



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

"Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом по адресу - город Нурсултан, район Есиль, район пересечения проспектов Туран и Кабанбай батыра (без наружных инженерных сетей и котельной)". Первая очередь (блоки Б, Б1, Б2, Б3, В, В1, Г, Д) (ЖК "JM City Dom-Park" 1 очередь/Туран)

Код: (номер сертификата 134) ДПГ-21-01-039/098 СОКЛ от 30.04.2025 CLA-2025-05

Отчетный период: 202509

Индекс: 1-ОИК

Отчетный период мониторинга: с 01.09.2025 года по 30.09.2025 года

Периодичность: ежемесячно

Круг лиц представляющих: ТОО "Инжиниринговая компания Лидер", БИН 110940004909

Куда предоставляется: АО «Казахстанская Жилищная Компания», ТОО «Garant Investment»

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

Порядковый номер отчета: (номер сертификата 134) ДПГ-21-01-039/098 СОКЛ от 30.04.2025
CLA-2025-05/202509

Информация по проекту: "Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом по адресу - город Нурсултан, район Есиль, район пересечения проспектов Туран и Кабанбай батыра (без наружных инженерных сетей и котельной)".

Первая очередь (блоки Б, Б1, Б2, Б3, В, В1, Г, Д) (ЖК "JM City Dom-Park" 1 очередь/Туран)

Общие сроки реализации проекта:

Начало строительно-монтажных работ: 2025-04-30 года

Ввод объекта в эксплуатацию: 2026-05-15 года

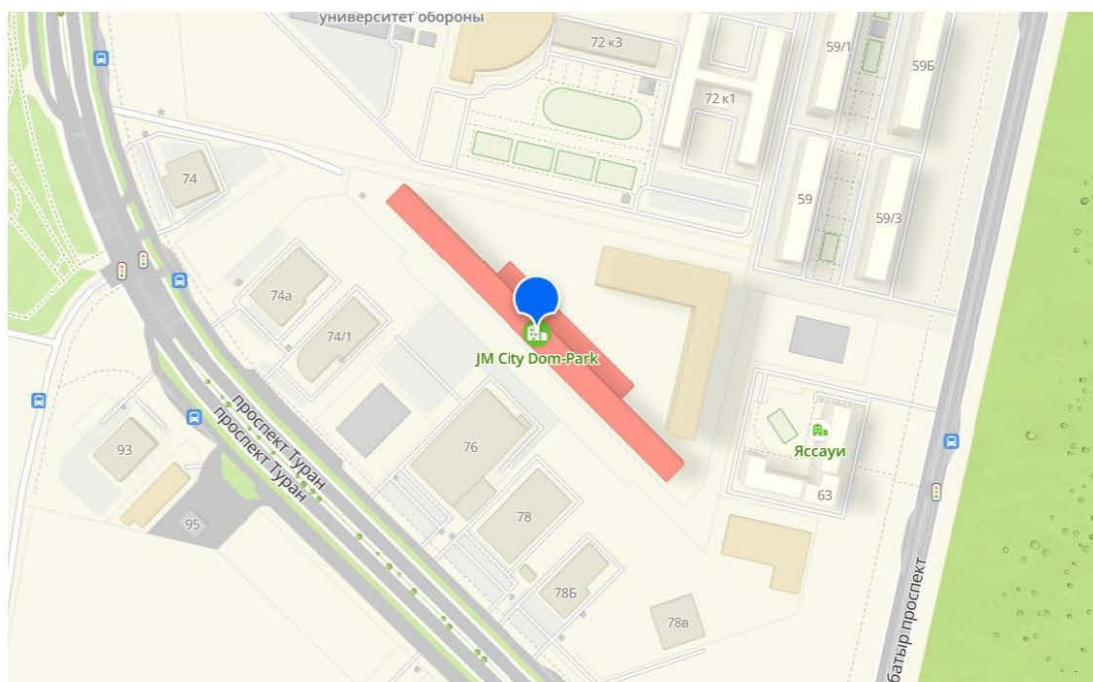
Нормативный срок строительства: 19 месяцев

Заключение экспертизы рабочего проекта: №15-0186/24 от 2024-07-14 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	170440014681 - ТОО «Garant Investment»	Строительство (Устав)	Б/н , от 28.05.2025 года	Кабылдин А.А.	Директор	+77022753837, gulbanu_pr@mail.ru
2	Генеральный подрядчик	060740001628 - ТОО "Каспий Курылыс ЛТД"	Подрядные работы ((Устав)	Б/н, от 28.05.2025 года	Мырзагалиев Ж.О.	Генеральный директор	null, kkltd.kz.info@gmail.com
3	Авторский надзор	011140000562 - ТОО «ORTA»	Проектирование (Устав)	null, от года	Рустамбеков С.И.	Директор	+77172371220, tooorta@mail.ru
4	Инжиниринговая компания	110940004909 - ТОО "Инжиниринговая компания Лидер"	Инжиниринговые услуги (Устав)	ДС №1 к ДИУ-21-01-012/70 от 16.11.2021г., от 29.05.2025 года	Кайгородцева М.С.	Генеральный директор	+77012282323, info@leadereng.kz
5	Генеральный проектировщик	011140000562 - ТОО «ORTA»	Проектирование (Устав)	, от года	Рустамбеков С.И.	Директор	+77172371220, tooorta@mail.ru

2. Месторасположение объекта (ситуационная схема)



Площадка строительства Объекта расположена «Многоквартирный жилой комплекс со

встроенными помещениями и паркингом по адресу: город Нур-Султан, район «Есиль», район пересечения проспектов Тұран и Қабанбай батыра» (без наружных инженерных сетей и котельной). Первая очередь (блоки Б, Б1, Б2, Б3, В, В1, Г, Д).

3. Краткое описание проекта (состав проекта)

В составе комплекса предусмотрено строительство шести 16-этажных жилых блоков (Г), шести 12-этажных жилых блоков (Б, Б1, Б2, Б3, В, В1), четырех одноэтажных блоков, где в блоке Е расположена автомойка, а в трех остальных (Б1, Б2, Б3) организован крытый паркинг. Кроме этого, в составе комплекса (в уровне подвального этажа) запроектирован блок Д, в котором расположен крытый паркинг. На уровне первого этажа всех жилых блоков расположены встроенные помещения офисов с санузлами и отдельными входами, организованными по внешнему периметру застройки.

По всем основным зданиям комплекса конструктивная схема – каркасная рамно- связевая. Пространственная жесткость и жесткость конструктивных схем зданий обеспечивается совместной работой сопряженных жесткими узлами стен, диафрагм жесткости с фундаментами и горизонтальными дисками перекрытий.

Дополнительными ядрами жесткости служат лестничные клетки, выполненные из монолитного железобетона.

