



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

«Многоквартирные жилые комплексы со встроенными помещениями и паркингами, расположенные по адресу город Астана, район Алматы, район пересечения улиц А. Байтурсынова, А426 и А427 (проектные наименования). 3.2 очередь строительства. (Без наружных инженерных сетей)»

Код: (номер сертификата 256) ДС №3 к ДПГ 24-01-044/166

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 "АСТАНАТЕХСТРОЙЭКСПЕРТ", БИН 020540000695

Куда предоставляется: АО «Казахстанская Жилищная Компания», "DAULETTI QALASHYQ"

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

Порядковый номер отчета: (номер сертификата 256) ДС №3 к ДПГ 24-01-044/166/202510

Информация по проекту: «Многоквартирные жилые комплексы со встроенными помещениями и паркингами, расположенные по адресу город Астана, район Алматы, район пересечения улиц А. Байтурсынова, А426 и А427 (проектные наименования). 3.2 очередь строительства. (Без наружных инженерных сетей)»

Общие сроки реализации проекта:

Начало строительно-монтажных работ: 2025-03-17 года

Ввод объекта в эксплуатацию: 2026-08-20 года

Нормативный срок строительства: 18 месяцев

Заключение экспертизы рабочего проекта: №01-0077/25 от 2025-02-16 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	170940003812 - "DAULETTI QALASHYQ"	Уполномоченная компания	ДС №3 от 17.04.2025 г. к ДПГ 24-01-044/166 от 28.03.2024 г., от 16.04.2025 года	УТЕШОВ МАТУЛЛА КУЛМАХАМБЕТОВИЧ	Директор	null, null
2	Генеральный подрядчик	131240018048 - ТОО "Stroy Opt"	Подрядчик	№DG3.2/Генп/133А, от 03.11.2024 года	Майлик С.К.	Директор	null, null
3	Авторский надзор	170440036256 - ТОО "Астана Эксперт Групп"	Авторский надзор	№DQ3.2/усл/04, от 19.01.2025 года	Буркуталин Тимур Саматович	Директор	null, null
4	Инжениринговая компания	020540000695 - ТОО "АСТАНАТЕХСТРОЙЭКСПЕРТ"	Технический надзор	ДИУ-25-01-017/04, от 15.04.2025 года	Балгаева Гульнур	Директор	null, null
5	Генеральный проектировщик	070640001478 - ТОО "IBO PROJECT"	Проектировщик	№DQ/УСЛ/06 от 21.07.2023 г. ДС №1 от 07.03.2025, от 20.07.2023 года	Сатыбалдин А.К.	Директор	null, null

2. Месторасположение объекта (ситуационная схема)



расположенные по адресу город Астана, район Алматы, район пересечения улиц
А.Байтұрсынұлы, А426 и А427

3. Краткое описание проекта (состав проекта)

Жилой комплекс состоит из 8 блоков разной этажности (9, 12, 14 и 17 этажей), с внутридворовым пространством и паркингом.

Между блоками 1 и 2 расположен 2 этажное встроенное помещение для размещения офиса КСК.

Между блоками 4 и 5 расположен

3 этажное встроенное помещение для размещения офиса КСК.

Блок 1 с размерами в осях 28,9 x 15,6 м.

На первом этаже расположены встроенные помещения на отм. +0,000 для нужд КСК и жильцов.

Высота первого этажа в чистоте 4,6 м.

Во внутреннем дворовом пространстве расположены спортивные площадки, детские площадки,

площадки для отдыха, элементы озеленения и ландшафта.

Для обеспечения въезда пожарной техники в дворовом пространстве предусмотрены наклонные рампы

уклоном 10%.

Входы в подъезды жилого дома расположены: на первом этаже - со стороны улицы и со стороны двора с

эксплуатируемой кровли паркинга. Выход из коридоров жилых блоков помещений в паркинг осуществляется через тамбур-шлюз с подпором воздуха. Связь с покрытием паркинга обеспечивается за

счет наклонной рампы.

Входы в здание запроектированы с учётом требований для маломобильных групп граждан.

Вертикальная связь в здании осуществляется посредством лестницы типа Н1 и лифтом марки "Metron

Elevator" грузоподъёмностью 630кг и 1000кг. (габариты кабины 630кг - 1250(Ш) x 1300(Г) x 2500(В),

1000кг - 2100(Ш) x 1200(Г) x 2500(В) предусматривающий транспортировку маломобильных групп

населения, а также транспортирование противопожарных подразделений.

Со 2-го по 17-ый этажи расположены квартиры. Высота жилого этажа 3,3 м. (в чистоте 3,0 м.)

Высота здания 63,450 м.

Наружная отделка фасадов- фиброцементные фасадные системы с креплением на каркас.

Наружной стены 1-го этажа из газоблока D600(600*100*300). Толщина δ=250 мм.

Наружной стены 2-го и типового этажа из газоблока D600(600*100*300). Толщина δ=200 мм.

Перегородки межквартирный жилой части - из керамический полнотелый марки М150/250x120x88 на

растворе М25 толщиной 250мм.

Перегородки межкомнатные жилой части - из газоблока D600(600*100*300). Толщина δ=100 мм.

В санузлах и ванных комнатах перегородки - из керамический полнотелый марки М150/250x120x88 на растворе М25 толщиной 120мм.

В квартирах предусмотрены воздуховоды и венткороба обшитые ГКЛ. Металлический каркас 75мм,

Однослойная обшивка 12.5мм,
звукозоляция 50мм.

Оконные блоки и балконные двери приняты из трехкамерных ПВХ профилей с двойным

остеклением по

ГОСТу 30674-99. По конструктивной схеме оконные блоки приняты с поворотными
створками и
откидными фрамугами в комплекте с москитными сетками. Приведенное сопротивление
теплопередаче
(R0)=0,8 м²х0С/Вт.

Витражи 1-го этажа алюминиевые, двухкамерный стеклопакет, энергосберегающее стекло
по ГОСТу

25116-82

Двери наружные на 1-ом и 2-ом этажах - алюминиевые с двойным стеклопакетом, входные
двери из

паркинга - металлические с доводчиком. Входные двери в квартиры - металлические, с
замками по

ГОСТу 31173-2016

Кровля- плоская из рулонных наплавляемых материалов, с аэраторами и внутренним
организованным

водостоком с обогревом воронок. Пароизоляция кровли принята из слоя рубероида по
ГОСТ 10923-93 на

битумной мастике.

Блок 2,3,4 с размерами в осях 28,9 x 15,6 м.

