



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

Строительство жилых домов «Asar house» 3-очередь находящийся на земельном участке №3390 в
микрорайоне Асар-2 в городе Шымкент (без наружных инженерных сетей)

Код: ДПГ-24-17-046-173

Отчетный период: 202504

Индекс: 1-ОИК

Отчетный период мониторинга: с 01.04.2025 года по 30.04.2025 года

Периодичность: ежемесячно

Круг лиц представляющих: ТОО "ENGINEERING SERVICES", БИН 130440013597

Куда предоставляется: АО «Казахстанская Жилищная Компания», ТОО «Asar house»

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

Порядковый номер отчета: ДПГ-24-17-046-173/202504

Информация по проекту: Строительство жилых домов «Asar house» 3-очередь находящийся на земельном участке №3390 в микрорайоне Асар-2 в городе Шымкент (без наружных инженерных сетей)

Общие сроки реализации проекта:

Начало строительно-монтажных работ: 2024-08-06 года

Ввод объекта в эксплуатацию: 2025-04-06 года

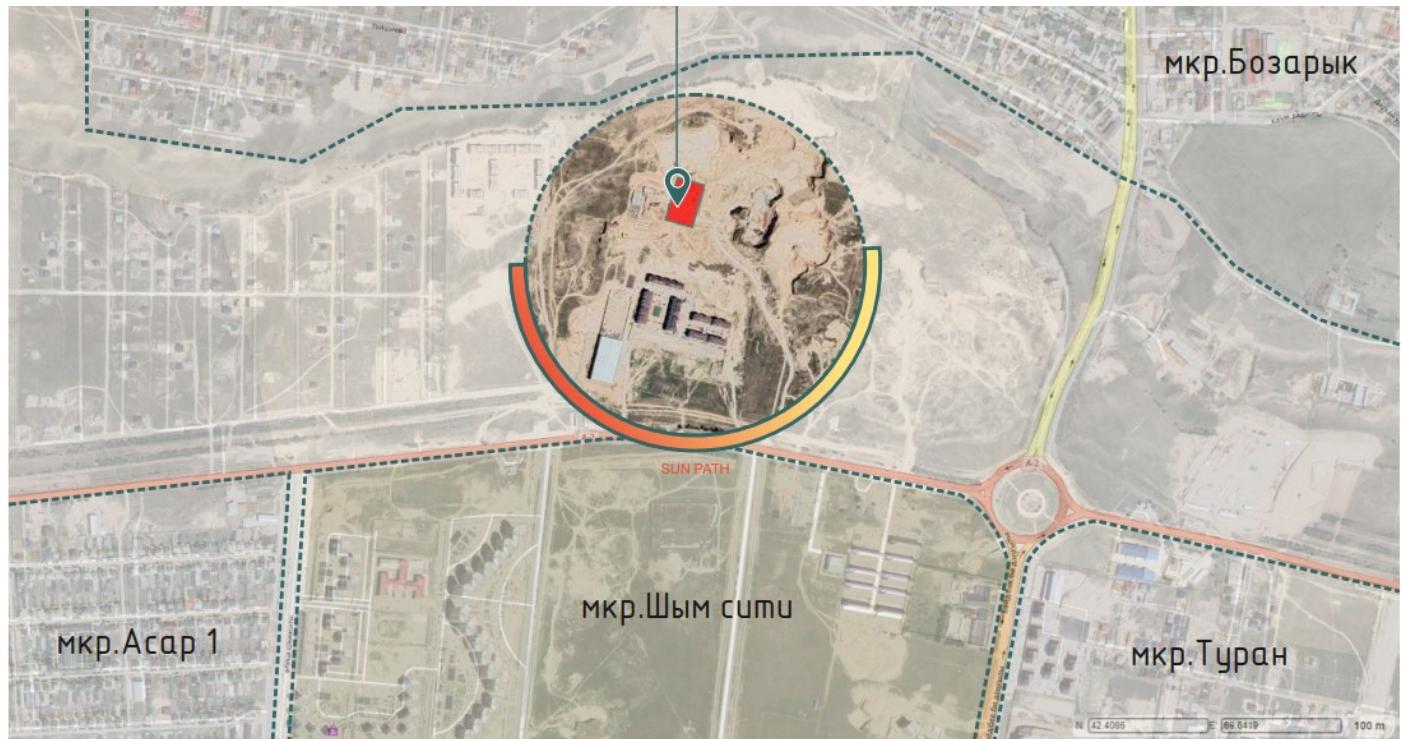
Нормативный срок строительства: 10 месяцев

Заключение экспертизы рабочего проекта: № APXC-0040/24 от 06.06.2024 г. от 2024-06-06 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	210740014236 - ТОО «Asar house»	Устав	Договор №59-К7/24, от 06.06.2024 года	Малимов Оралбек Махаметалиевич	Директор	+77759141614, null
2	Подрядчик	050640012251 - ТОО «Композит-7»	Устав	Договор №59-К7/24, от 06.06.2024 года	Құртаев Мейржан Әлімжанұлы	Директор	null, null
3	Авторский надзор	081040004732 - ТОО "Градострой PROJECT"	Устав	Договор №15-ГР/24, от года	Орынбек М.А.	Директор	null, null
4	Инженеринговая компания	130440013597 - ТОО "ENGINEERING SERVICES"	Устав	ДИУ-24-17-007/023, от 23.08.2024 года	Бикбаев К.Н.	Директор	+77715051980, bikbaev_k@eng-services.kz
5	Генеральный проектировщик	081040004732 - ТОО "Градострой PROJECT"	Устав	Договор №4/01-24, от года	Орынбек М.А.	Директор	null, null

2. Месторасположение объекта (ситуационная схема)



Жилой дом «Asar house» 3-очередь находящийся на земельном участке №3390 в микрорайоне Асар-2 в городе Шымкент.

