



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

«Строительство многоквартирных жилых домов со встроенными магазинами, бизнес-центром и подземным паркингом, расположенных по адресу: г. Алматы, Медеуский район, улица Бекхожина 1. Первая очередь строительства» (без наружных инженерных сетей)»

Код: (номер сертификата 228) ДПГ-24-02-071/167

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 "D & J EMPORIO", БИН 081240016084

Куда предоставляется: АО «Казахстанская Жилищная Компания», ТОО Exclusive Star

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

Порядковый номер отчета: (номер сертификата 228) ДПГ-24-02-071/167/202510

Информация по проекту: «Строительство многоквартирных жилых домов со встроенными магазинами, бизнес-центром и подземным паркингом, расположенных по адресу: г. Алматы, Медеуский район, улица Бекхожина 1. Первая очередь строительства» (без наружных инженерных сетей)»

Общие сроки реализации проекта:

Начало строительно-монтажных работ: 2024-03-11 года

Ввод объекта в эксплуатацию: 2025-11-12 года

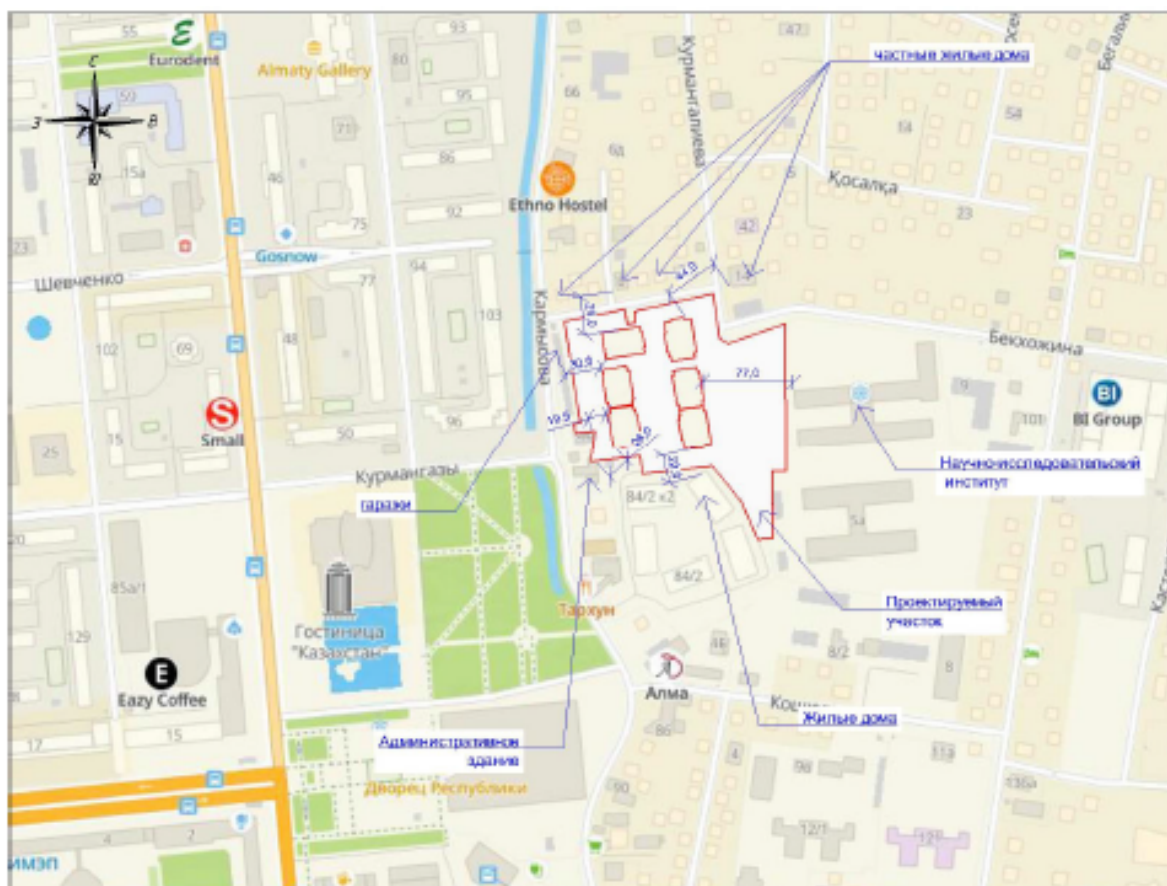
Нормативный срок строительства: 23 месяцев

Заключение экспертизы рабочего проекта: № 02-0155/23 1ГЭ, 2 ГЭ № 02-0177/24 от 15.10.24г. от 2023-10-26 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	200440003119 - TOO Exclusive Star		ES-2023ЮО-01, от 22.12.2023 года	Узиева З.Ш.	Директор	, null
2	Генеральный подрядчик	060740009237 - TOO "RAAF Construction"		ES-2023ЮО-01, от 22.12.2023 года	Шалев В.А.	Директор	null, null
3	Авторский надзор	030240004679 - TOO "Проект Строй Лидер"	15-ГСЛ№002305	ES-2024-АН-03, от 02.05.2024 года	Арифов Э.М	Директор	null, null
4	Инжиниринговая компания	081240016084 - TOO "D & J EMPORIO"	№00193	ДИУ-24-02-004/011, от 04.04.2024 года	Дюсенов Д.А.	Директор	+77714855500, e-emporio@mail.ru
5	Генеральный проектировщик	070740020686 - TOO «СКПБ Алматы Энергопроект»	ГСЛ№0002871	ES-2024-22, от 20.05.2024 года	Данилкин Ю.С.	Директор	null, null

2. Месторасположение объекта (ситуационная схема)



Земельный участок 2203311620403973, площадью 0,7323 га, расположенный по адресу г. Алматы, Медеуский район, улица Бекхожина, дом 1, (РКА0201300121026408) кадастровый номер земельного участка 20-315015-318, с целевым назначением земельного участка: для строительства и эксплуатации многоквартирных жилых домов со встроенными магазинами, бизнес-центром и подземным автопаркингом.