На первом этаже расположены встроенные помещения на отм. +0,000 для нужд КСК и
жильцов.

Высота первого этажа в чистоте 4,6 м.

Во внутреннем дворовом пространстве расположены спортивные площадки, детские
площадки,

площадки для отдыха, элементы озеленения и ландшафта.

Для обеспечения въезда пожарной техники в дворовом пространстве предусмотрены
наклонные рампы

уклоном 10%.

Входы в подъезды жилого дома расположены: на первом этаже - со стороны улицы и со
стороны двора с

эксплуатируемой кровли паркинга. Выход из коридоров жилых блоков помещений в паркинг осуществляется через тамбур-шлюз с подпором воздуха. Связь с покрытием паркинга обеспечивается за счет наклонной рампы.

Входы в здание запроектированы с учётом требований для маломобильных групп граждан. Вертикальная связь в здании осуществляется посредством лестницы типа Н1 и лифтом марки "Metron

Elevator" грузоподъёмностью 630кг и 1000кг. (габариты кабины 630кг - 1250(Ш) x 1300(Г) x 2500(В),

1000кг - 2100(Ш) x 1200(Г) x 2500(В) предусматривающий транспортировку маломобильных групп

населения, а также транспортирование противопожарных подразделений.

Со 2-го по 14-ый этажи расположены квартиры. Высота жилого этажа 3,3 м. (в чистоте 3,0 м.)

Высота здания 53,550 м.

Наружная отделка фасадов- фиброцементные фасадные системы с креплением на каркас.

Наружной стены 1-го этажа из газоблока D600(600*100*300). Толщина δ=250 мм.

Наружной стены 2-го и типового этажа из газоблока D600(600*100*300). Толщина δ=200 мм.

Перегородки межквартирный жилой части - из керамический полнотелый марки M150/250x120x88 на растворе М25 толщиной 250мм.

Перегородки межкомнатные жилой части - из газоблока D600(600*100*300). Толщина δ=100 мм.

В санузлах и ванных комнатах перегородки - из керамический полнотелый марки M150/250x120x88 на растворе М25 толщиной 120мм.

В квартирах предусмотрены воздуховоды и венткороба обшитые ГКЛ. Металлический каркас 75мм,

Однослойная обшивка 12.5мм, звукоизоляция 50мм.

Оконные блоки и балконные двери приняты из трехкамерных ПВХ профилей с двойным остеклением по

ГОСТу 30674-99. По конструктивной схеме оконные блоки приняты с поворотными створками и

откидными фрамугами в комплекте с москитными сетками. Приведенное сопротивление теплопередаче

(R0)=0,8 м²х0С/Вт.

Витражи 1-го этажа алюминиевые, двухкамерный стеклопакет, энергосберегающее стекло по ГОСТу

25116-82

Двери наружные на 1-ом и 2-ом этажах - алюминиевые с двойным стеклопакетом, входные двери из

паркинга - металлические с

доводчиком. Входные двери в квартиры - металлические, с замками по ГОСТу 31173-2016
Кровля- плоская из рулонных наплавляемых материалов, с аэраторами и внутренним
организованным
водостоком с обогревом воронок. Пароизоляция кровли принята из слоя рубероида по
ГОСТ 10923-93 на
битумной мастике.

Блок 7,8 с размерами в осях 28,5 x 15,6 м.

На первом этаже расположены встроенные помещения на отм. +0,000 для нужд КСК и
жильцов.

Высота первого этажа в чистоте 4,6 м.

Во внутреннем дворовом пространстве расположены спортивные площадки, детские
площадки, площадки
для отдыха, элементы зеленения и ландшафта.

Для обеспечения въезда пожарной техники в дворовом пространстве предусмотрены
наклонные рампы
уклоном 10%.

Входы в подъезды жилого дома расположены: на первом этаже - со стороны улицы и со
стороны двора с

эксплуатируемой кровли паркинга. Выход из коридоров жилых блоков помещений в паркинг
осуществляется через тамбур-шлюз с подпором воздуха. Связь с покрытием паркинга
обеспечивается за
счет наклонной рампы.

Входы в здание запроектированы с учётом требований для маломобильных групп граждан.
Вертикальная связь в здании осуществляется посредством лестницы типа Н1 и лифтом
марки "Metron

elevator" грузоподъёмностью 1000кг. (габариты кабины - 2100(Ш) x 1200(Г) x 2500(В)
предусматривающий транспортировку маломобильных групп населения, а также
транспортирование противопожарных подразделений.

Со 2-го по 9-ый этажи расположены квартиры. Высота жилого этажа 3,3 м. (в чистоте 3,0 м.)
Высота здания 37,050 м.

Наружная отделка фасадов- фиброцементные фасадные системы с креплением на каркас.
Наружной стены 1-го этажа из газоблока D600(600*100*300). Толщина δ=250 мм.

Наружной стены 2-го и типового этажа из газоблока D600(600*100*300). Толщина δ=200 мм.
Перегородки межквартирный жилой части - из керамический полнотелый марки
M150/250x120x88 на

растворе М25 толщиной 250мм.

Перегородки межкомнатные жилой части - из газоблока D600(600*100*300). Толщина δ=100
мм.

В санузлах и ванных комнатах перегородки - из керамический полнотелый марки
M150/250x120x88 на
растворе М25 толщиной 120мм.

В квартирах предусмотрены воздуховоды и венткороба обшитые ГКЛ. Металлический

каркас 75мм,

Однослойная обшивка 12.5мм, звукоизоляция 50мм.

Оконные блоки и балконные двери приняты из трехкамерных ПВХ профилей с двойным остеклением по

ГОСТу 30674-99. По конструктивной схеме оконные блоки приняты с поворотными створками и

откидными фрамугами в комплекте с москитными сетками. Приведенное сопротивление теплопередаче

(R0)=0,8 м²х0С/Вт.

Витражи 1-го этажа алюминиевые, двухкамерный стеклопакет, энергосберегающее стекло по ГОСТу

25116-82

Двери наружные на 1-ом и 2-ом этажах - алюминиевые с двойным стеклопакетом, входные двери из

паркинга - металлические с

доводчиком. Входные двери в квартиры - металлические, с замками по ГОСТу 31173-2016

Кровля- плоская из рулонных наплавляемых материалов, с аэраторами и внутренним организованным

водостоком с обогревом воронок. Пароизоляция кровли принята из слоя рубероида по ГОСТ 10923-93 на

битумной мастике.