Фундаменты зданий разработаны на основе расчетных нагрузок и грунтов основания, принятых согласно материалов инженерно-геологических изысканий, выполненных ТОО «КарагандаГИИЗ и К*» в 2019 году специально для данного объекта.

Исходя из указанных условий для 12 и 16-этажных жилых блоков (Б, Б1, Б2, Б3, В, В1, Г) фундаменты запроектированы в виде монолитной железобетонной плиты, опирающейся на железобетонные забивные сваи с высотой ростверка – 900 мм.

Фундаменты для остальных блоков (Д) запроектированы в виде монолитных железобетонных ростверков столбчатого типа высотой 600 мм. на свайном основании, обвязанных по периметру ленточным ростверком на свайном основании. Здесь также применены железобетонные забивные сваи сечением 300х300 мм.

Конструктивная схема – каркасная рамно-связевая. Пространственная жесткость и устойчивость обеспечивается совместной работой сопряженных жесткими узлами стен, диафрагм жесткости с фундаментами и горизонтальными дисками перекрытий.

Диафрагмы жесткости – монолитные железобетонные толщиной 200 мм из бетона класса по прочности В25, армирование предусмотрено двойной арматурной сеткой из стержней диаметром 12 мм класса А400 (ГОСТ 34028-2016), с шагом 200х200 мм. Сетки по обеим граням стен объединяются в пространственный каркас хомутами, шпильками и отдельными стержнями диаметром 6 мм класса А240, с шагом 400 мм в шахматном порядке.

Шахта лифта – монолитная железобетонная толщиной 200 мм из бетона класса по прочности В25 с армированием сетками и плоскими каркасами по обеим граням.

Вертикальная и горизонтальная арматура сеток принята из стержней диаметром 12 мм класса А400 с ячейками 200х200 мм. Сетки по обеим граням стен объединяются в пространственный каркас шпильками диаметром 6 мм класса А240, с шагом 400 мм в шахматном порядке. Каркас предусмотрен из стержней диаметром 16 мм класса А400 и хомутами диаметром 8 мм класса А240 по ГОСТ 34028-2016.

Ригели – монолитные железобетонные из бетона класса В25, с размерами сечения

250x700(h) мм и 250x1600(h) мм. Армирование предусмотрено двойной арматурной сеткой из стержней диаметром 20 мм, 16 мм класса А400 с ячейками 200x200 мм (ГОСТ 34028-2016) и диаметром 10 мм класса А240 по ГОСТ 34028-2016.

Перекрытия и покрытие - монолитные железобетонные толщиной 200 мм из бетона класса по прочности В25. Армирование плит в нижней и верхней зонах из арматуры диаметром 12 мм класса А400 с ячейками 200x200 мм (ГОСТ 34028-2016) и фиксатором диаметром 10 мм класса А240 по ГОСТ 34028-2016. Усиления в зонах продавливания осуществляется арматурными сетками из арматуры диаметром 20 мм; 18 мм; 16 мм; 14 мм; 12 мм класса А400 с ячейками 200x200 мм по ГОСТ 34028-2016. Фиксаторы - из арматуры диаметром 10 мм класса А400 по ГОСТ 34028—2016; детали – из арматуры диаметром 12 мм класса А400 по ГОСТ 34028-2016; выпуски для лестниц - арматурные стержни диаметром 16 мм класса АIII (А400) по ГОСТ 34028-2016.

Перекрышки – металлические индивидуальные из прокатных уголков (ГОСТ 8509-93) и арматуры диаметром 14 мм класса А400 по ГОСТ 34028-2016.

Лестницы и лестничные площадки - монолитные, железобетонные из бетона класса В25. Армирование лестниц предусмотрено из арматуры диаметром 12 мм класса А400 с ячейками 200x200 мм (ГОСТ 34028-2016) и диаметром 8 мм класса А240 по ГОСТ 34028-2016.

Заполнение наружных стен газобетонный блок (ГОСТ 31360-2007) класса В3,5, плотностью 700 кг/м³, толщиной 400 мм.

Межкомнатные и межквартирные перегородки предусмотрены газобетонным блоком (ГОСТ 31360-2007) класса В2,5, плотностью 600 кг/м³, толщиной 100 мм и 200 мм соответственно.

Крыша плоская с внутренним водостоком, с кровлей из трех слоев направляемой гидроизоляции «Унифлекс» (Технониколь): нижние два слоя «Унифлекс П», верхний слой «Унифлекс К».

Газификация МЖК.

Рабочий проект "Газификация МЖК со встроенными помещениями и паркингом по адресу: город Астана, район "Нұра", проспект Тұран, д.78/1, 78/2", выполнен согласно технических условий за №173/24 от 23.04.2024г., выданное ТОО «Qazaq Zhyly», топографической съемки М 1:500, выполненной ТОО «АктобеПроект-Групп» в 2024 году, отчета о инженерно-геологических изысканиях, выполненных ТОО «АктобеПроект-Групп» в 2024 году, в соответствии с требованиями СН РК 4.03-01-2011, СП 42-103-2003, МСП 4.03-103-2005, СП РК 4.03-101-2013 «Газораспределительные системы», а так же на основании обследовательских и обмерных работ.

Рабочим проектом предусмотрено строительство сетей газоснабжения среднего давления в подземное и надземное исполнение.

Расчетный расход газа составляет – 2031,75 м³/час. Расчет расхода газа выполнен на основании технических условий, выданное ТОО «Qazaq Zhyly». Расчет газопровода произведен на природный газ с теплотой сгорания Q = 8000 ккал/м³ и удельным весом γ = 0,73 кг/м³.

Наружные сети газоснабжения

Проект разработан на основании технических условий №173/24 от 23.04.2024г., выданных

ТОО "Qazaq Zhylu".

Точка врезки – строящийся в подземный газопровод среднего давления Ø160.

Проектом предусмотрена подземная прокладка газопровода среднего давления.

Газопровод прокладывается подземно из полиэтиленовых труб ПЭ100 SDR17 Ø200x11,9 по СТ РК ГОСТ Р 50838-2011. Контроль качества сварных стыков, согласно табл.15 п.3 МСН 4.03-01-2003 для газопровода среднего давления, составляет 50% со средней степенью автоматизации.

Соединение полиэтиленового газопровода среднего давления со стальным газопроводом выполнить неразъемным, с помощью переходников ПЭ/сталь по ТУ 6-19-359-87. Переход ПЭ/сталь установить на горизонтальном участке, после чего установить стальной отвод и вывести газопровод из земли, заключив его в стальной футляр. Стальные участки подземного газопровода и футляр изолировать весьма усиленной изоляцией.

Обозначение трассы газопровода предусматривают: путем прокладки вдоль присыпанного (на расстоянии 0,2–0,3м) газопровода изолированного алюминиевого провода по ГОСТ 6323-79, сечением 2,5мм², с выходом его концов на поверхность под ковер.

