



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

«Многоквартирный жилой комплекс с дошкольным объектом образования со встроенными помещениями и паркингом», расположенный по адресу: г. Нур-Султан, район Есиль, район пересечения проспекта Мәңгілік Ел и улица Е496 (1-ая очередь строительства), (без наружных инженерных сетей)»

Код: (номер сертификата 233) ДПГ-24-01-023/165

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 "ОркенКалаСтрой", БИН 200340020313

Куда предоставляется: АО «Казахстанская Жилищная Компания», ТОО "EL INVEST"

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

Порядковый номер отчета: (номер сертификата 233) ДПГ-24-01-023/165/202509

Информация по проекту: «Многоквартирный жилой комплекс с дошкольным объектом образования со встроенными помещениями и паркингом», расположенный по адресу: г. Нур-Султан, район Есиль, район пересечения проспекта Мәңгілік Ел и улица Е496 (1-ая очередь строительства), (без наружных инженерных сетей)»

Общие сроки реализации проекта:

Начало строительно-монтажных работ: 2024-04-20 года

Ввод объекта в эксплуатацию: 2025-12-20 года

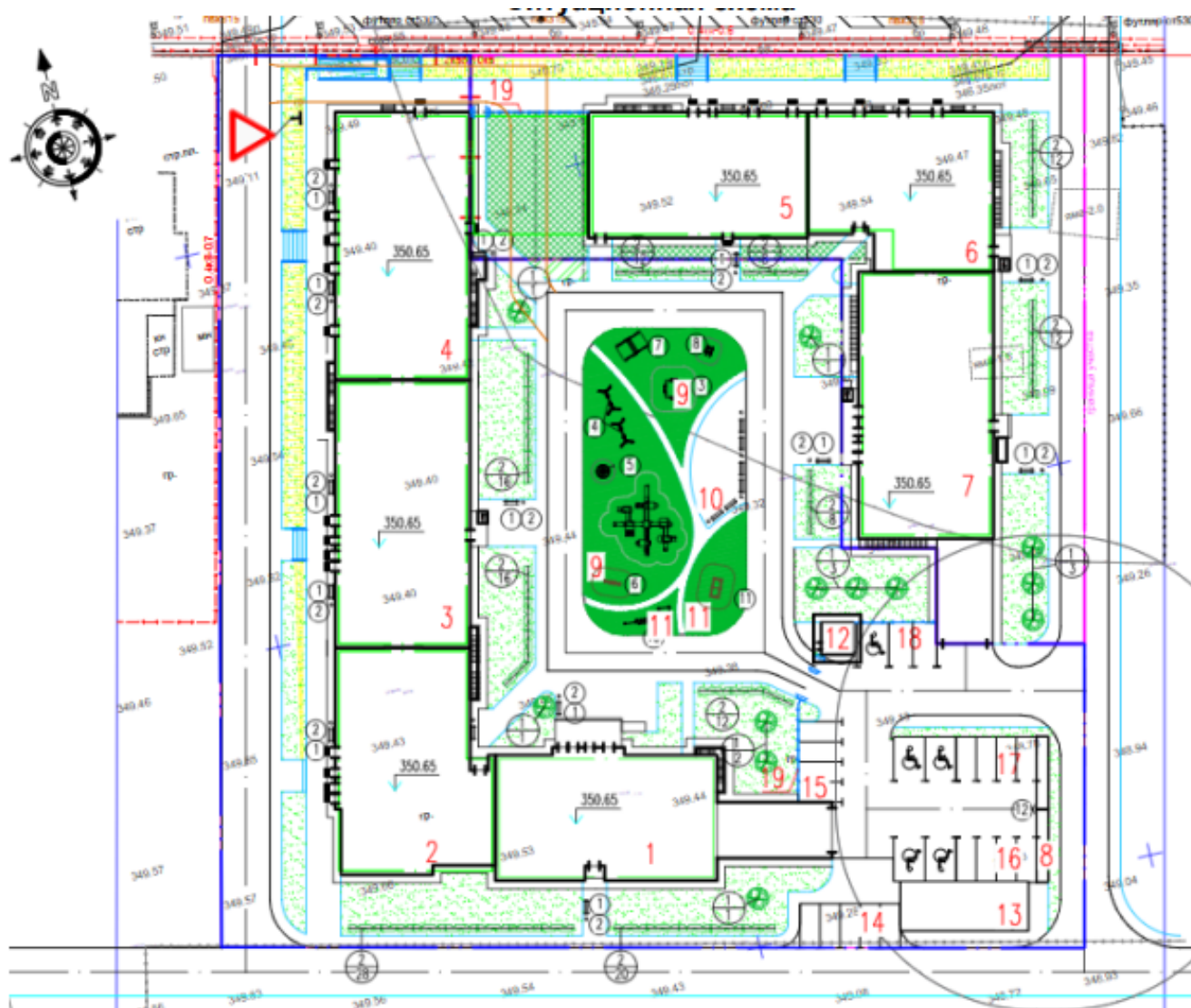
Нормативный срок строительства: 16 месяцев

Заключение экспертизы рабочего проекта: № 19-0148/22 от 2024-05-06 года

1. Участники проекта

#	Участники процесса	Наименование организаций	Основания деятельности организации	Взаимоотношения участников по Договору (номер, дата)	ФИО	Должность	Контактные данные (телефон электронная почта)
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Заказчик	181140022389 - ТОО "EL INVEST"	Строительство	№ ДПГ-24-01-023/165, от 28.05.2024 года	Баренов Е.Р	Директор	null, null
2	Генеральный подрядчик	040240006022 - ТОО "NS QURYLYS GROUP"	Подрядные работы	№ EL/IN/Под/11 , от 17.05.2022 года	Альжанова Е.Ж.	Директор	null, null
3	Авторский надзор	060640009878 - ТОО "КАЗ СЕРВИС ЭКСПЕРТ ПРОЕКТ"	Проектирование	№ EL/IN/ПР/12 18.05. 2022, от года	Ками Е.Е	Директор	+77014860439, null
4	Инжиниринговая компания	200340020313 - ТОО "ОркенКалаСтрой"	Инжиниринговые услуги	№ДИУ-24-01-027/015, от 22.05.2024 года	Даулет Д	Директор	null, null
5	Генеральный проектировщик	060640009878 - ТОО "КАЗ СЕРВИС ЭКСПЕРТ ПРОЕКТ"	проектирование	№12/1 от 01.11.2021, от года	Нуркенова М.О.	генпроектировщик	+77027778558, null

2. Месторасположение объекта (ситуационная схема)



Проектируемый объект расположен в городе Нур-Султан, район Есиль, район пересечения проспекта Мәңгілік Ел и улица Е496. Генеральный план разработан на основании топографической съёмки М1:500 выданной ТОО «Научно-исследовательский проектный институт «Астанагенплан», в ноябре 2021. Система координат - местная. Система высот – Балтийская.

