



**Отчет инжиниринговой компании в сфере долевого участия в жилищном  
строительстве о результатах мониторинга за ходом строительства жилого  
дома (жилого здания)**

ЖК "Landmark-3" пятно-2

Код: №10 к №ДПГ-20- 01-001/037

Отчетный период: 202412

Индекс: 1-ОИК

Отчетный период мониторинга: с 01.12.2024 года по 31.12.2024 года

Периодичность: ежемесячно

Круг лиц представляющих: ТОО "Developer Group", БИН 140440019409

Куда предоставляется: АО «Казахстанская Жилищная Компания», ТОО «Dostyk Land».

Сроки предоставления: ежемесячно к 15-му числу месяца, следующего за отчетным месяцем

Порядковый номер отчета: №10 к №ДПГ-20- 01-001/037/202412

Информация по проекту: ЖК "Landmark-3" пятно-2

Общие сроки реализации проекта:

Начало строительно-монтажных работ: 2024-08-30 года

Ввод объекта в эксплуатацию: 2025-07-03 года

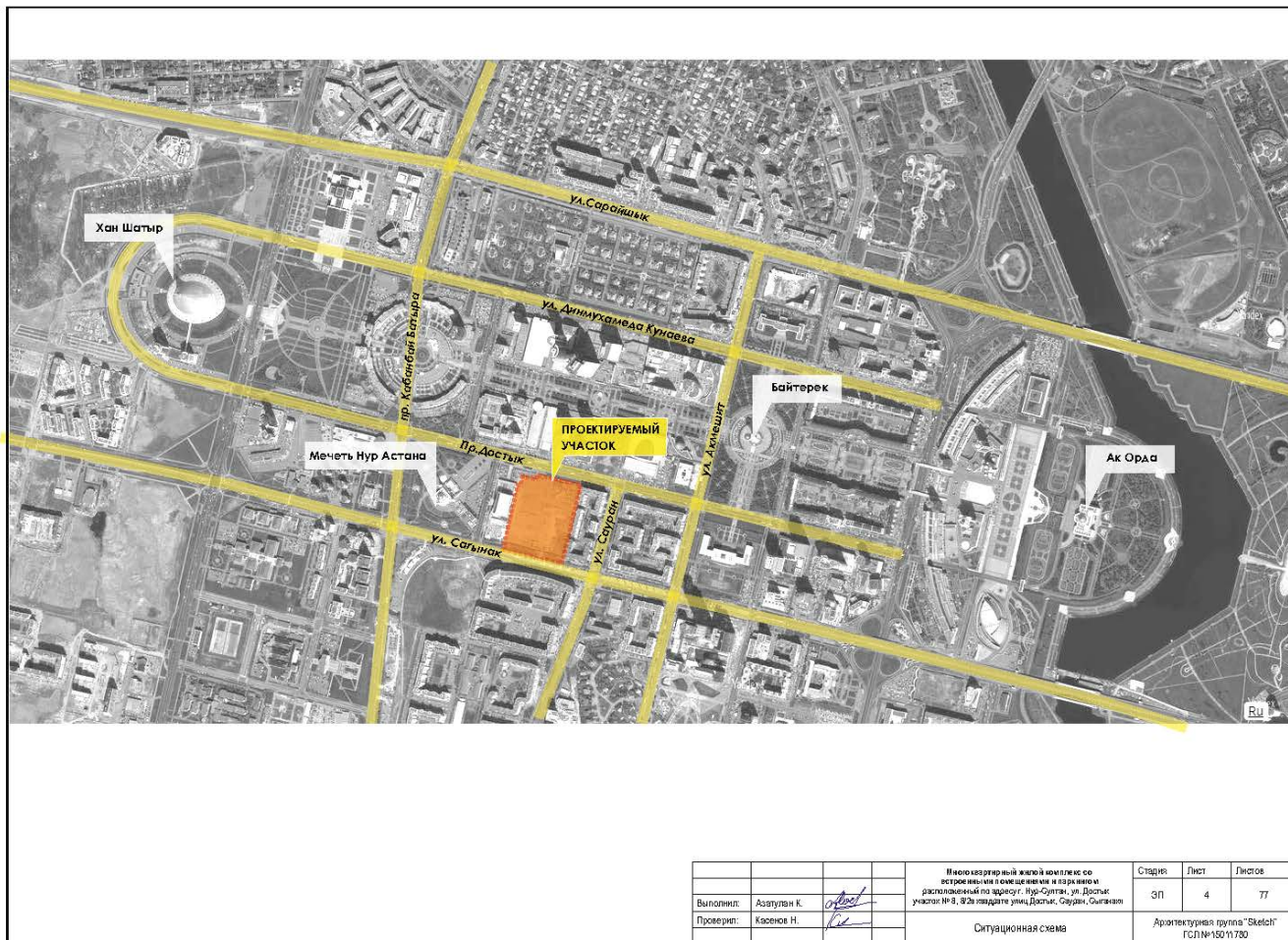
Нормативный срок строительства: 14 месяцев

