

ТОО «Демеу
Строй Консалтинг»

**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, административные здания с паркингами, офисное здание с паркингом, дома быта и медицинский центр, расположенные по адресу г.Астана, район «Алматы», пересечение улиц А.Байтұрсынұлы, К.Әзірбаева и №23-16 (проектное наименование). Пятно 2» Корректировка. (без наружных инженерных сетей)»

Код: (номер сертификата 251) ДПГ -24-01-001/181

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 "Демеу Строй Консалтинг", БИН 150340023613

Куда предоставляется: АО «Казахстанская Жилищная Компания», ТОО "Astana real estate 2023"

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

Порядковый номер отчета: (номер сертификата 251) ДПГ -24-01-001/181/202511

Информация по проекту: «Многоквартирные жилые комплексы со встроенными помещениями и паркингами, административные здания с паркингами, офисное здание с паркингом, дома быта и медицинский центр, расположенные по адресу г.Астана, район «Алматы», пересечение улиц А.Байтұрынұлы, К.Әзірбаева и №23-16 (проектное наименование). Пятно 2» Корректировка. (без наружных инженерных сетей)»

Общие сроки реализации проекта:

Начало строительно-монтажных работ: 2024-11-29 года

Ввод объекта в эксплуатацию: 2025-12-26 года

Нормативный срок строительства: 10 месяцев

Заключение экспертизы рабочего проекта: №01-0523/24 от 2024-11-22 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	221140030716 - ТОО "Astana real estate 2023"	Устав	ДГП-МЖК-8/1047, от 25.11.2022 года	Чивирева Е.В.	директор	null, null
2	Генеральный подрядчик	050140024099 - ТОО "РОНА"	Устав	ДГП-МЖК-8/1047, от 25.11.2022 года	Борисов А.А	директор	null, null
3	Авторский надзор	080540006704 - ТОО "ТехноСтройПроект"	Устав	ОкУ-МЖК-8(L)/143, от 01.04.2024 года	Илиясов Д.Ж.	директор	+77781734080, tech_demeu@mail.ru
4	Инженеринговая компания	150340023613 - ТОО "Демеу Строй Консалтинг"	Устав	№ ДИУ-24-01-018/034, от 30.12.2024 года	Айтмырзаев Азamat Қанатұлы	директор	+77781734080, tech_demeu@mail.ru
5	Генеральный проектировщик	080540006704 - ТОО "ТехноСтройПроект"	Устав	ОкУ-МЖК-8/922, от 05.10.2023 года	Илиясов Д.Ж.	директор	+77079092665, tsp_ns@mail.ru

2. Месторасположение объекта (ситуационная схема)



Пересечение улиц А.Байтұрсынұлы, К.Әзірбаева и №23-16

3. Краткое описание проекта (состав проекта)

1. ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН

Краткая характеристика района и участка строительства

В административном отношении участок изысканий расположен в районе пересечения улиц А.Байтұрсынұлы К.Әзірбаева в г.Астана.

Проектом предусматривается строительство жилого комплекса со встроенным паркингом и коммерческими помещениями.

Благоустройство

В качестве благоустройства территории выполнена разбивка тротуаров, устройство парковочных площадок, установка МАФ. В качестве благоустройства эксплуатируемой кровли паркинга выполнено размещение зон отдыха пассивного и активного - спортивная площадка, тренажерная площадка, детские площадки. Выполнено наполнение зон отдыха МАФами.

Озеленение предусмотрено на прилегающей к зданиям территории, так и на кровле паркинга. Предусмотрены мероприятия для передвижения МГН по прилегающей территории и на

кровле паркинга. Предусмотрены подъезды автомобилей оборудованных для пожаротушения. Движение возможно по кровле паркинга в том числе.

Для сбора ТБО предусмотрена установка закрытых павильонов (навесов) для размещения выкатных баков.

2. АРХИТЕКТУРНЫЕ РЕШЕНИЯ

За относительную отметку 0,000 принят уровень чистого пола 1-го этажа, что соответствует абсолютной отметке 359.80 на генеральном плане.

Многофункциональный комплекс состоит из 6-ти блокированных 9-ти этажных жилых секций и 1 этажного надземного пристроенного паркинга.

Блокировка секций образует внутреннее дворовое пространство, включающее в себя: детские площадки, площадки для отдыха, спортивные площадки. Доступ к дворовому пространству со стороны улицы обеспечивается по рампе и наружной лестнице, а также через вестибюль посредством лифтов.

Все жилые секции - 9-тиэтажные с подвалом и техническим этажом:

1-й этаж - нежилые помещения общественного назначения (для коммерческой реализации);
2-9 этажи - жилые.

Высота 1-го этажа составляет 4,2 м (от пола до пола), высота жилых этажей - 3,3 м (от пола до пола).

Конструктивные решения

2.1. В конструктивном решении для здания принята каркасно - связевая система, где основные несущие конструкции образуются системой колонн, горизонтальных дисков перекрытий и вертикальных диафрагм жесткости.

2.2. Фундаменты

- железобетонные монолитные ростверки из бетона С20/25, В6, F100 толщиной 0,8 м

- сваи забивные 300x300 по ГОСТ 19804-2012 из бетона С20/25, В6, F100 на сульфатостойком цементе.

2.3 Каркас ж.б. монолитный из бетона С20/25.

- колонны квадратного сеч. 450x450

- Монолитные стены толщиной 200мм.

перекрытия ж.б. монолитные толщиной 250мм.

Жилые блоки 3 и 4 имеют прямоугольное очертание с осевыми размерами 33,1x15,15 м, жилые блоки 1, 2, 5, и 6 имеют Г-образное очертание с осевыми размерами 33,4x18,43 м. Высота здания 36,15 м.

Вход на 1-й этаж предусмотрен с отметки -0.050, на 2-й этаж - с отметки +4.150 на эксплуатируемую кровлю.

