



**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, расположенный по адресу:
г.Астана, район «Есиль», южнее жилого массива Тельмана, район улиц с проектными наименованиями Е111,
Е117, Е120, Е770. 5 очередь строительства. Позиция 2, 4»

Код: (номер сертификата 219) ДПГ-23-01-069/160

Отчетный период: 202510

Индекс: 1-ОИК

Отчетный период мониторинга: с 01.10.2025 года по 31.10.2025 года

Периодичность: ежемесячно

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

Куда предоставляется: АО «Казахстанская Жилищная Компания», ТОО "New Line Project"

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

Порядковый номер отчета: (номер сертификата 219) ДПГ-23-01-069/160/202510

Информация по проекту: «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом, расположенный по адресу: г.Астана, район «Есиль», южнее жилого массива Тельмана, район улиц с проектными наименованиями Е111, Е117, Е120, Е770. 5 очередь строительства. Позиция 2, 4»

Общие сроки реализации проекта:

Начало строительно-монтажных работ: 2023-11-26 года

Ввод объекта в эксплуатацию: 2025-11-22 года

Нормативный срок строительства: 23 месяцев

Заключение экспертизы рабочего проекта: №06-0063/19 , № 06-0279/23 от 17.11.23г. от 2019-04-16 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	180240031389 - ТОО "New Line Project"	Устав	№ДПГ-23-01-069/160, от 28.12.2023 года	БЕКТЕМИРОВА Ж.Ж.	Генеральный директор	+77017459977, office@m2group.kz, p.sergachev@shark.kz
2	Генеральный подрядчик	980740001878 - ТОО "Шар Құрылыс"	Лицензия:12018438, 19.11.2012г.	№ 132/ДПО/НР доп.1, от 10.12.2023 года	АМАНОВ Б.Ш.	Генеральный директор	null, office@shark.kz
3	Авторский надзор	070740004674 - ТОО "GLB-engineering"	государственная лицензия ГСЛ №02873 от 15 ноября 2017 года (II категория)	№13 лоп.1, от 18.10.2023 года	ПРАВЕЦКАЯ А.А.	Генеральный директор	+77172537715, eng@glb.kz
4	Инжиниринговая компания	110940004909 - ТОО "Инжиниринговая компания "Лидер"	СВИДЕТЕЛЬСТВО ОБ АККРЕДИТАЦИИ No KZ14VWC00056700 от 09.03.2022 года	№ДИУ-23-01-012/043, от 28.12.2023 года	КАЙГОРОДЦЕВА М.С	Генеральный директор	+77272223133, info@leadereng.kz
5	Генеральный проектировщик	ТОО " GLB-engineering" - ТОО " GLB-engineering"	государственная лицензия ГСЛ №02873 от 15 ноября 2017 года (II категория)	№27, от 27.07.2021 года	ПРАВЕЦКАЯ А.А.	Генеральный директор	+77172537715, eng@glb.kz

2. Месторасположение объекта (ситуационная схема)



Объект расположен: город Астана, район «Есиль», южнее жилого массива Тельмана, район улиц с проектными наименованиями E111, E117, E120, E770.

3. Краткое описание проекта (состав проекта)

Площадка МЖК расположена в отработанном котловане, заросшем кустарником, абсолютные отметки дна котлована изменяются от 347,80 м до 348,60 м, на борту котлована до 350,0 м.

На территории предусмотрено строительство жилого комплекса, состоящего из следующих зданий и сооружений: позиций 2 и 4, (по 8 БС) детской игровой площадки, площадкой для детей школьного возраста, спортивной площадки, площадкой для отдыха взрослых, автостоянок кратковременного пребывания, сооружение БКТП, площадка для ТБО.

К зданиям предусмотрен подъезд специализированного и личного автотранспорта. Вокруг зданий устроен пожарный проезд.

Предусмотрено транспортное и пешеходное обслуживание с учетом парковки автотранспорта МГН:

в местах пересечения с проезжей частью и в районе парковочных мест для автотранспорта МГН предусмотрено устройство пониженного бортового камня;

ширина тротуаров на путях движения МГН принята не менее 1,50 м.

Проектом предусмотрено устройство открытых автостоянок в количестве 51 машино-мест, в том числе 16 машино-мест для МГН, а также устройство закрытых парковок в количестве 158 м/мест в стилобатной и подземной части комплекса.

Недостаток гостевых машино-мест компенсируется за счет открытых парковок, расположенных по периметру участка проектирования, в границах красных линий прилегающих улиц. Предоставлено письмо-согласование №5458-ЗГ от 05 декабря 2018 года ГУ «Управлением архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Астаны».

Мероприятиями по благоустройству участка предусмотрено устройство проездов, тротуаров, парковок легкового автотранспорта. Проектом предусмотрены твердые покрытия:

асфальтобетонное покрытие проездов, площадок и парковок;

покрытие тротуаров, дорожек, отмостки и площадок для отдыха взрослого населения из бетонной плитки, а на стилобатной части участка принято с условием возможности проезда пожарной техники.

резиновое покрытие детских и спортивных площадок.

Также проектом предусмотрена установка малых архитектурных форм.

Озеленение территории выполнено из местных пород деревьев и кустарников с учётом климатических характеристик района строительства. Посадка выполнена группами и рядами. Рядовая посадка деревьев вдоль улицы и вокруг площадок выполнена с целью снижения шума.

На территории предусмотрено устройство двух мусорных площадок на 4 и 5 контейнеров, с учётом отступа до нормируемых объектов.

Вертикальная планировка выполнена методом проектных горизонталей через 0,1 м.

Поперечные уклоны по проездам и отмосткам приняты 20‰, по тротуарам - 10-20‰.

Продольные уклоны приняты от 5 до 50 ‰.

Отвод дождевой воды предусмотрен по лоткам проездов на дорогу и далее в систему ливневой канализации.