В целях предотвращения механического повреждения газопровода необходимо предусмотреть укладку полиэтиленовой ленты желтого цвета по ГОСТ 10354-82 на расстоянии 0,2м от верха присыпанного полиэтиленового газопровода.

Повороты полиэтиленового газопровода в вертикальной плоскости выполнить при помощи отводов по ТУ 6-19-359-87. В целях предотвращения механического повреждения газопровода предусмотреть укладку полиэтиленовой ленты желтого цвета с надписью "Сақ болыңыз! Газ! Осторожно! Газ!" по ГОСТ 10354-82 на расстоянии 20 см выше трубы (на присыпку).

Надземный газопровод запроектирован из стальной электросварной прямо шовной трубы по ГОСТ 10704-91 □89x4,0; □219x6,0 мм.

После монтажа надземный газопровод защитить от атмосферной коррозии покрытием, состоящим из двух слоев грунтовки и двух слоев масляной краской желтого цвета, а запорную арматуру покрыть масляной краской красного цвета.

Для сварки газопровода применять электроды типа Э42, Э42А ГОСТ 9467-75.

У котельной проектом предусмотрен выход газопровода из земли Ø219x6,0.

Надземный газопровод среднего давления прокладывается по опорам (h=2,2м) из стальных электросварных труб по ГОСТ 10704-91. Для понижения давления со среднего до требуемого и поддержания его на заданном уровне у котельной проектом предусмотрена установка газорегуляторного пункта шкафного типа ГРПШ 15-2НУ1 с регулятором РДГ-80Н с узлом учета в ограждении 3,0x4,0м.

Проектом предусмотрено ограждение территории ГРПШ 15-2НУ1 высотой 1,6 м, общей длиной 14,0 м. Ограждения состоят из 3м секций с устройством калитки 1м. Столбы ограды выполнены из квадратных труб по ГОСТ 8639-82, ограждение из уголков по ГОСТ 8509-93 и арматуры d.6Al. Фундамент на столбы ограды выполнен из бетона класса В15 на шлакопортландцементе.

При разработке проекта: "Газификация МЖК со встроенными помещениями и паркингом по адресу: город Астана, район "Нұра", проспект Тұран, д.78/1, 78/2", предусмотрены мероприятия по охране труда, обеспечению пожарной безопасности и предупреждению возникновения техногенных чрезвычайных ситуаций.

В рабочем проекте предусмотрены организационные и технические решения:

- по возможности оперативного отключения потребителей газа;
- по созданию условий для локализации аварии;
- по исключению возможности несанкционированного вмешательства посторонних лиц в процессы транспортирования газа.

Трубы, соединительные детали, материалы, технологические устройства и оборудования приняты согласно требованиям утвержденного Технического регламента «Требования к безопасности систем газоснабжения».

Подземная прокладка газопровода осуществляется на глубине не менее 0,8 м до верха газопровода и футляров.

Наружные сети.

Проектируемый участок общей площадью 4,2883 га расположен между проспектами Тұран и Қабанбай батыра, и находится на второй линии застройки по указанным автомагистралям. Участок в форме прямоугольного треугольника занимает островное положение в схеме перспективной застройки данного района города, согласно утвержденного эскиза застройки, выполненного ТОО «Астанаторхитектура» № 000438 от 04 ноября 2019 года.

Участок застройки граничит с северной стороны с Национальным университетом обороны (расстояние между границами участков 13-14 м), с южной стороны - с Тойота - центром (расстояние между границами участков около 10 м). По эскизу застройки по периметру вокруг проектируемого участка будет проезд.

Рельеф участка относительно ровный с небольшим уклоном на запад и с абсолютными отметками от 348,25 до 350,38. Участок свободен от какой-либо застройки и инженерных сетей.

Зеленые насаждения на участке отсутствуют. Все основные решения по генеральному плану комплекса выполнены комплектом чертежей марки ГП.

Участок поделен на две очереди строительства. В данном проекте разрабатывается 1 очередь. В 1 очередь строительства входит участок площадью 31089.0 м².

Генплан разработан на топографической съемке М 1:500, выполненной ТОО «КарагандаГИИЗ и К*» в мае 2019 году. Планировочные решения генерального плана во многом predetermined формой земельного участка и основаны на архитектурных и градостроительных решениях, принятых в эскизном проекте комплекса.

В соответствии с эскизным проектом застройки участка организована по периметру треугольного участка с устройством внутреннего двора, где размещены детские и спортивные площадки, а также площадки для отдыха, сбора ТБО, трансформаторная площадка, проезды и автостоянки.

Периметральная застройка 1 очереди строительства состоит из 6-ти 12-ти этажных

жилых башен (блоки Б-Б3 и В-В1), расположенных вдоль северной и западной сторон участка. На углу между 12-этажными блоками Б3 и В1 расположен 16-этажный блог Г. На первых этажах всех жилых башен размещены встроенные помещения. Заезды на территорию запроектированы с трех сторон и располагаются на углах участка. Вокруг комплекса по территории организован проезд для машин шириной 5 метров. От края проезда до стен зданий выдержано расстояние 8 м по требованиям пожарной безопасности для зданий выше 10 этажей. Вдоль проезда по периметру вокруг МЖК расположены гостевые автостоянки и автостоянки для ВП общей численностью 124 м/мест на весь комплекс, в 1 очередь входят стоянки численностью 70 м/мест. Для хранения автомобилей жильцов дома предусмотрены подземный и наземный паркинги общей численностью 1122 м/мест. Для жителей дома по расчету хватает 1028 м/мест, остальные 94 м/места используются как гостевые парковки.

В проекте предусмотрены пандусы и м/места для инвалидов. Кровля паркинга – эксплуатируемая. На кровле расположены детские, спортивные площадки и площадки для отдыха. Они расположены на расстоянии не ближе 20 м от окон домов. Это размещение отвечает требованиям инсоляции и шумоизоляции. Для безопасности детей въезд на кровлю паркинга автомобилям ограничен, кроме машин скорой помощи и пожарных машин, отсутствуют автостоянки. Для этого у въездов установлены автоматические шлагбаумы.

Для безопасной эксплуатации дворового пространства по периметру кровли паркинга предусмотрено ограждение высотой 1,2 м. Между проездами и площадками посажена «живая изгородь» из вяза мелколистного высотой 1,2 м.