В нежилые помещения (для коммерческой реализации) предусмотрены обособленные входные группы. В нежилых помещениях санузлы и помещения уборочного инвентаря (ПУИ),

предусмотрены условно (выполняется собственником самостоятельно).

Основным материалом в отделке фасадов является навесной вентилируемый фасад с покрытием из фасадных фиброкерамических панелей и клинкерного кирпича. Фасад на уровне 1-го этажа облицовывается гранитной плиткой по навесной системе.

Конструктивная схема - рамно-связевой каркас, где основные несущие конструкции образуются системой сборных железобетонных стен, пилонов и горизонтальных дисков – монолитных перекрытий и покрытия.

Фундаменты - забивные сваи квадратного сечения с монолитной ж/б плитой.

Несущий каркас и диски перекрытий запроектированы из монолитного железобетона.

Плиты - монолитные ж/б толщ. 200 мм.

Наружные стены выполнены толщиной 200мм из блоков ячеистого бетона D600/B2,5/F50 по ГОСТ 31360-2007 с дополнительным утеплением плитами из минеральной ваты.

Утеплитель стен - плиты из минеральной ваты на базальтовой основе $\lambda=0,039\text{ Вт}/\text{м}^{\circ}\text{C}$ толщиной 100 мм и 150 мм.

Перегородки межкомнатные – толщиной 100мм из блоков ячеистого бетона D600/B2,5/F50 по ГОСТ 31360-2007 на клею.

Лестничная клетка - тип Л1.

Лестничные марши - сборные железобетонные.

Крыша - технический этаж. Утепление чердачного перекрытия выполнено плитами из минеральной ваты ISOBOX H30 толщиной 130мм и Техноруф В70 толщиной 50мм.

Кровля – из 3 слоев рулонных кровельных наплавляемых материалов Техноэласт (1 слой ЭКП и 2 слоя ЭПП). Тип водостока – внутренний организованный.

Двери - стальные, деревянные, ПВХ.

Окна – металлопластиковые с двухкамерным остеклением (4М1-12-4М1-12-Н4), алюминиевые витражи с двухкамерным стеклопакетом из закаленного стекла.

Полы - с покрытием из керамогранита, цементно-песчаная стяжка (черновая) в зависимости от назначения помещений.

Паркинг

Проектируемый паркинг имеет в плане прямоугольное очертание с осевыми размерами 72,20x58,70 м. Высота помещения паркинга 3,250 мм. Паркинг разделен на два противопожарных отсека. Доступ в паркинг осуществляется через два въезда 5x2,75м. Также с вестибюля жилой части есть доступ в надземный паркинг через тамбур-шлюз оборудованный дверьми с доводчиком и уплотнением в притворах, предел огнестойкости дверей EI 60.

Кровля паркинга является эксплуатируемой, на которой расположены игровые площадки, зона отдыха, спортивная площадка. Также на паркинге предусмотрен проезд для пожарных машин шириной 6 м. Доступ на эксплуатируемую кровлю осуществляется по рампе с уклоном 10% и наружной маршевой лестнице. Для доступа МГН у лестницы предусмотрено устройство вертикального подъемника.

Паркинг оборудован двух уровневой парковочной системой KLAUS multiparking тип SingleVario 2061. Вместимость паркинга - 186 машиномест, в том числе 4 машиноместа для МГН.

Кроме парковки в паркинге расположены инженерно-технические помещения: венткамера, пост охраны с санузлом. Эти помещения отапливаются и имеют утепление конструкций.

3. КОНСТРУКТИВНЫЕ РЕШЕНИЯ.

Конструктивная схема - рамно-связевой каркас, где основные несущие конструкции образуются системой колонн и горизонтальных дисков - покрытия.

Фундаменты - забивные сваи квадратного сечения с монолитным железобетонным ростверком.

Колонны - сборные железобетонные сечением 450x450мм.

Плиты - монолитные ж/б толщ. 250 мм.

Капители - монолитные ж/б толщ. 250 мм.

Наружные стены – монолитные железобетонные толщиной 200мм.

Утеплитель плиты из минеральной ваты толщиной 100 мм.

Перегородки - толщиной 90, 180мм из СКЦ блока СТ РК 945-92 и толщиной 120, 250мм из керамического полнотелого кирпича по ГОСТ 530-2012.

Кровля - эксплуатируемая с внутренним водостоком.

Наружные дверные блоки - приняты металлические глухие утепленные сопротивление теплопередачи - 2,5 м²*°C/Вт.

Полы - с покрытием из керамической плитки и бетонные полимерные.

Перемычки - сварные из горячекатаного металлопроката.

Ограждение наружных лестниц - Заводского изготовления из нержавеющей стали (торговая сеть).

4. ОТОПЛЕНИЕ И ВЕНТИЛЯЦИЯ.

Теплоснабжение.

Источником теплоснабжения является ТЭЦ-2, подача теплоносителя предусмотрена отнаружных тепловых сетей с параметрами 130-70°C.

В жилом комплексе предусмотрено два индивидуальных автоматизированных тепловых пункта, которые расположены в подвале.

Отопление.

Для отопления жилой части запроектирована система отопления с нижней разводкой магистральных трубопроводов с вертикальными стояками и поквартирной разводкой. Подключение квартир предусмотрено от шкафа, установленного в техническом помещении на лестничной площадке.

Система отопления предусмотренная в жилой части - двухтрубная с попутным движением теплоносителя, лестничных клеток - однотрубная вертикальная проточная. В качестве нагревательных приборов приняты стальные панельные радиаторы марки "PURMO", высотой 500 мм. Подключение радиаторов-боковое одностороннее.

В коммерческих помещениях предусмотрена двухтрубная система отопления с попутным движением теплоносителя, отопительные приборы напольные конвекторы, стальные панельные радиаторы марки "PURMO".

