



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: 202511

Индекс: 1-ОИК

Отчетный период мониторинга: с 01.11.2025 года по 30.11.2025 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 24-01-044/166/202511

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 | Инжиниринговая компания | 020540000695 - ТОО "АСТАНТЕХСТРОЙЭКСПЕРТ" | 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 дворе расположены спортивные площадки, детские площадки,

площадки для отдыха, элементы озеленения и ландшафта.

Для обеспечения въезда пожарной техники в дворе предусмотрены наклонные ramпы 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 ramпы.

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 $\delta=250$ мм.

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

В санузлах и ванных комнатах перегородки - из керамический полнотелый марки М150/250х120х88 на растворе М25 толщиной 120мм.

В квартирах предусмотрены воздухопроводы 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

$(R_0)=0,8 \text{ м}^2\text{х}0\text{С/Вт.}$

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 х 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 ramпы

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 ramпы.

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 $\delta=250$ мм.

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

Перегородки межквартирный жилой части - из керамический полнотелый марки M150/250x120x88 на

растворе M25 толщиной 250мм.

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

В санузлах и ванных комнатах перегородки - из керамический полнотелый марки M150/250x120x88 на

растворе M25 толщиной 120мм.

В квартирах предусмотрены воздухопроводы 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

$(R_0)=0,8 \text{ м}^2 \times 0 \text{ C/Вт.}$

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 наплавливаемых 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 озеленения и ландшафта.

Для обеспечения въезда пожарной техники в дворовом пространстве предусмотрены наклонные ramпы 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 ramпы.

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 $\delta=250$ мм.

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

Перегородки межквартирный жилой части - из керамический полнотелый марки M150/250x120x88 на растворе M25 толщиной 250мм.

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

В санузлах и ванных комнатах перегородки - из керамический полнотелый марки M150/250x120x88 на

растворе M25 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

$(R_0)=0,8 \text{ м}^2\text{х}0\text{С/Вт}$.

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 наплавливаемых 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 - C0;

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

- температура наружного воздуха наиболее холодной пятидневки (0,92) -31,2°С;

- 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

конструкций", 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 28,9х15,6 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 27,7х15,6 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 27,7х15,6 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 200х800 мм, 250х1000 мм, 250х1700 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 600х600(Н) мм под стены, 700х600(Н) под колонны, монолитные

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

Колонны - монолитные железобетонные сечением 500х500 мм, 500х300 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 представленную 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

- Стены и перегородки
- Окна, двери балконные, витражи
- Полы
- Кровля (ЛС фасад-Б1-6)
- Наружная отделка (в лс фасад,кровля Б1-6)
- Внутренняя отделка
- Водопровод канализация
- Отопление вентиляция
- Система связи, АПС
- Лифты

На строительной площадке задействовано 121 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 – 39,32%

Фактическое выполнение СМР на конец отчётного периода составляет – 61,67%

**Плановое освоение по проекту СМР и прочее на конец отчетного периода – 39,62%

Фактическое освоение по проекту на конец отчетного периода – 61,65%

3) Соблюдение графика производства работ: за Ноябрь 2025 г. опережение 10 дней, с начала строительства 130 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 | 3.03 | -1.27 | 25.14 | 33.74 | 8.60 |
| 2 | Архитектурно-стрительные решения (АР) | 3.74 | 7.30 | 3.57 | 8.35 | 19.15 | 10.80 |

| | | | | | | | |
|----|----------------------------------|--------------|--------------|-------------|--------------|--------------|--------------|
| 3 | Отопление вентиляция | 0.69 | 1.15 | 0.46 | 2.07 | 2.25 | 0.18 |
| 4 | Водопровод канализация | 0.55 | 1.21 | 0.66 | 1.65 | 2.44 | 0.79 |
| 5 | Электрооборудование, слабые токи | 0.29 | 0.58 | 0.30 | 0.86 | 0.58 | -0.27 |
| 6 | Лифты | 0.00 | 0.32 | 0.32 | 0.00 | 0.32 | 0.32 |
| 7 | Паркинг | 0.63 | 0.00 | -0.63 | 1.25 | 3.19 | 1.93 |
| 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) | 10.19 | 13.60 | 3.40 | 39.32 | 61.67 | 22.35 |
| 11 | Прочее | 0.14 | 0.18 | 0.04 | 1.37 | 1.66 | 0.29 |
| 12 | Всего (СМР + Прочее) | 10.05 | 13.40 | 3.35 | 39.62 | 61.65 | 22.03 |

