



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

МЖК "Сарын"

Код: (номер сертификата 269) ДПГ 25-01-036/196

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 «SAM-TEH-ABSOLUTE», БИН 180840029150

Куда предоставляется: АО «Казахстанская Жилищная Компания», ТОО «Жеңіс әрқашан»

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

Порядковый номер отчета: (номер сертификата 269) ДПГ 25-01-036/196/202511

Информация по проекту: МЖК "Сарын"

Общие сроки реализации проекта:

Начало строительно-монтажных работ: 2025-08-07 года

Ввод объекта в эксплуатацию: 2026-09-11 года

Нормативный срок строительства: 18 месяцев

Заключение экспертизы рабочего проекта: № SARHKZ-0011/25 от 2025-04-01 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	220540037705 - ТОО «Жеңіс әрқашан»	Устав	№07/ЖӘ-25 , от 23.01.2025 года	Хаджимуратов Н.Т	Директор	null, null
2	Генеральный подрядчик	041040007551 - ТОО «Sensata Construction»	Договор	№07/ЖӘ-25 , от 23.01.2025 года	Моренков А.Н	Директор	null, null
3	Авторский надзор	070640001478 - ТОО «IBO project»	Договор	№01/ЖӘ-25 , от года	Сатыбалдина А.К	Директор	null, null
4	Инжиниринговая компания	180840029150 - ТОО «SAM-TEH-ABSOLUTE»	Договор	ДИУ-25-01-028/053 , от 04.08.2025 года	Кайрденов С.С	Директор	null, null
5	Генеральный проектировщик	950216451508 - ИП «Шакенова Н.Г»	Договор	№03/ЖӘ-25 , от года	Шакенова А.Н	Директор	null, null

2. Месторасположение объекта (ситуационная схема)

1. СУЩЕСТВУЮЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ

Место расположение земельного участка для строительства жилого комплекса показано на фрагменте карты г. Астана.



Территория изыскания расположена в районе «Алматы», район пересечения улиц Р.Кошкарбаева и улицы К.Куанышбаева в г.Астана. В геоморфологическом отношении это терраса р. Есиль. Абсолютная отметка поверхности изменяется от 352,2 м до 357,0 м.

3. Краткое описание проекта (состав проекта)

Архитектурно-строительные решения приняты с соблюдением сложившегося масштаба застройки, композиционной целостности окружающей среды и пожеланиями заказчика - инвестора. Жилой дом включает в себя 9 блоков этажностью 9,12,16 этажей, объединенных стилобатной частью.

На 1 этаже располагаются помещения офисного назначения, а также основные входные группы в жилой дом со стороны улицы и со стороны двора с эксплуатируемой кровлей 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.

Со 2-го по 16-ый этажи расположены квартиры. Высота жилого этажа 3,3 м. (в чистоте 3,0 м.) Высота технического этажа в чистоте 1,8 м.

Наружные стены 1 этажа – теплоизоляционная система с облицовкой гранитом.

Внутренний каркас этажа – монолитный железобетон. Внутренние стены и перегородки - газоблок стеновой, во влажных помещениях кирпич керамический. Перекрытия - монолитный железобетон.

Наружные стены жилых этажей – заполнение газоблоком с утеплением минплитой и облицовкой фиброцементной плиткой. Межквартирные перегородки из керамического пустотелого кирпича толщиной 250 мм., Внутренние стены и перегородки из газобетонных блоков толщиной 100, 200, 250 мм., во влажных помещениях кирпич керамический.

В подвале располагаются инженерные технические помещения. Перегородки – кирпич керамический обыкновенный 120-250 мм.

Стилобат - эксплуатируемая кровля.

Кровля плоская (вентилируемая), неэксплуатируемая, с внутренним водостоком, с выходом на нее с лестничных клеток жилых блоков.

Конструктивные решения в проекте приняты в соответствии с требованиями норм и на основе архитектурных решений, и технического задания на проектирование.

