



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



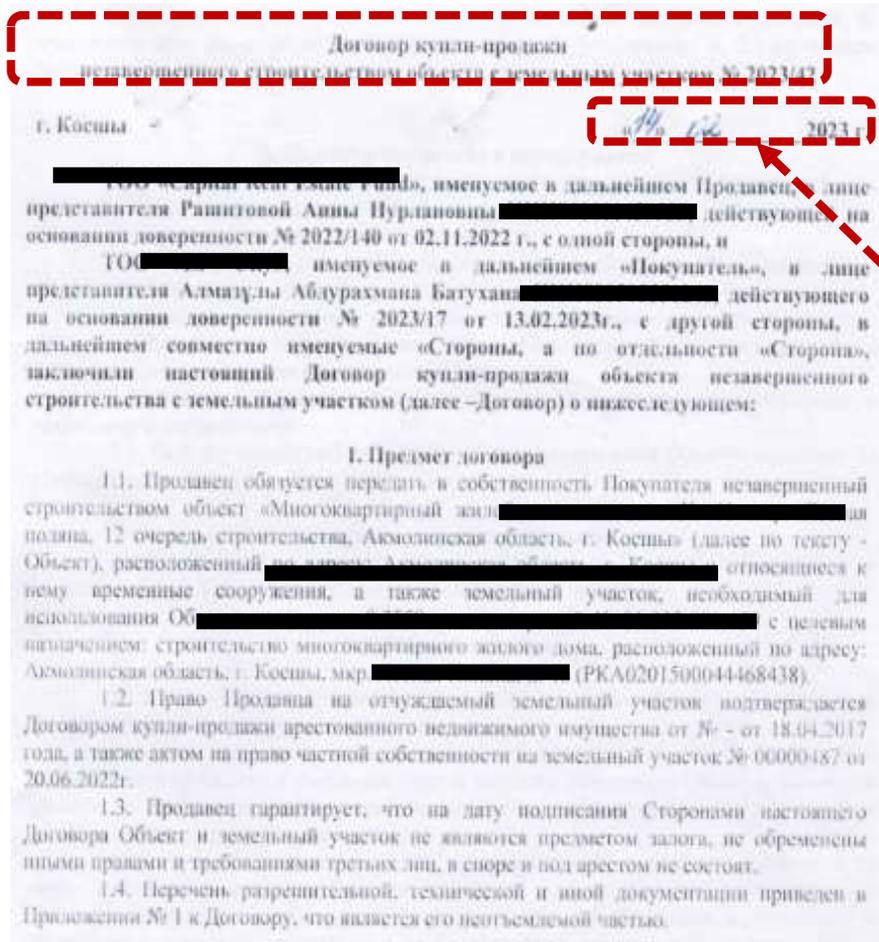
Вид недвижимости	Кадастровый номер	Целевое назначение (литер по плану)	Адрес, регистрационный код адреса (при его наличии)	Кол-во составляющих	Этажность, этаж	Площадь общая/ Объем/ Протяженность	Площадь			Делимость (ЗУ)	Примечание
							Жилая	Основная	Полезная		
Земельный участок	2202300007038002	строительство 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		X	X	X	Д	Кадастровый паспорт № [redacted] 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

