отчество (в случае наличия) – для физических лиц, наименование организации – для юридических лиц, почтовый индекс, область, город, район, населенный пункт, наименование улицы, номер дома/здания (стационарного помещения) и номер телефона)

Настоящим уведомляю о начале производства строительно-монтажных работ на объекте [redacted]

Республика Казахстан, г.Нур-Султан, район "Есиль" Е 117  
(наименование и месторасположение объекта)

Начало строительства 26.08.2022 года.  
Срок ввода в эксплуатацию 26.08.2023 года.  
Источник финансирования за счет собственных средств

При этом сообщаяю:

1. Решение о предоставлении соответствующего права на землю выдано акимат г.Астаны; договор купли-продажи  
(наименование местного исполнительного органа)

9

Таблица №7.1  
Основные экономические показатели по рабочему проекту

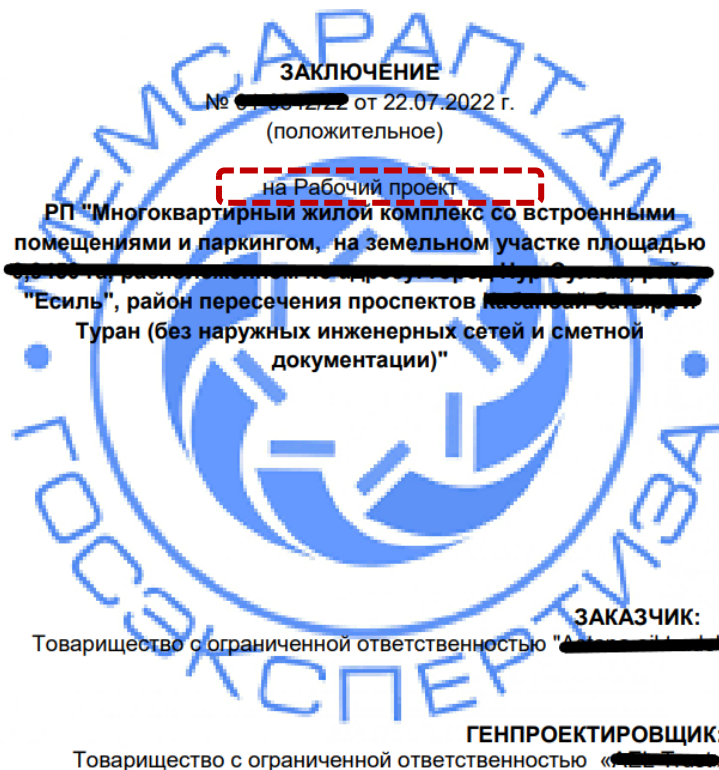
№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм	Показатели	
			заявленные	рекомендуемые к утверждению
1	Общая сметная стоимость строительства в ценах 2017, 2021-2022 гг., всего в том числе: СМР оборудование прочие затраты	млн. тенге	5236,478	4938,141
			4416,112	4058,719
			20,050	124,586
			800,316	754,836
2	Из них 2017 год (в том числе ПИР, экспертиза) 2021 год (в том числе ПИР, экспертиза) 2022 год	млн. тенге	94,878	94,878
			1707,613	1605,346
			3433,987	3237,917
3	Продолжительность строительства остаточных работ	месяцев	12	12

**Срок ввода в эксплуатацию = дата начала строительства + нормативная продолжительность**  
Данный срок **должен быть отражен** в Плане финансирования (ППЗ, План продаж), договоре генерального подряда.





# ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТНО-СМЕТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ



РГП «Госэкспертиза»

- Пояснительная записка.
- Паспорт проекта.
- Том I. Общая пояснительная записка.
- ТОМ II Графические материалы
- Альбом 1 Генеральный план. (Чертежи марки ГП)
- Альбом 2 Архитектурные решения. (Чертежи марки АР)
- Альбом 3 Конструкции железобетонные. (Чертежи марки КЖ)
- Альбом 4 Отопление и вентиляция. (Чертежи марки ОВ)
- Альбом 5 Водопровод и канализация. (Чертежи марки ВК)
- Альбом 6 Силовое электрооборудование и электроосвещение. (Чертежи марки ЭОМ)
- Альбом 7 Слаботочные сети. (Чертежи марки СС)
- Альбом 8 Система автоматического пожаротушения. (Чертежи марки АПТ).
- ТОМ IV Проект организации строительства (ПОС).