Заключение экспертизы рабочего проекта: 01-0192/22 от 2022-05-05 года

## 1. Участники проекта

#	Участники процесса	Наименование организаций	Основания деятельности организации	Взаимоотношения участников по Договору (номер, дата)	ФИО	Должность	Контактные данные (телефон электронная почта)
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Заказчик	190240034484 - ТОО «Dostyk Land».	Устав	№ДПГ20-01-001/037, ДС №10, от 01.10.2024 года	Карабаева А.Е.	директор	+77172258497, a.karabaeva@basis.kz
2	Подрядчик	110740018268 - ТОО «Заңғар ЭлектроСтрой»	Лицензия:001796 от 29.06.2017г.	№ ДГП-ФБ-3/931 доп.3, от 13.10.2022 года	Нигуляев И В	Директор	+77172258497, null
3	Авторский надзор	100340017283 - ТОО"МТС ИНЖИНИРИНГ"	Лицензия №15014623 от 06.08.2015г.	№ОКУ-ФВ/192 прил2, от 24.03.2022 года	Болатбеков Багдат Ануарбекович	Эксперт	+77017484809, m.n.mtsengineering@mail.ru
4	Инжиниринговая компания	140440019409 - ТОО "Developer Group"	Устав	ДИУ-24-01-005/025, от 18.09.2024 года	Сапаргалиев Б.А.	директор	+77172407474, developer_group@mail.ru
5	Генеральный проектировщик	100340017283 - ТОО"МТС ИНЖИНИРИНГ"	Лицензия №15014623 от 06.08.2015г.	№01-2180., от 31.12.2021 года	Малибеков Д. Ж.	ГИП	+77017484809, m.n.mtsengineering@mail.ru

## 2. Месторасположение объекта (ситуационная схема)



Участок строительства жилого комплекса со встроенными помещениями и паркингом, встроенной начальной школой и центром детского развития, расположен по адресу город Нур-Султан ул. Достык участок № 8; 8/2 в квадрате улиц Достык, Сауран, Сыганак.

### 3. Краткое описание проекта (состав проекта)

Пятно 2 – жилое здание со встроенными офисными помещениями, односекционное, с подвальным этажом.

Пятно 2 - восемнадцатизэтажное квадратной формы в плане, размерами в осях 27,25x25,05 м.

Высота подвального этажа составляет 3,7 м, высота первого этажа составляет 4,9 м, высота второго-восемнадцатого этажей составляет 3,3 м.

В подвальном этаже расположены: технические помещения для прокладки инженерных сетей, венткамеры, электрощитовые, насосная, лифтовой холл, тамбур-шлюзы. В подвальном этаже предусмотрены выходы наружу по обособленным лестничным клеткам. На первом этаже расположены: встроенные офисные помещения с зоной санузлов и помещения уборочного инвентаря, входные группы жилой части, комната связи, ПУИ, выходы из Н1, обособленные выходы из подвала. Из встроенных помещений предусмотрены самостоятельные выходы.

Со второго по восемнадцатый этаж расположены квартиры.

Конструктивная схема – железобетонный каркас.

Фундаменты – свайные. Сваи – забивные сборные железобетонные

Ростверк – монолитная железобетонная плита высотой 1500 мм по - свайному полю.

Стены подвала - монолитные железобетонные из бетона класса С20/25 с толщиной 250 мм.

Диафрагма жесткости - железобетонные монолитные толщиной 300 мм из бетона класса С25/30.

Лестницы – сборные железобетонные типа ЛМ33-12, монолитные железобетонные толщиной 200 мм из бетона С20/25

Плиты перекрытия и покрытия - монолитные железобетонные толщиной 200 мм выполнены из бетона класса С20/25. Армирование плиты перекрытия и покрытия по нижней и верхней грани плиты выполнено сеткой с продольной арматурой Ø12А400 с шагом 200 мм в двух направлениях

Стеновые заполнения - кладка из газоблоков по марки D600, F35 по ГОСТ 31360-2007 с конструктивным армированием. Перегородки - кладка из газоблоков D600, F20 по ГОСТ 31360-2007 и листов ГКЛВ, в санузлах перегородки обработаны гидрофобизирующими составами. Перемычки – металлические индивидуальные из уголков по ГОСТ 8509-93, стержней по ГОСТ 34028-2016 и стальных полос по ГОСТ 103-2006

Крыша – бесчердачная, вентилируемая, плоская. Водосток – внутренний. Кровля – рулонная.

Витражи – алюминиевые с двухкамерным стеклопакетом, энергосберегающие, стекло безопасное.

Окна – из поливинилхлоридных профилей с двухкамерным и однокамерным стеклопакетом, энергосберегающие, стекло безопасное, с защитой от выпадения.

Двери – металлические, из поливинилхлоридных профилей (балконные).

Наружная отделка:

цоколь – гранит;

стены – фасадные керамические панели CREATON, клинкерная плитка под красный кирпич.

Внутренняя отделка квартир и встроенных помещений: улучшенная черновая.

Внутренняя отделка помещений общего пользования:

потолок – вододисперсионная окраска;

стены – текстурная шпаклевка, вододисперсионная окраска;

полы – бетонные, керамогранитная плитка.

