



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

"Многофункциональный комплекс со встроенными помещениями и паркингом на участке пересечения улиц Орынбор и №357 Есильского района города Астана. Пятно 7" (без наружных инженерных сетей и благоустройства)"

Код: № ДПГ-23-01-001/134

Отчетный период: 202507

Индекс: 1-ОИК

Отчетный период мониторинга: с 01.07.2025 года по 31.07.2025 года

Периодичность: ежемесячно

Круг лиц представляющих: ТОО "Строй Потенциал", БИН 070740010044

Куда предоставляется: АО «Казахстанская Жилищная Компания», ТОО "Орынбор 2017"

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

Порядковый номер отчета: № ДПГ-23-01-001/134/202507

Информация по проекту: "Многофункциональный комплекс со встроенными помещениями и паркингом на участке пересечения улиц Орынбор и №357 Есильского района города Астана. Пятно 7" (без наружных инженерных сетей и благоустройства)"

Общие сроки реализации проекта:

Начало строительно-монтажных работ: 2023-03-31 года

Ввод объекта в эксплуатацию: 2025-09-19 года

Нормативный срок строительства: 17 месяцев

Заключение экспертизы рабочего проекта: 01-0232/22 от 2022-05-27 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	160340010168 - ТОО "Орынбор 2017"	Строительство	ДПГ-23-01-001/134, консервация с 9.08.23 г. доп.соглашение №1 от 31.10.23 продление срока ввода до 19.09.24г., от 31.03.2023 года	Ахметов М.Т.	директор	+77010275113, m.ahmetov@basis.kz
2	Генеральный подрядчик	100140016199 - ТОО "ОзатКазСтрой"	Строительство	ДГП-МЖК-Ор/766 , от 20.05.2022 года	Проскуряков Е.А.	директор	+77016438241, e.proskuryakov@basis.kz
3	Авторский надзор	000540001174 - ТОО "DP Engineering Group"	Авторский надзор	ОкУ-МЖК-Ор/709, от 19.10.2022 года	Романов Ю.А.	директор	+77017881169, proektnyi.basis@gmail.com
4	Инжиниринговая компания	070740010044 - ТОО "Строй Потенциал"	Инжиниринговые услуги	ДИУ -23-01-026/009, от 27.03.2023 года	Нурпеисова А.Е.	директор	+77079037969, stroipotencial@mail.ru
5	Генеральный проектировщик	000540001174 - ТОО "DP Engineering Group"	Проектирование	№ОкУ-АЖК-Ор/668, от 13.10.2021 года	Романов Ю.А.	директор	+77017881169, proektnyi.basis@gmail.com

2. Месторасположение объекта (ситуационная схема)

Инв. N подл.	Подпись и дата	Взам. инв. N



						Многофункциональный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом, расположенный на пересечении улиц Орынбор и №Е357 в г. Нур-Султан.	Стадия	Лист	Листов
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата		ЭП	3	
Выполнил		Андреев				Ситуационная схема М 1:5 000	ОО "BAZIS Engineering" г. Алматы		
Проверил		Ким Л.							

Формат А3

Участок строительства многофункционального комплекса расположен в городе Астана,

левый берег реки Есиль, в районе проспекта Мәңгілік ел. Проектируемый объект является частью Жилого комплекса, состоящего из 16-ти и 23-х этажных жилых домов. Данный объект строительства - 16-ти этажной жилой дом (Пятно 7). Жилой комплекс размещается на отведенной территории, площадью земельного участка - 5,2862га, площадь застройки Пятна 7 – 760,1 га.

3. Краткое описание проекта (состав проекта)

Данный объект строительства - 16-ти этажной жилой дом (Пятно 7), площадью земельного участка - 5,2862га, площадь застройки Пятна 7 – 760,1 га. Наружные инженерные сети и благоустройство разрабатываются отдельным проектом.

Объемно-планировочные решения

Проектом предусмотрены 16-ти этажное жилое здание Проектом разработана квартиры IV класса (по классификатору жилых зданий).

Высота всех надземных этажей (от пола до пола) - 2,875м.

Предусмотрены парковочные места в отдельно стоящем паркинге согласно архитектурному и конструкторскому решению и наземной автостоянке согласно СНиП по классу комфортности жилья.

Предусмотрено одно помещение для эксплуатационной службы из расчета на все здания.

Остекление лоджий – металлопластиковые переплеты с заполнением одинарным стеклом при условии, если лоджия холодная. Запроектированы закаленные стекла (при условии выполнения требований Технического регламента «Требования к безопасности конструкций из других материалов» пункт 4.4 «Требования к безопасности светопрозрачных конструкций из стекла при эксплуатации» п.98 Наружную сторону светопрозрачных конструкций балконов, лоджий и стеклянных фасадов помещений, расположенных выше 3-го этажа, а также внутреннюю сторону светопрозрачной ограждающей конструкции, если ее нижний край расположен на высоте менее 700 мм от уровня пола, допускается изготавливать только из безопасного стекла (закаленного или многослойного).

Цвет стекла – прозрачный.

Окна жилого здания – металлопластиковые с одно или двухкамерным стеклопакетом.

Теплопроводность – согласно действующих нормативов РК.

Цвет профиля – белый;

Двери балконные – металлопластиковые переплеты с одно- или двухкамерным стеклопакетом, наружное стекло – прозрачное, не закаленное с отм.0.9 м. от пола.

Двери – входные в квартиру – металлические утепленные.

Двери входные в дом – металлические утепленные.

Двери в лестничных клетках - остекленные металлические, в лестничную клетку Н1 двери запроектированы EI 30, стекло каленное – 25% от площади дверей.

Двери лифтовых холлов - с пределом огнестойкости, согласно действующих нормативов.

Отделка квартир запроектирована - черновая.

Стены и потолки оштукатурены и выровнены (без внутренних облицовочных, малярных, обойных работ), запроектирована стяжка под укладку напольного покрытия (без устройства чистых полов).

Двери выполнить только входные в квартиру и в санузлы.

В местах общего пользования (лифтовый холл, коридор, тамбур, лестничная клетка) выполнить чистовую отделку: полы – керамогранит, керамическая плитка, поверхности стен,

потолков – окраска ВА, в лестничных клетках - долговостойкие синтетические или силикатные красители, лестничные марши – покраска или шлифованная поверхность.

Подоконники – пластиковые в местах общего пользования.

Наружная отделка фасадов здания запроектирована из цементных панелей по системе навесного вентилируемого фасада.