*Технические условия:*

- ГКП «Астана Су Арнасы» от 5 ноября 2021 года № 3-6/2310 на забор воды из городского водопровода и сброс стоков в городскую канализацию;
- АО «КазТрансГаз Аймак» №01-гор-2022-000000785 от 18.04.2022 года на проектирование и подключение к газораспределительным сетям;
- АО «Астана-Региональная Электросетевая Компания» от 4 февраля 2022 года №5-Е-20/1-149 на электроснабжение объекта;
- Государственное коммунальное предприятие на праве хозяйственного ведения «Elorda Eco System» акимата города Нур-Султан от 14 апреля 2022 года № 345 на подключение к городской ливневой канализации;
- ЦРДТ - филиал АО «Казахтелеком» от 21 января 2022 года №5 на телефонизацию объекта.

**8. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ**

**ПСД должна быть предоставлена в полном объеме ( в соответствии с перечнем, предоставленным в экспертизу)**

**Данные указанные в сметной документации должны быть идентичны с вневедомственной экспертизой.**

**Срок действия вневедомственной экспертизы должны быть актуальными.**

**При прохождении государственной экспертизы необходимо подписать согласие на выгрузку ПСД и заключения с EPSD РГП «Госэкспертиза»**

**\*Данные согласия подписываются на сайте [homeportal.kz](http://homeportal.kz) посредством ЭЦП при подаче заявки. Там же можно скачать шаблоны согласий для ознакомления.**

# ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

договор подряда \_\_\_\_\_

**АКТ ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ №1**  
за август 2022г.

№	Виды работ	Стоимость с НДС	Выполнено в отчетном периоде		Выполнено всего с начала строительства		Остаток по выполнению, тенге
			%	тенге	%	тенге	
1	2	3	4	5	6	7	8
<b>ОБЩЕСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ</b>							
	Котлован	26 857 615	90%	26 871 853	90%	26 871 853	2 985 761
	Котлован. Блоки 5, 6						
	<b>Конструкции железобетонные</b>	<b>257 519 800</b>	<b>9,01%</b>	<b>23 194 528</b>	<b>9,01%</b>	<b>23 194 528</b>	<b>234 325 272</b>
	Конструкции железобетонные. Блок 5	23 194 528	100%	23 194 528	100%	23 194 528	0
1	Фундамент монолитный, стл -2.800	2 933 304		0		0	2 933 304
2	Выпуск арматурные	67 826 039		0		0	67 826 039
3	Стены монолитные СТ	13 283 136		0		0	13 283 136
4	Колонны	10 696 447		0		0	10 696 447
5	Ригели монолитные	114 455 656		0		0	114 455 656
6	Плиты перекрытия	3 740 213		0		0	3 740 213
7	Лестничная монолитная	469 130		0		0	469 130
8	Фундаменты входных групп	20 921 348		0		0	20 921 348
9	Узлы крепления стен и перегородок	23 602 943		0		0	23 602 943
	<b>Конструкции железобетонные. Блок 6</b>	<b>281 655 232</b>	<b>8,38%</b>	<b>23 602 943</b>	<b>8,38%</b>	<b>23 602 943</b>	<b>258 052 289</b>
1	Фундамент монолитный, стл -2.800	3 084 995	100%	3 084 995	100%	3 084 995	0
2	Выпуск арматурные	73 268 699		0		0	73 268 699
3	Стены монолитные СТ	13 836 545		0		0	13 836 545
4	Колонны	10 926 048		0		0	10 926 048
5	Ригели монолитные	117 395 185		0		0	117 395 185
6	Плиты перекрытия	4 117 828		0		0	4 117 828
7	Лестничная монолитная	1 408 423		0		0	1 408 423
8	Фундаменты входных групп	535 288		0		0	535 288
9	Устройство примос	33 477 277		0		0	33 477 277
10	Узлы крепления стен и перегородок. Усиление			0		0	
	<b>Архитектурные решения. Блок 6</b>	<b>132 723 603</b>					<b>132 723 603</b>
	<b>ВНУТРЕННИЕ ИНЖЕНЕРНЫЕ СЕТИ</b>						
	Водоснабжение и канализация	19 784 256					19 784 256
	Водоснабжение и канализация. Блоки 5, 6						
	Отопление и вентиляция	59 313 250					59 313 250
	Отопление и вентиляция. Блоки 5, 6						
	Электротехнические решения	59 160 821					59 160 821
	Электротехнические решения. Блоки 5, 6						
	Слаботочные системы	7 611 924					7 611 924
	Слаботочные системы. Блоки 5, 6						
	Автоматическая пожарная сигнализация	14 342 384					14 342 384
	Автоматическая пожарная сигнализация. Блоки 5, 6						
	<b>Благоустройство</b>						
	Покраска	31 795 409					31 795 409
	Озеленение	14 975 824					14 975 824
	МАФы	7 516 516					7 516 516
	<b>ВСЕГО:</b>	<b>1 048 583 536</b>		<b>73 669 324</b>		<b>73 669 324</b>	<b>974 914 212</b>

