



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

«Корректировка рабочего проекта Строительство многоквартирных жилых домов по адресу: г.Актобе, район
Астана, мкр.Батыс-2, уч.49Л» 2 очередь

Код: доп.соглашение №1 к ДПГ-21-04-021/096

Отчетный период: 202506

Индекс: 1-ОИК

Отчетный период мониторинга: с 01.06.2025 года по 30.06.2025 года

Периодичность: ежемесячно

Круг лиц представляющих: ТОО "D&J EMPORIO", БИН 081240016084

Куда предоставляется: АО «Казахстанская Жилищная Компания», ТОО «K7 Engineering»

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

Порядковый номер отчета: доп.соглашение №1 к ДПГ-21-04-021/096/202506

Информация по проекту: «Корректировка рабочего проекта Строительство многоквартирных жилых домов по адресу: г.Актобе, район Астана, мкр.Батыс-2, уч.49Л» 2 очередь

Общие сроки реализации проекта:

Начало строительно-монтажных работ: 2023-06-30 года

Ввод объекта в эксплуатацию: 2025-07-10 года

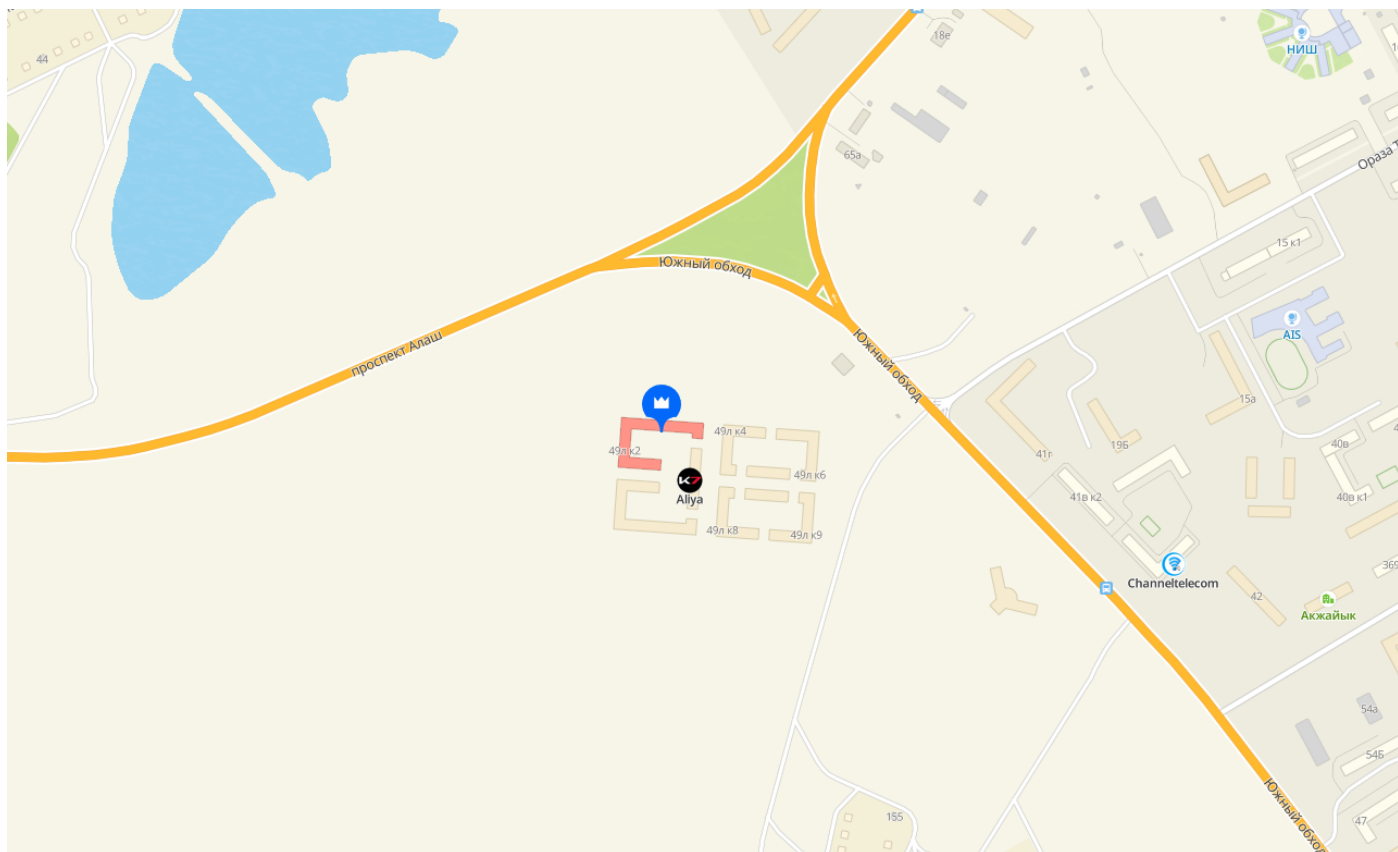
Нормативный срок строительства: 27 месяцев