Конструктивные решения в проекте приняты в соответствии с требованиями норм и на основе архитектурных решений, и технического задания на проектирование.

Ростверк - свайно-плитный фундамент:

Сваи забивные С50.30-6, С40.30-6 из тяжелого бетона С16/20, F150, W6 на сульфатостойком цементе;

Плитный фундамент высотой 1300 мм, монолитные железобетонные из тяжелого бетона С20/25, F150, W6 на сульфатостойком цементе.

Стены монолитные - сечения 250x1200 мм, 250x1700 мм, 250x2000 мм, 250x2050 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.

Наружные стены 1-го этажа - кладка из блоков с утеплением, оштукатуриванием, облицовкой гранитом 8 мм

Наружные стены 2-го этажа и выше – заполнение из блоков с утеплением, облицовкой фиброцементной плиткой

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	9,9,9,9,9,9,12,16
Класс комфортности жилого здания	-	IV
Уровень ответственности здания	-	II
Степень огнестойкости здания	-	II
Высота жилых этажей	метр	3
Площадь застройки здания	квадратный метр	9 252,20
Общая площадь здания	квадратный метр	39 729,00
Общая площадь квартир	квадратный метр	23 164,40
Площадь встроенно-пристроенных помещений	квадратный метр	2 590,86
Строительный объем здания	кубический метр	176 950,00
Количество квартир	шт.	336
в том числе: однокомнатные	шт.	121
в том числе: двухкомнатные	шт.	99
в том числе: трехкомнатные	шт.	59
в том числе: четырехкомнатные	шт.	57
в том числе: пятикомнатные	шт.	
Количество машино-мест	шт.	266
Общая сметная стоимость строительства	миллион тенге	14997,509
в том числе: СМР	миллион тенге	11984,782
в том числе: оборудование	миллион тенге	572,587
в том числе: прочие	миллион тенге	2440,140

5. Анализ исходно–разрешительной документации

Уведомление о начале строительно-монтажных работ NoKZ26REA00455913 от 12.03.2025г.
Заключение положительное на рабочий проект «Строительство административно-жилого комплекса с паркингом, расположенных по адресу: пр. Рақымжан Қошқарбаев, уч. 30 город Астана, район «Алматы» (район пересечения проспекта Р. Қошқарбаев и улицы Қ. Құанышбаева) (без сметной документации)» №01-0024/25 от 20.01.2025г

Заключение положительное на рабочий проект «Строительство административно-жилого комплекса с паркингом, расположенных по адресу: пр. Рақымжан Қошқарбаев, уч. 30 город Астана, район «Алматы» (район пересечения проспекта Р. Қошқарбаев и улицы Қ. Құанышбаева) Сметная документация. №SARHKZ-0011/25 от 01.04.2025г

Задание на проектирование, утвержденное заказчиком от 22 января 2024 года;

Решение Акимата города Астаны от 21 июня 2024 года о предоставлении ТОО «Жеңіс әрқашан» права временного возмездного краткосрочного землепользования на земельный участок площадью 1,3119 га по адресу: город Астана, район «Алматы», район пересечения проспекта Р. Қошқарбаев и улицы Қ. Құанышбаев;

Договор аренды земельного участка площадью 1,3119 га по адресу: город Астана, район «Алматы», район пересечения проспекта Р. Қошқарбаев и улицы Қ. Құанышбаев, между ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Астаны» и ТОО «Жеңіс әрқашан» от 27 июля 2024 года № 293;

Кадастровый паспорт объекта недвижимости земельного участка площадью 1,3119 га (кадастровый номер 21:318:085:1006) по адресу: город Астана, район «Алматы», пр. Рақымжан Қошқарбаев, уч. 30 (город Астана, район «Алматы», район пересечения проспекта

Р. Қошқарбаев и улицы Қ. Құанышбаев), составленный 11 июля 2024 года Филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Астана;

