



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

Строительство многоквартирных жилых домов с объектами обслуживания населения и подземным паркингом
по адресу: г. Алматы, Турксибский район, мкр. Алтай-2 (сметная документация)

Код: (номер сертификата 265) ДПГ-25-02-076/191

Отчетный период: 202508

Индекс: 1-ОИК

Отчетный период мониторинга: с 01.08.2025 года по 31.08.2025 года

Периодичность: ежемесячно

Круг лиц представляющих: ТОО "KazBuildExpert", БИН 121140016323

Куда предоставляется: АО «Казахстанская Жилищная Компания», ТОО "ELIF Development"

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

Порядковый номер отчета: (номер сертификата 265) ДПГ-25-02-076/191/202508

Информация по проекту: Строительство многоквартирных жилых домов с объектами обслуживания населения и подземным паркингом по адресу: г. Алматы, Турксибский район, мкр. Алтай-2 (сметная документация)

Общие сроки реализации проекта:

Начало строительно-монтажных работ: 2025-04-12 года

Ввод объекта в эксплуатацию: 2027-03-14 года

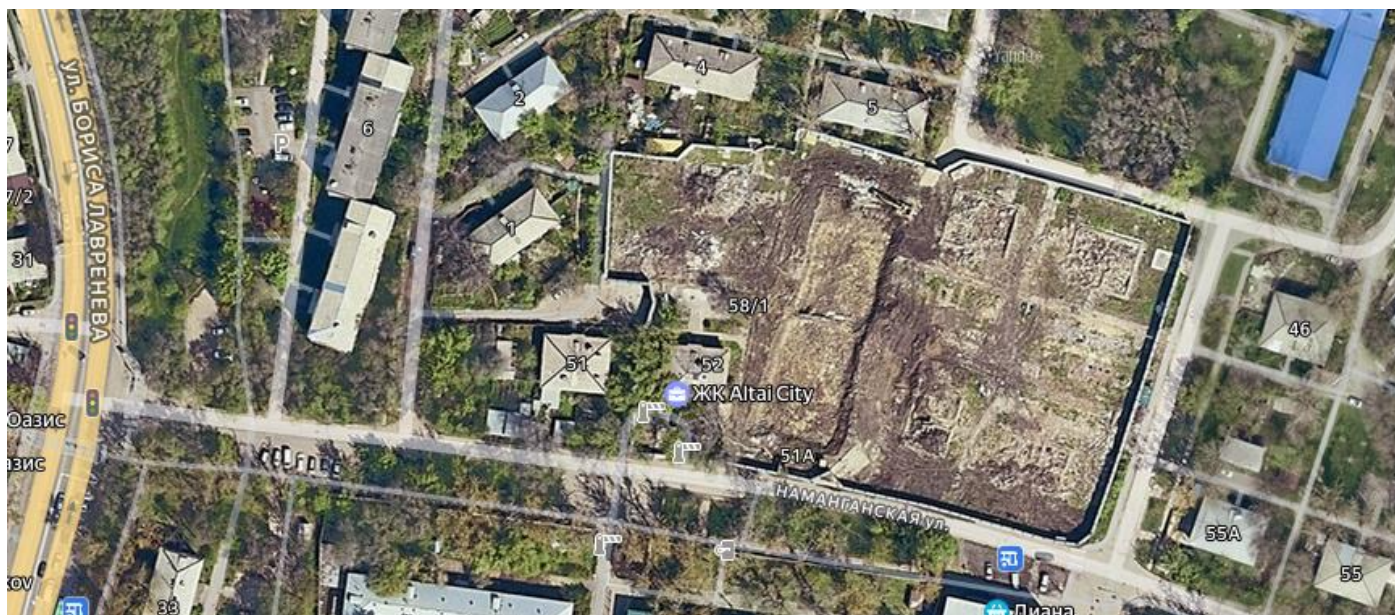
Нормативный срок строительства: 23 месяцев

Заключение экспертизы рабочего проекта: АРЕ-0066/25 от 2025-04-15 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 | 250240000592 - ТОО "ELIF Development" | Строительство | № ДИУ-25-02-008/050, от 11.07.2025 года | Рымжанов Бахыт Демешович | Директор | +77010780707, info@diagroup.kz |
| 2 | Генеральный подрядчик | 040540003396 - ТОО «Диал-Строй» | Строительство | № ДС-25-07, от 19.03.2025 года | Маматраимов Габит Изатуллаевич | Генеральный директор | +77010780707, info@diagroup.kz |
| 3 | Авторский надзор | 060740020565 - ТОО "Dial Project" | Проектирование | № ДС-25-08, от 01.04.2025 года | Рымжанов Бахыт Демешович | Директор | +77272262517, dialproject.kz@gmail.com |
| 4 | Инжиниринговая компания | 121140016323 - ТОО "KazBuildExpert" | Технический надзор | № ДИУ-25-02-008/050, от 10.07.2025 года | Нурманов Серик Туреахметович | Генеральный директор | +77273170077, info@kbexpert.kz |
| 5 | Генеральный проектировщик | 060740020565 - ТОО "Dial Project" | Проектирование | № ДС-25-08, от 31.03.2025 года | Рымжанов Бахыт Демешович | Директор | +77272262517, dialproject.kz@gmail.com |

2. Месторасположение объекта (ситуационная схема)



Объект «Строительство многоквартирных жилых домов с объектами обслуживания населения и подземным паркингом» расположен в г. Алматы, Турксибском районе, мкр. Алтай-2.

3. Краткое описание проекта (состав проекта)

Площадка строительства расположена по адресу; г.Алматы, Турксибский район, мкр. Алтай-2, улица Наманганская, южнее улицы Лавренева.

Территория общей площадью 1.2463 га, предназначена для строительства многоквартирных жилых домов со встроенными объектами обслуживания, торговли.

Климатический район - III В (СП РК 2.03-30-2017)

Расчетная зимняя темп-а наружн. воздуха наиболее холодной пятидневки - $t = -20.1^{\circ}\text{C}$ (обеспеченностью 0,92) (СП РК 2.03-30-2017)

Наиболее холодная расчетная температура суток - $t = -23.4^{\circ}\text{C}$ (обеспеченностью 0,92) (СП РК 2.03-30-2017)

Нормативное значение ветрового давления - $W_0 = 0.39\text{кПа}$, согласно СП РК EN 1991-1-4:2005/2011 "Воздействия на несущие конструкции. Ветровые воздействия;

Нормативное значение веса снегового покрова - $1,2\text{кПа}$ на 1 м^2 / горизонтальной поверхности земли по II снеговому району, согласно СП РК EN 1991-1-3:2003/2011

"Воздействия на несущие конструкции. Снеговые нагрузки"

Нормативная глубина промерзания для суглинков - $0,79\text{ м}$ (макс. проникновение 0 градусов в грунт составляет $1,95\text{м}$);

Уровень грунтовых вод в период изысканий до глубины $7,45\text{-}7,77\text{м}$. Территория потенциально неподтопляемая. (СП РК 2.03-30-2017);

Сейсмичность района строительства - 9 баллов (СП РК 2.03-30-2017) (данные геологических изысканий)

Категория грунтов характеризуется II-ым типом грунтовых условий по сейсмическим свойствам.

Данный рабочий проект - 1-я очередь строительства многоквартирного жилого комплекса Алтай-2 состоит из 6-ти жилых домов этажностью 9 этажей, пристроенного подземного одноэтажного паркинга, эксплуатируемая кровля которого несет на себе дворовое пространство с благоустройством. Архитектурно-планировочное решение жилого дома, наружные отделочные материалы, оформление и общее цветовое решение фасадов выполнены в соответствии с демонстрационными материалами, согласованными с заказчиком. В объеме подземного паркинга размещены инженерные системы и технические помещения обеспечивающие безопасное функционирование паркинга и жилого комплекса в целом.

Пятно 1 - 9-этажное жилое здание, имеет прямоугольную форму в плане с размерами в осях $36,1 \times 14,5\text{м}$. Здание одноподъездное меридиональной ориентации, лестничная клетка смотрит на запад во двор. К зданию с северной стороны приблокировано пятно 2, 9-х этажное жилое здание меридиональной ориентации. С западной стороны к зданию приблокировано пятно 7, 1 этажный подземный паркинг. В здании один подвальный этаж высотой - $4,20\text{м}$ ($3,90\text{м}$ в свету). Высота первого этажа - $3,9\text{м}$ ($3,6\text{м}$ в свету), 2-9 этажей - 3.0м ($2,7\text{м}$ в свету), холодного вентилируемого чердака 2.4м . (2.2 в чистоте). Высота здания (для эвакуации и спасения) (определяемая разностью отметок от поверхности проезжей

части ближайшего к зданию проезда до отметки пола верхнего этажа, не считая верхнего технического этажа составляет – 25,50м.