Заказчик: \_\_\_\_\_  
 Директор ТОО \_\_\_\_\_  
 Подрядчик: \_\_\_\_\_  
 Директор ТОО \_\_\_\_\_  
 Технический надзор: \_\_\_\_\_  
 Эксперт: \_\_\_\_\_

**Акт сверки**

взаимных расчетов за период с 01.01.2022 по 17.11.2022 между Товариществом с ограниченной ответственностью "Construction", с одной стороны, и ТОО \_\_\_\_\_/Comragu \_\_\_\_\_, с другой стороны, по договору Договор подряда \_\_\_\_\_ г и ТОО \_\_\_\_\_

Мы, нижеподписавшиеся \_\_\_\_\_ Товарищество с ограниченной ответственностью "Construction", с одной стороны, и \_\_\_\_\_ ТОО \_\_\_\_\_/Comragu \_\_\_\_\_, с другой стороны, составили настоящий акт сверки в том, что состояние взаимных расчетов по данным учета следующее:

По данным Товарищества с ограниченной ответственностью "Construction", KZT				По данным ТОО _____, KZT			
Дата	Документ	Дебет	Кредит	Дата	Документ	Дебет	Кредит
Сальдо на начало 1 января 2022 г.				Сальдо на начало 1 января 2022 г.			
22.10.22	Корректировка долга 0000000001 от 22.10.2022	31 800 000,00		22.10.22	Корректировка долга 0000000001 от 22.10.2022		31 800 000,00
26.10.22	Корректировка долга 0000000002 от 26.10.2022	28 200 000,00		26.10.22	Корректировка долга 0000000002 от 26.10.2022		28 200 000,00
27.10.22	Корректировка долга 0000000003 от 27.10.2022	13 669 324,00		27.10.22	Корректировка долга 0000000003 от 27.10.2022		13 669 324,00
Обороты за период				Обороты за период			
Сальдо на конец 17 ноября 2022 г.				Сальдо на конец 17 ноября 2022 г.			