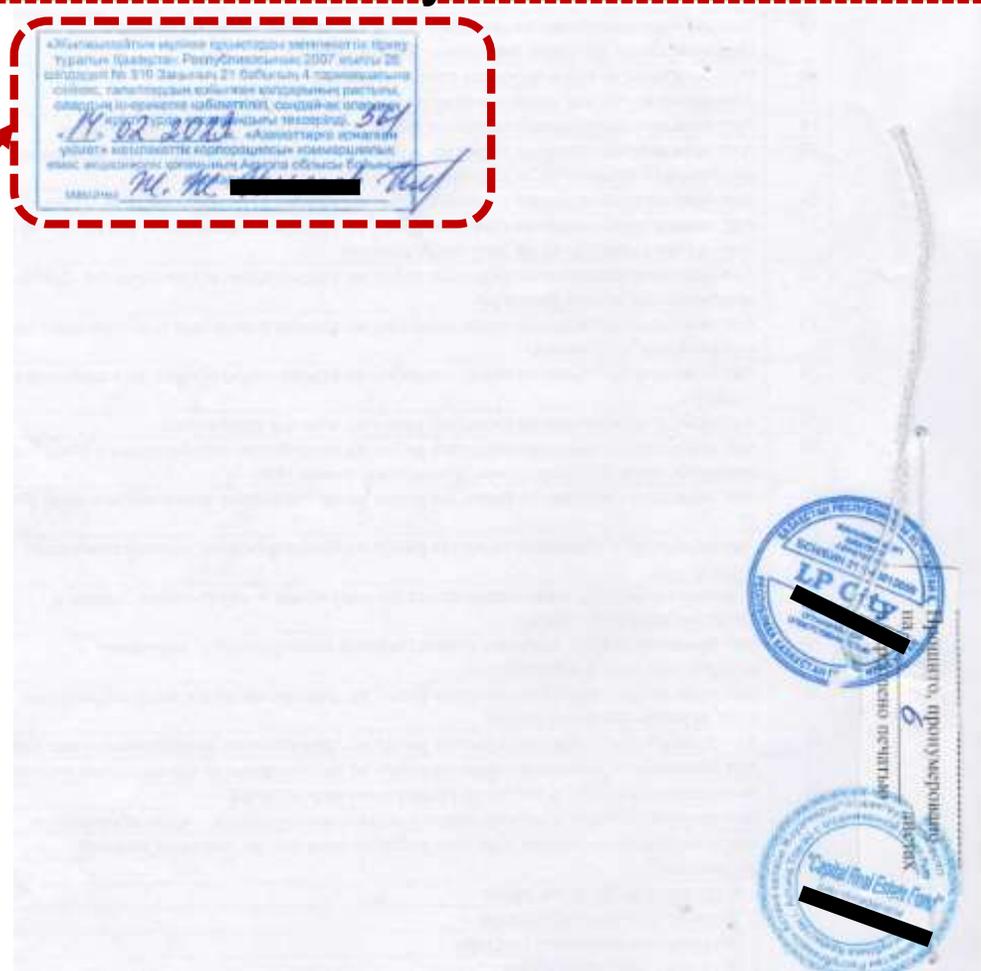


ДОКУМЕНТЫ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

Правоустанавливающие документы на земельный участок



необходимо
проверить
соответствие дат

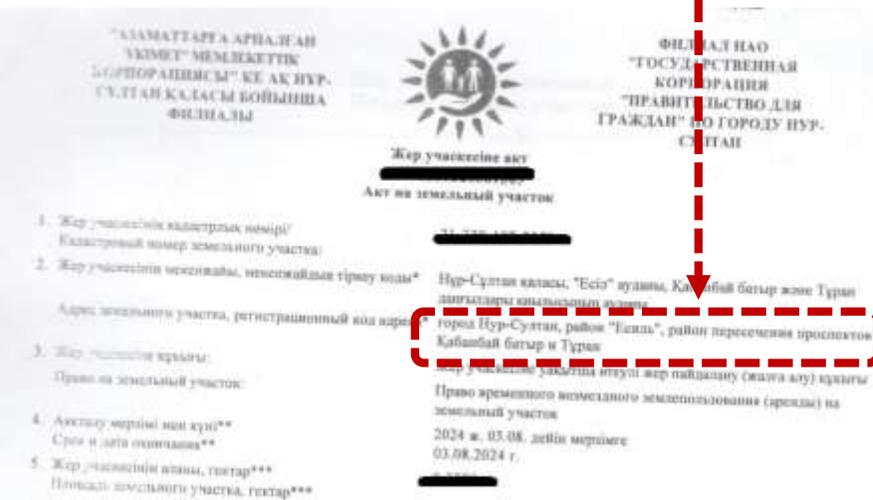


Согласно пункту 4 статьи 21 Закона РК «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество», если сделка нотариально не удостоверена, то **регистрирующий орган обязан проверить подлинность подписи лиц, совершивших сделку, их дееспособность (правоспособность), а также соответствие их воли волеизъявлению.**



