



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

«Строительство жилого комплекса «Maxima City», расположенного по адресу: г. Алматы, Жетысуский район, в квадрате улиц Боткина, Казакова, Павленко и проспекта Райымбека. 2-я очередь, пятна 4, 5, 6» (Без генерального плана и наружных инженерных сетей)»

Код: (номер сертификата 245) ДПГ-24-02-031/17

Отчетный период: 202511

Индекс: 1-ОИК

Отчетный период мониторинга: с 01.11.2025 года по 30.11.2025 года

Периодичность: ежемесячно

Круг лиц представляющих: ТОО "СТРОЙ ПОТЕНЦИАЛ", БИН 070740010044

Куда предоставляется: АО «Казахстанская Жилищная Компания», ТОО "MAXIMA CITY"

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

Порядковый номер отчета: (номер сертификата 245) ДПГ-24-02-031/17/202511

Информация по проекту: «Строительство жилого комплекса «Maxima City», расположенного по адресу: г. Алматы, Жетысуский район, в квадрате улиц Боткина, Казакова, Павленко и проспекта Райымбека. 2-я очередь, пятна 4, 5, 6» (Без генерального плана и наружных инженерных сетей)»

Общие сроки реализации проекта:

Начало строительно-монтажных работ: 2024-08-20 года

Ввод объекта в эксплуатацию: 2025-12-20 года

Нормативный срок строительства: 7 месяцев

Заключение экспертизы рабочего проекта: 02-0084/24 от 2024-05-28 года

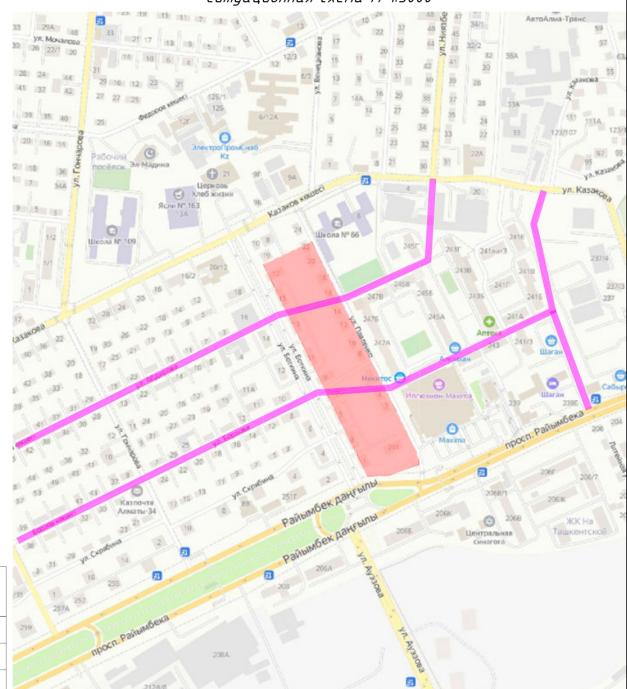
1. Участники проекта

#	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	030940000344 - ТОО "MAXIMA CITY"	договор о предоставление гарантии на строительство	ДПГ-24-02-031/17, от 06.11.2024 года	Кочиева Кристина Витальевна	директор	+77082080807, kisha91@mail.ru
2	Генеральный подрядчик	970540007997 - ТОО «KazSMU»	договор о предоставление гарантии на строительство	ДПГ-24-02-031/17, от 06.11.2024 года	Жапаров Кенжебай Зинельгабиденович	директор	+77017776008, kazsmu@mail.ru
3	Авторский надзор	060440000659 - ТОО «АрхСпецСтройПроект»	договор	АН-20/08/24, от 20.08.2024 года	Сабыргалиева Лейла Сабыргалиевна	Директор	+77272647989, arhssp@gmail.com
4	Инженеринговая компания	070740010044 - ТОО "СТРОЙ ПОТЕНЦИАЛ"	инженеринговые услуги	ДИУ-24-02-026/023, от 04.11.2024 года	Нурпейсова Алма Ержановна	Генеральный директор	+77776142222, stroipotencial@mail.ru
5	Генеральный проектировщик	060440000659 - ТОО «АрхСпецСтройПроект»	договор	24/03/22, от 24.03.2022 года	Сабыргалиева Лейла Сабыргалиевна	директор	+77272647989, arhssp@gmail.com

2. Месторасположение объекта (ситуационная схема)

Основные технико-экономические показатели				
№№ п.п.	Наименование показателей	Единица измере-ния	Кол-во	Примечание
1	Площадь проектируемого участка	кв.м	29854,0	
2	Общая площадь застройки зданий	кв.м	9046,86	
3	Общая площадь квартир	кв.м	45061,92	
4	Площадь коммерческих помещений	кв.м	3652,14	
5	Площадь помещений общего пользования	кв.м	8384,59	
6	Площадь жилых помещений	кв.м	24873,23	
7	Строительный объем зданий, в том числе: - ниже 0.000(подземная часть) - выше 0.000(надземная часть)	куб.м	274361,7 40526,4 233835,3	

Ситуационная схема М 1:5000



Квартиография

№ № п.п.	Наименование показателя	Единица измере-ния	Кол-во	Примечание
1	Общая площадь квартир	кв.м	45061,92	
	Количество квартир, в том числе:			
2	- 1-комнатные	шт.	936	
	- 2-комнатные	шт.	387	
	- 3-комнатные	шт.	468	
		шт.	81	

Основные технико-экономические показатели паркингов №1, 2, 3.

№№ п.п.	Наименование показателей	Единица измере-ния	Паркинг №1 Кол-во	Паркинг №2 Кол-во	Паркинг №3 Кол-во	Примечание
1	Этажность здания		1	1	1	7
2	Площадь застройки здания	кв.м	5016,21	4031,92	2885,56	
3	Строительный объем зданий, в том числе: - ниже 0.000(подземная часть)	куб.м	23074,56	18546,83	1371,55	
		куб.м	23074,56	18546,83	1371,55	
4	Общая площадь здания	кв.м	4722,34	3606,05	2738,39	
5	Количество машиномест, в том числе: - МГН - Прокобочные места		106	94	65	
			10	10	7	
			96	84	58	

ГАП	Кенжебов А.	11.22	«Строительство жилого комплекса «Жетысус CITY»	Стадия	Лист	Листов
Проверил	Кенжебов А.	11.22		ЭП	2	
Выполнил	Бошан Е.	11.22				
			Технические показатели (ТЭП). Ситуационная схема М 1:5000.	T00 "АрхСпецСтройПроект" ГСЛ № 17021785		

Формат: А3

Месторасположение: г. Алматы, Жетысуский район, квадрат улиц Боткина, Казакова, Павленко, пр. Райымбека.

Тип грунтовых условий по сейсмическим свойствам: III-B и характеризуется следующими климатическими условиями:

расчетная зимняя температура –20.1 0С (СП РК 2.04.01-2017);

снеговая нагрузка 1.2 КПа (СНиП 2.01.07-85*);

ветровая нагрузка 0.39 КПа (СНиП 2.01.07-85*).

Ветровой район –II.

Снеговой район – II.

Толщина стенки гололеда –10 мм

Нормативная глубина промерзания грунтов по данным

СНиП РК 2.04 – 01 – 2017 составляет:

0,79 м для суглинков.

1,17 м для галечниковых грунтов.

Максимальная проникновение нулевой изотермы в грунт – 1,35 м.

Сейсмичность площадки: 9 баллов

3. Краткое описание проекта (состав проекта)

Предусмотрено шесть очередей строительства многоквартирного жилого комплекса. В данном проекте рассмотрена 2 очередь строительства в составе 3 жилых блоков этажностью 7 и 9 этажей:

Пятно 4

Объемно-планировочное решение

7-этажного 24-квартирного жилого дома с подвалом обусловлено технологическими и функциональными связями жилых и вспомогательных помещений с учетом расположения входов, а также пожеланий "Заказчика".

Функциональное назначение коммерческих помещений принято как офисное, общего пользования. Расчет плотности принято по 6 м² на 1 посетителя. Коммерческая площадь рассчитана на 28 человек.

Конструктивное решение

Конструктивной схемой здания является ж\б каркас из монолитных наружных и внутренних стен толщиной 200 мм с максимальным пределом огнестойкости.

