



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

МЖК «ЕРІС» «Строительство многофункционального жилого комплекса, расположенного по адресу: город Астана, район «Есиль», ул. Е810, уч. No 2/21. Пятно 1 (без наружных инженерных сетей)». Корректировка 2»

Код: (номер сертификата 275) ДПГ-25-01-079/198

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 "ТАМЕРЛАНТЕХСЕРВИС", БИН 110240023850

Куда предоставляется: АО «Казахстанская Жилищная Компания», ТОО «Korkem tan»

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

Порядковый номер отчета: (номер сертификата 275) ДПГ-25-01-079/198/202511

Информация по проекту: МЖК «ЕPIC» «Строительство многофункционального жилого комплекса, расположенного по адресу: город Астана, район «Есиль», ул. Е810, уч. No 2/21. Пятно 1 (без наружных инженерных сетей)». Корректировка 2»

Общие сроки реализации проекта:

Начало строительно-монтажных работ: 2025-06-09 года

Ввод объекта в эксплуатацию: 2027-01-10 года

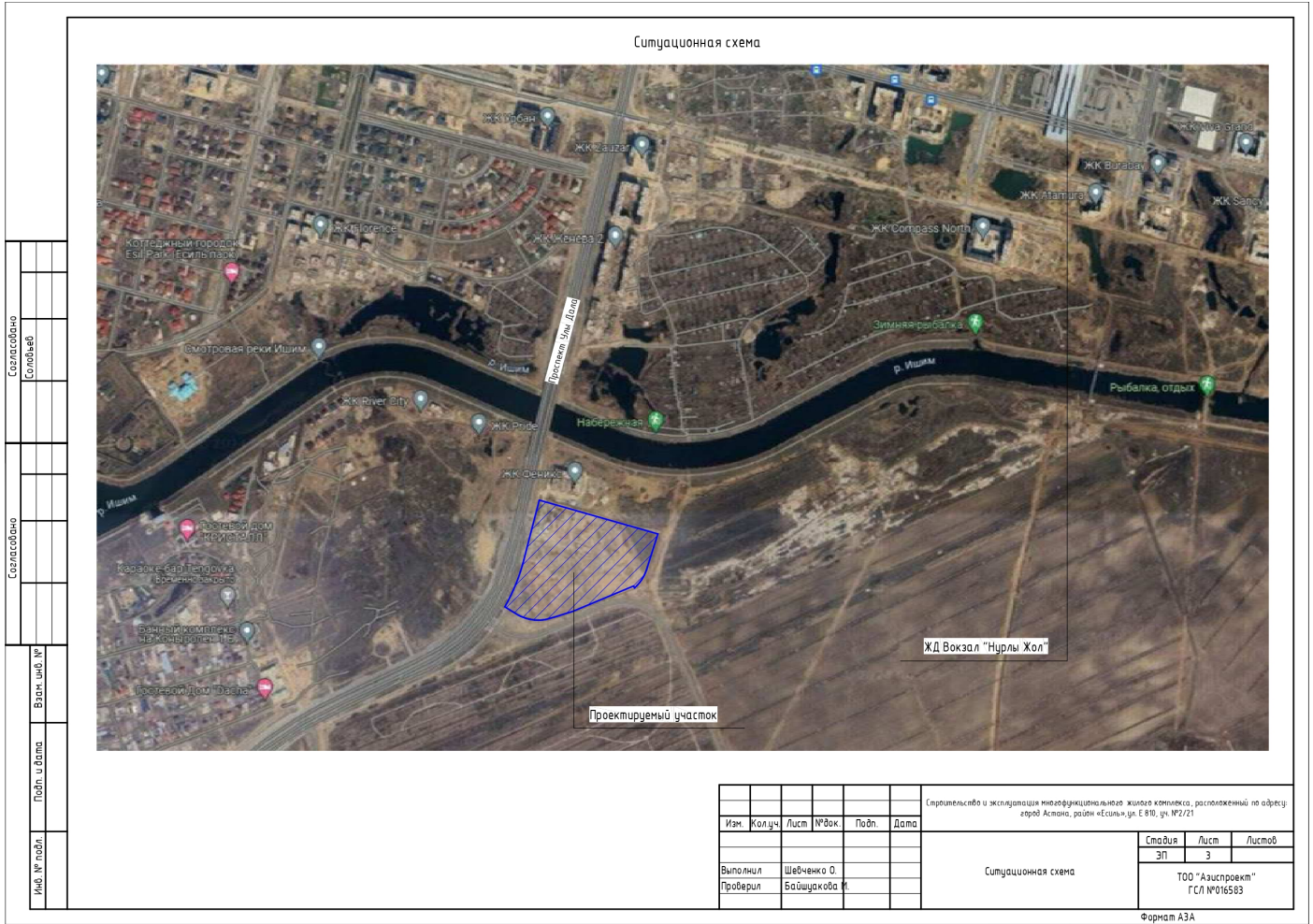
Нормативный срок строительства: 19 месяцев