По данным Товарищества с ограниченной ответственностью "Construction" на 17.11.2022 задолженность в пользу Товарищества с ограниченной ответственностью \_\_\_\_\_ \* 73 669 324,00 KZT (Семьдесят три миллиона шестьсот шестьдесят девять тысяч триста двадцать четыре тенге 00 Тысяч)

От Товарищества с ограниченной ответственностью "Construction" БИН: 1103000000000

От ТОО \_\_\_\_\_ БИН: \_\_\_\_\_

СМР на незавершенном строительстве должны быть **оплачены в полном объеме**.  
 Отчет об оценке незавершенного строительства (отчет НОК) должен быть составлен **затратным методом**.  
 В отчете НОК должны быть предоставлены документы, **подтверждающие затраты**: акты выполненных работ, платежные поручения, акты сверки с печатями и подписями Заказчика, подрядчика авторского и технического надзоров.  
 Объемы и стоимости работ и услуг, указанные в отчете НОК, должны **соответствовать предоставленным актам выполненных работ**.

## СВОДНЫЙ СМЕТНЫЙ РАСЧЕТ

**/Корректировка/ /ОБЩИЙ РАСЧЕТ/**

(наименование стройки)

Составлен в текущих ценах по состоянию на 1 квартал 2022 г.

№ п/п	Номера смет и расчетов, иные документы	Наименование расчетов, объектов, работ и затрат	Сметная стоимость, тысяч тенге			Общая сметная стоимость, тыс. тенге
			строительно-монтажных работ	оборудования, мебели и инвентаря	прочих работ и затрат	
1	2	3	4	5	6	7
<b>Раздел I. Проектирование</b>						
1	ГН СПР (расчет)	Проектные работы			13661,325	13661,325
2	Правила КВЭП	Средства на комплексную вневедомственную экспертизу проекта			1410,598	1410,598
<b>Итого по разделу I</b>					<b>15071,923</b>	<b>15071,923</b>
<b>Раздел II. Сметная стоимость подрядных работ</b>						
3	Сметный расчет стоимости строительства	Сметная стоимость строительства	3578092,122	123384,585	0,000	3701476,707
4		в том числе в текущих ценах на 2022	3391547,394	116951,899	0,000	3508499,294
5		в том числе в текущих ценах на 2023	186544,728	6432,686	0,000	192977,414
<b>Раздел III. Инженерные услуги</b>						

Страниц - 2

2

№ п/п	Номера смет и расчетов, иные документы	Наименование расчетов, объектов, работ и затрат	Сметная стоимость, тысяч тенге			Общая сметная стоимость, тыс. тенге
			строительно-монтажных работ	оборудования, мебели и инвентаря	прочих работ и затрат	
1	2	3	4	5	6	7
6	Правила оказания инж. услуг	Затраты заказчика на технический надзор на 2022 г. - 3508499,294.2,15% = 75432,735			75432,735	75432,735
7	Правила оказания инж. услуг	Затраты заказчика на технический надзор на 2023 г. - 192977,414.3,24% = 6252,468			6252,468	6252,468
9	Правила оказания инж. услуг	Затраты заказчика на авторский надзор на 2022 г. - 3508499,294.0,74% = 25962,895			25962,895	25962,895
10	Правила оказания инж. услуг	Затраты заказчика на авторский надзор на 2023 г. - 192977,414.1,12% = 2161,347			2161,347	2161,347
<b>Итого по разделу III</b>					<b>109809,445</b>	<b>109809,445</b>
<b>Итого по сводному сметному расчету</b>			<b>3578092,122</b>	<b>123384,585</b>	<b>124881,368</b>	<b>3826358,075</b>
В том числе:						

Итоговая стоимость незавершенного строительства, указанная в отчете НОК, не должна превышать проектной стоимости согласно ПСД, в том числе в части расходов на проектные работы, экспертизу, услуги авторского и технического надзора.



# ИНФОРМАЦИЯ ПО РАСЧЕТУ ГАРАНТИЙНОГО ВЗНОСА

**Стоимость проекта**

Заказчик \_\_\_\_\_

"Утвержден" Директор \_\_\_\_\_

Сметный расчет стоимости строительства в сумме **6 548 335,30** тыс.тенге

в том числе:

налог на добавленную стоимость 701 607,35 тыс.тенге

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (ссылка на документ об утверждении)

\_\_\_\_\_ 2022 г.