Внутренние стены и перегородки - блок перегородочный 390x190x90 мм и блок стандартный 390x190x190мм с максимальным пределом огнестойкости до 2,5 ч. Плита перекрытия выполнена толщиной 200 мм. Стены выполнены толщиной 200мм. Плита основания выполнена толщиной 1000 мм. Стеновое ограждение -из теплоблоков толщиной 200 мм. Все конструкции приняты из бетона класса по прочности на сжатие С20/25 естественного твердения. Арматура принята классов A500C и A240

Высота подвала составляет 3,7 м, первого этажа- 3,9 м, типовых этажей - 3,0 м.

Без технического этажа, с устройством вентилируемой плоской кровли.

Наружная отделка стен - фиброцементные облицовочные панели на металлокаркасе

Пятно 5

Объемно-планировочное решение

9-этажного 72-квартирного жилого дома с подвалом обусловлено технологическими и функциональными связями жилых и вспомогательных помещений с учетом расположения входов, а также пожеланий "Заказчика".

Конструктивное решение

Конструктивной схемой здания является ж\б каркас из монолитных наружных и внутренних стен толщиной 200 мм с максимальным пределом огнестойкости.

Внутренние стены и перегородки - блок перегородочный 390x190x90 мм и блок стандартный 390x190x190мм с максимальным пределом огнестойкости до 2,5 ч.

Пятно 6

Объемно-планировочное решение

7-этажного 24-квартирного жилого дома с подвалом и коммерческими помещениями обусловлено технологическими и функциональными связями жилых и вспомогательных помещений с учетом расположения входов, а также пожеланий "Заказчика".

Функциональное назначение коммерческих помещений принято как офисное, общего

пользования. Расчет плотности принято по 6 м² на 1 посетителя.

Коммерческая площадь рассчитана по 16 человек на каждое ком. помещение.

4. Конструктивная схема представляет собой бескаркасную систему с несущими стенами из монолитного железобетона. Монолитные ж/бетонные и внутренние кладочные стены толщ. 200мм имеют максимальный предел огнестойкости. Внутренние стены и перегородки - блок перегородочный 390x190x90мм и блок стандартный 390x190x190мм с максимальным пределом огнестойкости до 2,5 ч.

Плита перекрытия выполнена толщиной 200 мм.

Стены выполнены толщиной 200мм.

Плита основания выполнена толщиной 1000 мм.

5. Без технического этажа, с устройством вентилируемой плоской кровли.

6. Наружная отделка стен - фиброцементные облицовочные панели на металлокаркасе. Над ступенями, крыльцами и площадками входных групп коммерческих помещений предусмотрены стеклянные триплекс козырьки на консоли.

7. Внутренняя отделка помещений производится в соответствии с СНиП, с применением материалов, отвечающих санитарным нормам и нормам противопожарной безопасности: стены в гостиной, спальной, прихожей, на кухне - черновая отделка, в сан. узлах и ванных комнатах, на кухне - черновая отделка без установки оборудования. Двери внутренние - не установлены, входные в квартиры металлические утепленные соответствующие пределу огнестойкости не ниже EI30. В технических помещениях, электрощитовой, тепловой и водомерной, двери выходов на кровлю, в лифтах предусмотрены противопожарные второго типа двери, соответствующие пределу огнестойкости не ниже EI30. Двери входные и двери тамбура предусмотрены самозакрывающимися с уплотненными притворами. Стенки вентиляционных каналов в квартирах выполнены из перегородочных сплитерных блоков 390x190x90мм, вентиляционные шахты на кровле выполнены из стандартных сплитерных блоков 390x190x190мм, все элементы выполнены из несгораемых материалов с максимальным пределом огнестойкости.

8. В помещении теплового узла применены малошумные насосы для систем отопления, крепеж предусмотрен через шумоглощающие компенсаторы (в комплекте самого оборудования) детали узлов крепления оборудования к ограждающим конструкциям предусмотрены в разделе ОВ. Шумо-звукоизоляция между подвальным и первым этажом предусмотрена в виде отделки потолка шумоизоляционным материалом, минватой П150 - 50мм. Отделка помещений выполнена влагостойкой. Функциональное назначение технических помещений подразумевает использование для хранения оборудования, но не для эксплуатации. Дополнительная шумоизоляция между жилыми и коммерческим этажами принята в виде насыпи в составе пола керамзита 70мм.

4. Основные технико-экономические показатели проекта по рабочему проекту

Наименование показателя	Единица измерения	Показатель
1	2	3
Количество жилых домов	шт.	3
Этажность зданий	этаж	7, 7, 9
Класс комфортности жилого здания	-	IV
Уровень ответственности здания	-	II
Степень огнестойкости здания	-	II
Высота жилых этажей	метр	3
Площадь застройки здания	квадратный метр	1341,41
Общая площадь здания	квадратный метр	9118,54
Общая площадь квартир	квадратный метр	5713,11
Площадь встроенно-пристроенных помещений	квадратный метр	414,81
Строительный объем здания	кубический метр	38334,5
Количество квартир	шт.	120
в том числе: однокомнатные	шт.	42
в том числе: двухкомнатные	шт.	60
в том числе: трехкомнатные	шт.	18
в том числе: четырехкомнатные	шт.	
в том числе: пятикомнатные	шт.	
Количество машино-мест	шт.	
Общая сметная стоимость строительства	миллион тенге	3249,330210
в том числе: СМР	миллион тенге	2569,903355
в том числе: оборудование	миллион тенге	126,561127
в том числе: прочие	миллион тенге	552,865728

5. Анализ исходно–разрешительной документации

Задание на проектирование по разработке рабочего проекта: «Строительство жилого комплекса «Maxima City», расположенного по адресу: г. Алматы, Жетысуский район, в квадрате улиц Боткина, Казакова, Павленко и проспект Райымбека. 2-я очередь, пятна 4, 5, 6» (Без генерального плана и наружных инженерных сетей), утвержденное директором ТОО «KazSMU» от 19 апреля 2022 года;

договор от 24 марта 2022 года № 24/03/22 – на проектные работы для объекта «Строительство жилого комплекса «Maxima City», заключенный, между ТОО «KazSMU», именуемым «Заказчик» и ТОО «АрхСпецСтройПроект», именуемым «Исполнитель»; Протокол заседания Градостроительного совета г. Алматы от 18 ноября 2022 года № 6 - одобрить эскизный проект «Многофункциональный жилой комплекс «Maxima City», в квадрате улиц Боткина, Казакова, Павленко и проспекта Райымбека»; Постановление Акимата города Алматы от 21 сентября 2022 года № 3/314-527 о разрешении ТОО «KazSMU» на использование земельного участка для изыскательских работ и проектирования в Жетысуском районе (участок площадь 2,9854 га, расположенный в квадрате улиц Боткина, Казакова, Павленко и проспекта Райымбека в Жетысуском районе);

Акт на право временного возмездного (долгосрочного, краткосрочного) землепользования (аренды) на земельный участок (кадастровый номер 20-314-067-154), с правом временного

возмездного землепользования (аренды) на земельный участок сроком на пять лет, до 10 декабря 2024 года, площадью 0,5508 га, расположенный по адресу: г. Алматы, Жетысуский район, севернее пр. Райымбека, восточнее ул. Боткина, с целевым назначением для эксплуатации и обслуживания многофункционального жилого комплекса с объектами обслуживания населения, выданный филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Алматы» от 15 января 2020 года № 0042988;

Акт на право временного возмездного (долгосрочного, краткосрочного) землепользования (аренды) на земельный участок (кадастровый номер 20-314-067-153), с правом временного возмездного землепользования (аренды) на земельный участок сроком на пять лет, до 10 декабря 2024 года, площадью 0,6294 га, расположенный по адресу: г. Алматы, Жетысуский район, вдоль ул. Боткина, с целевым назначением для эксплуатации и обслуживания многофункционального жилого комплекса с объектами обслуживания населения, выданный филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Алматы» от 15 января 2020 года № 0041275;

Архитектурно-планировочное задание (АПЗ) на проектирование объекта: «Строительство жилого комплекса «Maxima City», расположенного по адресу: Жетысуский район, в квадрате улиц Боткина, Казакова, Павленко и проспекта Райымбека, выданное КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы», от 12 июня 2023 года № KZ80VUA00913446;