Архитектурно-планировочное задание на проектирование от 05 августа 2024 года № KZ05VUA01194350, утвержденное ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Астаны»;

Эскизный проект, согласованный ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Астаны» от 11 октября 2024 года № KZ85VUA01249849;

Технические условия:

ГКП на ПХВ «Астана Су Арнасы» от 27 декабря 2024 года №3-6/2431 на забор воды из городского водопровода и сброс стоков в городскую канализацию;

ГКП «ELORDA ECO SYSTEM» от 14 декабря 2023 года № 145 для целей проектирования и строительства сетей ливневой канализации объекта;

АО «Астана-Региональная Электросетевая Компания» от 22 февраля 2024 года № 5-А-48/2-293 на проектирование и присоединение к электрическим сетям;

АО «Астана-Теплотранзит» от 20 декабря 2023 года № 7286-11 на присоединение к тепловым сетям;

Объединение «Дивизион «Сеть» ДЭСД Астана АО «Казахтелеком» от 15 июля 2024 года № 683 на телефонизацию объекта.

6. Анализ исполнительной и приемо-сдаточной документации

Талон о приеме уведомления о начале или прекращении осуществления деятельности или определенных действий №KZ26REA00455913 от 12.03.2025г.

Уведомление о начале производства строительно-монтажных работ №KZ26REA00455913 от 12.03.2025г.

1.3 Журнал производства работ;

1.4 Журнал забивки свай;

1.5 Журнал бетонных работ;

1.6 Журнал ухода за бетоном;

7. Анализ проектной документации

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 СМР на дату составления отчёта:

1.1 Договор на проектирование №03/ЖӨ-25 от 22.01.2024г

1.2 На дату составления первого отчета Заказчиком на электронном носителе предоставлены положительные заключения РГП «Госэкспертиза» №SARHKZ-0011/25 от 01.04.2025г

8. О ходе выполнения строительно-монтажных работ

Работы на данном проекте временно приостановлены.

На строительной площадке задействовано 0 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 – 15,03%.

Фактическое выполнение СМР на конец отчётного периода составляет –0

%. **Плановое освоение по проекту СМР и прочее на конец отчетного периода – 14,89%.

Фактическое освоение по проекту на конец отчетного периода – 0.54%

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	2.63	0.00	-2.63	10.41	0.00	-10.41
2	Архитектурно-строительные решения (АР)	1.83	0.00	-1.83	1.83	0.00	-1.83
3	Отопление вентиляция	0.51	0.00	-0.51	0.51	0.00	-0.51
4	Водопровод канализация	0.25	0.00	-0.25	0.25	0.00	-0.25
5	Электрооборудование, слабые токи	0.28	0.00	-0.28	0.28	0.00	-0.28
6	Лифты	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	Паркинг	1.20	0.00	-1.20	1.20	0.00	-1.20
8	Благоустройство	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	НИС	0.28	0.00	-0.28	0.56	0.00	-0.56
10	Всего (только СМР)	6.98	0.00	-6.98	15.03	0.00	-15.03
11	Прочее	0.12	0.00	-0.12	0.79	0.54	-0.25
12	Всего (СМР + Прочее)	6.66	0.00	-6.66	14.89	0.54	-14.35

Таблица 4

Разделы проекта	Отставание (-)/опережение (+) по видам работ*	Причины отставания/опережения по видам работ
1	2	3
Конструкции железобетонные	-12	работы временно приостановлены ГАСК
Архитектурно-строительные решения (АР)	-8	работы временно приостановлены ГАСК
Отопление вентиляция	-2	работы временно приостановлены ГАСК
Водопровод канализация	-1	работы временно приостановлены ГАСК
Электрооборудование, слабые токи	-1	работы временно приостановлены ГАСК
Лифты	0	работы временно приостановлены ГАСК
Паркинг	-5	работы временно приостановлены ГАСК
Благоустройство	0	
НИС	-1	работы временно приостановлены ГАСК
Прочее	0	
Итого, за отчетный месяц	-30	
Итого, с нарастающим	-115	

9. Мероприятия по контролю качества

1) Указание оценки качества работ подрядчиков в отчетный период

Проект временно приостановлен. Отставание от ГПР 115 дн.