КОНСТРУКТИВНЫЕ РЕШЕНИЯ

1. Проект «Многоквартирные жилые комплексы со встроенными помещениями и паркингами, расположенные по адресу город Астана, район Алматы, район пересечения улиц А. Байтұрсынұлы, А426 и А427. Без наружных инженерных сетей. 3.2 очередь строительства» разработан на основании следующих исходных данных:

- техническое задание заказчика;
- отчета об инженерно-геологических условиях выполненного ТОО «Береке строй сервис», согласно договору №64/22 от 24.11.2022 г.

2. При разработке индивидуального проекта основного здания принято:

- СП РК EN 1990 и национальное приложение;
- класс ответственности (надежности) здания - RC2;
- класс по условиям эксплуатации - XC1;
- степень огнестойкости здания - I;
- класс функциональной пожарной опасности здания - Ф1.3;
- класс конструктивной пожарной опасности здания - С0;

Проект разработан для строительства в IB климатическом подрайоне г. Астана, РК, в следующих условиях:

- температура наружного воздуха наиболее холодной пятидневки (0,92) -31,2°C;
- базовый скоростной напор ветра для IV ветрового района 0,77кПа;
- нормативное значение веса снегового покрова на грунт 1,5кПа.

3. За условную отметку 0,000 принят уровень чистого пола первого этажа, что

соответствует
абсолютной отметке 353,70 на генплане.

4. Конструктивная схема здания - рамно-связевая система каркаса основана на сочетании рамных конструкций: несущие функции выполняет система стен и перекрытий, работающие совместно с диафрагмами жесткости.

5. Рабочие чертежи разработаны в соответствии с действующими нормами, правилами и стандартами.

Проект выполнен в соответствии с требованиями:

СН РК EN 1993 "Проектирование железобетонных конструкций", СН РК EN 1991 "Основы строительного проектирования", СН РК EN 1991 "Воздействия на несущие конструкции", СН РК 2.02-01-2019 "Пожарная безопасность зданий и сооружений", СН РК 2.01-01-2013 "Защита строительных конструкций от коррозии", СП РК 2.01-102-2014 "Проектирование гидроизоляции подземных частей зданий и сооружений" и других действующих нормативных и инструктивных документов.

Все работы по возведению монолитных бетонных и железобетонных конструкций, соединений арматуры и закладных деталей выполнять в соответствии со СН РК 5.03-07-2013 "Несущие и ограждающие конструкции".

6. Расчеты выполнены в программе SCAD Office 21.1.9.9.

Объемно-планировочные решения Жилая часть

Блок 1 рядовая секция прямоугольной формы с эркерами, размеры в осях 28,9x15,6 м.

Здание без подвала, 17-этажный, с чердачным помещением, с неэксплуатируемой кровлей. Отметка обреза фундамента составляет -0,500 м, что соответствует абсолютной отметке 353,2 м. Отметка перекрытия 2-го этажа +4,700 м, высота типовых этажей 3,3 м, отметка плиты чердачного этажа +57,500, отметка плиты покрытия +59,750 м и +62,450 м.

Блок 2 рядовая секция прямоугольной формы с эркерами, размеры в осях 28,9x15,6 м.

Здание без подвала, 14-этажный, с чердачным помещением, с неэксплуатируемой кровлей. Отметка обреза фундамента составляет -0,500 м, что соответствует абсолютной отметке 353,2 м. Отметка перекрытия 2-го этажа +4,700 м, высота типовых этажей 3,3 м, отметка плиты чердачного этажа +47,600, отметка плиты покрытия +49,850 м и +52,550 м.

в.№подл. пись и дата ам.инв.№

08-РП-2023-ОПЗ

Лист

Изм. Кол.уч ист №док. одпись Дата

Блок 3 рядовая секция прямоугольной формы с эркерами, размеры в осях 28,9x15,6 м.

Здание без подвала, 14-этажный, с чердачным помещением, с неэксплуатируемой кровлей. Отметка обреза фундамента составляет -0,500 м, что соответствует абсолютной отметке 353,2 м.

Отметка перекрытия 2-го этажа +4,700 м, высота типовых этажей 3,3 м, отметка плиты чердачного этажа +47,600, отметка плиты покрытия +49,850 м и +52,550 м.

Блок 4 рядовая секция прямоугольной формы с эркерами, размеры в осях 28,5x15,6 м.

Здание без подвала, 14-этажный, с чердачным помещением, с неэксплуатируемой кровлей. Отметка обреза фундамента составляет -0,500 м, что соответствует абсолютной отметке

353,2 м.

Отметка перекрытия 2-го этажа +4,700 м, высота типовых этажей 3,3 м, отметка плиты чердачного этажа +47,600, отметка плиты покрытия +49,850 м и +52,550 м.

Блок 5 рядовая секция прямоугольной формы с эркерами, размеры в осях 28,9x15,6 м.

Здание без подвала, 12-этажный, с чердачным помещением, с неэксплуатируемой кровлей.

Отметка обреза фундамента составляет -0,500 м, что соответствует абсолютной отметке 353,2 м.

Отметка перекрытия 2-го этажа +4,700 м, высота типовых этажей 3,3 м, отметка плиты чердачного этажа +41,000, отметка плиты покрытия +43,250 м и +45,950 м.

Блок 6 рядовая секция прямоугольной формы с эркерами, размеры в осях 27,7x15,6 м.

Здание без подвала, 12-этажный, с чердачным помещением, с неэксплуатируемой кровлей.

Отметка обреза фундамента составляет -0,500 м, что соответствует абсолютной отметке 353,2 м.

Отметка перекрытия 2-го этажа +4,700 м, высота типовых этажей 3,3 м, отметка плиты чердачного этажа +41,000, отметка плиты покрытия +43,250 м и +45,950 м.

Блок 7,8 рядовая секция прямоугольной формы с эркерами, размеры в осях 27,7x15,6 м.

Здание без подвала, 9-этажный, с чердачным помещением, с неэксплуатируемой кровлей.

Отметка обреза фундамента составляет -0,500 м, что соответствует абсолютной отметке 353,2 м.

Отметка перекрытия 2-го этажа +4,700 м, высота типовых этажей 3,3 м, отметка плиты чердачного этажа +31,100, отметка плиты покрытия +33,350 м и +36,050 м.

Конструктивные решения

Конструктивные решения в проекте приняты в соответствии с требованиями норм и на основе

архитектурных решений, и технического задания на проектирование.