**СВОДНЫЙ СМЕТНЫЙ РАСЧЕТ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА**

**Стоимость незавершенного строительства**



Сводная таблица по объекту незавершенного строительства – Объект незавершенного строительства – «Многоэтажный жилой комплекс» 3-очередь (без наружных инженерных сетей) без учета стоимости земельного участка. приведена ниже:

Табл.3 Сводная таблица по работам, услугам и материалам

№ п/п	Наименование	Стоимость в тенге
1	ТМЦ и СМР в рамках договора подряда	1 661 977 261,23
2	Экспертиза, ПРИ, авторский и тех. надзор	42 497 329
<b>ИТОГО:</b>		<b>1 704 474 590,23</b>

Таким образом, Справедливая стоимость объекта незавершенного строительства – Объект незавершенного строительства – «Многоэтажный жилой комплекс» 3-очередь (без наружных инженерных сетей) без учета стоимости земельного участка., определенная затратным подходом составляет: **1 704 474 590 тенге.**

**Сумма гарантийного вноса= (стоимость проекта – стоимость незавершенного строительства)\*1%**

**Пример: (6 548 335 300 – 1 704 474 590,23) \* 1% = 48 438 607 тенге (сумма гарантийного вноса)**

# РАЗМЕР СОБСТВЕННОГО УЧАСТИЯ В ПРОЕКТЕ

"АЗАМАТТАРҒА АРНАЛҒАН  
ҮКІМЕТ" МЕМЛЕКЕТТІК  
КОРПОРАЦИЯСЫ" КЕ АҚ  
АСТАНА ҚАЛАСЫ БОЙЫНША  
ФИЛИАЛЫ



ФИЛИАЛ НАО  
"ГОСУДАРСТВЕННАЯ  
КОРПОРАЦИЯ  
"ПРАВИТЕЛЬСТВО ДЛЯ  
ГРАЖДАН" ПО ГОРОДУ АСТАНА

Жер учаскесіне акт  
2011020200092910  
Акт на земельный участок

1. Жер учаскесінің кадастрлық нөмірі/  
Кадастровый номер земельного участка: [REDACTED]
2. Жер учаскесінің мекенжайы, мекенжайдың тіркеу коды\* Астана қаласы, "Есіл" ауданы, Қабанбай батыр даңғылы, 63  
учаске, [REDACTED] МТК  
Адрес земельного участка, регистрационный код адреса\* город Астана, район "Есиль", проспект Қабанбай батыр, участок  
63, РКА [REDACTED]
3. Жер учаскесіне құқығы:  
Право на земельный участок: Жер учаскесіне уақытша өтеулі жер пайдалану (жалға алу) құқығы  
Право временного возмездного землепользования (аренды) на  
земельный участок

Земельный участок находящийся на  
праве временного возмездного  
(долгосрочного, краткосрочного)  
землепользования (аренды) составляет –  
15 % от стоимости проекта

"АЗАМАТТАРҒА АРНАЛҒАН  
ҮКІМЕТ" МЕМЛЕКЕТТІК  
КОРПОРАЦИЯСЫ" КЕ АҚ  
АСТАНА ҚАЛАСЫ БОЙЫНША  
ФИЛИАЛЫ



ФИЛИАЛ НАО  
"ГОСУДАРСТВЕННАЯ  
КОРПОРАЦИЯ  
"ПРАВИТЕЛЬСТВО ДЛЯ  
ГРАЖДАН" ПО ГОРОДУ АСТАНА

Жер учаскесіне акт  
2011020200092910  
Акт на земельный участок

1. Жер учаскесінің кадастрлық нөмірі/  
Кадастровый номер земельного участка: 21-020-107-0250
2. Жер учаскесінің мекенжайы, мекенжайдың тіркеу коды\* Астана қаласы, "Есіл" ауданы, Қабанбай батыр даңғылы, 63  
учаске, [REDACTED] МТК  
Адрес земельного участка, регистрационный код адреса\* город Астана, район "Есиль", проспект Қабанбай батыр, участок  
63, РК [REDACTED]
3. Жер учаскесіне құқығы:  
Право на земельный участок: Жер учаскесіне уақытша өтеулі жер пайдалану (жалға алу) құқығы  
Право частной собственности на земельный участок

Земельный участок находящийся на  
праве частной собственности составляет –  
10 % от стоимости проекта

Собственное участие может быть  
обеспечено незавершенным  
строительством

ТОО «Техническое обследование» СП РК 1.04-101-2012 г.