Заключение экспертизы рабочего проекта: № 01-0376/24 от 2024-08-23 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	180540036330 - ТОО «Korkem tan»	Устав	1-л/с, от 29.05.2018 года	Кайдарова Динара Сарсебековна	Директор	null, null
2	Генеральный подрядчик	110740018268 - ТОО "Зангар ЭлектроСтрой"	Устав	№ ДГП-Т-11/803, от 03.12.2024 года	Негуляев Игорь Викторович	Директор	null, null
3	Авторский надзор	210540003005 - ТОО "ALDO GROUP"	Устав	ОкУ-Т-11/792; ОкУ-Т-11/792, от 16.09.2024 года	Абитаев Еrsaин Каиркенович	Директор	null, null
4	Инжиниринговая компания	110240023850 - ТОО "ТАМЕРЛАНТЕХСЕРВИС"	Технический надзор	ДИУ-25-01-031/057, от 12.08.2025 года	Баймуханов К.А.	Эксперт технического надзора	+77477598966, null
5	Генеральный проектировщик	040640010045 - ТОО "Азиспроект"	Устав	ОкУ-Т-11-169, от 26.03.2024 года	Максимов Антон Валентинович	Директор	null, null

2. Месторасположение объекта (ситуационная схема)



г.Астана, р-н Есиль, ул. Е 810, уч.2 В

3. Краткое описание проекта (состав проекта)

Индивидуальный проект «Строительство многофункционального жилого комплекса, расположенного по адресу город Астана, район "Есиль", ул.Е810, уч.№2/21. Пятно 1
Корректировка (без наружных инженерных сетей)».

Здание решено за счет жестких сопряжений плит с колоннами, колонн с фундаментом, наличия диафрагм жесткости. Восприятие горизонтальных нагрузок обеспечивается за счет создания жесткого диска перекрытий и колонн каркаса, работающих совместно.

Фундаменты - столбчатые, на свайном основании, стаканного типа. Каркас – сборно-монолитный. Перекрытия, покрытия - монолитные железобетонные плиты толщиной 200 мм.

Перекрытия - металлические индивидуального изготовления. Лестницы - сборные ж/б марши, сборные по металлическим косоурам. Стены подвала - монолитные железобетонные. Наружные стены - из ячеистых бетонных блоков D600, B-2,5 F50 ГОСТ 31360-2007 размером 625x200x250(h) на клею. Панели изготавливаются по ГОСТ 31310-2015 "Панели стеновые трехслойные железобетонные с эффективным утеплителем.

Общие технические условия "и сертификату соответствия № KZ.7100628.01.01.00149 Стены межквартирные выполнить многосоставными, толщиной 250 мм (газоблок 100 мм + шумоизоляция 50 мм + газоблок 100 мм). Перегородки внутриквартирные из ячеистых бетонных блоков D600, B-2,5 F50 ГОСТ 31360-2007 размером 625x250(h)x100 на клею.