4. Основные технико-экономические показатели проекта по рабочему проекту

Наименование показателя	Единица измерения	Показатель
1	2	3
Количество жилых домов	шт.	7
Этажность зданий	этаж	16, 12, 12, 12, 12, 12, 12
Класс комфортности жилого здания	-	IV
Уровень ответственности здания	-	II
Степень огнестойкости здания	-	II
Высота жилых этажей	метр	3.0
Площадь застройки здания	квадратный метр	15412
Общая площадь здания	квадратный метр	37237,6
Общая площадь квартир	квадратный метр	35232,12
Площадь встроенно-пристроенных помещений	квадратный метр	3356,68
Строительный объем здания	кубический метр	238527
Количество квартир	шт.	390
в том числе: однокомнатные	шт.	44
в том числе: двухкомнатные	шт.	162
в том числе: трехкомнатные	шт.	81
в том числе: четырехкомнатные	шт.	88
в том числе: пятикомнатные	шт.	15
Количество машино-мест	шт.	369
Общая сметная стоимость строительства	миллион тенге	20 012.537
в том числе: СМР	миллион тенге	17 588,926
в том числе: оборудование	миллион тенге	588 ,924
в том числе: прочие	миллион тенге	1834.690

5. Анализ исходно–разрешительной документации

1. Перечень имеющейся документации и согласований:

задание на проектирование, утвержденное ТОО «Garant Investment» от 05 апреля 2019 года;

выписка из постановления акимата города Астаны о предоставлении права временного возмездного землепользования на земельный участок от 19 марта 2019 года №540-404.

акт выбора земельного участка под строительство, выданные ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Астаны» от 16 апреля 2018 года;

схема расположения земельного участка в городе Астана, утвержденная ГУ «Управление архитектуры и градостроительства города Астаны от 27 февраля 2018 года №16524;

договор купли-продажи права временного возмездного долгосрочного землепользования на земельный участок город Нур-Султан от 05 ноября 2019 года;

архитектурно-планировочное задание, утвержденное главным архитектором ГУ «Управление архитектуры и градостроительства и земельных отношений города Нур-Султан» от 31 января 2020 года №KZ95VUA00176170;

протокол дозиметрического контроля и измерения уровня плотности потока радона с поверхности грунта территории участка №403 и 404 от 25.07.2019 года, выполненный аттестованной лабораторией филиалом РГП на ПХВ «Национальный центр экспертизы» Комитета общественного здоровья МЗ РК по городу Нур-Султан;

эскизный проект, согласованный ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Астаны» от 21 января 2019 года №13784;

проект детальной планировки, выполненный ТОО «Астанагорархитектура» от 04 ноября 2019 г.;

отчет инженерно-геологических изысканий, технический отчет по топографическим работам по объекту (М 1:500), выполненные ТОО «КарагандаГИИЗ и К*» в 2019 году

(государственная лицензия от 24 декабря 1999 года №001137, выданная Агентством Республики Казахстан по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства);

перечень оборудования, материалов и изделий, с приложением прайс-листов,

наименования которых с соответствующими техническими характеристиками отсутствуют в действующей нормативной базе, утвержденный управляющим директором по капитальному строительству ТОО «Garant Investment» от 20 марта 2020 года;

письмо ТОО «Garant Investment» от 19 ноября 2019 года №651/325-20 о начале строительства объекта в апреле 2020 года.

Технические условия:

АО «Астана-Теплотранзит» от 20 января 2020 года №263-11 на присоединение к теплосетям;

ГКП «Астана Су Арнасы» от 26 декабря 2019 года №3-6/2510 на забор воды из городского водопровода и сброс стоков в городскую канализацию;

АО «Астана –РЭК» от 10 мартм 2020 года №5-Е-48/5-448 на электроснабжение; ТОО «Global Gaz Regazification» от 17 января 2020 года №15 на газоснабжение;
АО «Kazakhtelecom Joint Stock company» ЦРДТ Филиал АО «Казахтелеком» от 27 января 2020 года №29 на телефонизацию;
ГУ «Управление топливно-энергетического комплекса и коммунального хозяйства города Нур-Султан» от 20 января 2020 года №509-14-08/82 на ливневую канализацию.
Эскизный проект (предоставлен в электронном виде);
Рабочий проект (предоставлен в электронном виде);
Сметная документация (предоставлена в электронном виде).

2. Перечень отсутствующей документации: нет, документация предоставлена в полном объеме.

3. Выводы Исполнителя с указанием рисков и рекомендаций относительно приведения исходно-разрешительной документации в соответствии с требованиями Закона Республики Казахстан от 16июля 2001 года «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан»: По итогу проведенного анализа инжиниринговой компанией ТОО "Инжиниринговая компания ЛИДЕР" по предоставленной разрешительной документации, со стороны Заказчика и Генерального подрядчика нарушений законодательства в сфере строительства не обнаружены. В связи с чем, рекомендации и риски к проекту строительства отсутствуют.

6. Анализ исполнительной и приемо-сдаточной документации

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

Талон о приеме уведомления ГУ «Управление контроля качества городской среды города Нурсултан» входящий KZ12REA00246835 от 11.10.2021г.

- Журнал производства работ;
- Журнал сварочных работ;
- Журнал бетонных работ;
- Журнал ухода за бетоном;
- Журнал поступления на объектив ходного контроля материалов, изделий и конструкций;
- Журналы по ТБ;
- Акт выноса репера в натуру;
- Акт посадки здания;
- Акт освидетельствования и приемки котлована;
- Акт скрытых работ на устройство фундаментов;
- Акты скрытых работ на армирование и бетонирование железобетонных конструкций;
- Акты приемки промежуточных ответственных конструкции.

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

7. Анализ проектной документации

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

Договор №1 от 10.02.2020г. на разработку проектно-сметной документации (ТОО «ОРТА» государственная лицензия от 26 ноября 2012 года №12018437, I – категория с приложением на 5 страницах от 26 ноября 2012 года, выданная Агентством Республики Казахстан по делам строительства и жилищно- коммунального хозяйства). Договор исполнен.

На дату составления первого отчета, Заказчиком на электронном носителе предоставлены положительные заключения филиала РГП «Госэкспертиза» в г. Нур-Султане от 10 февраля 2020 года №01-0192.

Информация о принятых изменениях проектных решений, информация о выявленных несоответствиях нормативной базе Республике Казахстан, выводы с рекомендациями Исполнителя и указанием рисков: по состоянию на 10.01.2022г. изменений проектных решений не было.

Газификация.

Задание на проектирование от 25.04.2024г. архитектурно-планировочное задание №KZ95VUA00176170 от 31.01.2020г.,

выданное ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Нур-Султан».

Проект организации строительства, Паспорт проекта, Сметная документация.

Наружные сети.

задание на корректировку сметной документации без изменения проектных решений от 13 мая 2024 года, акт выбора земельного участка под строительства объекта от 16 апреля 2018 года, архитектурно-планировочное задание (АПЗ) на проектирование от 31 января 2020, выписка из постановления акимата города Астаны от 28 декабря 2023 года, земельно-кадастровый план земельного участка площадь, протокол дозиметрического контроля от 25 июля 2019 года № 403, ситуационная схема размещения испрашиваемого земельного участка в г. Астане в М 1:2000 от 26 февраля 2018 года, акт обследования зеленых насаждений от 21 июля 2019 года, топографическая съемка в масштабе М 1:500 от 06 мая 2024 года.