Компенсация удлинения магистральных трубопроводов осуществляется за счет естественных изгибов, связанных с планировкой здания, а компенсация удлинения стояков достигается дополнительными изгибами труб и П-образными компенсаторами.

Вентиляция.

Проектом в жилой части предусматривается естественная вытяжная вентиляция через приставные вентиляционные каналы из оцинкованной стали.

Для подачи приточного воздуха в жилые помещения предусмотрены приточные вентиляционные клапаны "Kazvent", которые устанавливаются под каждым окном над отопительными приборами, воздух проходя элементы клапана фильтруется, снижает скорость и через регулируемую заслонку попадает на радиатор, где нагревается и поступает в помещение.

Для усиления тяги систем естественной вытяжной вентиляции на вытяжных шахтах устанавливаются турбодефлекторы.

В коммерческих помещениях предусматривается общеобменная приточно-вытяжная вентиляция с механическим побуждением.

5. ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ

Водоснабжение жилого комплекса осуществляется от наружных сетей.

В проектируемом комплексе предусмотрено устройство следующих систем водопровода:

- Водопровод хоз.-питьевой (В1);
- Водопровод хоз.-питьевой для 1-го этажа (В1.1);
- Система горячего водоснабжения (Т3, Т4);
- Система горячего водоснабжения для 1-го этажа (Т3.1, Т4.1);
- Канализация хозяйствственно бытовая (К1);
- Канализация хозяйствственно бытовая для 1-го этажа (К1.1);
- Система внутреннего водостока (К2).

Водопровод хозяйственно-питьевой (В1) и Водопровод хоз.-питьевой для 1-го этажа (В1.1).

Расчет систем водопровода и канализации произведен в соответствии с СН РК 4.01-02-2011.

Система холодного водоснабжения принята тупиковой, магистральные сети проложены под

потолком подвала, а также предусмотрена установка поквартирных счетчиков с радиомодулем для холодной воды на этажных площадках. Водоснабжение 1-го этажа предусмотрено от общего ввода водопровода. Для учета потребления воды на водопроводе предусматривается водомерный узел со счетчиком диаметром 32мм с радиомодулем.

Горячее водоснабжение (Т3, Т4).

Система горячего водоснабжения принята закрытой, с приготовлением горячей воды от теплообменника (в блоках 2 и 5), с циркуляцией воды по магистралям, стоякам и полотенцесушителям. Магистральные сети проложены под потолком подвала.

Для учета расхода горячей воды предусмотрена установка поквартирных счетчиков с радиомодулем для горячей воды на этажных площадках.

Система канализации

Хозяйственно-бытовая канализация (К1) - запроектирована для отвода стоков от санитарных приборов в наружную сеть бытовой канализации. Магистральные сети, стояки и отводы от санприборов прокладываются из полиэтиленовых труб для систем внутреннего водоотведения SDR 26 по ГОСТ 22689-2014 и чугунных труб по ГОСТ 6942-98.

Для прочистки сети установлены ревизии и прочистки. Вентиляция сети осуществляется через вытяжные трубы, выводимые выше кровли на 0,3 м. Выпуск канализации выполнен из чугунных труб по ГОСТ 6942-98;

Хозяйственно-бытовая канализация (К1.1) - запроектирована для отвода стоков от санитарных приборов санузлов 1-го этажа в наружную сеть бытовой канализации (отдельным

выпуском). Магистральные сети, стояки и отводы от санприборов прокладываются из чугунных труб по ГОСТ 6942-98.

Внутренние водостоки из стальных труб ГОСТ 10704-91 с внутренней и наружной изоляцией обеспечивают отвод дождевых и талых вод с кровли здания на отмостку.

Присоединение водосточных воронок к стоякам предусмотрены при помощи компенсационных растробов с эластичной заделкой. Уклон трубопроводов не менее 0,005.

На стояке внутри здания предусмотрен гидравлический затвор с отводом талых вод в зимний период года в

бытовую канализацию. Проектом предусмотрен электрообогрев выпусков и водосточных воронок (см ЭОМ).

Дренажная канализация (Кдн) предназначена для отвода аварийных стоков из приемника в помещении насосной и теплового пункта в сеть хозяйственно бытовой канализации.

6. ПОЖАРНАЯ СИГНАЛИЗАЦИЯ

Проектом предлагается оснащение следующими системами:

- система автоматической пожарной сигнализации;
- система оповещения;

Автоматическая установка пожарной сигнализации организована на базе приборов производства ООО «КБПА», предназначенных для сбора, обработки, передачи, отображения и регистрации извещений о состоянии шлейфов пожарной сигнализации.

7. АВТОМАТИЧЕСКОЕ ПОЖАРОТУШЕНИЕ

Согласно заданию на проектирование предусмотрены:

1) автоматическая система пожаротушения;

2) внутренний противопожарный водопровод, оборудованный пожарными кранами;

В соответствии СН РК 2.02-02-2012 предусмотрена "воздухозаполненная" система автоматического спринклерного водяного пожаротушения.

Для создания необходимого напора в системе применяются насосы повышения давления.

Насосы запускаются автоматически при падении давления в сети системы спринклерного пожаротушения с подачей сигнала в помещение с дежурным персоналом.

Рабочее давление поддерживается компрессором.

7. СИЛОВОЕ ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ И ЭЛЕКТРООСВЕЩЕНИЕ

Электроснабжение выполнено в соответствии с ТУ №5-А-48/14-104 от 24.01.23г., выданных АО "Астана Региональная Электросетевая Компания".

Электроснабжение выполняется от вводно-распределительных устройств типа ВРУ1-13-20 УХЛ4(ВУп), ВРУ1-50-00 УХЛ4(РУп) для электроприемников II-категории, ША 8311-400-74 УХЛ 4(С АВР) и ЩМП-4 для электроприемников I - категории.