Свайно-плитный ростверк:

Сваи забивные С120.30-8 из тяжелого бетона С16/20, F150, W6 на сульфатостойком цементе;

Плитный ростверк высотой 800 мм, монолитные железобетонные из тяжелого бетона С20/25,

F150, W6 на сульфатостойком цементе.

Стены монолитные - сечения 200x800 мм, 250x1000 мм, 250x1700 мм. Бетон С20/25;

Стены жесткости - монолитные железобетонные, толщиной 200, 250 мм. Бетон С20/25;

Плиты - монолитные железобетонные, толщиной 200 мм. Бетон С20/25;

Лестницы - монолитные железобетонные, толщиной 200 мм. Бетон С20/25;

Ненапрягаемая арматура классов А240, А500С по ГОСТ 34028-2016.

Конструктивные решения

Конструктивные решения в проекте приняты в соответствии с требованиями норм и на основе

архитектурных решений, и технического задания на проектирование.

Ростверк - отдельно стоящие ростверки стаканного типа из свайных кустов - под колонны, а также

ленточные ростверки из свайных лент - под монолитные стены и колонны:

Сваи забивные С120.30-8 из тяжелого бетона С16/20, F150, W6 на сульфатостойком цементе;

Ростверки стаканного типа высотой 600 мм, монолитные железобетонные из тяжелого бетона С20/25, F150,

W6 на сульфатостойком цементе;

Ленточные ростверки - в сечении 600x600(Н) мм под стены, 700x600(Н) под колонны, монолитные

железобетонные из тяжелого бетона С20/25, F150, W6 на сульфатостойком цементе;

Колонны - монолитные железобетонные сечением 500x500 мм, 500x300 мм монолитные железобетонные из

тяжелого бетона С20/25;

Стены - монолитные железобетонные толщиной 250 мм. Бетон стен С20/25;

Перекрытие - плита монолитная железобетонная толщиной 300 мм. Бетон плиты С20/25;

Капитель - плита монолитная железобетонная толщиной 600 мм. Бетон плиты С20/25;

Ненапрягаемая арматура классов А240, А500С по ГОСТ 34028-2016.

Благоустройство и озеленение территории

К жилому комплексу по всему периметру запроектированы автомобильные въезд/выезд, обеспечивающий беспрепятственный доступ во все функциональные зоны людских и автотранспортных потоков, с возможностью доступа к ее основным и вспомогательным входам, в том числе для пожарной техники.

Проезды запроектированы асфальтобетонные, площадки и пешеходные дорожки из тротуарной цементно-песчаной плиткой.

Радиусы закругления проездов отвечают требованиям безопасной организации движения.

4. Основные технико-экономические показатели проекта по рабочему проекту

Наименование показателя	Единица измерения	Показатель
1	2	3
Количество жилых домов	шт.	8
Этажность зданий	этаж	9,9,12,12,14,14,14,17
Класс комфортности жилого здания	-	IV
Уровень ответственности здания	-	II
Степень огнестойкости здания	-	I
Высота жилых этажей	метр	3,0
Площадь застройки здания	квадратный метр	1,78
Общая площадь здания	квадратный метр	40 322,79
Общая площадь квартир	квадратный метр	29 179,16
Площадь встроенно-пристроенных помещений	квадратный метр	2885,6
Строительный объем здания	кубический метр	169269,42
Количество квартир	шт.	395
в том числе: однокомнатные	шт.	108
в том числе: двухкомнатные	шт.	144
в том числе: трехкомнатные	шт.	130
в том числе: четырехкомнатные	шт.	13
в том числе: пятикомнатные	шт.	
Количество машино-мест	шт.	252
Общая сметная стоимость строительства	миллион тенге	7186,630
в том числе: СМР	миллион тенге	6000,407
в том числе: оборудование	миллион тенге	241,133
в том числе: прочие	миллион тенге	945,090

5. Анализ исходно–разрешительной документации

- Задание на проектирование, утвержденное заказчиком от 21 января 2023 года;
- Уведомление о начале производства строительно-монтажных работ утвержденное №KZ22REA00464618 от 22.04.2025г. от ГУ «Управление контроля и качества городской среды города Астана»;
- Архитектурно-планировочного задания (АПЗ) на проектирование № KZ64VUA00817413 от 09.01.2023 г., выданного ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Нур-Султан»;
- Постановление акимата г. Астаны «О разрешении на проведение изыскательских и проектных работ объекта промышленно-гражданского назначения на земельном участке» от 07 сентября 2023 года № 510-1869;
- земельно-кадастровый план земельного участка с кадастровым номером 21-318-067-2198, изготовленный филиалом некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Астана в марте 2023 года;
- земельно-кадастровый план земельного участка с кадастровым номером 21-318-067-2197, изготовленный филиалом некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Астана в марте 2023 года;
- архитектурно-планировочное задание на проектирование, выданное ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Астаны» от 09 января 2023 года № KZ64VUA00817413;
- схема размещения земельного участка в городе Астана для проведения обследования, изыскательских работ и проектирования, выданная ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Астаны»;
- эскизный проект, согласованный ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Астаны» от 09 января 2023 года № KZ 90VUA00817624;

1.7 Технические условия:

- АО «Астана-Теплотранзит» от 02 июня 2023 года № 2777-11 с изменением и продлением от 05 августа 2024 года № 6795-11, от 26 августа 2024 года № 7546-11 об изменении технических условий на теплоснабжение;
- ГКП «Астана Су Арнасы» от 10 июля 2024 года № 3-6/1200 на забор воды из городского водопровода и сброс стоков в городскую канализацию;
- ГКП на ПХВ «Elorda Eco System» акимата города Астана от 15 июня 2023 года № ПО.2023.0450405 для целей проектирования и строительства сетей ливневой канализации;
- АО «Астана - Региональная Электросетевая Компания» от 07 декабря 2022 года № 5-А-48/15-2805 на проектирование и присоединение к электрическим сетям;
- ТОО «Элитком» от 23 июля 2024 года № 43124 на телефонизацию, организацию доступа в интернет, предоставление услуги кабельного телевидения;

Перечень отсутствующей документации: замечаний нет.

3) Выводы Исполнителя с указанием рисков и рекомендаций относительно приведения исходно-разрешительной документации в соответствии с требованиями Закона Республики Казахстан от 16 июля 2001 года «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан»: Рассмотрев исходно-разрешительную документацию предоставленную для анализа инжиниринговой компанией ТОО «АСТАНАТЕХСТРОЙЭКСПЕРТ», сообщаем о соответствии законодательству в сфере строительства. Риски и рекомендации отсутствуют.