Проектируемый многоквартирный жилой комплекс разделён на две очереди строительства. Блок секции первой и второй очереди расположены таким образом, что в плане образуют прямоугольник ориентированных друг на друга создавая общее дворовое пространство. Внутренний двор занимают детская игровая площадка, воркаут, площадка и для отдыха взрослого населения. Площадка ТБО и автостоянки расположены между 1 ой и 5 ой блок секции. За отметку 0,000 принята отметка чистого пола первого этажа жилых блоков, что соответствует абсолютной отметке 350,65 м.

Подъезды и въезды на участок осуществляются с проектируемых внутриквартальных проездов комплекса. Покрытие площади проездов и парковки предусмотрено из асфальтобетона с обрамлением бортовым камнем. Покрытие внутри дворовых проездов, тротуаров и площадки для отдыха из тротуарной плитки. Покрытие детской, спортивной и

гимнастической площадки - из искусственного газона. Двор по периметру закрыт ограждением.

Рабочим проектом предусмотрен беспрепятственный доступ для маломобильных групп населения во двор. Вертикальная планировка участка выполнена в увязке с прилегающей территорией и предусматривает открытый способ отведения дождевых и талых вод по спланированной поверхности на городские улицы с ливневой канализацией. При озеленении участка используются клён татарский, спирея городчатая, газонная многолетняя трава.

Обеспеченность парковочными местами на весь комплекс IV-го класса комфортности для 1 очереди предусмотрена в соответствии со СП РК 3.02-101-2012. Здания жилые многоквартирные п.4.4.7.6. Обеспеченность надворными площадками для IV-го класса комфортности предусмотрена в соответствии со СНиП РК 3.01-01Ас-2007* из расчёта общей жилой площади – 13278,25 м² для 885 человек.

3. Краткое описание проекта (состав проекта)

Технологическая часть рабочего проекта «Многоквартирный жилой комплекс с дошкольным объектом образования со встроенными помещениями и паркингом», расположенный по адресу: г. Нур-Султан, район Есиль, район пересечения проспекта Мәңгілік Ел и улица Е496» (1-ая и 2-ая очередь строительства), выполнена на основании задания на проектирование прил. №1 договор №12/1 от 1.12.2021 г. и в соответствии с нормативными документами, действующими на территории РК.

Проектом представлены встроенные в первый этаж жилого дома дежурные группы кратковременного пребывания на 15 и 20 детей.

Дежурные группы кратковременного пребывания предназначены для детей, живущих в проектируемом жилом комплексе.

Дежурные группы кратковременного пребывания на 15 и 20 детей предоставляют услуги по воспитанию и обучению детей. Возрастная группа дети от 3 до 7 лет.

Время пребывания детей 1-3 часа.

Дежурная группа это группа, где реализуется основная общеобразовательная программа дошкольного образования в группах общеразвивающей направленности с приоритетным осуществлением деятельности по развитию детей по нескольким направлениям, таким, как познавательно-речевое, социально-личностное, художественно эстетическое. Дежурная группа оснащена детской мебелью (столами, стульями, диваном,) телевизором, рабочим местом преподавателя, детской игровой мебелью. При входе в группы расположены раздевальные на 15 и 20 детей, оснащённые индивидуальными шкафчиками для одежды, скамьями. Для детей запроектированы туалетные. Для персонала предусмотрен санузел. Для уборки помещений предусмотрено помещение уборочного инвентаря. Для соблюдения питьевого режима установлены диспенсеры для воды. Для организации лёгких перекусов едой, принесённой из дома детьми, запроектированы буфетные, оснащённые холодильником, микроволновой печью, электрочайником, моечной ванной.

Для персонала в раздевальных установлены шкафы для одежды.

Количество работающих 5 человек.

Проектируемый объект экологически чистый.

«Многоквартирный жилой комплекс с дошкольным объектом образования со встроенными помещениями и паркингом, расположенный по адресу: «г. Нур-Султан район Есиль, район пересечения проспекта Мәңгілік Ел и улица Е496 (1-ая и 2-ая очередь строительства)» состоит из 7 секций и подземного паркинга.

Проектная документация на объект: «Многоквартирный жилой комплекс с дошкольным объектом образования со встроенными помещениями и паркингом, расположенный по адресу: «г. Нур-Султан район Есиль, район пересечения проспекта Мәңгілік Ел и улица Е496 (1-ая и 2-ая очередь строительства)» принадлежащая ТОО «ELINVEST», разработано проектной компанией ТОО «Каз Сервис Эксперт Проект».

Технические решения, принятые в рабочих чертежах, соответствуют требованиям

экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других действующих норм, и правил и обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта при соблюдении предусмотренных рабочими чертежами мероприятий.

Рабочий проект комплекса разработан для климатических условий, характерных для северных районов РК и предназначен для постоянного проживания, с поддержанием в зимнее время тепло влажностного режима, не нарушающего эксплуатационные качества здания, оборудования и обстановки.

Горизонтальная взаимосвязь квартир осуществляется через поэтажные общие коридоры, а вертикальная поэтажная взаимосвязь - через лестничную клетку типа Н1 и лифты.

Проектом, согласно требованиям, предусмотрено 2 лифта грузоподъемностью: один лифта для пожарных подразделений по 1000 кг и один по 800 кг. Лифты - А, без машинного помещения.

Проектное решение входных групп первого этажа предусматривает наличие утепленных тамбуров входа, крылец с пандусами для обеспечения условий подъема маломобильных групп населения

Секции S1, S2, S3, S4 - 12 этажные жилые блоки с расположением паркинга в подвальной части.

Здания решены со связевым каркасом, где основные несущие конструкции образуются системой монолитных стен, пилонов, диафрагм жесткости и горизонтальных дисков-перекрытий, балок.

Каркас - монолитный железобетонный, из них:

Фундаменты - монолитный железобетонный плитный ростверк, из бетона класса C20/25, W6, F150 с добавлением Пенетрон Адмикс, высотой – 1100 мм.