Перегородки и стены в ванных комнатах и сан. узлах обработать гидрофобизирующим составом. Крыша - чердачная (с холодным чердаком), плоская. Кровля проектируемого здания рулонная, с внутренним организованным водостоком, водоприемные воронки с электроподогревом. Утеплитель покрытия (над лестницей) - минеральная вата $\rho=124-154$ кг/м³, $b=200$ мм. Утеплитель стен - минераловатные плиты $\rho=40-50$ кг/м³ - 50 мм, $\rho=72-88$ кг/м³ - 80 мм. Окна - индивидуальные металлопластиковые с двухкамерным стеклопакетом. Двери - внутренние по ГОСТ 6629-88, наружные по ГОСТ 24698-81. Полы - смотреть лист АР-16. Внутренняя отделка - смотреть альбом АР-17. Отмостка - бетонная по щебеночной подготовке, шириной 1000 мм.

4. Основные технико-экономические показатели проекта по рабочему проекту

Наименование показателя	Единица измерения	Показатель
1	2	3
Количество жилых домов	шт.	5
Этажность зданий	этаж	6
Класс комфортности жилого здания	-	4
Уровень ответственности здания	-	2
Степень огнестойкости здания	-	2
Высота жилых этажей	метр	2,85
Площадь застройки здания	квадратный метр	2607,28
Общая площадь здания	квадратный метр	15264,87
Общая площадь квартир	квадратный метр	8332,15
Площадь встроенно-пристроенных помещений	квадратный метр	1601,64
Строительный объем здания	кубический метр	66472,44
Количество квартир	шт.	165
в том числе: однокомнатные	шт.	65
в том числе: двухкомнатные	шт.	70
в том числе: трехкомнатные	шт.	30
в том числе: четырехкомнатные	шт.	
в том числе: пятикомнатные	шт.	
Количество машино-мест	шт.	
Общая сметная стоимость строительства	миллион тенге	5429,716
в том числе: СМР	миллион тенге	4473,484
в том числе: оборудование	миллион тенге	96,798
в том числе: прочие	миллион тенге	859,434

5. Анализ исходно–разрешительной документации

1) Перечень имеющейся документации и согласований:

- 1.1. Уведомление о начале производства строительно-монтажных работ KZ13REA00501349 от 22.09.2025г.
- 1.2. Талон о приеме уведомления о начале или прекращении осуществления деятельности или определенных действий KZ13REA00501349 от 22.09.2025г.
- 1.3. задание на проектирование (корректировка 2), утвержденное заказчиком от 26 марта 2024 года;
- 1.4. архитектурно-планировочное задание, утвержденное ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Нур-Султан» от 10 февраля 2022 года № KZ23VUA00599610;
- 1.5. выписка из постановления акимата города Нур-Султан от 08 июля 2022 года № 510-2016 «О предоставлении права временного возмездного землепользования на земельные участки»;
- 1.6. акт на земельный участок № 21-320-135-3541 от 31 декабря 2021 года, выданный филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу НурСултан»;
- 1.7. эскизный проект, согласованный ГУ «Управление архитектуры и градостроительства города Астаны» 18 мая 2023 года № KZ94VUA01131056;
- 1.8. топографическая съемка в масштабе 1:500, выполненная ТОО «НИПИ «Астанагенплан» от 09 февраля 2024 года;
- 1.9. отчет об инженерно-геологических изысканиях, выполненный ТОО «Astana G-company» в 2021 году (арх. № Гео-Gcom/1021/24), г. Нур-Султан;
- 1.10. протокол дозиметрического контроля на проектируемый участок строительства от 3 ноября 2022 года № 563, выданный радиологической лабораторией филиала РГП на ПХВ «Национальный центр экспертизы» КСЭК МЗ РК по городу Нур-Султан;
- 1.11. протокол измерений плотности потока радона с поверхности грунта на проектируемый участок строительства от 3 ноября 2022 года № 564, выданный радиологической лабораторией филиала РГП на ПХВ «Национальный центр экспертизы» КСЭК МЗ РК по городу Нур-Султан;
- 1.12. письмо ГУ «Управление контроля и качества городской среды города Нур-Султан» от 22 июля 2022 года № ЗТ-2022-02067346 об отсутствии скотомогильников, мест захоронения животных неблагополучных по сибирской язве на проектируемом участке строительства и в радиусе 1000 метров;
- 1.13. письмо заказчика от 01 августа 2024 года № БО/20 о том, что ТОО «Батыс Өндіру» не участвует в государственных жилищных программах;
- 1.14. письмо заказчика от 03 июня 2024 года № БО/13 о начале строительства в сентябре 2024 года.