Заключение экспертизы рабочего проекта: PS-0029/23 от 2023-10-23 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	191040002530 - ТОО «K7 Engineering»	На основании Устава	ДИУ-21-04-004/069 , от 15.11.2021 года	Жуванышев А.	директор	+77780818777, null
2	Генеральный подрядчик	070240022179 - ТОО «Сартай Энерго Сервис»	Лицензия №МКЛ 0000353 от 21.12.2017	Договор на выполнение СМР №1 , от 30.08.2021 года	Кызыров К.М	директор	+77072070404, null
3	Авторский надзор	060540001725 - ТОО «ПроектСтройИнжиниринг»	ГСЛ №004399	№05/2021 , от года	Кыдыров С	директор	+77771228650, null
4	Инжиниринговая компания	081240016084 - ТОО "D&J EMPORIO"	Лицензия №00193	ДИУ-21-04-004/069, от 15.11.2021 года	Дюсенов Д.А.	директор	+77172335090, e-emporio@mail.ru
5	Генеральный проектировщик	null - ТОО «Qazaq Building Project»	Лицензия 17 ГСЛ-КР №000189 от 30.01.2019г	№ 006/2020, от года			null, null

2. Месторасположение объекта (ситуационная схема)



«Строительство многоквартирных, многоэтажных жилых домов, по адресу: г. Актобе, район Астана, мкр. Батыс 2, участок 49 Л. 2-очередь строительства (без наружных инженерных сетей)».

3. Краткое описание проекта (состав проекта)

Архитектурно-строительной частью проекта предусматривается строительство девяти пятиэтажных жилых домов. Цокольный этаж предназначен под технические помещения. Блок 4 и 9 два 5-этажных жилых дома на 110 квартир имеет сложную форму, 4 блока секции (4 подъездов) размеры 79,14х55,77 м в осях. Блок 5 и 7 два 5-этажных жилых дома на 60 квартир имеет прямоугольную форму, 2 блока секции (2 подъезда) размеры 65,37х15,90 м в осях. Блок 6 и 8 два 5-этажных жилых дома на 110 квартир имеет сложную форму, 4 блока секции (4 подъездов) размеры 79,14х55,77 м в осях. Высота жилых помещений от пола до потолка 2,8м. Высота подвальных помещений от пола до потолка 3,24 м. Подвал неотапливаемый. Жилые дома соответствуют IV классу комфортности согласно заданию на проектирование. Квартиры размещены начиная со первого этажа по пятый включительно. Планировкой квартир предусмотрено функциональное зонирование с подразделением на общую и индивидуальную зоны, с учетом дневного и ночного пребывания. Квартиры состоят из: жилых комнат (спальных, общей комнаты), подсобных помещений (кухни, санитарно-гигиенических помещений – совмещенного туалета и ванной комнаты, внутри квартирного коридора с прихожей) и летних помещений (балконов). Класс по функциональной пожарной опасности - Ф1.3. Для вертикальной междуэтажной связи в каждом подъезде предусмотрены и лестничная клетка (с остекленными проемами в наружных стенах на каждом этаже). Документ сформирован информационной системой «Палата экспертных организаций Эвакуация людей в блоках осуществляется из жилых этажей через лестничную клетку с выходом непосредственно наружу на первом этаже. Эвакуация из помещений подвала предусмотрено через лестничную клетку с выходом непосредственно наружу на первом этаже. Для маломобильных групп населения (МГН) входы в блок-секциях оборудованы пандусами с бортиками. Подъезды оборудованы подъемниками для МГН. Подъемник модели V 64, вариант Standard - с компактной платформой для установки в естественных условиях, на лестницах малых размеров. В проекте принята модель с размерами платформы Модель имеет функцию автоматического складывания платформы в режиме ожидания для экономии свободного пространства. Устройство бесперебойного питания. Изготовитель Vimes S.r.l. (Италия), представительство в России ООО "ЛиДиСи". 2,5 часовая продолжительность инсоляции должна быть обеспечена: не менее чем в одной жилой комнате одно-, двух-, трехкомнатных квартир и не менее чем в двух жилых комнатах - в четырех-, пяти-, шестикомнатных квартир. В соответствии с требованиями СП. При проведении строительно-монтажных и отделочных работ, использовать строительные материалы I класса радиационной безопасности, в соответствии с требованиями п. 32 Гигиенических нормативов «Санитарно-эпидемиологические требования к обеспечению радиационной безопасности» от 27.02.2015 года №155. Шумоизоляция помещений достигается посредством планировочных мероприятий, применением металлопластиковых окон со стеклопакетами и эффективных звукоизолирующих материалов в конструкциях перекрытий, стен и перегородок. Естественное освещение и проветривание жилых помещений объектов обслуживания

осуществлено посредством окон и витражей.

Жилые комнаты, кухни обеспечены естественным освещением через оконные заполнения проемов и имеют ориентацию, позволяющую обеспечить необходимое время инсоляции.

Размеры оконных проемов определены в соответствии с нормативным уровнем естественного освещения помещений. Мусоропровод не предусмотрено согласно задания на проектирование.

