



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

V-очередь строительства блоки №25А, 26Б, 27В, 28Г, 29Д, 30Е» (без наружных инженерных сетей и сметной документации)

Код: (номер сертификата 272) ДС №1 к ДПГ-25-02-052/185

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 «Экспертно-техническое бюро», БИН 210540000188

Куда предоставляется: АО «Казахстанская Жилищная Компания», ТОО Titan Development

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

Порядковый номер отчета: (номер сертификата 272) ДС №1 к ДПГ-25-02-052/185/202511

Информация по проекту: V-очередь строительства блоки №25А, 26Б, 27В, 28Г, 29Д, 30Е»
(без наружных инженерных сетей и сметной документации)

Общие сроки реализации проекта:

Начало строительно-монтажных работ: 2025-08-04 года

Ввод объекта в эксплуатацию: 2026-07-27 года

Нормативный срок строительства: 17 месяцев

Заключение экспертизы рабочего проекта: № КЭЦ-0007/25 от 2025-01-30 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	210240025672 - ТОО Titan Development	Устав	null, от года	СТАМБЕКОВА КУАНЫШ	Директор	null, null
2	Генеральный подрядчик	100940001883 - ТОО "Eurostroy Company"	подрядные работы	№ EU/2412-2024., от 23.11.2024 года	Болганбаев С.А	начальник участка	null, null
3	Авторский надзор	000240004039 - ТОО Инновация	контроль по соблюдению в процессе строительства	ИН/2402-2025, от года	Альпиевой А,С	директор	null, null
4	Инжиниринговая компания	210540000188 - ТОО «Экспертно-техническое бюро»	Устав	TD/0104, от 01.04.2025 года	Байкасымов А,Ж	директор	null, null
5	Генеральный проектировщик	000240004039 - ТОО Инновация	заключение	№ КЭЦ-0007/25 от 31.01.2025 г, от года	Альпиевой А.С	директор	null, null

2. Месторасположение объекта (ситуационная схема)



Участок строительных работ находится в городе Алматы, Турксибский район, производственный кооператив «Дехан» 335/1.

Генеральный план разработан на основании задания на проектирование, в соответствии со строительными нормами и правилами противопожарных, экологических и санитарно-гигиенических требований.

Участок строительства многоквартирного жилого комплекса с объектами обслуживания населения. ПК «Дехан», 335/1, V–очередь строительства находится в г. Алматы, Турксибский район.

Площадь участка пятой очереди строительства составляет – 0,77624 га. Расположение объекта и взаимное размещение зданий и сооружений на генплане выполнено с учетом: рельефа местности; влияния ветров преобладающего направления; примыкания подъездной дороги к существующей транспортной сети; санитарных норм и норм пожаро-взрывобезопасности; обеспечения лагоприятных и безопасных условий труда; обеспечение рациональных производственных, транспортных и инженерных связей на площадке. Существующий рельеф по всей территории строительства спокойный и ровный. Общий уклон территории с юга на север. Абсолютные отметки поверхности 684,30 - 685,65 м

3. Краткое описание проекта (состав проекта)

Блоки 25А, 26Б, 27В, 28Г, 29Д, 30Е

Уровень ответственности здания – II.

Степень огнестойкости – II.

Класс функциональной пожарной опасности здания - Ф1.3.

Классификация жилого здания - IV класс.

Архитектурно-планировочные решения приняты исходя из конфигурации и особенностей расположения участка.

Проектируемые здания состоят из пятиэтажных жилых домов с подвальным этажом, прямоугольные в плане с осевыми размерами для Тип А пятно 25 и Тип Г пятно 28 - 23,40 x 15,90 м, Тип Б пятно 26 и Тип Д пятно 29 - 19,10 x 23,30 м, Тип В пятно 27 и Тип Е пятно 30 - 16,60 x 29,80 м.

Высота этажей:

высота помещений подвального этажа - 2,50 м;

высота помещений этажей - 2,85 м.

За условную отметку 0.000 принята поверхность чистого пола первого этажа, что соответствует абсолютной отметке по генплану для пятен 25, 26, 27 - 685,60 и для пятен 28, 29, 30 - 685.20.

В подвальном этаже расположены подсобные помещения и инженерные технические помещения. Подвальный этаж имеет обособленный вход непосредственно наружу.

По вертикали этажи соединяются по внутренней лестничной клетке.

В здании предусмотрена установка лифта грузоподъемностью 630 кг, с габаритами кабины 1,4x1,1.

Площади всех квартир отвечают требованиям СП РК 2.02-101-2014. Все квартиры имеют удобную планировку: общие комнаты, кухни приближены к входной группе, а помещения тихой зоны (спальни) объединены и отодвинуты по возможности вглубь квартирного пространства. В каждой квартире предусмотрено летнее помещение (лоджия).

Конструктивная схема жилого здания - каркасно-стеновая.

Кровля – плоская, бесчердачная с организованным водостоком. Предусмотрена будка выхода на кровлю.

Планировка жилых комнат соответствует требованиям инсоляции. Естественное освещение и проветривание жилых помещений осуществляется посредством окон с фрамугами.

Размеры оконных проемов определены в соответствии с нормативным уровнем естественного освещения помещений.

Шумоизоляция помещений достигается посредством планировочных мероприятий, применением металлопластиковых окон со стеклопакетом и эффективных шумоизолирующих материалов в конструкциях стен и перекрытий.

Оконные блоки укомплектованы замками безопасности (блокираторами).