Питание к ВРУ подводится от внешней питающей сети двумя взаиморезервируемыми кабельными линиями на напряжение ~380/220В. Так же предусматривается питание электроприемников I - категории от дизель-генератора, в случае отсутствия напряжения на вводе ВРУ.

8. ОСВЕЩЕНИЕ ФАСАДА

Проект выполнен на основании архитектурно-строительной и сантехнической частей проекта, ПУЭ-РК, СП РК 4.04-106-2013 "Электрооборудование жилых и общественных зданий".

Ля управление ночной подсветки предусмотрен ящик управления освещением (ЯУО-1) (ЯУО-2) который имеет возможность управление от автоматического, местного, ручного или дистанционного режима (с диспетчерского пункта). Точка подключения предусмотрена от ВРУ .

4. Основные технико-экономические показатели проекта по рабочему проекту

Наименование показателя	Единица измерения	Показатель
1	2	3
Количество жилых домов	шт.	6
Этажность зданий	этаж	9
Класс комфортности жилого здания	-	IV
Уровень ответственности здания	-	II
Степень огнестойкости здания	-	II
Высота жилых этажей	метр	3
Площадь застройки здания	квадратный метр	7632,25
Общая площадь здания	квадратный метр	30811,01
Общая площадь квартир	квадратный метр	16002,12
Площадь встроенно-пристроенных помещений	квадратный метр	1966,08
Строительный объем здания	кубический метр	124252,32
Количество квартир	шт.	298
в том числе: однокомнатные	шт.	106
в том числе: двухкомнатные	шт.	128
в том числе: трехкомнатные	шт.	64
в том числе: четырехкомнатные	шт.	-
в том числе: пятикомнатные	шт.	-
Количество машино-мест	шт.	186
Общая сметная стоимость строительства	миллион тенге	9 252,315
в том числе: СМР	миллион тенге	7 837,587
в том числе: оборудование	миллион тенге	222.469
в том числе: прочие	миллион тенге	1192,259

5. Анализ исходно–разрешительной документации

Задание на проектирование утвержденное директором ТОО «Astana real estate 2023» от 05.11.2023 года;

Договор аренды земельного участка №49504 от 9.01.2023с кадастровым номер земельного участка 21-318-091-926 площадь 1.4012 целевое назначение "строительство четвертой очереди многоквартирных жилых помещений и паркингами, административного здания с паркингами, офисного здания с паркингом, дома быта и медицинского центра";

решение единственного участника ТОО «Astana real estate 2023» от 31.12.2022 года;

-Архитектурно-планировочное задание (АПЗ) на проектирование KZ90VUA00027559 от 17.10.2017 утвержденное заместителем руководителя ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Астаны»;

-ТЕХНИЧЕСКИЙ ОТЧЕТ об инженерно-геологических изысканиях Арх. №02/22-2023 от 07.11.2023 выполненный ТОО "Астана Гео Строй Компани" лицензия 20016857 от 09.11.2020

протокол дозиметрического контроля РО-23-64395 №327 от 10.10.2023 года и протокол измерений содержания радона и продуктов его распада в воздухе РО-23-64394 №326 от 10.10.2023 года;

Заключение о соответствии строительства от 10.03.2022 от ТОО "EDLI & C°" Лицензия № 150019578;

письмо №35 от 02.09.2024 года о том, что Источник финансирования строительства являются частные инвестиции;

письмо №29 от 01.11.2024 года о том, что начало производства строительство объекта запланировано на декабрь месяц 2024 года;

ТУ №09-08/3075 от 04.11.2017 для проектирования и строительства сетей ливневой канализации выданно от ГУ "Управления коммунального хозяйства город Астана ";

ТУ №3-6/2643 от 29.12.2021года от ГКП "Астана Су Арнасы" на забор воды из городского водопровода и сброс стоков в городскую канализацию;

ТУ №5-А-48/14-104 от 24.01.2023 на проектирование и присоединение к электрическим сетям выданное АО "Астана-Региональная Электросетевая Компания";

ТУ №10146-11 от 06.11.2024 на подключения объекта к тепловой нагрузки выдано АО"Астана-Теплотранзит";

ТУ №0512 от 05.12.2017 на телефонизацию продление до 31.12.2026 выдано ТОО "ВТсом infocommunication".

6. Анализ исполнительной и приемо-сдаточной документации

- 1) Перечень предоставленной документации (при необходимости сопровождается ссылкой на приложение со сканированной версией необходимых документов):
-Журнал производства работ; Акты скрытых работ, Протокола испытаний, Исполнительные схемы, Паспорта , Сертификаты на используемые строительные материалы и изделия
- 2) Перечень отсутствующих необходимых документов, выводы Исполнителя с указанием рисков и рекомендаций относительно приведения исполнительной и приемо-сдаточной документации в соответствии с требованиями действующего законодательства Республики Казахстан: замечаний нет, все необходимые документы предоставлены в полном объеме.

7. Анализ проектной документации

- 1) Вводная информация о договоре на проектирование (указание наименования проектной организации, номера договора, даты заключения договора, планируемый срок выполнения проектных работ), планируемых сроках выдачи документации с указанием статуса комплектности и достаточности полученной документации для выполнения строительно-монтажных работ на дату составления отчёта: на дату составления отчета Заказчиком изменения в проектную документацию не вносились.
- 2) Информация о принятых изменениях проектных решений, информация о выявленных несоответствиях нормативной базе Республике Казахстан, выводы с рекомендациями Исполнителя и указанием рисков: изменения проектных решений за отчетный период отсутствуют.