Пятно 2 - 9-этажное жилое здание, имеет прямоугольную форму в плане с размерами в осях 36,1х14,5м. Здание одноподъездное меридиональной ориентации, лестничная клетка смотрит на запад во двор. К зданию с южной стороны приблокировано пятно 1, 9-х этажное жилое здание меридиональной ориентации. С западной стороны к зданию приблокировано пятно 7, 1 этажный подземный паркинг. В здании один подвальный этаж высотой - 4,20м (3,90м в свету). Высота первого этажа - 3,9м (3,6м в свету), 2-9 этажей - 3.0м (2,7м в свету), холодного вентилируемого чердака 2.4м. (2.2 в чистоте). Высота здания (для эвакуации и спасения) (определяемая разностью отметок от поверхности проезжей части ближайшего к зданию проезда до отметки пола верхнего этажа, не считая верхнего технического этажа составляет – 25,50м.

Пятно 3 - 9-этажное жилое здание, имеет прямоугольную форму в плане с размерами в осях 36,1х14,5м. Здание одноподъездное меридиональной ориентации, лестничная клетка смотрит на запад во двор. К зданию с северо-западной стороны приблокировано пятно 4, 9-х этажное жилое здание меридиональной ориентации. С восточной и западной стороны к зданию приблокировано пятно 7 и 8, 1 этажный подземный паркинг. В здании один подвальный этаж высотой - 4,20м (3,90м в свету). Высота первого этажа - 3,9м (3,6м в свету), 2-9 этажей - 3.0м (2,7м в свету), холодного вентилируемого чердака 2.4м. (2.2 в чистоте). Высота здания (для эвакуации и спасения) (определяемая разностью отметок от поверхности проезжей части ближайшего к зданию проезда до отметки пола верхнего этажа, не считая верхнего технического этажа составляет – 25,50м.

Пятно 4 - 9-этажное жилое здание, имеет прямоугольную форму в плане с размерами в осях 36,1х14,5м. Здание одноподъездное меридиональной ориентации, лестничная клетка смотрит на запад во двор. К зданию с южной стороны приблокировано пятно 3, 9-х этажное жилое здание меридиональной ориентации. С восточной и западной стороны к зданию приблокировано пятно 7 и 8, 1 этажный подземный паркинг. В здании один подвальный этаж высотой - 4,20м (3,90м в свету). Высота первого этажа - 3,9м (3,6м в свету), 2-9 этажей - 3.0м (2,7м в свету), холодного вентилируемого чердака 2.4м. (2.2 в чистоте). Высота здания (для эвакуации и спасения) (определяемая разностью отметок от поверхности проезжей части ближайшего к зданию проезда до отметки пола верхнего этажа, не считая верхнего технического этажа составляет – 25,50м.

Пятно 5 - 9-этажное жилое здание, имеет прямоугольную форму в плане с размерами в осях 36,1х14,5м. Здание одноподъездное меридиональной ориентации, лестничная клетка смотрит на запад во двор. К зданию с северо-западной стороны приблокировано пятно 6, 9-х этажное жилое здание меридиональной ориентации. С восточной стороны к зданию приблокировано пятно 8, 1 этажный подземный паркинг. К зданию с южной стороны приблокирована с торца блочно-модульная газовая котельная. Заглушены окна на выоту 8м по вертикали и 4 по горизонтали. В здании один подвальный этаж высотой - 4,20м (3,90м в свету). Высота первого этажа - 3,9м (3,6м в свету), 2-9 этажей - 3.0м (2,7м в свету), холодного вентилируемого чердака 2.4м. (2.2 в чистоте). Высота здания (для эвакуации и спасения) (определяемая разностью отметок от поверхности проезжей части ближайшего к

зданию проезда до отметки пола верхнего этажа, не считая верхнего технического этажа составляет – 25,50м.

Пятно 6 - 9-этажное жилое здание, имеет прямоугольную форму в плане с размерами в осях 36,1х14,5м. Здание одноподъездное меридиональной ориентации, лестничная клетка смотрит на запад во двор. К зданию с южной стороны приблокировано пятно 5, 9-х этажное жилое здание меридиональной ориентации. С восточной стороны к зданию приблокировано пятно 8, 1 этажный подземный паркинг. В здании один подвальный этаж высотой - 4,20м (3,90м в свету). Высота первого этажа - 3,9м (3,6м в свету), 2-9 этажей - 3.0м (2,7м в свету), холодного вентилируемого чердака 2.4м. (2.2 в чистоте). Высота здания (для эвакуации и спасения) (определяемая разностью отметок от поверхности проезжей части ближайшего к зданию проезда до отметки пола верхнего этажа, не считая верхнего технического этажа составляет – 25,50м.

Конструктивная схема здания - перекрестно-стеновая, пространственная, с поперечными и продольными несущими стенами, на которые перекрытия опираются по трем сторонам. Четвертая сторона опирания перекрытий-монолитные ж.б обвязочные балки по наружным продольным осям здания.

Входы в здания защищены козырьками из безопасного многослойного стекла с вылетом не менее 2.0м от конструкций здания согласно требований технического регламента "Требования к безопасности конструкций из других материалов". Данные козырьки снабжены своей системой сбора осадков в виде лотка с водосточной трубой с обогревом и выпуском на отмостку и далее в подведенный водоотводной лоток (см. ГП). Козырьки разработаны специализированной фирмой по индивидуальному проекту в соответствии со стандартами заказчика.

Планировка входной группы в жилье на первом этаже не проходного типа - обеспечивает выход на благоустроенную территорию внутреннего двора. Почтовые ящики расположены в вестибюле основного входа со стороны внутреннего двора. Жильцы проходят в здание через индивидуальный вход с глубоким тамбуром с домофоном, без пересечения с потоками работников. На 1 этаже расположены нежилые помещения коммерческого назначения. В здании на уровне -1 (подвал) размещены технические помещения (венткамера подпора, эл.щитовая, тепловой узел, пом. убор. инвентаря), а также кладовые жильцов. Дымоудаление из помещений подвала не предусмотрено. Под потолком подвала проведены коммуникации подпора, притока, электроснабжения, водо- и теплоснабжения, канализации.

Помещение дежурного диспетчера лифтового оборудования также расположено в подвале пятна 2.

На жилых этажах располагается по 9 изолированных квартир утвержденной планировки. Каждый этаж жилого здания обеспечен удобной связью с лифтами, лестничной клеткой. Все квартиры имеют необходимый набор жилых и дополнительных помещений. Жилые помещения имеют ориентацию, позволяющую обеспечить необходимое время инсоляции. Габариты жилых и нежилых помещений разработаны с учетом размещения необходимого набора предметов мебели и оборудования, размещаемых с учетом эргономики. Во всех квартирах предусмотрены лоджии. Шумоизоляция квартир достигнута посредством

планировочных мероприятий и применением эффективных звукоизолирующих материалов в конструкции полов, стен и перегородок.

В жилом здании, согласно задания, размещен 1 лифт марки «Sanyo» по строительному заданию ТОО "Алматы Лифт" или, по согласованию, могут быть изменены на аналог, лифт грузо-пассажирский: грузоподъемностью 1275кг вместимостью 13 человек габаритами кабины 1300x2100. Лифт имеет предел огнестойкости дверей шахт EI 60, предел огнестойкости лифтовой шахты из монолитных стен 150мин., скорость 1.75 м/с., Лифт без машинного помещения. Лифт обеспечивает вертикальную связь каждого этажа. Для выхода в подвале из лифта предусмотрен лифтовый тамбур-шлюз с подпором воздуха при пожаре. Подпор в лифтовую шахту подается с уровня с кровли.

Эвакуационные выходы решены в соответствии с требованиями СН РК 2.02-01-2014 "Пожарная безопасность зданий и сооружений".

Эвакуация людей из уровня -1 предусмотрена по трем лестницам: 1) По монолитной лестнице из подвала в центре здания. 2) Лестница в торце здания с выходом непосредственно наружу через приямок. 3) В деформационном шве между пятнами расположена монолитная лестница, которая ведет непосредственно наружу.