Для эвакуации из подвала предусмотрена отдельная лестничная клетка с выходом наружу.

Лестница Л1 жилой части во всех типах жилых зданий имеет обособленный выход в уровне

1-го этажа.

Для эвакуации людей, с верхнего этажа жилого дома, предусмотрена двухмаршевая лестница типа Л1 с непосредственным выходом наружу. С первого этажа непосредственно наружу.

Все пути эвакуации имеют естественное освещение, ширина путей эвакуации соответствует расчетной. В отделке помещений на путях эвакуации применены негорючие материалы.

Комплекс организационных мероприятий для комфортного проживания жильцов выполнен с учетом доступности для маломобильных групп населения, согласно СП РК 3.06-101-2012.

По наружному периметру здания предусмотрена отмостка из тротуарной плитки шириной 1500 мм, по щебеночному основанию.

Внутренняя отделка

Внутренняя отделка помещений выполнена с учетом назначения, санитарногигиенических и противопожарных требований с использованием следующих видов и типов материалов:

полы – цементно-песчаная стяжка, керамогранит, керамическая плитка и линолеум;

стены и перегородки – водоземлюльсионная краска и керамическая плитка;

потолки – водоземлюльсионная краска.

Наружная отделка

Наружная отделка решена с применением современных материалов,

объемнопланировочные решения предусматривают создание современного образа здания:

стены – фиброцементные панели;

цоколь – керамогранитная плитка;

двери – металлические;

окна – металлопластиковые.

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	5
Класс комфортности жилого здания	-	IV
Уровень ответственности здания	-	II
Степень огнестойкости здания	-	II
Высота жилых этажей	метр	2.85
Площадь застройки здания	квадратный метр	2 872.72
Общая площадь здания	квадратный метр	13 646.78
Общая площадь квартир	квадратный метр	9 876.29
Площадь встроенно-пристроенных помещений	квадратный метр	0
Строительный объем здания	кубический метр	52 334.22
Количество квартир	шт.	170
в том числе: однокомнатные	шт.	67
в том числе: двухкомнатные	шт.	67
в том числе: трехкомнатные	шт.	36
в том числе: четырехкомнатные	шт.	0
в том числе: пятикомнатные	шт.	0
Количество машино-мест	шт.	0
Общая сметная стоимость строительства	миллион тенге	3357.626
в том числе: СМР	миллион тенге	2811.260
в том числе: оборудование	миллион тенге	177.620
в том числе: прочие	миллион тенге	368.746

5. Анализ исходно–разрешительной документации

задание на проектирование (приложение №1 к Договору) по объекту:

«Строительство многоквартирного жилого комплекса с объектами обслуживания населения. город Алматы, Турксибский район, ПК «Дехан», 335/1, IV, V, VI, VII – очередь строительства (Дополнение к ранее выданному АПЗ за №: KZ66VUA00732793 Дата выдачи: 26.08.2022 г. на IV, V, VI, VII очередь строительства многоквартирного жилого комплекса с объектами обслуживания населения). V- очередь строительства блоки №25А, 26Б, 27В, 28Г, 29Д, 30Е» (без наружных инженерных сетей и сметной документации), утвержденное директором ТОО «Titan Development» от 05 августа 2022 года;

договор купли-продажи недвижимого имущества с земельным участком площадью 6,5000 га, расположенный по адресу: город Алматы, Турксибский район, ПК «Дехан», 335; кадастровый номер 20-317-103-973, целевое назначение земельного участка – ведение товарного сельского хозяйства, делимость земельного участка – делимый, заключенный между Амановым Д.С. (Продавец) и ТОО «Titan Development» (Покупатель) от 01 апреля 2021 года и зарегистрирован в реестре за № 1787;

постановление Аким города Алматы об изменении целевого назначения земельного участка на праве частной собственности ТОО «Titan Development», площадью 2,8107 га, расположенного по адресу: город Алматы, Турксибский район, ПК «Дехан», 335/1, кадастровый номер 20-317-103-1235, с «для ведения товарного сельского хозяйства» на «для многоквартирного жилого комплекса с объектами обслуживания населения», от 29 октября 2021 года №4/494-955 ;

письмо КГУ «Управление земельных отношений города Алматы» о том, что земельный участок с кадастровым номером 20-317-103-973, площадью 6,5000 га, с целевым назначением - ведение товарного сельского хозяйства, расположенного по адресу: город Алматы, Турксибский район, ПК «Дехан», уч. 335, является делимым на 2 (две части), от 15 февраля 2021 года № 37.4-37.06/814-зт;

акт на право частной собственности на земельный участок 2111151020278412 площадью 2,8107 га, расположенный по адресу: город Алматы, Турксибский район, ПК «Дехан», 335/1; с целевым назначением земельного участка: для многоквартирного жилого комплекса с объектами обслуживания населения, выданный филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Алматы от 16 ноября 2021 года, кадастровый номер земельного участка 20-317-103-1235, запись о выдаче настоящего акта произведена в книге записей актов на земельный участок за №2111151020278412;

акт на право частной собственности на земельный участок 2107281220170028 площадью 3,6893 га, расположенный по адресу: город Алматы, Турксибский район, ПК «Дехан», 335; с целевым назначением земельного участка: для ведения товарного сельского хозяйства, выданный филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Алматы от 29 июля 2021 года, кадастровый номер земельного участка 20-317-103-1236, запись о выдаче настоящего акта произведена в

книге записей актов на земельный участок за №2107281220170028;