8. О ходе выполнения строительно-монтажных работ

1) Краткое описание выполненных строительно-монтажных работ за отчетный период: за отчетный период выполнялись по ГПР:

По жилому дому:

- Устройство стен и перегородок;
- Устройство окон, витражей, дверей;
- Устройство полов;
- Устройство наружной отделки;
- Устройство внутренней отделки;
- Устройство электросилового оборудования и освещения;
- Устройство отопления и вентиляции;
- Устройство водопровода и канализации;
- Устройство благоустройства

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 – 55,57%.

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

Фактическое освоение по проекту на конец отчетного периода – 55,42%.

Численность рабочих на объекте 101 чел.

3) Соблюдение графика производства работ: по ноябрь 2025г. отставание 149 дней. Фактически работы выполнены согласно ГПР, АВР по СМР закрыты не в полном объеме по КЖ, АР (стены, проемы, полы, кровля), сантехнические работы (ОВ,ВК), ЭММ, СС, паркинг. От Уполномоченная компании предоставлено письмо № ARE23/98-1 от «21» августа 2025 года, с запросом согласовать возможность продления срока окончания строительства Объекта на три месяца, в соответствии с п.11 ст.19, пп.1 п.3 ст.37 Закона РК «О долевом участии в жилищном строительстве».

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	1.37	1.37	30.07	31.45	1.37
2	Архитектурно-строительные решения (AP)	0.00	3.22	3.22	32.38	14.41	-17.97
3	Отопление вентиляция	0.00	0.29	0.29	8.00	2.15	-5.85
4	Водопровод канализация	0.00	0.15	0.15	3.12	1.42	-1.70
5	Электрооборудование, слабые токи	0.00	0.51	0.51	8.32	1.59	-6.72
6	Лифты	0.00	0.00	0.00	1.70	0.64	-1.05
7	Паркинг	0.00	0.00	0.00	12.31	2.16	-10.15
8	Благоустройство	0.00	0.50	0.50	3.76	1.74	-2.02
9	Наружное освещение	0.00	0.00	0.00	0.33	0.00	-0.33
10	Всего (только СМР)	0.00	6.04	6.04	100.00	55.57	-44.43
11	Прочее	0.00	0.05	0.05	2.43	1.21	-1.23
12	Всего (СМР + Прочее)	0.00	5.95	5.95	100.00	55.42	-44.58

Таблица 4

Разделы проекта	Отставание (-)/опережение (+) по видам работ*	Причины отставания/опережения по видам работ
1	2	3
Конструкции железобетонные	0	
Архитектурно-строительные решения (AP)	0	недостаточное количество рабочих, длительный срок поставки фасадных материалов
Отопление вентиляция	0	ABP по СМР закрыты не в полном объеме
Водопровод канализация	0	ABP по СМР закрыты не в полном объеме
Электрооборудование, слабые токи	0	ABP по СМР закрыты не в полном объеме
Лифты	0	ABP по СМР закрыты не в полном объеме
Паркинг	0	ABP по СМР закрыты не в полном объеме
Благоустройство	0	ABP по СМР закрыты не в полном объеме
Наружное освещение	0	ABP по СМР закрыты не в полном объеме
Прочее	0	
Итого, за отчетный месяц	0	
Итого, с нарастающим	-149	

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, архитектурно-строительный, 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

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 устраненных замечаний нет. С начала строительства 149 дней . Фактически СМР ведутся в рамках ГПР, АВР по СМР закрыты не в полном объеме по КЖ, АР (стены, проемы, полы, кровля), сантехнические работы (ОВ,ВК), ЭММ, СС, лифты, паркинг.

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. От Уполномоченная компании предоставлено письмо № ARE23/98-1 от «21» августа 2025 года, с запросом согласовать возможность продления срока окончания строительства Объекта на три месяца, в соответствии с п.11 ст.19, пп.1 п.3 ст.37 Закона РК «О долевом участии в жилищном строительстве».

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	67 420 595.20	46 227 000.00	46 227 000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	46 227 000.00	46 227 000.00
2	Экспертиза	3 265 421.60	3 265 421.60	3 265 421.60	0.00	0.00	0.00	0.00	3 265 421.60	3 265 421.60
3	CMP и оборудование	9 027 262 791.36	305 304 303.08	305 304 303.08	325 595 331.41	4 933 186 472.85	545 447 619.92	4 711 045 393.89	5 238 490 775.93	5 016 349 696.97
3.1	в том числе аванс, предусмотренный статьей 36 Закона РК от 7 апреля 2016 года 'О долевом участии в жилищном строительстве'	902 726 279.14			0.00	846 659 041.67	52 947 759.36	457 311 185.76	846 659 041.67	457 311 185.76
4	Авторский надзор	27 984 513.76	2 657 148.00	2 657 148.00	0.00	1 771 432.00	0.00	2 657 148.00	4 428 580.00	5 314 296.00
5	Технический надзор	126 381 678.08	15 740 308.00	15 740 308.00	8 434 369.21	37 555 943.07	4 760 761.85	41 118 824.93	53 296 251.07	56 859 132.93
	Всего CMP	9 252 315 000.00	373 194 180.68	373 194 180.68	334 029 700.62	4 972 513 847.92	550 208 381.77	4 754 821 366.82	5 345 708 028.60	5 128 015 547.50
6	Иное	925 231 500.00		0.00	19 178 186.30	142 982 091.82	19 178 186.30	142 982 091.82	142 982 091.82	142 982 091.82
	Всего CMP и Иное	10 177 546 500.00	373 194 180.68	373 194 180.68	353 207 886.92	5 115 495 939.74	569 386 568.07	4 897 803 458.64	5 488 690 120.42	5 270 997 639.32