3. Краткое описание проекта (состав проекта)

Комплекс состоящий из двух жилых домов. Каждый жилой дом, состоящий из четырех блоков - пятиэтажный, прямоугольной формы в плане, с техподпольем. Количество подъездов - 4 шт.

Количество квартир 130, из них 1-комнатных 60 шт, 2-комнатных 70 шт. Высота этажа от пола до потолка- 2,80м. Высота помещений техподполья от пола до потолка- 1,80м. В здании запроектированы: в техподполье- технические помещения, электрощитовая и диспетчерская; на каждом этаже следующий набор квартир; однокомнатные, двухкомнатные. Средствами сообщения между этажами служит лестница.

4. Основные технико-экономические показатели проекта по рабочему проекту

Наименование показателя	Единица измерения	Показатель
1	2	3
Количество жилых домов	шт.	2
Этажность зданий	этаж	5
Класс комфортности жилого здания	-	IV
Уровень ответственности здания	-	II (нормальный)
Степень огнестойкости здания	-	II
Высота жилых этажей	метр	2.8
Площадь застройки здания	квадратный метр	2138,80
Общая площадь здания	квадратный метр	9803,70
Общая площадь квартир	квадратный метр	6712,14
Площадь встроенно-пристроенных помещений	квадратный метр	
Строительный объем здания	кубический метр	35572,24
Количество квартир	шт.	130
в том числе: однокомнатные	шт.	60
в том числе: двухкомнатные	шт.	70
в том числе: трехкомнатные	шт.	
в том числе: четырехкомнатные	шт.	
в том числе: пятикомнатные	шт.	
Количество машино-мест	шт.	
Общая сметная стоимость строительства	миллион тенге	2 835 ,753 39
в том числе: СМР	миллион тенге	2 350 .416 251
в том числе: оборудование	миллион тенге	99 ,155 925
в том числе: прочие	миллион тенге	386. 181 214
Продолжительность строительства	месяц	

5. Анализ исходно–разрешительной документации

1) Перечень имеющейся документации и согласований:

1.1. Уведомление о начале производства строительно-монтажных работ № KZ92REA00395458 от 06.06.2024 – 06.04.2025 гг.;

1.2. Талон о приеме уведомления о начале или прекращении осуществления деятельности или определенных действий № KZ92REA00395458 от 06.06.2024 г.;

1.3. Архитектурно-планировочное задание (АПЗ) на проектирование объекта

«Строительство многоэтажных жилых домов "Asar house" 3-очередь находящийся на земельном участке №3390 в микрорайоне Асар-2 в городе Шымкент», выданное ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Шымкент», от 15 мая 2024 года № KZ60VUA01131959;

1.4. Согласование эскизного проекта «Строительство многоэтажных жилых домов "Asar house" 3-очередь находящийся на земельном участке №3390 в микрорайоне Асар-2 в городе Шымкент», выполненный, ТОО «Градострой PROJECT» №KZ 08SEP00973437 от 28.05.2024 г.

1.5. Заключение (положительный) по рабочему проекту «Строительство жилых домов «Asar house» 3-очередь находящийся на земельном участке №3390 в микрорайоне Асар-2 в городе Шымкент (без наружных инженерных сетей)» выдано в г. Шымкент ТОО «Арх-Сараптама» № APXC-0040/24 от 06.06.2024 г.

1.6. Акт на право частной собственности на земельный участок №22:327:020:282 от 14.05.2024 г. выданный НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан»» по городу Шымкент;

1.7. Техническое заключение по обследованию несущих конструкций зданий недостроенных жилых домов «Asar house» 3- очередь, находящийся на земельном участке №3390, дом №1,2, (без наружных инженерных сетей), в мкр. Асар-2, в г. Шымкент.

1.8. Технические условия, выданные филиалом «Шымкенттранстелеком» №62/24-Л от 10.05.2024 г. на разработку проектно-сметной документации для рабочего проекта «Строительство жилого комплекса «Asar house» (наружные и внутренние сети связи);

1.9. Технические условия №383 от 18.04.2024 г. на подключение к сетям водоснабжения и водоотведения, выданное ГКП «Управление водопровода и канализации» акимата г. Шымкент. Подключаемый объект: Строительство жилых домов «Asar house» 3-очередь находящийся на земельном участке №3390 в микрорайоне Асар-2 в городе Шымкент, (ЗУ кад. №22-327-020-282 под проектирование и строительство многоэтажных жилых домов).