архитектурно-планировочное задание на проектирование объекта: «Строительство многоквартирного жилого комплекса с объектами обслуживания населения. город Алматы, Турксибский район, ПК «Дехан», 335/1, IV, V, VI, VII – очередь строительства (Дополнение к ранее выданному АПЗ за №: KZ66VUA00732793 Дата выдачи: 26.08.2022 г. на IV, V, VI, VII очередь строительства многоквартирного жилого комплекса с объектами обслуживания населения). V- очередь строительства блоки №25А, 26Б, 27В, 28Г, 29Д, 30Е» (без наружных инженерных сетей и сметной документации), выданное КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы» от 11 сентября 2024 года № KZ95VUA01224158;

эскизный проект по объекту: «Строительство многоквартирного жилого комплекса с объектами обслуживания населения. город Алматы, Турксибский район, ПК «Дехан», 335/1, IV, V, VI, VII – очередь строительства (Дополнение к ранее выданному АПЗ за №: KZ66VUA00732793 Дата выдачи: 26.08.2022 г. на IV, V, VI, VII очередь строительства многоквартирного жилого комплекса с объектами обслуживания населения). V- очередь строительства блоки №25А, 26Б, 27В, 28Г, 29Д, 30Е» (без наружных инженерных сетей и сметной документации), согласованный КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы» от 20 сентября 2024 года № KZ19VUA01231540;

договор на разработку проектной документации по объекту: «Строительство многоквартирного жилого комплекса с объектами обслуживания населения. город Алматы, Турксибский район, ПК «Дехан», 335/1, IV, V, VI, VII – очередь строительства (Дополнение к ранее выданному АПЗ за №: KZ66VUA00732793 Дата выдачи: 26.08.2022 г. на IV, V, VI, VII очередь строительства многоквартирного жилого комплекса с объектами обслуживания населения). V- очередь строительства блоки №25А, 26Б, 27В, 28Г, 29Д, 30Е» (без наружных инженерных сетей и сметной документации), заключенный между ТОО «Titan Development» (Заказчик) и ТОО «Инновация» (Исполнитель) от 05 августа 2022 года № 33-20-2020;

письмо ТОО «Titan Development» о том, что источником финансирования объекта: «Строительство многоквартирного жилого комплекса с объектами обслуживания населения. город Алматы, Турксибский район, ПК «Дехан», 335/1, IV, V, VI, VII – очередь строительства (Дополнение к ранее выданному АПЗ за №: KZ66VUA00732793 Дата выдачи: 26.08.2022 г. на IV, V, VI, VII очередь строительства многоквартирного жилого комплекса с объектами обслуживания населения). V- очередь строительства блоки №25А, 26Б, 27В, 28Г, 29Д, 30Е» (без наружных инженерных сетей и сметной документации) являются собственные средства заказчика, от 17 декабря 2024 года № 17-12/02;

письмо ТОО «Titan Development» о том, что начало строительства по объекту: «Строительство многоквартирного жилого комплекса с объектами обслуживания населения. город Алматы, Турксибский район, ПК «Дехан», 335/1, IV, V, VI, VII – очередь строительства (Дополнение к ранее выданному АПЗ за №: KZ66VUA00732793 Дата выдачи: 26.08.2022 г. на IV, V, VI, VII очередь строительства многоквартирного жилого комплекса с объектами обслуживания населения). V- очередь строительства блоки №25А, 26Б, 27В, 28Г, 29Д, 30Е» (без наружных инженерных сетей и сметной документации)

планируется на I квартал (февраль месяц) 2025 года, от 17 декабря 2024 года № 17-12/03; топографическая съемка, выполненная ТОО «Проектный институт «Проект Сити» (государственная лицензия ГСЛ №09340 от 08 октября 2018 года, дата первичной выдачи 03 апреля 2007 года, с приложением 001 к государственной лицензии на двух страницах от 08 октября 2018 года, выданная Коммунальным Государственным учреждением «Управление архитектурно-строительного контроля города Алматы». Акимат города Алматы) от 11 февраля 2024 года и зарегистрированная в базе данных 20 февраля 2024 года за № 905;

отчет об инженерно-геологических изысканиях на объекте: «Строительство многоквартирного жилого комплекса с объектами обслуживания населения. город Алматы, Турксибский район, ПК «Дехан», 335/1, IV, V, VI, VII – очередь строительства (Дополнение к ранее выданному АПЗ за №: KZ66VUA00732793 Дата выдачи: 26.08.2022 г. на IV, V, VI, VII очередь строительства многоквартирного жилого комплекса с объектами обслуживания населения). V- очередь строительства блоки №25А, 26Б, 27В, 28Г, 29Д, 30Е» (без наружных инженерных сетей и сметной документации), выполненный ТОО «Алматы Строй Изыскания» (государственная лицензия 17008493 от 10 мая 2017 года, с приложением 001 к государственной лицензии на двух страницах от 10 мая 2017 года, выданная Коммунальным Государственным учреждением «Управление государственного архитектурно-строительного контроля города Алматы». Акимат города Алматы) в апреле, мае 2022 года.