6. Анализ исполнительной и приемо-сдаточной документации

Перечень имеющейся документации и согласований:

- 1.1 Журнал производства работ;
- 1.2 Журнал бетонных работ;
- 1.3 Журнал по уходу за бетоном;
- 1.4 Акт освидетельствования и приемки котлована;
- 1.5 Журнал технического надзора.
- 1.1 Акт скрытых работ на разработку грунта;
- 1.2 Акт скрытых работ на устройство фундаментов и прочие.
- 1.3 Уведомление о начале производства строительно-монтажных работ №KZ22REA004646188 от 22.04.2025г.
- 1.4 Талоны о приеме уведомления о начале СМР вх. Рег №KZ22REA004646188 от 22.04.2025г.

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.

7. Анализ проектной документации

- 1.1 Договор на разработку проектно-сметной документации №DQ/УСЛ/06 от 21.07.2023г. ДС №1 . от 07.03.2025г. от без наружных инженерных сетей (Генеральный проектировщик: ТОО «IBO PROJECT», лицензия №001634 от 21.04.2023 г. на осуществление проектной деятельности. Договор исполнен).
- 1.2 На дату составления первого отчета Заказчиком на электронном носителе предоставлено положительное заключение филиала РГП «Госэкспертиза» г.Астана) №01-0077/25 от 19.02.2025г.

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

8. О ходе выполнения строительно-монтажных работ

- Каркас (колонны, стены, плиты, лестницы)
- Стены и перегородки
- Окна, двери балконные, витражи
- Полы
- Водопровод канализация
- Отопление вентиляция
- Паркинг

Численность рабочих на стройплощадке 50 чел.

*С нарастающим итогом план по СМР на конец отчётного периода составляет – 29,13%

Фактическое выполнение СМР на конец отчётного периода составляет –48,08%

**Плановое освоение по проекту СМР и прочее на конец отчетного периода – 29,57%

Фактическое освоение по проекту на конец отчетного периода – 48,25%

3) Соблюдение графика производства работ: по Октябрь 2025г. опережение 129 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	4.30	5.13	0.83	20.84	30.72	9.88
2	Архитектурно-строительные решения (AP)	3.45	6.10	2.66	4.61	11.85	7.24
3	Отопление вентиляция	0.69	1.10	0.41	1.38	1.10	-0.28
4	Водопровод канализация	0.55	1.23	0.68	1.10	1.23	0.13

5	Электрооборудование, слабые токи	0.29	0.00	-0.29	0.57	0.00	-0.57
6	Лифты	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	Паркинг	0.63	1.55	0.93	0.63	3.19	2.56
8	Благоустройство	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	Освещение фасада	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
10	Всего (только СМР)	9.90	15.12	5.22	29.13	48.08	18.95
11	Прочее	0.13	0.20	0.06	1.23	1.48	0.25
12	Всего (СМР + Прочее)	9.76	14.90	5.14	29.57	48.25	18.68

Таблица 4

Разделы проекта	Отставание (-)/опережение (+) по видам работ*	Причины отставания/опережения по видам работ
1	2	3
Конструкции железобетонные	3	
Архитектурно-строительные решения (AP)	8	
Отопление вентиляция	1	CMP ведется согласно ГПР, АВР планируется подать на следующий отчетный месяц
Водопровод канализация	2	
Электрооборудование, слабые токи	-1	CMP ведется согласно ГПР, АВР планируется подать на следующий отчетный месяц
Лифты	0	
Паркинг	3	
Благоустройство	0	
Освещение фасада	0	
Прочее	0	
Итого, за отчетный месяц	16	
Итого, с нарастающим	129	

9. Мероприятия по контролю качества

1) Указание оценки качества работ подрядчиков в отчетный период

В отчетном периоде серьезных недостатков и дефектов СМР не выявлено.

- Строительно-монтажные работы производятся согласно утвержденной проектно-сметной документации;
- на объекте производится контроль над качеством выполняемых работ как со стороны ответственных ИТР, так и представителями инжиниринговой компании;
- результаты испытаний исполнителя и оценка достоверности испытаний подрядчика подтверждается протоколами лабораторных испытаний и исполнительными схемами;
- основные мероприятия по контролю качества (включая виды: входной, операционный и приемочный), проведенные в отчетный период, отражаются в журнале производства работ и технического надзора.

Свод данных по состоянию за отчетный период по выявленным нарушениям по разделам: документация и организационные вопросы, техника безопасности, качество строительно-монтажных работ (включая разделы: конструкции железобетонные, архитектурностроительный, отопление и вентиляция, водопровод и канализация, электрические и слаботочные сети, газоснабжение (при его наличии), благоустройство).

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 устраниенных на дату мониторингового отчета

Перечень предписаний, не устраниенных на дату мониторингового отчета: не устраниенных предписаний на дату мониторингового отчета нет.

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

в отчетном периоде замечаний не было.

10. Основные проблемы, возникающие в ходе реализации проекта

Перечень и описание проблем и ситуаций, возникших по ходу реализации проекта ведущих к ухудшению качества работ, срыву сроков завершения Объекта. Предложения по устранению этих проблем (при наличии): Проблем, ведущих к ухудшению качества работ на дату составления отчета, не имеется.

Анализ результатов устранения недостатков, установленных в предыдущий период (приведенных в отчете за предыдущий отчетный период): не устранных замечаний нет. Отставание нет, по ГПР.

11. Сведения об изменениях на Объекте

За отчетный период в рабочей документации были внесены изменения: изменения в проектно-сметную документацию не вносились.

Перечень дополнительных (непредвиденных) работ, возникших в процессе строительства, с копиями обосновывающихся документов и материалов: не возникало.

За отчетный период дополнительных (непредвиденных) работ: не возникало.

Сведения об изменениях графика производства работ: не изменялся.