#### 4. Основные технико-экономические показатели проекта по рабочему проекту

Наименование показателя	Единица измерения	Показатель
1	2	3
Количество жилых домов	шт.	1
Этажность зданий	этаж	18
Класс комфортности жилого здания	-	4
Уровень ответственности здания	-	2
Степень огнестойкости здания	-	1
Высота жилых этажей	метр	3,7 4,9 3,3
Площадь застройки здания	квадратный метр	711,7
Общая площадь здания	квадратный метр	10 791,17
Общая площадь квартир	квадратный метр	8 276,55
Площадь встроенно-пристроенных помещений	квадратный метр	460,19
Строительный объем здания	кубический метр	46 865,40
Количество квартир	шт.	102
в том числе: однокомнатные	шт.	17
в том числе: двухкомнатные	шт.	51
в том числе: трехкомнатные	шт.	34
в том числе: четырехкомнатные	шт.	
в том числе: пятикомнатные	шт.	
Количество машино-мест	шт.	
Общая сметная стоимость строительства	миллион тенге	2 589,603
в том числе: СМР	миллион тенге	2 085,116
в том числе: оборудование	миллион тенге	59,820
в том числе: прочие	миллион тенге	444,667
Продолжительность строительства	месяц	14



## 5. Анализ исходно–разрешительной документации

задание на проектирование, утвержденное заказчиком от 1 ноября 2021 года;  
дополнение к заданию на проектирование, утвержденное заказчиком от 4 апреля 2022 года;  
акт на право частной собственности на земельный участок (делимый) площадью 2,9203 га кадастровый номер 21-320-072-1255 в городе Нур-Султан, район «Есиль», ул. Достық, участок 8 от 23 ноября 2017 года № 02-01-10-03/1307;  
акт на право частной собственности на земельный участок (делимый) площадью 2,1404 га кадастровый номер 21-320-072-957 в городе Нур-Султан, район «Есиль», ул. До-стық, участок 8/2 от 19 февраля 2014 года № 3643;  
договор купли-продажи земельного участка кадастровый номер 21-320-072-1255 и земельного участка кадастровый номер 21-320-072-957 от 06 декабря 2017 года заключен между АО «ForteBank» и ТОО «Astana Residences»;  
архитектурно-планировочное задание на проектирование, утвержденное главным архитектором города Астаны от 6 февраля 2020 года № KZ75VUA00178858;  
эскизный проект, согласованный ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Нур-Султан» от 24 апреля 2020 года № KZ82VUA00211906;  
письмо ТОО «Astana Residences» от 1 февраля 2022 года № 21 о согласовании рабочего проекта.

Технические условия:

ГКП «Астана Су Арнасы» от 25 августа 2020 года № 3-6/1323 на водоснабжение и канализацию;

АО «Астана-РЭК» от 19 мая 2020 года № 5-Е-38-807, от 15 сентября 2020 года № 5-Е-38-1730, от 8 октября 2020 года № 5-Е-38-1926, от 16 июня 2021 года № 5-Е-38-1084 на электроснабжение;

ГУ «Управление топливно-энергетического комплекса и коммунального хозяйства города Астаны» от 20 июля 2018 года № Л-123-3Т на проектирование и строительство се-тей ливневой канализации со сроком действия на период проектирования и строительства;

АО «Астана-Теплотранзит» от 06 июня 2018 года № 6050-11 на теплоснабжение с продлением до 31 декабря 2026 года, письмо от 23 января 2020 года № 348-11;

Филиал ТОО «BTcom infocommunications» в городе Астана от 26 июня 2018 года № 2706 на телефонизацию с продлением до 31 декабря 2022 года, письмо от 14 декабря 2020 года № 0491-20.

## 6. Анализ исполнительной и приемо-сдаточной документации

Техническому надзору – Руководителю проекта (нарочно) предоставлено:

- Журнал входного контроля материалов и изделия -экз;
- Журнал производства работ -экз;
- Журнал бетонных работ-экз;
- Журнал регистрации инструктажа на рабочем месте – экз;
- Журнал сварочных работ - экз;
- Сертификат качества на бетон.
- уведомлению о начале производства строительно-монтажных работ № KZ01REA00212699 от 04.03.2021г.;
- талон об уведомлении о начале производства KZ58REA00295384 от 13.09.22г
- Журнал технического надзора;
- Журнал авторского надзора;
- Журнал ОТ и ТБ;
- Журнал производства работ;
- Журнал входного контроля материалов;
- Журнал бетонных работ;
- Журнал регистрации инструктажа;
- Журнал сварочных работ;
- Сертификат качества на бетон.

## 7. Анализ проектной документации

- Договор на проектные работы от №ДП-ФБ/135 от 04.06.2018 г
- договор на проведение экспертизы от от 15 февраля 2022 года № 01-0237.
- положительное экспертное заключение № 01-0192/22 от 05.05.2022 г.
- Рабочая проектно-сметная документация на электронном носителе, 1 экз.;

## 8. О ходе выполнения строительного-монтажных работ

Устройство стен и перегородок, окон и дверей, монтаж систем отопления и вентиляции, водопровода и канализации, слаботочных систем.

Таблица 3

	Разделы проекта	План, %	Факт, %	Отклонение (+/-), %	План с нарастающим, %	Факт с нарастающим, %	Отклонение по нарастающему (+/-), %
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Конструкции железобетонные	7.85	0.00	-7.85	34.31	42.16	7.85
2	Архитектурно-строительные решения (АР)	1.49	4.92	3.43	2.98	11.14	8.16
3	Отопление вентиляция	0.00	2.48	2.48	0.00	3.46	3.46
4	Водопровод канализация	0.00	1.06	1.06	0.00	1.39	1.39
5	Электрооборудование, слабые токи	0.00	1.90	1.90	0.00	2.50	2.50
6	Лифты	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	Паркинг	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	Благоустройство	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	<b>Всего (только СМР)</b>	<b>9.33</b>	<b>10.37</b>	<b>1.03</b>	<b>37.29</b>	<b>60.64</b>	<b>23.36</b>
10	Прочее	0.21	0.21	-0.00	0.91	1.29	0.38
11	<b>Всего (СМР + Прочее)</b>	<b>8.87</b>	<b>9.82</b>	<b>0.95</b>	<b>35.50</b>	<b>57.55</b>	<b>22.04</b>

