



**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: 202503

Индекс: 1-ОИК

Отчетный период мониторинга: с 01.03.2025 года по 31.03.2025 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- 01-001/037/202503

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

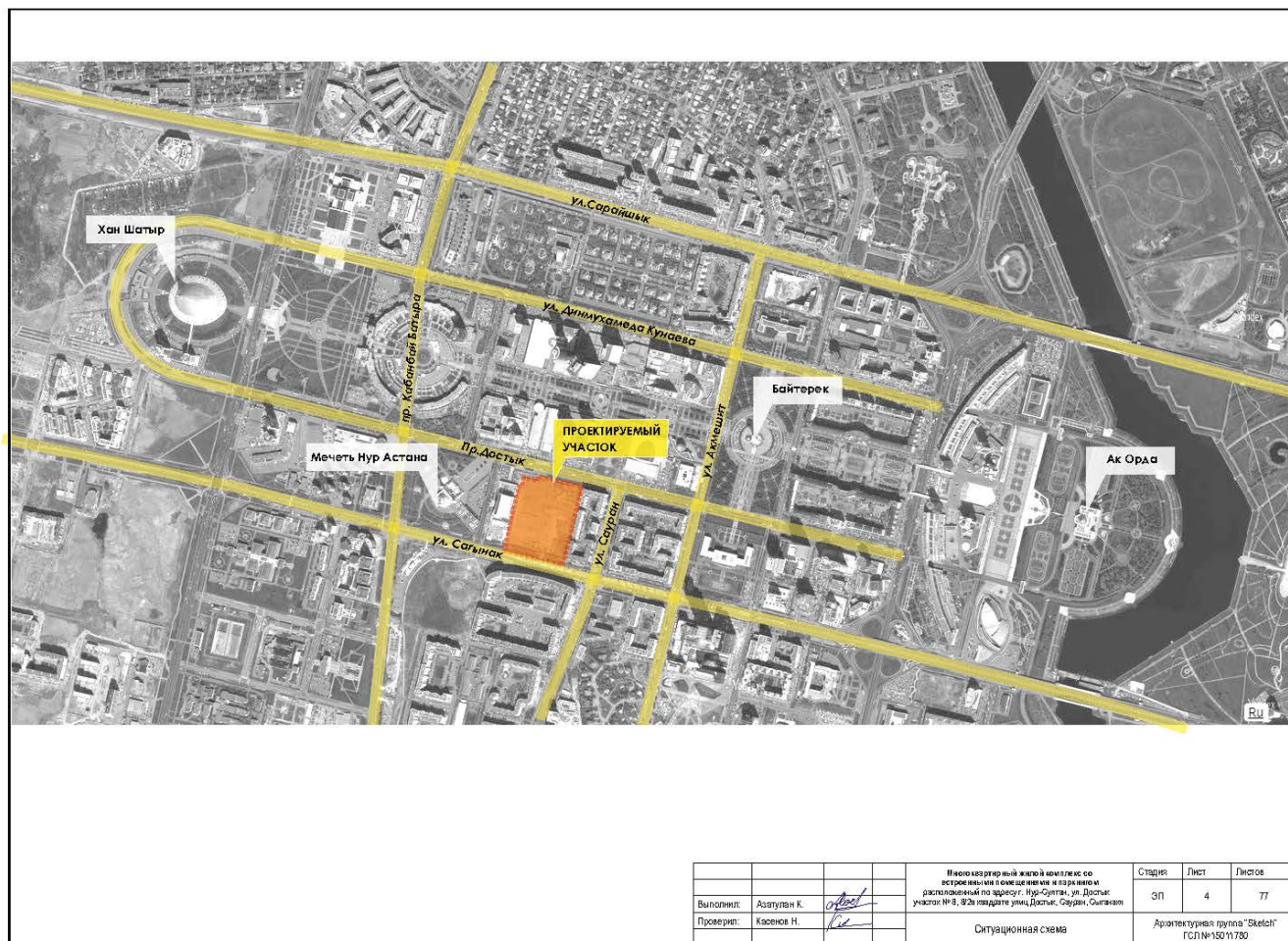
Нормативный срок строительства: 14 месяцев