Наружная отделка: цоколь здания – облицовочный кирпич; основные плоскости стен – облицовочный кирпич. Утепление наружных стен принято

минераловатными плитами (ГОСТ 9573-2012) толщиной 100 мм, утепление чердачного

покрытия минераловатными плитами (ГОСТ 9573-2012) толщиной 170 мм. Внутренняя

отделка помещений предусмотрено Черновая отделка: пол – стяжка цементная 80 мм;

потолок – отделка не требуется; стены – штукатурка обычная; Окна и витражи

предусмотрено из поливинилхлоридных профилей (ГОСТ 30674-99) с однокамерным

стеклопакетом. Двери входные металлические, утепленные (ГОСТ 31173-2003). Кровля

–Скатная, поверхность - Металлочерепица Super Monterrey: Длина листа - 7700 мм,

Толщина листа - 0,45 мм, Шаг ступени - 350 мм, Высота ступени - 39 мм, Ширина общая -

1180мм, Ширина рабочая - 1100мм

4. Основные технико-экономические показатели проекта по рабочему проекту

Наименование показателя	Единица измерения	Показатель
1	2	3
Количество жилых домов	шт.	6
Этажность зданий	этаж	5
Класс комфортности жилого здания	-	4
Уровень ответственности здания	-	2
Степень огнестойкости здания	-	3
Высота жилых этажей	метр	2,7
Площадь застройки здания	квадратный метр	9715,58
Общая площадь здания	квадратный метр	48244,78
Общая площадь квартир	квадратный метр	35637,8
Площадь встроенно-пристроенных помещений	квадратный метр	
Строительный объем здания	кубический метр	227402,02
Количество квартир	шт.	560
в том числе: однокомнатные	шт.	200
в том числе: двухкомнатные	шт.	260
в том числе: трехкомнатные	шт.	100
в том числе: четырехкомнатные	шт.	
в том числе: пятикомнатные	шт.	
Количество машино-мест	шт.	
Общая сметная стоимость строительства	миллион тенге	7 324,207
в том числе: СМР	миллион тенге	6312,331
в том числе: оборудование	миллион тенге	32,561
в том числе: прочие	миллион тенге	979,314

5. Анализ исходно–разрешительной документации

Товарищество с ограниченной ответственностью "СРБ-А" государственная лицензия от 22.02.2019 г. ГСЛ №19004455, I -категория, выданная Государственным учреждением "Управление государственного архитектурно- строительного контроля Западно-Казахстанской области". Акимат Западно-Казахстанской области.

6. Анализ исполнительной и приемо-сдаточной документации

- 1.2. Журнал технического надзора;
- 1.3. Журнал авторского надзора;
- 1.4. Журнал по ТБ и пожарной безопасности на рабочем месте;
- 1.5. Журнал о регистрации вводного инструктажа;
- 1.6. Журнал регистрации инструктажа и ОТ на рабочем месте;
- 1.7. Журнал производства работ;
- 1.8. Журнал бетонных работ;
- 1.9. Журнал ухода за бетоном;
- 1.10. Журнал верификации;
- 1.11. Акт освидетельствования и приемки котлована;
- 1.12. Акт скрытых работ на устройство фундаментов;
- 1.13. Акты скрытых работ на армирование железобетонных конструкций;
- 1.14. Акты скрытых работ на бетонирование конструкций.

7. Анализ проектной документации

1. Задание на проектирование 08.06.2022г.;
2. Копия земельного акта кадастровый номер 02-036-182-514;
3. Договор купли-продажи земельного участка №1859 от 09.12.2019 г.;
4. Архитектурно-планировочное задание (АПЗ) на проектирование № KZ28VUA00199589 от 13.08.2020 г.;
5. Технические условия на газоснабжение, выданным ТОО «Сартай Энерго сервис» №3-гор-2021-00000471 от 02.04.2021 г.;
6. Технические условия на водоснабжение и водоотведение, выданным АО «AQTOBE SU-ENERGY GROUP» №03/1305 от 30.03.2022 г.;
7. Технические условия на электроснабжение, выданным ТОО «Энергосистема» №297/60с от 15.02.2021 г.;

8. О ходе выполнения строительно-монтажных работ

Продолжаются работы по кирпичной кладке, отделочные работы 1-го этажа в 4 и 6 блоках, стяжка полов на 1 этаже 4 и 6 блоков. Ведутся работы по кирпичной кладке. Продолжаются работы по внутренней отделке, монтаж слаботочной и электромонтажной систем. На строительной площадке задействовано 41 рабочий.

2) Выполнение строительно-монтажных работ на соответствие плановым и фактическим показателям по разделам проекта:

*С нарастающим итогом план по СМР на конец отчётного периода составляет –99,38%.

Фактическое выполнение СМР на конец отчётного периода составляет –73,4%.

**Плановое освоение по проекту СМР и прочее на конец отчетного периода –99,35%.

Фактическое освоение по проекту на конец отчетного периода –72,66%.

3) Соблюдение графика производства работ: по июнь 2025г. Отставание 191 дней. по Бл. 4,5,6 по КЖ, АР (стены, перегородки, проемы, полы, кровля внутренняя и наружные отделки), сантехническим работам (ОВ,ВК, Газ), ЭММ, СС, благоустройству.