Архитектурно-строительные решения

Жилой дом (пятно 7)

Класс жилья – IV.

Жилой блок – односекционный, шестнадцатизэтажный, с техническим подпольем, имеет прямоугольную форму в плане, с размерами в осях 25,6х29,0 м. Крыша жилого блока бесчердачная вентилируемая, кровля – малоуклонная (плоская), рулонная с внутренним организованным водостоком.

Высота первого этажа – 3,865 м, высота помещений в свету – 3,6 м. Жилые этажи приняты высотой 2,875 м, высота помещений в свету - 2,61 м. Высота этажа техподполья - 2,55 м.

Техподполье жилого здания предназначено для прокладки инженерных коммуникаций и размещения помещений насосной, электрощитовой, помещения связи, теплового пункта. В техподполье предусмотрены отдельные от надземной части здания два входа, в насосную предусмотрен непосредственный вход снаружи. В техподполье предусмотрены окна с прямыми согласно противопожарным требованиям.

На первом этаже жилого здания расположены встроенные помещения общественного назначения свободной планировки(коммерческие), вестибюль и лифтовой холл жилой части здания, диспетчерская с санузлом, незадымляемая лестничная клетка типа Н1. Входы в здание запроектированы через тамбуры. Помещения общественного назначения отделены противопожарными стенами от жилой части блока. Входы во встроенные помещения общественного назначения предусмотрены с прилегающих улиц, вход в жилую часть здания предусмотрен со двора.

Со второго этажа и выше запроектированы квартиры, межквартирный и лифтовой холлы, лестничная клетка с воздушной зоной. Выход на кровлю здания предусмотрен из объема лестничной клетки.

Всего в жилом здании запроектировано 135 квартир, в том числе:

однокомнатных квартир - 60;

двухкомнатных квартир - 45;

пятикомнатных квартир - 30.

Планировка квартир решена в соответствии с нормативными требованиями, предъявляемыми к жилью IV класса. В квартирах предусмотрены жилые комнаты, кухни, летние помещения, ванные комнаты, санитарные узлы.

Квартиры, расположенные выше 15 м от планировочной отметки противопожарного проезда, обеспечены аварийными выходами в соответствии с противопожарными требованиями. Продолжительность инсоляции жилых комнат квартир соответствует санитарно-гигиеническим требованиям. Естественное освещение и проветривание помещений осуществляется посредством окон с открывающимися створками. Лестничная

клетка обеспечена естественным освещением.

Для вертикальной связи этажей в жилом здании предусмотрена незадымляемая лестничная клетка типа Н1, обеспеченная выходом наружу на прилегающую территорию и на кровлю, два лифта грузоподъемностью 1000 и 450 кг вместимостью 13 человек и 6 человек соответственно, без машинного помещения. Внутренние размеры кабины и дверей лифта грузоподъемностью 1000 кг приняты с учетом размеров инвалидных колясок и возможности транспортировки человека на носилках.

Тепловая защита зданий комплекса принята в соответствии с теплотехническим расчетом, выполненным ТОО «DP Engineering Group».

Архитектурные и цветовые решения фасадов здания соответствуют эскизному проекту, согласованному ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Нур-Султан».

Отделка

Наружная отделка:

цоколь – облицовка керамогранитными плитками;

стены фасадов – облицовка фиброцементными плитами в системе навесных фасадов с воздушным зазором по негорючему утеплителю наружных стен, фасадная декоративная штукатурка;

окна – оконные блоки ПВХ с одинарным остеклением, двухкамерным стеклопакетом с применением безопасного стекла;

витражи – алюминиевый профиль с однокамерным стеклопакетом с энергосберегающим и безопасным остеклением;

балконные двери – дверные блоки из ПВХ, с двухкамерным стеклопакетом, с энергосберегающим стеклом;

двери наружные – алюминиевые остекленные в наружных витражах, металлические утепленные глухие;

кровля – мягкая рулонная наплавляемая.

Внутренняя отделка

Во встроенных помещениях общественного назначения отделка не предусмотрена, в квартирах предусмотрена отделка помещений без финишного отделочного слоя, в помещениях общего пользования с финишным отделочным слоем.

Материалы внутренней отделки мест общего пользования приняты следующие:

потолки и стены – окраска водоэмульсионной краской;

полы – керамическая плитка, керамогранитная плитка с шероховатой поверхностью, шлифованные бетонные.

Материалы внутренней отделки помещений квартир приняты следующие:

потолки – выравнивание гипсовыми смесями;

стены – штукатурка сухими смесями;

полы – цементно-песчаная стяжка.

Конструктивная схема

Жилой дом

Уровень ответственности зданий - II. Степень огнестойкости – II. Конструктивная система зданий – железобетонный каркас (перекрыстно-стеновая система). Пространственная жесткость здания обеспечена совместной работой горизонтальных дисков монолитных перекрытий, монолитных стен (вертикальных диафрагм жесткости) и жестким защемлением колонн в фундаменты.

Фундаменты – свайные с монолитным плитным ростверком (КСП).

Сваи - забивные железобетонные сечением 300х300 мм длиной 7,0 м по серии 1.011.1-10 выпуск 1 из бетона класса С20/25 на сульфатостойком цементе, марка по морозостойкости F150, марка по водонепроницаемости W6. Несущая способность свай по результатам статзондирования принята 58,16 тс с учётом коэффициента условий работы 1,25, максимальная расчетная нагрузка на сваю составляет 53,0 тс. В проекте приведено указание по уточнению длины свай по результатам динамических испытаний грунта пробными сваями.

Ростверк - монолитная железобетонная плита высотой 900 мм из бетона класса С20/25 на сульфатостойком цементе, марка по морозостойкости F150, марка по водонепроницаемости W6. Армирование выполнено стержнями Ø10-25 А500 шагом 200 мм (верхняя и нижняя рабочая и дополнительная арматура). Верхняя сетка рабочей арматуры удерживается пространственными каркасами из стержней Ø10 А240 шагом 1000 мм в шахматном порядке. Для сопряжения с железобетонными элементами каркаса из ростверков предусмотрены выпуски арматуры соответствующих диаметров.

Гидроизоляция – горизонтальная под плитой ростверка и вертикальная по наружным поверхностям стен подвала – оклеечная гидроизол в 2 слоя.