3. Краткое описание проекта (состав проекта)

Блок 1 представляет собой 9-этажное здание и двумя подземными этажами, прямоугольное в плане с габаритными размерами в осях 31,50х20,40 м. Высота подвального этажа (-02 этаж) - 3.3 м. Высота подвального этажа (-01 этаж) - 4.50 м. Высота жилых этажей- 3,30 м. В подвалах (-02, -01 этаж) расположены помещения инженерно-технического обеспечения здания: электрощитовая, венткамера, помещение ввода тепла, комната связи.

Блок 2 представляет собой 9-этажное здание и двумя подземными этажами, прямоугольное в плане с габаритными размерами в осях 29,80х20,40 м. Высота подвального этажа (-02 этаж) - 3.30 м. Высота подвального этажа (-01 этаж) - 4.5 м. Высота жилых этажей - 3,3 м.

Блок 3 представляет собой 8-этажное здание и двумя подземными этажами, прямоугольное в плане с габаритными размерами в осях 20,10х30,85 м. Высота подвального этажа (-02 этаж) - 3.3 м. Высота подвального этажа (-01 этаж) - 4.5 м. Высота жилых этажей- 3,3 м. Блок - исключен из 2 -ой Гос.экспертизы .

4 представляет собой 8-этажное здание и двумя подземными этажами, прямоугольное в плане с габаритными размерами в осях 31,50х20,40 м. Высота подвального этажа (-02 этаж) - 3.3 м. Высота подвального этажа (-01 этаж) - 4.5 м. Высота жилых этажей - 3,3 м.

Блок 5 представляет собой 8-этажное здание и двумя подземными этажами, прямоугольное в плане с габаритными размерами в осях 29,80х20,40 м. Высота подвального этажа (-02 этаж) - 3.3 м. Высота подвального этажа (-01 этаж) - 4.5 м. Высота жилых этажей - 3,3 м.

Блок 6 представляет собой 8-этажное здание и двумя подземными этажами, прямоугольное в плане с габаритными размерами в осях 31,50х20,40 м. Высота подвального этажа (-02 этаж) - 3.3 м. Высота подвального этажа (-01 этаж) - 4.5 м. Высота жилых этажей - 3,3 м. В подвалах (-02,-01 этаж) расположены помещения инженерно-технического обеспечения здания: электрощитовая, венткамера, помещение ввода тепла, комната связи. Там же расположены внеквартирные хозяйственные кладовые для жильцов. Лифты, грузоподъемностью 1000 кг. обеспечивают связь между всеми этажами, включая подвальные. Кол-во лифтов выполнено в соответствии с заданием на проектирование.

Архитектурно-планировочное решение и общее решение фасадов выполнены, в соответствии с согласованным эскизным проектом. В основу архитектурно-планировочного решения здания положен принцип создания пространства с наилучшей взаимосвязью всех помещений и обеспечение комфортных условий для проживания. В каждой квартире запроектировано летнее помещения (лоджии, балконы, террасы). Для защиты от перегрева жилых помещений квартир, попадающих, в т.ч., в сектор неблагоприятной ориентации, предусмотрены места для установки наружных блоков бытовых кондиционеров на фасадах, в специально предусмотренных декоративных "корзинах". Наружные стены - ж/б, газобетонные блоки. Межквартирные стены - газобетонные блоки. Внутриквартрные перегородки - гипсокартонные по металлическому каркасу. Внутриквартрные межкомнатные двери рабочим проектом не предусматриваются и возводятся за счет собственника жилья. Фасады здания - навесной фасад с отделкой Клинкерная плитка и

натуральным камнем. Несущая подконструкция вентилируемых фасадов из алюминиевых профилей. Окна квартир - из алюминиевых сплавов-профиль с заполнением однокамерным стеклопакетом. Для защиты от выпадения детей, открываемые створки окон оборудуются гибкими замками блокираторами. Наружные двери - металлические, витражные. Козырьки над входами выполнены из стекла "триплекс" с матовой поверхностью. Кровля здания с внутренним водостоком. Рабочим проектом, в разделе ЭЛ, предусмотрен электрообогрев водосточных труб и патрубков воронок на зимний период. В составе конструкции кровли предусмотрены кровельные аэраторы. Подъем на кровлю осуществляется по основной лестнице. Внутренняя отделка жилых помещений - стены, потолки - выравнивание сухими смесями (без внутренних облицовочных, малярных, обойных работ).; полы - звукоизоляционный материал, стяжка (без устройства чистых полов). Места общего пользования (коридоры, лифтовые холлы): стены, потолки и полы по проекту АИ. Внутренняя отделка помещений общественного назначения – проектом не предусматривается по заданию на проектирование

4. Основные технико-экономические показатели проекта по рабочему проекту

Наименование показателя	Единица измерения	Показатель
1	2	3
Количество жилых домов	шт.	5
Этажность зданий	этаж	8, 8, 8, 9, 9
Класс комфортности жилого здания	-	4
Уровень ответственности здания	-	2
Степень огнестойкости здания	-	2
Высота жилых этажей	метр	3,3
Площадь застройки здания	квадратный метр	3346,7
Общая площадь здания	квадратный метр	26450,99
Общая площадь квартир	квадратный метр	16802,46
Площадь встроенно-пристроенных помещений	квадратный метр	1309,27
Строительный объем здания	кубический метр	142664,06
Количество квартир	шт.	233
в том числе: однокомнатные	шт.	3
в том числе: двухкомнатные	шт.	151
в том числе: трехкомнатные	шт.	76
в том числе: четырехкомнатные	шт.	3
в том числе: пятикомнатные	шт.	
Количество машино-мест	шт.	
Общая сметная стоимость строительства	миллион тенге	5921,198
в том числе: СМР	миллион тенге	4711,640
в том числе: оборудование	миллион тенге	245,500
в том числе: прочие	миллион тенге	964,057