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 «Заңгар 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 27,25х25,05 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 – водоземulsionная окраска;

стены – текстурная шпаклевка, водоземulsionная 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	

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 сетей 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 строительно-монтажных работ

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	0.00	0.00	0.00	42.16	42.16	0.00
2	Архитектурно-строительные решения (АР)	4.68	1.15	-3.53	12.28	14.97	2.69
3	Отопление вентиляция	1.64	1.01	-0.63	3.29	5.97	2.69
4	Водопровод канализация	0.55	0.40	-0.14	1.09	2.38	1.29
5	Электрооборудование, слабые токи	0.97	1.37	0.40	1.93	4.55	2.61
6	Лифты	1.13	0.00	-1.13	1.13	3.30	2.17
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	Всего (только СМР)	8.97	3.93	-5.04	61.88	73.33	11.46
10	Прочее	0.20	0.08	-0.12	1.46	1.55	0.09
11	Всего (СМР + Прочее)	8.52	3.72	-4.80	58.86	69.58	10.72

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	0	0	
Архитектурно-строительные решения (АР)	-12	8	
Отопление вентиляция	-2	8	
Водопровод канализация	0	4	
Электрооборудование, слабые токи	1	8	
Лифты	-4	6	
Паркинг	0	0	
Благоустройство	0	0	
Прочее	0	0	
Итого	-17	34	

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
	Всего	-9	-9	-9	-9	0

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	76 770 332.87	505 291 355.57	94 410 019.18	1 650 728 121.06	616 278 879.57	1 761 715 645.06
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	2 676 985.52	46 806 210.92	64 970 738.00	46 806 210.92
4	Авторский надзор	25 345 137.44	1 402 592.00	1 402 592.00	0.00	280 519.00	0.00	280 519.00	1 683 111.00	1 683 111.00
5	Технический надзор	73 436 427.68	3 267 257.00	3 267 257.00	1 110 081.00	29 800 379.00	2 012 515.23	35 188 166.66	33 067 636.00	38 455 423.66
	Всего СМР	2 589 603 399.00	115 657 373.00	115 657 373.00	77 880 413.87	535 372 253.57	96 422 534.41	1 686 196 806.72	651 029 626.57	1 801 854 179.72
6	Иное	258 960 339.90			6 420 464.88	19 497 386.77	6 420 464.88	19 497 386.77	19 497 386.77	19 497 386.77
	Всего СМР и Иное	2 848 563 738.90	115 657 373.00	115 657 373.00	84 300 878.75	554 869 640.34	102 842 999.29	1 705 694 193.49	670 527 013.34	1 821 351 566.49

Таблица 7

№	Наименование источника финансирования	Поступления в отчетном периоде	Поступления с нарастающим итогом с момента получения гарантии
1	2	3	4
1	Заемные средства	45 851 440.00	511 134 561.41
1.1	Банк	0.00	0.00
1.2	Застройщик	45 851 440.00	511 134 561.41
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	59 386 104.00	133 462 770.00
	ВСЕГО	105 237 544.00	644 597 331.41

№	Данные по ДДУ	Количество	Площадь, м2	Стоимость ДДУ, тенге	Оплачено, тенге
1	2	3	4	5	6
1	Квартиры	6	402.10	272 013 604.00	133 462 770.00
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
	Всего	6	402.10	272 013 604.00	133 462 770.00

Таблица 8

№	Наименование договоров	Стоимость по договору	Стоимость по проектно-сметной документации	Разница
1	2	3	4	5
1	Договор генерального подряда	2 402 329 252.92	2 402 329 252.92	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	198 012 396.97	77 880 413.87	-120 131 983.10	1 620 373 880.13	651 029 626.57	-969 344 253.56

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.