8. О ходе выполнения строительно-монтажных работ

21 октября 2024г. АО "Казахстанская Жилищная Компания" объявлено о наступлении гарантийного случая.

СМР возобновлены. Работы ведутся с отставанием, на объекте работало 56 рабочих.

1) Краткое описание выполненных строительно-монтажных работ за отчетный период: Ведутся работы Блок Б, Б1, Б2 - фасадные работы(Утепление стен по 1 этажу; Установка окон; Облицовка гранитом). Блок В, В1 - Устройство кровли.

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 –60,56 %.

Фактическое выполнение СМР на конец отчётного периода составляет –43,55 %.

**Плановое освоение по проекту СМР и прочее на конец отчетного периода –61.10%.

Фактическое освоение по проекту на конец отчетного периода – 44,33%.

3) Соблюдение графика производства работ: по сентябрь 2025г. Отставание - 35 дн. (с даты дополнительного соглашения к ДИУ).

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	27.73	27.73	0.00
2	Архитектурно-строительные решения (АР)	0.11	3.34	3.23	26.76	12.46	-14.30
3	Отопление вентиляция	0.78	0.00	-0.78	2.70	1.30	-1.40
4	Водопровод канализация	0.32	0.00	-0.32	0.47	0.15	-0.32
5	Электрооборудование, слабые токи	0.17	0.00	-0.17	0.60	0.42	-0.18
6	Лифты	0.44	0.00	-0.44	0.44	0.00	-0.44
7	Паркинг	0.00	0.00	0.00	0.75	0.38	-0.38
8	Благоустройство	0.00	0.00	0.00	0.15	0.15	0.00
9	Наружные инженерные сети	0.00	0.00	0.00	0.97	0.97	0.00

10	Объекты энергетического хозяйства	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
11	Всего (только СМР)	1.81	3.34	1.53	60.56	43.55	-17.01
12	Прочее	0.00	0.02	0.02	1.48	1.46	-0.03
13	Всего (СМР + Прочее)	1.79	3.31	1.52	61.10	44.33	-16.77

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)	53	не достаток квалифицированных рабочих отделочников.
Отопление вентиляция	-13	не достаток квалифицированных рабочих сантехников.
Водопровод канализация	-5	не достаток квалифицированных рабочих сантехников.
Электрооборудование, слабые токи	-2	нет стройготовности на объекте
Лифты	-8	нет стройготовности на объекте
Паркинг	0	
Благоустройство	0	
Наружные инженерные сети	0	
Объекты энергетического хозяйства	0	
Прочее	0	
Итого, за отчетный месяц	25	
Итого, с нарастающим	-35	

9. Мероприятия по контролю качества

1) Указание оценки качества работ подрядчиков в отчетный период

За отчетный период выполнены СМР: работ по наружной отделке, газификации и наружным сетям.

По качеству выполненных работ: качество работ удовлетворительное.

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	2	2	0
3.1	Конструкции железобетонные	1	1	1	1	0
3.2	Общестроительные работы АР	1	1	1	1	0
3.3	Лифты	0	0	0	0	0
3.4	Водоснабжение и канализация	0	0	0	0	0
3.5	Отопление и вентиляция	0	0	0	0	0
3.6	Электромонтажные работы	0	0	0	0	0
3.7	Слаботочные сети	0	0	0	0	0
4.1	Паркинг	0	0	0	0	0
4.2	Благоустройство	0	0	0	0	0
4.3	Сети электроснабжения	0	0	0	0	0

	Всего	2	2	2	2	0
--	-------	---	---	---	---	---

3) Перечень предписаний, не устраненных на дату мониторингового отчета

Выданные замечания:

блоки Б, Б1,Б2,Д,Р3)

1) 1.армокаркас огрунтовывать под фасадный гранит

2. Обмазочную гидроизоляцию наносить в раковины

бетона

3. пазухи обратной засыпки очистить от строительного

мусора

Категория замечания: Общестроительные работы АР

Дата выдачи замечания: 22.09.2025

Дата устранения замечания: 24.09.2025

Необходимые меры: закупить грунтовку

Статус: Устранено

блоки Б3,Г, В, В1,Д

1) Плита на отм. 0.000 Блок Д11

1.Выронить все стойки- упоры н

2. Отсутствует герметичность опалубки

Категория замечания: Конструкции железобетонные

Дата выдачи замечания: 16.09.2025

Дата устранения замечания: 17.09.2025

Необходимые меры: закрыть щели от протечек

цементного молочка

Статус: Устранено

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

Выданные замечания:

увеличить рабочую силу и ускорить темп СМР, предоставить план мероприятий по устранению отставания от ГПР, своевременно вести исполнительно-техническую документацию, устройство фасада вести согласно СН РК.

Строго соблюдать ОТ и ТБ.

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): необходимость нарастить темпы работы, чтобы вести в зимний период внутренние работы. не хватка квалифицированных рабочих . Отставание от гпр 35дн.

Предоставлен новый ППЗ по ГЭ после возобновления строительных работ

11. Сведения об изменениях на Объекте

Проведена корректировка сметной документации (в состав проекта внесены работы по газификации и работы по наружным сетям), подписано соглашение о кредитной линии с лимитом кредитования 14.381.923.430 тенге. СМР на площадке возобновлены, однако зафиксированы отставание от ГПР 35 дн.

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	196 887 242.04	196 887 242.04	196 887 242.04	0.00	0.00	0.00	0.00	196 887 242.04	196 887 242.04
2	Экспертиза	3 916 068.00	3 916 068.00	3 916 068.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3 916 068.00	3 916 068.00
3	СМР и оборудование	19 700 256 296.27	4 771 733 348.54	6 749 766 047.83	556 714 387.00	1 429 876 462.00	658 910 696.99	1 830 387 169.71	6 201 609 810.54	8 580 153 217.54
3.1	в том числе аванс, предусмотренный статьей 36 Закона РК от 7 апреля 2016 года 'О долевом участии в жилищном строительстве'	2 840 546 715.89	1 410 670 253.89	584 292 091.65	556 714 387.00	1 429 876 462.00	658 910 696.99	1 830 387 169.71	2 840 546 715.89	2 414 679 261.36
4	Авторский надзор	17 102 006.94	5 980 000.00	6 302 006.94	3 019 354.84	3 019 354.84	3 019 354.84	3 019 354.84	8 999 354.84	9 321 361.78
5	Технический надзор	94 375 414.75	47 495 039.78	79 375 414.75	11 410 225.61	31 880 375.21	763 188.13	2 120 059.32	79 375 414.99	81 495 474.07
	Всего СМР	20 012 537 028.00	5 026 011 698.36	7 036 246 779.56	571 143 967.45	1 464 776 192.05	662 693 239.96	1 835 526 583.87	6 490 787 890.41	8 871 773 363.43
6	Иное	1 405 633 181.56	42 368 892.79	42 368 892.79	338 715.00	13 953 373.00	338 715.00	13 953 373.00	56 322 265.79	56 322 265.79
	Всего СМР и Иное	21 418 170 209.56	5 068 380 591.15	7 078 615 672.35	571 482 682.45	1 478 729 565.05	663 031 954.96	1 849 479 956.87	6 547 110 156.20	8 928 095 629.22