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
100	Не найдено	-1	-1	-1	-1	0
200	Не найдено	-1	-1	-1	-1	0
3	По качеству строительно-монтажных работ, в том числе:	-7	-7	-7	-7	0
310	Не найдено	-1	-1	-1	-1	0
320	Не найдено	-1	-1	-1	-1	0
330	Не найдено	-1	-1	-1	-1	0
340	Не найдено	-1	-1	-1	-1	0
350	Не найдено	-1	-1	-1	-1	0
360	Не найдено	-1	-1	-1	-1	0
370	Не найдено	-1	-1	-1	-1	0
	Всего	-9	-9	-9	-9	0

3) Перечень предписаний, не устраненных на дату мониторингового отчета

Проект временно приостановлен ГАСК.

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

Отставание - 115 дней.

Проект временно приостановлен ГАСК.

10. Основные проблемы, возникающие в ходе реализации проекта

Проект временно приостановлен ГАСК. Отставание от ГПР 115 дн.

11. Сведения об изменениях на Объекте

Проект временно приостановлен ГАСК

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	498 634 102.40	71 122 020.00	71 122 020.00	0.00	0.00	0.00	0.00	71 122 020.00	71 122 020.00
2	Экспертиза	9 421 461.28	9 421 461.28	9 421 461.28	0.00	0.00	0.00	0.00	9 421 461.28	9 421 461.28
3	СМР и оборудование	14 064 252 732.69			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1	в том числе аванс, предусмотренный статьей 36 Закона РК от 7 апреля 2016 года 'О долевом участии в жилищном строительстве'	1 406 425 273.27			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	Авторский надзор	70 356 877.16			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	Технический надзор	354 843 380.47			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	Всего СМР	14 997 508 554.00	80 543 481.28	80 543 481.28	0.00	0.00	0.00	0.00	80 543 481.28	80 543 481.28
6	Иное	749 875 427.70			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	Всего СМР и Иное	15 747 383 981.70	80 543 481.28	80 543 481.28	0.00	0.00	0.00	0.00	80 543 481.28	80 543 481.28

Таблица 7

№	Наименование источника финансирования	Поступления в отчетном периоде	Поступления с нарастающим итогом с момента получения гарантии
1	2	3	4
1	Заемные средства	-16 871.55	267 889.28
1.1	Банк	0.00	0.00
1.2	Застройщик	-16 871.55	267 889.28
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	0.00
	ВСЕГО	-16 871.55	267 889.28

№	Данные по ДДУ	Количество	Площадь, м2	Стоимость ДДУ, тенге	Оплачено, тенге
1	2	3	4	5	6
1	Квартиры	0	0.00	0.00	0.00
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	0	0.00	0.00	0.00

Примечание

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

через АО "Отбасы Банк" всего ДДУ - нет;

прямые продажи всего ДДУ (в т.ч. квартира - , НП- 0 , парковочных мест -); рассрочка от застройщика всего ДДУ (в т.ч. квартир - , НП-0, парковочных мест -); через БВУ всего ДДУ (в т.ч. квартир , НП- 0 , парковочных мест - 0).

В т.7 - 0% 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	14 064 252 732.69	14 064 252 732.69	0.00
	Договора поставки материалов, договора аренды техники *			0.00
2	Договор оказание услуг авторского надзора	4 500 000.00	70 356 877.16	65 856 877.16
	в т.ч. ДАУ			0.00
	НОК			0.00
3	Договор оказание услуг технического надзора	248 390 366.29	354 843 380.47	106 453 014.18
	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	14 997 508 554.00	900 963 291.97	0.00	-900 963 291.97	3 427 610 199.30	80 543 481.28	-3 347 066 718.02

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.