Таблица 7

№	Наименование источника финансирования	Поступления в отчетном периоде	Поступления с нарастающим итогом с момента получения гарантии
1	2	3	4
1	Заемные средства	-4 735 576.12	1 799 406 567.70
1.1	Банк	0.00	0.00
1.2	Застройщик	-4 735 576.12	1 797 122 764.70
1.3	Прочее 3% ИК	0.00	2 283 803.00
2.1	Бронь ДДУ	0.00	0.00
2.2	Поступление по другой очереди ДДУ	0.00	0.00
2.2	ДДУ	1 216 455 084.92	4 629 978 216.56
	ВСЕГО	1 211 719 508.80	6 429 384 784.26

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	195	9 901.30	5 332 816 198.00	4 560 311 794.56
2	Коммерческие помещения	0	0.00	0.00	0.00
3	Паркинг	23	316.25	67 912 600.00	69 666 422.00
4	Кладовое помещение	0	0.00	0.00	0.00
	Всего	218	10 217.55	5 400 728 798.00	4 629 978 216.56

Примечание

Всего заключено 218 ДДУ, в т.ч. 195 кв. 23 паркинг распределение по способам продаж:

через АО "Отбасы Банк" всего ДДУ - нет;

прямые продажи всего 156 ДДУ (в т.ч. квартира - 146, НП- 0 , парковочных мест - 10);

рассрочка от застройщика всего 54 ДДУ (в т.ч. квартир - 41., НП-0, парковочных мест - 13);

через БВУ всего 8 ДДУ (в т.ч. квартир 8, НП- 0 , парковочных мест - 0).

Вывод: низкое - 72,01% 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	9 027 262 791.36	9 027 262 791.36	0.00
	Договора поставки материалов, договора аренды техники *	5 183 525 061.82	5 183 525 061.82	0.00
2	Договор оказание услуг авторского надзора	5 757 154.00	27 984 513.76	22 227 359.76
	в т.ч. ДАУ	3 100 006.00	25 327 365.76	22 227 359.76
	НОК	2 657 148.00	2 657 148.00	0.00
3	Договор оказание услуг технического надзора	91 867 081.18	126 381 678.08	34 514 596.90
	в т.ч. ДИУ	76 126 773.18	110 641 370.08	34 514 596.90
	НОК	15 740 308.00	15 740 308.00	0.00

Таблица 9. Анализ плана финансирования

№	Общая сумма по плану финансирования	План на отчетный месяц	Факт на отчетный месяц	Отклонение	Итого План финансирования с нарастающим	Итого Факт финансирования с нарастающим	Отклонение
1	2	3	4	5	6	7	8
1	9 252 315 000.00	0.00	334 029 700.62	334 029 700.62	9 252 315 000.00	5 345 708 028.60	-3 906 606 971.40

13. Заключение

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

Обобщая 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 с отставанием от графика производства работ, на -149 дней., освоение по фотоотчету и еженедельному отчету на 28.11.25г. составило 94,49%, Ф2,3 по СМР закрыты на 55,57%, недовыполнение по плану составляет 44,43% по факту не закрыты АВР на 38,92 %, что является одной из причин отставания от графика и не допустимо при подготовке объекта к вводу.

От Уполномоченной компании предоставлено письмо № ARE23/98-1 от «21» августа 2025 года, с запросом согласовать возможность продления срока окончания строительства Объекта на три месяца, в соответствии с п.11 ст.19, пп.1 п.3 ст.37 Закона РК «О долевом участии в жилищном строительстве».

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 устраниТЬ отставания от ГПР -149 дней, АВР по Ф2.3 по СМР закрыть в полном объеме, продолжить мероприятия по контролю качества выполняемых работ.

Выводы:

По т.7 низкое- 72,01% 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.

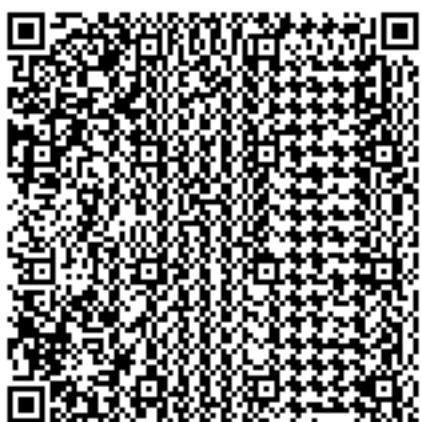
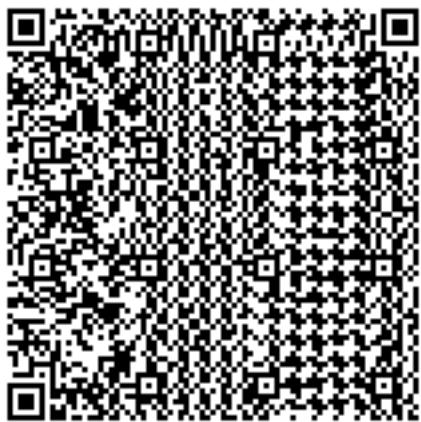
Подписанты

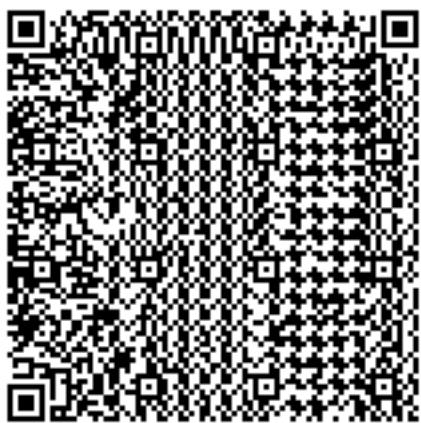
#	Участники процесса	ИИН - ФИО	Организация	Статус	Дата подписи
1	2	3	4	5	6
1	INITIATOR	900425401945 - БАГЛНОВА АЙГЕРИМ		NEW	
2	HEAD	950428300669 - АЙТМЫРЗАЕВ АЗАМАТ ҚАНАТҰЛЫ		NEW	
3	TECHNICAL_SUPERVISION	600429300731 - ЖЕНТЫЧКА ЮРИЙ ФЕДОРОВИЧ		NEW	