В лифтовый тамбур-шлюз при входе в лифт из подвала ведет коридор в помещении кладовых. Между пожарным отсеком здания и паркинга расположен тамбур-шлюз, выгороженный перегородками 1 типа и оборудованный дверями 60мин с уплотнением в притворах и снабженный доводчиком для сазакрывания с задержкой срабатывания 5сек для МГН.

Прямки в подвале для освещения, также могут быть использованы пожарными подразделениями для подачи огнетушащего вещества или отсоса дыма. Все прямки могут быть задействованы как аварийные выходы, внутри помещения расположена вертикальная стремянка до окна в примыке, окно с открыванием размером не менее 800x800, внутри прямка своя стремянка для выхода на поверхность земли, крышка прямка в виде решетки не закреплена, легко снимается. Всего предусмотрено 2 прямка.

Эвакуация со 2-го по 9-й этажи, с чердака и кровли - по лестнице Л-1 происходит непосредственно наружу. Непосредственной связи лестницы Л-1 с лифтовым холлом на 1 этаже не предусмотрено. Запроектирован эвакуационный выход на кровлю с возможностью по стремянке перейти на соседнее пятно.

Из каждой квартиры на отметке выше 15 м от уровня земли предусмотрен аварийный выход на лоджию с глухим простенком 1,2м и более.

При выходе из подвала по основной лестнице предусмотрена противопожарная отсечка по серии KNAUF №С113 огнестойкостью 240мин. Отсекающая лестницу из подвала от основной лестницы эвакуации с жилых этажей.

Применяемые декоративно-отделочные и облицовочные материалы:

Облицовка внешних поверхностей наружных стен выполнена из материалов группы горючести не ниже Г1 с классом пожарной опасности К0, ветрогидрозащитная мембрана и утеплитель выполнены из негорючих материалов;

На путях эвакуации зданий класса функциональной пожарной опасности Ф1.3 предусмотрены декоративно-отделочные и облицовочные материалы класса пожарной

опасности материала КМ2-КМ4, а именно не менее чем:

НГ - для отделки стен, потолков и заполнения подвесных потолков в вестибюлях, лестничных клетках, лифтовых холлах;

В коммерческих помещениях первого этажа перегородки выполняются клиентом по отдельному проекту. В проекте заложены только перегородки между нежилыми помещениями и разделение коммерции и МОПа из газоблока $b=200$, D600, $\lambda=0,14$ Вт/м°С. Гидроизоляция наружных стен в подземной части выполнена из 2 слоев обмазочной гидроизоляции, отверстия для тайротов закрыты "заплатами" по технологической карте заказчика, с последующей защитой из 1 слоя пеноплекса на клей-пене (толщиной 100мм до отм.-1.50м. ниже ур. земли и толщиной 50мм. ниже до низа фундамента.

Гидроизоляция в помещениях с возможным проливом воды предусмотрена из полиэтиленовой пленки с заводом на стены на 200мм.

В коридорах подвала у возможных точек протечки канализации и воды предусмотрены прямки перекрытые решеткой и снабженные КНС.

Внутренняя отделка помещения общего пользования - улучшенного качества. Внутренняя отделка квартир - простая чистовая. Отделка внутри мокрых помещений квартир - простая цементно-песчаная штукатурка с отделкой керамической плиткой до потолка. Внутренняя отделка технических помещений - простая цементно-песчаная штукатурка с последующей окраской ВА (водоэмульсионной) и масляной панелью высотой 1,5 метра. В неотапливаемых или открытых помещениях применены цементно-песчаная штукатурка и фасадные краски. Все отделочные работы выполнены согласно типовых технологических карт. Согласно задания на проектирование чистовая отделка стен в квартирах, покрытие полов и отделка потолков производится застройщиком. Внутренние двери на планах показаны, не замаркированы, устанавливаются покупателем самостоятельно. Внутренняя отделка нежилых помещений подвального и 1 этажа производится покупателем самостоятельно, перегородки в с.у. возводятся покупателем самостоятельно, расстановка санприборов дана для примера.

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 | 9 |
| Класс комфортности жилого здания | - | IV |
| Уровень ответственности здания | - | II (нормальный), относящийся к технически сложным. |
| Степень огнестойкости здания | - | I |
| Высота жилых этажей | метр | 2,7 |
| Площадь застройки здания | квадратный метр | 4582,10 |
| Общая площадь здания | квадратный метр | 40339,77 |
| Общая площадь квартир | квадратный метр | 32785,18 |
| Площадь встроенно-пристроенных помещений | квадратный метр | 2801,10 |
| Строительный объем здания | кубический метр | 141993,44 |
| Количество квартир | шт. | 432 |
| в том числе: однокомнатные | шт. | 240 |
| в том числе: двухкомнатные | шт. | 144 |
| в том числе: трехкомнатные | шт. | 48 |
| в том числе: четырехкомнатные | шт. | - |
| в том числе: пятикомнатные | шт. | - |
| Количество машино-мест | шт. | 113 |
| Общая сметная стоимость строительства | миллион тенге | 18039,882 |
| в том числе: СМР | миллион тенге | 15149,965 |
| в том числе: оборудование | миллион тенге | 325,916 |
| в том числе: прочие | миллион тенге | 2564,001 |

5. Анализ исходно–разрешительной документации

1) Перечень имеющейся документации и согласований:

Задание на проектирование рабочего проекта «Строительство многоквартирных жилых домов с объектами обслуживания населения и подземным паркингом по адресу: г. Алматы, Турксибский район, мкр. Алтай-2» (1-очередь строительства) (без наружных сетей, благоустройства и сметной документации), согласованное директором ТОО «Dial Project», утвержденное директором ТОО «Elif Construction» от 21 ноября 2022 года;

договор на выполнение работ по разработке проектной документации по объекту «Строительство многоквартирных жилых домов с объектами обслуживания населения и подземным паркингом по адресу: г. Алматы, Турксибский район, мкр. Алтай-2» (1-очередь), заключенный между ТОО «Elif Construction», именуемое в дальнейшем «Заказчик» и ТОО «Dial Project», именуемое в дальнейшем «Подрядчик», от 21 ноября 2022 года № 11/22; архитектурно-планировочное задание на проектирование объекта «Строительство многоквартирных жилых домов с объектами обслуживания населения и подземным паркингом по адресу: г. Алматы, Турксибский район, мкр. Алтай-2», выданное КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы», от 17 января 2024 года № KZ78VUA01058885;

договор об аренде земельного участка площадью 0,3755 га, расположенного по адресу: Турксибский район, микрорайон «Алтай-2» для строительства многоквартирных жилых домов с объектами обслуживания населения и подземным паркингом, заключенный между КГУ «Управление земельных отношений города Алматы» и ТОО «Elif Construction», от 14 февраля 2023 года № 226;

выписка из постановления акимата города Алматы от 06 февраля 2023 года № 1/1-78, о предоставлении права временного возмездного землепользования на земельный участок площадью 0,3755 га, кадастровый номер земельного участка 20-317-015-316, сроком на 4 (четыре) года 11 (одиннадцать) месяцев, для строительства многоквартирных жилых домов с объектами обслуживания населения и подземным паркингом, земли населенных пунктов, утвержденная руководителем Управления земельных отношений города Алматы, выданная филиалом НАО «Государственная Корпорация «Правительство для граждан» по городу Алматы, № 23-24983 от 22 февраля 2023 года;

постановление об изменении целевого назначения земельного участка на праве частной собственности ТОО «Elif Construction» в Турксибском районе, выданное Акиматом города Алматы от 12 июня 2024 года №2/225-775;

выписка из постановления акимата города Алматы от 31 августа 2023 года № 3/370-506, о предоставлении права временного землепользования на земельный участок площадью для расширения 0,5614 га, кадастровый номер земельного участка 20-317-015-316, временное возмездное краткосрочное землепользование сроком до 6 января 2028 года, для строительства многоквартирных жилых домов с объектами обслуживания населения и подземным паркингом, земли населенных пунктов, утвержденная руководителем Управления земельных отношений города Алматы, выданная филиалом НАО

«Государственная Корпорация «Правительство для граждан» по городу Алматы, № 23-78379 от 13 сентября 2023 года;