Технические условия:

технические условия на водоснабжение и водоотведение № 05/3-3645 от 30 декабря 2022 года, выданные Государственным коммунальным предприятием на праве хозяйственного ведения «Алматы Су» Управления энергетики и водоснабжения города Алматы;

технические условия на постоянное электроснабжение № 25.1-6556 от 18 октября 2021 года, выданные ТОО «АЖК»;

дополнение № 25.1-7758 от 07 декабря 2021 года к техническим условиям на постоянное электроснабжение № 25.1-6556 от 18 октября 2021 года, выданное ТОО «АЖК»;

технические условия на телефонизацию №05-100/Т-А от 20 мая 2022 года, выданные АО «Қазақтелеком»

6. Анализ исполнительной и приемо-сдаточной документации

Перечень предоставленной документации (при необходимости сопровождается ссылкой на Приложение со сканированной версией необходимых документов):

1. Журнал производства работ;
2. Журнал сварочных работ;
3. Журнал антикоррозионной защиты сварных соединений;
4. Журнал бетонных работ;
5. Журнал ухода за бетоном;
6. Журнал верификации (входных работ) и прочие;
7. Акт освидетельствования и приемки котлована;
8. Акт скрытых работ на разработку грунта;
9. Акт скрытых работ на устройство фундаментов;

Технические условия:

технические условия на водоснабжение и водоотведение № 05/3-3645 от 30 декабря 2022 года, выданные Государственным коммунальным предприятием на праве хозяйственного ведения «Алматы Су» Управления энергетики и водоснабжения города Алматы;

технические условия на постоянное электроснабжение № 25.1-6556 от 18 октября 2021 года, выданные ТОО «АЖК»;

дополнение № 25.1-7758 от 07 декабря 2021 года к техническим условиям на постоянное электроснабжение № 25.1-6556 от 18 октября 2021 года, выданное ТОО «АЖК»;

технические условия на телефонизацию №05-100/Т-А от 20 мая 2022 года, выданные АО «Қазақтелеком».

7. Анализ проектной документации

Целью рабочего проекта является строительство V-очереди строительства многоквартирного жилого комплекса с объектами обслуживания населения. город Алматы, Турксибский район, ПК «Дехан», 335/1, блоки №25А, 26Б, 27В, 28Г, 29Д, 30Е

согласование принятых проектных решений по объекту: «Строительство многоквартирного жилого комплекса с объектами обслуживания населения. город Алматы, Турксибский район, ПК «Дехан», 335/1, IV, V, VI, VII – очередь строительства (Дополнение к ранее выданному АПЗ за №: KZ66VUA00732793 Дата выдачи: 26.08.2022 г. на IV, V, VI, VII очередь строительства многоквартирного жилого комплекса с объектами обслуживания населения). V- очередь строительства блоки №25А, 26Б, 27В, 28Г, 29Д, 30Е» (без наружных инженерных сетей и сметной документации), (письмо от 17 декабря 2024 года № 17-12/01, выданное ТОО «Titan Development»);

согласование эскизного проекта «Строительство многоквартирного жилого комплекса с объектами обслуживания населения. город Алматы, Турксибский район, ПК «Дехан», 335/1, IV, V, VI, VII – очередь строительства (Дополнение к ранее выданному АПЗ за №: KZ66VUA00732793 Дата выдачи: 26.08.2022 г. на IV, V, VI, VII очередь строительства многоквартирного жилого комплекса с объектами обслуживания населения). V- очередь строительства блоки №25А, 26Б, 27В, 28Г, 29Д, 30Е» (без наружных инженерных сетей и сметной документации) от 20 сентября 2024 года № KZ19VUA01231540, выданное КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы».

8. О ходе выполнения строительно-монтажных работ

1) Краткое описание выполненных строительно-монтажных работ за отчетный период: за отчетный период выполнялись по ГП КЖ . На строительной площадке задействовано 51 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 –28,69%.

Фактическое выполнение СМР на конец отчётного периода составляет – 21,50%.

**Плановое освоение по проекту СМР и прочее на конец отчетного периода –28,69%.

Фактическое освоение по проекту на конец отчетного периода – 21,47 %.

3) Соблюдение графика производства работ: по ноябрь 2025г. отставания с начала ст-ва 26 дней (по конструктивам имеются отставания по АР (стены, оконные блоки, полы, внутренние и наружные отделки) не закрыты АВР по стенам ,низкий темп строительства.

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	4.52	11.72	7.20	17.86	21.50	3.64
2	Архитектурно-строительные решения (АР)	2.76	0.00	-2.76	8.28	0.00	-8.28
3	Отопление вентиляция	1.33	0.00	-1.33	1.33	0.00	-1.33
4	Водопровод канализация	0.37	0.00	-0.37	0.37	0.00	-0.37
5	Электрооборудование, слабые токи	0.65	0.00	-0.65	0.86	0.00	-0.86
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	Всего (только СМР)	9.63	11.72	2.10	28.69	21.50	-7.20

10	Прочее	0.03	0.02	-0.01	0.08	0.04	-0.05
11	Всего (СМР + Прочее)	9.63	11.71	2.08	28.69	21.47	-7.22

Таблица 4

Разделы проекта	Отставание (-)/опережение (+) по видам работ*	Причины отставания/опережения по видам работ
1	2	3
Конструкции железобетонные	22	
Архитектурно-строительные решения (АР)	-9	слабая организация труда, нет строй готовности.
Отопление вентиляция	-4	слабая организация труда, нет строй готовности.
Водопровод канализация	-1	слабая организация труда, нет строй готовности.
Электрооборудование, слабые токи	-1	слабая организация труда, нет строй готовности.
Лифты	0	
Паркинг	0	
Благоустройство	0	
Прочее	0	
Итого, за отчетный месяц	7	
Итого, с нарастающим	-26	

9. Мероприятия по контролю качества

1) Указание оценки качества работ подрядчиков в отчетный период

Все замечания устранены в срок.