Стены подвала и паркинга - монолитные железобетонные, из бетона класса C25/30, толщиной 250 мм.

Пилоны - монолитные железобетонные, из бетона класса C25/30, толщиной. 250, 300, 400 мм.

Диафрагмы жесткости – монолитные железобетонные, из бетона класса C25/30, толщиной 250 мм.

Лифтовая шахта - монолитная железобетонная, из бетона класса C25/30, толщиной 200 мм.

Лестницы – монолитные железобетонные, из бетона класса C25/30, толщиной 200 мм.

Покрытие и перекрытие- монолитное железобетонное, из бетона класса C20/25, толщиной 220мм.

Парапеты - монолитные железобетонные, из бетона класса C20/25, толщиной 200 мм.

Паркинг

Данный паркинг входит в состав многоквартирного жилого комплекса, является общим на 4 жилых секций. Кровля паркинга является эксплуатируемой с внутренним дворовым пространством, на ней размещены газоны, малые архитектурные формы и другие элементы благоустройства жилого комплекса. На дворовое пространство подъезды осуществляется посредством 1 рампы.

Проектом предусмотрены 7 жилых секций.

Пять секции-12-ти этажных и две секции-9-ти этажные, связанные между собой подземным

паркингом между секциями S4 и S5. В комплексе предусмотрен паркинг в подвальном этаже объединяющий все секции между собой, въезд и выезд в паркинг осуществляется по рампе в секциях S1 и S7. Также для данного комплекса в подвальном этаже расположены все технические помещения для обслуживания комплекса.

В данном альбоме представлена сблокированные секции подвального этажа, так как паркинг располагается под каждой секцией жилого комплекса.

Комплекс разделён на две очереди:

1-очередь «Г» образной формы, состоит из четырёх секции S1-S4.

2-очередь «Г» образной формы, состоит из трех секции S5-S7

На первых этажах:

В секциях S1, S2, S3, S7 – расположены квартиры

В секциях S4, S5, S6 – коммерческие помещения, расположены вдоль магистральной улицы с (проектным наименованием) Е 496.

Для защиты верхних жилых помещений предусмотрено двойное перекрытие над техническими помещениями. Также в проекте предусмотрены мероприятия, исключающие возможность передачи шума и вибрации, для защиты смежных помещений, включающие в себя: устройство «плавающего пола», звукоизоляцию стен, применение в инженерном оборудовании шумо-виброизоляционной фурнитуры заводского изготовления.

Доступ в паркинг осуществляется через рампы, расположенные в секции S1 и S7 с двухсторонним движением. Для жителей комплекса доступ в паркинг осуществляется через лестничную клетки и

также с помощью лифтов. Проектное решение входных групп первого этажа предусматривает наличие утеплённых тамбуров входа, крылец с пандусами для обеспечения условий подъёма маломобильных групп населения.

Строительный объём включён и прописан в ТЭП ах жилых секции с S1 по S7 Площади всех инженерных помещений также включены в ТЭП ах секции. Паркинг предназначен только для хранения автомобилей, работающих на бензине и дизельном топливе. В паркинге предусмотрено автоматическое пожаротушение, приточновытяжная вентиляция, дымоудаления, сигнализация и др. Строительный объём включён и прописан в ТЭП ах жилых секции с S1 по S7 Площади всех инженерных помещений также включены в ТЭП ах секции.

Жилая площадь комплекса 13151,22 м² (согласно п. 6.0.2 СНиП РК 3.01-01 Ас-2007 и Таблица 1 СП РК 3.02-101-2012 - 15 м² жилой площади на 1 человека) Площадь встроенных коммерческих помещений - 546,82 м²

Расчет потребности в парковочных местах для жильцов и гостевых парковочных мест (согласно СП РК 3.02-101-2012. Здания жилые многоквартирные п.4.4.7.6):

Количество жителей - 877 ($877 \cdot 1000 / 100 = 87$ м/м)

Расчет потребности в парковочных местах для встроенных помещений (согласно таблицы 13.26 СНиП РК 3.01-01Ас-2007):

Общая расчётная площадь для встроенных помещений $546,80 / 70 = 8$ м/м (для коммерческих помещений)

Общее количество парковочных мест (в т. ч.) - 117 м/м в крытом паркинге - 93 м/м (м/м для

МГН 5)

Открытые м/м на земельном участке - 24 м/м.

Наружная отделка фасадов.

Отделка фасадов комплекса предусмотрена в соответствии с согласованным заказчиком эскизным проектом из современных долговечных отделочных материалов, не требующих ремонта в процессе длительной эксплуатации.

Наружная отделка 1, этажей - система навесного вентилируемого фасада из клинкерного кирпича;

Наружная отделка верхних этажей - система навесного вентилируемого фасада с фасадными панелями из HPL-панелей.

Крыльца - термообработанный гранит;

Окна жилых этажей - металлопластиковые.

Окна и витражи на лоджиях - алюминиевые.

Витражи на 1 этаже - алюминиевые.

Козырьки - металлический каркас, стекло.

Кровля - рулонная.

Отлив парапета- оцинкованная кровельная сталь.

Водосток - организованный, внутренний.

При утепление наружных стен:

а) Предусматривать двухслойное утепление для стен из газобетонных блоков:

нижний слой минераловатного утеплителя принимать плотностью 50-55 кг/м³ – 50 мм.

Верхний слой минераловатного утеплителя принимать плотность 80 кг/м³ – 50 мм.

б) предусматривать трёхслойное утепление для наружных конструкций из монолитного железобетона и кирпича в с/у:

нижний слой минераловатного утеплителя принимать плотностью 50-55 кг/м³ – 50 мм;

средний слой минераловатного утеплителя принимать плотностью 50-55 кг/м³ – 50 мм;

верхний слой минераловатного утеплителя принимать плотность 80 кг/м³ -50мм.

в) предусматривать двухслойное утепление для стен из кирпича на 1 ом этаже:

нижний слой минераловатного утеплителя принимать плотностью 50-55 кг/м³ – 50 мм;

верхний слой минераловатного утеплителя принимать плотность 80 кг/м³ – 70 мм.

по верхнему слою утеплителя наружных стен уложить негорючую ветровлагозащитную плёнку.

Внутренняя отделка

Отделка мест общего пользования (МОП) - чистовая.

Отделка квартир - улучшенная черновая.

Отделка встроенных коммерческих помещений - улучшенная черновая.