Проектируемая подземная двухэтажная автостоянка в многоквартирном жилом доме предназначена для постоянного хранения личного автотранспорта проживающих в жилом доме и размещения гостевых машин (при необходимости) с манежным типом хранения автомобилей.

На первом этаже расположены парковки для МГН, помещение охраны. На каждом этаже расположены венткамеры. На подземном этаже расположены помещения водомерного узла, электрощитовой. Выезд и въезд на территорию паркинга предусмотрен считывателем RFID меток, который связан с въездными воротами. В качестве оборудования системы контроля въезда на автостоянку проектом предусмотрены ворота и двухсекционные светофоры. Для предотвращения опускания ворот на проезжую машину проектом предусмотрена установка на воротах фотоэлементов (приемника и передатчика).

Дополнительно предусмотрено управление воротами из комнаты охраны.

Проектом предусмотрена установка почтовых ящиков в жилой части эконо класса ЭК-6 по 6 секций и ЭК-8 по 8 секций, свободные ящики предусмотрены для служебного пользования.

Жилой комплекс состоит из двух 8-ми секционных жилых дома (позиция 2 и позиция 4) объединенных стилобатной частью и переменной этажностью 7-9-12-15-17 этажей.

Здания периметрального типа в плане с размерами в осях позиция 2 - 91,1х88,1 м, позиция 4 - 75,9х75,4 м встроенной парковкой на 2 уровня, техническим пространством над парковкой, помещения без конкретного функционального назначения (БКФН) на 1 этаже и жилыми этажами начиная со второго этажа, с техническим чердаком. Размещение жилого комплекса на участке строительства выполнено в соответствии с генеральным планом.

За относительную отметку 0.000 принята отметка чистого пола 1 этажа, что соответствует абсолютной отметке 351,05 м. Максимальная отметка здания 58,50 м (17-этажная секция).

На 1 этаже расположены помещения офисного назначения и парковка, а также основные входные группы в жилой дом. Высота подземного -1 этажа (парковка) - 3,15 м; 1 этажа - 5,55 м (офисная часть) (от пола до пола); 2 этажа - 3,0 м; высота жилого этажа - 3,0 м (от пола до пола).

Наружные стены 1 этажа и технического промежуточного пространства - системы фасадные теплоизоляционные композиционные (СФТК) с облицовкой керамической (клинкерной) плиткой. Внутренние стены и перегородки - монолитный железобетон, газоблок стеновой, во влажных помещениях кирпич керамический.

Наружные стены жилых этажей - железобетонные панели заводского изготовления с облицовкой плитами.

Стилобат - эксплуатируемая кровля.

Кровля плоская, неэксплуатируемая, с внутренним водостоком, с выходом на нее из технического чердака.

Основной вход в жилую часть с улицы, второстепенные со двора. Крыльца основного входа максимально приближены к уровню земли. Согласно техническому заданию квартиры для

маломобильных групп населения не предусмотрены.

Вертикальная связь между жилыми этажами осуществляется посредством лифтов и лестничных клеток.

Квартиры в жилом доме запроектированы исходя из условий заселения их одной семьей, с показателями на человека по IV классу жилья (Таблица 1, СП РК 3.02-101- 2012).

В квартирах предусмотрены жилые комнаты и подсобные помещения: кухня, прихожая, ванная, санузел, гардеробная, а также балконы и лоджии.

Совмещенные санузлы в квартирах оснащены (по составу оборудования) унитазом, ванной и умывальником, отдельные - унитазом или унитазом и раковиной, в ванных устанавливаются умывальники, ванны и предусматриваются места для установки стиральных машин. Во всех квартирах предусмотрены летние помещения в виде балконов и лоджий глубиной не менее 0,9 м. На лоджиях имеются люки размером 600х600 мм с металлическими стремянками, выполняющие функции аварийных выходов. На балконах имеются глухие простенки не менее 1,2 м от торца балкона (лоджии) до оконного проема (остекленной двери), выполняющие функции аварийных выходов.

На фасаде здания предусмотрены декоративные корзины под установку наружных блоков кондиционеров.

Проектом не предусмотрена система мусороудаления.

Здание оснащено всеми современными видами инженерного оборудования: центральное отопление, водоснабжение, в том числе горячее; канализация, электроснабжение, лифты, радиофикация, слаботочные устройства - телефон и кабельное телевидение. На входе в здание установлен домофон.

Планировка первого этажа выполнена в соответствии с функциональными и нормативными требованиями к размещаемым помещениям.

На 1 этажах секций предполагается размещение офисов с коридорами, санузлами и помещениями уборочного инвентаря, помещения венткамеры, КПП, а также парковка для автомобилей жильцов дома.

На 1 этаже (подземный) размещается второй уровень парковки для автомобилей жильцов дома, венткамеры, помещения насосной станции пожаротушения, электрощитовые и ИТП. Входные группы в жилье выполнены обособленно от входных групп в офисную часть. Все входы выполнены с обеспечением доступа маломобильных граждан. Габариты выходов выполнены с учётом требований для МГН.

Технически сложный объект - II (нормального) уровня ответственности. Степень огнестойкости - II.

Конструктивная схема - до 2 этажа включительно рамно-связевая: система колонн, расположенных в двух взаимно перпендикулярных направлениях, объединенных горизонтальным жестким диском перекрытия и вертикальными диафрагмами жесткости. Выше 3 этажа перекрестно-стеновая с несущими продольными и поперечными стенами. Конструктивные схемы обеспечивают необходимую прочность, устойчивость и пространственную неизменяемость запроектированных зданий, а также отдельных конструкций. Расчет конструктивных схем (в частности, отдельных конструктивных элементов) выполнен в расчетном программном комплексе ЛИРА-САПР 2016.

Фундаменты - забивные железобетонные сваи по СТ РК 939-92 с монолитным железобетонным ростверком толщиной от 400 до 800 мм. Сваи выполнены из бетона класса В25 марки W8 по водонепроницаемости, F100 по морозостойкости. Несущая способность сваи составляет 45 т. Основанием под фундаменты служит песок бурого цвета, гравелистый.