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;
- Журнал сварочных работ;
- Журнал бетонных работ;
- Журнал ухода за бетоном;
- Журнал поступления на объектив ходного контроля материалов, изделий и конструкций;
- Журналы по ТБ;
- Акт освидетельствования и приемки котлована;
- Акт скрытых работ на устройство фундаментов;
- Акты скрытых работ на армирование и бетонирование железобетонных конструкций;
- Акты приемки промежуточных ответственных конструкций.

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, все необходимые документы предоставлены в полном объеме.

7. Анализ проектной документации

Земельный участок под жилой комплекс разбит на 8 очередей строительства – 7 пятен под жилые дома и один – административное здание. Ранее РГП «Госэкспертиза» на рабочий проект по пятну 1 выдано: экспертное заключение от 25 августа 2022 года № 01-0423/22 (утратило силу с выходом заключения на корректировку); экспертное заключение от 15 августа 2023 года № 01-0336/23 (корректировка, при которой полностью изменены объёмно-планировочные решения жилых блоков и исключён пристроенный одноэтажный паркинг). В данном заключении рассмотрено пятно 1 жилого комплекса – 5 жилых блоков. При корректировке проекта (корректировка 2) снижена этажность зданий до шести этажей, наружные стеновые панели заменены на стены из легкобетонных блоков. Согласно Сводной ведомости на выполненный и остаточный объём работ, утверждённой заказчиком от 24 мая 2024 года, по рабочему проекту «Строительство многофункционального жилого комплекса, расположенного по адресу: город Нур-Султан, район «Есиль», ул. Е810, уч. № 2/21. Пятно 1 (без наружных инженерных сетей)». Корректировка» выполнено строительство фундаментов жилых секций (сваи и ростверк с устройством гидроизоляции). Наружные инженерные сети согласно письма заказчика от 03 июня 2024 года № БО-12 разрабатываются отдельным проектом. Соответствие откорректированных по замечаниям экспертов разделов проекта строительства требованиям нормативных правовых актов и государственных нормативов, действующих в Республике Казахстан.

8. О ходе выполнения строительно-монтажных работ

Ведутся подготовительные работы для начала строительных работ.

На строительной площадке задействовано 30 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 –27.10%.

Фактическое выполнение СМР на конец отчётного периода составляет –19,81%.

**Плановое освоение по проекту СМР и прочее на конец отчетного периода –28.03%.

Фактическое освоение по проекту на конец отчетного периода – 20,97%.

3) Соблюдение графика производства работ: по ноябрь 2025г. отставание 24 дня, по фундаментам, монтажу каркаса.

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	2.04	0.00	-2.04	26.37	19.81	-6.56
2	Архитектурно-строительные решения (АР)	0.73	0.00	-0.73	0.73	0.00	-0.73
3	Отопление вентиляция	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	Водопровод канализация	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	Электрооборудование, слабые токи	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	Лифты	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	Паркинг	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	Благоустройство	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	Фасадное освещение	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

10	Всего (только СМР)	2.78	0.00	-2.78	27.10	19.81	-7.29
11	Прочее	0.07	0.00	-0.07	2.48	2.30	-0.18
12	Всего (СМР + Прочее)	2.69	0.00	-2.69	28.03	20.97	-7.06