Стены подвала - монолитные железобетонные толщиной 220 мм из бетона класса С20/25 на сульфатостойком цементе. Рабочая арматура (сетки) принята Ø12 А400 (вертикальная и горизонтальная) шагом 200 мм в двух взаимно перпендикулярных направлениях. Сетки рабочей арматуры соединены между собой шпильками из арматуры Ø6 А240 шагом 400 мм в шахматном порядке.

Внутренние стены - монолитные железобетонные толщиной 160 мм из бетона класса С20/25. Рабочая арматура (сетки) принята Ø10 А400 (вертикальная и горизонтальная) шагом 200 мм в двух взаимно перпендикулярных направлениях. В местах пересечения стен, на углах и на линейных участках шагом не более 3,0 м предусмотрены вертикальные треугольные пространственные каркасы из Ø10 А400 с хомутами Ø6 А240 шагом 200 мм. Сетки рабочей арматуры соединены между собой шпильками из арматуры Ø6 А240 шагом 400 мм в шахматном порядке.

Перекрытия - монолитные железобетонные толщиной 200 и 165 мм из бетона класса С20/25. Рабочая арматура плиты принята Ø10-12 А400 (верхняя и нижняя сетки основного и дополнительного армирования) шагом 200 мм. В местах устройства проемов установлена обрамляющая арматура. Элементы опирания верхней сетки («лягушки») приняты из арматуры Ø10 А240 шагом 600 мм в шахматном порядке. Наружные стены (заполнение каркаса) – газобетонные блоки толщиной 200 мм ГОСТ 21520-89 на клеевом растворе с

утеплением минплитой толщиной 150 мм под облицовочным слоем. Стены устраиваются по монолитному перекрытию. Перегородки – газобетонные блоки ГОСТ 21520-89 на клеевом растворе толщиной 200 мм (межквартирные), толщиной 100 мм (межкомнатные). В санузлах – газобетонные блоки с окраской влагостойкими составами при чистовой отделке. Стены и перегородки армированы сетками из высокопрочной проволоки по проекту. Перемычки – индивидуальные металлические (равнополочные горячекатаные уголки и арматурные стержни).

Лестницы – сборные железобетонные марши индивидуального изготовления применительно серии 1.151-1 выпуск 1 и монолитные площадки толщиной 200 мм из бетона класса С20/25. Армирование площадок принято сетками по обеим плоскостям аналогично плитам перекрытия.

Лестничные марши нижних этажей - монолитные железобетонные толщиной 200 мм из бетона класса С20/25. Рабочая арматура лестничных маршей принята Ø14 А400 шагом 200 мм (горизонтальная и вдоль марша). Ступени маршей дополнительно армированы сетками из высокопрочной проволоки Ø5Вр-1 ячейками 100х100 мм. Крыша – совмещённая вентилируемая. Утепление принято минераловатными плитами толщиной 200 мм согласно теплотехническому расчету. Вентиляция утеплителя принята путём укладки профлиста в один слой по кирпичным столбикам и устройства отверстий (продухов) в монолитном парапете шагом 1500 мм. Кровля - плоская из наплавляемого водоизоляционного материала с внутренним водостоком.

Конструктивное решение

Категория здания по взрывопожарной и пожарной опасности - Д

Степень огнестойкости - II

Класс конструктивной пожарной опасности - С0

По функциональной пожарной опасности:

Ф 1.3. - многоквартирные жилые дома;

Ф 4.3 - коммерция;

Класс пожарной опасности строительных конструкций - К0

Расчетный срок службы здания - 140 лет.

Класс жилья - IV (СП РК 3.02-101-2012 "Здания жилые многоквартирные")

В конструктивном решении для здания принята каркасно - связевая система, где основные несущие конструкции образуются системой пилонов, горизонтальных дисков-перекрытий и вертикальных диафрагм жесткости. Роль диафрагм выполняют стены лестниц и лифтовых шахт.

Характеристики конструкций

Фундаменты - железобетонные сваи забивные 300х300 по серии 1.011.1-10 в1 с монолитными ростверками. Свай из бетона класса С20/25, W6, F150, на сульфатостойком цементе.

Ростверки - ж.б. монолитные из бетона класса С20/25, W6, F150, на сульфатостойком цементе толщиной 0,9м. Под ростверк выполнить бетонную подготовку из бетона В7,5-100 мм.

Каркас ж.б. монолитный из бетона класса С20/25.

- пилоны ж.б. монолитные прямоугольные толщиной 400-220мм.

- диафрагмы и монолитные стены толщиной 220мм, 160мм.

- перекрытия ж.б. монолитные толщиной 165мм.

- лестницы сборные.

Жилой дом одноподъездный со встроенными нежилыми помещениями, предназначенными для реализации на 1 этаже, прямоугольный в плане, с размерами в осях 25,6 м x 29,0 м. Высота жилых этажей - 2875 мм (от пола до пола). Здание 16-ти этажное с техническим подпольем.

Конструктивная схема решена в виде перекрестно - стеновой системы с монолитными железобетонными перекрытиями.

Плиты перекрытия - монолитные железобетонные $h = 165\text{мм}$. Узлы заделки в местах прохождения сквозь перекрытия и материалов/ конструкций вентиляционных шахт предусмотрены комплексом противопожарной защиты (предел огнестойкости: узлов - не ниже предела огнестойкости перекрытий и покрытий; стен шахт - не ниже 0,5 ч.).

Диафрагмы жесткости - монолитные железобетонные.

Наружные стены - вентилируемый фасад из фиброцементных листов с утеплением минплитой стен из газоблоков, цветовая гамма - согласно утвержденному эскизному проекту.

Заполнение наружных стен - из газобетонных блоков I-B3,5D600F35-2 (тип II, класса по прочности на сжатие B3,5, марки по средней плотности D600, марки по морозостойкости F35, категории 2) по ГОСТ 21520-89, размером 588x250x188мм.

Внутренние стены и перегородки:

а) из газобетонных блоков I-B3,5D600F35-2 (тип II, класса по прочности на сжатие B3,5, марки по средней плотности D600, по ГОСТ 21520-89, размером 588x100x188мм.

б) перегородки санузлов - из газобетонных блоков I-B3,5D600F35-2 наклею.

в) зашивка коммуникационных шахт - ГКЛВ, тип С-1М50-3ГСП-DF. Ограждающие конструкции шахт и ниш для прокладки инженерных коммуникаций отвечают требованиям, предъявляемым к противопожарным перегородкам 1 типа (ниши для ЭЛ и СС) и перекрытиям 3-го типа.

Кровля - монолитная железобетонная бесчердачная, вентилируемая с внутренним организованным водостоком.