Фундаментная плита - монолитная железобетонная из бетона класса В25 F150 W6, армирование арматурными стержнями класса А-III ГОСТ 5781-82. Под фундаментную плиту выполнена бетонная подготовка из бетона класса В7,5 толщиной 100 мм.

Колонны - сборные железобетонные заводского изготовления сечением 400х400мм и монолитные железобетонные сечением 500х500 мм, выполнены из бетона класса В25 F75 W4, армированы арматурными стержнями класса А-I А-III ГОСТ 5781-82.

Стены (вертикальные диафрагмы жесткости) - монолитные железобетонные толщиной от 160 до 460 мм, выполнены из бетона класса В25 F75 W4, армированы арматурными стержнями класса А-I и А-III ГОСТ 5781-82.

Перекрытия подземного этажа - монолитные железобетонные безбалочные толщиной 200 мм, выполнены из бетона класса В25 F75 W4, армированы арматурными стержнями класса А-I и А-III ГОСТ 5781-82.

Точки подключения тепловых пунктов - вводы проектируемой тепловой сети в здание позиции 2 Ду 125 мм (3 ввода) и для позиции 4 Ду 100 мм (3 ввода).

Система теплоснабжения - закрытая двухтрубная.

Теплоноситель для теплоснабжения - сетевая вода. Параметры теплоносителя: температурный график - 130/70°С в зимний период и 70/44°С - в летний.

Схема подключения отопления и вентиляции – независимая через пластинчатые водонагреватели.

Метод регулирования - качественно-количественный.

Трубопроводы в тепловом пункте приняты из стальных труб по ГОСТ 8732-75. Тепловая изоляция трубопроводов - цилиндры из базальтового волокна Rockwool 100.

Перед устройством тепловой изоляции на трубопроводы наносится антикоррозионное покрытие - грунтовка КО-8081.

Удаление воздуха из трубопроводов осуществляется в верхних точках через краны - воздушники.

Слив теплоносителя осуществляется в дренажные приемки, которые предусматриваются в полу тепловых пунктов.

Компенсация температурных удлинений осуществляется за счет изгибов трубопроводов.

Для учета тепловой энергии предусмотрена установка узла учета на вводе в здание.

Работа оборудования ИТП - автоматизирована, дополнительно предусмотрено погодозависимое регулирование систем отопления.

Гидропневматическая промывка трубопроводов производится от передвижной компрессорной установки, в соответствии с СанПин 2.1.4.2496-09.

Водоснабжение многоквартирного жилого комплекса со встроенными помещениями и паркингом, расположенного по адресу: г. Астана, район «Есиль», южнее жилого массива Тельмана, район улиц с проектными наименованиями Е111, Е117, Е120, Е770, 5 очередь

строительства, позиции 2 и 4, принято согласно технических условий на водоснабжение и водоотведение №3-6/2071 от 23 октября 2018 года, выданными ГКП «Астана су арнасы» и запроектировано от ранее запроектированных кольцевых сетей водопровода диаметром 450 мм по ул.Е117 (РП «Военный городок» 1 очередь строительства, по адресу: г. Астана, южнее жилого массива Тельмана, район улиц Е111, Е117, Е120. Внешние инженерные сети и дороги. 1-й этап проектирования. Ул. Е117 на участке от ПК8+90 до ул. ТМ-15. Ул. ТМ-7 на участке от ул. Е111 до ул. ТМ-36»).

Проект разработан на основании задания на проектирование, технических условий №5-Е-4-2020 от 04 мая 2018 года (дополнение №5-Е-4-4330 от 11 декабря 2018 года), выданных АО «Астана - Региональная Электросетевая Компания» и в соответствии с требованиями нормативно-технической документации, действующей на территории Республики Казахстан. Категория надежности электроснабжения - I, II.

Напряжение питающей сети - 20 кВ.

Общая длина кабелей 20 кВ - 1500,0 м. Общая длина кабелей ВОЛС - 250,0 м.

Источник электроснабжения - ранее проектируемая РП-20/0,4 кВ.

Прокладка кабеля выполняется в траншее глубиной 0,9 м (под газонами и тротуарами) или глубиной 1,0 м (под асфальтированными покрытиями), с выполнением постели из песка толщиной 0,3 м. При пересечении с подземными коммуникациями и под асфальтированными покрытиями кабели прокладываются в трубах ПНД диаметром 110 мм. Источник теплоснабжения ТЭЦ-2. Параметры теплоносителя: 130-70°C.

Система теплоснабжения: закрытая (двух трубное исполнение).

Внутренние сети водопровода и канализации

Раздел проекта выполнен в соответствии с заданием на проектирование и техническими условиями №3-6/2071 от 23 октября 2018 года, выданными ГКП «Астана су арнасы».

Гарантированный напор составляет 10 м.

Максимальный требуемый напор на весь жилой комплекс: на хозяйственно-питьевое водоснабжение - 63,0 м;

на пожаротушение жилой части здания выше 9-ти этажей - 70,0 м.

Источником водоснабжения объектов приняты проектируемые внутриплощадочные сети хозяйственно-питьевого противопожарного водопровода данного многоквартирного жилого комплекса.