Внутреннюю отделку и экспликацию полов смотреть лист АС-26, 27.

Двери внутренние - деревянные, металлические смотреть лист АС-28.

Подоконные доски - ПВХ.

Для внутренней отделки помещений используются строительные материалы, имеющие

документы, подтверждающие их качество и безопасность. Полы при входе в здания и на лестничных площадках приняты не скользкими.

При утеплении внутренних стен тамбуров и лоджий предусматривать:

а) По газоблоку - минераловатный утеплитель плотностью 50-55 кг/м³ – 100 мм;

б) По бетону - минераловатный утеплитель плотностью 50-55 кг/м³ – 130 мм;

Утеплитель зашивается двумя слоями ГКЛВ на металлическом каркасе.

Утеплитель стен между паркингом и жилым блоком, а также вент шахт в чердачном пространстве-минераловатный утеплитель плотностью 50-55 кг/м³ – 100 мм.

Продолжительность строительства 16 м-цев.

4. Основные технико-экономические показатели проекта по рабочему проекту

Наименование показателя	Единица измерения	Показатель
1	2	3
Количество жилых домов	шт.	4
Этажность зданий	этаж	12
Класс комфортности жилого здания	-	IV
Уровень ответственности здания	-	II
Степень огнестойкости здания	-	II
Высота жилых этажей	метр	3
Площадь застройки здания	квадратный метр	2149,92
Общая площадь здания	квадратный метр	21357,11
Общая площадь квартир	квадратный метр	15245,91
Площадь встроенно-пристроенных помещений	квадратный метр	708,43
Строительный объем здания	кубический метр	97097,13
Количество квартир	шт.	209
в том числе: однокомнатные	шт.	91
в том числе: двухкомнатные	шт.	36
в том числе: трехкомнатные	шт.	71
в том числе: четырехкомнатные	шт.	11
в том числе: пятикомнатные	шт.	-
Количество машино-мест	шт.	56
Общая сметная стоимость строительства	миллион тенге	7 417,681
в том числе: СМР	миллион тенге	5 812,000
в том числе: оборудование	миллион тенге	485,361
в том числе: прочие	миллион тенге	1 120,320

5. Анализ исходно–разрешительной документации

1) Перечень имеющейся документации и согласований:

- Задания на проектирование, утвержденное руководителем ТОО «EL INVEST» от 01.12.2021 года; дополнение №1 к заданию на проектирование, утвержденное руководителем ТОО «EL INVEST» от 18.04.2022 года;
- экспертное заключение выполнено в соответствии с договором от 24.03.2022 года №01-0477 архитектурно-планировочное задание KZ06VUA00607094 от 21.02.2022 года, выданное ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Нур-Султан»
- постановление акимата города Нур-Султан №510-960 от 19.03.2021 года о предоставлении права временного возмездного землепользования на земельный участок;
- акт на права временного возмездного землепользования на земельный участок 2104221920074162 от 23.04.2021 года, выданный филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Нур-Султан;
- письмо ТОО «EL INVEST» №EL/IN-14 от 11.03.2022 года о том, что финансирование строительства многоквартирного жилого комплекса с дошкольным объектом образования со встроенными помещениями и паркингом», расположенный по адресу: г. Нур-Султан, район Есиль, район пересечения проспекта Мәңгілік Ел и улица Е496 (1-ая и 2-ая очередь строительства), (без наружных инженерных сетей) предусмотрено за счет собственных средств;
- письмо ТОО «EL INVEST» №EL/IN-24 от 04.05.2022 года о том, что начало строительства многоквартирного жилого комплекса с дошкольным объектом образования со встроенными помещениями и паркингом», расположенный по адресу: г. Нур-Султан, район Есиль, район пересечения проспекта Мәңгілік Ел и улица Е496 (1-ая и 2-ая очередь строительства), (без наружных инженерных сетей) запланирована: первая очередь строительства - июнь месяц 2022 года
- письмо ТОО «EL INVEST» №EL/IN-18 от 19.04.2022 года о расстоянии вывоза мусора, перевозке недостающих грунтов и строительных материалов;
- эскизный проект KZ71VUA00622608 от 16.03.2021 года, согласованный заместителем руководителя ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Нур-Султан»;
- отчет об инженерно-геологических условиях площадки, выполненный ТОО «Каздорпроект» в феврале 2022 года. Лицензия ГСЛ №002209 от 07.12.2000 года;
- топографическая съемка, выполненная ТОО «НИПИ «Астанагенплан» в ноябре 2021 года. Лицензия ГСЛ №002108 от 22.06.2021 года;
- на электроснабжение №5-Е-48/13-2113 от 16.11.2021 года, выданные АО «АстанаРегиональная Электросетевая Компания»;

Технические условия:

на теплоснабжение №6976-11 от 12.11.2021 года, выданные АО «Астана-Теплотранзит»;
на водоснабжение и канализацию №3-6/2586 от 22.12.2021 года, выданные ГКП «Астанасу арнасы».

на ливневую канализацию №ФОР. 2021.0062527 от 12.11.2021 года выданный ГКП на ПХВ «Elorda Eko System» акимата города Нур-Султан;

на ливневую канализацию №ФОР. 2021.0062531 от 12.11.2021 года выданный ГКП на ПХВ «Elorda Eko System» акимата города Нур-Султан;

на телефонизацию №06/12 от 06.12.2021 г, выданный ТОО «BTcom infocommunications» в г. Астана

2) Перечень отсутствующей документации: документация предоставлена в полном объеме.

3) Выводы исполнителя с указанием рисков и рекомендаций относительно приведения

исходно-разрешительной документации в соответствии с требованиями Законами Республики Казахстан от 16 июля 2001 года «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан»: По итогу проведенного анализа инжиниринговой компании ТОО «ОркенКалаСтрой» по предоставленной исходно-разрешительной документации, со стороны Заказчика и генерального подрядчика нарушений законодательства в сфере строительства не обнаружены. В связи с чем, рекомендации и риски к проекту отсутствуют

6. Анализ исполнительной и приемо-сдаточной документации

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

-Журнал производства работ;

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

7. Анализ проектной документации

1) Вводная информация о договоре на проектирование (указание наименования проектно 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 оставления отчёта: на дату составления отчета Заказчиком изменения в проектную документацию не вносились.

2) Информация о принятых изменениях проектных решений, информация о выявленных несоответствиях нормативной базе Республике Казахстан, выводы с рекомендациями Исполнителя с указанием рисков: изменения проектных решений за отчетный период отсутствуют.