Таблица 4

Разделы проекта	Отставание (-)/опережение (+) по видам работ*	Причины отставания/опережения по видам работ
1	2	3
Конструкции железобетонные	-22	АВР по СМР не закрыты
Архитектурно-строительные решения (АР)	-8	АВР по СМР не закрыты
Отопление вентиляция	0	
Водопровод канализация	0	
Электрооборудование, слабые токи	0	
Лифты	0	
Паркинг	0	
Благоустройство	0	
Фасадное освещение	0	
Прочее	0	
Итого, за отчетный месяц	-30	
Итого, с нарастающим	-24	

9. Мероприятия по контролю качества

1) Указание оценки качества работ подрядчиков в отчетный период

Отсутствует

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 устраненных на дату мониторингового отчета

отсутствует

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

Увеличить рабочую силу и ускорить темп СМР

Рекомендуем строго соблюдать ОТ и ТБ.

10. Основные проблемы, возникающие в ходе реализации проекта

Перечень и описание проблем и ситуаций, возникающих по ходу реализации проекта и ведущих к ухудшению качества работ и срыву сроков завершения Объекта, а также предложения по устранению этих проблем (при наличии):

Проблем, ведущих к ухудшению качества работ на дату составления отчета, не имеется, необходимо увеличить рабочую силу, ускорить темпы СМР, своевременно оформлять АВР по СМР

Отставание от ГПР с начала строительства 24 дня.

11. Сведения об изменениях на Объекте

За отчетный период дополнительных (непредвиденных) работ не возникало.

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	186 787 034.99	110 607 114.00	110 607 114.00	0.00	0.00	0.00	0.00	110 607 114.00	110 607 114.00
2	Экспертиза	7 359 765.28	7 359 765.28	7 359 765.28	0.00	0.00	0.00	0.00	7 359 765.28	7 359 765.28
3	СМР и оборудование	5 118 716 666.97	1 013 882 349.63	1 013 882 349.63	195 000 000.00	295 000 000.00	0.00	0.00	1 308 882 349.63	1 013 882 349.63
3.1	в том числе аванс, предусмотренный статьей 36 Закона РК от 7 апреля 2016 года 'О долевом участии в жилищном строительстве'	511 871 666.70			195 000 000.00	295 000 000.00	0.00	0.00	295 000 000.00	0.00
4	Авторский надзор	22 324 394.40	2 800 000.00	2 800 000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2 800 000.00	2 800 000.00
5	Технический надзор	94 529 095.36	4 050 648.00	4 050 648.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4 050 648.00	4 050 648.00
	Всего СМР	5 429 716 957.00	1 138 699 876.91	1 138 699 876.91	195 000 000.00	295 000 000.00	0.00	0.00	1 433 699 876.91	1 138 699 876.91
6	Иное	434 377 356.56			5 713 512.79	12 448 197.77	5 713 512.79	12 448 197.77	12 448 197.77	12 448 197.77
	Всего СМР и Иное	5 864 094 313.56	1 138 699 876.91	1 138 699 876.91	200 713 512.79	307 448 197.77	5 713 512.79	12 448 197.77	1 446 148 074.68	1 151 148 074.68

Таблица 7

№	Наименование источника финансирования	Поступления в отчетном периоде	Поступления с нарастающим итогом с момента получения гарантии
1	2	3	4
1	Заемные средства	200 591 923.05	307 941 135.31
1.1	Банк	0.00	0.00
1.2	Застройщик	200 591 923.05	307 941 135.31
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	200 591 923.05	307 941 135.31

№	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

На момент сдачи отчета договора ДДУ не были заключены и не было продаж.

Всего заключено 0 ДДУ, в т.ч. распределение по способам продаж:

через АО "Отбасы Банк" всего 0 ДДУ-0 квартир;

прямые продажи всего 0 ДДУ (в т.ч. 0 квартира, 0 НП, 0 кладовых помещений и 0 парковочных мест) ;

рассрочка от застройщика всего 0 ДДУ (в т.ч. 0 квартир, 0 НП, 0 кладовых помещений и 0 парковочных мест).