4. Основные технико-экономические показатели проекта по рабочему проекту

Наименование показателя	Единица измерения	Показатель
1	2	3
Количество жилых домов	шт.	16
Этажность зданий	этаж	7, 7, 7, 9, 9, 9, 9, 9, 9, 12, 12, 12, 15, 15, 17, 17
Класс комфортности жилого здания	-	IV
Уровень ответственности здания	-	II
Степень огнестойкости здания	-	II
Высота жилых этажей	метр	3,0
Площадь застройки здания	квадратный метр	14513,0
Общая площадь здания	квадратный метр	75091,33
Общая площадь квартир	квадратный метр	48986.42
Площадь встроенно-пристроенных помещений	квадратный метр	4051.38
Строительный объем здания	кубический метр	304241
Количество квартир	шт.	800
в том числе: однокомнатные	шт.	306
в том числе: двухкомнатные	шт.	275
в том числе: трехкомнатные	шт.	219
в том числе: четырехкомнатные	шт.	-
в том числе: пятикомнатные	шт.	-
Количество машино-мест	шт.	158
Общая сметная стоимость строительства	миллион тенге	20 426.883
в том числе: СМР	миллион тенге	16 843,481
в том числе: оборудование	миллион тенге	605,492
в том числе: прочие	миллион тенге	2 977,910

5. Анализ исходно–разрешительной документации

1) Перечень имеющейся документации и согласований:

согласование ГКП «Астана су арнасы» от 15 декабря 2018 года;

согласование ТОО «Астана - Тазалық»;

согласование Центральной Региональной дирекцией телекоммуникаций – филиалом АО «Казахтелеком» от 20 ноября 2018 года;

согласование АО «Астана - Региональная Электросетевая Компания» от 19 ноября 2018 года;

согласование ТОО «Астана қалалық жарық» от 20 ноября 2018 года;

согласование ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Астаны»;

письмо-согласование ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Астаны» №5458-ЗГ от 05 декабря 2018 года о том, что парковочные места на улицах с проектными наименованиями Е111, Е117, Е120 и Е770 будут приняты в расчет Управлением как гостевые для данного объекта;

согласование ТОО «Астанагорархитектура».

положительное заключение № 06-0063/19 от 16.04.2019 г. филиала РГП «Госэкспертиза» по Восточному региону.

разрешение на СМР KZ04REA00357563 от 18.10.2023 года выданное Государственным учреждением «Управление контроля и качества городской среды города Астаны».

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 Астаны» KZ04REA00357563 от 18.10.2023г.

- 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

1) 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 на проектные работы "Многоквартирный жилой комплекс, со встроенными помещениями и паркингом, расположенный по адресу: г.Нур-Султан, район "Есиль", южнее жилого массива Тельмана, район улиц с проектными наименованиями E111, E117, E120, E770, 5 очередь строительства, позиция 2,4", кадастровый номер 21-320-138-900, заключенный между "ТОО "Шар Құрылыс" и ТОО "GLB-engineering" от 27.07.2021г. №27. Договор исполнен.

Площадка строительства расположена на левом берегу реки Ишим, южнее жилого массива Тельмана, район улиц с проектными наименованиями E111, E117, E120, E770 в городе Астана. Площадка МЖК расположена в отработанном котловане, заросшем кустарником, абсолютные отметки дна котлована изменяются от 347,80 м до 348,60 м, на борту котлована до 350,0 м. Участок строительства свободен от застройки.

На дату составления первого отчета, Заказчиком на электронном носителе предоставлены положительные заключения экспертизы Заключение № 06-0063/19 от 16.04.2019 г. по рабочему проекту

"Многоквартирный жилой комплекс, со встроенными помещениями и паркингом, расположенный по адресу: г.Нур-Султан, район "Есиль", южнее жилого массива Тельмана, район улиц с проектными наименованиями E111, E117, E120, E770, 5 очередь строительства, позиция 2,4 по 8 БС"

Информация о принятых изменениях проектных решений, информация о выявленных несоответствиях нормативной базе Республике Казахстан, выводы с рекомендациями Исполнителя и указанием рисков: по состоянию на 15.03.2024г. изменений нет.

Продолжительность строительства 23 м-ца.

8. О ходе выполнения строительно-монтажных работ

За отчетный период работы производились следующие виды работ:

Позиция 4 – секция 1- 2 - установка металлического парапета, установка лестничных перил; 3 - работы по закрытию технологических отверстий по этажам; 4 - отделочные работы на балконах и в МОП, установка радиаторов на коммерческих помещениях; 5- установка радиаторов в коммерческих помещениях.

Позиция 2 – секция 1-2 - электромонтажные и слаботочные работы по квартирам; секция 3 - устройство вентиляции по этажам; секция 4- замоналичивание стыков, ж/б панелей; 5 - замоналичивание стыков, ж/б панелей, установка оконных рам; 6, 7 - работы по установке систем вентиляции, устройство системы отопления, установка оконных рам.

Паркинг – разработка грунта под въездную группу, устройство подбетонки, установка системы АПТ.

На строительной площадке задействовано 55 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 –73,71%.

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

Фактическое освоение по проекту на конец отчетного периода –73,42%.

3) Соблюдение графика производства работ: по октябрь 2025г. отставание 177 дней, по внутренней отделке, балконные двери, 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	20.63	19.22	-1.41
2	Архитектурно-строительные решения (АР)	0.00	0.57	0.57	26.26	12.39	-13.87
3	Отопление вентиляция	0.00	0.75	0.75	6.20	3.79	-2.41

4	Водопровод канализация	0.00	0.17	0.17	2.06	0.98	-1.08
5	Электрооборудование, слабые токи	0.00	0.00	0.00	3.72	0.56	-3.16
6	Лифты	0.00	0.00	0.00	2.55	0.77	-1.78
7	Паркинг	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	Благоустройство	0.00	0.00	0.00	2.78	0.20	-2.58
9	Подкрановый путь	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
10	Сборные железобетонные конструкции (заводские)	0.00	0.00	0.00	35.80	35.80	0.00
11	Встроенные помещения	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
12	Наружные инженерные сети (связь, 20кВ, ТП , ВК, ТС)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
13	разбивка осей	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
14	Всего (только СМР)	0.00	1.50	1.50	100.00	73.71	-26.29
15	Прочее	0.00	0.02	0.02	4.33	2.90	-1.43
16	Всего (СМР + Прочее)	0.00	1.45	1.45	100.00	73.42	-26.58