1.10. Технические условия исх№ 11-гор-2024-000001733 от 02.05.2024 г. для АПЗ, выданное АО «ҚазТрансГаз Аймақ» Шымкентский производственный филиал. Наименование объекта: под проектирование и строительство многоэтажных жилых домов (для отопления котельной) (строительство газораспределительных сетей) газификация без коммерческих помещений. Отапливаемая площадь: 1.1 Адрес: мкр.Асар-2, уч.3390, кад.22-327-020-282

1.11. Технические условия на подключение к сетям электроснабжения №18-07-42-0936 от 22.04.2024 г., выданное ОҢТҮСТІК ЖАРЫҚ ТРАНЗИТ».

6. Анализ исполнительной и приемо-сдаточной документации

Перечень предоставленной документации (при необходимости сопровождается ссылкой на Приложение со сканированной версией необходимых документов):

1.1 Уведомление о начале производства строительно-монтажных работ

KZ23REA00373711 30.01.2024г.;

1.2 Талон о приеме уведомления о начале или прекращении осуществления деятельности или определенных действий ГУ «Управление контроля и качества городской среды города Шымкент» входящий KZ23REA00373711 30.01.2024г.;

1.3 Журнал производства работ;

1.4 Журнал сварочных работ;

1.5 Журнал антикоррозионной защиты сварных соединений;

1.6 Журнал бетонных работ;

1.7 Журнал ухода за бетоном;

1.8 Журнал верификации (входных работ) и прочие;

1.9 Акт освидетельствования и приемки котлована;

1.10 Акт скрытых работ на разработку грунта;

1.11 Акт скрытых работ на устройство фундаментов;

1.12 Акт скрытых работ на устройство гидроизоляции фундаментов и прочие.

2) Перечень отсутствующих необходимых документов, выводы Исполнителя с указанием рисков и рекомендаций относительно приведения исполнительной и приемо-сдаточной документации в соответствие требованиям действующего законодательства Республики Казахстан: замечаний нет, все необходимые документы предоставлены в полном объеме.

7. Анализ проектной документации

1) Вводная информация о договоре на проектирование (указание наименования проектной организации, номера договора, даты заключения договора, планируемый срок выполнения проектных работ), планируемых сроках выдачи документации с указанием статуса комплектности и достаточности полученной документации для выполнения СМР на дату составления отчета:

1.1 Договор №4/01-24 от 30.01.2024 г. ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Шымкент»; года утвержденное на разработку проектно-сметной документации без наружных инженерных сетей на осуществление проектной деятельности. Договор исполнен.

1.2 На дату составления первого отчета Заказчиком на электронном носителе предоставлены положительные заключения: - ТОО "Prestige Invest" в г. Шымкент AGDS-0010/24 от 2024-01-25 года

Информация о принятых изменениях проектных решений, информация о выявленных несоответствиях нормативной базе Республике Казахстан, выводы с рекомендациями Исполнителя и указанием рисков: изменений проектных решений не было.

В составе ПСД прошедшей ГЭ отсутствует разделы "Благоустройство и озеленение", "Наружные инженерные сети", Заказчику необходимо принять меры по обеспечению объекта вышеуказанными разделами отдельным проектом в рамках действующего законодательства РК, при этом учитывать срок сдачи объекта в эксплуатацию.

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	28.39	28.39	0.00
2	Архитектурно-строительные решения (AP)	7.58	0.00	-7.58	40.51	37.26	-3.24
3	Отопление вентиляция	0.57	0.00	-0.57	2.27	1.35	-0.92
4	Водопровод канализация	0.89	0.00	-0.89	3.55	1.27	-2.28
5	Электрооборудование, слабые токи	1.68	0.00	-1.68	6.71	5.48	-1.23
6	Лифты	1.46	0.00	-1.46	2.92	2.92	-0.00
7	Паркинг	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	Благоустройство	0.61	0.00	-0.61	1.22	1.14	-0.08
9	Фундаменты	0.00	0.00	0.00	5.76	5.76	0.00
10	Земляные работы	0.00	0.00	0.00	7.42	7.42	0.00
11	Газоснабжение	0.42	0.00	-0.42	1.25	1.25	0.00
12	Всего (только СМР)	13.20	0.00	-13.20	100.00	92.24	-7.76
13	Прочее	1.87	0.00	-1.87	3.25	1.29	-1.96
14	Всего (СМР + Прочее)	14.64	0.00	-14.64	100.00	90.53	-9.47

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 (AP)	-17	-8	
Отопление вентиляция	-2	-2	
Водопровод канализация	-2	-5	
Электрооборудование, слабые токи	-4	-3	
Лифты	-3	0	
Паркинг	0	0	
Благоустройство	-1	0	
Фундаменты	0	0	
Земляные работы	0	0	
Газоснабжение	-1	0	
Прочее	0	0	
Итого	-30	-18	

9. Мероприятия по контролю качества

1) Указание оценки качества работ подрядчиков в отчетный период

В отчетном периоде серьезных недостатков и дефектов в СМР не выявлено.