Покрытие отмостки - см. ГП. 11.

Окна - металлопластиковый профиль, конструкция в сборе (стеклопакет + профиль) должна иметь приведенное сопротивление теплопередачи светопрозрачных отражающих конструкций не менее $R_0=0,65 \text{ м}^2 \text{ }^\circ\text{C/ Вт}$. 12.

Лестничная клетка незадымляемая - Н1.

Пассажирские лифты грузопоемностью 1000 и 450 кг с ограждающими конструкциями лифтовых шахт из негорючих материалов с ненормируемыми пределами огнестойкости.

Для накопления и удаления мусора из жилого здания по заданию на проектирование предусмотрены площадки с мусорными контейнерами для временного хранения мусора с дальнейшим вывозом специализированным транспортом.

Жилая площадь в квартирах предусмотрена не менее 15 м.кв. на человека

Все строительные материалы соответствуют I классу радиационной безопасности, согласно требованиям Гигиенических нормативов от 27 февраля 2015 года №155.

Функциональное назначение помещений первого этажа, расположенных над насосной, предусмотрено согласно требованию, п. 5.1.10 СН РК 3.02-07-2014

Все помещения первого этажа запроектированы из расчета не более 30 человек в каждом (15 м.кв. на человека).

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	16
Класс комфортности жилого здания	-	IV класс
Уровень ответственности здания	-	II
Степень огнестойкости здания	-	II
Высота жилых этажей	метр	2,875
Площадь застройки здания	квадратный метр	760,1
Общая площадь здания	квадратный метр	10209,6
Общая площадь квартир	квадратный метр	7356,9
Площадь встроенно-пристроенных помещений	квадратный метр	489,7
Строительный объем здания	кубический метр	37511,1
Количество квартир	шт.	135
в том числе: однокомнатные	шт.	60
в том числе: двухкомнатные	шт.	45
в том числе: трехкомнатные	шт.	
в том числе: четырехкомнатные	шт.	
в том числе: пятикомнатные	шт.	30
Количество машино-мест	шт.	
Общая сметная стоимость строительства	миллион тенге	2596,718
в том числе: СМР	миллион тенге	2109,009
в том числе: оборудование	миллион тенге	43,401
в том числе: прочие	миллион тенге	444,308

5. Анализ исходно–разрешительной документации

Перечень исходно – разрешительной документации и согласований:

Постановление акимата города Астаны от 08 августа 2017 года № 197-1597 «О предоставлении юридическим и физическим лицам права собственности (аренды), постоянного землепользования на земельные участки, разрешении на завершение обследования, изыскательских работ, проектирования и строительства на земельных участках»;

- Задание на проектирование, утвержденное заказчиком от 13 октября 2021 года с изменениями от 04 мая 2022 года;

- Акт на право временного возмездного землепользования (аренды) земельного участка кадастровый номер 21-320-135-1273 от 28 августа 2017 года, выданный Департаментом земельного кадастра и технического обследования недвижимости);

- Архитектурно-планировочное задание, утвержденное ГУ «Управление архитектуры и градостроительства города Астаны» от 22 сентября 2017 года № KZ61VUA00026238;

- Эскизный проект, согласованный ГУ «Управление архитектуры и градостроительства города Астаны» от 15 сентября 2016 года № 10346 с дополнением № 1 от 10 декабря 2020 года и № 2 от 02 декабря 2021 года;

- Топографическая съемка в масштабе 1:500, выполненная ТОО «НИПИ «Астанагенплан» от 12 ноября 2021 года;

- Технический отчет об инженерно-геологических изысканиях, выполненный ТОО «GeoTechEngineering» в 2022 году (арх. № 08-2022).

- Заключение экспертизы рабочего проекта № 01-0232/22 от 27.05.2022 г. (положительное) по рабочему проекту «Многофункциональный комплекс со встроенными помещениями и паркингом на участке пересечения улиц Орынбор и № Е357 Есильского района города Астана. Пятно 7» (Без наружных инженерных сетей и благоустройства);

Протокол измерений плотности потока радона от 11 июля 2017 года №1067/344, выданный филиалом РГП на ПХВ «Национальный центр экспертизы» КООЗ МЗ РК.

Протокол измерений дозиметрического контроля от 11 июля 2017 года №1067/343 выданный филиалом РГП на ПХВ «Национальный центр экспертизы» КООЗ МЗ РК.

Письмо заказчика о том, что стоимость оборудования, материалов, изделий принята по нормативной сметной базе без предоставления прайс-листов от 28 февраля 2022 года № 78.

Письмо заказчика о вводе автономной котельной в эксплуатацию до окончания строительства жилого комплекса от 3 мая 2022 года № 124.

Письмо ГУ «Управление контроля и качества городской среды города Нур-Султан» от 30 сентября 2021 года № 505-09-08/ЗТ-А-1277 об отсутствии на проектируемой территории захоронений животных, павших от сибирской язвы, скотомогильников.

Технические условия:

АО «Астана-Теплотранзит» от 30 декабря 2020 года № 6517-11 на теплоснабжение;

ГКП «Астана Су Арнасы» от 05 сентября 2019 года № 3-6/1683 на забор воды из городского

водопровода и сброс стоков в городскую канализацию;

ГУ «Управление коммунального хозяйства города Астаны» от 14 ноября 2017 года № 09-08/3510 на отвод ливневых стоков в городскую сеть дождевой канализации;

АО «Астана - Региональная Электросетевая Компания» от 12 марта 2021 года № 5-Е-48/13-389 на электроснабжение;

Филиал ТОО «BTcom infocommunications» в г. Астана от 15 ноября 2017 года № 1711 на телефонизацию с продлением от 08 января 2020 года № 0002-20 и от 14 декабря 2020 года № 0499-20.

Согласование и заключения заинтересованных организаций:

РГУ «Есильская бассейновая инспекция по регулированию использования и охране водных ресурсов Комитета по водным ресурсам Министерства экологии, геологии и природных ресурсов Республики Казахстан» от 24 апреля 2022 года № KZ33VRC00013438;

- Рабочая проектно-сметная документация на электронном носителе, 1 экз.

