

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

Строительство коммерческого объекта на 1-ом этаже и многоэтажного жилого дома" г.Шымкент Каратауский район, микрорайон Нуртас, 5/3 (без наружных инженерных сетей)

Код: (номер сертификата 182) ДПГ-23-13-055/132

Отчетный период: 202512

Индекс: 1-ОИК

Отчетный период мониторинга: с 01.12.2025 года по 31.12.2025 года

Периодичность: ежемесячно

Круг лиц представляющих: ТОО "ENGINEERING SERVICES", БИН 130440013597

Куда предоставляется: АО «Казахстанская Жилищная Компания», ТОО «Crystal Shymkent»

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

Порядковый номер отчета: (номер сертификата 182) ДПГ-23-13-055/132/202512

Информация по проекту: Строительство коммерческого объекта на 1-ом этаже и многоэтажного жилого дома" г.Шымкент Каратауский район, микрорайон Нуртас, 5/3 (без наружных инженерных сетей)

Общие сроки реализации проекта:

Начало строительно-монтажных работ: 2023-03-06 года

Ввод объекта в эксплуатацию: 2025-12-31 года

Нормативный срок строительства: 12 месяцев

Заключение экспертизы рабочего проекта: РЕГ-0110/22 от 2022-12-02 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	null - TOO «Crystal Shymkent»	Строительство	ДПГ-23-13-055/132, от 06.03.2023 года	Уалиев Д.У.	Директор	+77764949776, anuar1195@mail.ru
2	Генеральный подрядчик	null - TOO "БВД-Құрылыс"	Подрядные работы	№ CS-22/01 , от 06.12.2022 года	Халиков А.Т.	Директор	+77771454923, royal_f_g@mail.ru
3	Авторский надзор	null - TOO «Shad AL»	Проектирование	CS-22/01-3, от 06.12.2022 года	Мұқашева М.Ж.	Директор	+77772765747, dan0385@mail.ru
4	Инжиниринговая компания	130440013597 - TOO "ENGINEERING SERVICES"	Инжиниринговые услуги	ДИУ-23-17-007/006 , от 22.02.2023 года	Бикбаев К.Н.	Директор	+77710338532, ivanova_t@eng-services.kz
5	Генеральный проектировщик	null - TOO «NURProjects»	Проектирование	АТQS/2022/02 , от 31.01.2022 года	Нуралиева Э.К.	Директор	+77029106868, elvira_0910@mail.ru

2. Месторасположение объекта (ситуационная схема)



Участок проектирования расположен в городе Шымкент в новом административном центре района Каратау. Устья скважин характеризуются абсолютными отметками 348,0÷347,0 м.

3. Краткое описание проекта (состав проекта)

Планировочные решения проектируемого 5 этажного жилого дома положен принцип создания жилого пространства с наилучшей взаимосвязью всех помещений и обеспечения комфортных условий для проживания. Проект разработан с учетом всех технических, санитарных и противопожарных требований. На цокольном этаже дома располагаются коммерческие помещения, которые имеют самостоятельные изолированные входные группы.

Блок А имеет прямоугольную форму в плане с размерами в осях 13,95х52,28 м.

Этажность 5 (пять) этажей.

Со 1-го по 5-й этажи расположены жилые квартиры. Высота жилых этажей со 1-го по 5-й этаж принята 3,0 м. Выход на кровлю осуществляется с лестничной клетки.

Количество квартир на блок А составляет 34 квартир.

В отделке фасадов применены фиброцементные панели.

Блок Б имеет прямоугольную форму в плане с размерами в осях 15,59х43,20 м.

Этажность - 5 этажей.

Со 1-го по 5-й этажи расположены жилые квартиры. Высота жилых этажей со 1-го по 5-й этаж принята 3,0 м.

Выход на кровлю осуществляется с лестничной клетки.

Количество квартир в блоке Б составляет 36 квартир.

Блок В имеет прямоугольную форму в плане с размерами в осях 15,59х40,80 м.

Этажность - 5 этажей.

Со 1-го по 5-й этажи расположены жилые квартиры. Высота жилых этажей со 1-го по 5-й этаж принята 3,0 м.

Выход на кровлю осуществляется с лестничной клетки. Здание имеет два выхода.

Количество квартир в блоке В составляет 36 квартир.

Наружная отделка

Наружная отделка стен выполняется - Фиброцементные панели «LATONIT».

Утепления наружных стен - 90мм. Марки «Эковер Фасад-Декор Оптима D».