эскизный проект «Строительство жилого комплекса «Maxima City», выполненный ТОО «АрхСпецСтройПроект» в 2022 году;

Протокол заседания градостроительного совета ТОО «Научно-исследовательский институт «Алматыгенплан» от 18 ноября 2022 года № 6 - о согласовании эскизного проекта «Многофункциональный жилой комплекс «Maxima City», Жетысуский район, в квадрате улиц Боткина, Казакова, Павленко и проспект Райымбека»;

Перечень материалов, конструкций и оборудования, принятых по прайс-листам по рабочему проекту Строительства жилого комплекса «Maxima City», расположенного по адресу: г. Алматы, Жетысуский район, в квадрате улиц Боткина, Казакова, Павленко, пр. Райымбека. 2-я очередь, пятна 4, 5, 6» (без генерального плана и наружных инженерных сетей), утвержденный директором ТОО «KazSMU», от 20 мая 2024 года;

Отчет об инженерно-геологических изысканиях на объекте «Строительство жилого комплекса «Maxima City», расположенного в квадрате улиц Боткина, Казакова, Павленко и проспект Райымбека г. Алматы (2-я и 4-я очереди строительства), выполненный ТОО «Казахский геотехнический институт изысканий» (государственная лицензия ГСЛ № 000009 от 21 октября 1994 года, с приложением на 2 страницах от 06 июня 2012 года, выданная Агентством Республики Казахстан по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства) в 2023 году, заказ 17-23, архивный № 18893;

Топографическая съемка участка в масштабе 1:500, планшет Л-17-14, Л-18-2, 3, 6, 7, Жетысуский район, севернее проспекта Райымбека, восточнее улицы Боткина, выполненная ТОО «Гео Строй Инвест» (государственная лицензия ГСЛ № 013852 от 10 февраля 2004 года, с приложением на 1 странице от 24 августа 2012 года, выданная Агентством Республики Казахстан по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства), от 27 апреля 2023 года и зарегистрированная в КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы», от 29 мая 2023 года № 1701;

Письмо ТОО «KazSMU» от 05 марта 2024 года № KS-95 – об источнике финансирования объекта «Строительство жилого комплекса «Maxima City», расположенного по адресу: г. Алматы, Жетысуский район, в квадрате улиц Боткина, Казакова, Павленко и проспекта Райымбека. 2-я очередь, пятна 4, 5, 6» (Без генерального плана и наружных инженерных сетей) – собственные средства ТОО «KazSMU»; начало строительства запланировано на III квартал (август месяц) 2024 года;

Письмо ТОО «KazSMU» от 22 января 2024 года № KS-26 – перед началом строительно-монтажных работ по рабочему проекту «Строительство жилого комплекса «Maxima City», расположенного по адресу: г. Алматы, Жетысуский район, в квадрате улиц Боткина, Казакова, Павленко и проспекта Райымбека. 2-я очередь, пятна 4, 5, 6» (Без генерального плана и наружных инженерных сетей), будут произведены подготовительные работы по расчистке территории строительства от недействующих тупиковых инженерных сетей, нежилых строений и жилых домов;

Письмо ТОО «KazSMU» от 22 января 2024 года № KS-24 – по рабочему проекту «Строительство жилого комплекса «Maxima City», расположенного по адресу: г. Алматы, Жетысуский район, в квадрате улиц Боткина, Казакова, Павленко и проспекта Райымбека. 2-я очередь, пятна 4, 5, 6» (Без генерального плана и наружных инженерных сетей), через территории игровых площадок не проходят инженерные коммуникации городского (сельского) назначения (водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения,

электроснабжения, газоснабжения);

Письмо ТОО «KazSMU» от 22 января 2024 года № KS-25 – о том, что наружные инженерные сети по рабочему проекту «Строительство жилого комплекса «Maxima City», расположенного по адресу: г. Алматы, Жетысуский район, в квадрате улиц Боткина, Казакова, Павленко и проспекта Райымбека. 2-я очередь, пятна 4, 5, 6» (Без генерального плана и наружных инженерных сетей) будут разработаны отдельным проектом;

Письмо ТОО «KazSMU» от 23 апреля 2024 года № KS-194 – на территории проектируемого жилого комплекса «Maxima City» линии ЛЭП отсутствуют;

Письмо ТОО «KazSMU» от 12 марта 2024 года № KS-102 - об очередности строительства объекта «Строительство жилого комплекса «Maxima City»;

Письмо ТОО «KazSMU» от 04 мая 2024 года № KS-228 - о внесении в сметную документацию поправок, связанных с изменениями нормативных требований (основание НДЦС РК 8.01-08-2022 п. 6.5);

Письмо КГУ «Управление предпринимательства и инвестиций города Алматы» от 14 мая 2024 года № 3Т-2024-04021455 – на земельных участках, расположенных по адресу: г. Алматы, Жетысуский район, в квадрате улиц Боткина, Казакова, Павленко и проспекта Райымбека, кадастровые номера № 20-314-067-153, 20-314-067-154, 20-314-067-155, в радиусе 1000 м отсутствуют стационарно-неблагополучные очаги сибирской язвы и скотомогильники (биотермические ямы);

Письмо ГУ «Департамент по чрезвычайным ситуациям города Алматы Министерства по чрезвычайным ситуациям Республики Казахстан» от 16 января 2024 года № 3Т-2024-02838247 – проектируемый объект, расположенный по адресу: г. Алматы, Жетысуский район, квадрат пр. Райымбека, Боткина, Павленко, Казакова находится в радиусе 2,1 км от пожарного депо (ПЧ № 8), расположенного по адресу: г. Алматы, Алмалинский район, пр. Райымбека, 172. Расстояние от пожарного депо по маршруту следования составляет 2,4 км, расчетное время прибытия первых пожарных подразделений составляет 6,3 мин;

Письмо постоянно действующей комиссии по деятельности, которая может представлять угрозу безопасности полётов АО «Международный аэропорт Алматы» от 27 июня 2023 года № 757 – жилой комплекс «Maxima City» высотой 30,5 м, расположенный по адресу: г. Алматы, Жетысуский район, севернее пр. Райымбека, восточнее ул. Боткина не подлежит согласованию. Согласно кадастровых номеров 20-314-067-154, 20-314-067-155, земельный участок находится на удалении 15597 м от контрольной точки аэропорта;

Протокол дозиметрического контроля на земельный участок под «Строительство жилого комплекса «JK Maxima City», выданный ТОО «Центр Радиационных Услуг», от 22 апреля 2022 года № 75;

Протокол измерений содержания радона и продуктов его распада в воздухе на земельный участок под «Строительство жилого комплекса «JK Maxima City», выданный ТОО «Центр Радиационных Услуг», от 22 апреля 2022 года № 76;

Письмо КГУ «Управление экологии и окружающей среды города Алматы» от 19 мая 2023 года № 3Т-2023-00807968 - о наличии зеленых насаждений на территории строительства жилого комплекса «Maxima City» 2-я очередь;

Материалы инвентаризации и лесопатологического обследования зеленых насаждений на

территории строительства жилого комплекса «Maxima City» 2-я очередь строительства, расположенного по адресу: г. Алматы, Жетысуский район, ул. Боткина, 1/1 и 9/1, разработанные ТОО «Фирма «Ақ-Көңіл», в 2023 году;

Корректировка проекта детальной планировки территории в границах западнее пр. Сейфулина, севернее пр. Райымбека, южнее пр. Рыскулова, восточнее ул. Кудерина на территории 709 га (Постановление акимата г. Алматы № 1/84 от 11 марта 2017 года) М 1:2000.