Результаты испытаний исполнителя и оценка достоверности испытаний подрядчика – в отчетном периоде испытания проводились независимой лабораторией, достоверность результатов испытаний подтверждается предоставленными протоколами испытаний. На постоянной основе проводится мероприятия по контролю качества работ по устройство колонн квадратного и прямоугольного сечения, устройство монолитных стен, устройство лифтовых шахт и устройство плит перекрытий (включая виды: входной, операционный и приемочный).

2) Свод данных по состоянию за отчетный период по выявленным нарушениям по разделам: документация и организационные вопросы, техника безопасности, качество строительно-монтажных работ (включая разделы: архитектурно-строительный, отопление и вентиляция, водопровод и канализация, электрические и слаботочные сети, газоснабжение (при его наличии)):

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
1	Документация и организационные вопросы	0	0	0	0	0
2	По технике безопасности	0	0	0	0	0
3	По качеству строительно-монтажных работ, в том числе:	4	4	4	4	0
3.1	Конструкции железобетонные	3	3	3	3	0
3.2	Общестроительные работы АР	1	1	1	1	0
3.3	Лифты	0	0	0	0	0

3.4	Водоснабжение и канализация	0	0	0	0	0
3.5	Отопление и вентиляция	0	0	0	0	0
3.6	Электромонтажные работы	0	0	0	0	0
3.7	Слаботочные сети	0	0	0	0	0
4.1	Паркинг	0	0	0	0	0
4.2	Благоустройство	0	0	0	0	0
4.3	Сети электроснабжения	0	0	0	0	0
	Всего	4	4	4	4	0

3) Перечень предписаний, не устраниенных на дату мониторингового отчета

Отсутствует.

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

За отчетный период замечаний нет.

Перечень предписаний, не устраниенных на дату мониторингового отчета – нет.

10. Основные проблемы, возникающие в ходе реализации проекта

Перечень и описание проблем и ситуаций, возникающих по ходу реализации проекта и ведущих к ухудшению качества работ и срыву сроков завершения Объекта, а также предложения по устранению этих проблем (при наличии): Проблем, ведущих к ухудшению качества работ на дату составления отчета, не имеется.

Анализ результатов устранения недостатков: замечаний нет.

11. Сведения об изменениях на Объекте

За отчетный период в рабочей документации изменений не было;

Перечень дополнительных (непредвиденных) работ, возникших в процессе строительства, реконструкции или капитального ремонта, с копиями обосновывающих материалов

За отчетный период дополнительных (непредвиденных) работ не возникало;

Сведения об изменениях графиков производства работ: откорректирован.

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	23 335 334.40			0.00	2 000 000.00	0.00	2 000 000.00	2 000 000.00	2 000 000.00
2	Экспертиза	2 119 921.44			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	CMP и оборудование	2 743 520 836.72	210 219 194.33	210 219 194.33	201 160 450.00	910 280 450.00	0.00	2 320 463 806.20	1 120 499 644.33	2 530 683 000.53
3.1	в том числе аванс, предусмотренный статьей 36 Закона РК от 7 апреля 2016 года 'О долевом участии в жилищном строительстве'	274 352 083.67			0.00	28 900 000.00	0.00	26 471 937.99	28 900 000.00	26 471 937.99
4	Авторский надзор	11 248 435.52			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	Технический надзор	55 528 861.92			5 000 000.00	5 000 000.00	0.00	34 642 701.45	5 000 000.00	34 642 701.45
	Всего CMP	2 835 753 390.00	210 219 194.33	210 219 194.33	206 160 450.00	917 280 450.00	0.00	2 357 106 507.65	1 127 499 644.33	2 567 325 701.98
6	Иное	14 178 766.95			0.00	9 912 616.05	0.00	9 912 616.05	9 912 616.05	9 912 616.05
	Всего CMP и Иное	2 849 932 156.95	210 219 194.33	210 219 194.33	206 160 450.00	927 193 066.05	0.00	2 367 019 123.70	1 137 412 260.38	2 577 238 318.03

Таблица 7

№	Наименование источника финансирования	Поступления в отчетном периоде	Поступления с нарастающим итогом с момента получения гарантии
1	2	3	4
1	Заемные средства	7 274 087.10	7 314 653.48
1.1	Банк	0.00	0.00
1.2	Застройщик	7 274 087.10	7 314 653.48
1.3	Прочее 3% ИК	0.00	0.00
2.1	Бронь ДДУ	63 903 750.00	80 532 890.00
2.2	Поступление по другой очереди ДДУ	0.00	35 240 000.00
2.2	ДДУ	135 256 200.00	804 496 425.00
	ВСЕГО	206 434 037.10	927 583 968.48

Приложение 2 к Таблице 7

№	Данные по ДДУ	Количество	Площадь, м ²	Стоимость ДДУ, тенге	Оплачено, тенге
1	2	3	4	5	6
1	Квартиры	63	3 262.29	1 124 422 936.00	804 496 425.00
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	63	3 262.29	1 124 422 936.00	804 496 425.00

Примечание

Вывод: 86,73% от общего поступления денежных средств, средства дольщиков.