ДОКУМЕНТЫ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

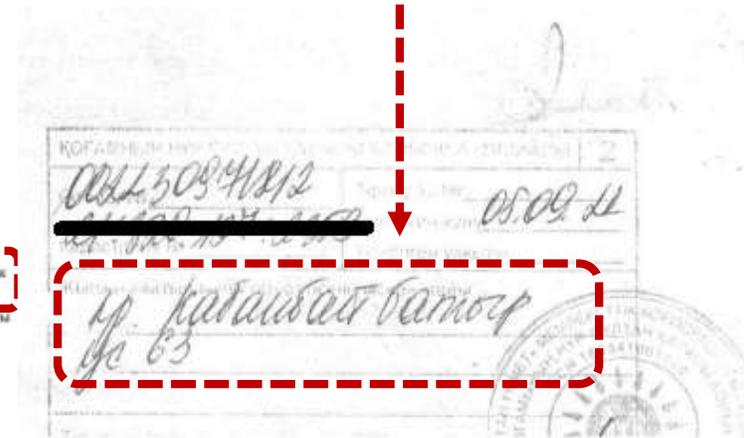
Акт на земельный участок (старый)



Акт на земельный участок (измененный)



Штамп органов Юстиции с регистрацией изменения идентификационных характеристик



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



ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ

Для проведения финансовой оценки предоставляется:

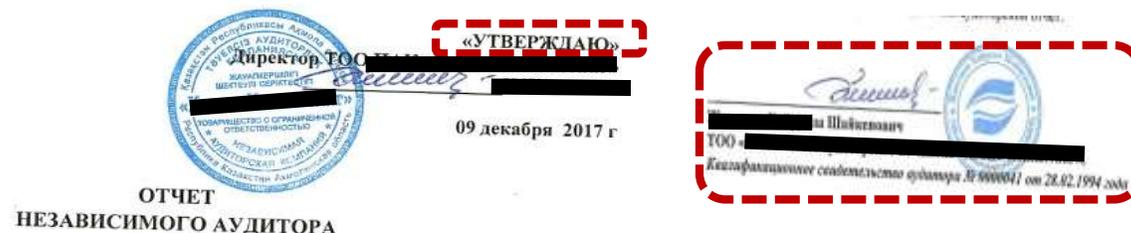
- финансовая отчетность **застройщика** за последние **два финансовых года**, подтвержденная аудиторским заключением;
- финансовая отчетность **застройщика** на **последнюю отчетную дату**, предшествующую дате подачи заявки (*квартал, полугодие, 9 месяцев, год*);
- финансовая отчетность **уполномоченной компании** на **последнюю отчетную дату**, предшествующую дате подачи заявки (*квартал, полугодие, 9 месяцев, год*).

Согласно п.10 Международного стандарта финансовой отчетности (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности», полный комплект финансовой отчетности включает в себя:

- 1) отчет о финансовом положении по состоянию на дату окончания периода;
- 2) отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за период;
- 3) отчет об изменениях в собственном капитале за период;
- 4) отчет о движении денежных средств за период;
- 5) примечания, состоящие из значимых положений учетной политики и прочей пояснительной информации.

Аудиторский отчет

- утверждается подписью руководителя аудиторской организации;
- заверяется печатью аудиторской организации;
- подписывается аудитором-исполнителем с указанием номера и даты выдачи квалификационного свидетельства;
- заверяется личной печатью аудитора исполнителя.



Согласно Закону РК «О товариществах с ограниченной и дополнительной ответственностью», собрание, посвященное **утверждению годовой финансовой отчетности** товарищества с ограниченной ответственностью, должно быть проведено **не позднее трех месяцев** после окончания отчетного финансового года, то есть не позднее 31 марта.