Таблица 4

| Разделы проекта | Отставание (-)/опережение (+) по видам работ* | Причины отставания/опережения по видам работ |
|--|---|--|
| 1 | 2 | 3 |
| Конструкции железобетонные | -4 | АВР по СМР закрыты ранее |
| Архитектурно-строительные решения (АР) | 11 | |
| Отопление вентиляция | 1 | |
| Водопровод канализация | 2 | |
| Электрооборудование, слабые токи | 1 | |
| Лифты | 1 | |
| Паркинг | -2 | АВР по СМР закрыты ранее |
| Благоустройство | 0 | |
| Освещение фасада | 0 | |
| Прочее | 0 | |
| Итого, за отчетный месяц | 10 | |
| Итого, с нарастающим | 130 | |

9. Мероприятия по контролю качества

1) Указание оценки качества работ подрядчиков в отчетный период

1) Указание оценки качества работ подрядчиков в отчетный период

- В отчетном периоде серьезных недостатков и дефектов СМР не выявлено.

- 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, архитектура, 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: | 2 | 2 | 2 | 2 | 0 |
| 3.1 | Конструкции железобетонные | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

| | | | | | | |
|-----|-----------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 3.2 | Общестроительные работы АР | 2 | 2 | 2 | 2 | 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 | 2 | 2 | 2 | 2 | 0 |

3) Перечень предписаний, не устраненных на дату мониторингового отчета

не устраненных 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

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 устраненных 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 обосновывающих 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 | СМР и оборудование | 6 990 525 302.72 | | | 537 189 822.56 | 2 853 362 810.55 | 950 447 114.38 | 4 311 371 857.25 | 2 853 362 810.55 | 4 311 371 857.25 |
| 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 | | | 72 000 000.00 | 261 703 903.60 | 70 198 201.17 | 161 404 586.35 | 261 703 903.60 | 161 404 586.35 |
| 4 | Авторский надзор | 23 767 785.44 | | | 200 000.00 | 1 400 000.00 | 200 000.00 | 1 600 000.00 | 1 400 000.00 | 1 600 000.00 |
| 5 | Технический надзор | 105 696 743.04 | | | 0.00 | 31 287 327.39 | 12 528 942.80 | 56 833 179.44 | 31 287 327.39 | 56 833 179.44 |
| | Всего СМР | 7 186 630 408.00 | 60 588 725.04 | 60 588 725.04 | 537 389 822.56 | 2 886 050 137.94 | 963 176 057.18 | 4 369 805 036.69 | 2 946 638 862.98 | 4 430 393 761.73 |
| 6 | Иное | 718 663 040.80 | 0.00 | 0.00 | 28 382.32 | 164 336.25 | 28 382.32 | 164 336.25 | 164 336.25 | 164 336.25 |
| | Всего СМР и Иное | 7 905 293 448.80 | 60 588 725.04 | 60 588 725.04 | 537 418 204.88 | 2 886 214 474.19 | 963 204 439.50 | 4 369 969 372.94 | 2 946 803 199.23 | 4 430 558 097.98 |

Таблица 7

| № | Наименование источника финансирования | Поступления в отчетном периоде | Поступления с нарастающим итогом с момента получения гарантии |
|-----|---------------------------------------|--------------------------------|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | Заемные средства | -1 841 600.00 | 100 464 781.32 |
| 1.1 | Банк | 0.00 | 0.00 |
| 1.2 | Застройщик | -1 841 600.00 | 97 700 275.32 |
| 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 | 18 490 000.00 | 53 460 000.00 |
| 2.2 | ДДУ | 807 844 660.00 | 4 116 032 436.00 |
| | ВСЕГО | 824 493 060.00 | 4 269 957 217.32 |

| № | Данные по ДДУ | Количество | Площадь, м2 | Стоимость ДДУ, тенге | Оплачено, тенге |
|---|------------------------|------------|------------------|-------------------------|-------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 1 | Квартиры | 190 | 11 830.21 | 5 597 201 659.00 | 4 116 032 436.00 |
| 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 | 190 | 11 830.21 | 5 597 201 659.00 | 4 116 032 436.00 |