Таблица 4

Разделы проекта	Отставание (-)/опережение (+) по видам работ*	Причины отставания/опережения по видам работ
1	2	3
Конструкции железобетонные	0	нет строй готовности, формы не закрыты в полном объеме
Архитектурно-строительные решения (АР)	0	нет строй готовности, формы не закрыты в полном объеме
Отопление вентиляция	0	нет строй готовности, формы не закрыты в полном объеме
Водопровод канализация	0	нет строй готовности, формы не закрыты в полном объеме
Электрооборудование, слабые токи	0	нет строй готовности, формы не закрыты в полном объеме
Лифты	0	нет строй готовности, формы не закрыты в полном объеме
Паркинг	0	
Благоустройство	0	нет строй готовности, формы не закрыты в полном объеме
Подкрановый путь	0	
Сборные железобетонные конструкции (заводские)	0	
Встроенные помещения	0	
Наружные инженерные сети (связь, 20кВ, ТП , ВК, ТС)	0	
разбивка осей	0	
Прочее	0	
Итого, за отчетный месяц	0	
Итого, с нарастающим	-177	

9. Мероприятия по контролю качества

1) Указание оценки качества работ подрядчиков в отчетный период

Серьезные недостатки и дефекты за данный период отсутствуют; причины возникновения выявленных дефектов- нет;

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	0	0	0	1
2	По технике безопасности	0	0	0	0	0
3	По качеству строительно-монтажных работ, в том числе:	14	10	0	0	4
3.1	Конструкции железобетонные	12	8	0	0	4
3.2	Общестроительные работы АР	2	2	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	15	10	0	0	5

3) Перечень предписаний, не устраненных на дату мониторингового отчета

Не устраненные замечания за отчетный период (находятся в работе)– отсутствует альбомный вариант РП (сдан на повторную экспертизу), бетонные работы вести согласно нормам СН РК 5.03-07-2013, обратную засыпку выполнять согласно проекта, армирование каркаса плиты перекрытия выполнять согласно ПСД.

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 альбомный вариант РП (сдан на повторную экспертизу), бетонные работы вести согласно нормам СН РК 5.03-07-2013, обратную засыпку выполнять согласно проекта.

Армирование каркаса плиты перекрытия выполнять согласно ПСД, не использовать опалубку изношенного вида, применяется арматура подверженная коррозии.

Рекомендуем строго соблюдать ОТ и ТБ.

Для бетонирования вертикальных конструкции применяется опалубка изношенного состояния, используется арматура с ржавчиной.

Выданные замечания устранены в отчетном месяце.

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):

Проблем, ведущих к ухудшению качества работ на дату составления отчета, не имеется, необходимо увеличить рабочую силу, ускорить темпы СМР.

Анализ результатов устранения недостатков, установленных в предыдущий период (приведенных в отчете за предыдущий отчетный период): устранение в процессе.

Отставание - 177 дн. Отставание по внутренней отделке, балконные двери, ОВ, ВК,ЭММ нет строй готовности.

11. Сведения об изменениях на Объекте

По новой ГЭ от 17.11.23г. № 06-0279/23 произведена корректировка ТЭП, сметной документации, РП

Сведения об изменениях графиков производства работ: ППЗ откорректировано по новой ГЭ (2-я ГЭ) с 1.11.24г., согласно заключенного доп. соглашения от 1.11.24г.

Согласно заключенному доп. соглашению к ДПГ № 2 от 19 августа 2025г. срок ввода объекта продлен до 22 ноября 2025г., 1-е продление.

За отчетный период дополнительных (непредвиденных) работ не возникало.

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	518 926 304.96	337 476 552.00	337 476 552.00	0.00	0.00	0.00	0.00	337 476 552.00	337 476 552.00
2	Экспертиза	9 426 842.88	2 059 100.96	2 059 100.96	0.00	0.00	0.00	0.00	2 059 100.96	2 059 100.96
3	СМР и оборудование	19 542 849 986.72	1 210 349 961.74	68 389 758.00	180 320 000.00	12 725 379 024.10	292 856 687.00	14 335 814 237.00	13 935 728 985.84	14 404 203 995.00
3.1	в том числе аванс, предусмотренный статьей 36 Закона РК от 7 апреля 2016 года 'О долевом участии в жилищном строительстве'	1 954 284 998.67	1 141 960 203.74		0.00	729 242 888.00	29 780 860.85	1 457 821 890.10	1 871 203 091.74	1 457 821 890.10
4	Авторский надзор	91 851 394.88			0.00	59 603 400.00	0.00	59 603 400.00	59 603 400.00	59 603 400.00
5	Технический надзор	263 828 474.56			0.00	107 120 585.16	3 958 689.11	193 784 312.58	107 120 585.16	193 784 312.58
	Всего СМР	20 426 883 004.00	1 549 885 614.70	407 925 410.96	180 320 000.00	12 892 103 009.26	296 815 376.11	14 589 201 949.58	14 441 988 623.96	14 997 127 360.54
6	Иное	932 488 686.15			636 132.00	22 693 132.50	636 132.00	22 693 132.50	22 693 132.50	22 693 132.50
	Всего СМР и Иное	21 359 371 690.15	1 549 885 614.70	407 925 410.96	180 956 132.00	12 914 796 141.76	297 451 508.11	14 611 895 082.08	14 464 681 756.46	15 019 820 493.04

Таблица 7

№	Наименование источника финансирования	Поступления в отчетном периоде	Поступления с нарастающим итогом с момента получения гарантии
1	2	3	4
1	Заемные средства	0.00	399 913 758.20
1.1	Банк	0.00	0.00
1.2	Застройщик	0.00	399 913 758.20
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	182 462 500.00	12 516 874 434.26
	ВСЕГО	182 462 500.00	12 916 788 192.46