соглашение о внесении изменений в договор об аренде земельного участка от 14 февраля 2023 года № 226, заключенный между КГУ «Управление земельных отношений города Алматы» и ТОО «Elif Construction», с новой редакцией договора об аренде земельного участка площадью 0,9369 га (кадастровый номер 20-317-015-316) расположенного по адресу: Турксибский район, микрорайон «Алтай-2» для строительства многоквартирных жилых домов с объектами обслуживания населения и подземным паркингом, от 08 сентября 2023 года №1;

договор о передаче в собственность недвижимого имущества на условиях сноса по адресу: г. Алматы, Турксибский район, мкр. «Алтай-2», дом 58, квартира 1, кадастровый номер 20-317-015-064/ч/А, кадастровый номер земельного участка 20-317-015-064, общая площадь земельного участка 0,0825 га, заключенный между гр. Азбаев Жумагали Шаяхметович «Сторона-1» и ТОО «Elif Construction» «Сторона -2» от 22 февраля 2023 года;

договор о передаче в собственность недвижимого имущества на условиях сноса по адресу: г. Алматы, Турксибский район, мкр. «Алтай-2», дом 58, квартира 2, кадастровый номер 20-317-015-064/ч/А, кадастровый номер земельного участка 20-317-015-064, общая площадь земельного участка 0,0825 га, заключенный между гр. Кожкенов Талгат Гиззатович «Сторона-1» и ТОО «Elif Construction» «Сторона -2» от 22 февраля 2023 года;

договор о выплате суммы, равной кадастровой (оценочной) стоимости земельного участка за измененное целевое назначение земельного участка по адресу: Турксибский район, мкр. «Алтай-2», 58, кадастровый номер 20-317-015-064, площадь 0,0825 га, заключенный между КГУ «Управление земельных отношений города Алматы» «Сторона-1» и ТОО «Elif Construction» «Сторона -2» от 18 июня 2024 года №36;

кадастровый паспорт недвижимости объекта, земельного участка площадью 0,9369 га, по адресу г. Алматы, Турксибский р-н, мкр. Алтай-2, уч. 54А, с регистрационным кодом адреса 2201300112164099, с кадастровым номером 20:317:015:316, с целевым назначением земельного участка: для строительства многоквартирных жилых домов с объектами обслуживания населения и подземным паркингом, составленный Филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительства для граждан» по городу Алматы» по состоянию на 12 сентября 2023 года № заказа 002247267265;

кадастровый паспорт недвижимости объекта, земельного участка площадью 0,2245 га, по адресу г. Алматы, Турксибский р-н, (мкр. Алтай-2, севернее улицы Наманганская, восточнее улицы Лавренева), с номером кадастрового дела 2000/568578, с кадастровым номером 20:317:015:319, с целевым назначением земельного участка: для строительства многоквартирных жилых домов с объектами обслуживания населения и подземным паркингом, составленный Филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительства для граждан» по городу Алматы» по состоянию на 17 сентября 2024 года № заказа 101000074724508;

кадастровый паспорт недвижимости объекта, земельного участка площадью 0,0825 га, по адресу г. Алматы, Турксибский р-н, мкр. Алтай-2, уч. 58, с регистрационным кодом адреса 2201300108784991, с кадастровым номером 20:317:015:064, с целевым назначением

земельного участка: для строительства многоквартирных жилых домов с объектами обслуживания населения и подземным паркингом, составленный Филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительства для граждан» по городу Алматы» по состоянию на 03 июля 2024 года № заказа 002259251764;

акт сноса зданий и сооружений на объект - ветхий многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: город Алматы, Турксибский район, микрорайон Алтай-2, дом 44, общей площадью 402,5 кв.м., зарегистрированный КГУ «Управление градостроительного контроля г. Алматы» от 15 марта 2024 года № 53;

акт сноса зданий и сооружений на объект - ветхий многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: город Алматы, Турксибский район, микрорайон Алтай-2, дом 45, общей площадью 408,2 кв.м., зарегистрированный КГУ «Управление градостроительного контроля г. Алматы» от 15 марта 2024 года № 54;

акт сноса зданий и сооружений на объект - ветхий многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: город Алматы, Турксибский район, микрорайон Алтай-2, дом 54а, общей площадью 324,6 кв.м., зарегистрированный КГУ «Управление градостроительного контроля г. Алматы» от 15 марта 2024 года № 55;

акт сноса зданий и сооружений на объект - ветхий многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: город Алматы, Турксибский район, микрорайон Алтай-2, дом 54, общей площадью 335,4 кв.м., зарегистрированный КГУ «Управление градостроительного контроля г. Алматы» от 15 марта 2024 года № 56;

акт сноса зданий и сооружений на объект - ветхий многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: город Алматы, Турксибский район, микрорайон Алтай-2, дом 58, общей площадью 109,1 кв.м., зарегистрированный КГУ «Управление градостроительного контроля г. Алматы» от 15 марта 2024 года № 57;

акт сноса зданий и сооружений на объект - ветхий многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: город Алматы, Турксибский район, микрорайон Алтай-2, дом 52, общей площадью 340,1 кв.м., зарегистрированный КГУ «Управление градостроительного контроля г. Алматы» от 07 октября 2024 года № 193;

отчет об инженерно-геологических изысканиях на объекте: «Строительство многоквартирных жилых домов с объектами обслуживания и подземным паркингом в мкр. «Алтай-2», в Турксибском районе г. Алматы» (под 6 проектируемых домов), выполненный ТОО «КазГИИЗ» (лицензия № 000009 от 21 октября 1994 года, с приложением к государственной лицензии на 2 страницах, выданная Агентством Республики Казахстан по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства), в 2024 году, Арх.№ 18957;

топографическая съемка участка (планшет У-8-16, У-9-4, Ф-8-13, Ф-9-1) Турксибский район, мкр. Алтай, севернее ул. Наманганской, восточнее ул. Лавренева, в масштабе 1:500, выполненная ТОО «ГеоСтройИнвест» (лицензия № 013852 от 05 августа 2019 года, с приложением к лицензии № 001 на 2-х страницах, выданная КГУ «Управление градостроительного контроля города Алматы» Акимат города Алматы), от 27 июня 2024 года, зарегистрированная КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы» от 15 июля 2024 года № 4496, красные линии нанесены по состоянию на 18 декабря 2024 года;

эскизный проект «Многоквартирный 9-и этажный жилой комплекс с пристроенным подземным паркингом по ул. Наманганской в г. Алматы», разработанный ТОО «Dial Project», в 2024 году;

ситуационная схема мкр. Алтай-2, уч. 58; мкр. Алтай-2, 44,45,54,54-а, Масштаб 1:1000 (Планшет U-8-16, U-9-4) зарегистрированная КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы» 18 октября 2024 года № 03070861а, 03051114а;

фрагмент проекта детальной планировки (ПДП) Турксибского района в границах восточнее улицы Лавренева, севернее улицы Майлина, западнее реки Малая Алматинка, севернее улицы Закарпатская, по восточной границе города до улицы Лавренева (Постановление акимата города Алматы № 4/721 от 29 декабря 2023 года);

протокол дозиметрического контроля от 13 сентября 2023 года № 305/1, выданный Испытательной лабораторией ТОО «ТумарМед» для объекта «Строительство многоквартирных жилых домов с объектами обслуживания населения по адресу: г. Алматы, Турксибский район, севернее ул. Наманганской, восточнее ул. Лавренева» (мкр.Алтай-2), площадью участка 1,2439 га;

протокол измерений содержания радона и продуктов его распада в воздухе от 13 сентября 2023 № 305/2, выданный Испытательной лабораторией ТОО «ТумарМед» для объекта «Строительство многоквартирных жилых домов с объектами обслуживания населения по адресу: г. Алматы, Турксибский район, севернее ул. Наманганской, восточнее ул. Лавренева» (мкр.Алтай-2), площадью участка 1,2439 га;

письмо КГУ «Управление предпринимательства и инвестиции города Алматы» от 19 апреля 2024 года № 3Т-2024-03670484 – о том, что на указанных земельных участках, расположенных по адресу: город Алматы, Турксибский район, севернее ул. Наманганской, восточнее ул. Лавренева (мкр. Алтай-2), кадастровый номер (20-317-015-316), а также севернее по ул. Молдагалиева, западнее ул. Сауранбаева, кадастровый номер (20-317-047-210) в радиусе 1000м отсутствуют стационарно-неблагополучные очаги сибирской язвы и скотомогильники (биотермические ямы);