Примечание

Всего заключено 190 ДУ, в т.ч. распределение по способам продаж:
 через АО "Отбасы Банк" всего -107;
 прямые продажи всего - 75 ДДУ;
 БВУ - 2;
 продан по ДДУ бартер - 6 на сумму ДДУ 269 632 800 тг;
 Вывод: 96.40% 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 |
| | Договора 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 | 651 066 179.05 | 537 389 822.56 | -113 676 356.49 | 3 271 472 066.16 | 2 946 638 862.98 | -324 833 203.18 |

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 96.40 % от общего поступления денежных средств, средства дольщиков.

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

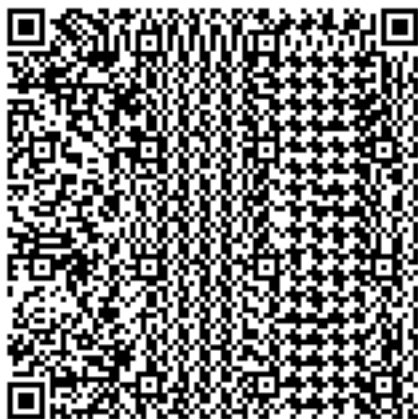
В отчетном периоде по т.6 и т.7 нецелевого использования денежных средств не зафиксировано (по ДДУ бартер - 6 шт на сумму ДДУ 269 632 800 тг переплаты по ГП нет);

Численность рабочих на стройплощадке 121 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 ӨБУҰЛЫ | | NEW | |