Кровля - рулонная.

Гидроизоляция: вертикальная - наплавляемая гидроизоляция Teranap 431 TP.

горизонтальная - наплавляемая гидроизоляция Teranap 431 TP.

Утеплитель плиты «Эковер»-40мм согласно тепло техническому расчету.

Окна жилых этажей - металлопластиковые 2-х камерный стеклопакет с тройным остеклением, цвет импоста - согласно эскизному проекту.

Витражи - алюминиевый профиль, 2-х камерный стеклопакет (тройное остекление)

Блоки А, Б, В

Уровень ответственности здания - II.

Степень огнестойкости - II.

Стены цокольного этажа - блоки ФБС.

Стены наружные и внутренние толщиной 510мм - кладка из кирпича КР-р- по

50x120x65/1НФ/150/2,0/50/ ГОСТ 530-2012 на цементно-песчаном растворе М100.

Армирования несущих и самонесущих стен через 3 ряда кладки по высоте сеткой из проволоки $\varnothing 4$ ВрI ГОСТ6727-80 размером ячеек 50x50 мм.

Внутренние перегородки толщиной 120мм - кладка из кирпича КР-р-по

250x120x65/1НФ/100/2,0/50/ ГОСТ 530-2012 на цементно-песчаном растворе М75

Внутренние перегородки армировать через 3 ряда кладки сеткой $\varnothing 5$ ВрI ГОСТ6727-80 размером ячеек 50x50мм.

Окна и балконные двери - металлопластиковые с тройным остеклением.

Двери наружные - металлические утепленные.

Двери внутренние - деревянные.

Ограждения и стремянки выхода на чердак - из металлопроката.

Кровля - из рулонных материалов в виде кровельного трехслойного ковра.

Водосток - внутренний организованный.

4. Основные технико-экономические показатели проекта по рабочему проекту

Наименование показателя	Единица измерения	Показатель
1	2	3
Количество жилых домов	шт.	3
Этажность зданий	этаж	5
Класс комфортности жилого здания	-	IV
Уровень ответственности здания	-	II
Степень огнестойкости здания	-	II
Высота жилых этажей	метр	3.0
Площадь застройки здания	квадратный метр	2284.7
Общая площадь здания	квадратный метр	9441,06
Общая площадь квартир	квадратный метр	6392.78
Площадь встроенно-пристроенных помещений	квадратный метр	1605.1
Строительный объем здания	кубический метр	43898,57
Количество квартир	шт.	112
в том числе: однокомнатные	шт.	51
в том числе: двухкомнатные	шт.	50
в том числе: трехкомнатные	шт.	11
в том числе: четырехкомнатные	шт.	
в том числе: пятикомнатные	шт.	
Количество машино-мест	шт.	
Общая сметная стоимость строительства	миллион тенге	2757,296
в том числе: СМР	миллион тенге	2284,732
в том числе: оборудование	миллион тенге	87,515
в том числе: прочие	миллион тенге	385,049

5. Анализ исходно–разрешительной документации

1) Перечень имеющейся документации и согласований:

1.1 задание на проектирование от 25 января 2022 года, утвержденное заказчиком; договор аренды земельного участка от 19 марта 2020 года №004/587, между Управлением земельных отношений города Шымкент и Калымбетова Д.С.;

1.2 договор купли-продажи от 19 ноября 2021 года №3054, между Калымбетова Д.С. и ТОО «Asyl Tas Qala Shymkent»;

1.3 договор купли-продажи от 19 ноября 2021 года №3055, между Калымбетова Д.С. и ТОО «Asyl Tas Qala Shymkent»;

1.4 акт на право временного возмездного землепользования (аренды) на земельный участок сроком на 5 лет, площадью 0,2671 га (кадастровый номер 22-330-053-470), с планом в М 1:2000, изготовленный филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Шымкент от 1 апреля 2020 года № 556;

1.5 акт на право частной собственности на земельный участок, площадью 0,2955 га (кадастровый номер 22-330-053-005), с планом в М 1:2000, изготовленный филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Шымкент от 19 июня 2020 года № 1608;

1.6 архитектурно-планировочное задание (АПЗ) на проектирование от 27 декабря 2021 года № KZ74VUA00580068, утвержденное ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношении города Шымкент»;

1.7 эскизный проект, разработанный ТОО «КазПроект BV» (лицензия 06-ГСЛ №002234 от 25 февраля 2019 года и приложения к лицензии от 25 февраля 2019 года, выданные ГУ «Управление контроля и качества городской среды города Астаны», проектная деятельность II категории) в 2021 году;