6. Анализ исполнительной и приемо-сдаточной документации

- Талон о приеме уведомления ГУ «Управление контроля и качества городской среды города Нур-Султан» KZ76REA00301462 от 19.10.2022.;
- Уведомление о начале производства строительно-монтажных работ ГУ «Управление контроля и качества городской среды города Нур-Султан» KZ76REA00301462 от 19.10.2022.;
- Талон о приеме уведомления ГУ «Управление контроля и качества городской среды города Нур-Султан» KZ31REA00326425 от 12.04.2023г.;
- Уведомление о начале производства строительно-монтажных работ ГУ «Управление контроля и качества городской среды города Нур-Султан» KZ31REA00326425 от 12.04.2023.;
- Журнал инструктажа рабочих по технике безопасности и пожарной безопасности на рабочих местах – 1 экз.;
- Журнал регистрации инструктажа рабочих по технике безопасности и пожарной безопасности на рабочем месте – 1 экз.;
- Журнал производства работ – 1 экз.;
- Журнал регистрации вводного инструктажа – 1 экз.;
- Журнал технического надзора – 1 экз.;
- Журнал авторского надзора – 1 экз.;
- Журнал ухода за бетоном – 1 экз.;
- Журнал верификации закупленной продукции – 2 экз.;
- Журнал бетонных работ – 1 экз.;

7. Анализ проектной документации

«Многофункциональный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом, расположенный в районе пересечения улиц Орынбор и №Е357 г.Астана. Пятно 7» (без наружных инженерных сетей и благоустройства).

Адрес: г.Астана, район Есиль, проспект Мангилик Ел, участок №74.

Начало строительно-монтажных работ – 19.10.2022 г.

Ввод объекта в эксплуатацию – 19.03.2024 г.

Нормативный срок строительства: 17 месяцев.

Площадь земельного участка - 5,2862га, кадастровый номер 21-320-135-1273

Этажность-16

Общая площадь здания (с техподпольем)-10 209,6 м².

Общая площадь квартир-7 356,9 м².

Общая площадь встроенных помещений общественного назначения-489,7 м².

Количество квартир, всего-135.

в том числе: 1 комнатные-60, 2 комнатные-45, 5 комнатные-30.

8. О ходе выполнения строительно-монтажных работ

1) Краткое описание выполненных строительно-монтажных работ за отчетный период: за отчетный период выполнялись работы: монтаж железобетонных конструкций, АР, ЭЛ, ВК

На строительной площадке задействовано 42 рабочих.

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

*С нарастающим итогом план по СМР на конец отчетного периода составляет –100%.

Фактическое выполнение СМР на конец отчетного периода составляет – 94,87%.

**Плановое освоение по проекту СМР и прочее на конец отчетного периода – 100%.

Фактическое освоение по проекту на конец отчетного периода (с прочими) – 91,28%.

3) Соблюдение графика производства работ: на июль 2025г. отставание 25 дней. Отставание от ГПР по наружной отделке фасадов и внутренней отделке. Дефицит рабочих специальностей, отделочников по фасадам и по внутренним работам.

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	37.26	37.26	-0.00
2	Архитектурно-строительные решения (АР)	0.00	2.82	2.82	35.91	32.14	-3.77
3	Отопление вентиляция	0.00	0.00	0.00	11.54	11.30	-0.24
4	Водопровод канализация	0.00	0.02	0.02	6.46	6.46	-0.00
5	Электрооборудование, слабые токи	0.00	0.04	0.04	7.45	7.15	-0.31
6	Лифты	0.00	0.00	0.00	1.38	0.56	-0.82
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)	0.00	2.88	2.88	100.00	94.87	-5.13

10	Прочее	0.00	0.07	0.07	7.16	3.20	-3.96
11	Всего (СМР + Прочее)	0.00	2.74	2.74	100.00	91.28	-8.72

Таблица 4

Разделы проекта	Отставание (-)/опережение (+) по видам работ*	Причины отставания/опережения по видам работ
1	2	3
Конструкции железобетонные	0	
Архитектурно-строительные решения (АР)	0	Дефицит рабочих специальностей, отделочников по фасадам и по внутренним работам.
Отопление вентиляция	0	Дефицит рабочих специальностей,
Водопровод канализация	0	
Электрооборудование, слабые токи	0	Дефицит рабочих специальностей,
Лифты	0	Дефицит рабочих специальностей,
Паркинг	0	
Благоустройство	0	
Прочее	0	
Итого, за отчетный месяц	0	
Итого, с нарастающим	-25	

9. Мероприятия по контролю качества

1) Указание оценки качества работ подрядчиков в отчетный период

Указание оценки качества работ подрядчиков в отчетный период: серьезных недостатков и дефектов в работе выявлено не было. Свод данных по состоянию за отчетный период по выявленным нарушениям по разделам: документация и организационные вопросы, качество строительно-монтажных работ, включая разделы: организационные вопросы: выдано 1 замечание по документации и организационным вопросам, 1 замечание по технике безопасности, по качеству СМР по общестроительным работам АР-2, ЭЛ-1, ВК-1.

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	39	39	0	0	0
2	По технике безопасности	13	13	0	0	0
3	По качеству строительно-монтажных работ, в том числе:	120	120	0	0	0
3.1	Конструкции железобетонные	51	51	0	0	0
3.2	Общестроительные работы АР	37	37	0	0	0
3.3	Лифты	0	0	0	0	0
3.4	Водоснабжение и канализация	13	13	0	0	0
3.5	Отопление и вентиляция	14	14	0	0	0
3.6	Электромонтажные работы	5	5	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	172	172	0	0	0

3) Перечень предписаний, не устраненных на дату мониторингового отчета

Все замечания устранены в срок.

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

Вывод о качестве выполняемых работ за отчетный период и рекомендации по устранению и профилактике недопущения нарушений впоследствии, риски неисполнения рекомендаций: выданные предписания не влияют на несущую способность здания. Качество выполняемых работ обеспечивает безопасность здания и надлежащее техническое состояние конструкции для планируемого технического обслуживания.

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): отсутствуют. Анализ результатов устранения недостатков, установленных в предыдущий период (приведённых в отчёте за предыдущий отчётный период): недостатки не выявлены. Отставание от ГПР 25 дней. Отставание от ГПР по наружной отделке фасадов и внутренней отделке. Дефицит рабочих специальностей, отделочников по фасадам и по внутренним работам.