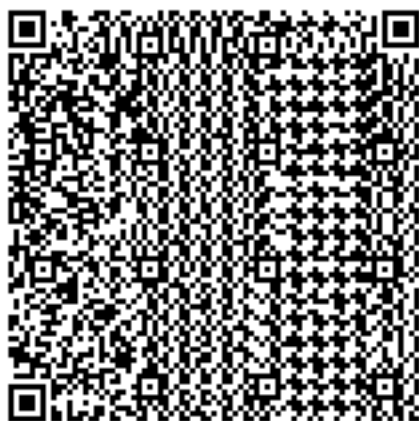
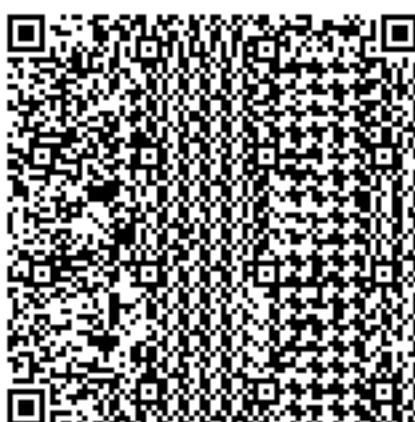
По т.8 перебора по Бюджету по договорам ГП, ДИУ, АН нет.

В отчетном периоде по т.6 и т.7 нецелевого использования денежных средств не зафиксировано.

Подписанты

#	Участники процесса	ИИН - ФИО	Организация	Статус	Дата подписи
1	2	3	4	5	6
1	INITIATOR	741027450016 - КОНОВАЛОВА ТАТЬЯНА		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	