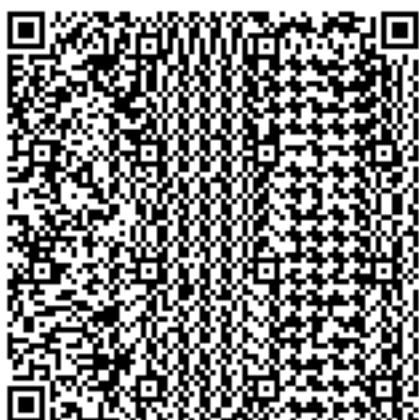
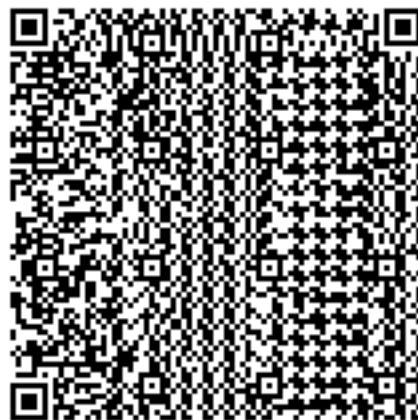




















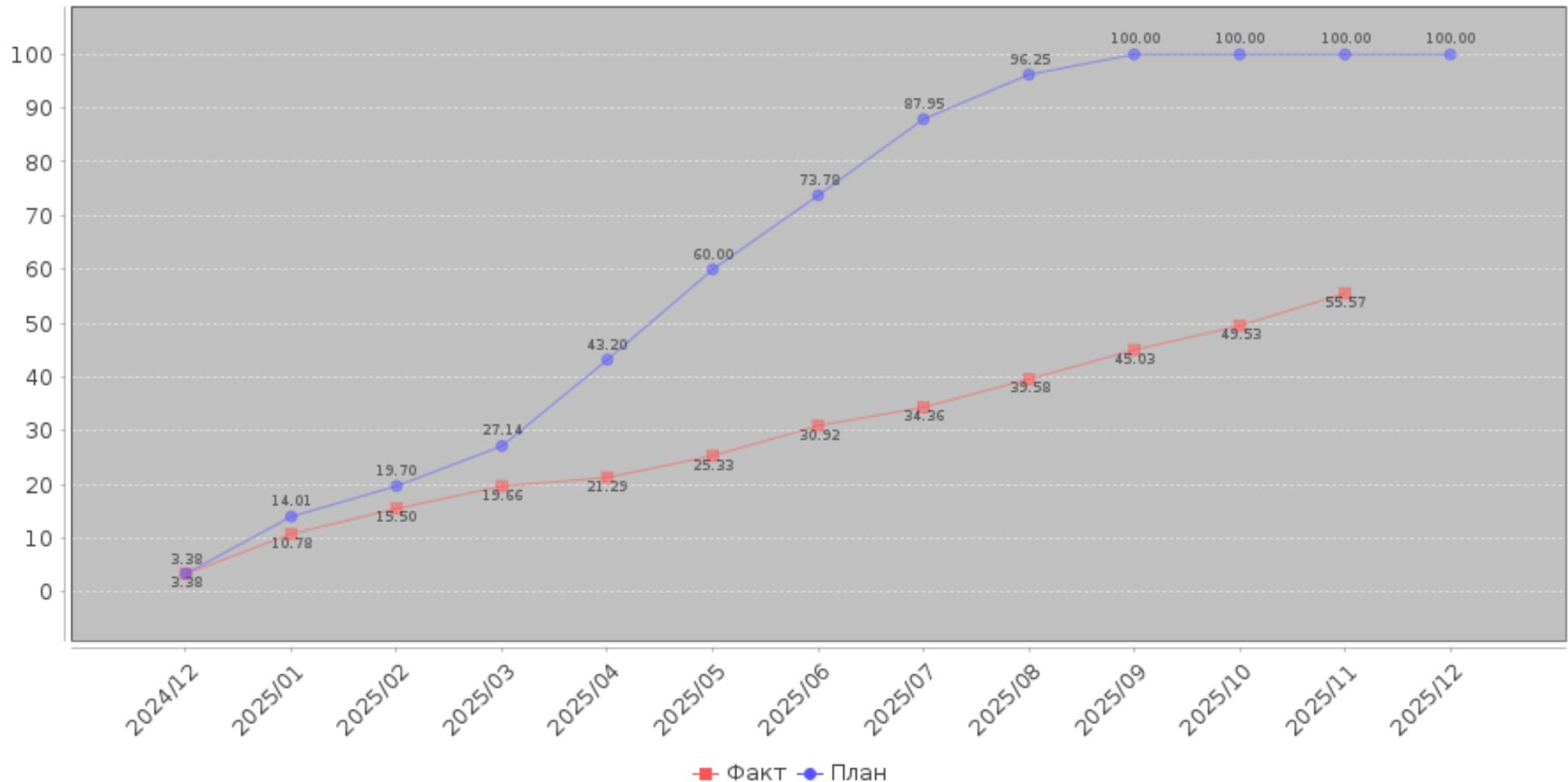








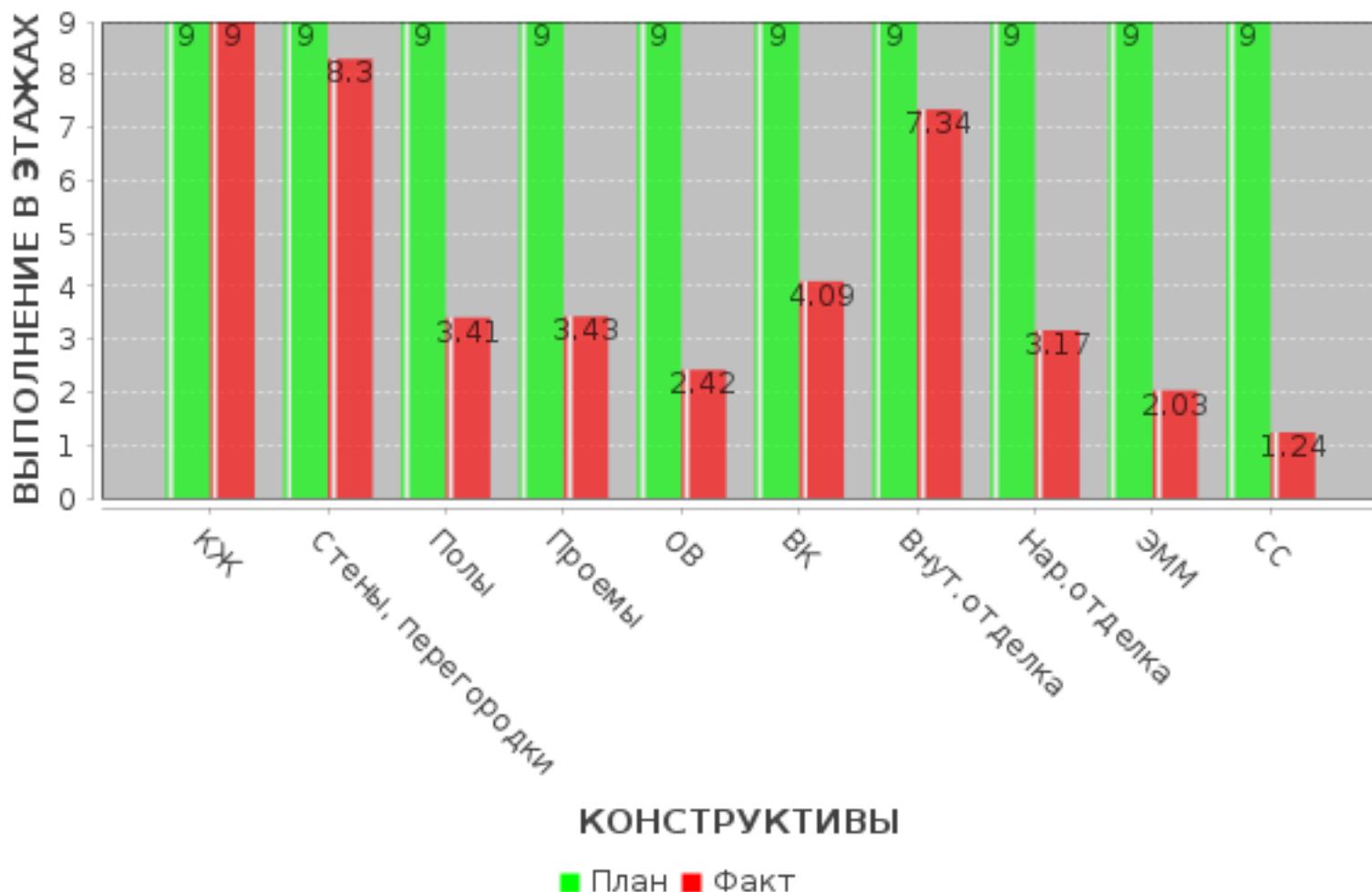
ГРАФИЧЕСКОЕ И ПРОЦЕНТНОЕ ИЗОБРАЖЕНИЯ ГРАФИКА ПРОИЗВОДСТВА РАБОТ



Вертикальный график



ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



Фотофиксация за отчетный период





18 дек. 2025 г. 09:03:29
Ахмета Байтурсынова улица
Алматинский район
Астана



18 дек. 2025 г. 09:04:19



18 дек. 2025 г. 09:09:34
Алматинский район
Астана



18 дек. 2025 г. 09:25:37



18 дек. 2025 г. 09:06:50



18 дәк. 2025 г. 09:10:30
Алматинский район
Астана



18 дек. 2025 г. 09:30:40



18 дек. 2025 г. 09:29:48
Алматинский район
Астана



18 дек. 2025 г. 09:37:39
Алматинский район
Астана



18 дек. 2025 г. 09:29:14
Алматинский район
Астана



18 дек. 2025 г. 09:35:48
Ахмета Байтурсынова улица
Алматинский район
Астана



18 дек. 2025 г. 09:53:19