Технические условия:

ГКП на ПХВ «Алматы Су» Управления энергетики и водоснабжения города Алматы от 28 сентября 2022 года № 05/3-2787 – на подключение к сетям водоснабжения и/или водоотведения объекта 9-ти этажный многофункциональный жилой комплекс в Жетысуском районе, в квадрате улиц Боткина, Казакова, Павленко, пр. Райымбека;

Письмо ГКП на ПХВ «Алматы СУ» Управления энергетики и водоснабжения города Алматы от 23 июня 2023 года № 24.1-05/3Т-2023-01037733 – в соответствии с ранее выданными техническими условиями № 05/3-2787 от 28 сентября 2022 года Предприятие имеет техническую возможность обеспечить давление воды на городских водопроводных сетях в квадрате улиц Боткина-Казакова-Павленко-пр. Райымбека Р=20 м;

АО «ҚазТрансГаз Аймақ» от 19 сентября 2022 года № 02-2022-3823 – на проектирование и подключение к газораспределительным сетям для подготовки АПЗ для газоснабжения жилого комплекса «Maxima City», по адресу: г. Алматы, Жетысуский район, ул. Боткина 1/1, 9/1;

Департамент эксплуатации сети доступа «Алматытеле́ком» (ДЭСД «Алматытеле́ком») Объединения «Дивизион сеть» АО «Қазақтеле́ком» от 16 февраля 2023 года № ТУ-Д02-20-02/23-05-20/Т-А – на телефонизацию объекта «Строительство жилого комплекса «Maxima City», расположенного по адресу: г. Алматы, Жетысуский район, в квадрате улиц Боткина, Казакова, Павленко и проспекта Райымбека»;

ТОО «Алматинские тепловые сети» от 21 сентября 2022 года № 15.3/10501/22-ТУ-С-16 – на подключение к тепловым сетям 9-ти этажного многофункционального жилого комплекса «Maxima City», расположенного по адресу: ул. Боткина, уч. 1/1, уч. 9/1;

АО «Алатау Жарық Компаниясы» от 16 марта 2020 года № 25.1-1077 – на постоянное электроснабжение многофункционального жилого комплекса, расположенного по адресу: г. Алматы, Жетысуский район, севернее пр. Райымбека, западнее ул. Брюсова;

АО «Алатау Жарық Компаниясы» от 09 сентября 2022 года № 32.2-1864 – дополнение к техническим условиям от 16 марта 2020 года № 25.1-1077 – на постоянное электроснабжение многофункционального жилого комплекса, расположенного по адресу: г. Алматы, Жетысуский район, севернее пр. Райымбека, западнее ул. Брюсова.

6. Анализ исполнительной и приемо-сдаточной документации

Перечень документации:

- Талон о приеме уведомления ГУ «Управление контроля и качества городской среды города Шымкент» от 16.01.2024г.;
- Уведомление о начале производства строительно-монтажных работ KZ37REA00372004 от 16.01.2024г.;
- Журнал инструктажа рабочих по технике безопасности и пожарной безопасности на рабочих местах – 1 экз.;
- Журнал регистрации инструктажа рабочих по технике безопасности и пожарной безопасности на рабочем месте – 1 экз.;
- Журнал производства работ – 1 экз.;
- Журнал регистрации вводного инструктажа – 1 экз.;
- Журнал технического надзора – 1 экз.;
- Журнал авторского надзора – 1 экз.;
- Журнал ухода за бетоном – 1 экз.;
- Журнал верификации закупленной продукции – 2 экз.;
- Журнал бетонных работ – 1 экз.

7. Анализ проектной документации

Начало строительно-монтажных работ – 20.08.2024 года, согласно талона и уведомления ГАСК.

Ввод объекта в эксплуатацию – 20.03.2025 года

Нормативный срок строительства: 7 месяцев.

II очередь состоит из 3 блоков этажностью 7 и 9 этажей.

За условную отметку 0.000 принят уровень чистого пола здания, соответствующий абсолютной отметке по генплану=758,70

уровень ответственности здания (сооружения) -II (Нормальный) Технически сложный объект степень огнестойкости здания (сооружения) -II

класс конструктивной пожарной опасности здания -С1

-класс функциональной пожарной опасности здания Ф 1.3

класс пожарной опасности строительных конструкций -К0

расчетный срок службы здания (сооружения) -1-я степень (100 лет)

Классификация жилого здания- IV класс

Пяtno 4 - 7-этажного 24-квартирного жилого дома с плоской кровлей, прямоугольной формы в

плане с крайними осевыми размерами 18,4 м x 14,8 м.

С подвалом и встроенными помещениями обусловлено технологическими и функциональными связями жилых и вспомогательных помещений с учетом расположения входов, эвакуационных

выходов. Функциональное назначение встроенных помещений 1 этажа принято как офисное, общего пользования.

Высота подвала составляет 3,7 м, первого этажа- 3,9 м, типовых этажей - 3,0 м.

Конструктивная схема представляет собой перекрестно-стеновую систему с несущими стенами из

монолитного железобетона

Продолжительность строительства 7 м-цев

Пяtno 5 - 9-этажного 72-квартирного жилого дома с плоской кровлей, прямоугольной формы в плане с крайними осевыми размерами 42,6 м x 14,3 м.

С подвалом обусловлено технологическими и функциональными связями жилых и вспомогательных помещений с учетом расположения входов, эвакуационных выходов.

Высота подвала составляет 3,7 м, первого этажа- 3,0 м, типовых этажей - 3,0 м.

Конструктивная система здания представляет собой перекрестно-стеновую систему с несущими

стенами в продольном и поперечном направлении выполненные из монолитного железобетона и

объединённого жестким диском в виде монолитного железобетонного перекрытия.

Пятое 6 - 7-этажного 24-квартирного жилого дома с плоской кровлей, прямоугольной формы в плане с крайними осевыми размерами 18,4 м x 14,8 м. С подвалом и встроенными помещениями обусловлено технологическими и функциональными связями жилых и вспомогательных помещений с учетом расположения входов, эвакуационных выходов, а также пожеланий "Заказчика". Функциональное назначение встроенных помещений 1 этажа принято как офисное, общего пользования. Высота подвала составляет 3,7 м, первого этажа- 3,9 м, типовых этажей - 3,0 м. Конструктивная схема представляет собой перекрестно-стеновую систему с несущими стенами из монолитного железобетона.

8. О ходе выполнения строительно-монтажных работ

1) Краткое описание выполненных строительно-монтажных работ за отчетный период: за отчетный период выполнялись: на секциях 4-6 – монтаж АР, ГП. На строительной площадке задействовано 130 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 –81,02%.

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

Фактическое освоение по проекту на конец отчетного периода –81,1%.

3) Соблюдение графика производства работ: по ноябрь 2025г. отставание 74 дня.(причины отставания, не своевременное получение разрешения на снос и выполнение работ по сносу ветхого жилья, не своевременное закрытие актов выполненных работ)

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	40.94	40.93	-0.00
2	Архитектурно-строительные решения (АР)	0.00	10.66	10.66	37.80	26.84	-10.95
3	Отопление вентиляция	0.00	0.93	0.93	5.02	3.81	-1.21
4	Водопровод канализация	0.00	0.11	0.11	5.02	3.30	-1.72
5	Электрооборудование, слабые токи	0.00	2.20	2.20	7.36	3.78	-3.58
6	Лифты	0.00	0.00	0.00	2.85	2.36	-0.50
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	газоснабжение	0.00	0.00	0.00	1.02	0.00	-1.02
10	Всего (только СМР)	0.00	13.90	13.90	100.00	81.02	-18.98

11	Прочее	0.00	0.50	0.50	7.06	5.79	-1.26
12	Всего (СМР + Прочее)	0.00	13.43	13.43	100.00	81.10	-18.90

Таблица 4

Разделы проекта	Отставание (-)/опережение (+) по видам работ*	Причины отставания/опережения по видам работ
1	2	3
Конструкции железобетонные	0	причины отставания, не своевременное получение разрешения на снос и выполнение работ по сносу ветхого жилья), также малое количество рабочих на участке, несвоевременное закрытие актов выполненных работ
Архитектурно-строительные решения (AP)	0	причины отставания, не своевременное получение разрешения на снос и выполнение работ по сносу ветхого жилья), также малое количество рабочих на участке, несвоевременное закрытие актов выполненных работ
Отопление вентиляция	0	причины отставания, не своевременное получение разрешения на снос и выполнение работ по сносу ветхого жилья), также малое количество рабочих на участке, несвоевременное закрытие актов выполненных работ
Водопровод канализация	0	причины отставания, не своевременное получение разрешения на снос и выполнение работ по сносу ветхого жилья), также малое количество рабочих на участке, несвоевременное закрытие актов выполненных работ
Электрооборудование, слабые токи	0	причины отставания, не своевременное получение разрешения на снос и выполнение работ по сносу ветхого жилья), также малое количество рабочих на участке, несвоевременное закрытие актов выполненных работ
Лифты	0	причины отставания, не своевременное получение разрешения на снос и выполнение работ по сносу ветхого жилья), также малое количество рабочих на участке, несвоевременное закрытие актов выполненных работ
Паркинг	0	
Благоустройство	0	
газоснабжение	0	причины отставания, не своевременное получение разрешения на снос и выполнение работ по сносу ветхого жилья), также малое количество рабочих на участке, несвоевременное закрытие актов выполненных работ
Прочее	0	
Итого, за отчетный месяц	0	

Итого, с нарастающим

-74

9. Мероприятия по контролю качества

1) Указание оценки качества работ подрядчиков в отчетный период

Указание оценки качества работ подрядчиков в отчетный период: серьезных недостатков и дефектов в работе выявлено не было. Свод данных по состоянию за отчетный период по выявленным нарушениям по разделам: документация и организационные вопросы, качество строительно-монтажных работ, включая разделы: организационные вопросы: выдано замечание по технике безопасности-1, по качеству СМР КЖ (АС)-0, замечания по общестроительным работам АР-2, а также по ОВ выдано 1 замечание, также ТН уведомил ТОО "MAXCIMA CITY" об увеличение количества рабочих на объекте и своевременное закрытия АВР.