Таблица 7

№	Наименование источника финансирования	Поступления в отчетном периоде	Поступления с нарастающим итогом с момента получения гарантии
1	2	3	4
1	Заемные средства	568 124 612.61	1 501 861 662.60
1.1	Банк	568 124 612.61	1 503 076 602.10
1.2	Застройщик	0.00	-1 214 939.50
1.3	Прочее 3% ИК	0.00	0.00
2.1	Бронь ДДУ	0.00	84 244 076.00
2.2	Поступление по другой очереди ДДУ	0.00	196 180 003.00
2.2	ДДУ	0.00	3 007 577 552.00
	ВСЕГО	568 124 612.61	4 789 863 293.60

№	Данные по ДДУ	Количество	Площадь, м2	Стоимость ДДУ, тенге	Оплачено, тенге
1	2	3	4	5	6
1	Квартиры	204	18 843.08	6 821 446 609.50	3 007 577 552.00
2	Коммерческие помещения	7	1 606.43	719 864 600.00	0.00
3	Паркинг	47	550.80	47 008.09	0.00
4	Кладовое помещение	0	0.00	0.00	0.00
	Всего	258	21 000.31	7 541 358 217.59	3 007 577 552.00

Примечание

В отчетном периоде выдача займа -транша. в рамках СОКЛ №CLA-2025-05 от 30.04.2025г. не было.

Всего заключено 258 ДДУ, в т.ч. 204 кв,7К НП, 47 парк.: распределение по способам продаж:

через АО "Отбасы Банк" всего ДДУ - 62;

прямые продажи всего 196 ДДУ (в т.ч. квартира - 142 , НП- 7 , парковочных мест - 47);

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: среднее - 62.79% 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	19 700 256 296.27	19 700 256 296.27	0.00
	Договора поставки материалов, договора аренды техники *			0.00
2	Договор оказание услуг авторского надзора	17 102 006.94	17 102 006.94	0.00
	в т.ч. ДАУ	10 800 000.00	10 800 000.00	0.00
	НОК	6 302 006.94	6 302 006.94	0.00
3	Договор оказание услуг технического надзора	94 375 414.75	94 375 414.75	0.00
	в т.ч. ДИУ	15 000 000.00	15 000 000.00	0.00
	НОК	79 375 414.75	79 375 414.75	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	20 012 537 028.00	358 120 000.92	571 143 967.45	213 023 966.53	12 227 942 694.47	6 490 787 890.41	-5 737 154 804.06

13. Заключение

В срок до 03.10.2024г. объект не сдан в эксплуатацию. 21 октября 2024г. АО "Казахстанская Жилищная Компания" объявлено о наступлении гарантийного случая.

С мая 2025г. работы по СМР возобновлены. Закупается и завозится материал для завершения отделочных работ фасада.

На строительной площадке СМР ведутся работы, однако есть отставания от ГПР 35 дней.

В отчетном периоде за сентябрь 25г. выдачи займа согласно КД №CLA-2025-05-T-02 от 11.06.2025г. в рамках СОКЛ №CLA-2025-05 от 30.04.2025г. произведен 8.09.25г. и 17,09.25г. согласно выписок банка. отражен в т.6 и т.7

Обобщение выводов и резюме из разделов отчета : выполняемые строительно-монтажных работы соответствуют утвержденной рабочей документации и требованиям заказчика по основным критериям: стоимости, объемам, сроку, качеству

.Выданные замечания:

увеличить рабочую силу и ускорить темп СМР, предоставить план мероприятий по устранению отставания от ГПР, своевременно вести

исполнительно-техническую документацию, устройство фасада вести согласно СН РК.

Строго соблюдать ОТ и ТБ

Обобщая всю выше изложенную информацию, инжиниринговая компания делает вывод, что:

По стоимости строительно-монтажных работ - работы ведутся в пределах стоимости проектно-сметной документации, утвержденной заключением государственной экспертизы. Договоры на оказание услуг и генерального подряда заключены в пределах стоимости проектно-сметной документации.

По объемам строительно-монтажных работ – все объемы, подтвержденные экспертами технического надзора, соответствуют рабочему проекту и проектно-сметной документации, утвержденной заключением экспертизы.

По срокам производства работ: СМР возобновлены, закупается и завозится материалы для завершения фасадных работ.

По качеству выполняемых работ – серьезные недостатки и дефекты за данный период отсутствуют.

Объект должен быть завершен в мае 2026г.

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: 62,79% от общего поступления денежных средств, средства дольщиков.

Использованы транши КЖК (в рамках ГС)

Подписанты

#	Участники процесса	ИИН - ФИО	Организация	Статус	Дата подписи
1	2	3	4	5	6
1	INITIATOR	740401402948 - ШАЯХМЕТОВА ГУЛЬНАР		NEW	
2	TECHNICAL_SUPERVISION	600509300944 - КУРМАНБАЕВ КАЗБЕК КОНЫРАТБЕКОВИЧ		NEW	
3	TECHNICAL_SUPERVISION	910818300097 - АЛИБАЕВ НУРСУЛТАН НУРЛАНОВИЧ		NEW	
4	TECHNICAL_SUPERVISION	711003350519 - ЧЕРКАШИН АНАТОЛИЙ БОРИСОВИЧ		NEW	
5	HEAD	830504400049 - КАЙГОРОДЦЕВА МАЙЯ СТАНИСЛАВОВНА		NEW	

