Утверждаю:  
Директор



## ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

по результатам обследования незавершенного строительного объекта:



Заказчик: \_\_\_\_\_

Исполнитель: ТОО «Техническое обследование»

Цель обследования: оценка технического состояния строительных конструкций обследуемого жилого комплекса



## СВИДЕТЕЛЬСТВО ОБ АККРЕДИТАЦИИ

Настоящее свидетельство об аккредитации выдано  
Товарищество с ограниченной ответственностью  
(наименование юридического лица)  
г.Нур-Султан Жилой массив Юго-Восток (правая сторона) улица Айнакөл  
(юридический адрес)  
на право осуществления экспертных работ по техническому обследованию надежности и устойчивости зданий и сооружений на технически и технологически сложных объектах первого и второго уровней ответственности

## АККРЕДИТОВАНО

и внесен в реестр уполномоченного органа

Срок действия свидетельства до **15.10.2023 года**

Наименование услугодателя  
г.Нур-Султан  
Республиканское государственное учреждение "Комитет по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства Министерства индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан"

15.10.2021 год

ТОО «Техническое обследование» СП РК 1.04-101-2012 г.

## ОБЩИЕ ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ

Анализ результатов на момент технического обследования по выполненным строительно-монтажным работам объекта "Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом, на земельном участке площадью \_\_\_\_\_, расположенном по адресу: город Нур-Султан, район "Есиль", район пересечения проспектов \_\_\_\_\_ (без наружных инженерных сетей и сметной документации)"

Работы по обследованию Объекта выполнены согласно техническому заданию на проведение обследовательских работ, действующим нормам – СП РК 1.04-101-2012 «Обследование и оценка технического состояния зданий и сооружений» и др. нормативно-техническим документам.

По результатам экспертной оценки, общее техническое состояние строительных конструкций Объекта, возведенных на момент проведения обследовательских работ, в целом оценивается по Категории I, характеризуется отсутствием дефектов и повреждений, влияющих на снижение несущей способности и эксплуатационной пригодности.

Для обеспечения безопасной эксплуатации Объекта строительства, строительно-монтажные работы следует вести строго в соответствии с утвержденным проектным решением, под обязательным контролем представителей авторского и технического надзора.

В процессе эксплуатации зданий необходимо вести постоянный надзор за состоянием несущих конструкций, заключающийся в своевременном выявлении и правильной оценке возможных дефектов и повреждений возникших в процессе эксплуатации (текущие осмотры основных несущих конструкций, общие периодические осмотры).

В соответствие с ЗРК «Об АГДС» от 28.10.2015 г. ст. 34-4, п.12 все выводы и указания экспертов по результатам технических обследований являются обязательными для исполнения Заказчиком.

За игнорирование или не надлежащее исполнение рекомендаций специализированная организация ответственность не несет.

Эксперт технического обследования \_\_\_\_\_



**Отчет либо заключение о техническом состоянии надежности конструкций и устойчивости зданий и инженерно-коммуникационных систем должен быть подготовлен аккредитованной компанией.**  
**Отчет или заключение должно содержать все разделы и информацию, в том числе все приложения, согласно Правилам осуществления технического обследования надежности и устойчивости зданий и сооружений.**