Таким образом, застройщикам и уполномоченным компаниям к заявкам на получение гарантии на завершение строительства необходимо предоставлять **годовую финансовую отчетность, подтвержденную аудиторским заключением, не позднее, чем с 1 апреля года, следующего за отчетным.**



ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ (ошибки)

- В формах годовой финансовой отчетности «Отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе» и в «Отчете о движении денежных средств» неверно указаны данные за предыдущий период:

ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ
за год, заканчивающийся 31 декабря 2017 года

тыс. тенге

Наименование показателей	Код строки	За отчетный период	За предыдущий период
1	2	3	4
Выручка	010	1 389 011	5 330 697
Себестоимость реализованных товаров и услуг	011	1 139 526	4 281 116
Валовая прибыль (строка 010 – строка 011)	012	249 485	1 049 581
Расходы по реализации	013	-	3 094
Административные расходы	014	7 686	223 919
Прочие расходы	015	224 070	258 129
Прочие доходы	016	105 660	69 299
Итого операционная прибыль (убыток) (+/- строки с 012 по 016)	020	123 389	633 738

ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ ОТЧЕТНЫЙ ПЕРИОД 2018 г.

Индекс: №2 - ОПУ
Периодичность: годовая
Куда представляется: по месту требования
Срок представления: по требованию
Наименование организации: Товарищество с ограниченной ответственностью _____

за год, заканчивающийся 31 декабря 2018 года

Наименование показателей	Код строки	За отчетный период	За предыдущий период
1	2	3	4
Выручка	010	104 105	1 389 011
Себестоимость реализованных товаров и услуг	011	78 883	1 139 526
Валовая прибыль (строка 010 – строка 011)	012	25 222	249 485
Расходы по реализации	013	-	-
Административные расходы	014	2 253	7 686
Прочие расходы	015	7 380	224 070
Прочие доходы	016	687 519	105 660
Итого операционная прибыль (убыток) (+/- строки с 012 по 016)	020	703 108	123 389

- В промежуточных формах финансовой отчетности «Отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе» и в «Отчете о движении денежных средств» неверно указаны данные за предыдущий период.

В соответствии с п.20 МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность» в графе «за предыдущий период» должны указываться сопоставимые промежуточные периоды непосредственно предшествующего финансового года (с нарастающим итогом за период с начало года до соответствующей даты).

- Неправильное применение стандартов отчетности в части классификации активов и обязательств на краткосрочные и долгосрочные.
- В отчете о движении денежных средств имеются денежные средства с отрицательным значением. Денежные средства не могут иметь отрицательное значение.
- В составе дебиторской или кредиторской задолженности указаны суммы оказанной или полученной финансовой помощи (займа). Сумма финансовой помощи (займа) должны отнести к финансовым активам или финансовым обязательствам.



ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ (ошибки)

В отчете о финансовом положении (бухгалтерский баланс) сумма активов должна быть равна сумме пассивов.

$$\text{Активы} = \text{Обязательства} + \text{Капитал}$$

Отдельный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2018 г.

	Примечания *	На 31.12.2018 г.	На 31.12.2017 г.
АКТИВЫ			
Долгосрочные активы			
Основные средства	5	70,209	42,478
Инвестиционное имущество	6	173,024	173,026
Нематериальные активы		31,000	16,860
Инвестиции в долиевые инструменты	7	101,299	101,299
Инвестиции в дочерние компании	8	3,606,263	2,775,618
Займы выданные	9	4,591,578	12,013,801
Банковские вклады	13	25	25
Торговая дебиторская задолженность	11	418,373	
Активы по отложенному подоходному налогу	29	399,578	122,608
Итого долгосрочные активы		9,391,349	15,245,715
Текущие активы			
Запасы	10	1,429,492	1,400,397
Торговая дебиторская задолженность	11	3,869,332	3,937,180
Предоплата по подоходному налогу		91,420	72,786
Предоплата по прочим налогам и платежам		4,176	3,535
Прочие текущие активы	12	1,813,700	1,030,873
Займы выданные и вознаграждения	9	20,136,810	12,259,768
Банковские вклады	13	2,633,471	2,706,327
Денежные средства	14	28,965	33,403
Итого текущие активы		30,907,366	21,444,269
Итого активы		39,398,715	36,689,984
СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Собственный капитал			
Уставный капитал	15	3,750,000	3,750,000
Нераспределенная прибыль		17,160,502	16,574,795
Дополнительно оплаченный (изъятый) капитал	15	62,855	693,950
Итого собственный капитал		22,535,358	21,018,745
Долгосрочные обязательства			
Займы полученные	16	9,793,432	9,951,121
Торговая кредиторская задолженность	17	1,812,832	
Итого долгосрочные обязательства		11,606,264	9,951,121
Текущие обязательства			
Займы полученные	16	3,140,986	3,149,773
Торговая кредиторская задолженность	17	1,368,274	1,470,286
Обязательства по прочим налогам и платежам	18	88,941	11,193
Прочие текущие обязательства	19	658,892	1,088,866
Итого текущие обязательства		5,256,093	5,720,118
Итого обязательства		16,862,357	15,671,239
Итого собственный капитал и обязательства		39,398,715	36,689,984