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	83 914 725.70	20 194 849.80	20 194 849.80	0.00	0.00	0.00	0.00	20 194 849.80	20 194 849.80
2	Экспертиза	3 088 489.60	3 088 489.60	3 088 489.60	0.00	0.00	0.00	0.00	3 088 489.60	3 088 489.60
3	СМР и оборудование	2 410 699 822.84	116 271 175.00	116 271 175.00	91 751 451.00	1 414 887 791.59	69 442 808.75	2 170 692 045.28	1 531 158 966.59	2 286 963 220.28
3.1	в том числе аванс, предусмотренный статьей 36 Закона РК от 7 апреля 2016 года 'О долевом участии в жилищном строительстве'	241 069 982.28			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	Авторский надзор	25 404 589.88			0.00	231 234.33	0.00	231 234.33	231 234.33	231 234.33
5	Технический надзор	73 610 974.98	4 978 433.57	4 978 433.57	3 639 061.05	48 301 396.33	1 750 269.25	54 711 144.57	53 279 829.90	59 689 578.14
	Всего СМР	2 596 718 603.00	144 532 947.97	144 532 947.97	95 390 512.05	1 463 420 422.25	71 193 078.00	2 225 634 424.18	1 607 953 370.22	2 370 167 372.15
6	Иное	259 671 860.30			1 722 303.25	133 488 135.24	1 722 303.25	133 488 135.24	133 488 135.24	133 488 135.24
	Всего СМР и Иное	2 856 390 463.30	144 532 947.97	144 532 947.97	97 112 815.30	1 596 908 557.49	72 915 381.25	2 359 122 559.42	1 741 441 505.46	2 503 655 507.39

Таблица 7

№	Наименование источника финансирования	Поступления в отчетном периоде	Поступления с нарастающим итогом с момента получения гарантии
1	2	3	4
1	Заемные средства	-2 295 092.13	655 494 670.21
1.1	Банк	0.00	0.00
1.2	Застройщик	-2 295 092.13	653 759 775.21
1.3	Прочее 3% ИК	0.00	1 734 895.00
2.1	Бронь ДДУ	0.00	0.00
2.2	Поступление по другой очереди ДДУ	0.00	0.00
2.2	ДДУ	180 437 676.92	2 205 706 155.84
	ВСЕГО	178 142 584.79	2 861 200 826.05

№	Данные по ДДУ	Количество	Площадь, м2	Стоимость ДДУ, тенге	Оплачено, тенге
1	2	3	4	5	6
1	Квартиры	95	5 309.00	2 340 797 718.00	2 146 400 877.84
2	Коммерческие помещения	1	59.30	59 305 278.00	59 305 278.00
3	Паркинг	0	0.00	0.00	0.00
4	Кладовое помещение	0	0.00	0.00	0.00
	Всего	96	5 368.30	2 400 102 996.00	2 205 706 155.84

Примечание

Вывод: низкий 77,09 % поступления денежных средств от дольщиков.

Всего заключено 96 ДДУ, в т.ч. 95 квартир: 1 НП, распределение по способам продаж:

через АО "Отбасы Банк" всего 57 ДДУ- 57 квартир;

прямые продажи всего 12 ДДУ (в т.ч. 11 квартира, НП 1) ;

рассрочка от застройщика всего 27 ДДУ (в т.ч. 27 квартир).

Таблица 8

№	Наименование договоров	Стоимость по договору	Стоимость по проектно-сметной документации	Разница
1	2	3	4	5
1	Договор генерального подряда	2 410 699 822.84	2 410 699 822.84	0.00
	Договора поставки материалов, договора аренды техники *	1 329 382 364.10	1 329 382 364.10	0.00
2	Договор оказание услуг авторского надзора	2 812 221.00	25 404 589.88	22 592 368.88
	в т.ч. ДАУ	2 812 221.00	25 404 589.88	22 592 368.88
	НОК			0.00
3	Договор оказание услуг технического надзора	62 808 293.74	73 610 974.98	10 802 681.24
	в т.ч. ДИУ	57 829 860.17	68 632 541.41	10 802 681.24
	НОК	4 978 433.57	4 978 433.57	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	2 596 718 603.00	0.00	95 390 512.05	95 390 512.05	2 596 718 603.00	1 607 953 370.22	-988 765 232.78

13. Заключение

Обобщая всю вышеизложенную информацию, инжиниринговая компания делает вывод, что: по стоимости строительно-монтажных работ, работы велись в пределах сметной стоимости утвержденной заключением государственной экспертизы. Договора на оказание услуг и генерального подряда заключены в пределах стоимости проектно-сметной документации. По объемам строительно-монтажных работ - все объемы подтверждены экспертами технического надзора, соответствует рабочему проекту и проектно-сметной документации, утвержденной заключением государственной экспертизы. По качеству выполняемых работ – недостатки и дефекты за данный период отсутствуют. На постоянной основе проводились мероприятия по контролю качества производимых строительно-монтажных работ. Отставание от графика 25 дней. Отставание от ГПР по наружной отделке фасадов и внутренней отделке. Дефицит рабочих специальностей, отделочников по фасадам и по внутренним работам. По т.7- 77,09% от общего поступления денежных средств, средства дольщиков. Используются средства застройщика. 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	790819300759 - ЖАНҒАБЫЛ ЕРБОЛ		NEW	
2	TECHNICAL_SUPERVISION	930407351080 - НУРЖАНОВ НУРСУЛТАН КУАТБАЕВИЧ		NEW	
3	HEAD	790725450047 - НУРПЕИСОВА АЛМА ЕРЖАНОВНА		NEW	
4	TECHNICAL_SUPERVISION	870817350503 - ДЮСИКЕЕВ ОЛЖАС ДОСЫМБЕКОВИЧ		NEW	
5	TECHNICAL_SUPERVISION	710209301617 - БАЖАНОВ МЭЛС БАКЫТЖАНОВИЧ		NEW	



