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	2	2	0	0	0
2	По технике безопасности	4	4	0	0	0
3	По качеству строительно-монтажных работ, в том числе:	10	10	0	0	0
3.1	Конструкции железобетонные	9	9	0	0	0
3.2	Общестроительные работы АР	1	1	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	16	16	0	0	0

3) Перечень предписаний, не устраниенных на дату мониторингового отчета

Все замечания устраниены в срок.

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

Вывод о качестве выполняемых работ за отчетный период и рекомендации по устранению и профилактике недопущения нарушений впоследствии, риски неисполнения рекомендаций: выданные предписания не влияют на несущую способность здания. Качество выполняемых работ обеспечивает безопасность здания и надлежащее техническое состояние конструкции для планируемого технического обслуживания, также ТН уведомил ТОО "MAXCIMA CITY" об увеличение количества рабочих и темпа работ на объекте и своевременное закрытия АВР.

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): отсутствуют; Анализ результатов устранения недостатков, установленных в предыдущий период (приведённых в отчёте за предыдущий отчётный период): недостатки не выявлены.

Отставание от ГПР 74 дн. с момента начала строительства объекта ЖК «Maxima City» 2- очередь были произведены мероприятия по переселению собственников ветхих квартир в домах 1 «А», 3 и 5 по ул. Боткина, монтаж ограждения территории строительного участка, получение разрешения на снос и выполнение работ по сносу ветхого жилья. В ходе выполнения работ сноса ветхих домов было обнаружено действующая водопроводная труба, питающая жилые дома по ул. Боткина д.7 и ул. Павленко дома 2, 4 и 6, потребовалась остановка работ до момента получения согласования уполномоченного органа и проведения работ по переносу существующего водопровода. Для заезда грузовых машин был организован временный заезд на строительный участок со стороны ул. Боткина и после разработки котлована под пятна, была начата организация временного заезда на строительный участок со стороны пр. Райымбека, однако в связи с наличием магистрального газопровода на данном участке, потребовался перенос существующего газопровода с изменением арочной системы с получением всех разрешительных документов на которое потребовалось дополнительное время. Также хозяин соседнего участка незаконно возведенного жилищного строения (жилой дом) (по адресу ул. Боткина 3«А») на которого Департаментом управления земельными ресурсами г. Алматы был подан Иск о признании его строения незаконным.

Принимая во внимание решение Большого кредитного комитета Залогодержателя от «19» марта 2025 года № БКК-06 об одобрении изменения срока строительства до 20.03.2025г., Стороны решили заключить настоящее Дополнительное соглашение № 1 от 20.03.25г к ДПГ -24-02-031/176 от 06.11.24г о продлении срока действия договора до 20.06.25г. и ГПР. С выше указанными проблемами и принимая во внимание решение Большого кредитного комитета Залогодержателя от «18» июня 2025 года № БКК-36 об одобрении изменения срока строительства Стороны решили заключить Дополнительное соглашение № 3 к Договору о предоставлении гарантии от 06 ноября 2024 года № ДПГ-24-02-031/176 о продление срока действия договора до 20.09.2025г.

Стороны заключили Дополнительное соглашение № 4 от 19.09.2025г. о продление срока действия договора до 20.12.2025г.

На объекте увеличили количество рабочих (130 чел), срок отставания от ГПР 74 дн. (причины отставания, не своевременное получение разрешения на снос и выполнение работ по сносу ветхого жилья,), не своевременное закрытия АВР.

11. Сведения об изменениях на Объекте

Изменений в проекте нет

Стороны решили заключить настоящее Дополнительное соглашение № 1 от 20.03.25г к ДПГ -24-02-031/176 от 06.11.25г о продлении срока действия договора до 20.06.25г. и ГПР.

Дополнительное соглашение № 3 от 18.06.25г к ДПГ -24-02-031/17 от 06.11.24г

(корректировка ДС №1). и продление срока действия договора до 20.09.25г. и ГПР.

Получили третье дополнительное соглашение № 4 от 19.09.2025г. о продление срока действия договора до 20.12.2025г. и ГПР.

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	111 879 410.27	111 879 410.27	111 879 410.27	0.00	0.00	0.00	0.00	111 879 410.27	111 879 410.27
2	Экспертиза	4 001 970.56	4 001 970.56	4 001 970.56	0.00	0.00	0.00	0.00	4 001 970.56	4 001 970.56
3	CMP и оборудование	3 020 040 219.24			0.00	1 871 452 095.70	419 873 612.00	2 446 905 192.00	1 871 452 095.70	2 446 905 192.00
3.1	в том числе аванс, предусмотренный статьей 36 Закона РК от 7 апреля 2016 года 'О долевом участии в жилищном строительстве'	302 004 021.92	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	Авторский надзор	29 089 042.85			0.00	15 555 175.58	8 013 427.73	23 568 603.34	15 555 175.58	23 568 603.34
5	Технический надзор	84 319 567.08	0.00		0.00	30 297 859.73	8 376 176.71	48 813 999.53	30 297 859.73	48 813 999.53
	Всего CMP	3 249 330 210.00	115 881 380.83	115 881 380.83	0.00	1 917 305 131.01	436 263 216.44	2 519 287 794.87	2 033 186 511.84	2 635 169 175.70
6	Иное	162 466 510.50			470 421.53	2 251 511.83	470 421.53	2 251 511.83	2 251 511.83	2 251 511.83
	Всего CMP и Иное	3 411 796 720.50	115 881 380.83	115 881 380.83	470 421.53	1 919 556 642.84	436 733 637.97	2 521 539 306.70	2 035 438 023.67	2 637 420 687.53

Таблица 7

№	Наименование источника финансирования	Поступления в отчетном периоде	Поступления с нарастающим итогом с момента получения гарантии
1	2	3	4
1	Заемные средства	342 510.64	183 979 151.62
1.1	Банк	0.00	0.00
1.2	Застройщик	342 510.64	183 979 151.62
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	0.00	1 736 096 400.00
	ВСЕГО	342 510.64	1 920 075 551.62

Приложение 2 к Таблице 7

№	Данные по ДДУ	Количество	Площадь, м ²	Стоимость ДДУ, тенге	Оплачено, тенге
1	2	3	4	5	6
1	Квартиры	62	3 256.69	1 736 096 400.00	1 736 096 400.00
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	62	3 256.69	1 736 096 400.00	1 736 096 400.00

Примечание

Всего заключено 62 ДДУ, в т.ч. распределение по способам продаж:

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

прямые продажи всего 5 ДДУ-5 квартир;

Вывод: 90,43% от общего поступления денежных средств, средства дольщиков.

58 непроданных квартир, оставлены на резерв для переселенцев, с июля- ноябрь 25г. поступлений денежных средств от дольщиков нет.