В отчете о движении денежных средств сумма денежных средств и их эквивалентов на начало отчетного периода должны соответствовать сумме денежных средств и их эквивалентов на конец отчетного периода, указанной в отчете о движении денежных средств за предыдущий финансовый год

Отчет о движении денежных средств за 2017 год

	120	(25)	(1 161)
4. Влияние обменных курсов валют к тенге			
5. Увеличение +/- уменьшение денежных средств (строка 030 +/- строка 080 +/- строка 110 +/- строка 120)	130	(171 983)	(104 586)
6. Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного периода	140	172 017	276 603
7. Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода	150	34	172 017

Отчет о движении денежных средств за 2018 год

5. Увеличение +/- уменьшение денежных средств (строка 030 +/- строка 080 +/- строка 110 +/- строка 120)	130	-8	-171 983
6. Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного периода	140	34	172 017
7. Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода	150	26	34



- Уполномоченная компания не указывает в Отчете о финансовом положении (бухгалтерский баланс) **земельный участок, принадлежащий на праве временного возмездного землепользования (аренды)**, предоставленном государством, или на праве собственности.
- В отчете о финансовом положении (бухгалтерский баланс) сумма переоценки земельных участков указана в подразделе 5600 «нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)». **Сумма по переоценке должна накапливаться на счете 5520 «Резерв на переоценку ОС», и будут отражаться в составе собственного капитала до выбытия этого земельного участка.**
- Застройщик в отчете о финансовом положении (бухгалтерский баланс) не указывает данные **по приобретению сто процентов голосующих акций (долей участия в уставном капитале) иного юридического лица**. Сумма, выбившая на приобретение сто процентов голосующих акций (долей участия в уставном капитале) иного юридического лица в отчете о финансовом положении (бухгалтерский баланс) застройщика указывается как долгосрочные финансовые инвестиции.
- В отчете о движении денежных средств указано, что была получена **финансовая помощь (заём)**. В отчете о финансовом положении (бухгалтерский баланс) не отражено получение займа.
- В отчете о финансовом положении (бухгалтерский баланс) неверно указана сумма уставного капитала. **Сумма уставного капитала**, указанная в Отчете о финансовом положении (бухгалтерский баланс), должна быть равной сумме уставного капитала, указанной в Уставе Товарищества.

В отчете об изменениях в капитале сальдо на 1 января отчетного года должно соответствовать сальдо на 31 декабря отчетного года, указанного в отчете об изменениях в капитале за предыдущий финансовый год.

Отчет об изменениях в капитале за 2017 год

	Код строки	Капитал материнской организации					Доля неконтролирующих собственников	Итого капитал
		Уставный (акционерный) капитал	Эмиссионный доход	Выпущенные собственные долевые инструменты	Резервы	Нераспределенная прибыль		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Изменения в доле участия в дочерних организациях, не приводящей к потере контроля	718	-	-	-	-	-	-	-
Сальдо на 31 декабря отчетного года (строка 500 + строка 600 + строка 700)	800	151	-	-	-	235 412	-	235 563

Отчет об изменениях в капитале за 2018 год

Сальдо на 01 января отчетного (2018) года (строка 100 + строка 200 + строка 300 + строка 319)	400	151	0	0	0	235 412	0	235 563
Изменение в учетной политике	401	-	-	-	-	-	-	-
Пересчитанные сальдо (строка 400+/-строка 401)	500	151	0	0	0	235 412	0	235 563

В промежуточном отчете об изменениях в капитале (квартал, полугодие, 9 месяцев) необходимо указывать сальдо на 31 марта, 30 июня, 30 сентября отчетного года (зачастую указывают «сальдо на 31 декабря отчетного года»).