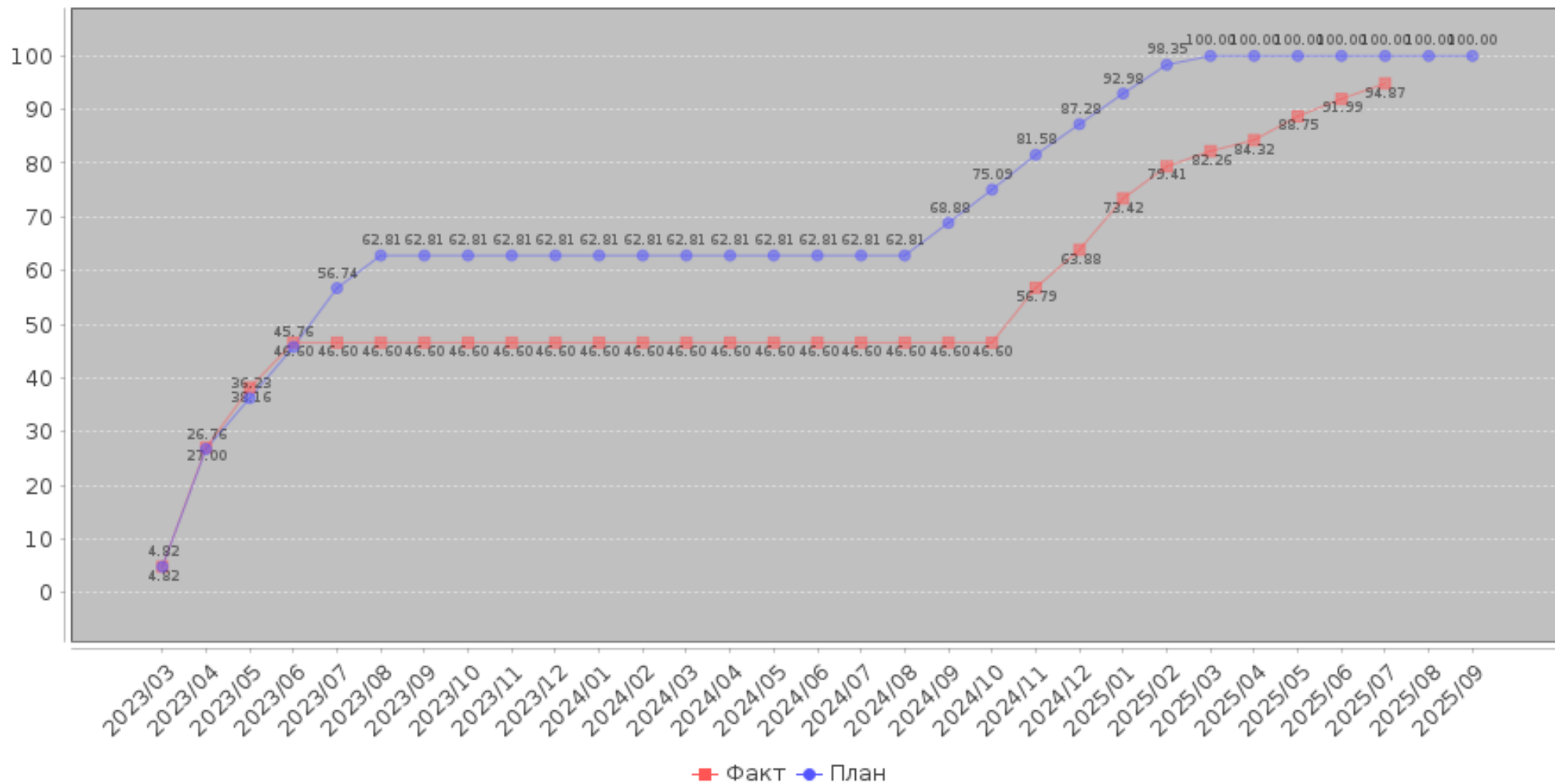


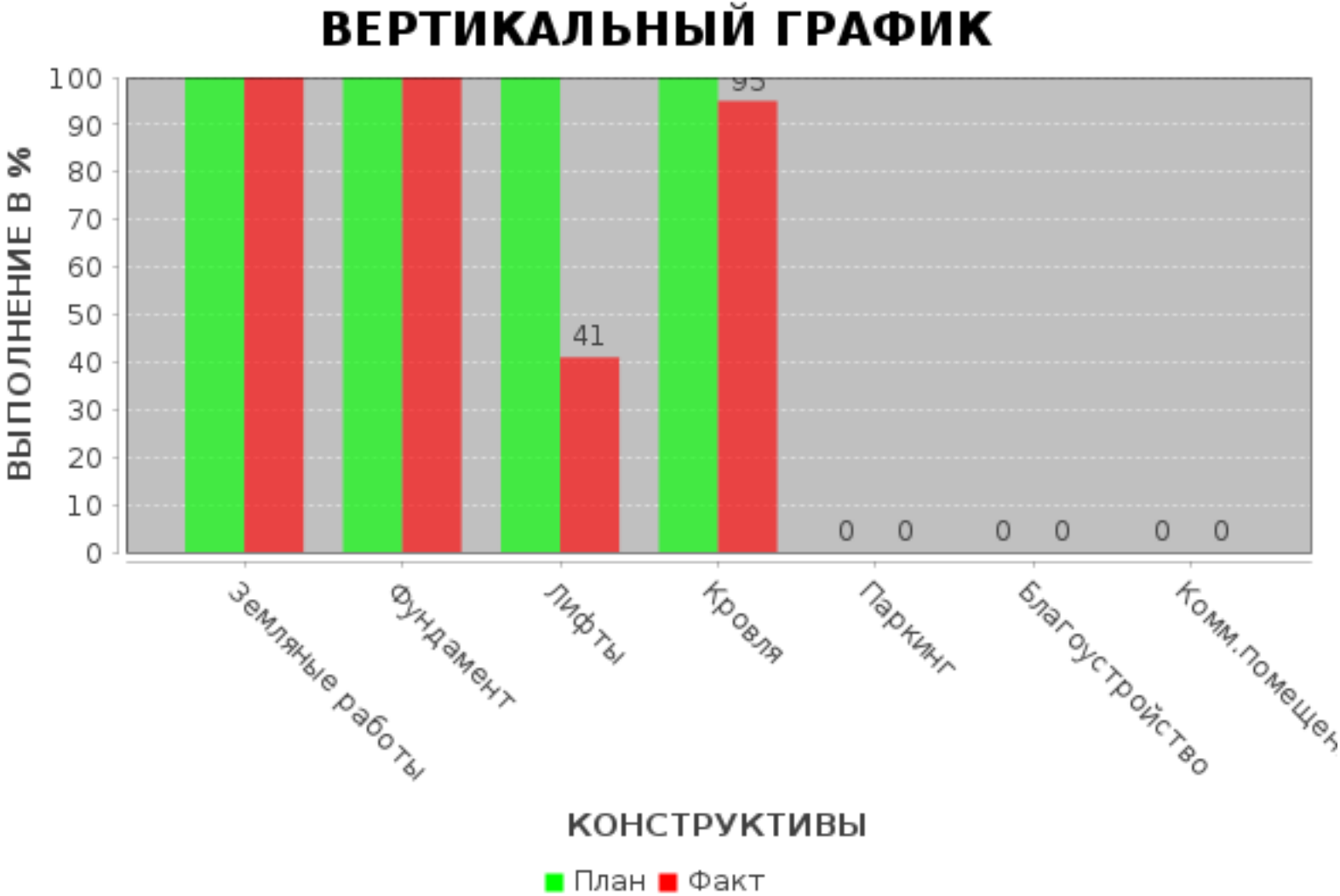




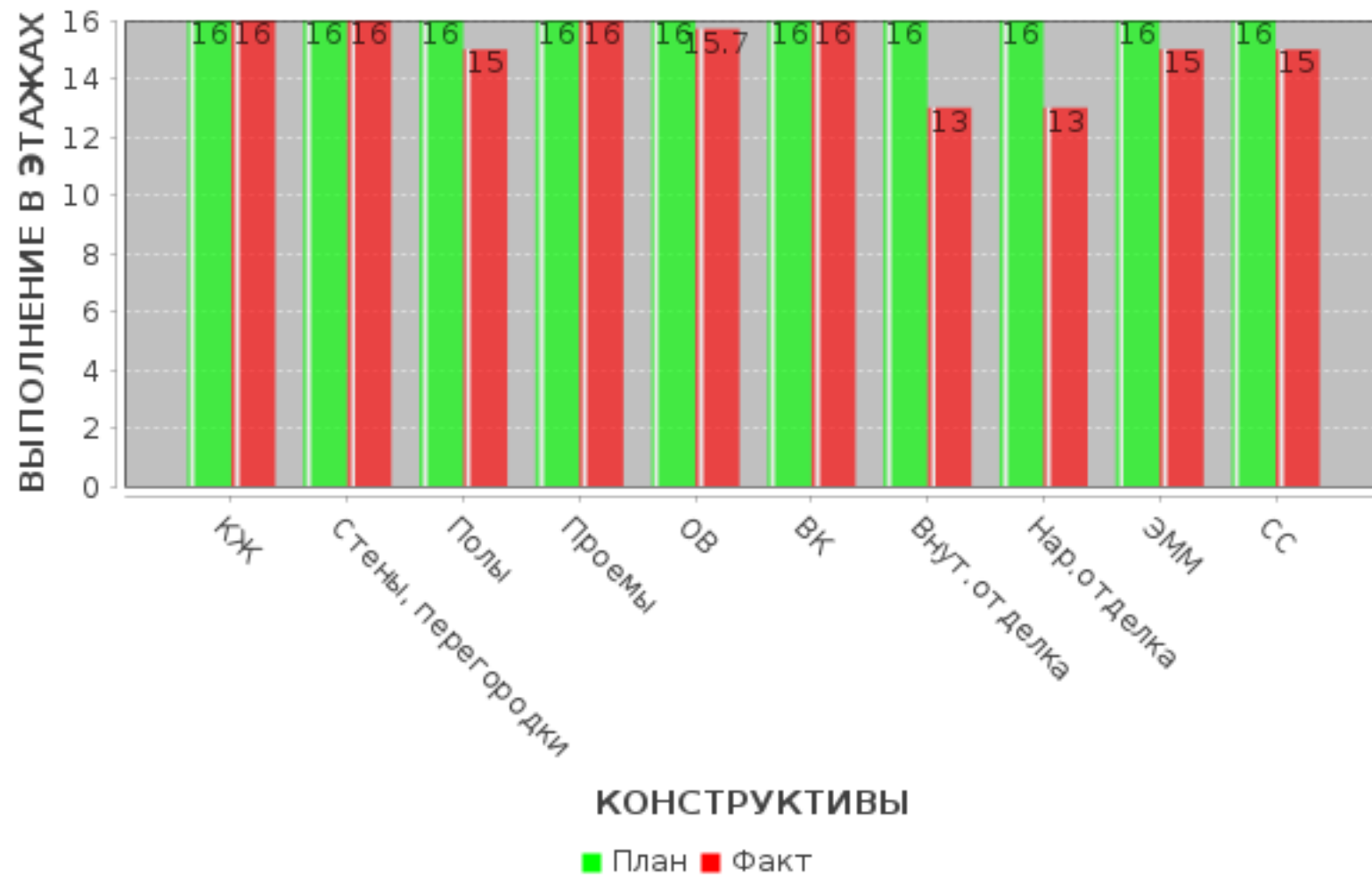


ГРАФИЧЕСКОЕ И ПРОЦЕНТНОЕ ИЗОБРАЖЕНИЯ ГРАФИКА ПРОИЗВОДСТВА РАБОТ





ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



Фотофиксация за отчетный период

31 июля 2025 г., 13:51:26
проспект Мангилик Ел
Астана
Целиноград
Казахстан
ЖК Аман, Пятно 7.



31 июля 2025 г., 13:49:34
Астана
Целиноград
Казахстан
ЖК Аман, Пятно 7.



31 июля 2025 г., 12:53:17
проспект Мангилик Ел
Астана
Целиноград
Казахстан
ЖК Аман, Пятно 7.



31 июля 2025 г., 12:51:53
проспект Мангилик Ел
Астана
Целиноград
Казахстан
ЖК Аман, Пятно 7.



31 июля 2025 г., 12:15:22
проспект Мангилик Ел