Таблица 8

№	Наименование договоров	Стоимость по договору	Стоимость по проектно-сметной документации	Разница
1	2	3	4	5
1	Договор генерального подряда	2 743 520 836.72	2 743 520 836.72	0.00
	Договоры поставки материалов, договора аренды техники *			0.00
2	Договор оказание услуг авторского надзора	8 000 000.00	11 248 435.52	3 248 435.52
	в т.ч. ДАУ			0.00
	НОК			0.00
3	Договор оказание услуг технического надзора	37 820 203.12	55 528 861.92	17 708 658.80
	в т.ч. ДИУ	37 820 203.12	55 528 861.92	17 708 658.80
	НОК			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	2 835 753 390.00	375 980 849.50	206 160 450.00	-169 820 399.50	2 835 753 390.00	1 127 499 644.33	-1 708 253 745.67

13. Заключение

Обобщение выводов и резюме из разделов отчета (возможно, их повторное перечисление) с выводом о соответствии выполняемых строительно-монтажных работ утвержденной рабочей документации и требованиям заказчика по основным критериям: стоимости, объемам, сроку, качеству.

Обобщая всю вышеизложенную информацию, инжиниринговая компания делает вывод, что: По стоимости строительно-монтажных работ - работы ведутся в пределах стоимости проектно-сметной документации, утвержденной заключением государственной экспертизы. Договоры на оказание услуг и генерального подряда 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 срокам производства работ – строительно-монтажные работы ведутся согласно графика производства работ . За апрель месяц 2025 г. выполнения нет.

По качеству выполняемых работ – серьезные недостатки и дефекты за данный период отсутствуют. На постоянной основе проводятся мероприятия по контролю качества за ходом кладочных работ.

По т.7 86,73% от общего поступления денежных средств, средства дольщиков.

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

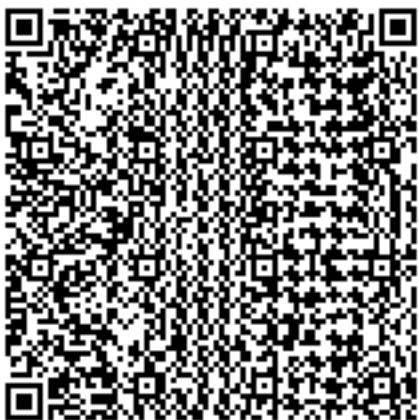
В отчетном периоде по т.6 и т.7 нецелевого использования денежных средств не зафиксировано

Заказчиком было предоставлено подпанный Акт ввода в эксплуатацию от 04.04.2025года

Подписанты

#	Участники процесса	ИИН - ФИО	Организация	Статус	Дата подписи
1	2	3	4	5	6
1	INITIATOR	880710450679 - САДВАКАСОВА АЗИЗА		NEW	
2	HEAD	800728000769 - БИКБАЕВ КАРИМЖАН НУРГАЛЕЕВИЧ		NEW	
3	TECHNICAL_SUPERVISION	630321300125 - СЕЙДАЛИЕВ БАКЫТ МУРАТХАНОВИЧ		NEW	
4	TECHNICAL_SUPERVISION	640909302348 - МЕЛДЕБЕКОВ БАКИТЖАН САБИРБЕКОВИЧ		NEW	
5	TECHNICAL_SUPERVISION	980820300744 - ИМАМОВ СУННАТ БАХТИЯРОВИЧ		NEW	

