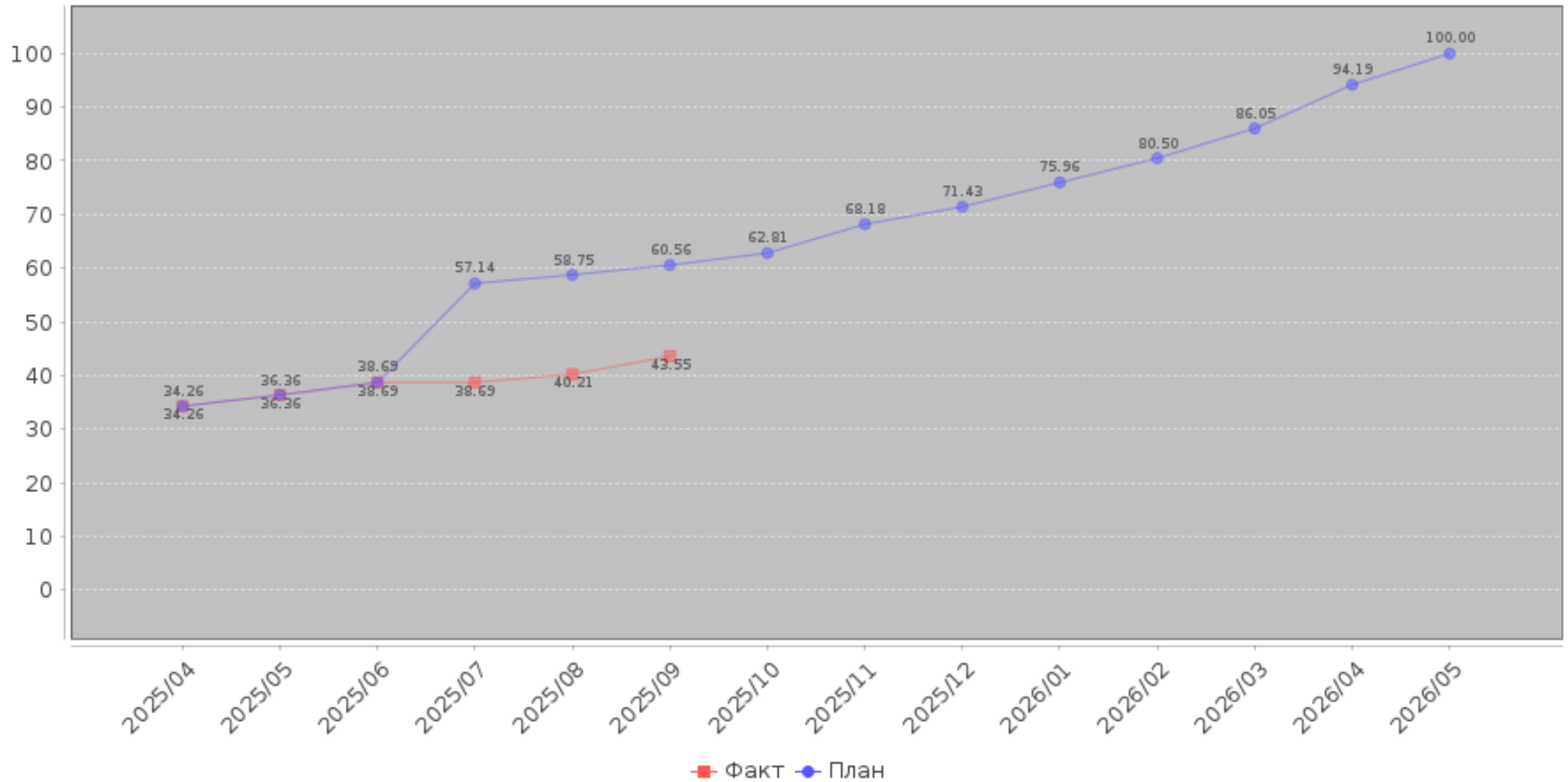


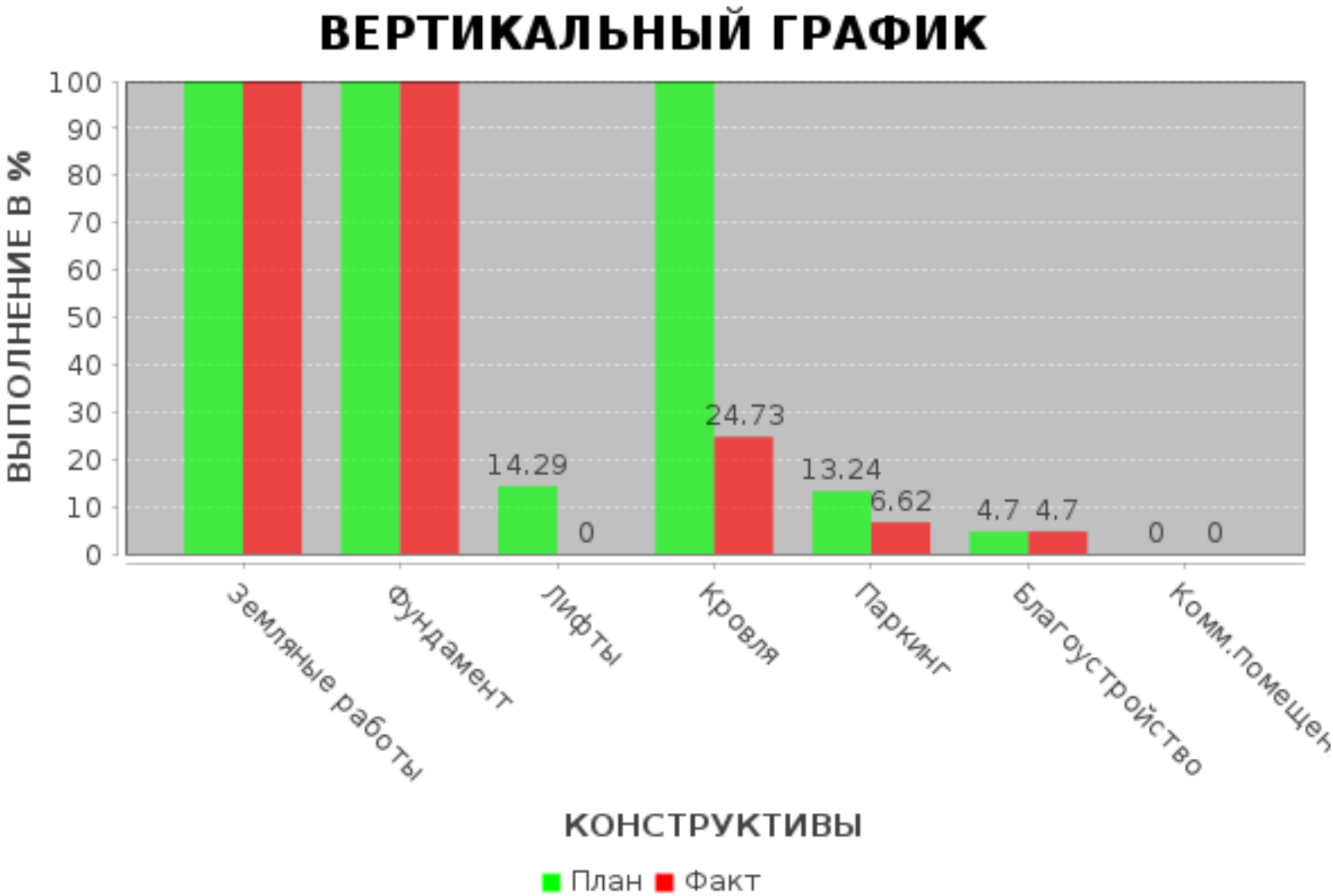




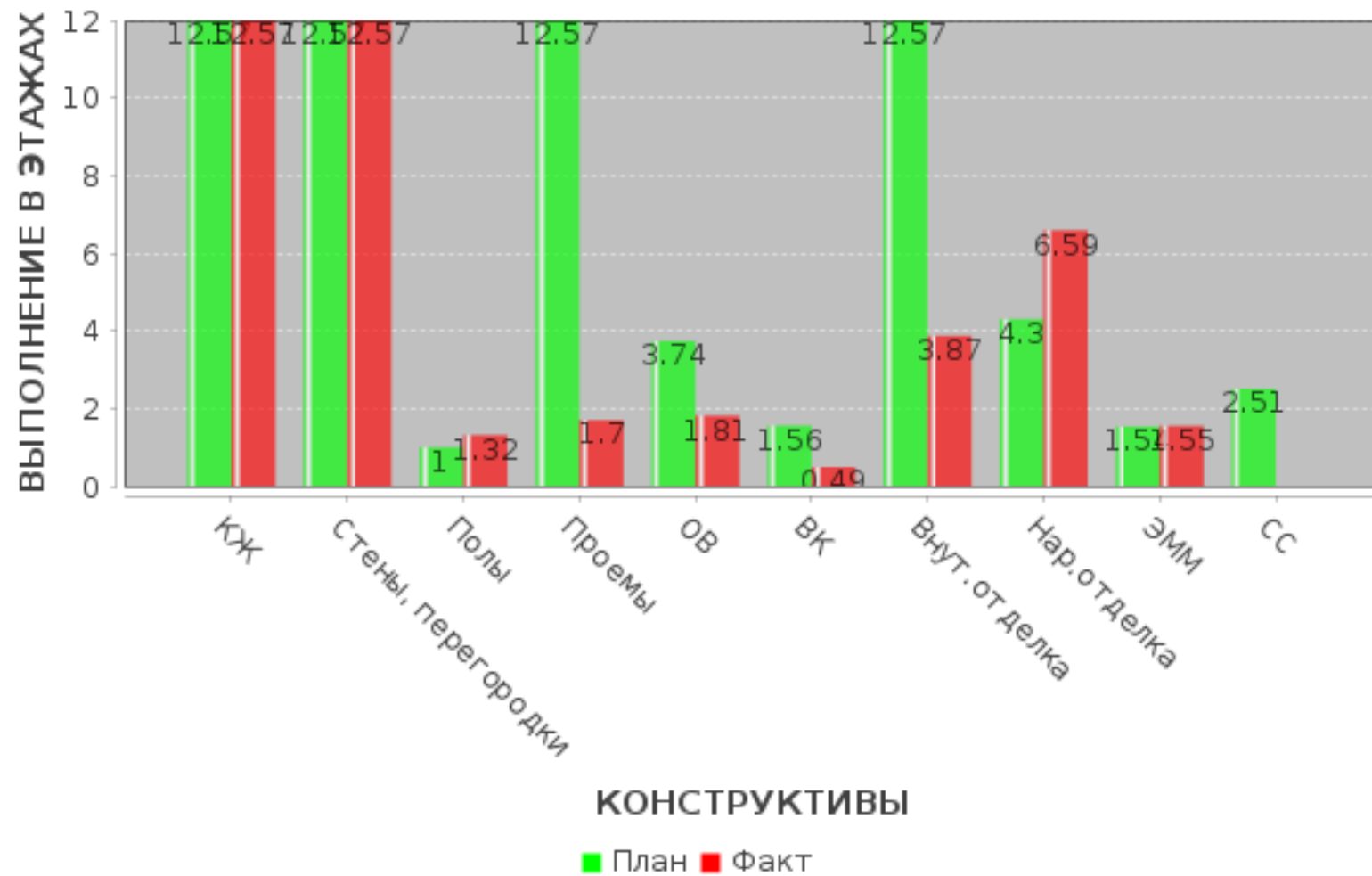
Приложение к отчету инжиниринговой компании в сфере долевого участия в
жилищном строительстве о результатах мониторинга за ходом строительства объекта

ГРАФИЧЕСКОЕ И ПРОЦЕНТНОЕ ИЗОБРАЖЕНИЯ ГРАФИКА ПРОИЗВОДСТВА РАБОТ





ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



Фотофиксация за отчетный период

Сеть: 3 окт. 2025 г., 08:56:47 GMT+5
Местный: 3 окт. 2025 г., 08:56:47 GMT+5
Примечание: JM CITY блок Б1



Сеть: 3 окт. 2025 г., 08:58:29 GMT+5
Местный: 3 окт. 2025 г., 08:58:29 GMT+5
Примечание: JM CITY блок Б2



Сеть: 3 окт. 2025 г., 09:02:00 GMT+5
Местный: 3 окт. 2025 г., 09:02:00 GMT+5
Примечание: JM CITY блок Г



Сеть: 3 окт. 2025 г., 09:04:59 GMT+5
Местный: 3 окт. 2025 г., 09:04:59 GMT+5
Примечание: JM CITY блок В1