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:	1	1	0	0	0
3.1	Конструкции железобетонные	1	1	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	1	1	0	0	0

3) Перечень предписаний, не устраненных на дату мониторингового отчета

Все замечания устранены в срок.

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

Вывод о качестве выполняемых работ за отчетный период и рекомендации по устранению и профилактике недопущения нарушений впоследствии, риски неисполнения рекомендаций: выданные предписания не влияют на несущую способность здания. Качество выполняемых работ обеспечивает безопасность здания и надлежащее техническое состояние конструкции для планируемого технического обслуживания.

10. Основные проблемы, возникающие в ходе реализации проекта

Перечень и описание проблем и ситуаций, возникающих по ходу реализации проекта и ведущих к ухудшению качества работ и срыву сроков завершения Объекта, а также предложения по устранению этих проблем (при наличии): отсутствуют. Анализ результатов устранения недостатков, установленных в предыдущий период (приведённых в отчёте за предыдущий отчётный период):

Соблюдение графика производства работ: по ноябрь 2025г. отставания с начала ст-ва 26 дней. (по конструктивам имеются отставания по АР (стены, оконные блоки, полы, внутренние и наружные отделки) не закрыты АВР по стенам ,низкий темп строительства. Недостаточно количество рабочих на объекте.

11. Сведения об изменениях на Объекте

За отчетный период в рабочей документации изменений не было, изменения в сметной документации по НДС. Замечания выданы КЖК. Предоставлены новые сметные расчеты по ЛС, ОК, ССР, составлены откорректированные ППЗ, ПП,ВДЦ (на изменения по НДС представлена новая экспертиза, со старой датой, отправлена на корректировку) согласно письма УК от 31.10.25г. откорректированная экспертиза (3-я) по дате ГЭ предоставлена в ноябре 25, без изменения ТЭП и стоимости проекта (как по 2-й)

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				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	Экспертиза				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	СМР и оборудование	3 347 546 137.00	58 878 074.61	58 878 074.61	304 420 000.00	468 275 000.00	392 480 519.64	660 727 935.91	527 153 074.61	719 606 010.52
3.1	в том числе аванс, предусмотренный статьей 36 Закона РК от 7 апреля 2016 года 'О долевом участии в жилищном строительстве'	334 754 613.70			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	Авторский надзор	1 120 000.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	Технический надзор	8 960 000.00			0.00	0.00	715 617.55	1 204 718.41	0.00	1 204 718.41
	Всего СМР	3 357 626 137.00	58 878 074.61	58 878 074.61	304 420 000.00	468 275 000.00	393 196 137.19	661 932 654.32	527 153 074.61	720 810 728.93
6	Иное	335 762 613.70			7 680.00	12 480.00	7 680.00	12 480.00	12 480.00	12 480.00
	Всего СМР и Иное	3 693 388 750.70	58 878 074.61	58 878 074.61	304 427 680.00	468 287 480.00	393 203 817.19	661 945 134.32	527 165 554.61	720 823 208.93

Таблица 7

№	Наименование источника финансирования	Поступления в отчетном периоде	Поступления с нарастающим итогом с момента получения гарантии
1	2	3	4
1	Заемные средства	0.00	5 581.90
1.1	Банк	0.00	0.00
1.2	Застройщик	0.00	5 581.90
1.3	Прочее 3% ИК	0.00	0.00
2.1	Бронь ДДУ	266 666.00	23 169 960.00
2.2	Поступление по другой очереди ДДУ	0.00	0.00
2.2	ДДУ	332 179 838.00	478 700 862.00
	ВСЕГО	332 446 504.00	501 876 403.90

№	Данные по ДДУ	Количество	Площадь, м2	Стоимость ДДУ, тенге	Оплачено, тенге
1	2	3	4	5	6
1	Квартиры	18	1 057.47	486 770 963.26	478 700 862.00
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	18	1 057.47	486 770 963.26	478 700 862.00

Примечание

Всего заключено 18 ДДУ, в т.ч. 18 квартир, НП, распределение по способам продаж:
 через АО "Отбасы Банк" всего 18 ДДУ - 18 квартиры, НП-0;
 рассрочка от застройщика 0 ДДУ (в т.ч. 0 квартир, НП-0);

Вывод: Слабый - 95,38% поступления денежных средств от дольщиков.

Таблица 8

№	Наименование договоров	Стоимость по договору	Стоимость по проектно-сметной документации	Разница
1	2	3	4	5
1	Договор генерального подряда	3 347 546 137.00	3 347 546 137.00	0.00
	Договора поставки материалов, договора аренды техники *			0.00
2	Договор оказание услуг авторского надзора	1 000 000.00	1 120 000.00	120 000.00
	в т.ч. ДАУ			0.00
	НОК			0.00
3	Договор оказание услуг технического надзора	5 996 294.00	8 960 000.00	2 963 706.00
	в т.ч. ДИУ			0.00
	НОК			0.00

Таблица 9. Анализ плана финансирования

№	Общая сумма по плану финансирования	План на отчетный месяц	Факт на отчетный месяц	Отклонение	Итого План финансирования с нарастающим	Итого Факт финансирования с нарастающим	Отклонение
1	2	3	4	5	6	7	8
1	3 357 626 137.00	290 421 844.97	304 420 000.00	13 998 155.03	1 206 308 172.18	527 153 074.61	-679 155 097.57

13. Заключение

Обобщая всю вышеизложенную информацию, инжиниринговая компания делает вывод, что: по стоимости строительно-монтажных работ, работы ведутся в пределах сметной стоимости утвержденной заключением государственной экспертизы.