Таблица 4

Разделы проекта	Отставание (-)/опережение (+) по видам работ*	Отставание (-)/опережение (+) по видам работ, с нарастающим*	Причины отставания/опережения по видам работ
1	2	3	4
Конструкции железобетонные	-26	19	
Архитектурно-строительные решения (АР)	11	20	
Отопление вентиляция	8	9	
Водопровод канализация	4	4	
Электрооборудование, слабые токи	6	6	
Лифты	0	0	
Паркинг	0	0	
Благоустройство	0	0	
Прочее	0	0	
<b>Итого</b>	<b>3</b>	<b>58</b>	

## 9. Мероприятия по контролю качества

1) Указание оценки качества работ подрядчиков в отчетный период

Замечаний не устраненных на момент мониторинга нет.

2) Статистика (количество) замечаний

Таблица 5

№	Замечания	Итого выявлено за период строительства	Итого устранено за период строительства	За отчетный период - выявлено	За отчетный период - устранено	Итого не устранено на текущую дату
1	2	3	4	5	6	7
100	Не найдено	-1	-1	-1	-1	0
200	Не найдено	-1	-1	-1	-1	0
3	По качеству строительно-монтажных работ, в том числе:	-7	-7	-7	-7	0
310	Не найдено	-1	-1	-1	-1	0
320	Не найдено	-1	-1	-1	-1	0
330	Не найдено	-1	-1	-1	-1	0
340	Не найдено	-1	-1	-1	-1	0
350	Не найдено	-1	-1	-1	-1	0
360	Не найдено	-1	-1	-1	-1	0
370	Не найдено	-1	-1	-1	-1	0
	<b>Всего</b>	<b>-9</b>	<b>-9</b>	<b>-9</b>	<b>-9</b>	<b>0</b>

3) Перечень предписаний, не устраненных на дату мониторингового отчета

Замечаний не устраненных на момент мониторинга нет.

4) Вывод о качестве выполняемых работ за отчетный период и рекомендации по устранению и профилактике недопущения нарушений впоследствии, риски неисполнения рекомендаций

Производя технический надзор, инжиниринговая компания за отчетный период не выявила нарушений по строительно-монтажным работам, в дальнейшем строго соблюдать Строительные Нормы и Правила в архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, проектно-сметную документацию прошедшую госэкспертизу.

## 10. Основные проблемы, возникающие в ходе реализации проекта

Проблем, влияющих на качество работ и сроки выполнения нет.



## 11. Сведения об изменениях на Объекте

Изменений нет.

## 12. Анализ финансовой части

Таблица 6

№	Наименование статей расходов	Планируемый бюджет	Оплаты до получения гарантии	Освоение до получения гарантии	Оплаты за отчетный период	Оплаты с нарастающим итогом с момента получения гарантии	Освоение за отчетный период	Освоение с нарастающим итогом с момента получения гарантии	Всего оплаты	Всего освоение
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Разработка ПСД	85 326 951.36			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	Экспертиза	3 165 629.60			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	СМР и оборудование	2 402 329 252.92	110 987 524.00	110 987 524.00	96 558 592.60	370 284 847.00	249 059 863.79	1 345 903 611.26	481 272 371.00	1 456 891 135.26
3.1	в том числе аванс, предусмотренный статьей 36 Закона РК от 7 апреля 2016 года 'О долевом участии в жилищном строительстве'	240 232 925.29			0.00	64 970 738.00	7 062 064.53	38 162 946.09	64 970 738.00	38 162 946.09
4	Авторский надзор	25 345 137.44	1 402 592.00	1 402 592.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1 402 592.00	1 402 592.00
5	Технический надзор	73 436 427.68	3 267 257.00	3 267 257.00	16 997 735.00	16 997 735.00	5 309 148.06	28 690 297.32	20 264 992.00	31 957 554.32
	Всего СМР	2 589 603 399.00	115 657 373.00	115 657 373.00	113 556 327.60	387 282 582.00	254 369 011.85	1 374 593 908.58	502 939 955.00	1 490 251 281.58
6	Иное	258 960 339.90			3 324 789.85	3 992 856.46	3 324 789.85	3 992 856.46	3 992 856.46	3 992 856.46
	Всего СМР и Иное	2 848 563 738.90	115 657 373.00	115 657 373.00	116 881 117.45	391 275 438.46	257 693 801.70	1 378 586 765.04	506 932 811.46	1 494 244 138.04

Таблица 7

№	Наименование источника финансирования	Поступления в отчетном периоде	Поступления с нарастающим итогом с момента получения гарантии
1	2	3	4
1	Заемные средства	119 110 800.00	397 320 296.04
1.1	Банк	0.00	0.00
1.2	Застройщик	119 110 800.00	397 320 296.04
1.3	Прочее 3% ИК	0.00	0.00
2.1	Бронь ДДУ	0.00	0.00
2.2	Поступление по другой очереди ДДУ	0.00	0.00
2.2	ДДУ	0.00	0.00
	ВСЕГО	119 110 800.00	397 320 296.04