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	56 483 949.76	50 432 098.00	50 432 098.00	0.00	0.00	0.00	0.00	50 432 098.00	50 432 098.00
2	Экспертиза	10 156 627.04	10 156 627.04	10 156 627.04	0.00	0.00	0.00	0.00	10 156 627.04	10 156 627.04
3	CMP и оборудование	6 990 525 302.72			526 634 387.21	2 316 172 987.99	1 056 678 000.05	3 360 924 742.87	2 316 172 987.99	3 360 924 742.87
3.1	в том числе аванс, предусмотренный статьей 36 Закона РК от 7 апреля 2016 года 'О долевом участии в жилищном строительстве'	655 052 530.27			70 643 037.10	189 703 903.60	51 961 034.95	91 206 385.18	189 703 903.60	91 206 385.18
4	Авторский надзор	23 767 785.44			0.00	1 200 000.00	200 000.00	1 400 000.00	1 200 000.00	1 400 000.00
5	Технический надзор	105 696 743.04			21 870 676.34	31 287 327.39	13 929 294.98	44 304 236.64	31 287 327.39	44 304 236.64
	Всего CMP	7 186 630 408.00	60 588 725.04	60 588 725.04	548 505 063.55	2 348 660 315.38	1 070 807 295.03	3 406 628 979.51	2 409 249 040.42	3 467 217 704.55
6	Иное	718 663 040.80	0.00	0.00	18 872.67	135 953.93	18 872.67	135 953.93	135 953.93	135 953.93
	Всего CMP и Иное	7 905 293 448.80	60 588 725.04	60 588 725.04	548 523 936.22	2 348 796 269.31	1 070 826 167.70	3 406 764 933.44	2 409 384 994.35	3 467 353 658.48

Таблица 7

№	Наименование источника финансирования	Поступления в отчетном периоде	Поступления с нарастающим итогом с момента получения гарантии
1	2	3	4
1	Заемные средства	-8 255 689.00	102 306 381.32
1.1	Банк	0.00	0.00
1.2	Застройщик	-8 255 689.00	99 541 875.32
1.3	Прочее 3% ИК	0.00	2 764 506.00
2.1	Бронь ДДУ	0.00	0.00
2.2	Поступление по другой очереди ДДУ	-4 117 500.00	34 970 000.00
	ДДУ	753 136 995.00	3 308 187 776.00
	ВСЕГО	740 763 806.00	3 445 464 157.32

Приложение 2 к Таблице 7

№	Данные по ДДУ	Количество	Площадь, м2	Стоимость ДДУ, тенге	Оплачено, тенге
1	2	3	4	5	6
1	Квартиры	154	9 141.37	4 264 105 844.00	3 308 187 776.00
2	Коммерческие помещения	0	0.00	0.00	0.00
3	Паркинг	0	0.00	0.00	0.00
4	Кладовое помещение	0	0.00	0.00	0.00
	Всего	154	9 141.37	4 264 105 844.00	3 308 187 776.00

Примечание

Всего заключено 154 ДУ, в т.ч. распределение по способам продаж:

через АО "Отбасы Банк" всего - 90, прямые продажи всего - 62 ДДУ, БВУ - всего 2 ;

Вывод: 96.02% 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	6 990 525 302.72	6 990 525 302.72	0.00
	Договоры поставки материалов, договора аренды техники *			0.00
2	Договор оказание услуг авторского надзора	4 032 000.00	23 767 785.44	19 735 785.44
	в т.ч. ДАУ			0.00
	НОК			0.00
3	Договор оказание услуг технического надзора	92 150 200.00	105 696 743.04	13 546 543.04
	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	7 186 630 408.00	632 371 391.40	548 505 063.55	-83 866 327.85	2 620 405 887.11	2 409 249 040.42	-211 156 846.69

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 информацию, инжиниринговая компания делает вывод, что:

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

По объемам строительно-монтажных работ – за отчетный период объемы выполненных строительно-монтажных работ соответствуют подтвержденным объемам в актах выполненных работ.

По срокам производства работ – СМР по строительству объекта фактически выполняются по графику производства работ.

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

Рекомендации от инжиниринговой компании: генеральному подрядчику не допускать отставания от ГПР, продолжить мероприятия по контролю качества выполняемых работ.

По т.7 96.02% от общего поступления денежных средств, средства дольщиков.

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

Численность рабочих на стройплощадке 50 чел.

Подписанты

#	Участники процесса	ИИН - ФИО	Организация	Статус	Дата подписи
1	2	3	4	5	6
1	INITIATOR	850106401872 - БАЛГАЕВА ГУЛЬНУР		NEW	
2	HEAD	850106401872 - БАЛГАЕВА ГУЛЬНУР САДИБЕКОВНА		NEW	
3	TECHNICAL_SUPERVISION	881022300470 - СЕЙСЕН ДИДАР РАТБАЙҰЛЫ		NEW	
4	TECHNICAL_SUPERVISION	630625301979 - СЕЙСЕН РАТБАЙ ӘБҮҰЛЫ		NEW	