На строительной площадке задействовано 0 рабочих. Работы на объекте приостановлены ГАСК.

Отставание по ГПР - 115 дней.

Выводы:

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

Поступлений ДС от дольщиков нет, использованы средства застройщика.

В т.7 - 0% от общего поступления денежных средств, средства дольщиков.

Состав инжиниринговой компании:

Руководитель организации:

Директор ТОО «Sam-Teh-Absolute» _____ Кайрденов С.С

Эксперт технического надзора ТОО «Sam-Teh-Absolute» _____ Ли К.Л

Эксперт технического надзора ТОО «Sam-Teh-Absolute» _____ Мадинов К.Б

Эксперт технического надзора ТОО «Sam-Teh-Absolute» _____ Абдрахманов А

Специалист по учету затрат ТОО «Sam-Teh-Absolute» _____ Шарапатова А.А.

Дата составления отчета «_1_» __декабря__2025 г.

Подписанты

#	Участники процесса	ИИН - ФИО	Организация	Статус	Дата подписи
1	2	3	4	5	6
1	INITIATOR	961008451026 - ШАРАПАТОВА АЙГЕРИМ		NEW	
2	TECHNICAL_SUPERVISION	830114301209 - АБДРАХМАНОВ КЫДЫРБЕК БАХЫТЖАНОВИЧ		NEW	
3	TECHNICAL_SUPERVISION	010120550608 - ҚҰЛЕТ ӨБІЛҚАЙЫРХАН АЙТҚАЛИҰЛЫ		NEW	
4	HEAD	900903351190 - КАЙРДЕНОВ САМАТ СЕРИКОВИЧ		NEW	
5	TECHNICAL_SUPERVISION	970924351376 - МАДИНОВ КАСИЯТ БАКТЫБАЙУЛЫ		NEW	

