5. Анализ исходно–разрешительной документации

задание на проектирование рабочего проекта «Строительство многоквартирных жилых домов со встроенными магазинами, бизнес-центром и подземным паркингом, расположенных по адресу: г. Алматы, Медеуский район, улица Бекхожина, 1. Первая очередь строительства (без наружных инженерных сетей, благоустройства и сметной документации), утвержденное директором ТОО «Exclusive Star» от 03 апреля 2022 года; договор № ES-2022-01 на выполнение работ по разработке проектной документации для строительства объекта «МЖК, расположенный в квадрате улиц Кармысова - Бекхожина - Бегалина - Кошунова, город Алматы» (Квартал А), заключенный между ТОО «Exclusive Star», именуемый в дальнейшем «Заказчик» и ТОО «СКПБ Алматы Энергопроект», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», от 03 апреля 2022 года;

акт на право частной собственности на земельный участок 2203311620403973, площадью 0,7323 га, расположенный по адресу г. Алматы, Медеуский район, улица Бекхожина, дом 1, (РКА0201300121026408) кадастровый номер земельного участка 20-315-015-318, с целевым назначением земельного участка: для строительства и эксплуатации многоквартирных жилых домов со встроенными магазинами, бизнес-центром и подземным автопаркингом, неделимый, выданный филиалом НАО «Государственная Корпорация «Правительство для граждан» по городу Алматы, № 120202200005336 от 04 апреля 2022 года;

акт на право временного возмездного землепользования (аренды) на земельный участок 2304071420777528, площадью 1,3600 га, расположенный по адресу г. Алматы, Медеуский район, улица Бекхожина, 1, кадастровый номер земельного участка 20-315-015-648, с целевым назначением земельного участка: для строительства многофункционального жилого комплекса, подземного паркинга с благоустройством и озеленением и детской площадки, неделимый, выданный филиалом НАО «Государственная Корпорация «Правительство для граждан» по городу Алматы, № 120202300007553 от 12 апреля 2023 года;

архитектурно-планировочное задание на проектирование объекта «Строительство многоквартирных жилых домов со встроенными магазинами, бизнес-центром и подземным паркингом», выданное КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы», от 11 мая 2023 года № KZ12VUA00892263;

отчет об инженерно-геологических изысканиях на объекте: «Строительство многоквартирных жилых домов со встроенными магазинами, бизнес-центром и подземным паркингом, расположенных по адресу: г. Алматы, Медеуский район, улица Бекхожина 1. Первая очередь строительства», выполненный ТОО «GeoLine KZ» (лицензия № 22003618 от 23 февраля 2022 года, с приложением к государственной лицензии № 001 на 2 страницах, выданная КГУ «Управление градостроительного контроля города Алматы» Акимат города Алматы), в 2023 году № ИГИ/06/04-2023;

топографическая съемка участка (планшет С-20-7,8,11,12) Медеуский район, улица Бекхожина, дом 1, в масштабе 1:500, выполненная ТОО «ZHER consult» (лицензия № 15002440 от 04 февраля 2015 года, с приложением к лицензии № 001 на одной странице,

выданная Комитетом по делам строительства, жилищно-коммунального хозяйства и управления земельными ресурсами Министерства национальной экономики Республики Казахстан), от 18 апреля 2023 года, зарегистрированная КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы» от 21 апреля 2023 года № 1212;

топографическая съемка участка (планшет С-20-7,8,11,12) Медеуский район, улица Бекхожина, дом 1, в масштабе 1:500, выполненная ТОО «ТопГиз» (лицензия № 13011259 от 05 июля 2013 года, с приложением к лицензии № 001 на одной странице, выданная Комитетом по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства. Министерство регионального развития Республики Казахстан), от 22 сентября 2023 года;

эскизный проект «Строительство многоквартирных жилых домов со встроенными магазинами, бизнес-центром и подземным паркингом», местонахождение участка: Медеуский район, улица Бекхожина, 1, разработанный ТОО «Basire Design Group», в 2023 году;

письмо ТОО «Exclusive Star» от 17 ноября 2022 года № 17 - касательно РП «Строительство многоквартирных жилых домов со встроенными магазинами, бизнес-центром и подземным паркингом, расположенных по адресу: г. Алматы, Медеуский район, улица Бекхожина, 1. Первая очередь строительства (без сметной документации)» – о начале строительства, которое запланировано на октябрь 2023 года;

письмо ТОО «Exclusive Star» от 10 июля 2023 года № 16 – о том, что РП «Строительство многоквартирных жилых домов со встроенными магазинами, бизнес-центром и подземным паркингом, расположенных по адресу: г. Алматы, Медеуский район, улица Бекхожина, 1. Первая очередь строительства (без сметной документации)» рассматривается без сметной документации;

письмо ТОО «Exclusive Star» от 10 июля 2023 года № 18 - о том, что по РП «Строительство многоквартирных жилых домов со встроенными магазинами, бизнес-центром и подземным паркингом, расположенных по адресу: г. Алматы, Медеуский район, улица Бекхожина, 1. Первая очередь строительства (без сметной документации)» источником финансирования являются собственные средства Заказчика;

письмо ТОО «Exclusive Star» от 17 июля 2023 года № 20 - касательно РП «Строительство многоквартирных жилых домов со встроенными магазинами, бизнес-центром и подземным паркингом, расположенных по адресу: г. Алматы, Медеуский район, улица Бекхожина, 1. Первая очередь строительства (без сметной документации)», о том, что реализация всего объекта запланирована в две очереди: Первая очередь строительства: блоки 1, 2, 4, 5, 6; Вторая очередь строительства: Блок 7 (паркинг), благоустройство, наружные инженерные сети, БЗ - исключен из 1 очереди по заключению гоэкспертизы № 02-0174/24 от 15.10.24г. ;

письмо ТОО «Exclusive Star» от 17 июля 2023 года № 21 - касательно РП «Строительство многоквартирных жилых домов со встроенными магазинами, бизнес-центром и подземным паркингом, расположенных по адресу: г. Алматы, Медеуский район, улица Бекхожина, 1. Первая очередь строительства (без сметной документации)», о том, что генеральный план представлен для ознакомления, и детальная разработка генерального плана и наружных инженерных сетей будут учтены во второй очереди строительства;