# ПЛАН ПРОЕКТНЫХ ЗАТРАТ

Утверждено		Утверждено							
Заказчик		Уполномоченная компания							
" " 20 г.		" " 20 г.							
печать подпись		печать подпись							
План проектных затрат и график финансирования строительства									
Объект:									
№	Наименование работ по ПСД	Стоимость по ПСД, тысяч тенге	Стоимость выполненных работ*, тысяч тенге	Стоимость договорная, тысяч тенге	График финансирования строительства, тысяч тенге				
					Год	1	2	...	n
					Месяц	Начало строительства	...	Конец строительства	
1	Земляные работы								
2	Фундаменты								
3	Конструкции железобетонные								
4	Архитектурные решения								
5	Инженерные сети								
6	Лифты								
7	Инженерно-коммуникационная инфраструктура								
	<b>Итого за строительно-монтажные работы</b>								
1	ПИР								
2	Экспертиза								
3	Технический надзор								
4	Авторский надзор								
	<b>Итого прочие</b>								
	<b>ИТОГО</b>								
	иные**								
	<b>ИТОГО с иными</b>								

Согласно отчету НОК

Указывать периодичность в месяцах до срока ввода в эксплуатацию

Дата ввода в эксплуатацию

Наименование работ согласно ПСД

Отразить срок выполнения работ и суммы в разбивке по месяцам

Суммы не должны превышать смету

Должно равняться с сводным расчетом и заключением экспертизы

**Внимание!**

\* стоимость понесенных затрат на незавершенное строительство и оплату прочих затрат (при начале строительства)

\*\*иные расходы уполномоченной компании, связанные со строительством многоквартирного жилого дома и реализацией проекта, в размере не более десяти процентов от проектной стоимости, в том числе расходы по рекламе, содержанию управленческого персонала, коммунальным услугам, телекоммуникационным услугам, затраты, связанные с арендой офиса, расходы на изготовление технических паспортов по контролю качества, лабораторные испытания, уплату налогов и других обязательных платежей в бюджет, выплаты обязательных пенсионных взносов и обязательных профессиональных пенсионных взносов, взносов на обязательное социальное медицинское страхование в Фонд социального медицинского страхования.

**Примечание:**  
 План проектных затрат и график финансирования строительства должен соответствовать нормативным срокам строительства и срокам графика производства работ  
 Дата начала финансирования должна соответствовать периоду выдачи гарантии

## План продаж и сдачи помещений в жилом доме

№	Наименование помещения*	Кол-во этажей	Кол-во комнат	Общая площадь, кв.м	Цена продажи за 1 кв. м., тенге
					продажа
1	Квартира № 1	9	2	61,68	320 000
2	Квартира № 2	9	2	61,68	320 000
3	Квартира № 3	9	1	38,22	320 000
4	Квартира № 4	9	1	38,22	320 000
5	Квартира № 5	9	2	63,11	320 000
6	Квартира № 6	9	2	61,68	320 000
7	Квартира № 7	9	2	61,68	320 000
8	Квартира № 8	9	1	38,22	320 000
9	Квартира № 9	9	1	38,22	320 000
10	Квартира № 10	9	2	63,11	320 000
11	Квартира № 11	9	2	61,68	320 000
12	Квартира № 12	9	2	61,68	320 000
13	Квартира № 13	9	1	38,22	320 000
14	Квартира № 14	9	1	38,22	320 000
15	Квартира № 15	9	2	63,11	320 000
16	Квартира № 16	9	2	61,68	320 000
17	Квартира № 17	9	2	61,68	320 000
18	Квартира № 18	9	1	38,22	320 000
19	Квартира № 19	9	1	38,22	320 000
20	Квартира № 20	9	2	63,11	320 000
21	Квартира № 21	9	2	61,68	320 000
22	Квартира № 22	9	2	61,68	320 000
23	Квартира № 23	9	1	38,22	320 000
24	Квартира № 24	9	1	38,22	320 000
25	Квартира № 25	9	2	63,11	320 000
26	Квартира № 26	9	2	61,68	320 000
27	Квартира № 27	9	2	61,68	320 000
28	Квартира № 28	9	1	38,22	320 000
29	Квартира № 29	9	1	38,22	320 000
30	Квартира № 30	9	2	63,11	320 000
31	Квартира № 31	9	2	61,68	325 000
32	Квартира № 32	9	2	61,68	325 000
33	Квартира № 33	9	1	38,22	325 000
34	Квартира № 34	9	1	38,22	325 000
35	Квартира № 35	9	2	63,11	325 000
36	Квартира № 36	9	2	61,68	325 000
37	Квартира № 37	9	2	61,49	325 000
38	Квартира № 38	9	1	38,22	325 000
39	Квартира № 39	9	1	38,22	325 000
40	Квартира № 40	9	2	63,11	325 000