<b>№</b>	<b>Данные по ДДУ</b>	<b>Количество</b>	<b>Площадь, м2</b>	<b>Стоимость ДДУ, тенге</b>	<b>Оплачено, тенге</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>
1	Квартиры	0	0.00	0.00	0.00
2	Коммерческие помещения	0	0.00	0.00	0.00
3	Паркинг	0	0.00	0.00	0.00
4	Кладовое помещение	0	0.00	0.00	0.00
	<b>Всего</b>	<b>0</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>

Таблица 8

№	Наименование договоров	Стоимость по договору	Стоимость по проектно-сметной документации	Разница
1	2	3	4	5
1	Договор генерального подряда	908 667 717.60	908 667 717.60	0.00
	Договора поставки материалов, договора аренды техники *	1 493 661 535.32	1 493 661 535.32	0.00
2	Договор оказание услуг авторского надзора	6 395 321.00	25 345 137.44	18 949 816.44
	в т.ч. ДАУ	4 992 729.00	23 942 545.44	18 949 816.44
	НОК	1 402 592.00	1 402 592.00	0.00
3	Договор оказание услуг технического надзора	52 111 226.89	73 436 427.68	21 325 200.79
	в т.ч. ДИУ	48 843 969.89	70 169 170.68	21 325 200.79
	НОК	3 267 257.00	3 267 257.00	0.00

Таблица 9. Анализ плана финансирования

№	Общая сумма по плану финансирования	План на отчетный месяц	Факт на отчетный месяц	Отклонение	Итого План финансирования с нарастающим	Итого Факт финансирования с нарастающим	Отклонение
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2 589 603 399.00	206 144 824.14	113 556 327.60	-92 588 496.54	1 077 332 085.07	502 939 955.00	-574 392 130.07

### 13. Заключение

По стоимости строительно-монтажных работ - работы ведутся в пределах стоимости проектно-сметной документации, утвержденной заключением государственной экспертизы. Все договоры на оказание услуг, закуп материалов заключены в пределах стоимости проектно-сметной документации.

По объемам строительно-монтажных работ – все объемы, подтвержденные экспертами технического надзора, соответствуют рабочему проекту и проектно-сметной документации, утвержденной заключением государственной экспертизы.

По качеству выполняемых работ – в отчетный период дефекты не выявлены.

По срокам производства работ: отставания от графика производства работ нет.

Рекомендации от инжиниринговой компании: производить работы согласно графику производства работ и обеспечить своевременное снабжение материалами и оформление всех необходимых документов для сдачи выполненных объемов работ.

За отчетный период инжиниринговой компанией не было выявлено фактов нецелевого использования денежных средств. Изменения в проектно-сметную документацию в отчетном периоде не вносились

## Подписанты

#	Участники процесса	ИИН - ФИО	Организация	Статус	Дата подписи
1	2	3	4	5	6
1	INITIATOR	721109400597 - САВЧУК ЕЛЕНА		NEW	
2	TECHNICAL_SUPERVISION	681214350489 - БАЙКЕНОВ МУХИТ КАБЫЛОВИЧ		NEW	
3	TECHNICAL_SUPERVISION	600129300601 - НЕГМЕТУЛИН ЖУМАГУЛ КАИРБЕКОВИЧ		NEW	
4	TECHNICAL_SUPERVISION	840318350496 - БАЙТУЯКОВ НАУРЗБЕК ТУЛКИБАЕВИЧ		NEW	
5	HEAD	931018351079 - САПАРГАЛИЕВ БАХТИЯР АСКАРОВИЧ		NEW	



