Договора на оказание услуг и генерального подряда заключены в пределах стоимости проектно-сметной документации.

По объемам строительно-монтажных работ - все объемы подтверждены экспертами технического надзора, соответствует рабочему проекту и проектно-сметной документации, утвержденной заключением государственной экспертизы.

По качеству выполняемых работ – серьезные недостатки и дефекты за данный период отсутствуют. На постоянной основе проводятся мероприятия по контролю качества производимых строительно-монтажных работ. На строительной площадке задействовано 51 рабочих.

Отставание по ГПР отставания с начала строительства 26 дней (по конструктивам имеются отставания по АР (стены, оконные блоки, полы, внутренние и наружные отделки) не закрыты АВР по стенам, низкий темп строительства, недостаточно количество рабочих на объекте.

Рекомендации от инжиниринговой компании:

1. Увеличить количество рабочей силы;
2. Ускорить темпы СМР ; Строго соблюдать ОТ и ТБ.
3. Обеспечить завершение всех работ согласно графику производства работ.

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 т.7 Слабый 95,38% от общего поступления денежных средств от дольщиков.

Состав инжиниринговой компании:

Руководитель организации :

ТЮМЕНЕВА ЗАЙРА

Состав группы:

ТЮМЕНЕВА ЗАЙРА - Составитель

ҚЫДЫРӘЛІ ҚАЙРАТ РӘШҰЛЫ - Эксперт технического надзора

Дата составления отчета 15 ноября 2025г.

Подписанты

#	Участники процесса	ИИН - ФИО	Организация	Статус	Дата подписи
1	2	3	4	5	6
1	INITIATOR	610207400118 - ТЮМЕНЕВА ЗАЙРА		NEW	
2	HEAD	610207400118 - null null		NEW	
3	TECHNICAL_SUPERVISION	641217300828 - ҚЫДЫРӨЛІ ҚАЙРАТ РӨШҰЛЫ		NEW	



