приказ ТОО «Elif Construction» от 20 мая 2024 года № 04-П – по аннулированию заключения госэкспертизы за № 02-0046/24 от 11.04.2024 г. по объекту: «Строительство многоквартирных жилых домов с объектами обслуживания населения и подземным паркингом по адресу: г. Алматы, Турксибский район, мкр.Алтай-2» (без наружных сетей, сметной документации и благоустройства). I-очередь (Пятна 1,2) на основании протокола № 02-П-24 от 20 мая 2024 года;

протокол ТОО «Elif Construction» от 20 мая 2024 года № 02-П-24 – о принятии решения аннулирования Заключения за № 02-0046/24 от 11 апреля 2024 года по объекту «Строительство многоквартирных жилых домов с объектами обслуживания населения и подземным паркингом по адресу: г. Алматы, Турксибский район, мкр.Алтай-2» (без наружных сетей, сметной документации и благоустройства). I-очередь (Пятна 1, 2);

письмо АО «Алатау Жарык Компаниясы» от 27 марта 2024 года № 27-1978 – о том, что по земельному участку строительства индивидуального жилого дома, расположенного по адресу: г. Алматы, Турксибский район мкр. Алтай-2, не проходят ВЛ-35/110/220 кВ;

письмо постоянно действующей комиссии по деятельности, которая может представлять

угрозу безопасности полетов АО «Международный аэропорт Алматы» от 01 июля 2023 года № 762 – о том, что жилой комплекс с объектами обслуживания населения высотой 33,95 метров, расположенный по адресу: г. Алматы, Турксибский район, микрорайон «Алтай-2», не подлежит согласованию. Согласно кадастрового № 20-317-015-316, указанного в Акте на право собственности, земельный участок находится на удалении 2414 м от крайней точки ИВПП 05R/23L;

письмо ТОО «Elif Construction» от 04 октября 2024 года № 189/26 – о том, что вывоз ТБО (строительный мусор) по объекту «Строительство многоквартирных жилых домов с объектами обслуживания населения и подземным паркингом по адресу: г. Алматы, Турксибский район, мкр. Алтай-2 (без наружных инженерных сетей, сметной документации и благоустройства) I-очередь будет производиться на городской полигон твёрдо-бытовых отходов Алматинской области, Карасайского района на расстояние 16,1 км от объекта;

письмо ТОО «Elif Construction» от 04 октября 2024 года № 190/26 - о том, что при разработке проекта по объекту «Строительство многоквартирных жилых домов с объектами обслуживания населения и подземным паркингом по адресу: г.Алматы, Турксибский район, мкр.Алтай-2». 1-очередь строительства. (без наружных инженерных сетей, благоустройства и сметной документации) учесть, что помещения на первых этажах планируются под сдачу в аренду, соответственно оснащение мебелью и оборудованием будет осуществляться арендаторами самостоятельно, а также о том, что будет предусмотрен круглосуточный доступ технического персонала ко всем помещениям;

письмо ТОО «Elif Construction» от 04 октября 2024 года № 193/26 - о том, что по РП «Строительство многоквартирных жилых домов с объектами обслуживания населения и подземным паркингом по адресу: г.Алматы, Турксибский район, мкр.Алтай-2». 1-очередь строительства. (без наружных инженерных сетей, благоустройства и сметной документации), начало строительства запланировано на февраль 2025 года (01 февраля 2025 года), реализация проекта будет осуществляется за счет средств частных инвестиций;

письмо ТОО «Elif Construction» от 04 октября 2024 года № 194/26 – о том, что по проекту «Строительство многоквартирных жилых домов с объектами обслуживания населения и подземным паркингом по адресу: г.Алматы, Турксибский район, мкр.Алтай-2». 1-очередь строительства. (без наружных инженерных сетей, благоустройства и сметной документации) внеплощадочные инженерные сети и трансформаторная подстанция на территории будут представлены отдельным проектом;

письмо ТОО «Elif Construction» от 28 октября 2024 года № 198/26 – о том, что по объекту «Строительство многоквартирных жилых домов с объектами обслуживания населения и подземным паркингом по адресу: г.Алматы, Турксибский район, мкр.Алтай-2». 1-очередь строительства. (без наружных инженерных сетей, благоустройства и сметной документации) «Строительство многоквартирных жилых домов с объектами обслуживания населения и подземным паркингом по адресу: г.Алматы, Турксибский район, мкр.Алтай-2». 1-очередь строительства. (без наружных инженерных сетей, благоустройства и сметной документации), исключить из проекта блочно-модульную котельную и внутриплощадочные инженерные сети. Внеплощадочные инженерные сети и блочно-модульная котельная будут проходить экспертизу отдельным проектом;

письмо ТОО «Elif Construction» от 29 ноября 2024 года № 200/26 – о том, что по проекту «Строительство многоквартирных жилых домов с объектами обслуживания населения и подземным паркингом по адресу: г.Алматы, Турксибский район, мкр.Алтай-2». 1-очередь строительства. (без наружных инженерных сетей, благоустройства и сметной документации) раздел ГП (Генеральный план) и внутриплощадочные инженерные сети будут проходить экспертизу в рамках отдельного проекта;

письмо ТОО «Elif Construction» от 29 ноября 2024 года № 201/26 – о том, что по проекту «Строительство многоквартирных жилых домов с объектами обслуживания населения и подземным паркингом по адресу: г.Алматы, Турксибский район, мкр.Алтай-2». 1-очередь строительства. (без наружных инженерных сетей, благоустройства и сметной документации), сметная документация не рассматривается;

письмо ГУ «Департамент по чрезвычайным ситуациям города Алматы Министерства по чрезвычайным ситуациям Республики Казахстан» от 03 декабря 2024 года № ЗТ-2024-06143266 – о том, что объект, расположенный по адресу: г. Алматы, Турксибский район, микрорайон Алтай-2 находится в радиусе 0,9 км от пожарного депо (ПЧ №11), расположенного по адресу: г. Алматы, Турксибский район, ул. Дунентаева, 6а. Расстояние от пожарного депо по маршруту следования составляет 1,7 км, расчетное время прибытия первых пожарных подразделений составляет 5,2 мин.

письмо ТОО «Elif Construction» от 16 декабря 2024 года № 202/26 – о том, что по проекту «Строительство многоквартирных жилых домов с объектами обслуживания населения и подземным паркингом по адресу: г.Алматы, Турксибский район, мкр.Алтай-2». 1-очередь строительства. (без наружных инженерных сетей, благоустройства и сметной документации), недостающие машиноместа будут предусмотрены в следующей очереди;

письмо ТОО «Elif Construction» от 16 декабря 2024 года № 203/26 – о том, что по данному проектируемому участку и близлежащей территории - не проходят ЛЭП;

письмо ТОО «Elif Construction» от 16 декабря 2024 года № 204/26 – о том, что по проекту «Строительство многоквартирных жилых домов с объектами обслуживания населения и подземным паркингом по адресу: г. Алматы, Турксибский район, мкр. Алтай-2» I очередь строительства (без наружных сетей, благоустройства и сметной документации), через территорию проектируемых детских игровых площадок не проходят инженерные коммуникации городского назначения водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения и газоснабжения;

письмо ТОО «Elif Construction» от 16 декабря 2024 года № 205/26 – касательно дальности транспортировки строительных отходов от объекта «Строительство многоквартирных жилых домов с объектами обслуживания населения и подземным паркингом по адресу: г. Алматы, Турксибский район, мкр. Алтай-2» I-очередь строительства до ближайшего пункта приема. В настоящее время расстояние составляет 15 километров.

Технические условия:

ГКП на ПХВ «Алматы Су» Управления энергетики и водоснабжения города Алматы, от 28 октября 2022 года № 05/3-3134 – на подключение к сетям водоснабжения и водоотведения ТОО «Elif Construction», по объекту «9-ти этажные многофункциональные жилые дома, по государственной программе «Ветхое жилье» по адресу: мкр. Алтай-2, севернее ул.