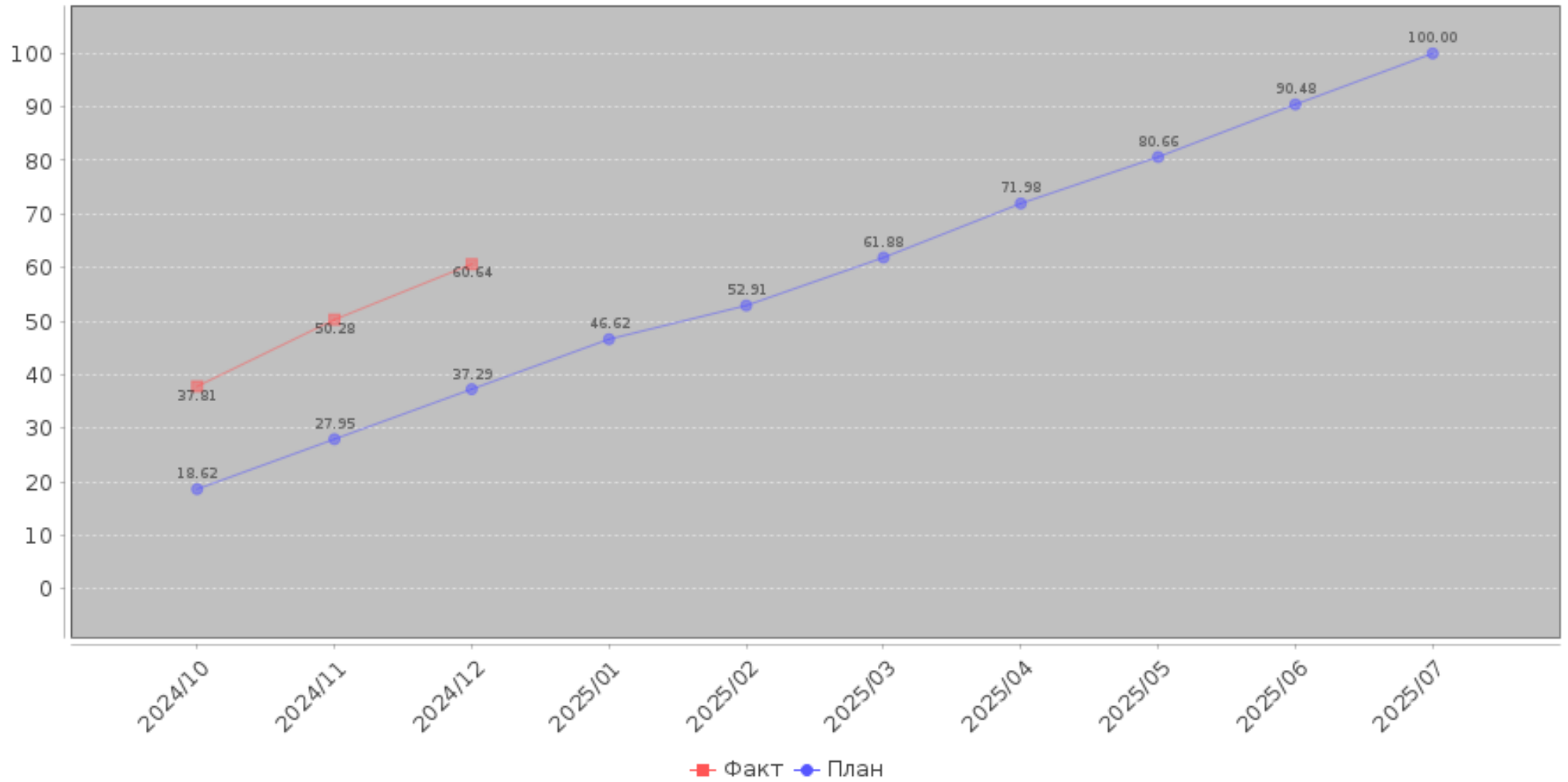




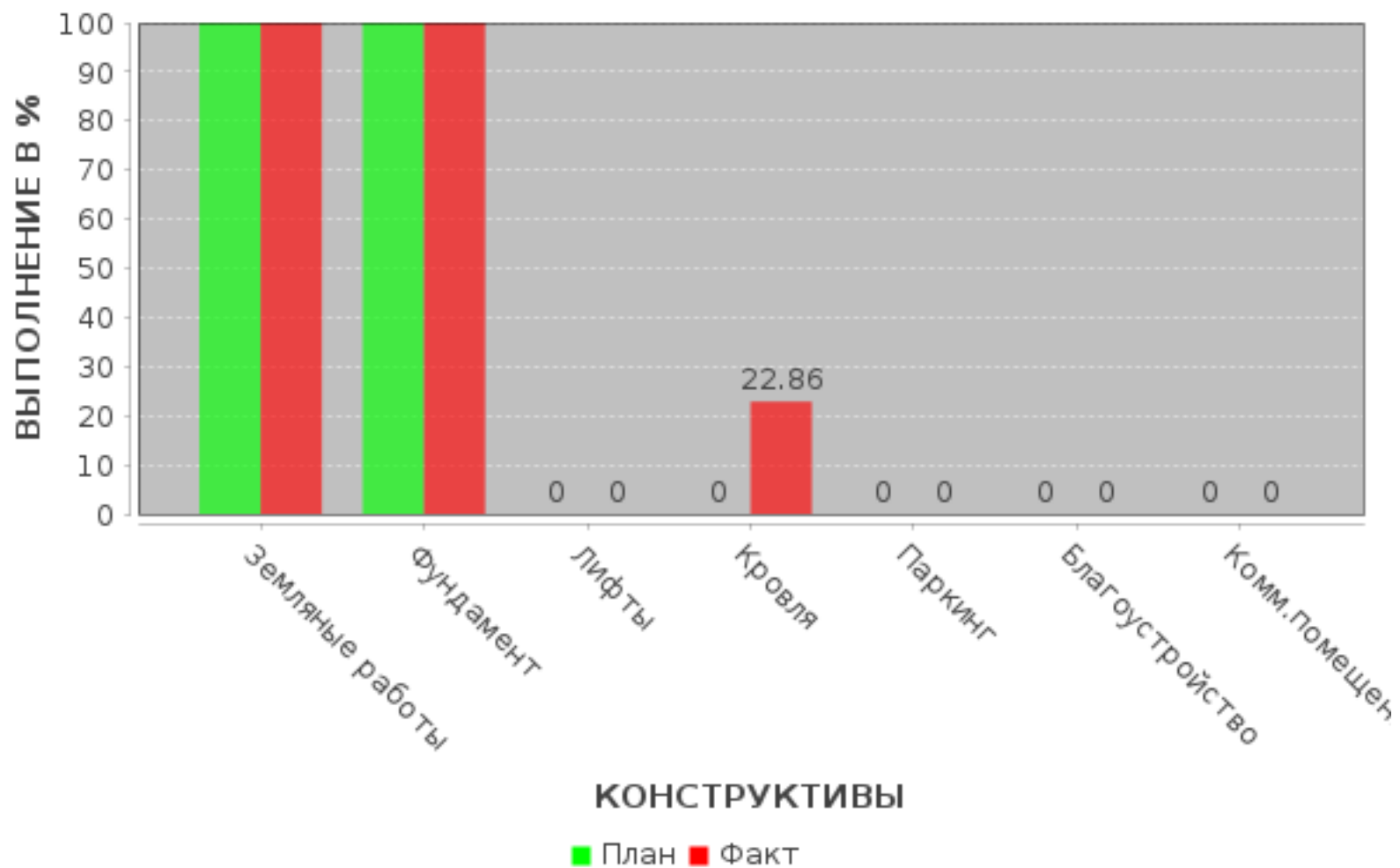




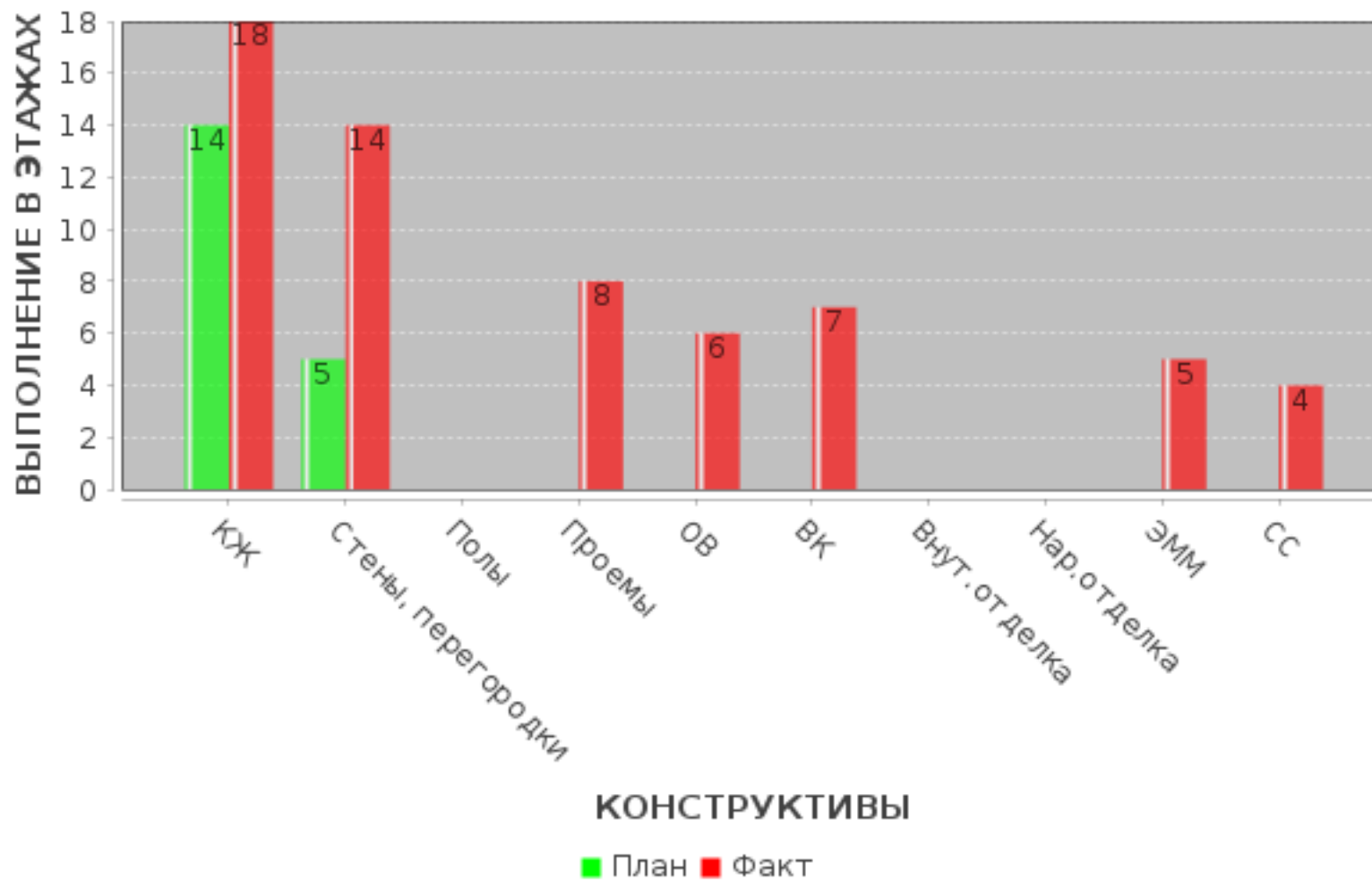
ГРАФИЧЕСКОЕ И ПРОЦЕНТНОЕ ИЗОБРАЖЕНИЯ ГРАФИКА ПРОИЗВОДСТВА РАБОТ



## ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



# ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



Фотофиксация за отчетный период



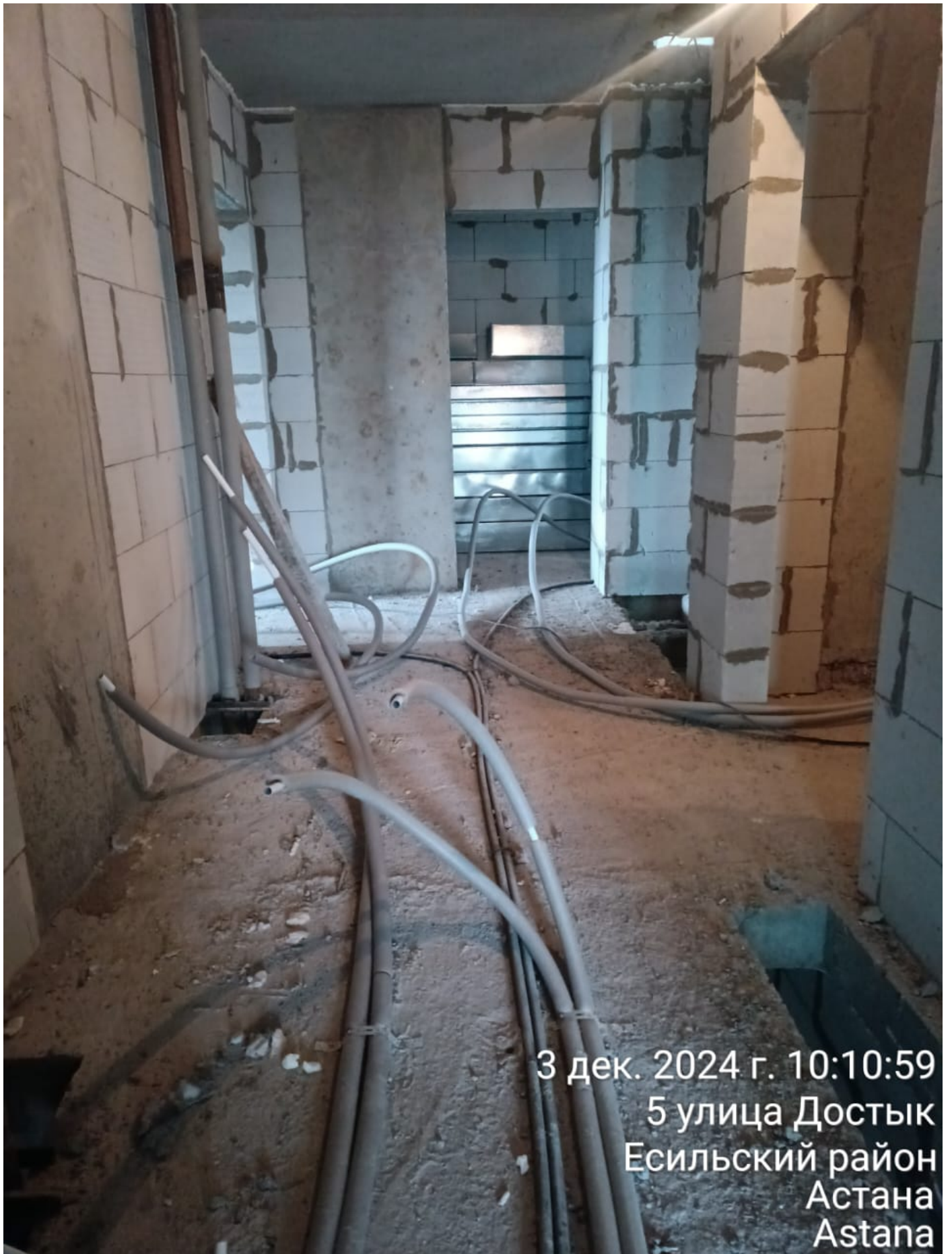
5 дек. 2024 г. 10:47:51  
5 улица Достык  
Есильский район  
Астана  
Astana





5 дек. 2024 г. 10:47:54

5 улица Достык  
Есильский район  