письмо ТОО «Exclusive Star» от 21 августа 2023 года № 24 - касательно РП «Строительство многоквартирных жилых домов со встроенными магазинами, бизнес-центром и подземным паркингом, расположенных по адресу: г. Алматы, Медеуский район, улица Бекхожина, 1. Первая очередь строительства (без наружных инженерных сетей, благоустройства и сметной документации)» - предусмотреть слив воды с поквартирной горизонтальной системы отопления в дренажный стояк с разрывом струи;

письмо ТОО «Exclusive Star» от 21 августа 2023 года № 25 - касательно РП «Строительство многоквартирных жилых домов со встроенными магазинами, бизнес-центром и подземным паркингом, расположенных по адресу: г. Алматы, Медеуский район, улица Бекхожина, 1. Первая очередь строительства (без наружных инженерных сетей, благоустройства и сметной документации)» - для внеквартирных кладовых, расположенных на -01 и -02 этажах, без постоянного пребывания людей, предусмотреть противопожарные мероприятия, систему принудительного дымоудаления разрабатывать не требуется;

письмо Государственного коммунального предприятия на праве хозяйственного ведения «Алматы Су» Управления энергетики и водоснабжения города Алматы, от 18 октября 2023 года № ЗТ-2023-02004461 – касательно земельного участка, расположенного по адресу: г. Алматы, Медеуский район, ул. Бекхожина 1 - по вышеуказанному адресу водохозяйственных сооружений, состоящих на балансе Предприятия, не имеется;

письмо ТОО «Exclusive Star» от 26 октября 2023 года № 28 - касательно РП «Строительство многоквартирных жилых домов со встроенными магазинами, бизнес-центром и подземным паркингом, расположенных по адресу: г. Алматы, Медеуский район, улица Бекхожина, 1. Первая очередь строительства (без наружных инженерных сетей, благоустройства и сметной документации)» - все инженерные сети, попавшие под территорию застройки объекта вынесены, либо демонтированы;

протокол дозиметрического контроля от 30 мая 2023 года № 167/1, выданный Испытательной лабораторией ТОО «ТумарМед» для объекта «Строительство многоквартирных жилых домов со встроенными магазинами, бизнес-центром и подземным паркингом», расположенного по адресу: г. Алматы, Медеуский район, ул. Бекхожина, 1;

протокол измерений содержания радона и продуктов его распада в воздухе от 30 мая 2023 № 167/2, выданный Испытательной лабораторией ТОО «ТумарМед» для объекта «Строительство многоквартирных жилых домов со встроенными магазинами, бизнес-центром и подземным паркингом», расположенного по адресу: г. Алматы, Медеуский район, ул. Бекхожина, 1;

письмо КГУ «Управление предпринимательства и инвестиций города Алматы» от 05 июля 2023 года № ЗТ-2023-01148715 – об отсутствии на земельном участке, расположенном по адресу: город Алматы, Медеуский район, ул. Бекхожина, 1 стационарно-неблагополучных очагов сибирской язвы и скотомогильников (биотермические ямы);

письмо комиссии по согласованию строительства и размещения зданий, сооружений и других объектов на при аэродромной территории аэродрома Алматы, исх. № 1060 от 11 сентября 2023 года, о том, что многоквартирные жилые дома со встроенными магазинами, бизнес центром и подземным паркингом высотой 33,35 метров расположенный по адресу: город Алматы, Медеуский район, улица Бекхожина, 1, не подлежит согласованию, так как не

попадает под требования пункта 7, п.п. 1, Постановления Правительства Республики Казахстан от 12 мая 2011 года 504 «Об утверждении Правил выдачи разрешений на осуществление деятельности, которая может представлять угрозу безопасности полетов воздушных судов», поэтому не требуется получение разрешения от уполномоченной организации в сфере гражданской авиации.

6. Анализ исполнительной и приемо-сдаточной документации

Государственное коммунальное предприятие на праве хозяйственного ведения «Алматы Су» Управления энергетики и водоснабжения города Алматы, от 13 апреля 2023 года № 05/3-978 – на подключение к сетям водоснабжения и водоотведения ТОО «Exclusive Star», по объекту «Многофункциональный жилой комплекс в Медеуском районе города Алматы, южнее ул. Бекхожина, 1 восточнее ул. Кармысова» (кадастровый номер 20-315-015-318); ТОО «Алматинские тепловые сети» от 11 апреля 2023 года № 15.3/4934/23-ТУ-В-61 – на подключение к тепловым сетям 9-12-14 этажных жилых домов со встроенными магазинами, бизнес-центром и подземным паркингом, расположенных по адресу: ул. Бекхожина, 1, (кадастровый номер земельного участка 20-315-015-318); АО «Алатау Жарық Компаниясы» от 04 апреля 2023 года № 32.2-1684 - на постоянное электроснабжение многоквартирных жилых домов со встроенными магазинами, бизнес центром и подземным автопаркингом, расположенных по адресу: г. Алматы, Медеуский район, ул. Бекхожина, дом 1 (кадастровый номер земельного участка: 20-315-015-318); ТОО «Signal Telecom» от 05 мая 2023 года № 06-0505-23 – на строительство сети широкополосного доступа по технологии GPON на объекте: «Строительство многоквартирных жилых домов со встроенными магазинами, бизнес центром и подземным автопаркингом, расположенном по адресу: г. Алматы, ул. Бекхожина 1»; специальные технические условия (СТУ), выполненные АО «КазНИИСА», от 28 июля 2023 года № 151, на проектирование объекта: «Строительство многоквартирных жилых домов со встроенными магазинами, бизнес-центрами и подземным автопаркингом, расположенных по адресу: г. Алматы, Медеуский район, ул. Бекхожина, 1 очередь (1. Квартал А (Блок1, Блок 2, Блок 3- исключен из 2-й ГЭ, Блок 4, Блок 5, Блок 6) и 2 очередь (Блок 7 – подземный автопаркинг, благоустройство, НИС)».