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	24.07	20.92	-3.15
2	Архитектурно-строительные решения (АР)	0.93	0.94	0.01	43.56	30.78	-12.78
3	Отопление вентиляция	0.34	0.00	-0.34	6.73	4.28	-2.45
4	Водопровод канализация	0.22	0.23	0.01	4.50	3.08	-1.42
5	Электрооборудование, слабые токи	0.64	0.18	-0.46	12.64	9.99	-2.65
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	0.69	0.00	-0.69	4.79	2.49	-2.29
9	земляные работы	0.00	0.00	0.00	0.62	0.62	0.00

10	газоснабжение	0.25	0.00	-0.25	2.48	1.24	-1.24
11	Всего (только СМР)	3.07	1.35	-1.72	99.38	73.40	-25.98
12	Прочее	0.11	0.03	-0.08	2.93	1.44	-1.49
13	Всего (СМР + Прочее)	3.09	1.34	-1.75	99.35	72.66	-26.69

Таблица 4

Разделы проекта	Отставание (-)/опережение (+) по видам работ*	Причины отставания/опережения по видам работ
1	2	3
Конструкции железобетонные	0	слабый темп производства работ, акты смр не закрываются
Архитектурно-строительные решения (АР)	0	слабый темп производства работ, акты смр не закрываются
Отопление вентиляция	-3	слабый темп производства работ, акты смр не закрываются
Водопровод канализация	0	слабый темп производства работ, акты смр не закрываются
Электрооборудование, слабые токи	-5	слабый темп производства работ, акты смр не закрываются
Лифты	0	
Паркинг	0	
Благоустройство	-7	слабый темп производства работ, акты смр не закрываются
земляные работы	0	
газоснабжение	-2	слабый темп производства работ, акты смр не закрываются
Прочее	0	
Итого, за отчетный месяц	-17	
Итого, с нарастающим	-191	

9. Мероприятия по контролю качества

1) Указание оценки качества работ подрядчиков в отчетный период

Качество работ оценивается удовлетворительно.

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:	0	0	0	0	0
3.1	Конструкции железобетонные	0	0	0	0	0
3.2	Общестроительные работы АР	0	0	0	0	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	0	0	0	0	0

3) Перечень предписаний, не устраненных на дату мониторингового отчета

За отчетный период отсутствуют

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

Слабый темп производства работ, отставание от гпр 191 дней с начала строительства.

10. Основные проблемы, возникающие в ходе реализации проекта

Отставание от гпр 191 день

11. Сведения об изменениях на Объекте

Изменений в проекте 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				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	Экспертиза				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	СМР и оборудование	7 106 280 733.48			133 966 000.00	3 773 930 403.48	96 042 931.08	5 216 085 569.54	3 773 930 403.48	5 216 085 569.54
3.1	в том числе аванс, предусмотренный статьей 36 Закона РК от 7 апреля 2016 года 'О долевом участии в жилищном строительстве'	710 628 073.35			0.00	707 455 073.35	9 604 293.11	519 322 425.02	707 455 073.35	519 322 425.02
4	Авторский надзор	55 819 297.06			0.00	1 400 000.00	0.00	1 400 000.00	1 400 000.00	1 400 000.00
5	Технический надзор	162 107 521.50			0.00	27 000 000.00	2 190 918.44	104 090 278.51	27 000 000.00	104 090 278.51
	Всего СМР	7 324 207 552.04	0.00	0.00	133 966 000.00	3 802 330 403.48	98 233 849.52	5 321 575 848.05	3 802 330 403.48	5 321 575 848.05
6	Иное	366 210 377.60			5 343 389.00	233 590 147.53	5 343 389.00	233 590 147.53	233 590 147.53	233 590 147.53
	Всего СМР и Иное	7 690 417 929.64	0.00	0.00	139 309 389.00	4 035 920 551.01	103 577 238.52	5 555 165 995.58	4 035 920 551.01	5 555 165 995.58

Таблица 7

№	Наименование источника финансирования	Поступления в отчетном периоде	Поступления с нарастающим итогом с момента получения гарантии
1	2	3	4
1	Заемные средства	-3 715 666.85	15 984 882.71
1.1	Банк	0.00	0.00
1.2	Застройщик	-3 715 666.85	7 534 780.85
1.3	Прочее 3% ИК	0.00	8 450 101.86
2.1	Бронь ДДУ	5 726 250.00	113 471 453.00
2.2	Поступление по другой очереди ДДУ	0.00	-2 109 091 736.38
2.2	ДДУ	178 548 010.00	6 056 823 327.00
	ВСЕГО	180 558 593.15	4 077 187 926.33

№	Данные по ДДУ	Количество	Площадь, м2	Стоимость ДДУ, тенге	Оплачено, тенге
1	2	3	4	5	6
1	Квартиры	440	27 595.75	6 427 141 557.00	6 056 823 327.00
2	Коммерческие помещения	0	0.00	0.00	0.00
3	Паркинг	0	0.00	0.00	0.00
4	Кладовое помещение	42	3 642.58	218 032 100.00	113 471 453.00
	Всего	482	31 238.33	6 645 173 657.00	6 170 294 780.00

Примечание

Вывод: 96,82% от общего поступления денежных средств, средства дольщиков.