Наманганская, восточнее ул. Лавренева в Турксибском районе г. Алматы;

АО «КазТрансГаз Аймак» от 07 апреля 2023 года № 02-2023-1726 – на проектирование и подключение к газораспределительным сетям для подготовки АПЗ многоквартирных жилых домов с объектами обслуживания населения по адресу: г. Алматы, Турксибский район, севернее ул. Наманганская, восточнее ул. Лавренева (мкр. Алтай-2);

АО «Алатау Жарық Компаниясы» от 24 апреля 2024 года № 32.2-2316 - на постоянное электроснабжение объекта «Строительство многоквартирных жилых домов с объектами обслуживания населения и подземным паркингом, расположенного по адресу: г. Алматы, Турксибский район, мкр. Алтай-2», уч.54А (кадастровый номер 20-317-015-316);

АО «Казахтелеком» Объединение «Дивизион «Сеть» Департамент эксплуатации сети доступа Алматы (ДЭСД Алматы) от 08 августа 2023 года № ТУ-Д02-168-08/23-05-168/Т-А – на перенос/вынос распределительного шкафа РШ 25222 и телефонизацию объекта «Строительство многоквартирных жилых домов с объектами обслуживания населения по адресу: г. Алматы, Турксибский район, севернее ул. Наманганской, восточнее ул. Лавренева» (мкр. Алтай-2)».

2) Перечень отсутствующей документации:

3) Выводы Исполнителя с указанием рисков и рекомендаций относительно приведения исходно-разрешительной документации в соответствии с требованиями Закона Республики Казахстан от 16 июля 2001 года "Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан":

Рабочий проект разработан в необходимом объеме, в соответствии с заданием на проектирование, исходными данными, техническими условиями и требованиями.

Принятые проектные решения соответствуют государственным нормативным требованиям и функциональному назначению объекта.

Уровень ответственности объекта – II (нормальный), относящийся к технически сложным.

6. Анализ исполнительной и приемо-сдаточной документации

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

1) Акт приема-передачи:

- Распорядительные документы (приказы) ответственных организаций о назначении ответственных должностных лиц;
- Акт осмотра рвов и котлованов (ф.8);
- Проектно-сметная документация, включая ППР (проект производства работ на производимые виды работ).

2) Журналы:

- Производства работ;
- Входного контроля;
- Бетонных работ;
- Сварочных работ;
- Учета допуска и выдачи нарядов допусков на выполнение работ повышенной опасности;
- Регистрации инструктажа по безопасности и охране труда на рабочем месте;
- Анतिकоррозионной защиты;
- Инструктажа рабочих по технике безопасности и пожарной безопасности на рабочих местах.

3) Акты:

- Скрытых работ на разработку котлована;
- Скрытых работ на устройство бетонной подготовки;
- Скрытых работ на устройство фундаментной подушки;
- Скрытых работ на устройство армирование стен и плит перекрытий.

4) Исполнительные схемы:

- На котлован;
- На устройство бетонной подготовки;
- На устройство фундаментной плиты;
- На устройство стен и плит перекрытий.

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: Анализ существующей исполнительной и приемо-сдаточной документации, полученной от Заказчика и Генерального подрядчика и проведенный ТОО "KazBuildExpert" показывает, что грубых нарушений и негативных рисков к проекту нет.

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 строительно-монтажных работ на дату составления отчета:

- Проектная (проектно-сметная) документация на строительство объекта разработана и утверждена ТОО "Dial Project", ГСЛ №0001773, 01.09.2020 г.,

Рабочий проект, ТОО "ELIF Development", № 05/25 от 11.04.2025 года.

- Заключение РГП «Госэкспертиза» № 02-0010/25 от 13.01.2025 года (положительное).

- Заключение ТОО «Агентство ПрофЭксперт» № АРЕ-0066/25 от 16.04.2025 года (положительное)..

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

8. О ходе выполнения строительно-монтажных работ

1) Краткое описание выполненных строительно-монтажных работ за отчетный период выполнялись по ГПР: разработка котлована (4, 5 блок), каркас (армирование плиты перекрытия на отм.-0.100 м. на блоке 6);

На строительной площадке задействовано очень маленькое количество рабочих всего 6 чел., ИТР-4 человека.

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 – 4,65%.

Фактическое выполнение СМР на конец отчётного периода составляет – 4,46%.

**Плановое освоение по проекту СМР и прочее на конец отчетного периода – 7,01%.

Фактическое освоение по проекту на конец отчетного периода – 6,81%.

3) Соблюдение графика производства работ:

* Отставание на месяц (за август) составляет - -31 дней, с нарастающим по август 2025г. - 2 дней, по КЖ.

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 | 0.20 | 0.00 | -0.20 | 4.65 | 4.46 | -0.20 |
| 2 | Архитектурно-строительные решения (АР) | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 3 | Отопление вентиляция | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 4 | Водопровод канализация | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 5 | Электрооборудование, слабые токи | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 6 | Лифты | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 7 | Паркинг | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 8 | Благоустройство | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 9 | Наружные сети | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |

| | | | | | | | |
|----|----------------------|------|------|-------|------|------|-------|
| 10 | Всего (только СМР) | 0.20 | 0.00 | -0.20 | 4.65 | 4.46 | -0.20 |
| 11 | Прочее | 0.00 | 0.00 | -0.00 | 2.54 | 2.53 | -0.00 |
| 12 | Всего (СМР + Прочее) | 0.19 | 0.00 | -0.19 | 7.01 | 6.81 | -0.19 |

Таблица 4

| Разделы проекта | Отставание (-)/опережение (+) по видам работ* | Причины отставания/опережения по видам работ |
|--|---|--|
| 1 | 2 | 3 |
| Конструкции железобетонные | -31 | строительно-монтажные работы не ведутся, в связи с отсутствием (нехваткой) рабочих на площадке |
| Архитектурно-строительные решения (АР) | 0 | |
| Отопление вентиляция | 0 | |
| Водопровод канализация | 0 | |
| Электрооборудование, слабые токи | 0 | |
| Лифты | 0 | |
| Паркинг | 0 | |
| Благоустройство | 0 | |
| Наружные сети | 0 | |
| Прочее | 0 | |
| Итого, за отчетный месяц | -31 | |
| Итого, с нарастающим | -2 | |

9. Мероприятия по контролю качества

1) Указание оценки качества работ подрядчиков в отчетный период

1) Указание оценки качества работ подрядчиков в отчетный период:

- за отчетный период существенных недостатков и дефектов обнаружено не было;
- недочеты и недостатки возникали из-за недостаточного внутреннего контроля качества строительно-монтажных работ со стороны ответственных участников ИТР на строительной площадке, нехваткой количества рабочих;
- результаты испытаний исполнителя и оценка достоверности испытаний подрядчика подтверждается протоколами лабораторных испытаний и исполнительными схемами;
- основные мероприятия по контролю качества (включая виды: входной, операционный и приемочный), проведенные в отчетный период, отражаются в журнале производства работ и технического надзора.

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: | 2 | 2 | 0 | 0 | 0 |
| 3.1 | Конструкции железобетонные | 2 | 2 | 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 | 2 | 2 | 0 | 0 | 0 |

3) Перечень предписаний, не устраненных на дату мониторингового отчета

Выявляемые в ходе производства строительно-монтажных работ замечания устраняются. За отчетный период были выявлены замечания по качеству строительно-монтажных работ.

Перечень предписаний, не устраненных на дату мониторингового отчета: предписания отсутствуют.

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

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):

- Основные проблемы, возникающие в ходе реализации проекта, из-за нехватки рабочей силы.
- Анализ результатов устранения недостатков, установленных в предыдущий период (приведенных в отчете за предыдущий отчетный период): все замечания, выявленные в предыдущем периоде, устраняются.

Предложения по возможным способам устранения отставания: необходимо усилить внутренний контроль со стороны Генподрядчика и ответственных ИТР, увеличить количество рабочих, строго следить за графиком производства работ.