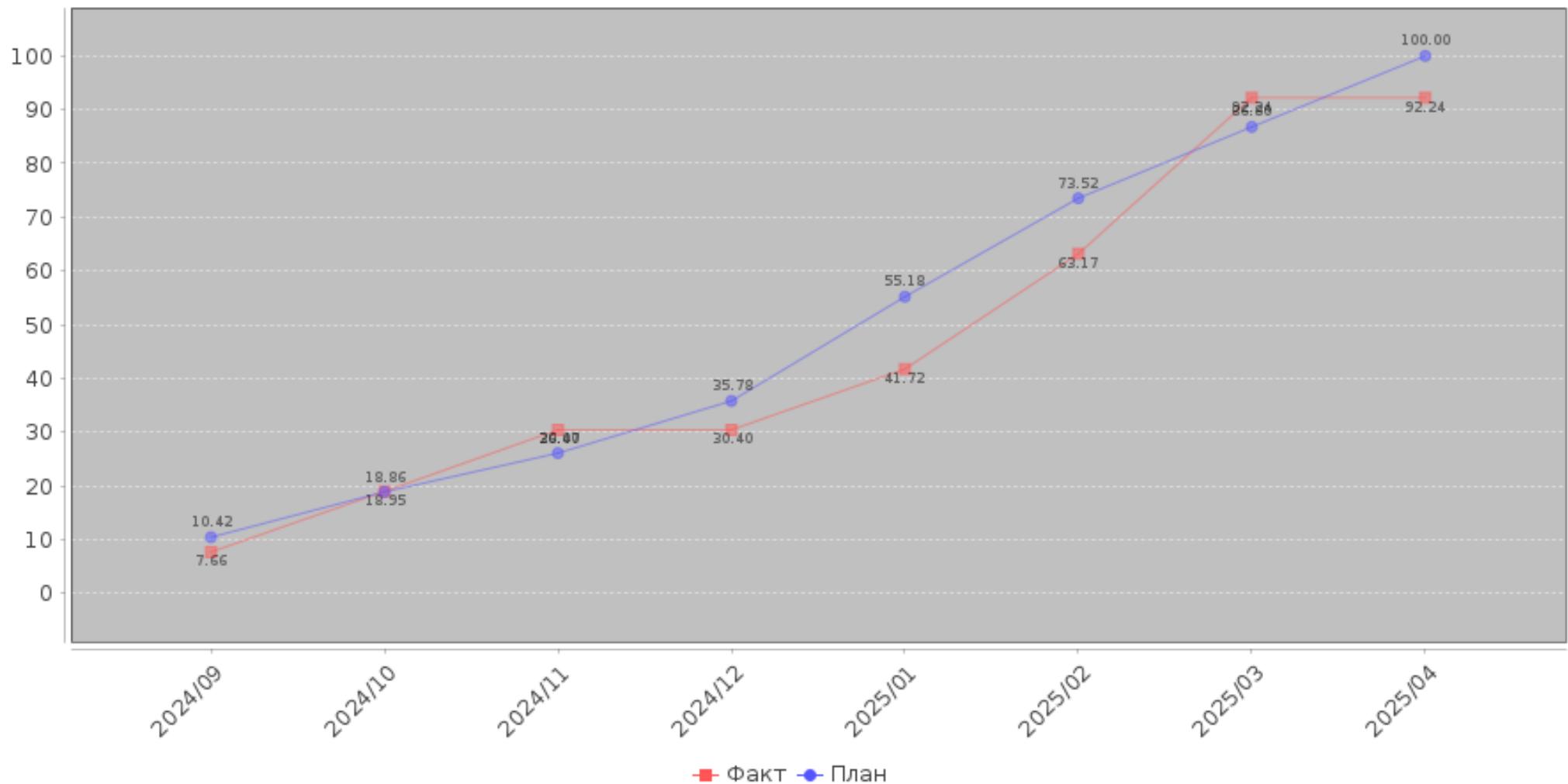




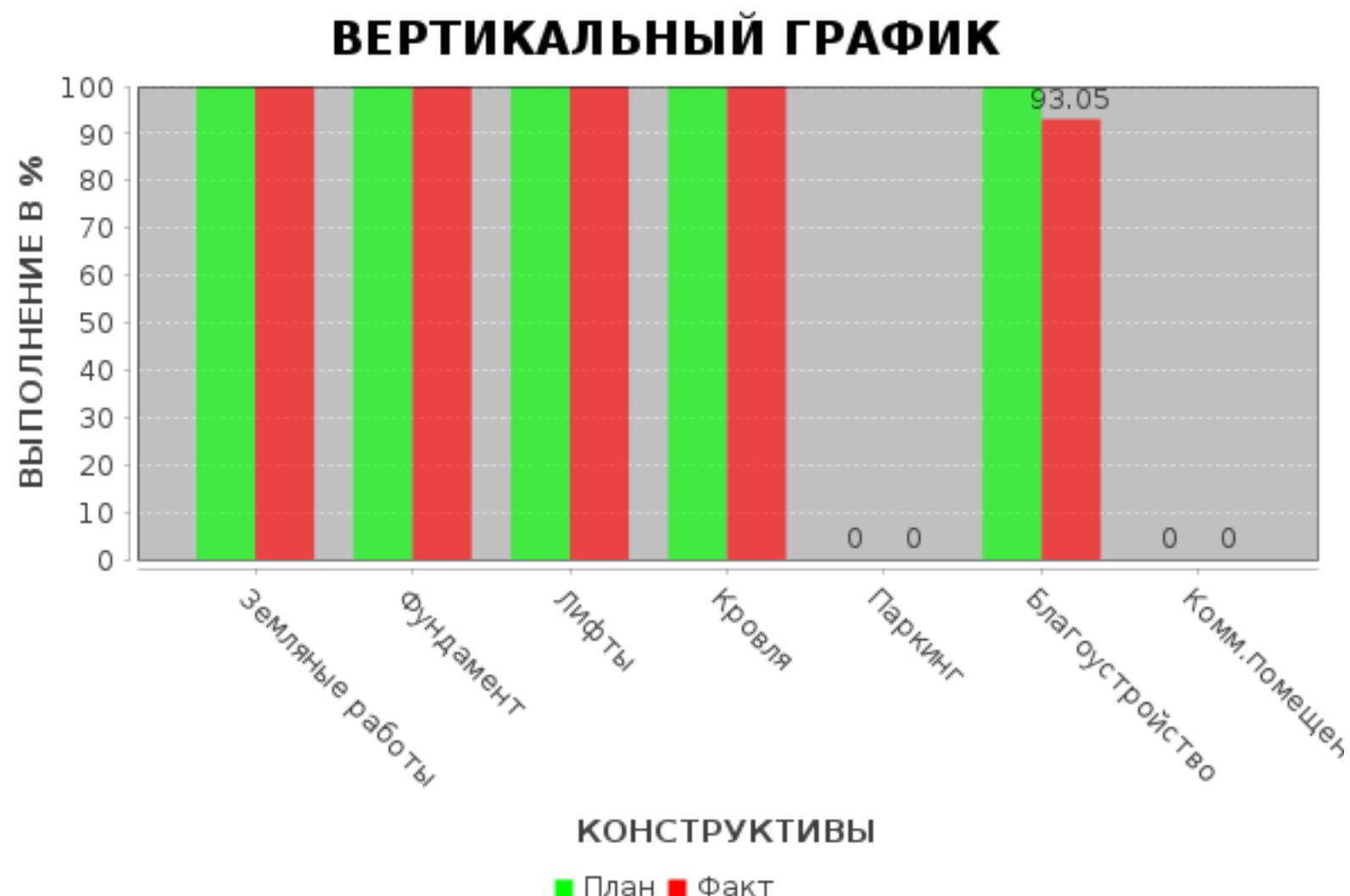


Приложение к отчету инжиниринговой компании в сфере долевого участия в
жилищном строительстве о результатах мониторинга за ходом строительства объекта