Сеть: 3 окт. 2025 г., 09:08:59 GMT+5
Местный: 3 окт. 2025 г., 09:08:59 GMT+5
Примечание: JM CITY блок В



Сеть: 3 окт. 2025 г., 09:06:54 GMT+5
Местный: 3 окт. 2025 г., 09:06:54 GMT+5
Примечание: JM CITY блок Б3



Сеть: 3 окт. 2025 г., 09:11:23 GMT+5
Местный: 3 окт. 2025 г., 09:11:23 GMT+5
Примечание: JM CITY блок Б



Лист согласования

#	Дата	ФИО	Комментарий
1	08.10.2025 05:06	ШАЯХМЕТОВА ГУЛЬНАР null	Отправка отчета
2	08.10.2025 05:07	ШАЯХМЕТОВА ГУЛЬНАР null	Отчет подписан
3	08.10.2025 05:54	АЛИБАЕВ НУРСУЛТАН null	Отчет подписан
4	08.10.2025 06:40	ЧЕРКАШИН АНАТОЛИЙ null	Отчет подписан
5	09.10.2025 03:29	КУРМАНБАЕВ КАЗБЕК null	Отчет подписан
6	09.10.2025 04:37	КАЙГОРОДЦЕВА МАЙЯ null	Отчет подписан
7	09.10.2025 14:33	МАХАМБЕТОВ ТУРЕБЕК null	Отчет согласован
8	14.10.2025 11:44	ЯРКОВА ВАЛЕНТИНА null	Отчет согласован
9	14.10.2025 11:44	ЯРКОВА ВАЛЕНТИНА null	Отчет согласован