8. О ходе выполнения строительно-монтажных работ

За отчетный период работы производились следующие виды работ:
прочие работы,паркинг,отопление вентиляция и лифты

На строительной площадке задействовано 60 рабочих.

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 –100%.

Фактическое выполнение СМР на конец отчётного периода составляет –94,42%.

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

Фактическое освоение по проекту на конец отчетного периода – 91,15%.

3) Соблюдение графика производства работ: по сентябрь 2025г. отставание 27 дней, по внутренней отделке, полам, кровле, фасаду, сантехническим работам по ОВ, ВК,ЭММ - нет строй готовности.

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	33.61	33.61	0.00
2	Архитектурно-строительные решения (АР)	0.00	0.13	0.13	35.41	35.63	0.22
3	Отопление вентиляция	0.00	0.02	0.02	6.43	6.03	-0.40
4	Водопровод канализация	0.00	0.00	0.00	5.03	4.75	-0.28
5	Электрооборудование, слабые токи	0.00	0.00	0.00	8.17	6.86	-1.31
6	Лифты	0.00	1.35	1.35	6.71	5.86	-0.86
7	Паркинг	0.00	0.89	0.89	2.65	1.68	-0.97

8	Благоустройство	0.00	0.00	0.00	1.64	0.00	-1.64
9	Освещение фасадов	0.00	0.00	0.00	0.35	0.00	-0.35
10	Всего (только СМР)	0.00	2.39	2.39	100.00	94.42	-5.58
11	Прочее	0.00	0.03	0.03	4.92	1.37	-3.54
12	Всего (СМР + Прочее)	0.00	2.30	2.30	100.00	91.15	-8.85

Таблица 4

Разделы проекта	Отставание (-)/опережение (+) по видам работ*	Причины отставания/опережения по видам работ
1	2	3
Конструкции железобетонные	0	
Архитектурно-строительные решения (АР)	0	
Отопление вентиляция	0	нет строй готовности
Водопровод канализация	0	нет строй готовности
Электрооборудование, слабые токи	0	нет строй готовности
Лифты	0	нет строй готовности
Паркинг	0	нет строй готовности
Благоустройство	0	нет строй готовности
Освещение фасадов	0	нет строй готовности
Прочее	0	
Итого, за отчетный месяц	0	
Итого, с нарастающим	-27	

9. Мероприятия по контролю качества

1) Указание оценки качества работ подрядчиков в отчетный период

отсутствует

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	1	1	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	1	1	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	1	1	0	0	0
4.2	Благоустройство	0	0	0	0	0
4.3	Сети электроснабжения	0	0	0	0	0
	Всего	3	3	0	0	0

3) Перечень предписаний, не устраненных на дату мониторингового отчета

отсутствует

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

отсутствует

10. Основные проблемы, возникающие в ходе реализации проекта

На постоянной основе проводятся мероприятия по контролю качества работ по наружной отделке, монтажу внутренних инженерных сетей.

Рекомендации от инжиниринговой компании: устранить отставание, увеличить количество рабочей силы, закрыть документально выполненные работы, продолжить мероприятия по контролю качества выполняемых работ.

Есть риск срыва срока сдачи объекта в эксплуатацию, так как согласно Договору о предоставлении гарантии № № ДПГ 24-01-023/165 от 28.05.2024 года, срок ввода Объекта в эксплуатацию – 20.06.25г., Уполномоченной компании ТОО "ТОО «EL INVEST» совместно с генеральным подрядчиком. необходимо принять меры для недопущения срыва срока сдачи Объекта в эксплуатацию, а именно увеличить количество рабочей силы, устранить отставание от ГПР (разработать план мероприятий по устранению отставаний от ГПР), также обратиться в АО "КЖК" с запросом о продлении срока строительства по объекту в рамках действующего договора. Срок ДПГ продлен 2 раз на 3 м-ца до 20.12.25г. С начала строительства зафиксировано отставание от ГПР 27 дн., по внутренней отделке, полам, кровле, фасаду, сантехническим работам по ОВ, ВК,ЭММ - нет строй готовности.

11. Сведения об изменениях на Объекте

Изменений по рабочему проекту и проектно-сметной документации, утвержденной заключением государственной экспертизы, нет. ГПР продлен на 3 м-ца. согласно доп. соглашения, 2-е продление по ДПГ до 20.12.25г. Откорректирован ППЗ.

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	176 928 065.44	3 424 814.00	3 424 814.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3 424 814.00	3 424 814.00
2	Экспертиза	4 051 371.52	3 617 296.00	3 617 296.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3 617 296.00	3 617 296.00
3	СМР и оборудование	7 053 043 892.08	2 914 782 958.65	2 914 782 958.65	213 240 177.20	1 844 824 611.48	168 661 747.26	3 744 919 873.58	4 759 607 570.13	6 659 702 832.23
3.1	в том числе аванс, предусмотренный статьей 36 Закона РК от 7 апреля 2016 года 'О долевом участии в жилищном строительстве'	705 304 389.21			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	Авторский надзор	47 049 828.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	Технический надзор	136 607 948.96	47 568 832.00	47 568 832.00	0.00	12 164 515.94	2 122 680.30	47 131 420.05	59 733 347.94	94 700 252.05
	Всего СМР	7 417 681 106.00	2 969 393 900.65	2 969 393 900.65	213 240 177.20	1 856 989 127.42	170 784 427.56	3 792 051 293.63	4 826 383 028.07	6 761 445 194.28
6	Иное	74 176 811.06			1 354 077.00	7 665 732.57	1 354 077.00	7 665 732.57	7 665 732.57	7 665 732.57
	Всего СМР и Иное	7 491 857 917.06	2 969 393 900.65	2 969 393 900.65	214 594 254.20	1 864 654 859.99	172 138 504.56	3 799 717 026.20	4 834 048 760.64	6 769 110 926.85

Таблица 7

№	Наименование источника финансирования	Поступления в отчетном периоде	Поступления с нарастающим итогом с момента получения гарантии
1	2	3	4
1	Заемные средства	10 678 567.15	-9 924 440.65
1.1	Банк	0.00	0.00
1.2	Застройщик	10 678 567.15	-11 486 894.65
1.3	Прочее 3% ИК	0.00	1 562 454.00
2.1	Бронь ДДУ	0.00	0.00
2.2	Поступление по другой очереди ДДУ	0.00	0.00
2.2	ДДУ	279 516 200.00	1 965 003 035.88
	ВСЕГО	290 194 767.15	1 955 078 595.23

№	Данные по ДДУ	Количество	Площадь, м2	Стоимость ДДУ, тенге	Оплачено, тенге
1	2	3	4	5	6
1	Квартиры	102	6 606.24	3 098 311 626.20	1 965 003 035.88
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	102	6 606.24	3 098 311 626.20	1 965 003 035.88

Примечание

Вывод: 101,51 % от общего поступления денежных средств, средства дольщиков.