Вывод: 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	5 118 716 666.97	5 118 716 666.97	0.00
	Договора поставки материалов, договора аренды техники *			0.00
2	Договор оказание услуг авторского надзора	4 900 000.00	22 324 394.40	17 424 394.40
	в т.ч. ДАУ	2 100 000.00	19 524 394.40	17 424 394.40
	НОК	2 800 000.00	2 800 000.00	0.00
3	Договор оказание услуг технического надзора	67 045 306.72	94 529 095.36	27 483 788.64
	в т.ч. ДИУ	62 994 658.72	90 478 447.36	27 483 788.64
	НОК	4 050 648.00	4 050 648.00	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	5 429 716 957.00	128 185 204.12	195 000 000.00	66 814 795.88	1 987 300 722.27	1 433 699 876.91	-553 600 845.36

13. Заключение

Выводы

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.

Отставания от ГПР с начала строительства 24 дня, не закрыты АВР по СМР.

На постоянной основе проводятся мероприятия по контролю качества работ. Рекомендации от инжиниринговой компании: увеличить количество рабочей силы, продолжить мероприятия по контролю качества выполняемых работ.

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

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

Вывод: 0 % от общего поступления денежных средств, средства дольщиков.

Подписанты

#	Участники процесса	ИИН - ФИО	Организация	Статус	Дата подписи
1	2	3	4	5	6
1	TECHNICAL_SUPERVISION	820713350915 - ТУСУПОВ ТАЛГАТ ТУЛЕПБЕРГЕНОВИЧ		NEW	
2	HEAD	800101351155 - КЕНЖЕНОВ ЖАНГЕЛЬДЫ ТУЛЕМИСОВИЧ		NEW	
3	TECHNICAL_SUPERVISION	810212350147 - БАЙМУХАНОВ КАНАТБЕК АЛТАЕВИЧ		NEW	
4	INITIATOR	800101351155 - КЕНЖЕНОВ ЖАНГЕЛЬДЫ		NEW	

