7. Анализ проектной документации

согласование эскизного проекта № KZ03VUA00902998 от 29 мая 2023 года (на заявление от 26 мая 2023 года № KZ33SEP00727674), выданное КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы»;

согласование рабочего проекта «Строительство многоквартирных жилых домов со встроенными магазинами, бизнес-центром и подземным паркингом, расположенных по адресу: г. Алматы, Медеуский район, улица Бекхожина, 1. Первая очередь строительства (без наружных инженерных сетей, благоустройства и сметной документации)», письмо № 22 от 18 августа 2023 года, выданное ТОО «Exclusive Star».

согласование на выполнение конструктивных решений (дополнение к архитектурно-планировочному заданию (АПЗ) от 11 мая 2023 года № KZ12VUA00892263) по объекту «Строительство многоквартирных жилых домов со встроенными магазинами, бизнес-центром и подземным паркингом, расположенного по адресу: ул. Бекхожина, 1 в Медеуском районе города Алматы», в соответствии с требованиями специальных технических условий от

28 июля 2023 года № 151, разработанных АО «КазНИИСА», письмо № 02.6-03-ЗТ-2023-01471907 от 25 августа 2023 года, выданное КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы»;

согласование схемы трассы: сети электроснабжения ТУ № 32.2-5944 от 28 августа 2023 года по объекту «Многоквартирные жилые дома по адресу: Медеуский район города Алматы, ул. Бекхожина, 1», выданное КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы» от 15 сентября 2023 года

8. О ходе выполнения строительно-монтажных работ

Завершаются работы по каменной кладке стен и перегородок, отделочные работы, электромонтажные, сантехнические, слоботочные работы, стяжка пола, установка оконных блоков, устройство кровли из металлических конструкций. Продолжаются работы по канализации, газоснабжению, пожарной сигнализации и вентиляционные работы.

На строительной площадке задействовано 160 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 –98,08%.

Фактическое выполнение СМР на конец отчётного периода составляет –89,76%.

**Плановое освоение по проекту СМР и прочее на конец отчетного периода –93,21%.

Фактическое освоение по проекту на конец отчетного периода –85,53%.

3) Соблюдение графика производства работ: по октябрь 2025г. отставание 48 дней.

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	46.69	46.67	-0.03
2	Архитектурно-строительные решения (АР)	3.15	0.00	-3.15	33.56	28.56	-5.00
3	Отопление вентиляция	0.60	0.00	-0.60	4.98	4.32	-0.65
4	Водопровод канализация	0.42	0.00	-0.42	3.53	1.85	-1.68
5	Электрооборудование, слабые токи	0.55	0.00	-0.55	4.99	3.81	-1.18
6	Лифты	0.36	0.00	-0.36	4.32	4.55	0.23
7	Паркинг	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	Благоустройство	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	Всего (только СМР)	5.08	0.00	-5.08	98.08	89.76	-8.32

10	Прочее	0.05	0.00	-0.05	1.44	1.35	-0.09
11	Всего (СМР + Прочее)	4.81	0.00	-4.81	93.40	85.51	-7.89

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)	-19	Отставание связано с не закрытием форм
Отопление вентиляция	-4	Отставание связано с не закрытием форм
Водопровод канализация	-3	Отставание связано с не закрытием форм
Электрооборудование, слабые токи	-3	Отставание связано с не закрытием форм
Лифты	-2	Ранее закрыты АБР
Паркинг	0	
Благоустройство	0	
Прочее	0	
Итого, за отчетный месяц	-31	
Итого, с нарастающим	-48	

9. Мероприятия по контролю качества

1) Указание оценки качества работ подрядчиков в отчетный период

Качество работ субподрядных организаций за отчетный период оценивается удовлетворительно. Наблюдается отставание от ГПР 48 дней с начала строительства.

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

	Всего	0	0	0	0	0
--	-------	---	---	---	---	---

3) Перечень предписаний, не устраненных на дату мониторингового отчета

За отчетный период не устраненные предписания отсутствуют.

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

Строительно-монтажные работы оцениваются удовлетворительно. Завершаются работы по каменной кладке стен и перегородок, отделочные работы, сантехнические, электромонтажные, слаботочные работы, устройство кровли из металлических конструкции, стяжка пола, установка оконных блоков. Продолжаются работы по газоснабжению, канализации, вентиляционные работы, а также по пожарной сигнализации. Предписаний на данный момент не выдано.

10. Основные проблемы, возникающие в ходе реализации проекта

Проблем по реализации проекта нет. Отставание от графика производства 48 дней. В т.7 есть средства застройщика от реализации ДКП на сумму 245 542 521,00 тг.

11. Сведения об изменениях на Объекте

Изменения в проекте откорректирован план проектных затрат, график производства работ согласно новому заключению госэкспертизе (исключен Блок 3) № 02-0174/24 от 15.10.24г. СМР ведется согласно рабочего проекта. Отставание по ГПР - 48 дней. В ноябре 25г. заключено доп. соглашение по корректировке сметной документации по 3 ГЭ.

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	206 376 548.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	Экспертиза	5 035 746.24			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	СМР и оборудование	5 551 997 438.78			0.00	5 024 207 486.30	0.00	4 983 450 886.55	5 024 207 486.30	4 983 450 886.55
3.1	в том числе аванс, предусмотренный статьей 36 Закона РК от 7 апреля 2016 года 'О долевом участии в жилищном строительстве'	555 199 743.88			0.00	555 199 743.88	0.00	498 345 088.66	555 199 743.88	498 345 088.66
4	Авторский надзор	18 876 790.24			0.00	16 654 560.00	0.00	16 654 559.50	16 654 560.00	16 654 559.50
5	Технический надзор	138 910 974.72			0.00	63 293 891.82	0.00	63 241 225.68	63 293 891.82	63 241 225.68
	Всего СМР	5 921 197 497.98	0.00	0.00	0.00	5 104 155 938.12	0.00	5 063 346 671.73	5 104 155 938.12	5 063 346 671.73
6	Иное	592 119 749.80			1 714 301.61	506 310 792.85	1 714 301.61	506 310 792.85	506 310 792.85	506 310 792.85
	Всего СМР и Иное	6 513 317 247.78	0.00	0.00	1 714 301.61	5 610 466 730.97	1 714 301.61	5 569 657 464.58	5 610 466 730.97	5 569 657 464.58