32 кв 1 улица Жумекена Нажимеденова
Алматинский район
Астана



18 дек. 2025 г. 09:49:08
35 улица Ахмета Байтурсынова
Алматинский район
Астана



18 дек. 2025 г. 09:35:45
Ахмета Байтурсынова улица
Алматинский район
Астана



18 дек. 2025 г. 09:43:09
Алматинский район
Астана



18 дек. 2025 г. 09:44:53
7а улица Жумекена Нажимеденова
Алматинский район
Астана



18 дек. 2025 г. 09:41:56
улица А-98
Алматинский район
Астана

Лист согласования

#	Дата	ФИО	Комментарий
1	15.12.2025 04:25	БАГЛНОВА АЙГЕРИМ null	Отравка отчета
2	15.12.2025 08:34	АЙТМЫРЗАЕВ АЗАМАТ null	Отчет подписан
3	15.12.2025 08:37	ЖЕНТЫЧКА ЮРИЙ null	Отчет подписан
4	15.12.2025 08:38	БАГЛНОВА АЙГЕРИМ null	Отчет подписан
5	15.12.2025 10:25	САТАЕВ БЕКМАГАМБЕТ null	Отчет согласован
6	23.12.2025 12:56	ЯРКОВА ВАЛЕНТИНА null	Отчет согласован
7	23.12.2025 12:56	ЯРКОВА ВАЛЕНТИНА null	Отчет согласован
8	23.12.2025 12:57	ИБРАИМОВ ЖАНДОС null	Отчет согласован