352	Квартира № 352	17	2	64,43	360 000
353	Квартира № 353	17	2	63,48	360 000
354	Квартира № 354	17	1	38,59	360 000
355	Квартира № 355	17	1	38,89	360 000
356	Квартира № 356	17	2	64,87	360 000
357	Квартира № 357	17	1	40,84	360 000
358	Квартира № 358	17	1	39,3	360 000
359	Квартира № 359	17	2	62,05	360 000
360	Квартира № 360	17	2	64,43	360 000
361	Квартира № 361	17	2	63,48	360 000
362	Квартира № 362	17	1	38,59	360 000
363	Квартира № 363	17	1	38,89	360 000
364	Квартира № 364	17	2	64,87	360 000
365	Квартира № 365	17	1	40,84	360 000
366	Квартира № 366	17	1	39,3	360 000
367	Квартира № 367	17	2	62,05	360 000
368	Квартира № 368	17	2	64,43	360 000
369	Квартира № 369	17	2	63,48	360 000
370	Квартира № 370	17	1	38,59	360 000
371	Квартира № 371	17	1	38,89	360 000
372	Квартира № 372	17	2	64,87	360 000
373	Квартира № 373	17	1	40,84	360 000
374	Квартира № 374	17	1	39,3	360 000
375	Квартира № 375	17	2	62,05	360 000
376	Квартира № 376	17	2	64,43	360 000
377	Квартира № 377	17	2	63,48	360 000
378	Квартира № 378	17	1	38,59	360 000
379	Квартира № 379	17	1	38,89	360 000
380	Квартира № 380	17	2	64,87	360 000
381	Квартира № 381	17	1	40,84	360 000
382	Квартира № 382	17	1	39,3	360 000
383	Квартира № 383	17	2	62,05	360 000
384	Квартира № 384	17	2	64,43	360 000
385	Квартира № 385	17	2	63,48	360 000
386	Квартира № 386	17	1	38,59	360 000
387	Квартира № 387	17	1	38,89	360 000
388	Квартира № 388	17	2	64,87	360 000
389	Квартира № 389	17	1	40,84	360 000
390	Квартира № 390	17	1	39,3	360 000
391	Квартира № 391	17	2	62,05	360 000
392	Квартира № 392	17	2	64,43	360 000
393	Квартира № 393	17	2	63,48	360 000
394	Квартира № 394	17	1	38,59	360 000
<b>Квартиры</b>					<b>20 364,40</b>
<b>к-во квартир</b>					<b>394,00</b>



## Технические показатели

Таблица 2

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Показатели
1	Этажность: жилые секции	этаж	9, 12, 17
2	Площадь застройки	м <sup>2</sup>	2 929,71
3	Общая площадь здания	м <sup>2</sup>	27 554,55
4	Общая площадь встроенных помещений общественного назначения	м <sup>2</sup>	2 065,45
5	Общая площадь квартир	м <sup>2</sup>	20 364,4
6	Общее количество квартир, всего в том числе: однокомнатные двухкомнатные трехкомнатные	кв.	394
			209
			147 38
7	Строительный объем комплекса	м <sup>3</sup>	120 898,58

Указанные в плане продаж квартиры должны соответствовать с проектно-сметной документацией.





Формат фото для размещения на сайте [homeportal.kz](http://homeportal.kz) должен быть в формате **JPEG** с разрешением **1280 x 720**, не более **5 мб**