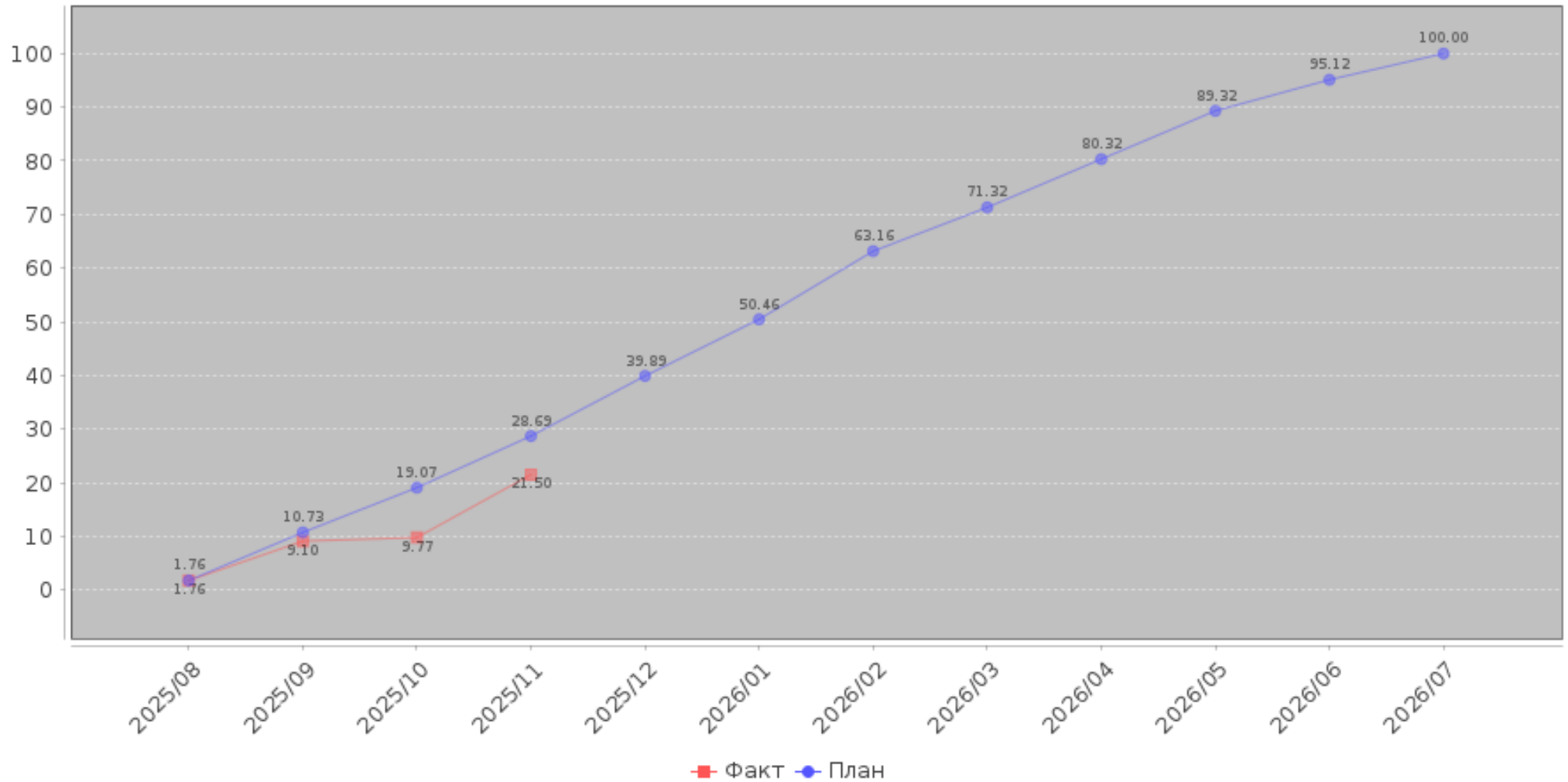


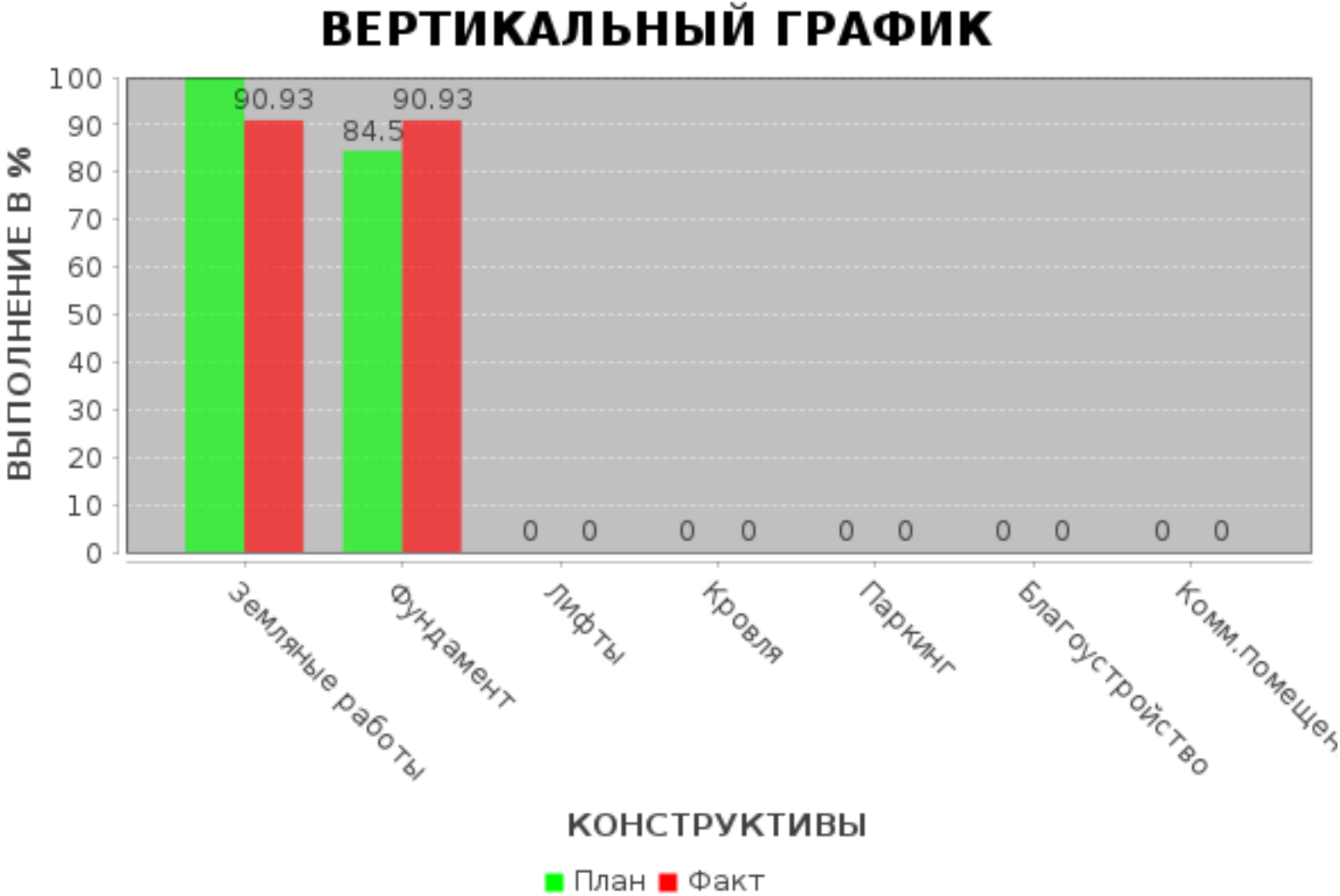




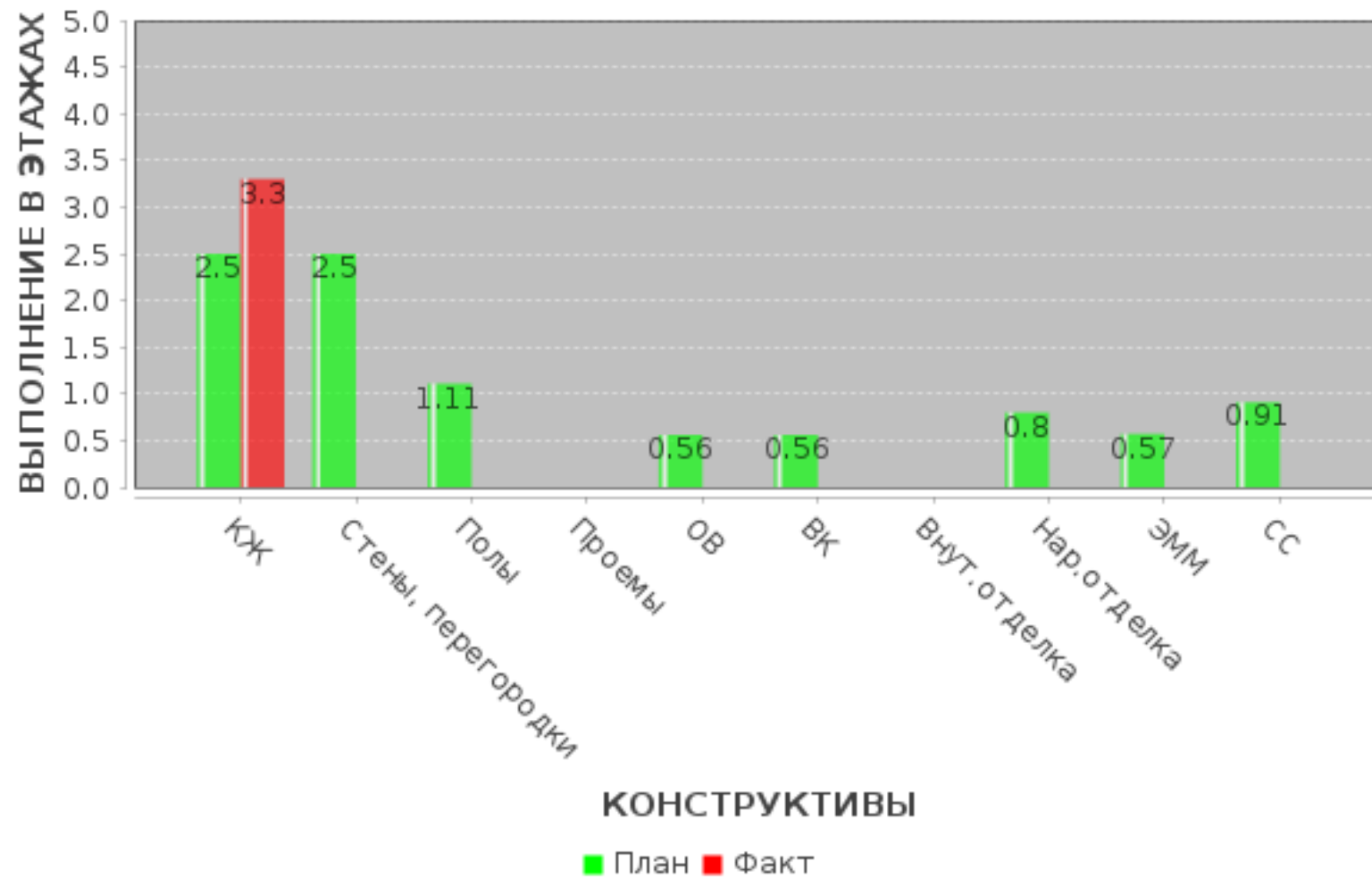


ГРАФИЧЕСКОЕ И ПРОЦЕНТНОЕ ИЗОБРАЖЕНИЯ ГРАФИКА ПРОИЗВОДСТВА РАБОТ





ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



Фотофиксация за отчетный период



25.12.2025
мжк Атмосфера блок 30Е, юв







25.12.2025

мжк Атмосфера блок 27В, юз







25.12.2025

мжк Атмосфера блок 26Б, юв



25.12.2025
мжк Атмосфера блок 25А, юз



25.12.2025

мжк Атмосфера блок 25А, св



25.12.2025

мжк Атмосфера блок 30Е, св



25.12.2025
мжк Атмосфера блок 30Е, сз



25.12.2025

мжк Атмосфера блок 29Д, сз



25.12.2025

мжк Атмосфера блок 29Д, юз



25.12.2025
мжк Атмосфера блок 29Г, юз



25.12.2025
мжк Атмосфера блок 28Г, юв

Лист согласования