Откорректирован банк за август сумма 10678567,15 тг были возвращены т.7 собственные средства, в т.6 отнесена оплата за ТМЦ (СМР) сумма 10678567,15 ТГ .

Согласно письму № 16 от 22.10.2025 было пополнение собственных средств на сумму 13 000 000 тг. замечание по пополнению счета собственными средствами исполнено.

Всего заключено 102 ДДУ, в т.ч. распределение по способам продаж:

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

прямые продажи всего 45 ДДУ (в т.ч. 45 квартира) ;

Таблица 8

№	Наименование договоров	Стоимость по договору	Стоимость по проектно-сметной документации	Разница
1	2	3	4	5
1	Договор генерального подряда	7 053 043 892.08	7 053 043 892.08	0.00
	Договора поставки материалов, договора аренды техники *			0.00
2	Договор оказание услуг авторского надзора	47 049 828.00	47 049 828.00	0.00
	в т.ч. ДАУ			0.00
	НОК			0.00
3	Договор оказание услуг технического надзора	99 650 617.70	136 607 948.96	36 957 331.26
	в т.ч. ДИУ	52 081 785.70	89 039 116.96	36 957 331.26
	НОК	47 568 832.00	47 568 832.00	0.00

Таблица 9. Анализ плана финансирования

№	Общая сумма по плану финансирования	План на отчетный месяц	Факт на отчетный месяц	Отклонение	Итого План финансирования с нарастающим	Итого Факт финансирования с нарастающим	Отклонение
1	2	3	4	5	6	7	8
1	7 417 681 106.00	0.00	213 240 177.20	213 240 177.20	7 417 681 106.00	4 826 383 028.07	-2 591 298 077.93

13. Заключение

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

По стоимости строительно-монтажных работ – работы велись в пределах стоимости проектно-сметной документации, утвержденной заключением государственной экспертизы.

В отчетном месяце СМР по строительству объекта выполнялся с опережением графика. На объекте работало 60 рабочих и 4 ИТР.

С начала строительства зафиксировано отставание от ГПР 27 дн., по внутренней отделке, полам, кровле, фасаду, сантехническим работам по ОВ, ВК, ЭММ - нет строй готовности.

За отчетный период при проведении мониторинга экспертами технического надзора все работы велись в рамках действующего законодательства и договорных отношений. По стоимости строительно-монтажных работ - работы ведутся в пределах сметной стоимости утвержденной заключением государственной экспертизы.

Рекомендации от инжиниринговой компании: устранить отставание, увеличить количество рабочей силы, продолжить мероприятия по контролю качества выполняемых работ.

Есть риск срыва срока сдачи объекта в эксплуатацию, так как согласно Договору о предоставлении гарантии № № ДПГ 24-01-023/165 от 28.05.2024 года, срок ввода Объекта в эксплуатацию – 20.06.25г., Уполномоченной компании ТОО "ТОО «EL INVEST" совместно с генеральным подрядчиком. необходимо принять меры для недопущения срыва срока сдачи Объекта в эксплуатацию, а именно увеличить количество рабочей силы, устранить отставание от ГПР (разработать план мероприятий по устранению отставаний от ГПР), также обратиться в АО "КЖК" с запросом о продлении срока строительства по объекту в рамках действующего договора. ГПР продлен на 3 м-ца. согласно доп. соглашения, 2-е продление по ДПГ до 20.12.25г. Откорректирован ППЗ.

По т.7 - 101,51 % от общего поступления денежных средств, средства дольщиков Откорректирован банк за август сумма 10678567,15 тг были возвращены т.7 собственные средства, в т.6 отнесена оплата за ТМЦ (СМР) сумма 10678567,15 ТГ .

Согласно письму № 16 от 22.10.2025 было пополнение собственных средств на 13 000 000 тг

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

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

Подписанты

#	Участники процесса	ИИН - ФИО	Организация	Статус	Дата подписи
1	2	3	4	5	6
1	INITIATOR	851101350153 - ДАУЛЕТ ДҢРАТ		NEW	
2	HEAD	621010302607 - ДУЙСЕНБАЕВ ЖУМАБЕК ЖУМАТАЕВИЧ		NEW	
3	TECHNICAL_SUPERVISION	851101350153 - ДАУЛЕТ ДҢРАТ		NEW	

