№	Данные по ДДУ	Количество	Площадь, м2	Стоимость ДДУ, тенге	Оплачено, тенге
1	2	3	4	5	6
1	Квартиры	711	43 013.48	15 162 442 366.45	12 039 869 534.26
2	Коммерческие помещения	13	1 076.30	492 811 000.00	191 559 800.00
3	Паркинг	157	0.00	215 150 000.00	199 150 000.00
4	Кладовое помещение	209	929.87	89 709 100.00	86 295 100.00
	Всего	1090	45 019.65	15 960 112 466.45	12 516 874 434.26

Примечание

всего заключено 1090 ДДУ, в т.ч. распределение по способам продаж:

через АО "Отбасы Банк" всего 503 ДДУ- 503 квартир;

прямые продажи всего 402 ДДУ (в т.ч. 51 квартира, 5 НП, 201 кладовых помещений и 145 парковочных мест);

рассрочка от застройщика всего 61 ДДУ (в т.ч. 39 квартир, 2 НП, 8 кладовых помещений и 12 парковочных мест);

прямые продажи от компании (взаимозачетом) 124 ДДУ (в т.ч. 118 квартир, 6 НП).

Согласно письму от УК вид продаж по ДДУ был исправлен с рассрочки на прямые продажи от компании путем взаимозачета.

Вывод: 96,90% 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	19 542 849 986.72	19 542 849 986.72	0.00
	Договора поставки материалов, договора аренды техники *	13 767 247 922.06	13 767 247 922.06	0.00
2	Договор оказание услуг авторского надзора	91 851 394.88	91 851 394.88	0.00
	в т.ч. ДАУ			0.00
	НОК			0.00
3	Договор оказание услуг технического надзора	263 828 474.56	263 828 474.56	0.00
	в т.ч. ДИУ	263 245 939.56	263 245 939.56	0.00
	НОК	582 535.00	582 535.00	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	20 426 883 004.00	0.00	180 320 000.00	180 320 000.00	20 426 883 004.00	14 441 988 623.96	-5 984 894 380.04

13. Заключение

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

Обобщая всю вышеизложенную 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 государственной экспертизы.

По срокам производства работ: по закрытым формами объемам наблюдается отставание от графика производства работ 177 дн. по внутренней отделке, балконные двери, ОВ, ВК,ЭММ - нет строй готовности. Необходимо нарастить темы СМР, соблюдать ГПР, увеличить рабочую силу, устранить отставания.

По качеству выполняемых работ – серьезные недостатки и дефекты за данный период отсутствуют. На постоянной основе проводятся мероприятия по контролю качества за ходом монолитных работ.

Рекомендации от инжиниринговой компании: Генеральному подрядчику ТОО "Шар Құрылыс" :

1. Увеличить количество рабочей силы;
2. Ускорить темпы СМР ; Строго соблюдать ОТ и ТБ.
3. Обеспечить завершение всех работ согласно графику производства работ.

В отчетном периоде по т.6 и т.7 нецелевого использования денежных средств не зафиксировано.

По т.7 96,90% от общего поступления денежных средств, средства дольщиков.

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

Состав инжиниринговой компании:

Руководитель организации : КАЙГОРОДЦЕВА МАЙЯ СТАНИСЛАВОВНА

Состав группы:

ШАЯХМЕТОВА ГУЛЬНАР - Составитель

ЕРБАТЫРОВ БАХТИЯР САГЫНГАНОВИЧ - Эксперт технического надзора

САТТЫБАЕВА ДАМИРА АЛИБИЕВНА - Эксперт технического надзора

ЖУНУСОВ КАНАТ КУДАЙБЕРГЕНОВИЧ - Эксперт технического надзора

Подписанты

#	Участники процесса	ИИН - ФИО	Организация	Статус	Дата подписи
1	2	3	4	5	6
1	INITIATOR	740401402948 - ШАЯХМЕТОВА ГУЛЬНАР		NEW	
2	TECHNICAL_SUPERVISION	900322350957 - ЕРБАТЫРОВ БАХТИЯР САГЫНГАНОВИЧ		NEW	
3	TECHNICAL_SUPERVISION	980922451422 - САТТЫБАЕВА ДАМИРА АЛИБИЕВНА		NEW	
4	TECHNICAL_SUPERVISION	890216351151 - ЖУНУСОВ КАНАТ КУДАЙБЕРГЕНОВИЧ		NEW	
5	HEAD	830504400049 - КАЙГОРОДЦЕВА МАЙЯ СТАНИСЛАВОВНА		NEW	





