Изменения в доле участия в дочерних организациях, не приводящей к потере контроля	718	-	-	-	-	-	-	-
Полные операции	719	-	-	-	-	-	-	-
Сальдо на 30 сентября отчетного года (строка 500 + строка 600 + строка 700 + строка 719)	800	-	-	-	-	-	(562 565)	(562 565)



ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ (ошибки)

В отчете о финансовом положении (бухгалтерский баланс) данные на начало отчетного периода должны соотносится с данным, указанными в отчете о финансовом положении (бухгалтерском балансе) на конец отчетного периода предыдущего финансового года

В отчете об изменениях в капитале сумма прибыли (убытка) равна сумме прибыли (убытка), указанной в отчете о прибылях и убытках.

БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС
по состоянию на 31 декабря 2017 года

тыс. тенге

АКТИВЫ	Код строки	На конец отчетного периода	На начало отчетного периода
1	2	3	4
I. Краткосрочные активы			
Денежные средства и их эквиваленты	010	34	172 017
Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи	011	-	-
Производные финансовые инструменты	012	-	-
Финансовые активы, учитываемые по справедливой стоимости через прибыли и убытки	013	-	-
Финансовые активы, удерживаемые до погашения	014	-	-
Прочие краткосрочные финансовые активы	015	-	-
Краткосрочная торговая и прочая дебиторская задолженность	016	534 062	3 058 602
Текущий подоходный налог	017	84 672	84 039
Запасы	018	134 536	1 316 746
Прочие краткосрочные активы	019	343 285	338 798
Итого краткосрочных активов (сумма строк с 010 по 019)	100	1 026 599	4 970 201

БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС
отчетный период 2018 г.

Индекс: № 1 - Б (баланс)
Периодичность: годовая
Куда представляется: по месту требования
Срок представления: по требованию

Наименование организации: Товарищество с ограниченной ответственностью "Милли-Астана"
по состоянию на 31 декабря 2018 года

тыс. тенге

АКТИВЫ	Код строки	На конец отчетного периода	На начало отчетного периода
1	2	3	4
I. Краткосрочные активы			
Денежные средства и их эквиваленты	010	26	34
Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи	011	-	-
Производные финансовые инструменты	012	-	-
Финансовые активы, учитываемые по справедливой стоимости через прибыли и убытки	013	-	-
Финансовые активы, удерживаемые до погашения	014	-	-
Прочие краткосрочные финансовые активы	015	-	-
Краткосрочная торговая и прочая дебиторская задолженность	016	724 713	534 062
Текущий подоходный налог	017	104 568	84 672
Запасы	018	466 626	1 316 746
Прочие краткосрочные активы	019	347 828	343 285
Итого краткосрочных активов (сумма строк с 010 по 019)	100	1 643 761	4 970 201

Отчет об изменениях в капитале за 2017 год

Хеджирование чистых инвестиций в зарубежные операции	417	-	-
Прочие компоненты прочей совокупной прибыли	418	-	-
Корректировка при реклассификации в составе прибыли (убытка)	419	-	-
Налоговый эффект компонентов прочей совокупной прибыли	420	-	-
Общая совокупная прибыль (строка 300 + строка 400)	500	685 877	60 420

Отчет об изменениях в капитале за 2018 год

Общая совокупная прибыль, всего (строка 610 + строка 620)	600	0	0	0	0	685 877	0	685 877
Прибыль (убыток) за год	610	0	0	0	0	685 877	0	685 877
Прочая совокупная прибыль, всего (сумма строк с 621 по 629)	620	0	0	0	0	0	0	0