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):

- Соблюдение графика производства работ: имеется отставание от разработанного графика производства работ 2 дня с начала строительства. в связи с отсутствием (нехваткой) рабочих на площадке

11. Сведения об изменениях на Объекте

Изменений по рабочему проекту и проектно-сметной документации, утвержденной заключением государственной экспертизы, 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 | 349 489 268.80 | 349 489 268.80 | 349 489 268.80 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 349 489 268.80 | 349 489 268.80 |
| 2 | Экспертиза | | | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 3 | СМР и оборудование | 17 332 986 074.72 | 772 238 217.12 | 772 238 217.12 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 772 238 217.12 | 772 238 217.12 |
| 3.1 | в том числе аванс, предусмотренный статьей 36 Закона РК от 7 апреля 2016 года 'О долевом участии в жилищном строительстве' | 1 733 298 607.47 | | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 4 | Авторский надзор | 43 332 465.12 | | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 5 | Технический надзор | 314 073 707.36 | 107 464 514.08 | 107 464 514.08 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 107 464 514.08 | 107 464 514.08 |
| | Всего СМР | 18 039 881 516.00 | 1 229 192 000.00 | 1 229 192 000.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 1 229 192 000.00 | 1 229 192 000.00 |
| 6 | Иное | 180 398 815.16 | | | 273 807.00 | 273 807.00 | 273 807.00 | 273 807.00 | 273 807.00 | 273 807.00 |
| | Всего СМР и Иное | 18 220 280 331.16 | 1 229 192 000.00 | 1 229 192 000.00 | 273 807.00 | 273 807.00 | 273 807.00 | 273 807.00 | 1 229 465 807.00 | 1 229 465 807.00 |

Таблица 7

| № | Наименование источника финансирования | Поступления в отчетном периоде | Поступления с нарастающим итогом с момента получения гарантии |
|-----|---------------------------------------|--------------------------------|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | Заемные средства | -160 790 825.00 | 308 108.00 |
| 1.1 | Банк | 0.00 | 0.00 |
| 1.2 | Застройщик | -160 790 825.00 | 308 108.00 |
| 1.3 | Прочее 3% ИК | 0.00 | 0.00 |
| 2.1 | Бронь ДДУ | 0.00 | 0.00 |
| 2.2 | Поступление по другой очереди ДДУ | 0.00 | 0.00 |
| 2.2 | ДДУ | 0.00 | 0.00 |
| | ВСЕГО | -160 790 825.00 | 308 108.00 |

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

Примечание

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

через АО "Отбасы Банк" всего ДДУ - нет;

прямые продажи всего ДДУ (в т.ч. квартира - , НП- 0 , парковочных мест -);

рассрочка от застройщика всего ДДУ (в т.ч. квартир - , НП-0, парковочных мест -);

через БВУ всего ДДУ (в т.ч. квартир , НП- 0 , парковочных мест - 0).

Вывод: нет поступления ДС - 0% 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 | 17 332 986 074.72 | 17 332 986 074.72 | 0.00 |
| | Договора поставки материалов, договора аренды техники * | | | 0.00 |
| 2 | Договор оказание услуг авторского надзора | 16 100 000.00 | 43 332 465.12 | 27 232 465.12 |
| | в т.ч. ДАУ | 16 100 000.00 | 43 332 465.12 | 27 232 465.12 |
| | НОК | | | 0.00 |
| 3 | Договор оказание услуг технического надзора | 257 463 750.08 | 314 073 707.36 | 56 609 957.28 |
| | в т.ч. ДИУ | 149 999 236.00 | 206 609 193.28 | 56 609 957.28 |
| | НОК | 107 464 514.08 | 107 464 514.08 | 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 | 18 039 881 516.00 | 31 411 073.73 | 0.00 | -31 411 073.73 | 2 993 901 681.20 | 1 229 192 000.00 | -1 764 709 681.20 |

13. Заключение

Заключение.

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

Обобщая информацию, инжиниринговая компания делает вывод, что:

По стоимости строительного-монтажных работ - работы ведутся в пределах стоимости проектно-сметной документации, утвержденной заключением государственной экспертизы.

По качеству выполняемых работ – качество выполняемых строительного-монтажных работ соответствует требованиям СН РК, грубых нарушений в процессе производства работ не наблюдается.

По объемам строительного-монтажных работ – за отчетный период объемы выполненных строительного-монтажных работ не подтверждались. На строительной площадке задействовано 6 рабочих, ИТР - 4 человека.

Соблюдение графика производства работ:

- Отставание на месяц (за август) составляет -31 дней, в том числе по КЖ отставание - - 31 дней.

- Отставание с нарастающим по август 2025г. - 6 дней, в том числе по КЖ отставание - -2 дней.

Отставание строительного-монтажных работы связано с отсутствием (нехваткой) рабочих на площадке и не закрыты по факту АВР по СМР (по фотоотчету и вертикальному графику.).

Рекомендации от инжиниринговой компании: усилить внутренний контроль со стороны ответственных ИТР, усилить контроль за графиком производства работ и не допускать отставаний от ГПР.

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

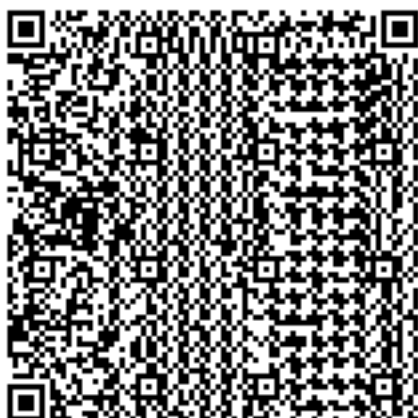
Вывод: 0 % от общего поступления денежных средств, средства дольщиков.

Подписанты

| # | Участники процесса | ИИН - ФИО | Организация | Статус | Дата подписи |
|---|-----------------------|--|-------------|--------|--------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 1 | INITIATOR | 930425400020 - ИБРАГИМОВА КАРИНА | | NEW | |
| 2 | HEAD | 740421301843 - НУРМАНОВ СЕРИК ТУРЕАХМЕТОВИЧ | | NEW | |
| 3 | TECHNICAL_SUPERVISION | 910201300131 - ПЕЧЕНСКИХ АНДРЕЙ АНДРЕЕВИЧ | | NEW | |