Таблица 8

№	Наименование договоров	Стоимость по договору	Стоимость по проектно-сметной документации	Разница
1	2	3	4	5
1	Договор генерального подряда	3 020 040 219.24	3 020 040 219.24	0.00
	Договоры поставки материалов, договора аренды техники *			0.00
2	Договор оказание услуг авторского надзора	29 089 042.85	29 089 042.85	0.00
	в т.ч. ДАУ			0.00
	НОК			0.00
3	Договор оказание услуг технического надзора	60 247 631.30	84 319 567.08	24 071 935.78
	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	3 249 330 210.00	0.00	0.00	0.00	3 249 330 210.00	2 033 186 511.84	-1 216 143 698.16

13. Заключение

Обобщая всю вышеизложенную информацию, инжиниринговая компания делает вывод, что: произошло отставание по срокам производства работ в отчетном месяце с тем, что с момента начала строительства объекта ЖК «Maxima City» 2-очередь были произведены мероприятия по переселению собственников ветхих квартир в домах 1 «А», 3 и 5 по ул. Боткина, монтаж ограждения территории строительного участка, получение разрешения на снос и выполнение работ по сносу ветхого жилья. В ходе выполнения работ сноса ветхих домов было обнаружено действующая водопроводная труба, питающая жилые дома по ул. Боткина д.7 и ул. Павленко дома 2, 4 и 6, потребовалась остановка работ до момента получения согласования уполномоченного органа и проведения работ по переносу существующего водопровода. Для заезда грузовых машин был организован временный заезд на строительный участок со стороны ул. Боткина и после разработки котлована под пятна, была начата организация временного заезда на строительный участок со стороны пр. Райымбека, однако в связи с наличием магистрального газопровода на данном участке, потребовался перенос существующего газопровода с изменением арочной системы с получением всех разрешительных документов на которое потребовалось дополнительное время. Также хозяин соседнего участка незаконно возведенного жилищного строения (жилой дом) (по адресу ул. Боткина 3«А») на которого Департаментом управления земельными ресурсами г. Алматы был подан Иск о признании его строения незаконным. Принимая во внимание решение Большого кредитного комитета Залогодержателя от 19.03.2025 года № БКК-06 об одобрении изменения срока строительства до 20.03.2025 года, Стороны решили заключить Дополнительное соглашение № 1 от 20.03.2025 года к ДПГ -24-02-031/176 от 06.11.2024 года о продлении срока действия договора до 20.06.2025 года и ГПР.

Дополнительным соглашением № 3 от 18.06.2025 года к ДПГ -24-02-031/176 от 06.11.2024 года (корректировка ДС №1) продлен срок действия договора до 20.09.2025 года и ГПР. Стороны заключили Дополнительное соглашение № 4 от 19.09.2025г. о продление срока действия договора до 20.12.2025г.

Срок отставания от ГПР 74 дн. (причины отставания, не своевременное получение разрешения на снос и выполнение работ по сносу ветхого жилья)и не своевременное закрытия АВР. Освоение СМР на 1.12.2025г. 81,02%, на объекте 130 рабочих .

За отчетный период проданы 62 квартиры, не проданные 58 квартир, оставлены на резерв для переселенцев, с июля-ноябрь 25г. поступлений денежных средств от дольщиков нет. По т.7 90,42% от общего поступления денежных средств, средства дольщиков.

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

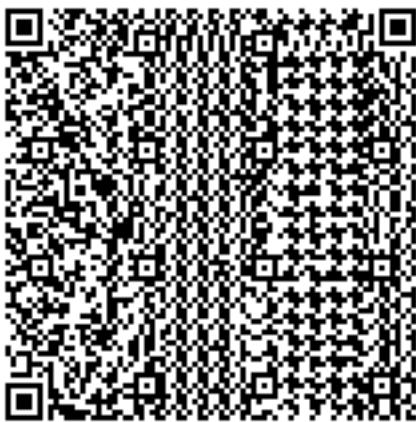
В отчетном периоде по т.6 и т.7 нецелевого использования денежных средств не зафиксировано.

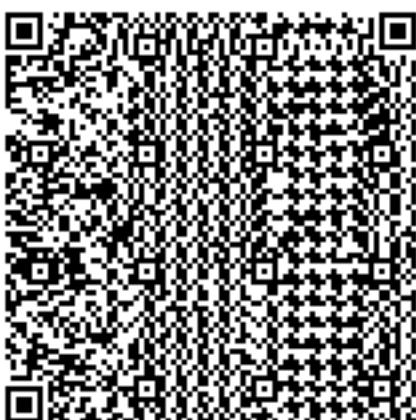
Подписанты

#	Участники процесса	ИИН - ФИО	Организация	Статус	Дата подписи
1	2	3	4	5	6
1	INITIATOR	700205400710 - ОШАКБАЕВА ЖАНАТ		NEW	
2	HEAD	790725450047 - НУРПЕЙСОВА АЛМА ЕРЖАНОВНА		NEW	
3	TECHNICAL_SUPERVISION	790520301226 - ЦУПЕНКОВ АЛЕКСЕЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ		NEW	
4	TECHNICAL_SUPERVISION	620527300659 - КАЙМБАЕВ АСХАТ КЕМЕЛБАЕВИЧ		NEW	
5	TECHNICAL_SUPERVISION	790814300414 - БАТЫРБЕКОВ РУСЛАН ДЖУМАГАЛИЕВИЧ		NEW	