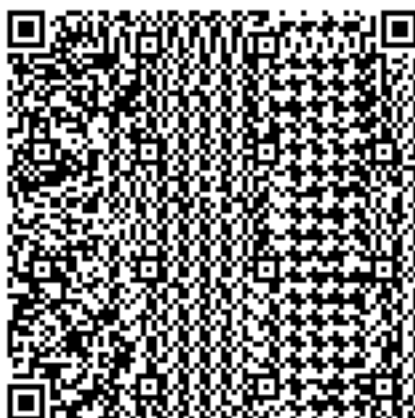
























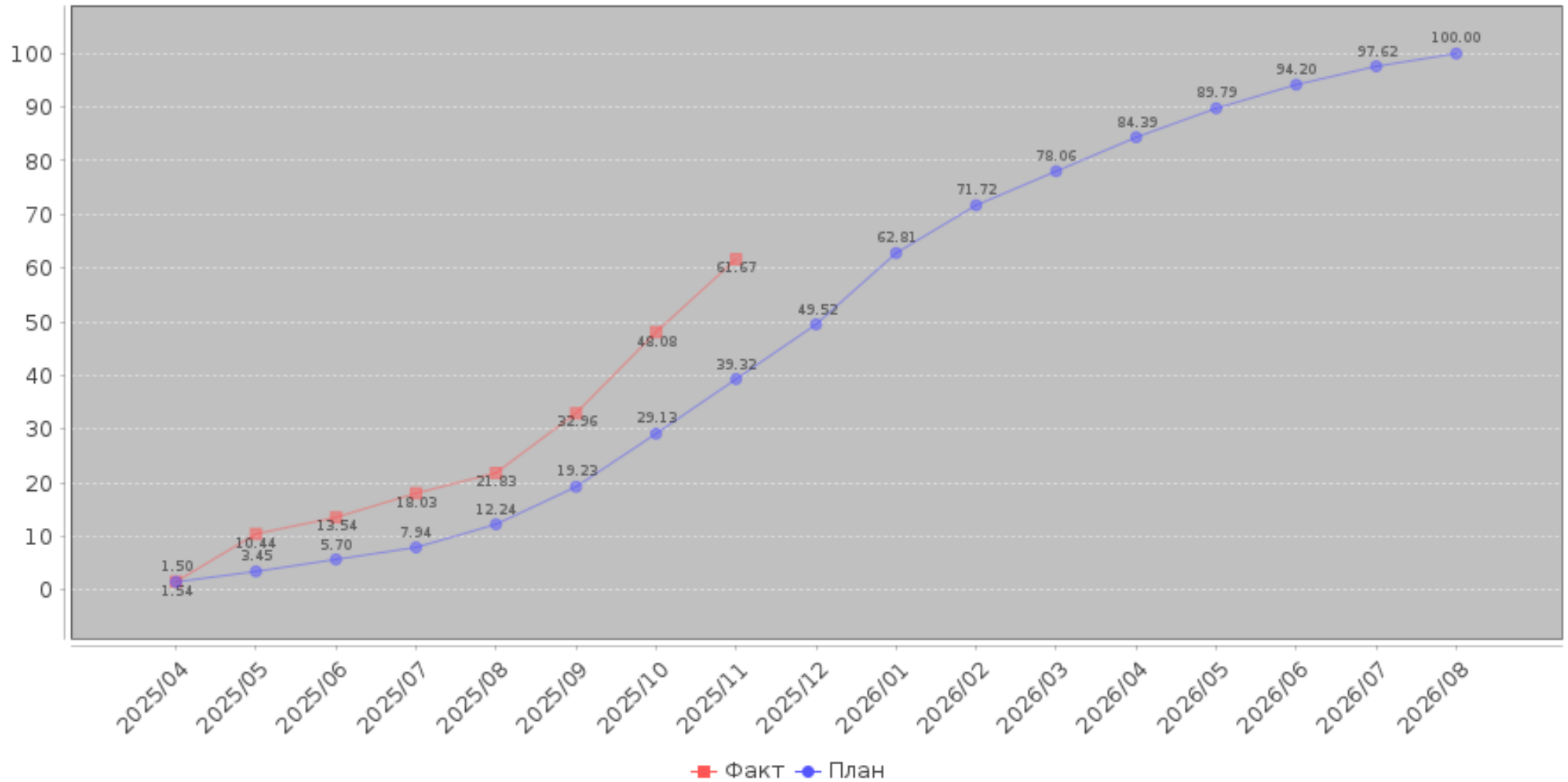


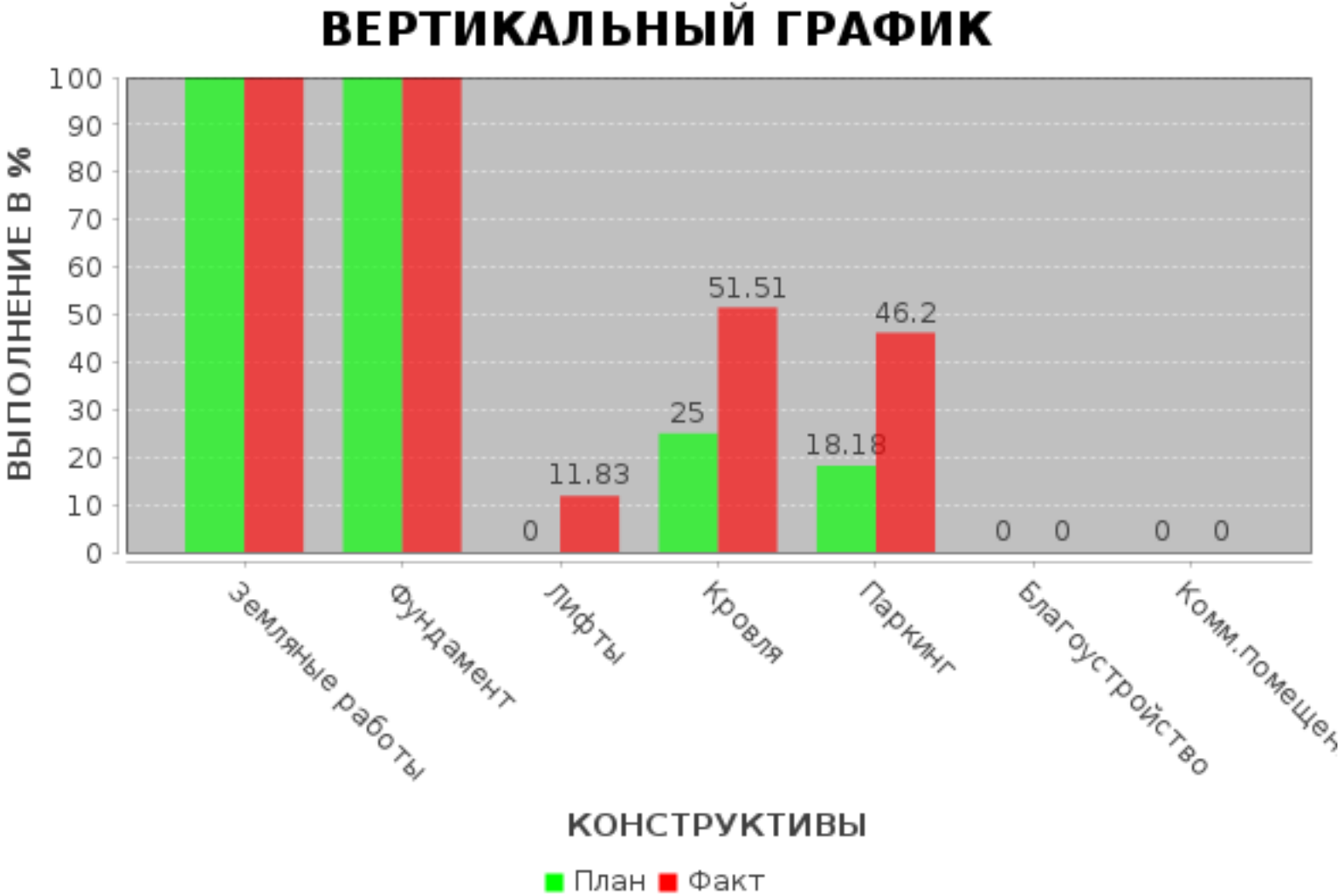




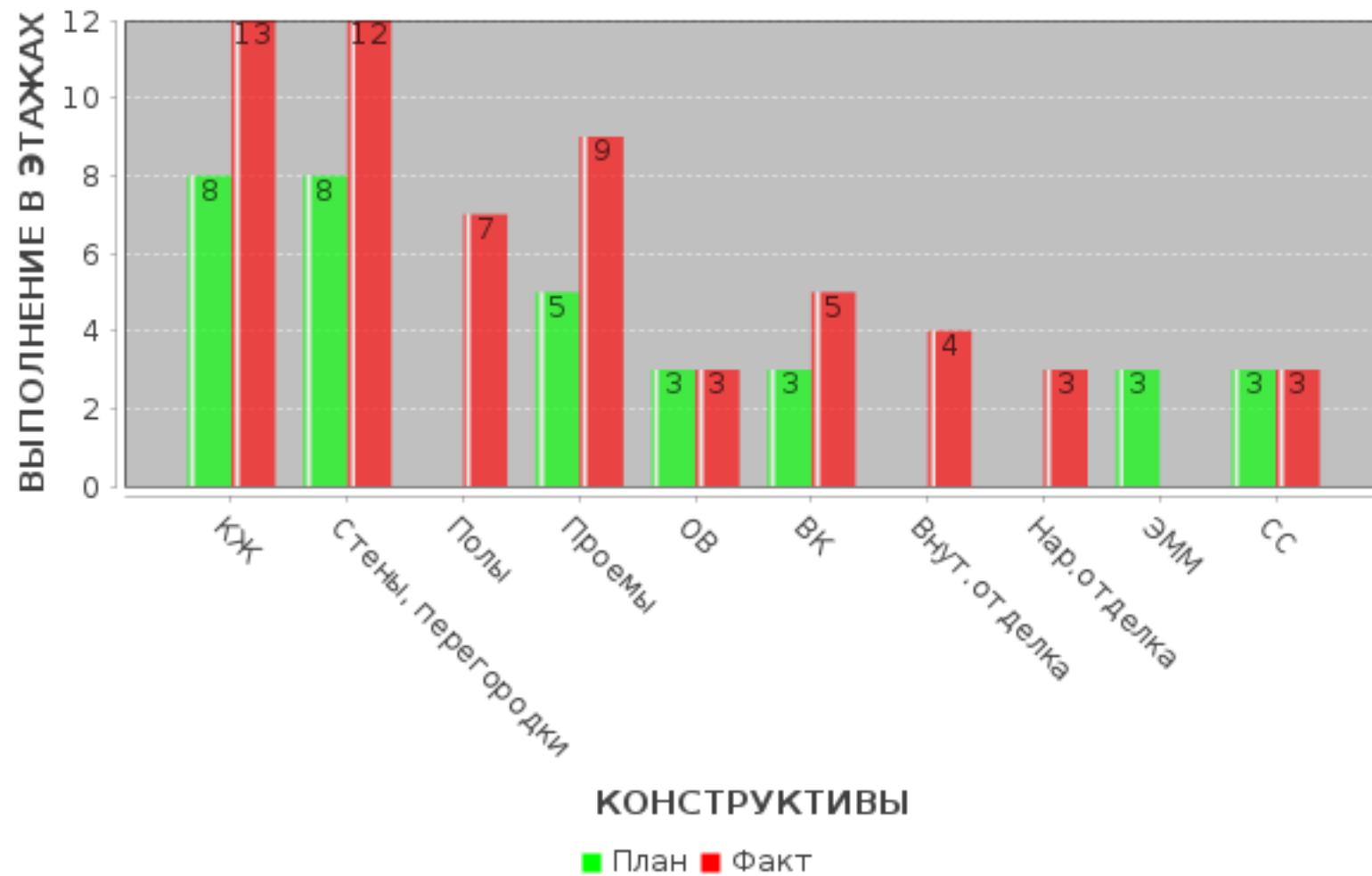


ГРАФИЧЕСКОЕ И ПРОЦЕНТНОЕ ИЗОБРАЖЕНИЯ ГРАФИКА ПРОИЗВОДСТВА РАБОТ





ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



Фотофиксация за отчетный период



12 дек. 2025 г. 09:25:16
51 улица Ахмета Байтурсунова
Алматинский район
Астана
Daulette Qalashiq 3-2
Блок 2



12 дек. 2025 г. 09:20:16
улица Ж. Омарова
Алматинский район
Астана
Daulette Qalashiq 3-2
Блок 1



12 дек. 2025 г. 09:26:08
Алматинский район
Астана
Daulette Qalashiq 3-2
Блок 3



12 дек. 2025 г. 09:26:59
51 улица Ахмета Байтурсунова
Алматинский район
Астана
Daulette Qalashiq 3-2
Блок 4



12 дек. 2025 г. 09:27:31
51 улица Ахмета Байтурсунова
Алматинский район
Астана
Daulette Qalashiq 3-2
Блок 5