Астана
Целиноград
Казахстан
ЖК Аман, Пятно 7.

ADAMANT
ТҰРҒЫН ҮЙ КЕШЕНІ *Life*

31 июля 2025 г., 12:15:40
Астана
Целиноград
Казахстан
ЖК Аман, Пятно 7.



Лист согласования

#	Дата	ФИО	Комментарий
1	18.08.2025 16:42	ЖАНҒАБЫЛ ЕРБОЛ null	Отправка отчета
2	18.08.2025 16:43	ЖАНҒАБЫЛ ЕРБОЛ null	Отчет подписан
3	18.08.2025 17:17	НУРЖАНОВ НУРСУЛТАН null	Отчет подписан
4	18.08.2025 17:18	НУРПЕИСОВА АЛМА null	Отчет подписан
5	18.08.2025 17:36	БАЖАНОВ МЭЛС null	Отчет подписан
6	18.08.2025 17:50	ДЮСИКЕЕВ ОЛЖАС null	Отчет подписан
7	20.08.2025 05:24	САТАЕВ БЕКМАГАМБЕТ null	Отчет согласован
8	22.08.2025 13:27	ЯРКОВА ВАЛЕНТИНА null	Отчет согласован
9	22.08.2025 13:27	ЯРКОВА ВАЛЕНТИНА null	Отчет согласован