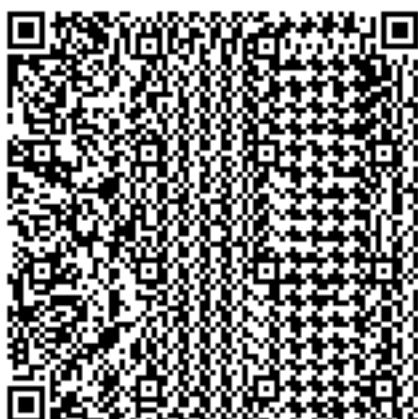


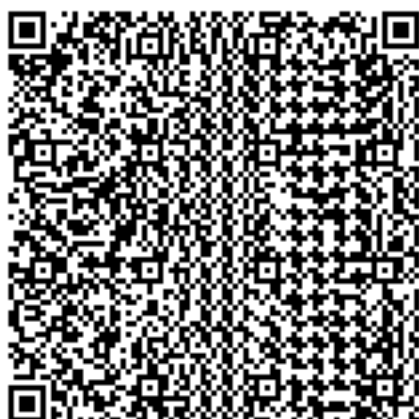


















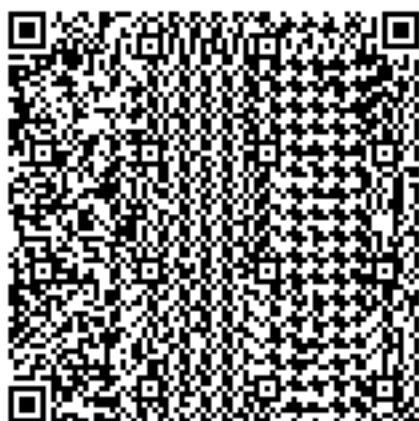




















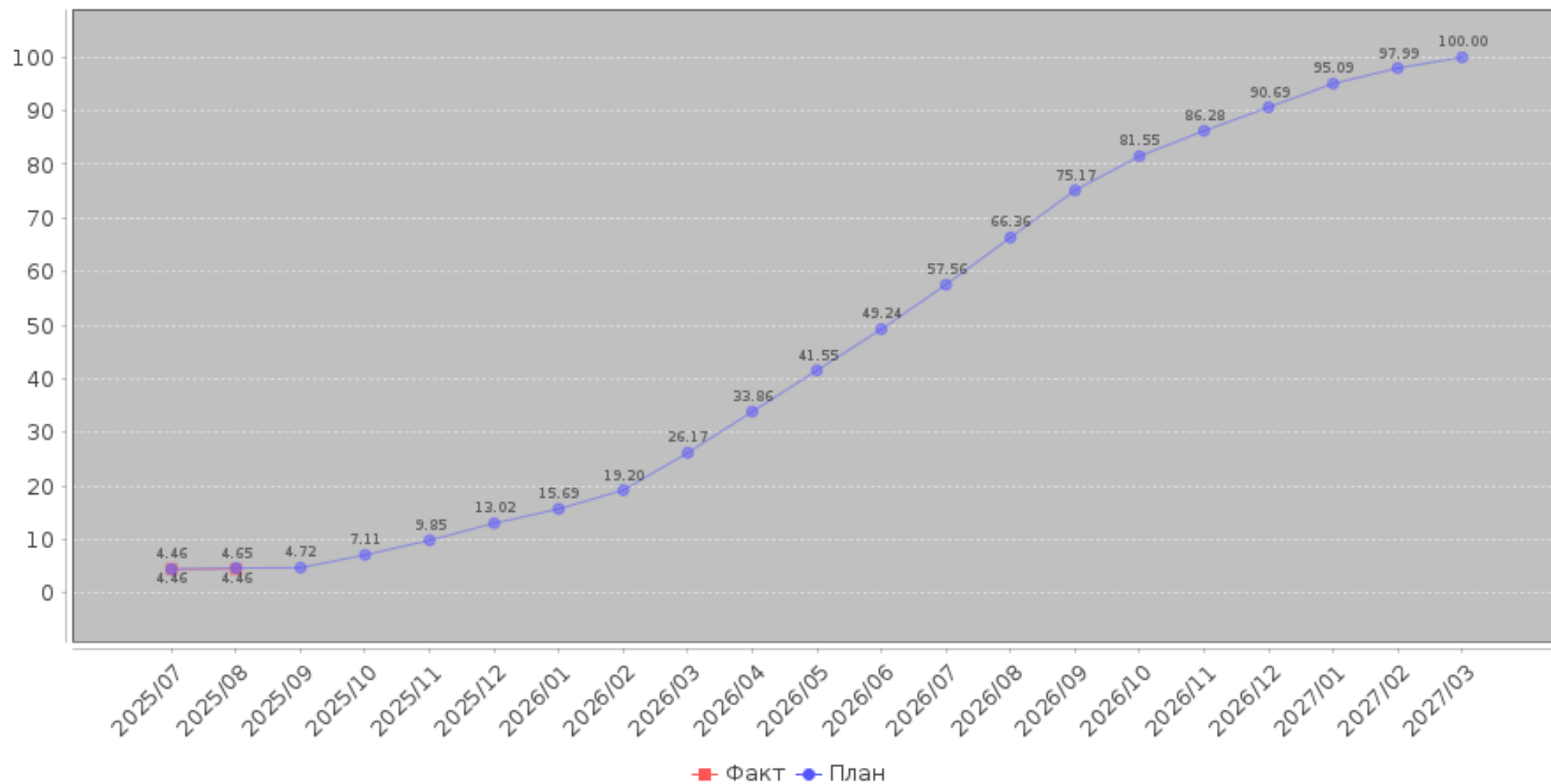






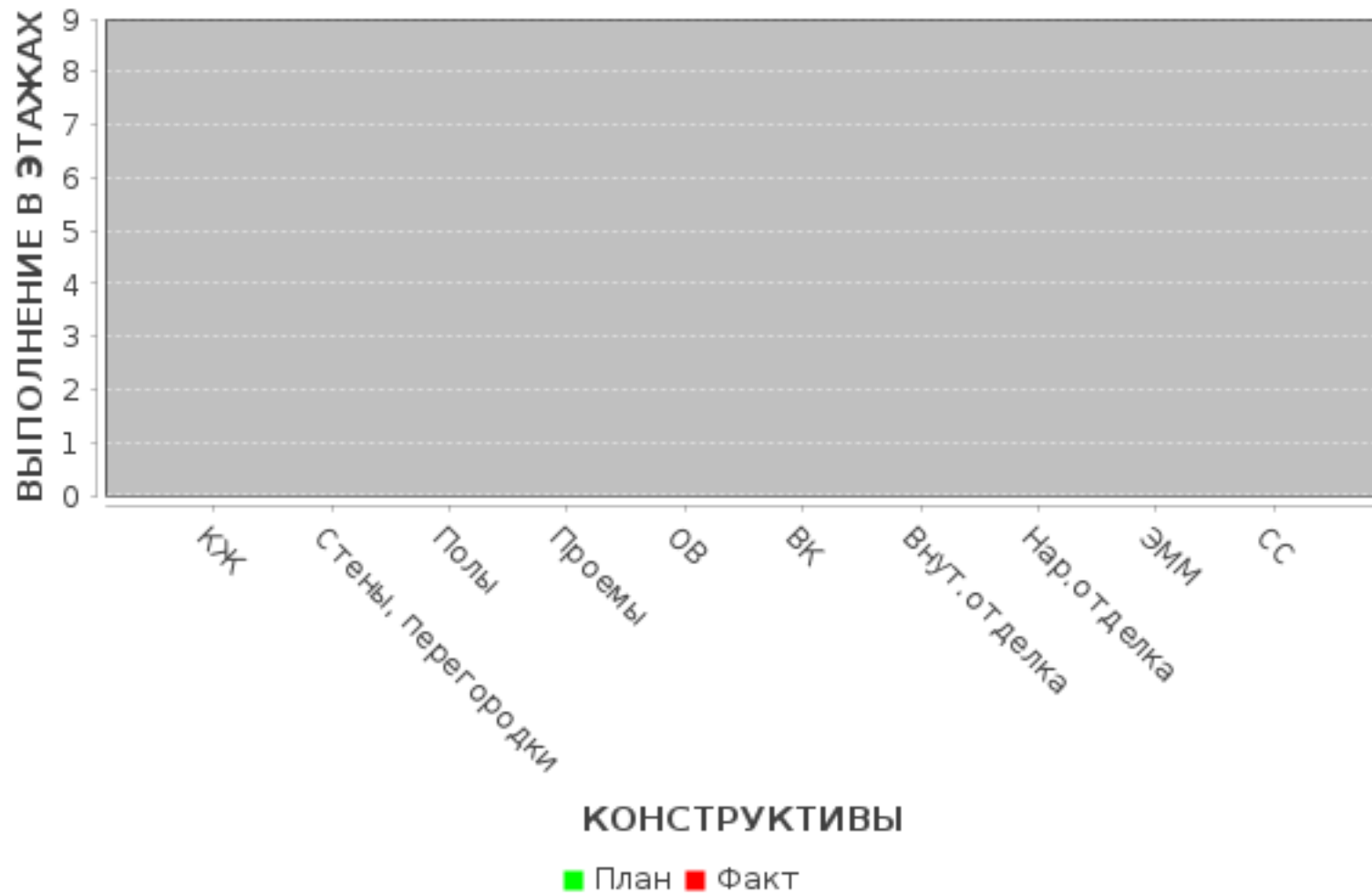
Приложение к отчету инжиниринговой компании в сфере долевого участия в жилищном строительстве о результатах мониторинга за ходом строительства объекта

ГРАФИЧЕСКОЕ И ПРОЦЕНТНОЕ ИЗОБРАЖЕНИЯ ГРАФИКА ПРОИЗВОДСТВА РАБОТ





ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



Фотофиксация за отчетный период













Лист согласования

| # | Дата | ФИО | Комментарий |
|----|------------------|------------------------|----------------------|
| 1 | 15.09.2025 16:04 | ИБРАГИМОВА КАРИНА null | Отправка отчета |
| 2 | 15.09.2025 16:04 | ИБРАГИМОВА КАРИНА null | Отчет подписан |
| 3 | 15.09.2025 17:46 | ПЕЧЕНСКИХ АНДРЕЙ null | Отчет подписан |
| 4 | 15.09.2025 17:47 | НУРМАНОВ СЕРИК null | Отчет подписан |
| 5 | 16.09.2025 04:37 | АМАНБАЙ КАЗБЕК null | Отчет согласован |
| 6 | 19.09.2025 04:48 | ЯРКОВА ВАЛЕНТИНА null | Отказ в согласовании |
| 7 | 23.09.2025 15:51 | ИБРАГИМОВА КАРИНА null | Отправка отчета |
| 8 | 23.09.2025 15:52 | ИБРАГИМОВА КАРИНА null | Отчет подписан |
| 9 | 23.09.2025 17:07 | ПЕЧЕНСКИХ АНДРЕЙ null | Отчет подписан |
| 10 | 23.09.2025 17:09 | НУРМАНОВ СЕРИК null | Отчет подписан |
| 11 | 24.09.2025 04:30 | АМАНБАЙ КАЗБЕК null | Отчет согласован |
| 12 | 29.09.2025 09:15 | ЯРКОВА ВАЛЕНТИНА null | Отчет согласован |
| 13 | 29.09.2025 09:21 | ЯРКОВА ВАЛЕНТИНА null | Отчет согласован |
| 14 | 29.09.2025 11:12 | ИБРАИМОВ ЖАНДОС null | Отчет согласован |