Всего заключено 440 ДДУ, в т.ч. распределение по способам продаж:

через АО "Отбасы Банк" всего 425 ДДУ- 425 квартир;

прямые продажи всего 15 ДДУ (в т.ч. 15 квартир) ;

Прямые продажи по авансированию от застройщика за кладовые помещения 42 шт.

Денежные средства 2 оч. 2 109 091 736,38 тг использованы на 1 оч.

Таблица 8

№	Наименование договоров	Стоимость по договору	Стоимость по проектно-сметной документации	Разница
1	2	3	4	5
1	Договор генерального подряда	7 106 280 733.48	7 106 280 733.48	0.00
	Договора поставки материалов, договора аренды техники *			0.00
2	Договор оказание услуг авторского надзора	1 400 000.00	55 819 297.06	54 419 297.06
	в т.ч. ДАУ			0.00
	НОК			0.00
3	Договор оказание услуг технического надзора	162 107 521.51	162 107 521.51	0.00
	в т.ч. ДИУ			0.00
	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	7 324 207 552.04	200 545 255.87	133 966 000.00	-66 579 255.87	7 281 855 698.36	3 802 330 403.48	-3 479 525 294.88

13. Заключение

За отчетный период отклонений от проекта не наблюдаются.

Нецелевого использования денежных средств не выявлено. Ведутся работы по кирпичной кладке стен, по прокладке канализационных водопроводных трубопроводов. Отставание 191 дня. по Бл. 4,5,6 по КЖ, АР (стены, перегородки, проемы, полы, кровля внутренняя и наружные отделки), сантехническим работам (ОВ,ВК, Газ), ЭММ, СС, благоустройству.

Заявленные материалы и изделия завозятся своевременно и имеют сертификаты качества и паспорта.

Технологии строительного производства соблюдаются.

Качество работ оценивается как удовлетворительное.

Рекомендации от инжиниринговой компании: усилить контроль со стороны ИТР, увеличить количество квалифицированных работников, своевременно предоставить акт выполненных работ по СМР, продолжить мероприятия по контролю качества выполняемых работ, производить строительно-монтажные работы строго по графику производства работ.

Все работы ведутся по рабочему проекту .

По т.7 96,82% 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.

Подписанты

#	Участники процесса	ИИН - ФИО	Организация	Статус	Дата подписи
1	2	3	4	5	6
1	INITIATOR	901009450617 - ИБРАГИМОВА АЙГАНЫМ		NEW	
2	TECHNICAL_SUPERVISION	870616301057 - ЖАНГАБЫЛОВ РАКЫМЖАН БАКТЫГАЛИЕВИЧ		NEW	
3	HEAD	790417301107 - ДЮСЕНОВ ДАНИЯР АЛШЫНОВИЧ		NEW	

