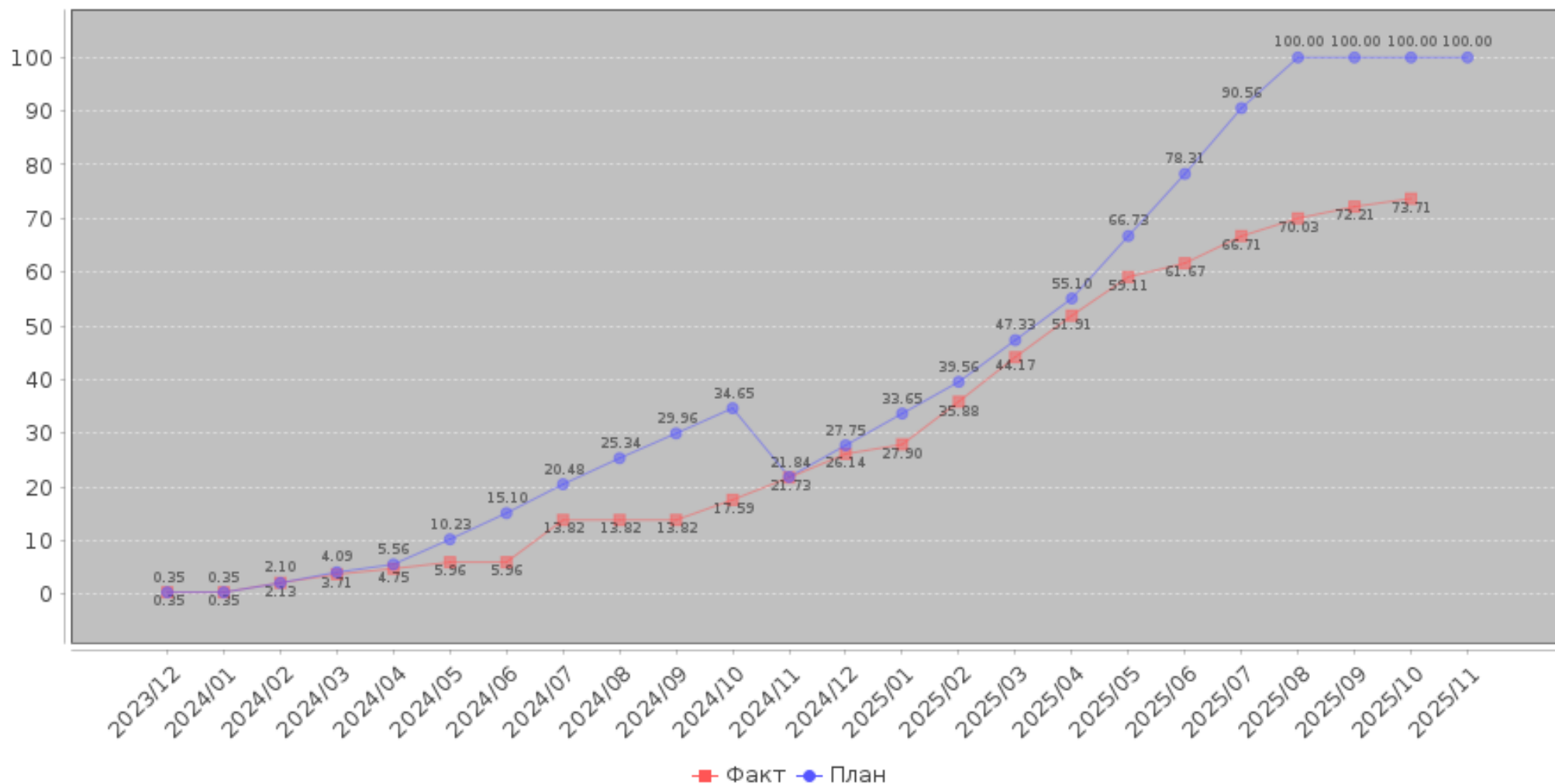


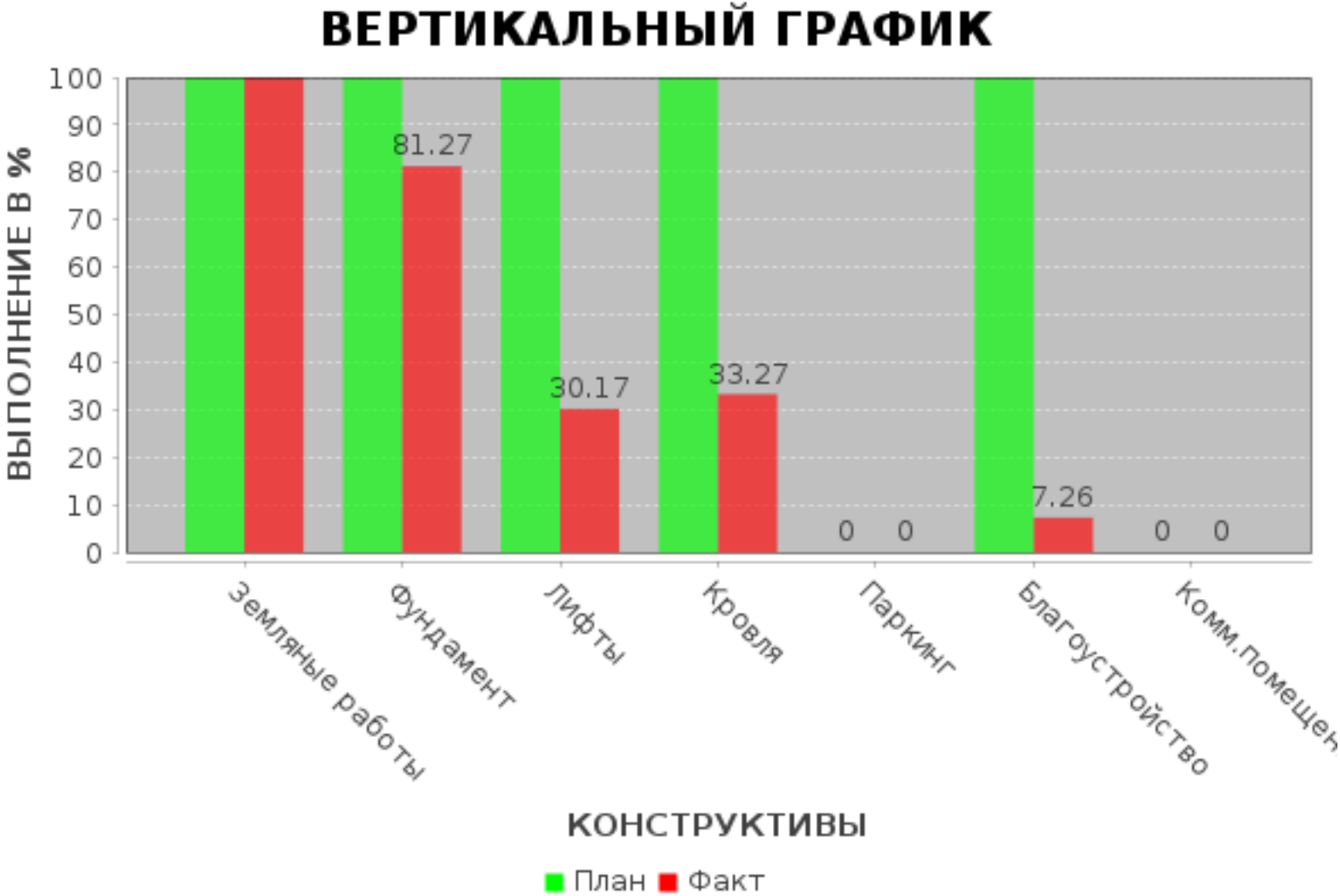




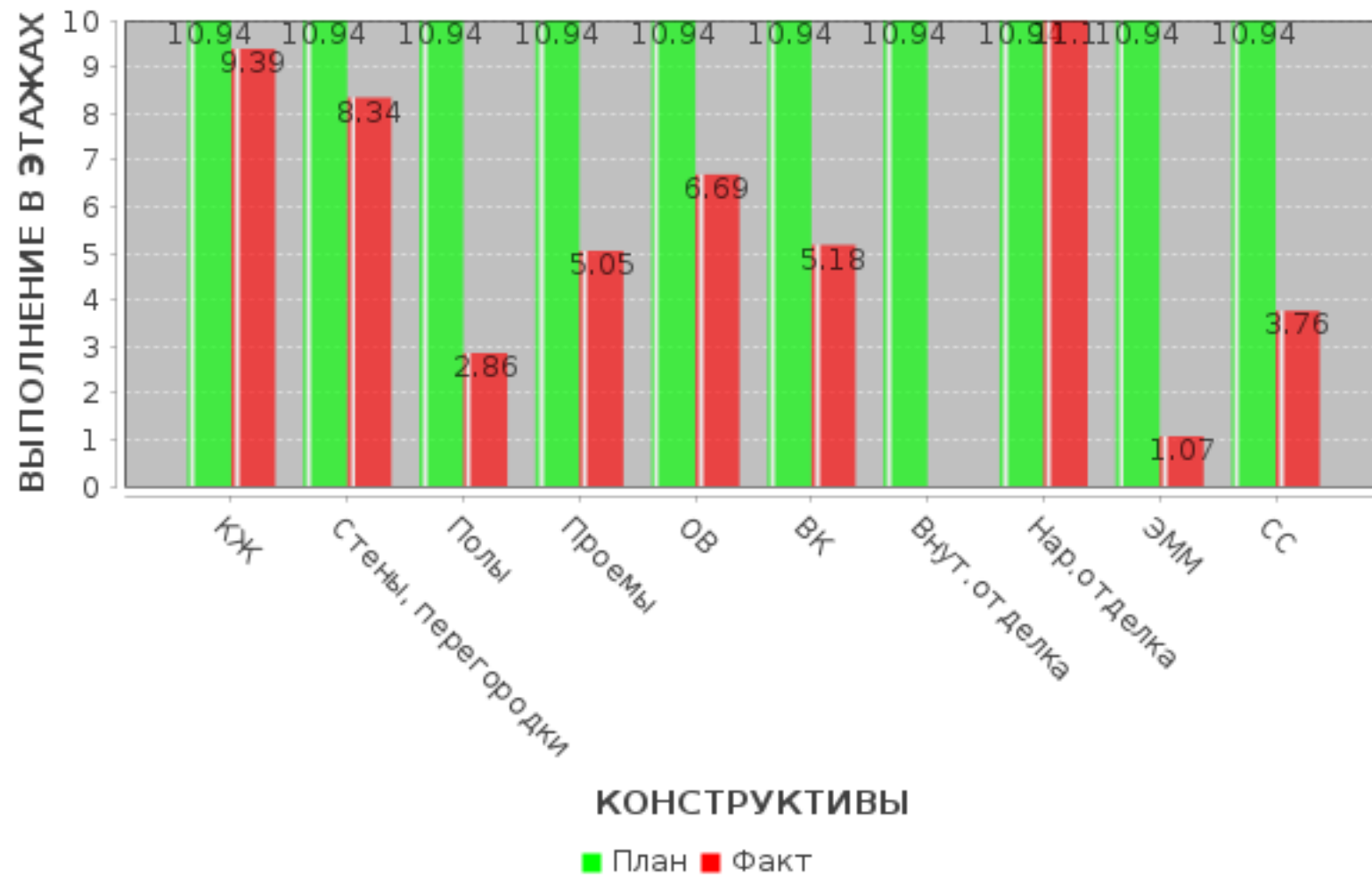
Приложение к отчету инжиниринговой компании в сфере долевого участия в жилищном строительстве о результатах мониторинга за ходом строительства объекта

ГРАФИЧЕСКОЕ И ПРОЦЕНТНОЕ ИЗОБРАЖЕНИЯ ГРАФИКА ПРОИЗВОДСТВА РАБОТ





ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



Фотофиксация за отчетный период



ЖК Bagystan (позиция 2,4)
31-окт.-2025 09:13





ЖК Bagystan (позиция 2,4)
31-окт.-2025 09:07



ЖК Bagystan (позиция 2,4)
31-окт.-2025 09:04

Лист согласования

#	Дата	ФИО	Комментарий
1	06.11.2025 04:52	ШАЯХМЕТОВА ГУЛЬНАР null	Отправка отчета
2	06.11.2025 05:05	ШАЯХМЕТОВА ГУЛЬНАР null	Отчет подписан
3	06.11.2025 05:24	ЖУНУСОВ КАНАТ null	Отчет подписан
4	06.11.2025 05:44	САТТЫБАЕВА ДАМИРА null	Отчет подписан
5	06.11.2025 14:32	ЕРБАТЫРОВ БАХТИЯР null	Отчет подписан
6	06.11.2025 15:00	КАЙГОРОДЦЕВА МАЙЯ null	Отчет подписан
7	07.11.2025 04:22	ҚАЙЫРДЕН ЕЛАМАН null	Отчет согласован
8	07.11.2025 06:30	ЯРКОВА ВАЛЕНТИНА null	Отчет согласован
9	07.11.2025 06:32	ЯРКОВА ВАЛЕНТИНА null	Отчет согласован
10	07.11.2025 06:35	ИБРАИМОВ ЖАНДОС null	Отчет согласован