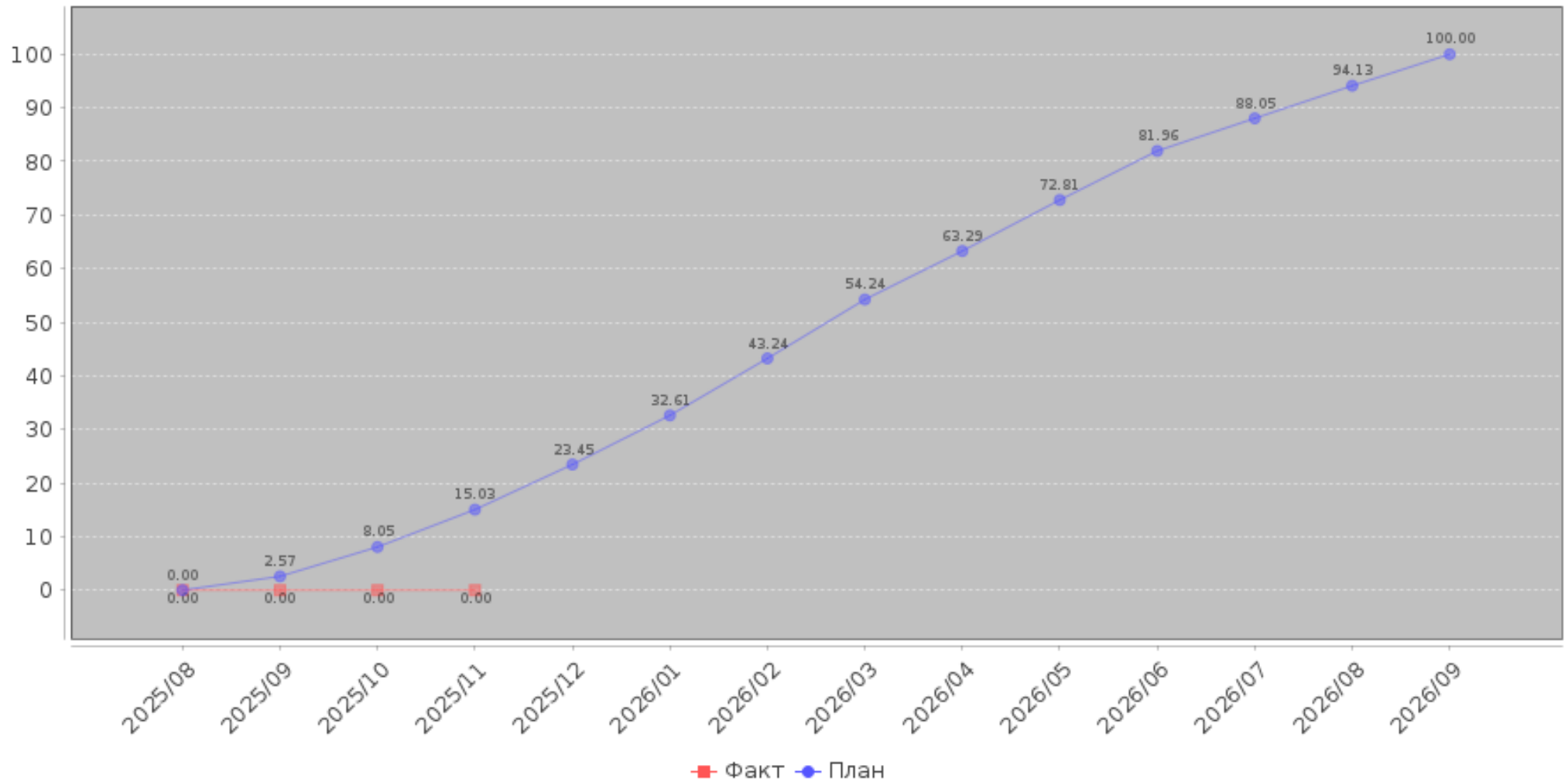






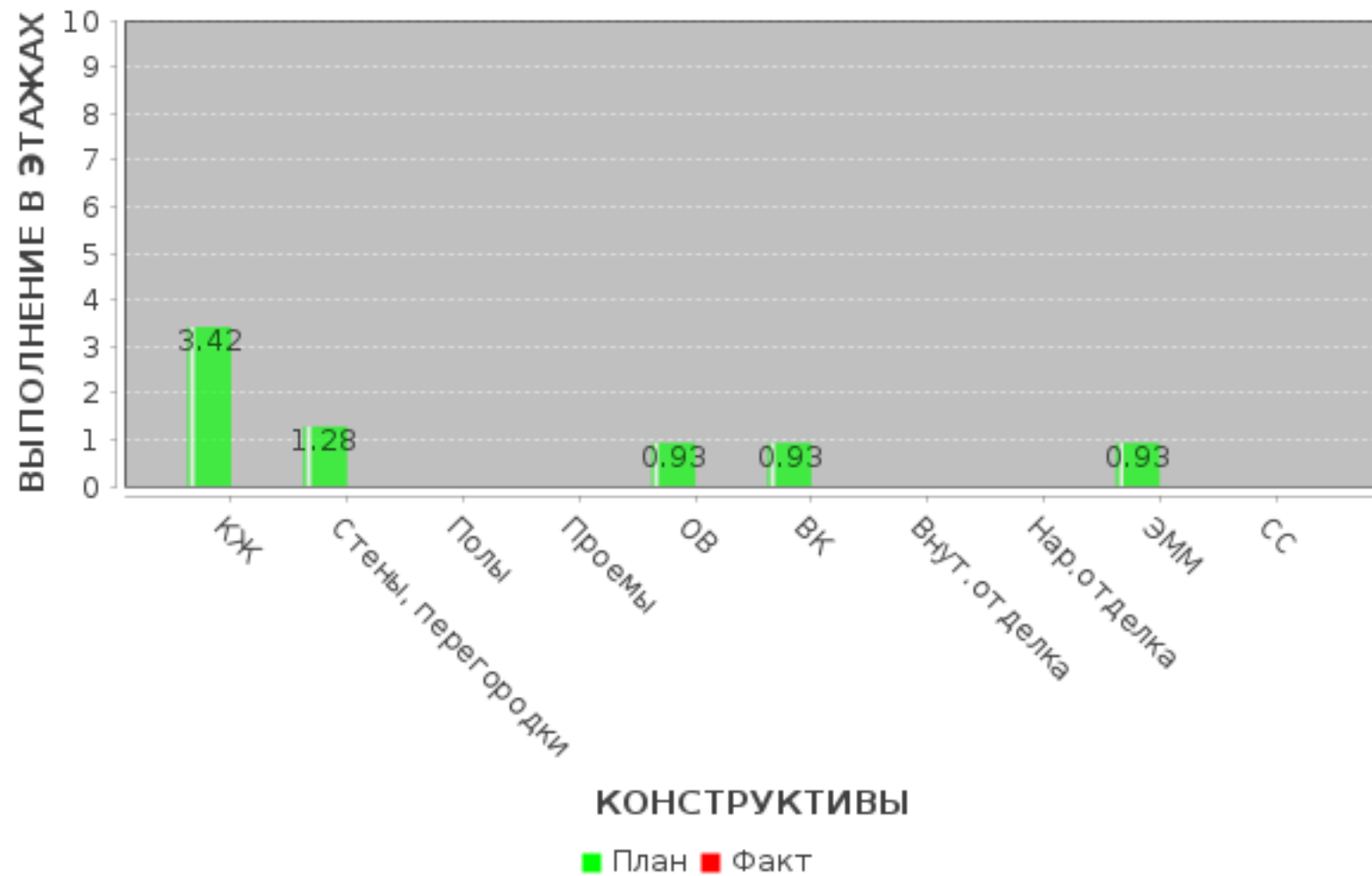
Приложение к отчету инжиниринговой компании в сфере долевого участия в жилищном строительстве о результатах мониторинга за ходом строительства объекта

ГРАФИЧЕСКОЕ И ПРОЦЕНТНОЕ ИЗОБРАЖЕНИЯ ГРАФИКА ПРОИЗВОДСТВА РАБОТ





ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



Фотофиксация за отчетный период



10:32

21 ноя 2025

Пт

Калибек Куанышбаев, Астана, Целиноград

Примечания: ЖК Сарын

Timemark
Camera

© KMEHA96E4MLK3E Timemark Verified



10:30 | 21 ноя 2025
Пт

Калибек Куанышбаев, Астана, Целиноград

Примечания: ЖК Сарын

Timemark
Camera

© 3R9YMP13YTYA9R Timemark Verified

Лист согласования

#	Дата	ФИО	Комментарий
1	08.12.2025 18:20	ШАРАПАТОВА АЙГЕРИМ null	Отправка отчета
2	08.12.2025 18:20	ШАРАПАТОВА АЙГЕРИМ null	Отчет подписан
3	09.12.2025 05:06	ҚҰЛЕТ ӘБІЛҚАЙЫРХАН null	Отчет подписан
4	09.12.2025 05:52	АБДРАХМАНОВ КЫДЫРБЕК null	Отчет подписан
5	09.12.2025 08:57	КАЙРДЕНОВ САМАТ null	Отчет подписан
6	10.12.2025 18:44	МАДИНОВ КАСИЯТ null	Отчет подписан
7	11.12.2025 03:18	ҚАЙЫРДЕН ЕЛАМАН null	Отчет согласован
8	15.12.2025 04:43	ЯРКОВА ВАЛЕНТИНА null	Отчет согласован
9	15.12.2025 04:43	ЯРКОВА ВАЛЕНТИНА null	Отчет согласован
10	15.12.2025 04:58	ИБРАИМОВ ЖАНДОС null	Отчет согласован