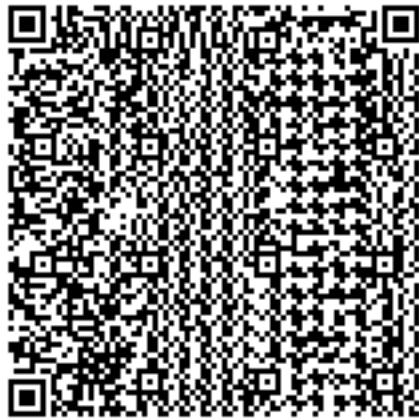




























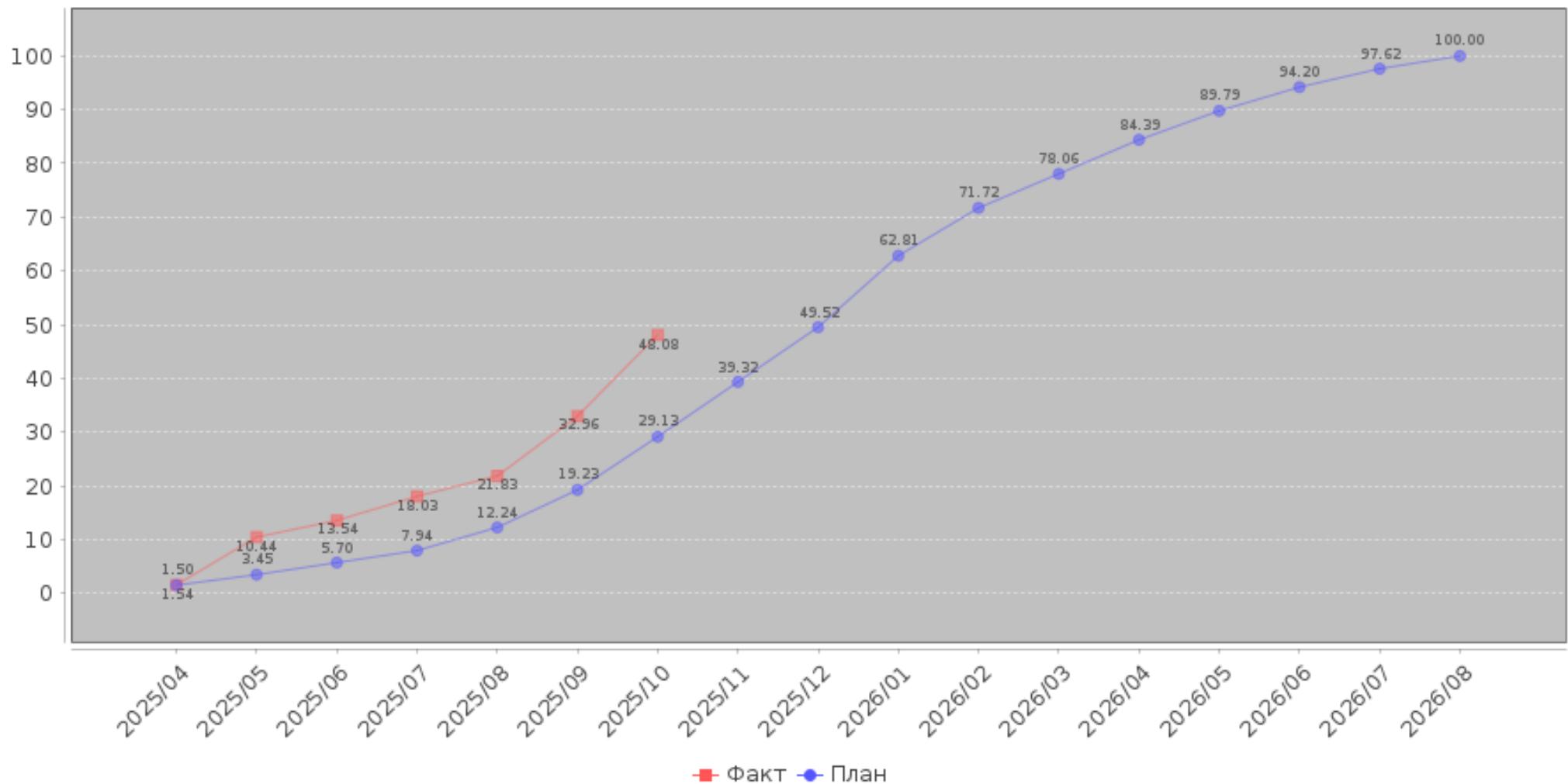




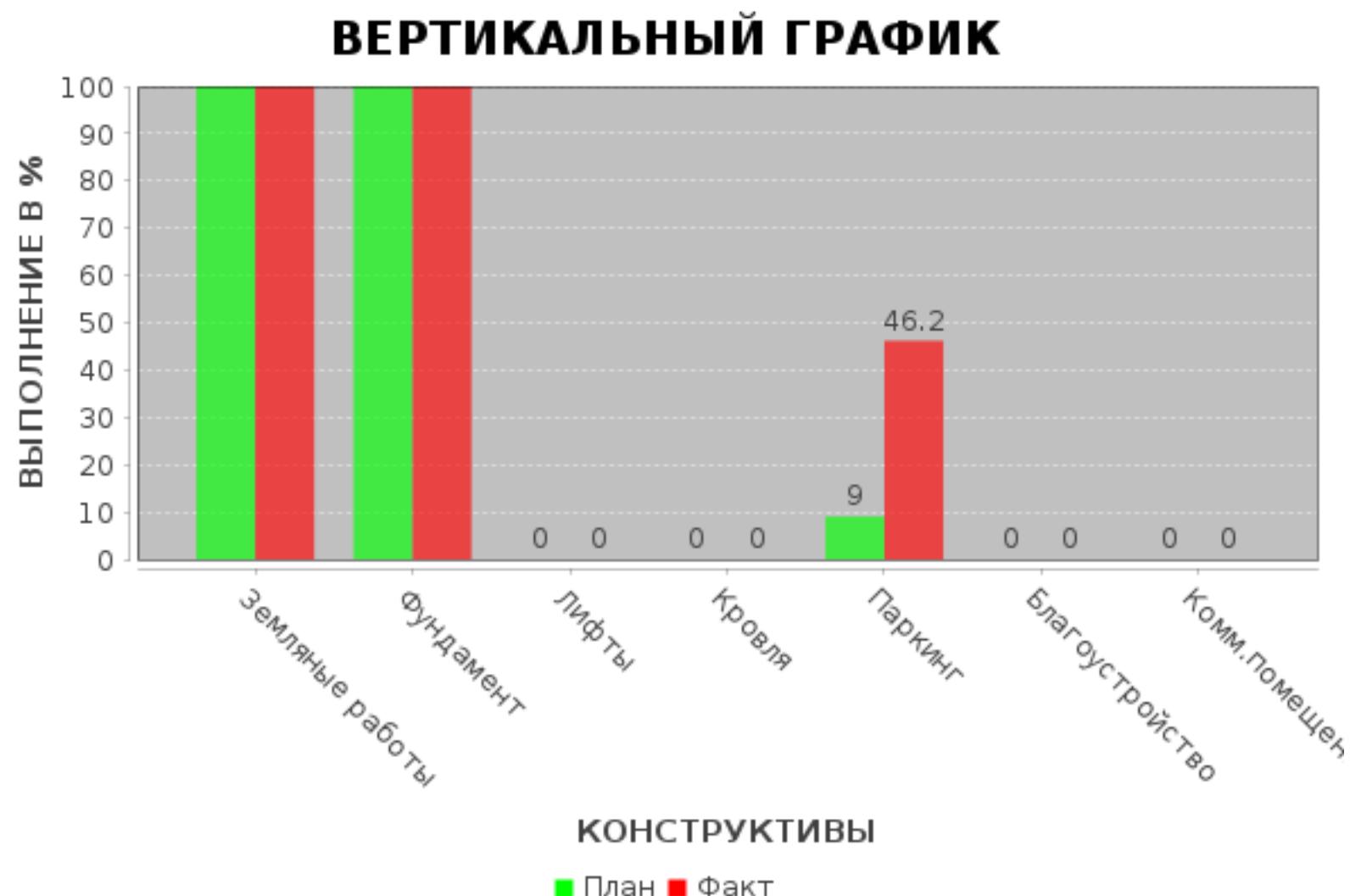


Приложение к отчету инжиниринговой компании в сфере долевого участия в
жилищном строительстве о результатах мониторинга за ходом строительства объекта