12 дек. 2025 г. 09:32:02
Алматинский район
Астана
Daulette Qalashiq 3-2
Блок 6



12 дек. 2025 г. 09:32:57
Алматинский район
Астана
Daulette Qalashiq 3-2
Блок 7

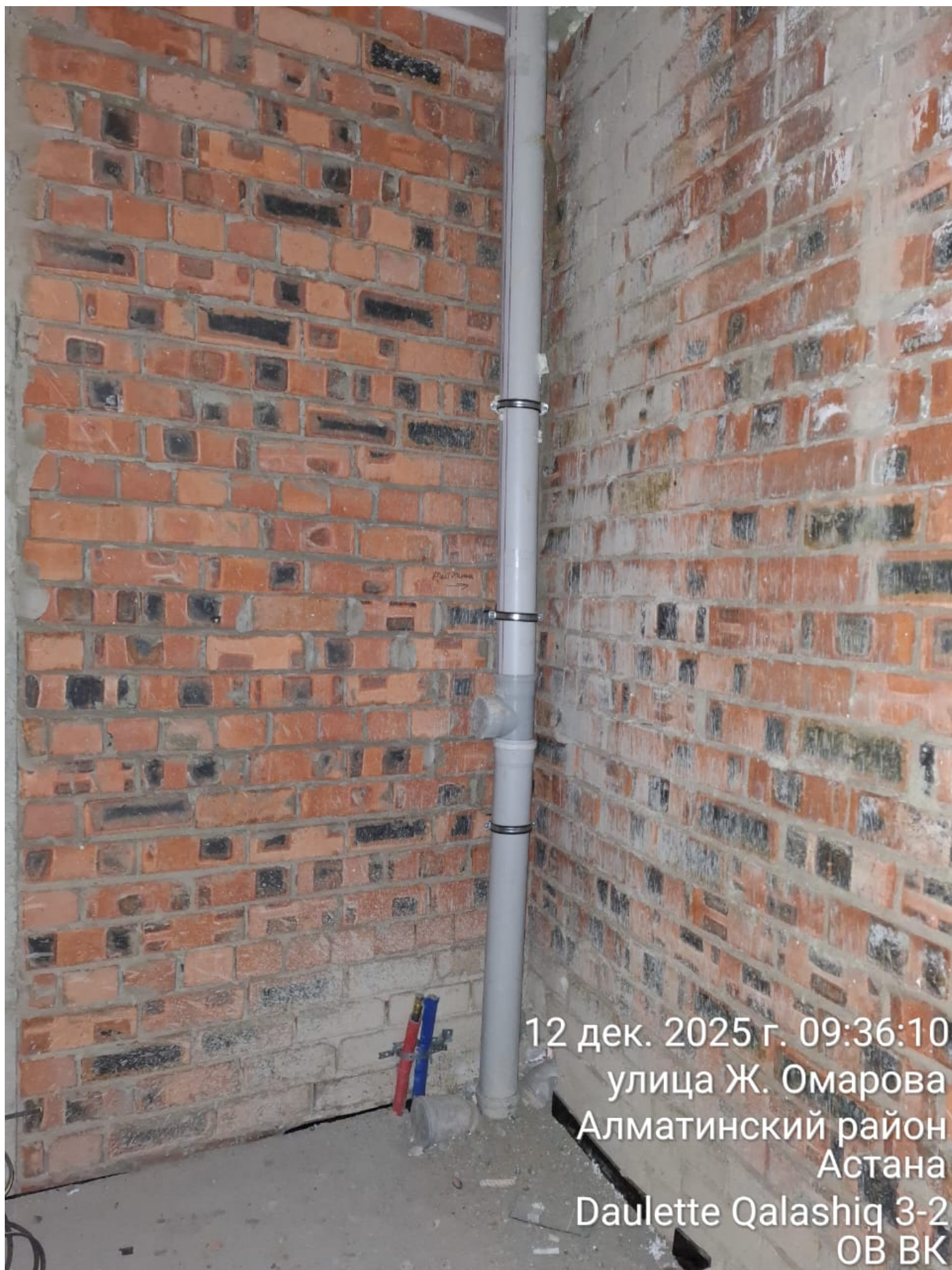


12 дек. 2025 г. 09:34:11
Алматинский район
Астана
Daulette Qalashiq 3-2
Блок 8



12 дек. 2025 г. 09:28:08
51 улица Ахмета Байтурсунова
Алматинский район
Астана
Daulette Qalashiq 3-2
ВП 1





12 дек. 2025 г. 09:36:10
улица Ж. Омарова
Алматинский район
Астана
Daulette Qalashiq 3-2
ОВ ВК



12 дек. 2025 г. 09:37:16
Алматинский район
Астана
Daulette Qalashiq 3-2
ЭОМ и СС



12 дек. 2025 г. 09:31:33
Алматинский район
Астана
Daulette Qalashiq 3-2
Паркинг

Лист согласования

| # | Дата | ФИО | Комментарий |
|----|------------------|-----------------------|------------------|
| 1 | 12.12.2025 10:46 | БАЛГАЕВА ГУЛЬНУР null | Отправка отчета |
| 2 | 12.12.2025 12:12 | БАЛГАЕВА ГУЛЬНУР null | Отчет подписан |
| 3 | 12.12.2025 12:12 | БАЛГАЕВА ГУЛЬНУР null | Отчет подписан |
| 4 | 12.12.2025 12:55 | СЕЙСЕН РАТБАЙ null | Отчет подписан |
| 5 | 12.12.2025 12:56 | СЕЙСЕН ДИДАР null | Отчет подписан |
| 6 | 12.12.2025 12:59 | СЕЙСЕН РАТБАЙ null | Отчет подписан |
| 7 | 12.12.2025 13:00 | АМАНБАЙ КАЗБЕК null | Отчет согласован |
| 8 | 19.12.2025 05:12 | ЯРКОВА ВАЛЕНТИНА null | Отчет согласован |
| 9 | 19.12.2025 05:12 | ЯРКОВА ВАЛЕНТИНА null | Отчет согласован |
| 10 | 19.12.2025 05:17 | ИБРАИМОВ ЖАНДОС null | Отчет согласован |