Астана  
Astana



3 дек. 2024 г. 10:10:59  
5 улица Достык  
Есильский район  
Астана  
Astana



3 дек. 2024 г. 10:06:02  
д. 8 улица Сыганак  
Есильский район  
Астана  
Astana

## Лист согласования

#	Дата	ФИО	Комментарий
1	14.01.2025 06:17	САВЧУК ЕЛЕНА null	Отправка отчета
2	14.01.2025 06:20	САВЧУК ЕЛЕНА null	Отправка отчета
3	14.01.2025 06:30	САВЧУК ЕЛЕНА null	Отчет подписан
4	14.01.2025 06:42	БАЙТУЯКОВ НАУРЗБЕК null	Отчет подписан
5	14.01.2025 06:44	НЕГМЕТУЛИН ЖУМАГУЛ null	Отчет подписан
6	14.01.2025 06:45	НЕГМЕТУЛИН ЖУМАГУЛ null	Отчет подписан
7	14.01.2025 06:46	БАЙТУЯКОВ НАУРЗБЕК null	Отчет подписан
8	14.01.2025 06:48	САПАРГАЛИЕВ БАХТИЯР null	Отчет подписан
9	14.01.2025 06:48	САПАРГАЛИЕВ БАХТИЯР null	Отчет подписан
10	14.01.2025 06:53	БАЙКЕНОВ МУХИТ null	Отчет подписан
11	14.01.2025 06:54	БАЙКЕНОВ МУХИТ null	Отчет подписан
12	14.01.2025 07:54	САТАЕВ БЕКМАГАМБЕТ null	Отчет согласован
13	16.01.2025 09:41	САТАЕВ БЕКМАГАМБЕТ null	Отчет согласован
14	17.01.2025 05:28	ЯРКОВА ВАЛЕНТИНА null	Отчет согласован
15	17.01.2025 05:28	ЯРКОВА ВАЛЕНТИНА null	Отчет согласован