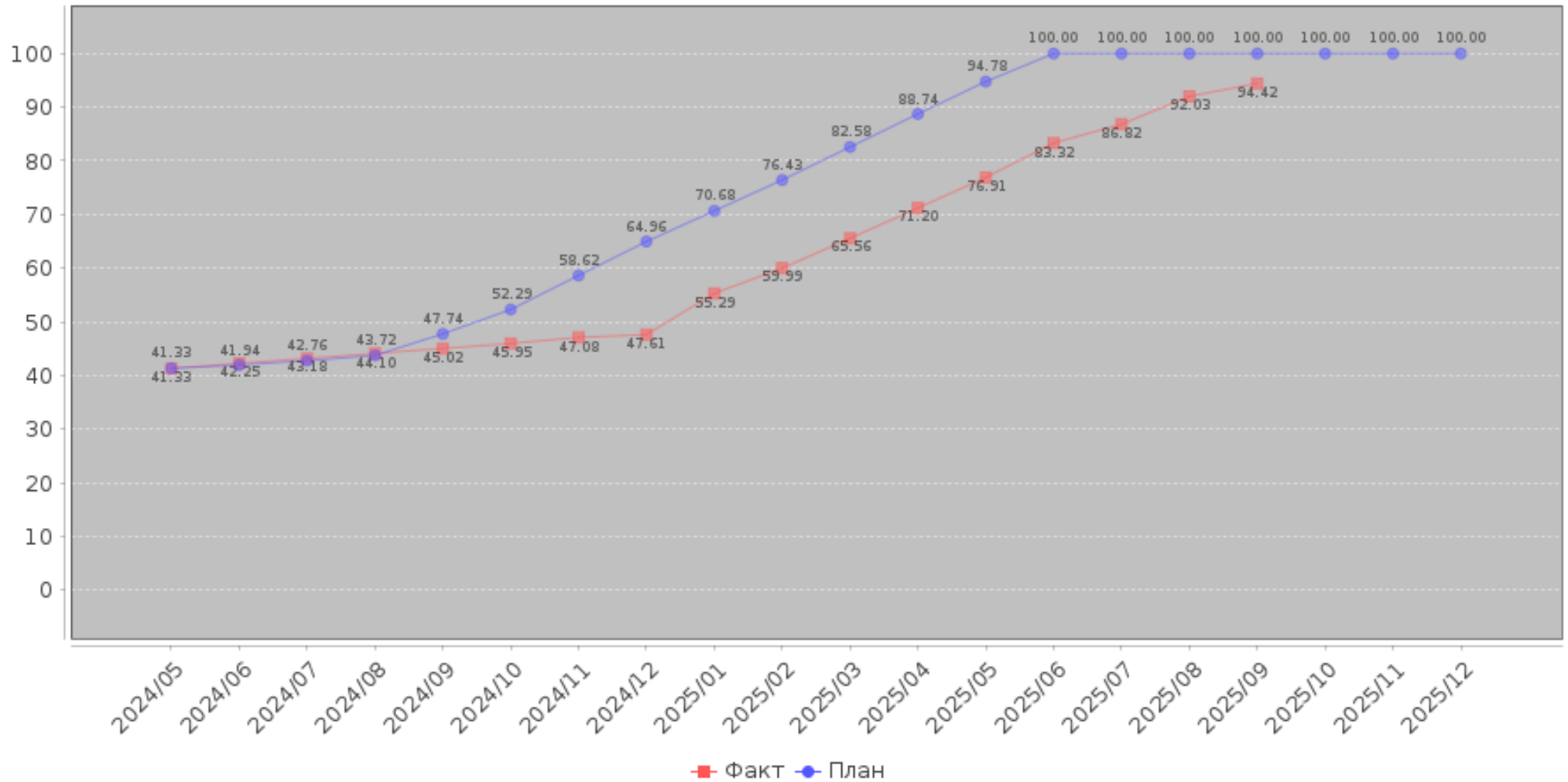


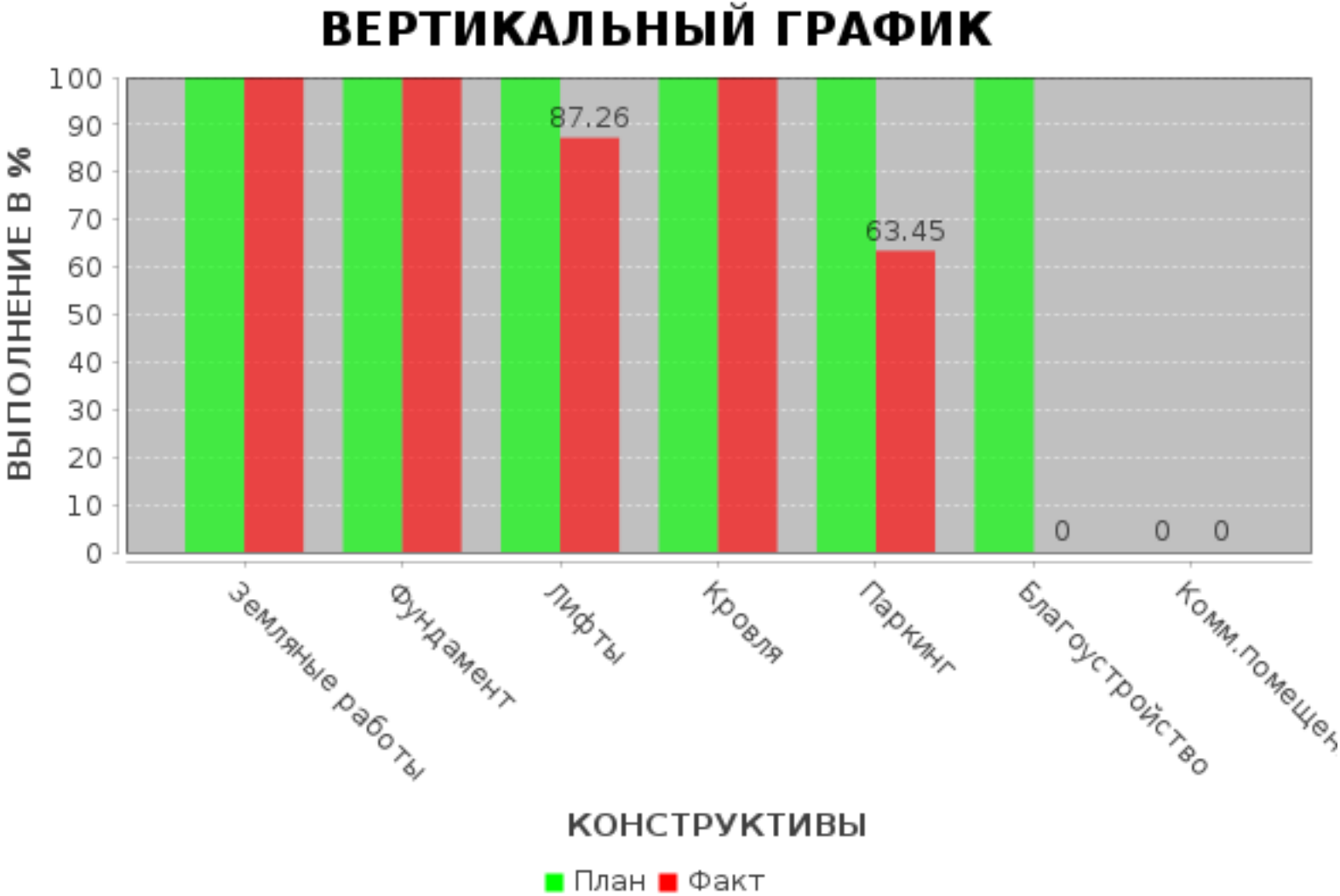




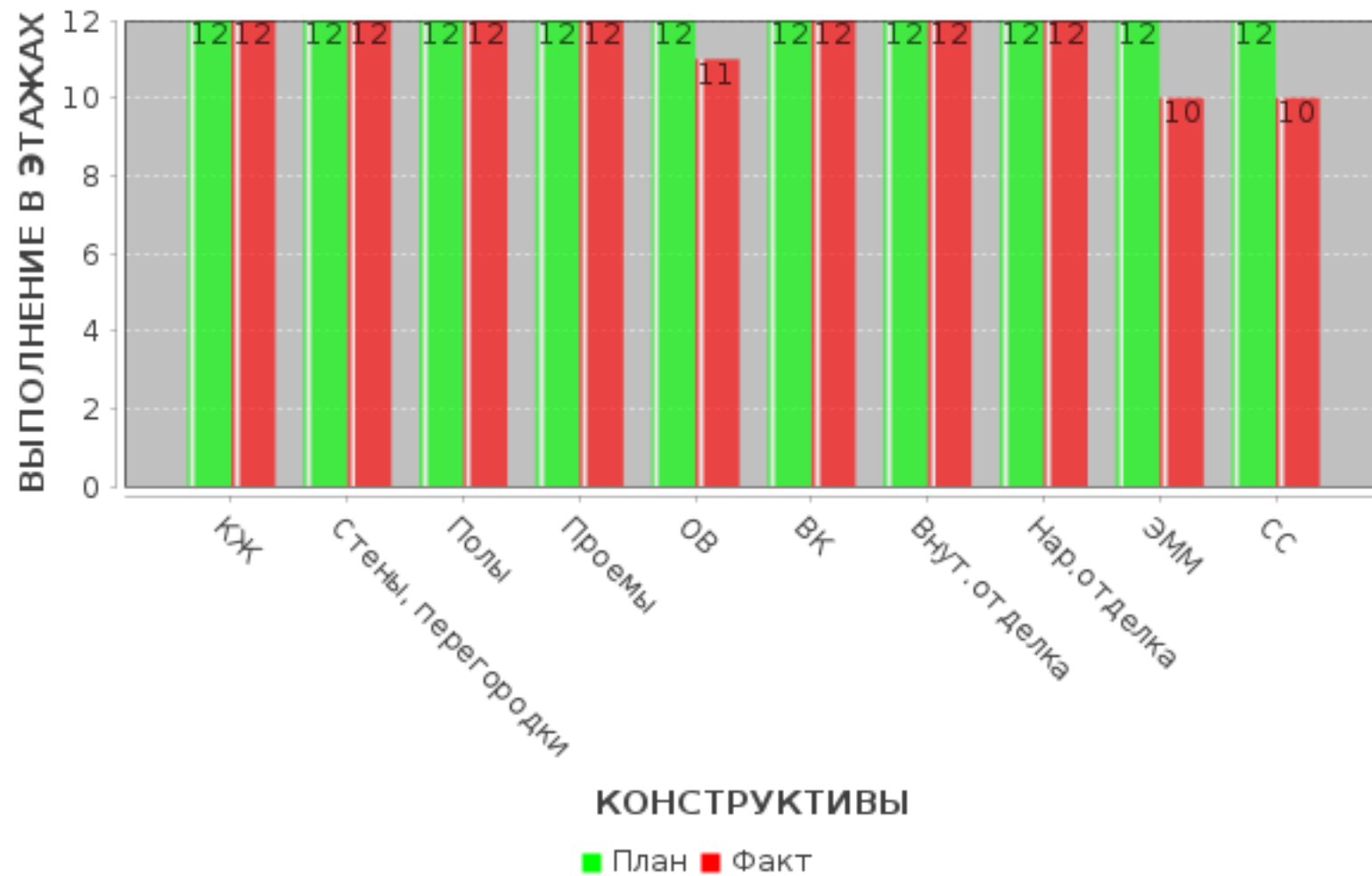


ГРАФИЧЕСКОЕ И ПРОЦЕНТНОЕ ИЗОБРАЖЕНИЯ ГРАФИКА ПРОИЗВОДСТВА РАБОТ





ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



Фотофиксация за отчетный период

10 окт. 2025 г., 07:54:45

Е-496

Астана

Целиноград

Казахстан



10 окт. 2025 г., 07:54:45
Е-496
Астана
Целиноград
Казахстан



10 окт. 2025 г., 07:57:46

Е-496

Астана

Целиноград

Казахстан





10 окт. 2025 г., 07:55:49
Е-496
Астана
Целиноград
Казахстан

10 окт. 2025 г., 07:49:42
Е-496
Астана
Целиноград
Казахстан



Лист согласования

#	Дата	ФИО	Комментарий
1	10.10.2025 05:38	ДАУЛЕТ ДЙРАТ null	Отправка отчета
2	10.10.2025 05:38	ДАУЛЕТ ДЙРАТ null	Отправка отчета
3	10.10.2025 06:55	ДАУЛЕТ ДЙРАТ null	Отчет подписан
4	10.10.2025 06:56	ДАУЛЕТ ДЙРАТ null	Отчет подписан