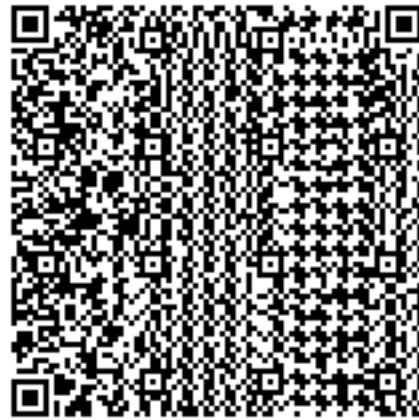




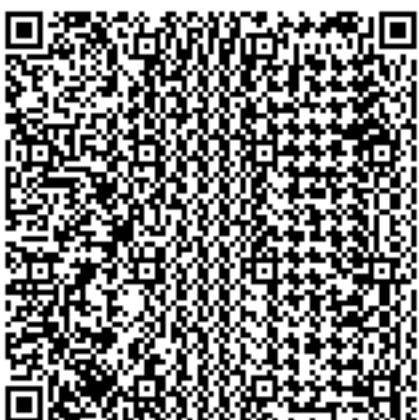




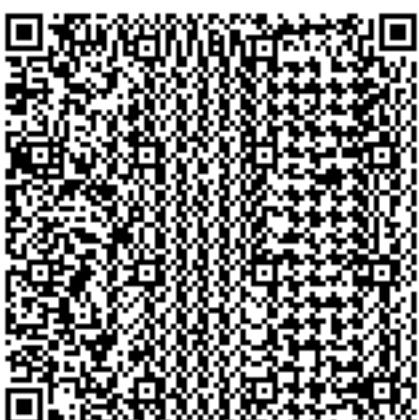


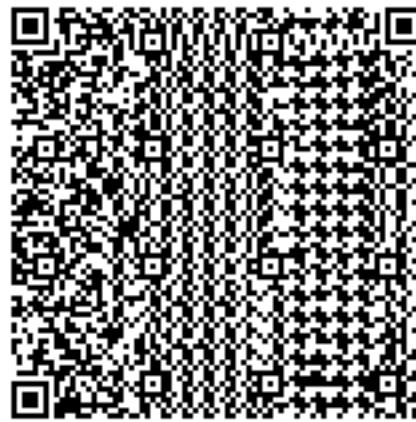






















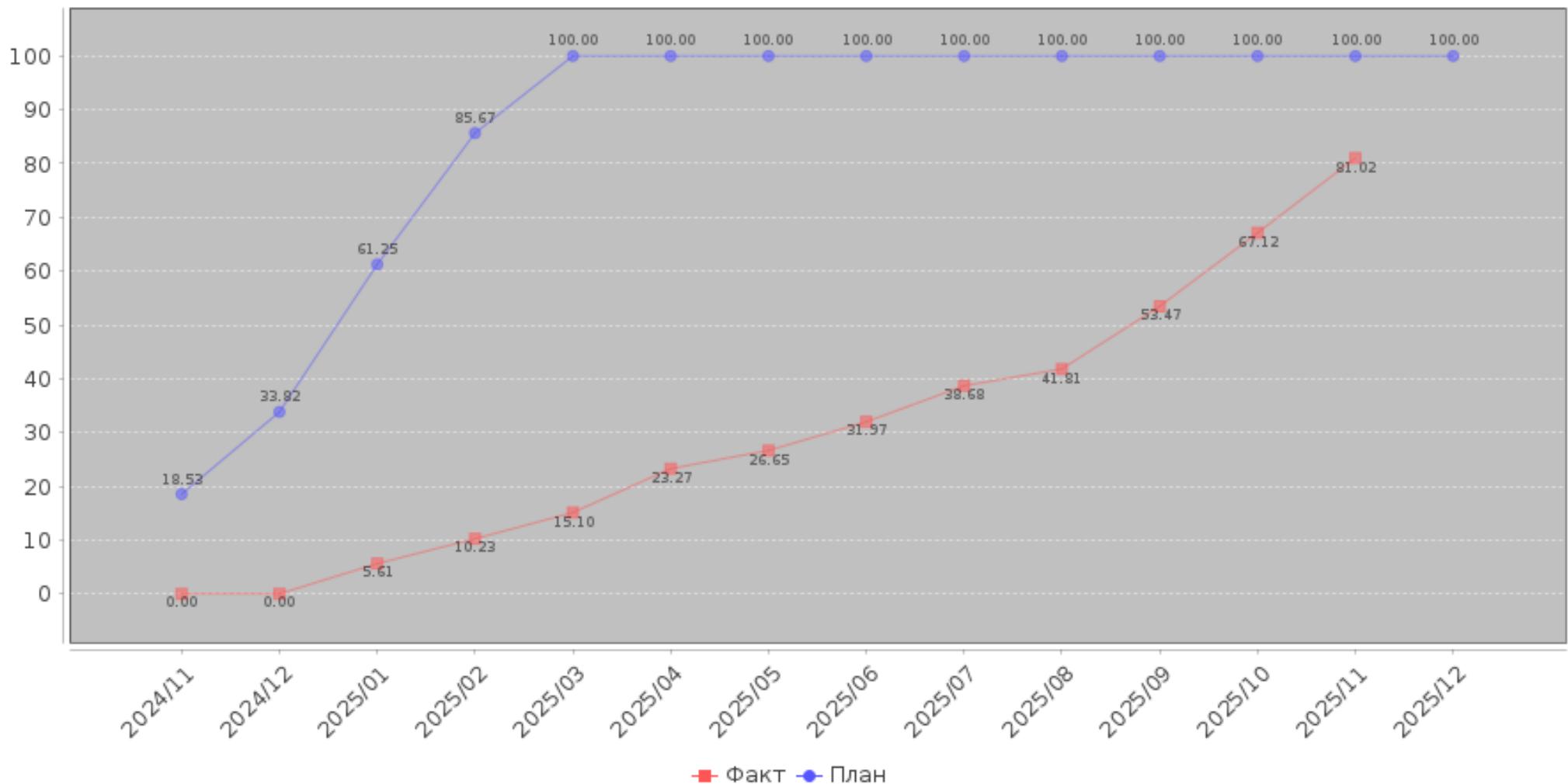




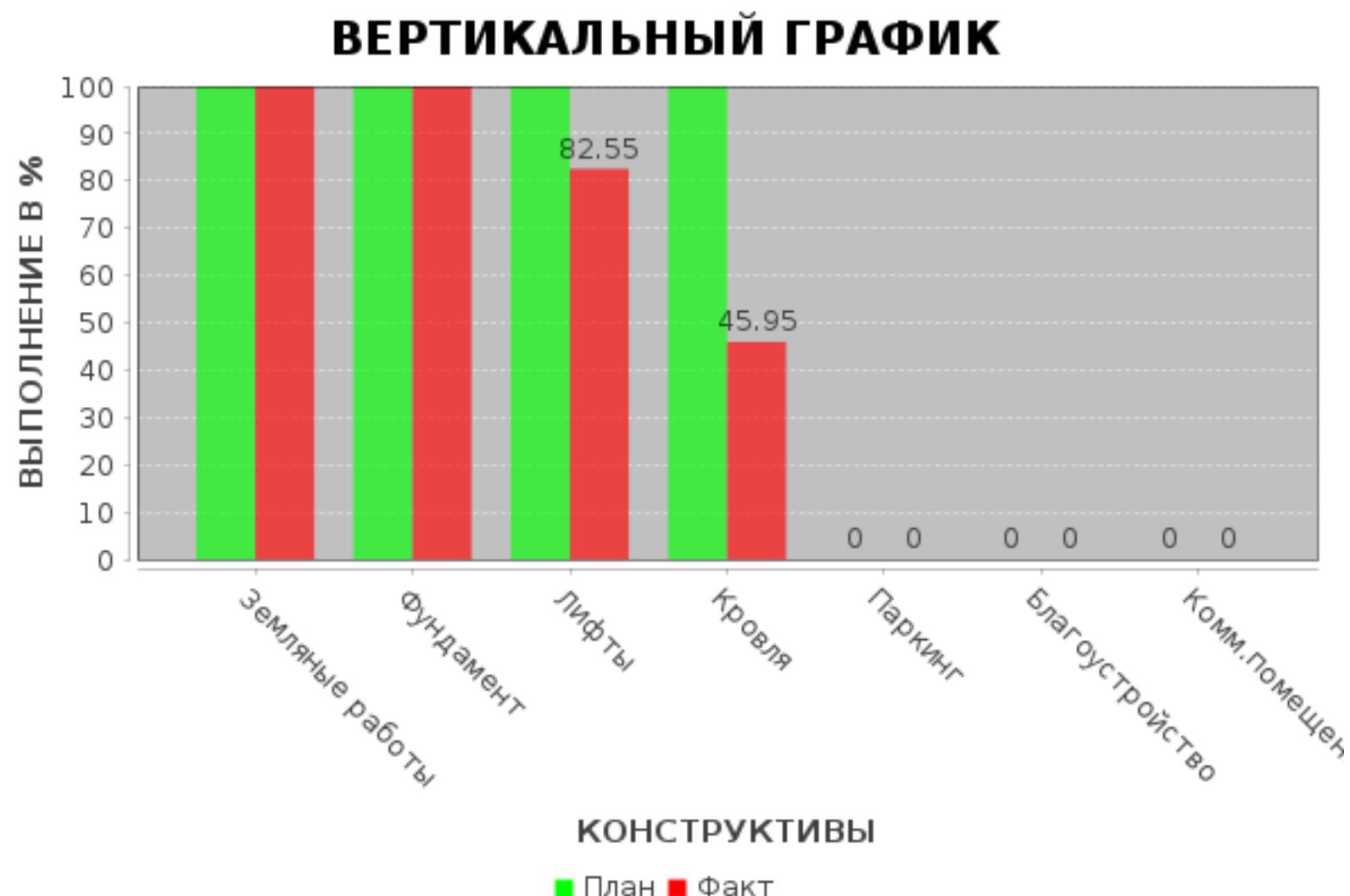


Приложение к отчету инжиниринговой компании в сфере долевого участия в
жилищном строительстве о результатах мониторинга за ходом строительства объекта