ИНФОРМАЦИЯ О РАСШИФРОВКАХ ФИНАНСОВЫХ ОТЧЕТНОСТЕЙ КОМПАНИЙ

Наименование Товарищество с ограниченной ответственностью [название]
 Вид деятельности Строительство жилых зданий
 Среднегодовая численность работников 5
 Юридический адрес, Бизнес идентификационный номер, Индивидуальный идентификационный номер [адрес и номера]

Отчет о финансовом положении (бухгалтерский баланс)

Показатели	Код строки	На конец отчетного периода	На начало отчетного периода
I. Краткосрочные активы	01	1 180	1 140
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	21 302	12 330
Текущие налоговые активы	06	21 302	-
Долгосрочные активы, предназначенные для продажи	07	-	-
Прочие краткосрочные активы	08	-	9 183
II. Долгосрочные активы	09	533 392	-
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	-	-
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	-	-
БАЛАНС (строка 01 + строка 09)	21	639 406	61 147
Обязательства	22	533 030	19 472
Краткосрочные обязательства	23	155 505	19 472
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
IV. Долгосрочные обязательства	30	377 525	-
Долгосрочные финансовые обязательства	31	-	-
Долгосрочная кредиторская задолженность	32	5 800	-
Долгосрочные оценочные обязательства	33	-	-
Отложенные налоговые обязательства	34	-	-
Прочие долгосрочные обязательства	35	371 725	-
V. Капитал	36	106 376	41 675
Уставный капитал	37	130	130
Неоплаченный капитал	38	-	-
Выпущенные собственные долевые инструменты	39	-	-
Эмиссионный доход	40	-	-
Резервы	41	-	-
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	42	106 246	41 545
БАЛАНС (строка 22 + строка 36)	43	639 406	61 147

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 принятию 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]	19 608	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, детальные комментарии по предмету образования (Например, дебиторская/кредиторская задолженность – срок образования, планируемый срок погашения, по какому договору возникла, в рамках какого «проекта»);

по ОПиУ – разбивка доходов по направлениям деятельности/проектам/контрагентов, расходов по однородным группам;

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.



ДОКУМЕНТЫ О НАЧАЛЕ СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ РАБОТ

Дата начала строительства

Нормативная продолжительность

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



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

Нур-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

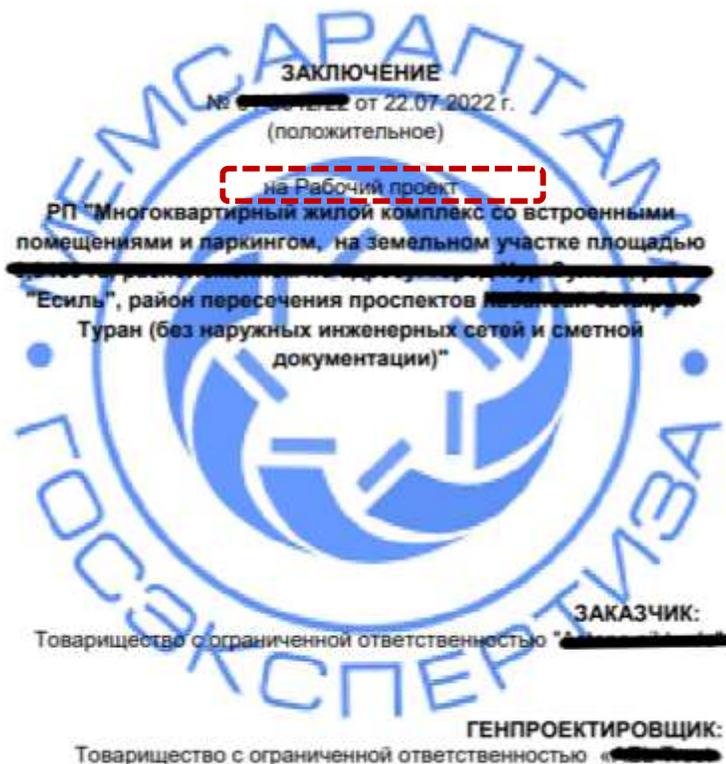
Таблица №7.1
Основные экономические показатели по рабочему проекту