#	Дата	ФИО	Комментарий
1	15.12.2025 04:20	ТЮМЕНЕВА ЗАЙРА null	Отправка отчета
2	15.12.2025 04:30	ТЮМЕНЕВА ЗАЙРА null	Отчет подписан
3	15.12.2025 07:14	ҚЫДЫРӘЛІ ҚАЙРАТ null	Отчет подписан
4	15.12.2025 07:33	ТЮМЕНЕВА ЗАЙРА null	Отчет подписан
5	15.12.2025 09:30	СЫЗДЫКОВ АРСЕН null	Отчет согласован
6	22.12.2025 08:05	ЯРКОВА ВАЛЕНТИНА null	Отказ в согласовании
7	26.12.2025 12:23	ТЮМЕНЕВА ЗАЙРА null	Отправка отчета
8	26.12.2025 12:42	ТЮМЕНЕВА ЗАЙРА null	Отчет подписан
9	26.12.2025 12:42	ТЮМЕНЕВА ЗАЙРА null	Отчет подписан
10	29.12.2025 08:05	ҚЫДЫРӘЛІ ҚАЙРАТ null	Отчет подписан
11	29.12.2025 11:58	СЫЗДЫКОВ АРСЕН null	Отчет согласован
12	30.12.2025 05:30	ЯРКОВА ВАЛЕНТИНА null	Отчет согласован
13	30.12.2025 05:31	ЯРКОВА ВАЛЕНТИНА null	Отчет согласован
14	30.12.2025 05:34	ИБРАИМОВ ЖАНДОС null	Отчет согласован