5	10.10.2025 06:56	ДАУЛЕТ ДЙРАТ null	Отчет подписан
6	10.10.2025 06:56	ДАУЛЕТ ДЙРАТ null	Отчет подписан
7	10.10.2025 06:57	ДУЙСЕНБАЕВ ЖУМАБЕК null	Отчет подписан
8	10.10.2025 06:57	ДУЙСЕНБАЕВ ЖУМАБЕК null	Отчет подписан
9	10.10.2025 07:30	ҚАЙЫРДЕН ЕЛАМАН null	Отчет согласован
10	13.10.2025 09:10	ЯРКОВА ВАЛЕНТИНА null	Отказ в согласовании
11	13.10.2025 11:51	ҚАЙЫРДЕН ЕЛАМАН null	Отказ в согласовании
12	17.10.2025 08:22	ДАУЛЕТ ДЙРАТ null	Отправка отчета
13	17.10.2025 12:24	ДАУЛЕТ ДЙРАТ null	Отчет подписан
14	17.10.2025 12:25	ДАУЛЕТ ДЙРАТ null	Отчет подписан
15	17.10.2025 12:25	ДУЙСЕНБАЕВ ЖУМАБЕК null	Отчет подписан
16	21.10.2025 10:16	ҚАЙЫРДЕН ЕЛАМАН null	Отчет согласован
17	24.10.2025 07:19	ЯРКОВА ВАЛЕНТИНА null	Отчет согласован
18	24.10.2025 07:19	ЯРКОВА ВАЛЕНТИНА null	Отчет согласован
19	24.10.2025 07:28	ИБРАИМОВ ЖАНДОС null	Отчет согласован