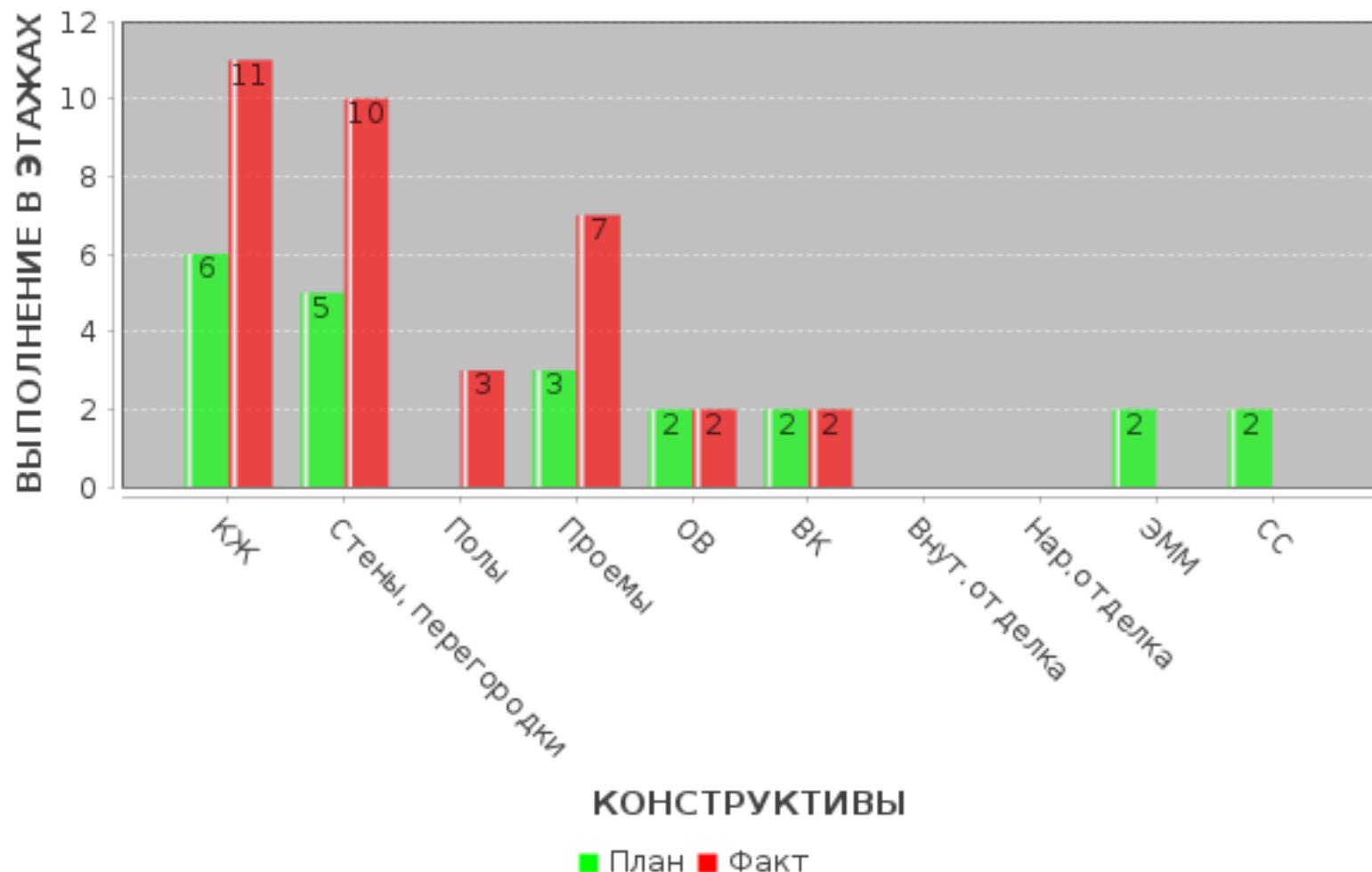
ГРАФИЧЕСКОЕ И ПРОЦЕНТНОЕ ИЗОБРАЖЕНИЯ ГРАФИКА ПРОИЗВОДСТВА РАБОТ



Вертикальный график



ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



Фотофиксация за отчетный период



7 нояб. 2025 г. 14:58:28
51 улица Ахмета Байтурсынова
Алматинский район
Астана
Daulette Qalashiq 3-2
Блок 1



7 нояб. 2025 г. 14:59:17
51 улица Ахмета Байтурсынова
Алматинский район
Астана
Daulette Qalashıq 3-2
Блок 2



7 нояб. 2025 г. 15:00:01
51 улица Ахмета Байтурсынова
Алматинский район
Астана
Daulette Qalashıq 3-2
Блок 3



7 нояб. 2025 г. 15:00:47
51 улица Ахмета Байтурсынова
Алматинский район
Астана
Daulette Qalashiq 3-2
Блок 4



7 нояб. 2025 г. 15:07:15
Алматинский район
Астана
Daulette Qalashıq 3-2
Блок 5



7 нояб. 2025 г. 15:08:36
Daulette Qalashiq 3-2
Блок 6



7 нояб. 2025 г. 15:10:05
Алматинский район
Астана
Daulette Qalashiq 3-2
Блок 7



7 нояб. 2025 г. 15:10:11
Алматинский район
Астана
Daulette Qalashiq 3-2
Блок 8



7 нояб. 2025 г. 15:05:37

Алматинский район

Астана

Daulette Qalashiq 3-2

ВП 1



7 нояб. 2025 г. 15:13:30
51 улица Ахмета Байтурсынова
Алматинский район
Астана
Daulette Qalashiq 3-2
Полы



7 нояб. 2025 г. 15:15:48
Алматинский район
Астана
Daulette Qalashiq 3-2
ОВ ВК

Лист согласования

#	Дата	ФИО	Комментарий
1	12.11.2025 09:53	БАЛГАЕВА ГУЛЬНУР null	Отравка отчета
2	12.11.2025 09:57	СЕЙСЕН ДИДАР null	Отчет подписан
3	12.11.2025 10:10	СЕЙСЕН РАТБАЙ null	Отчет подписан
4	12.11.2025 11:33	БАЛГАЕВА ГУЛЬНУР null	Отчет подписан
5	12.11.2025 11:33	БАЛГАЕВА ГУЛЬНУР null	Отчет подписан
6	12.11.2025 12:35	АМАНБАЙ КАЗБЕК null	Отчет согласован
7	13.11.2025 14:09	ЯРКОВА ВАЛЕНТИНА null	Отчет согласован
8	13.11.2025 14:09	ЯРКОВА ВАЛЕНТИНА null	Отчет согласован
9	13.11.2025 14:34	ИБРАИМОВ ЖАНДОС null	Отчет согласован