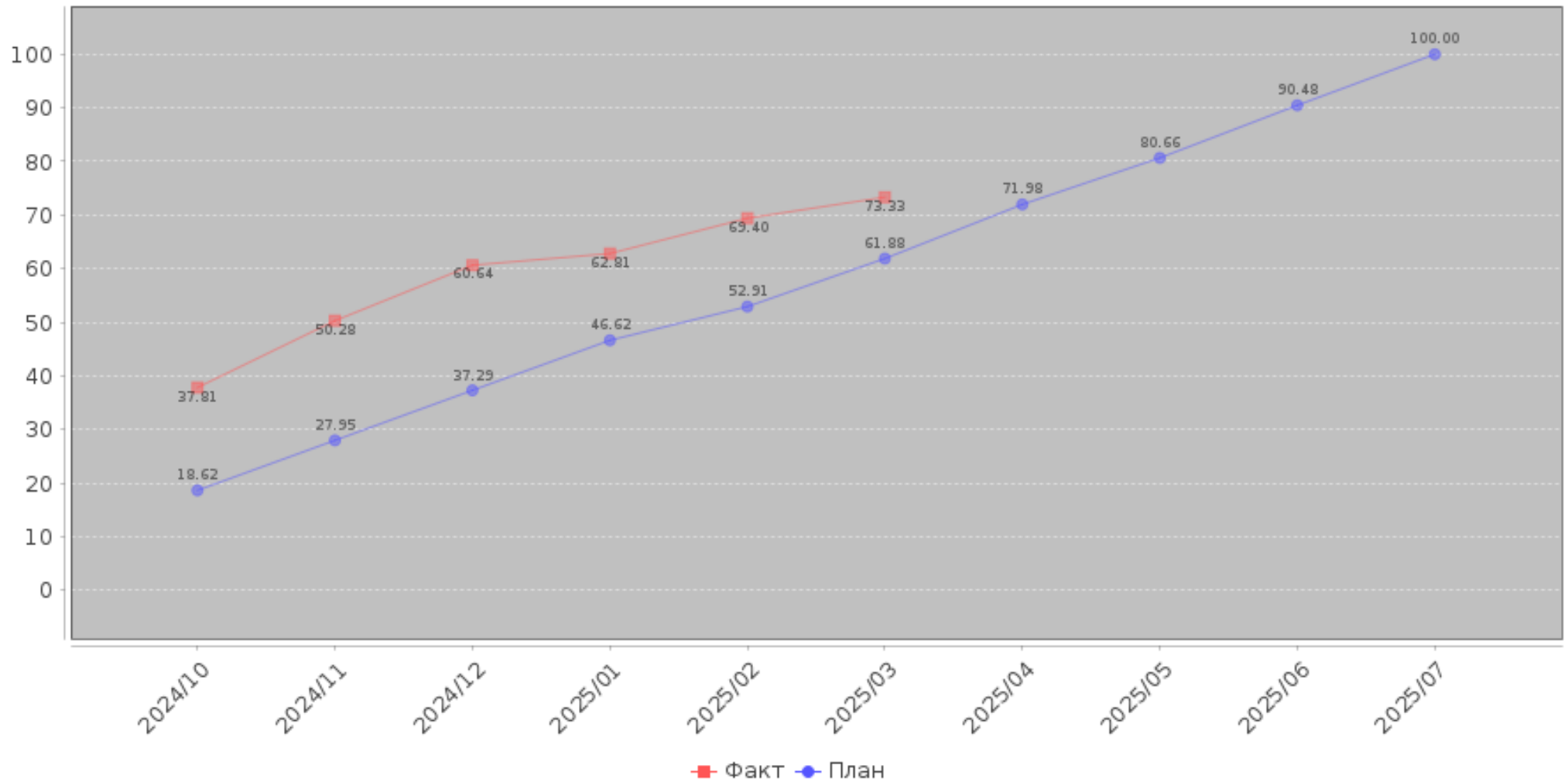






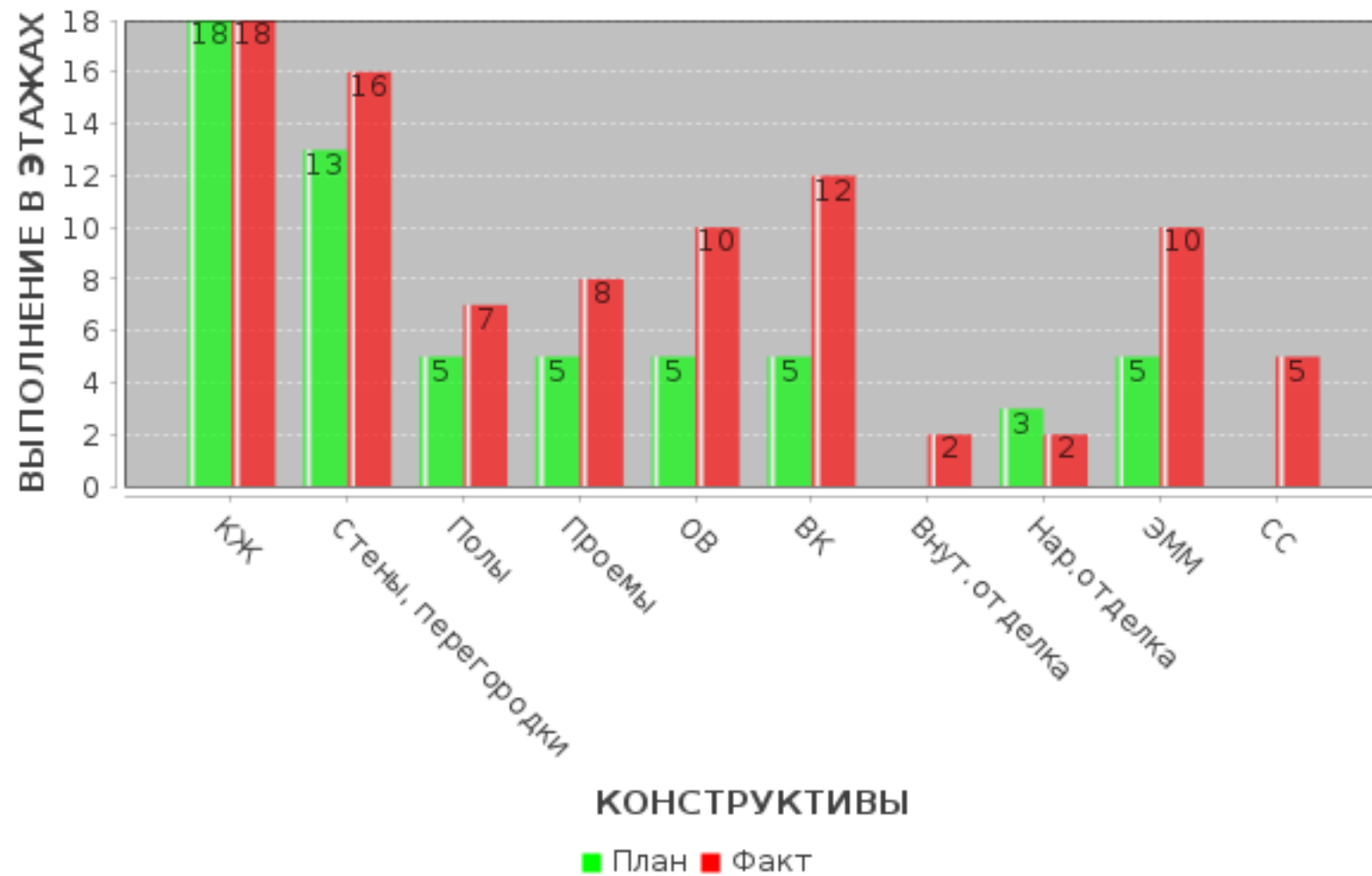


ГРАФИЧЕСКОЕ И ПРОЦЕНТНОЕ ИЗОБРАЖЕНИЯ ГРАФИКА ПРОИЗВОДСТВА РАБОТ





ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



Фотофиксация за отчетный период



3 апр. 2025 г. 11:30:09
8 улица Сыганак
Есильский район
Астана
Astana



3 апр. 2025 г. 11:36:11



26 мар. 2025 г. 09:18:13
3/1 улица Сауран
Есильский район
Астана
Astana



26 мар. 2025 г. 09:17:54
3/1 улица Сауран
Есильский район
Астана
Astana



26 мар. 2025 г. 09:06:33
3/1 улица Сауран
Есильский район
Астана
Astana



26 мар. 2025 г. 09:06:09
8 улица Достык
Есильский район
Астана
Astana



26 мар. 2025 г. 09:02:39
16 улица Сыганак
Есильский район
Астана
Astana



26 мар. 2025 г. 09:02:17
16 улица Сыганак
Есильский район
Астана
Astana



Лист согласования

#	Дата	ФИО	Комментарий
1	14.04.2025 04:32	КОНОВАЛОВА ТАТЬЯНА null	Отправка отчета
2	14.04.2025 04:57	САПАРГАЛИЕВ БАХТИЯР null	Отчет подписан
3	14.04.2025 04:57	НЕГМЕТУЛИН ЖУМАГУЛ null	Отчет подписан
4	14.04.2025 05:50	БАЙКЕНОВ МУХИТ null	Отчет подписан
5	14.04.2025 07:03	КОНОВАЛОВА ТАТЬЯНА null	Отчет подписан
6	14.04.2025 10:14	БАЙТУЯКОВ НАУРЗБЕК null	Отчет подписан
7	14.04.2025 10:19	САТАЕВ БЕКМАГАМБЕТ null	Отчет согласован
8	15.04.2025 13:42	ЯРКОВА ВАЛЕНТИНА null	Отчет согласован
9	15.04.2025 13:42	ЯРКОВА ВАЛЕНТИНА null	Отчет согласован