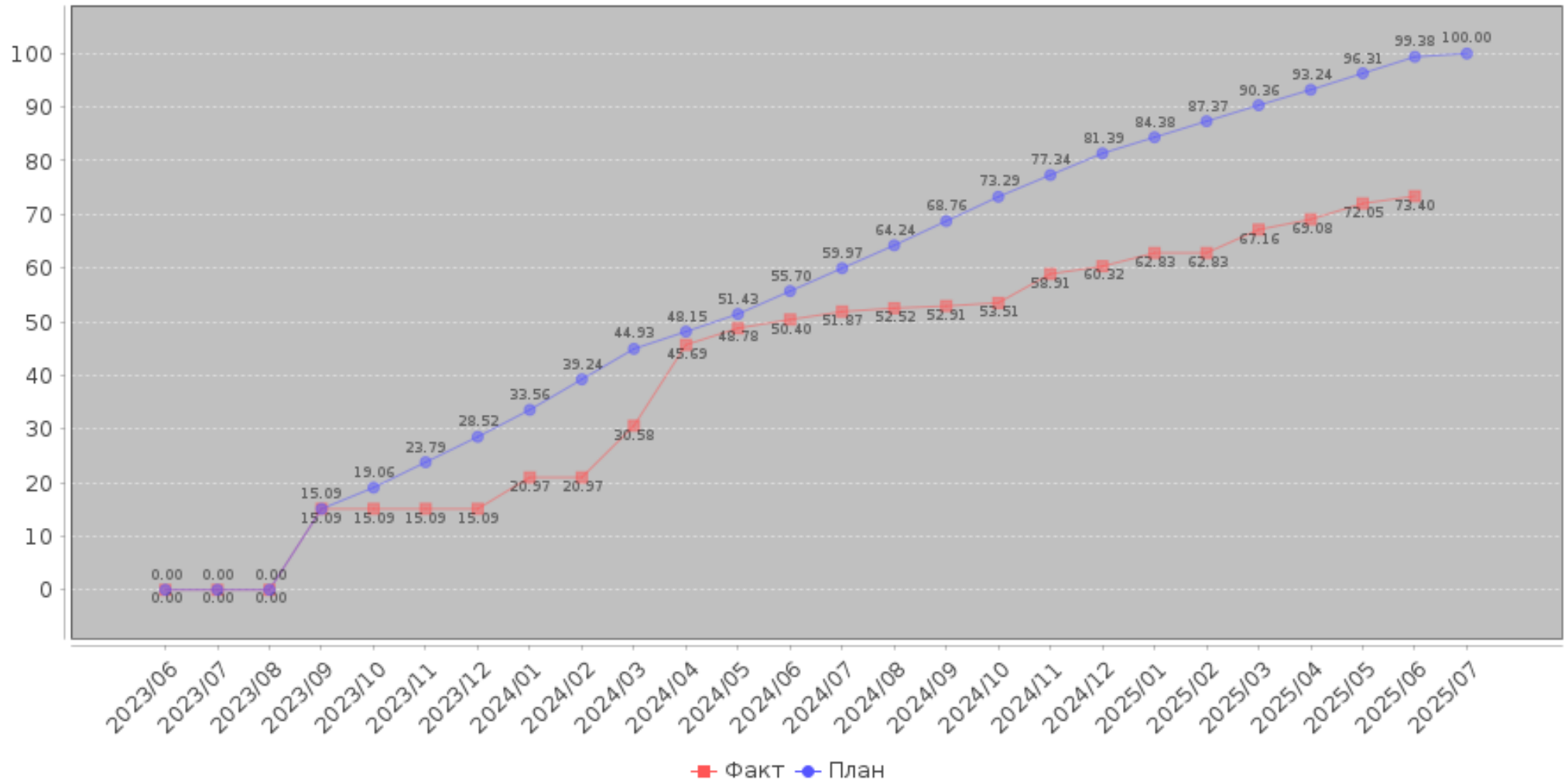


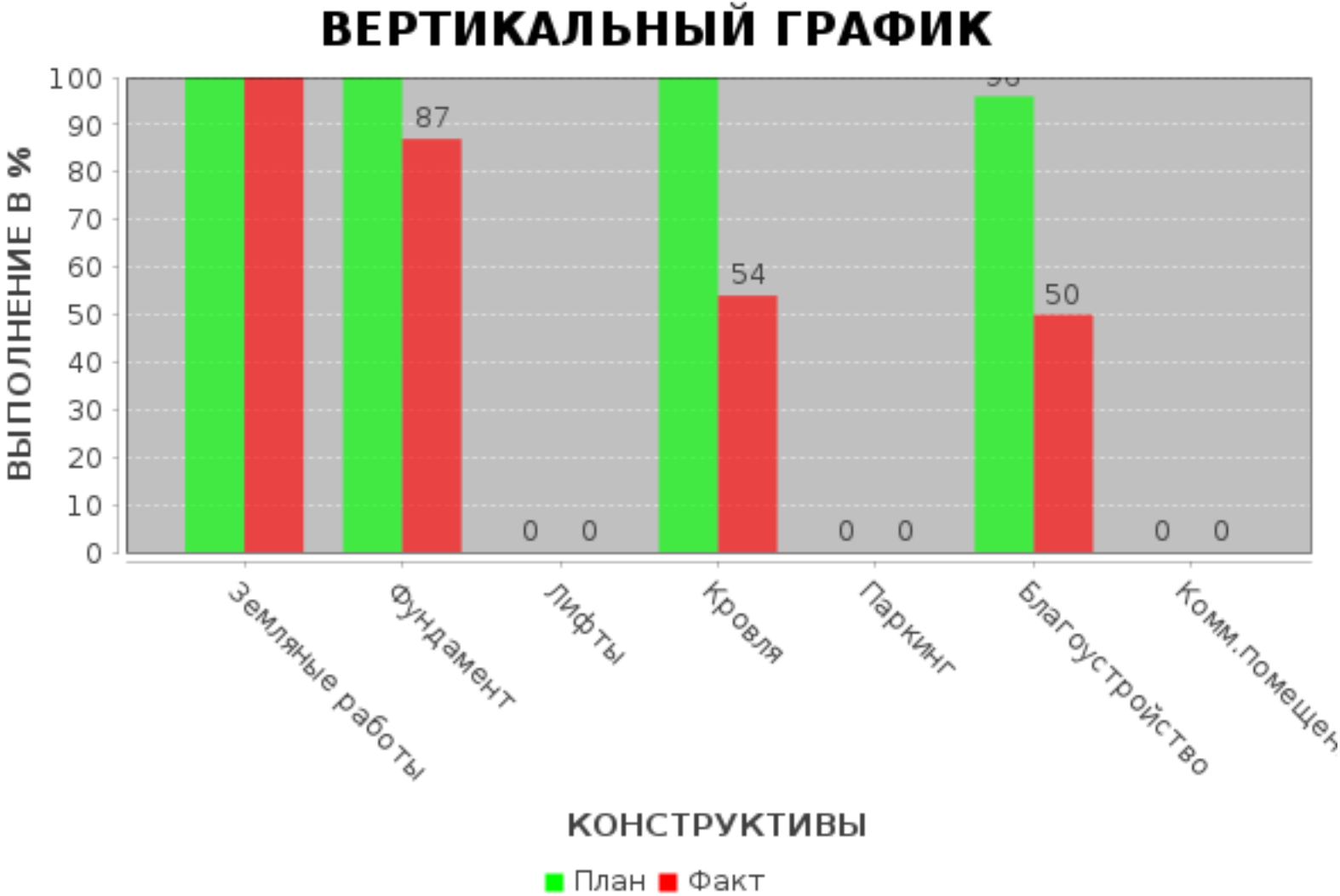




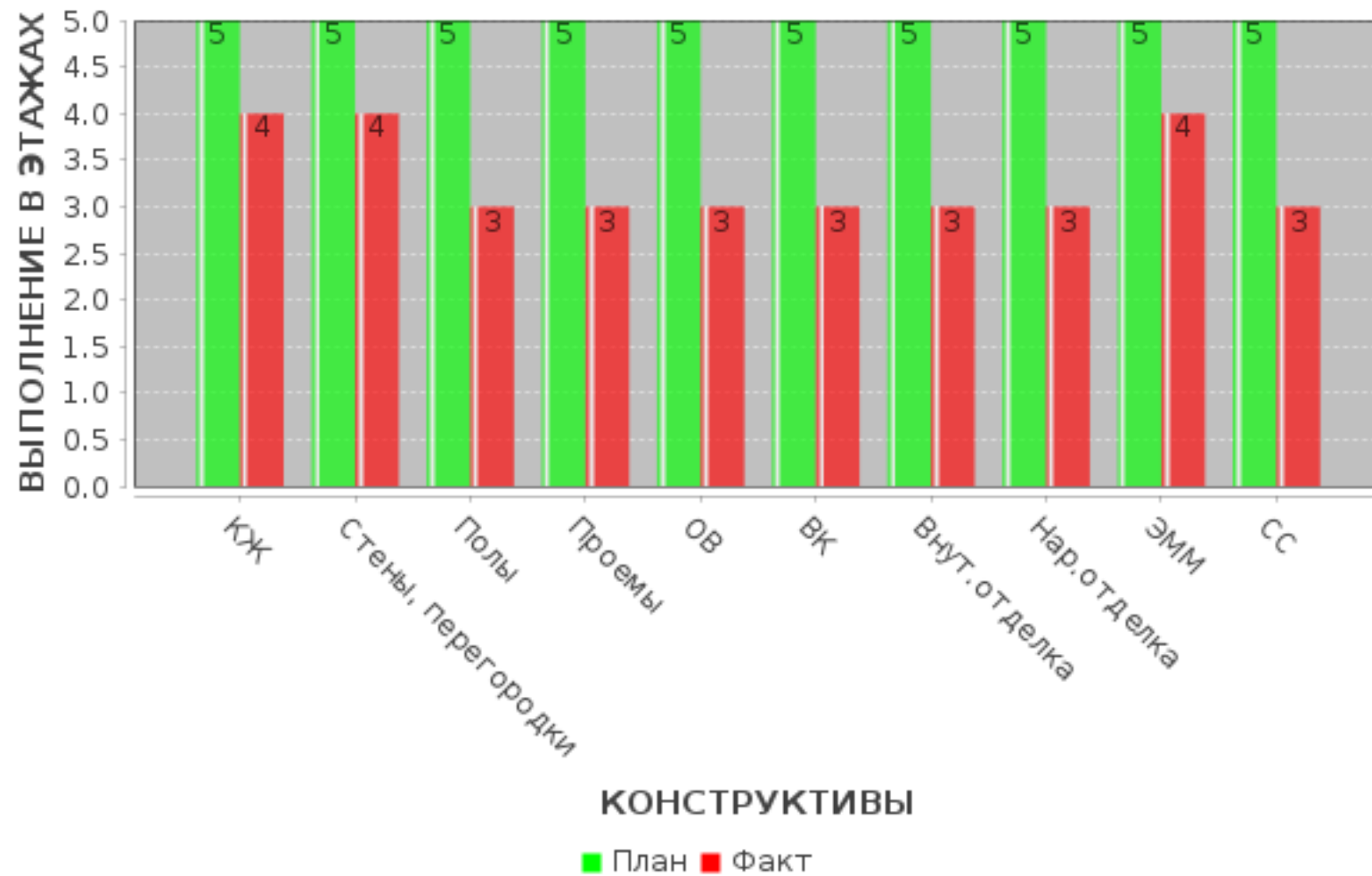
Приложение к отчету инжиниринговой компании в сфере долевого участия в жилищном строительстве о результатах мониторинга за ходом строительства объекта

ГРАФИЧЕСКОЕ И ПРОЦЕНТНОЕ ИЗОБРАЖЕНИЯ ГРАФИКА ПРОИЗВОДСТВА РАБОТ





ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



Фотофиксация за отчетный период













20 июн. 2025 г. 11:21:32
улица Ораза Татеулы
Актобе
Актобе
Актюбинская область
ЖК "АЛИЯ" 5 БЛОК