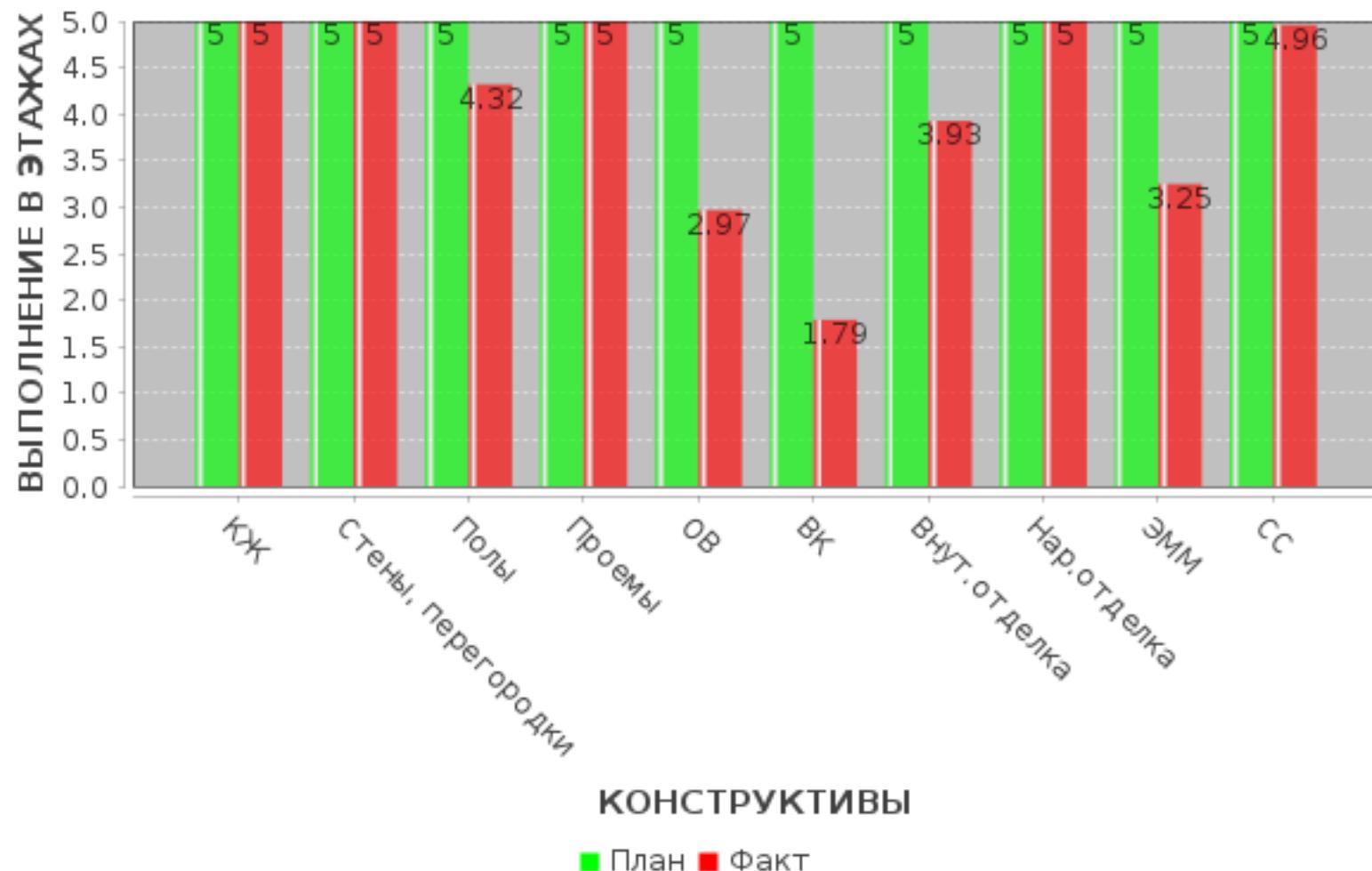
ГРАФИЧЕСКОЕ И ПРОЦЕНТНОЕ ИЗОБРАЖЕНИЯ ГРАФИКА ПРОИЗВОДСТВА РАБОТ



Вертикальный график



ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК

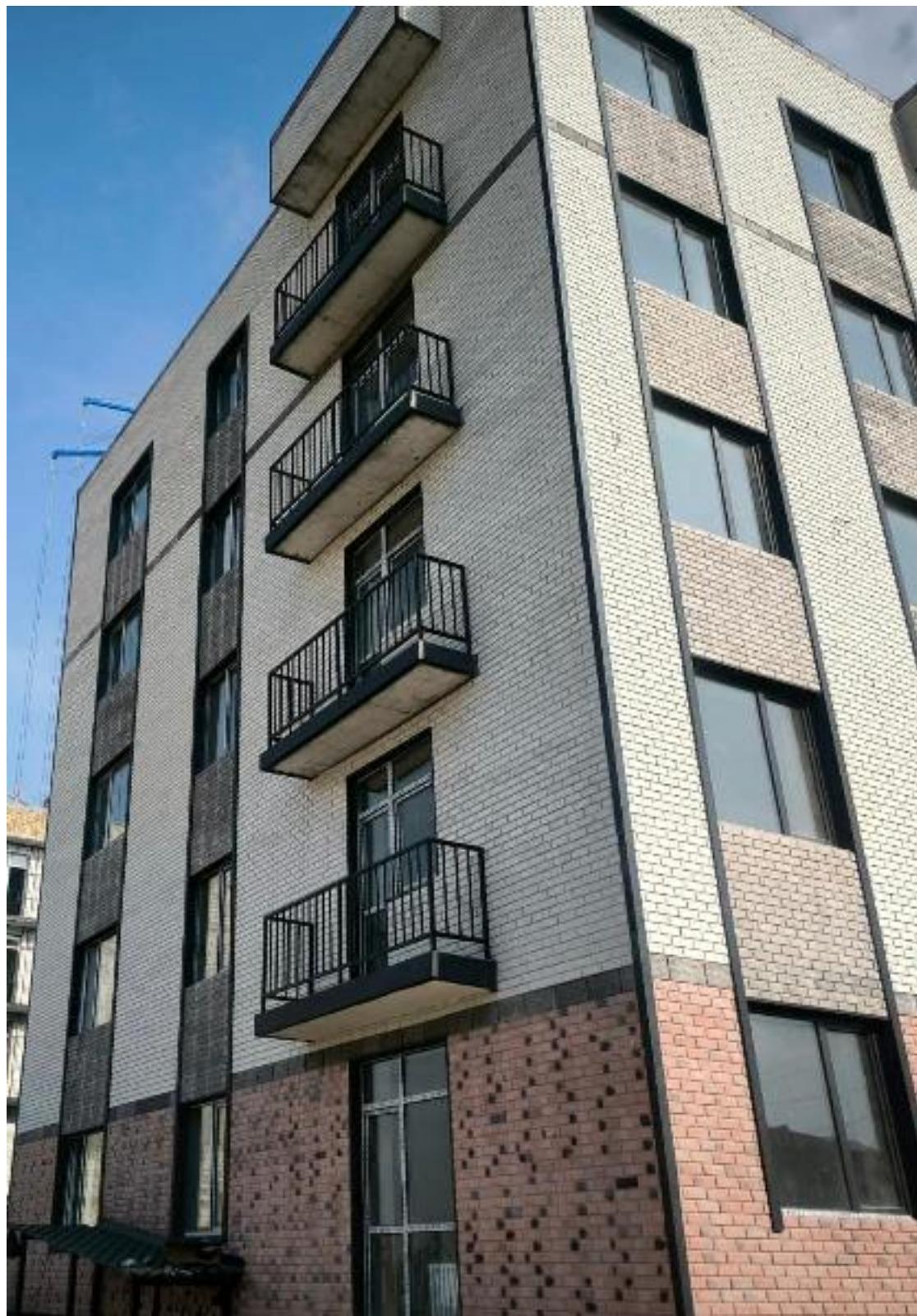


Фотофиксация за отчетный период









Лист согласования

#	Дата	ФИО	Комментарий
1	06.05.2025 06:05	САДВАКАСОВА АЗИЗА null	Отравка отчета
2	06.05.2025 06:46	СЕЙДАЛИЕВ БАКЫТ null	Отчет подписан
3	06.05.2025 07:03	МЕЛДЕБЕКОВ БАКИТЖАН null	Отчет подписан
4	06.05.2025 12:34	ИМАМОВ СУННАТ null	Отчет подписан
5	15.05.2025 03:41	САДВАКАСОВА АЗИЗА null	Отчет подписан
6	15.05.2025 05:40	БИКБАЕВ КАРИМЖАН null	Отчет подписан
7	15.05.2025 08:08	МУЛЛАМУРАТ БАҚДӘУЛЕТ null	Отчет согласован
8	23.05.2025 13:00	ЯРКОВА ВАЛЕНТИНА null	Отчет согласован
9	23.05.2025 13:00	ЯРКОВА ВАЛЕНТИНА null	Отчет согласован