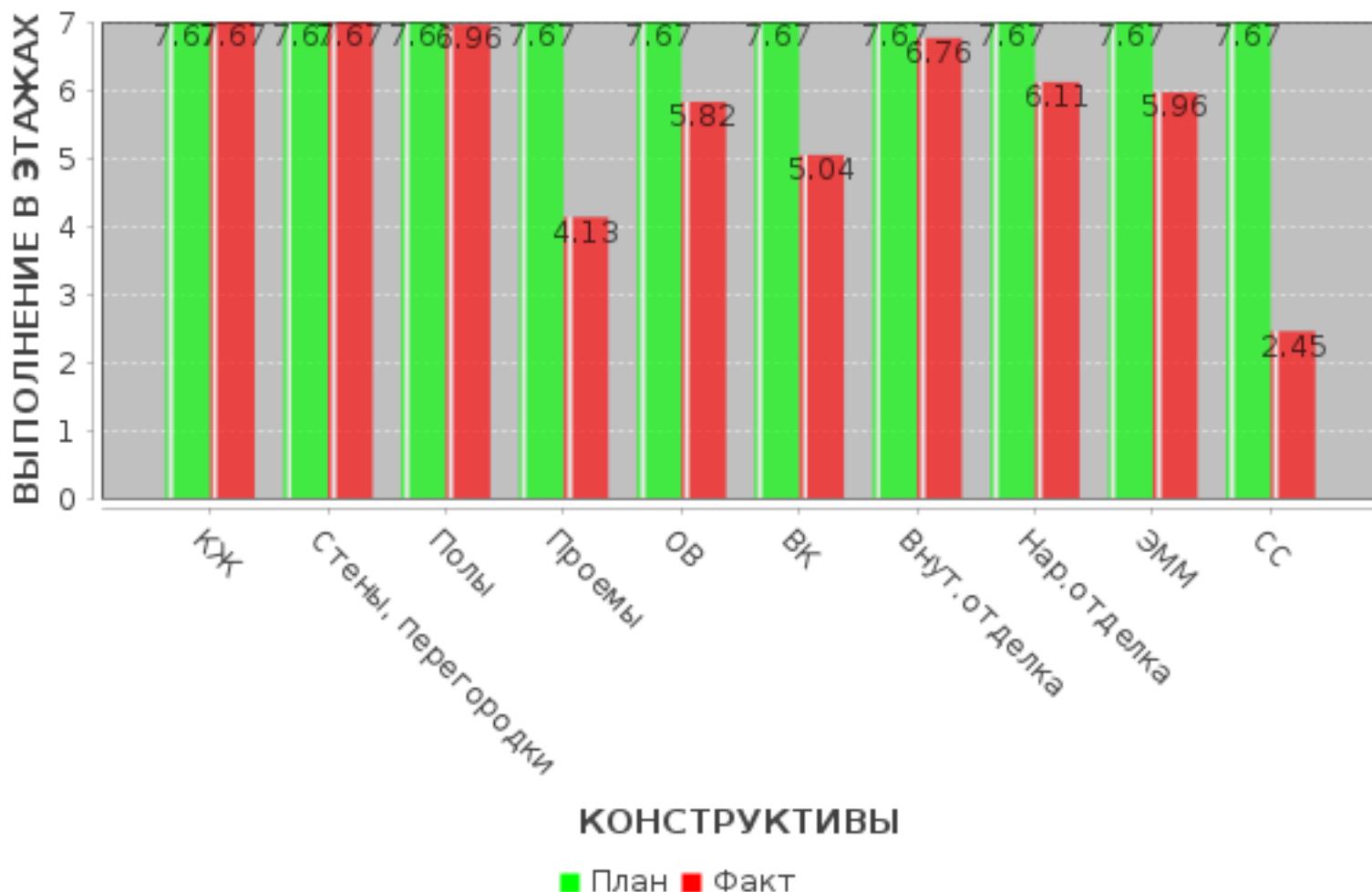
ГРАФИЧЕСКОЕ И ПРОЦЕНТНОЕ ИЗОБРАЖЕНИЯ ГРАФИКА ПРОИЗВОДСТВА РАБОТ



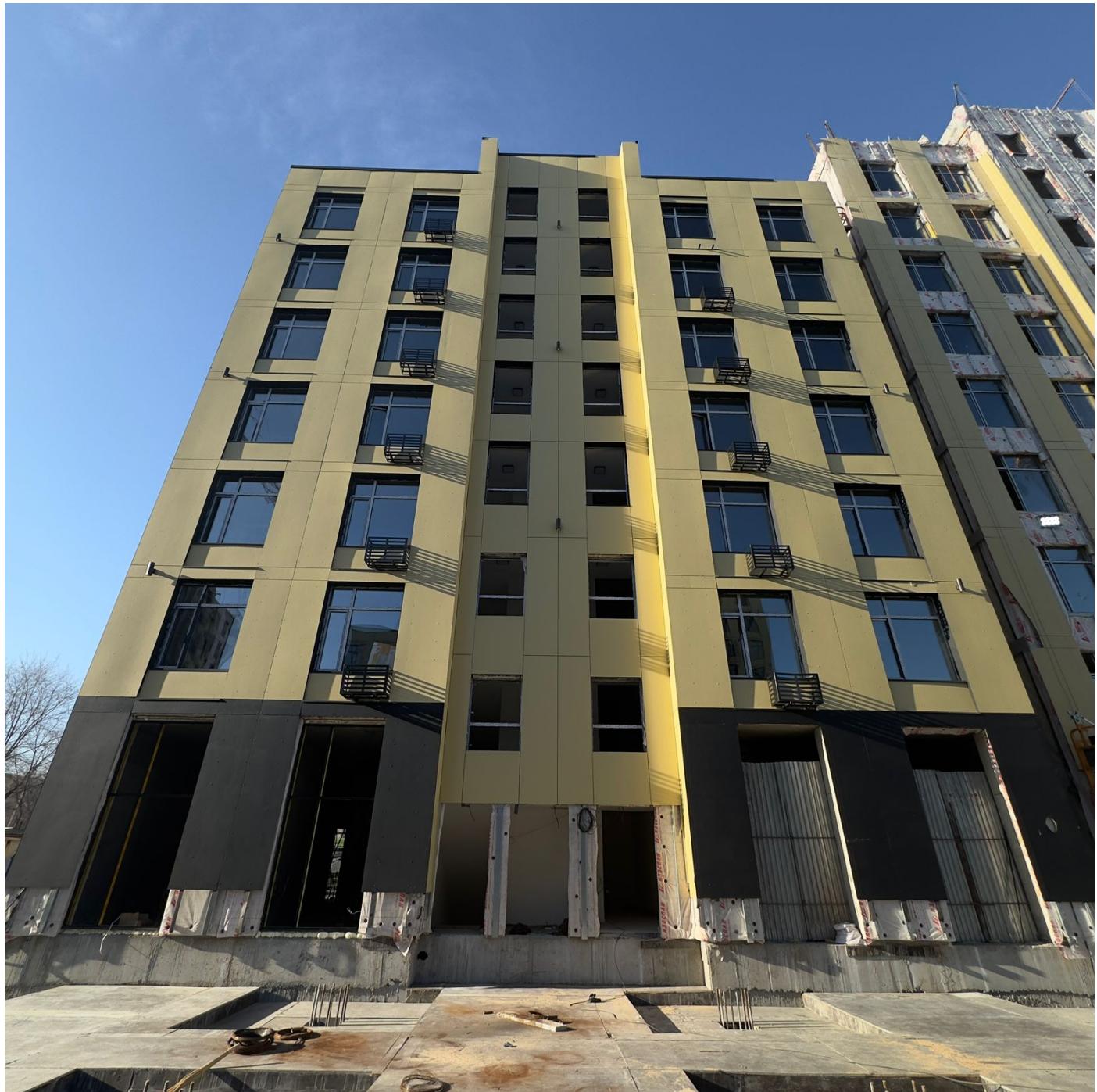
Вертикальный график



ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



Фотофиксация за отчетный период













REDMI NOTE 13 PRO

04.12.2025 12:45



REDMI NOTE 13 PRO

04.12.2025 12:37



REDMI NOTE 13 PRO

04.12.2025 12:45



REDMI NOTE 13 PRO

04.12.2025 12:40



REDMI NOTE 13 PRO

04.12.2025 13:01



REDMI NOTE 13 PRO

04.12.2025 13:00



REDMI NOTE 13 PRO

04.12.2025 13:01



REDMI NOTE 13 PRO

04.12.2025 12:51

Лист согласования

#	Дата	ФИО	Комментарий
1	08.12.2025 06:57	ОШАКБАЕВА ЖАНАТ null	Отправка отчета
2	08.12.2025 06:58	ОШАКБАЕВА ЖАНАТ null	Отчет подписан
3	08.12.2025 07:01	НУРПЕИСОВА АЛМА null	Отчет подписан
4	08.12.2025 07:55	ЦУПЕНКОВ АЛЕКСЕЙ null	Отчет подписан
5	08.12.2025 08:25	БАТЫРБЕКОВ РУСЛАН null	Отчет подписан
6	08.12.2025 08:28	КАИМБАЕВ АСХАТ null	Отчет подписан
7	08.12.2025 10:56	МАХАМБЕТОВ ТУРЕБЕК null	Отчет согласован
8	11.12.2025 12:34	ЯРКОВА ВАЛЕНТИНА null	Отчет согласован
9	11.12.2025 12:35	ЯРКОВА ВАЛЕНТИНА null	Отчет согласован
10	11.12.2025 12:41	ИБРАИМОВ ЖАНДОС null	Отчет согласован