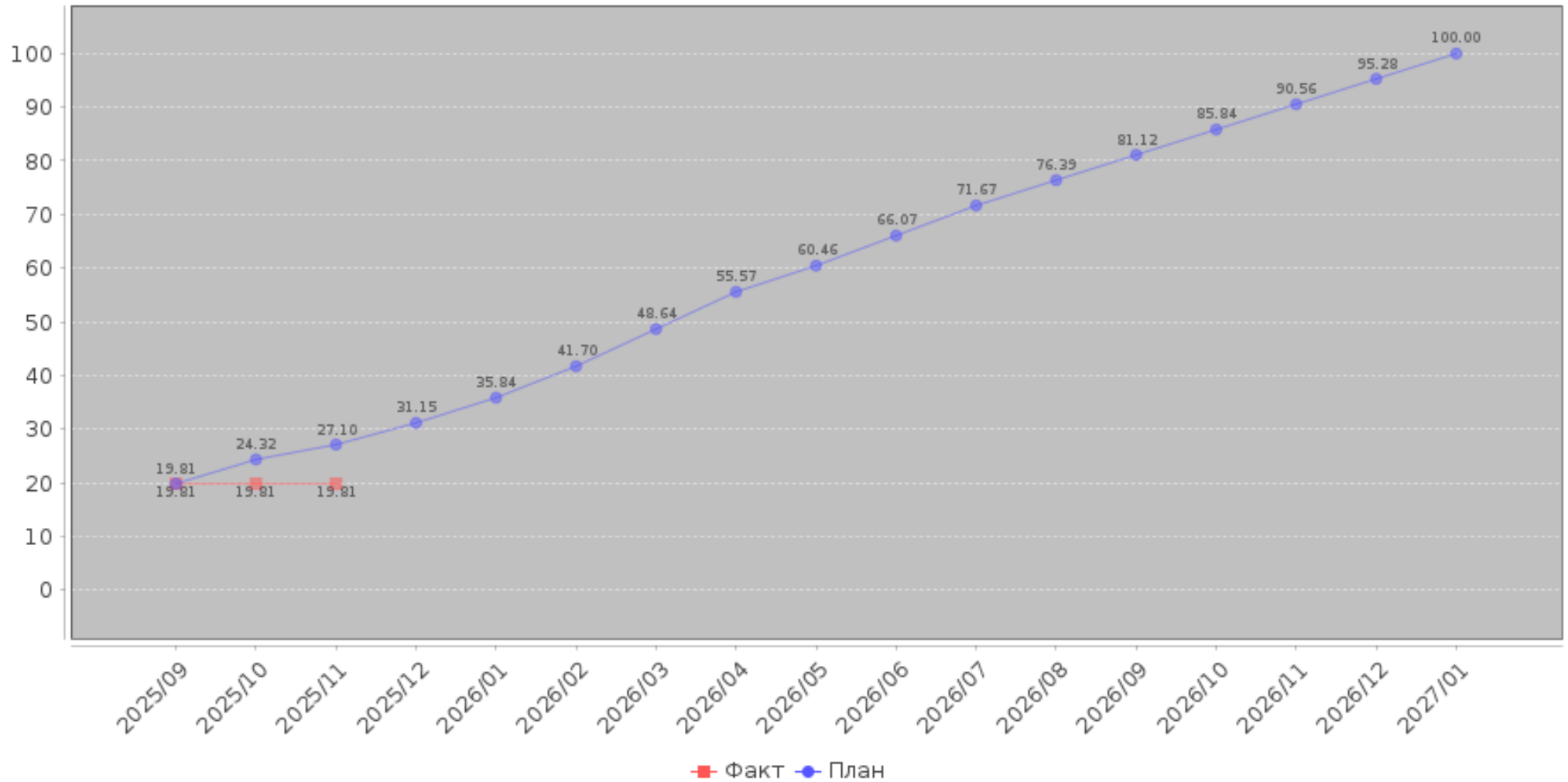






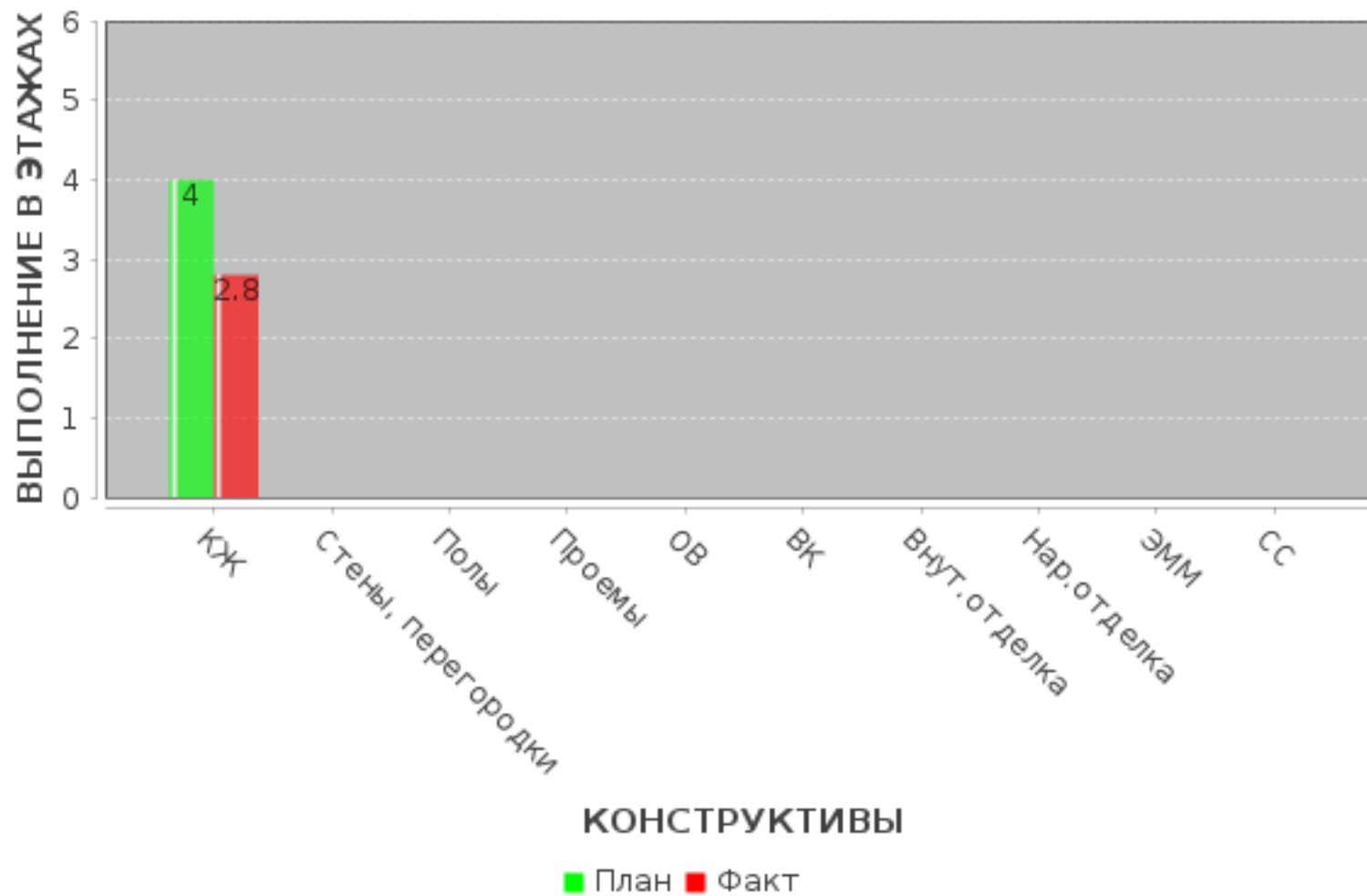


ГРАФИЧЕСКОЕ И ПРОЦЕНТНОЕ ИЗОБРАЖЕНИЯ ГРАФИКА ПРОИЗВОДСТВА РАБОТ





ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



Фотофиксация за отчетный период



1 дек. 2025 г. 16:15:54
Тоо Korkem tan. Базис ЖК Эпик



1 дек. 2025 г. 16:15:22
Тоо Көркөм таң. Базис ЖК Эпик



1 дек. 2025 г. 16:15:51
Тоо Korkem tan. Базис ЖК Эпик



26 нояб. 2025 г. 11:34:23
Тоо Korkem tan. Базис ЖК Эпик



26 нояб. 2025 г. 11:45:32
Тоо Korkem tan. Базис ЖК Эпик



1 дек. 2025 г. 16:00:26
Тоо Korkem tan. Базис ЖК Эпик



Лист согласования

#	Дата	ФИО	Комментарий
1	04.12.2025 09:29	КЕНЖЕНОВ ЖАНГЕЛЬДЫ null	Отправка отчета
2	04.12.2025 10:01	КЕНЖЕНОВ ЖАНГЕЛЬДЫ null	Отчет подписан
3	04.12.2025 10:01	КЕНЖЕНОВ ЖАНГЕЛЬДЫ null	Отчет подписан
4	04.12.2025 10:04	ТУСУПОВ ТАЛГАТ null	Отчет подписан
5	04.12.2025 10:06	БАЙМУХАНОВ КАНАТБЕК null	Отчет подписан
6	05.12.2025 06:06	ЖҮНІС ДАНИЯР null	Отчет согласован
7	09.12.2025 11:34	ЯРКОВА ВАЛЕНТИНА null	Отчет согласован
8	09.12.2025 11:35	ЯРКОВА ВАЛЕНТИНА null	Отчет согласован
9	09.12.2025 11:36	ИБРАИМОВ ЖАНДОС null	Отчет согласован