Таблица 7

№	Наименование источника финансирования	Поступления в отчетном периоде	Поступления с нарастающим итогом с момента получения гарантии
1	2	3	4
1	Заемные средства	-49 125 362.03	-284 807 418.66
1.1	Банк	0.00	0.00
1.2	Застройщик	-49 125 362.03	-284 807 418.66
1.3	Прочее 3% ИК	0.00	0.00
2.1	Бронь ДДУ	-501 500.00	23 423 500.00
2.2	Поступление по другой очереди ДДУ	8 000 000.00	245 542 521.00
2.2	ДДУ	260 084 594.76	5 971 884 879.22
	ВСЕГО	218 457 732.73	5 956 043 481.56

№	Данные по ДДУ	Количество	Площадь, м2	Стоимость ДДУ, тенге	Оплачено, тенге
1	2	3	4	5	6
1	Квартиры	109	7 894.02	9 967 754 132.00	5 971 884 879.22
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	109	7 894.02	9 967 754 132.00	5 971 884 879.22

Примечание

Всего заключен 109 ДДУ, в т.ч. распределение по способам продаж:

через АО "Банк Центр Кредит" всего 9 ДДУ - 9 квартир;

прямые продажи всего 30 ДДУ (в т.ч. 30 квартир);

рассрочка от застройщика всего 70 ДДУ (в т.ч. 70 квартир).

Вывод: 100,27% от общего поступления денежных средств, средства дольщиков.

В т.7 есть средства застройщика от реализации ДКП на сумму 245 542 521,0 тг. средства застройщика -284 807 418,66 тг. пополнить т.7 собственными средствами 39 264 897.66 тг (отрицательный баланс).

Таблица 8

№	Наименование договоров	Стоимость по договору	Стоимость по проектно-сметной документации	Разница
1	2	3	4	5
1	Договор генерального подряда	5 551 997 438.72	5 551 997 438.78	0.06
	Договора поставки материалов, договора аренды техники *			0.00
2	Договор оказание услуг авторского надзора	18 876 790.24	18 876 790.24	0.00
	в т.ч. ДАУ			0.00
	НОК			0.00
3	Договор оказание услуг технического надзора	83 772 363.36	138 910 974.72	55 138 611.36
	в т.ч. ДИУ			0.00
	НОК			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	5 921 197 497.98	256 402 570.55	0.00	-256 402 570.55	5 541 040 760.52	5 104 155 938.12	-436 884 822.40

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.

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. За отчетный период выявлено отставание от ГПР. Отставание - 48 дней.

Рекомендации от инжиниринговой компании: усилить контроль со стороны ИТР, увеличить количество квалифицированных работников, своевременно предоставлять акт выполненных работ по СМР, продолжить мероприятия по контролю качества выполняемых работ, производить строительно-монтажные работы строго по графику производства работ. Все работы ведутся по рабочему проекту.

Изменения в проекте. Откорректирован план проектных затрат, график производства работ согласно новому заключению госэкспертизе (исключен Блок 3) № 02-0174/24 от 15.10.24г. По т.7 100.27% от общего поступления денежных средств, средства дольщиков. В т.7 есть средства застройщика от реализации ДКП на сумму 245 542 521,0 тг. средства застройщика -284 807 418,66 тг. пополнить т.7 собственными средствами 39 264 897.66 тг (отрицательный баланс).

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

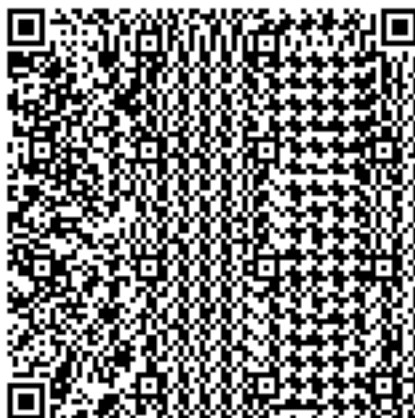
В отчетном периоде по т.6 и т.7 нецелевого использования денежных средств не зафиксировано

Подписанты

#	Участники процесса	ИИН - ФИО	Организация	Статус	Дата подписи
1	2	3	4	5	6
1	INITIATOR	950406450166 - АМАНЖОЛОВА АЛИЯ АРМАНОВНА		NEW	
2	TECHNICAL_SUPERVISION	570404300995 - КАЛТАЙ БУЛАТ ЖУСУПБЕКУЛЫ		NEW	
3	HEAD	790417301107 - ДЮСЕНОВ ДАНИЯР АЛШЫНОВИЧ		NEW	



