№ 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 приложить согласие на выгрузку ПСД и заключения с EPSD РГП

«Госэкспертиза»

**Шаблоны согласий имеются на сайте knc.kz – застройщикам – Гарантирование жилищного строительства – Требования для получения гарантии*



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

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
Раздел I. Проектирование						
1	ГН СПР (расчет)	Проектные работы			13661,325	13661,325
2	Правила КВЭП	Средства на комплексную вневедомственную экспертизу проекта			1410,598	1410,598
Итого по разделу I					15071,923	15071,923
Раздел II. Сметная стоимость подрядных работ						
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
Раздел III. Инженерные услуги						

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
Итого по разделу III					109809,445	109809,445
Итого по сводному сметному расчету			3578092,122	123384,585	124881,368	3826358,075
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
ИТОГО:		1 704 474 590,23

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 взноса = (стоимость проекта – стоимость незавершенного строительства) * 1%
Пример: (6 548 335 300 – 1 704 474 590,23) * 1% = 48 438 607 тенге (сумма гарантийного взноса)



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
[Redacted]
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
учаске, [Redacted] МТК
Адрес земельного участка, регистрационный код адреса*
город Астана, район "Есиль", проспект Кабанбай 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
20110202000000000000
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
учаске, [Redacted] МТК
Адрес земельного участка, регистрационный код адреса*
город Астана, район "Есиль", проспект Кабанбай батыр, участок
63, РКА [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



ИНФОРМАЦИЯ ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ ОБСЛЕДОВАНИЮ

ТОО [Redacted] СП РК 1.04-101-2012 г.



ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

по результатам обследования незавершенного строительного объекта:

[Redacted text]



Заказчик: [Redacted]

Исполнитель: ТОО [Redacted]

Цель обследования: оценка технического состояния строительных конструкций обследуемого жилого комплекса



СВИДЕТЕЛЬСТВО ОБ АККРЕДИТАЦИИ

Настоящее свидетельство об аккредитации выдано Товариществу 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 [Redacted] СП РК 1.04-101-2012 г.

ОБЩИЕ ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ

Анализ результатов на момент технического обследования по выполненным строительными работами объекта "Многоквартирный жилой комплекс: со встроенными помещениями и паркингом, на земельном участке площадью [Redacted], расположенном по адресу: город Нур-Султан, район "Есиль", район пересечения проспектов [Redacted] (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 силовое несущее способности и эксплуатационной пригодности.

Для обеспечения безопасной эксплуатации Объекта строительства, строительные-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 соответствии 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								
	Итого за строительно-монтажные работы								
1	ПИР								
2	Экспертиза								
3	Технический надзор								
4	Авторский надзор								
	Итого прочие								
	ИТОГО								
	иные**								
	ИТОГО с иными								

Согласно отчету НОК

Наименование работ согласно ПСД

Суммы не должны превышать смету

Должно равняться с сводным расчетом и заключением экспертизы

Указывать периодичность в месяцах до срока ввода в эксплуатацию

Дата ввода в эксплуатацию

Отразить срок выполнения работ и суммы в разбивке по месяцам

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

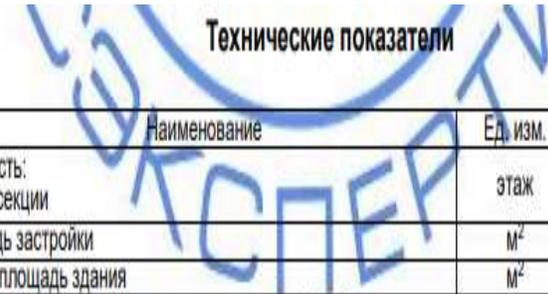


ИНФОРМАЦИЯ ПО ПЛАНУ ПРОДАЖ

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	61,53	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	61,53	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	61,53	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	61,53	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	61,53	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	61,53	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	61,53	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	2	63,59	360 000
Квартиры					20 364,40
к-во квартир					394,00



Технические показатели

Таблица 2

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

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



Формат фото для размещения на сайте homeportal.kz должен быть в формате **JPEG** с разрешением 1280 x 720, не более 5 мб