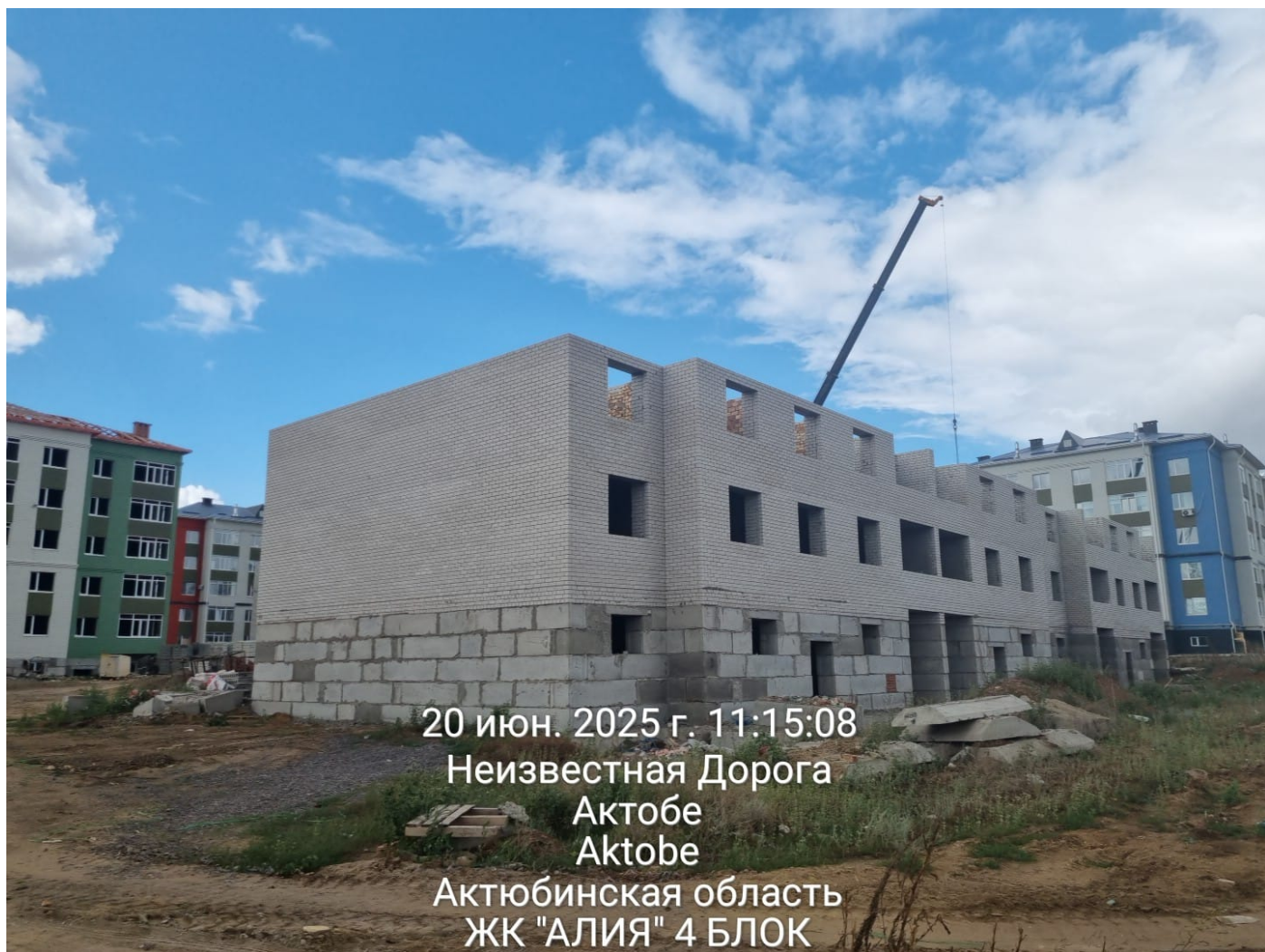




20 июн. 2025 г. 11:16:23
Неизвестная Дорога
Актобе
Актөбе
Актюбинская область
ЖК "АЛИЯ" 4 БЛОК



20 июн. 2025 г. 11:21:46
Неизвестная Дорога
Актобе
Актобе
Актюбинская область
ЖК "АЛИЯ" 6 БЛОК





20 июн. 2025 г. 11:14:38
улица Ораза Татеулы
Актобе
Актобе
Актюбинская область
ЖК "АЛИЯ" 6 БЛОК





20 июн. 2025 г. 11:21:53
Неизвестная Дорога
Актобе
Актобе
Актюбинская область
ЖК "АЛИЯ" 6 БЛОК



20 июн. 2025 г. 11:22:00
Неизвестная Дорога
Актобе
Аktobe
Актюбинская область
ЖК "АЛИЯ" 6 БЛОК

Лист согласования

#	Дата	ФИО	Комментарий
1	15.07.2025 10:49	ИБРАГИМОВА АЙГАНЫМ null	Отправка отчета
2	15.07.2025 10:50	ИБРАГИМОВА АЙГАНЫМ null	Отчет подписан
3	15.07.2025 11:40	ЖАНГАБЫЛОВ РАКЫМЖАН null	Отчет подписан
4	15.07.2025 11:40	ДЮСЕНОВ ДАНИЯР null	Отчет подписан
5	15.07.2025 11:42	ИСКАКОВ НУРСУЛТАН null	Отчет согласован
6	23.07.2025 08:30	ЯРКОВА ВАЛЕНТИНА null	Отчет согласован
7	23.07.2025 08:30	ЯРКОВА ВАЛЕНТИНА null	Отчет согласован