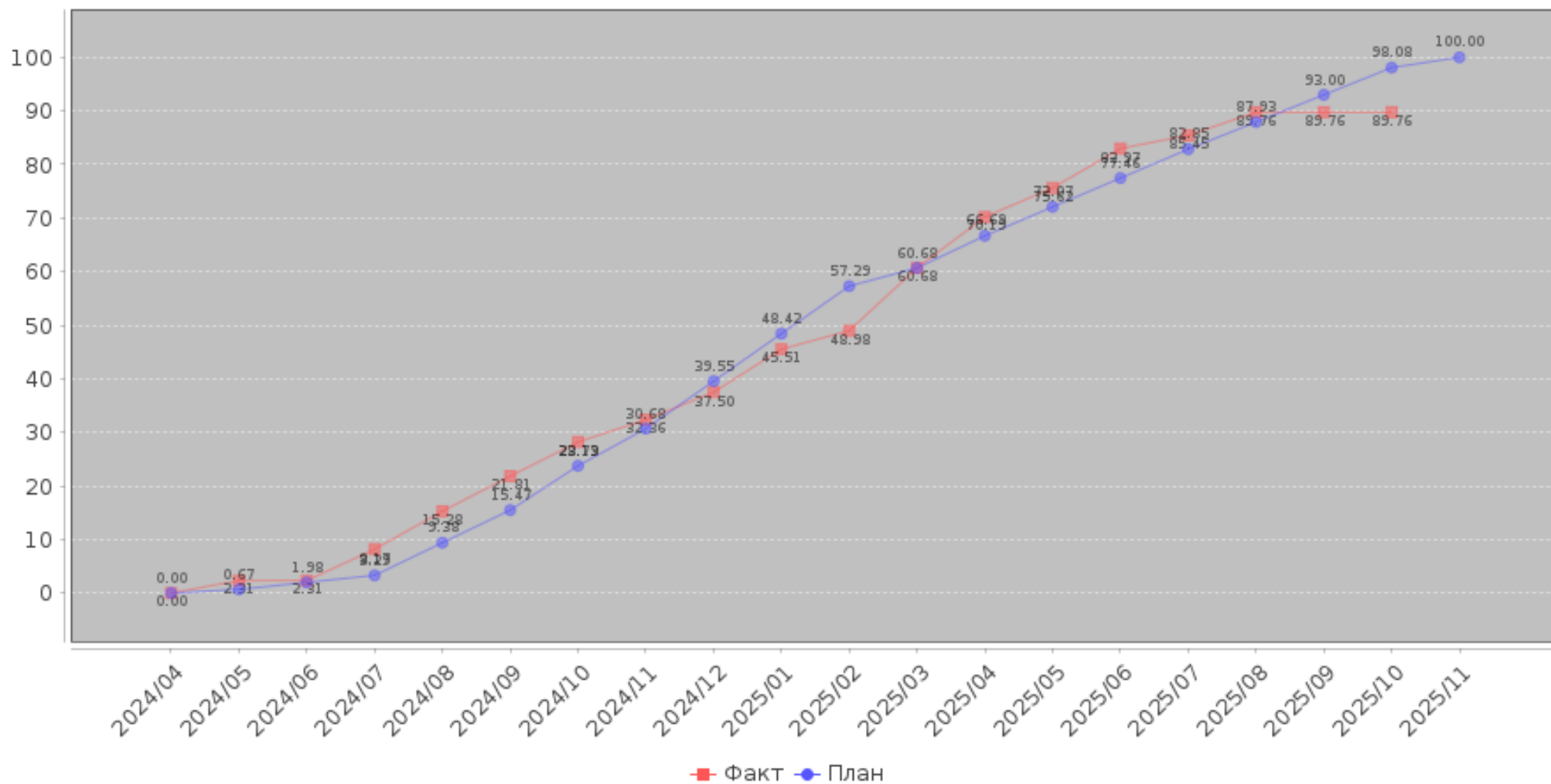


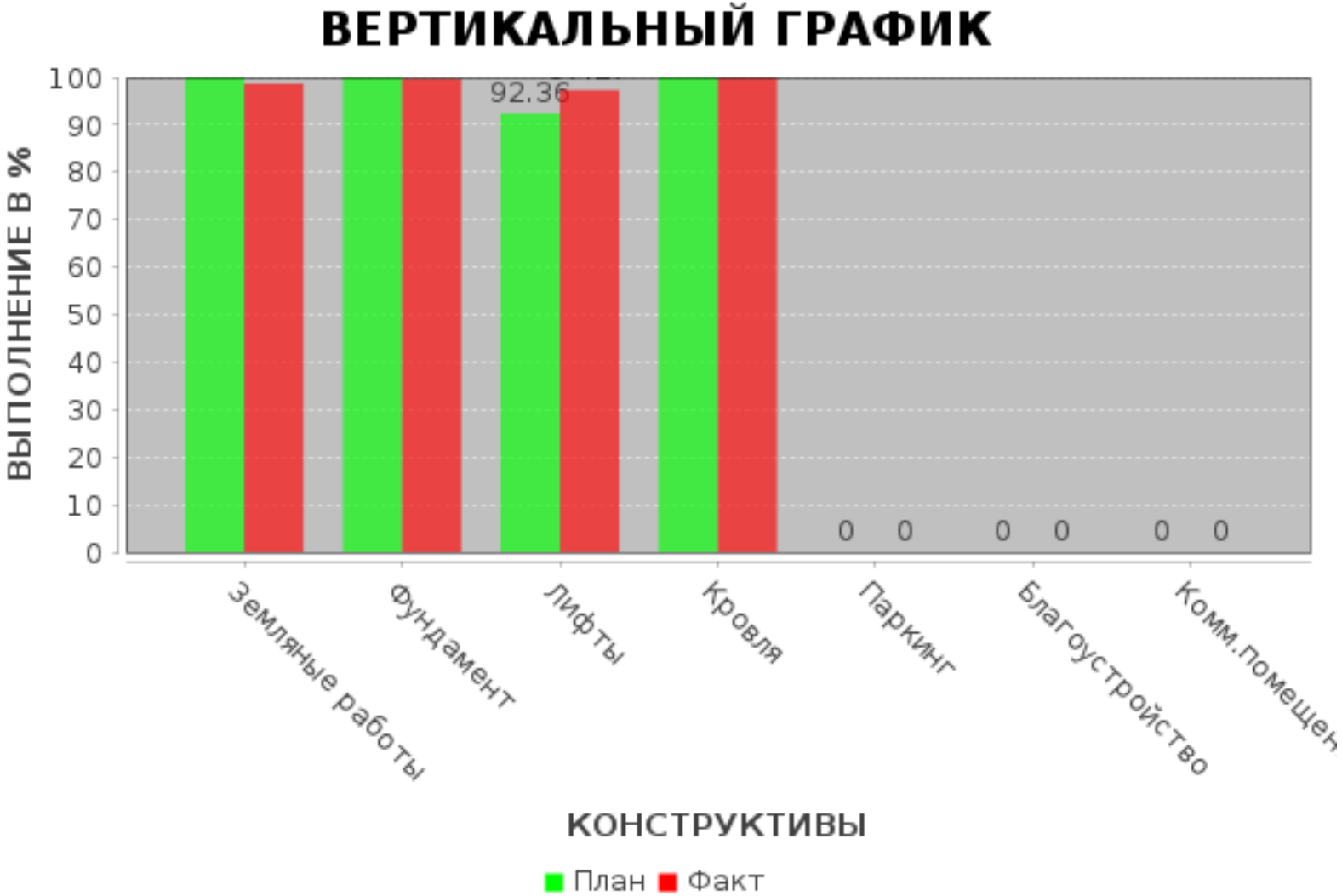




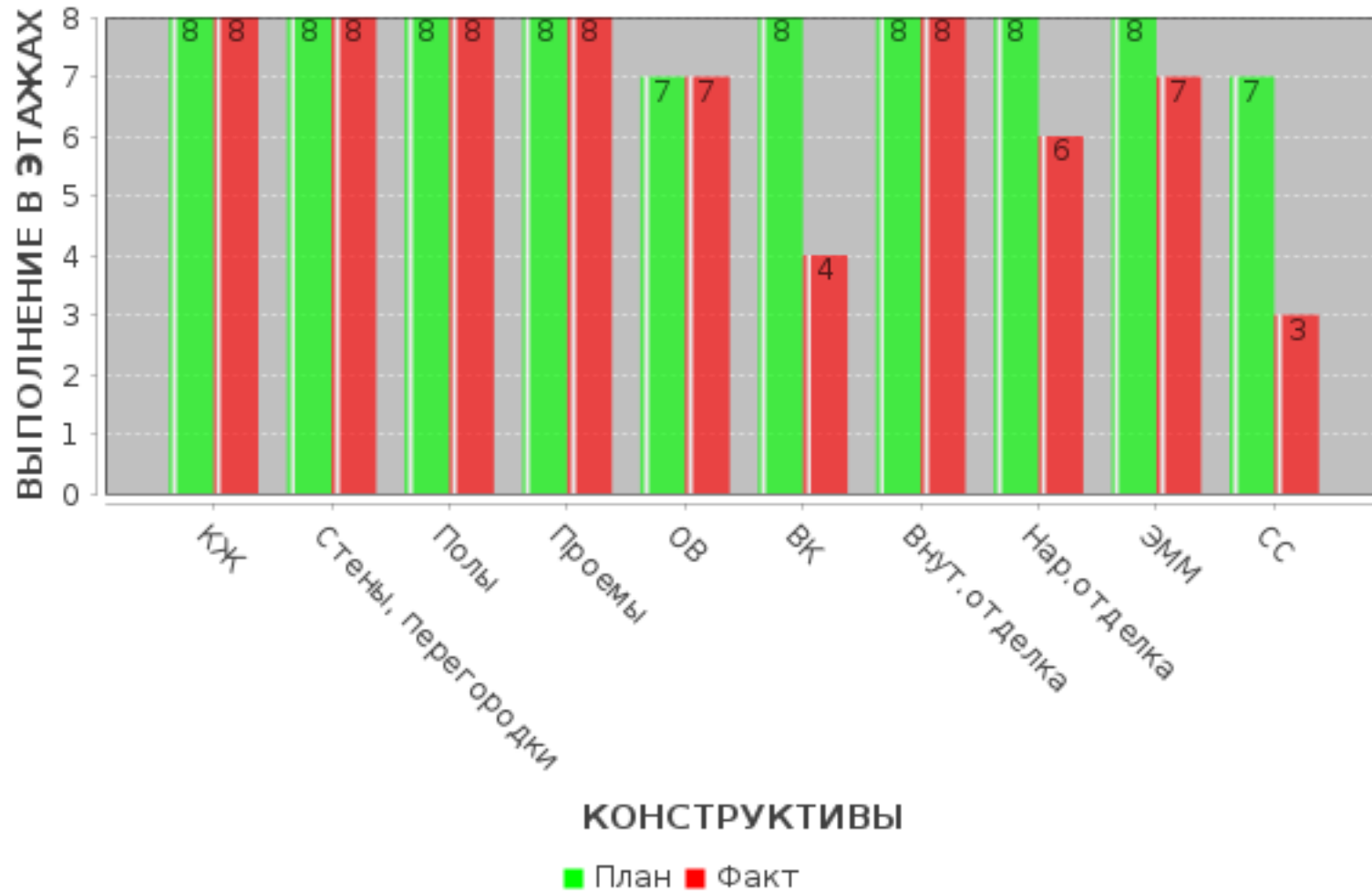
Приложение к отчету инжиниринговой компании в сфере долевого участия в жилищном строительстве о результатах мониторинга за ходом строительства объекта

ГРАФИЧЕСКОЕ И ПРОЦЕНТНОЕ ИЗОБРАЖЕНИЯ ГРАФИКА ПРОИЗВОДСТВА РАБОТ





ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



Фотофиксация за отчетный период



29 окт. 2025 г. 08:42:24

Страница 48 из 59

Алматы

ул. Лазо





















Лист согласования

#	Дата	ФИО	Комментарий
1	14.11.2025 13:22	АМАНЖОЛОВА АЛИЯ null	Отправка отчета
2	14.11.2025 13:23	АМАНЖОЛОВА АЛИЯ null	Отчет подписан
3	14.11.2025 13:27	КАЛТАЙ БУЛАТ null	Отчет подписан
4	14.11.2025 13:28	ДЮСЕНОВ ДАНИЯР null	Отчет подписан
5	17.11.2025 04:41	АМАНБАЙ КАЗБЕК null	Отчет согласован
6	24.11.2025 03:01	ЯРКОВА ВАЛЕНТИНА null	Отчет согласован
7	24.11.2025 09:52	ЯРКОВА ВАЛЕНТИНА null	Отчет согласован
8	24.11.2025 10:04	ИБРАИМОВ ЖАНДОС null	Отчет согласован