1.8 письмо заказчика от 21 ноября 2022 года № ATQ/S-28-19 о рассмотрении рабочего проекта, об источнике финансирования и о сроке начала строительства;

1.9 топографическая съемка в масштабе 1:500, выполненная ТОО «Мұра-Жер» (ГСЛ № 00791 от 25 мая 2007 года и приложение к лицензии от 25 мая 2007 года, выданные Агентством Республики Казахстан по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства, изыскательская деятельность) в 2021 году;

1.10 технический отчет об инженерно-геологических изысканиях, выполненный ТОО «Инженерные изыскания» (ГСЛ № 002675 от 12 января 2001 года и приложение к лицензии от 4 июня 2012 года, выданные Агентством Республики Казахстан по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства, изыскательская деятельность) в январе 2021 года;

1.11. Проектно-сметная документация на электронном носителе, 1 экз.;

1.12 ТУ ГКП «Управление водопровода и канализации» акимата города Шымкент от 14 декабря 2021 года № 2046 на водопотребление (срок действия ТУ - 5 лет);

1.13 ТУ ТОО «Оңтүстік Жарық Транзит» от 13 декабря 2021 года № 18-07-42-3576 на электроснабжение (срок действия технических условий до подключения – 3 года);

1.14 ТУ АО «Қаз ТрансГаз Аймақ» на подключение к газораспределительным сетям № 11-

гор-2022-00019015 от 09.12.2022 г.

1.15 Заключение ТОО «Prof Expert Group» № PEG-0110/22 от 02.12.2022 г по рабочему проекту «Строительство коммерческого объекта на 1-ом этаже и многоэтажного жилого дома» г. Шымкент Каратауский район, микрорайон Нуртас, 5/3 (без наружных инженерных сетей)» ;

1.16 Рабочий проект (предоставлен в электронном виде);

1.17 Отчет об оценке определения рыночной стоимости недвижимого имущества №АСТ-008/01 от 24.01.2023 г. ТОО «Независимая оценочная компания«NBK»;

1.18 Талон о приеме уведомления о начале или прекращении осуществления деятельности или определенных действий от ГУ "Управление контроля и качества городской среды города Шымкент" входящий № KZ84REA00309660 от 08.12.2022.;

1.19 Талон о приеме уведомления о начале или прекращении осуществления деятельности или определенных действий от ГУ "Управление контроля и качества городской среды города Шымкент" входящий № KZ63REA00365134 от 30.11.2023.;

1.20 Уведомление о начале производства строительно-монтажных работ от ГУ "Управление контроля и качества городской среды города Шымкент" входящий № KZ84REA00309660 от 08.12.2022;

1.21 Уведомление о начале производства строительно-монтажных работ от ГУ "Управление контроля и качества городской среды города Шымкент" входящий № KZ63REA00365134 от 30.11.2023;

1.22 Заключение № PEG-0154/23 от 30.10.2023 г. по рабочему проекту ««Строительство коммерческого объекта на 1-ом этаже и многоэтажного жилого дома» г. Шымкент Каратауский район, микрорайон Нуртас, 5/3 (без наружных инженерных сетей)»»;

1.23 Заключение № PEG-0143/24 от 28.06.2024 г. по рабочему проекту ««Корректировка проекта. Строительство коммерческого объекта на 1-ом этаже и многоэтажного жилого дома» г. Шымкент Каратауский район, микрорайон Нуртас, 5/3 (без наружных инженерных сетей)»»;

2) Перечень отсутствующей документации: нет, документация предоставлена в полном объеме.

3) Выводы Исполнителя с указанием рисков и рекомендаций относительно приведения исходно-разрешительной документации в соответствии с требованиями Закона Республики Казахстан от 16 июля 2001 года «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан»: по итогу проведенного анализа инжиниринговой компанией ТОО «Engineering Services» по предоставленной разрешительной документации, со стороны Заказчика и Генерального подрядчика нарушений законодательства в сфере строительства не обнаружены. При этом отсутствует Уведомление о начале производства строительно-монтажных работ с обновленным сроком ввода объекта в эксплуатацию. Связи с чем, ИК рекомендует предоставить запрашиваемый документ.

6. Анализ исполнительной и приемо-сдаточной документации

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

1.1 Талон о приеме уведомления о начале или прекращении осуществления деятельности или определенных действий от ГУ "Управление контроля и качества городской среды города Шымкент" входящий № KZ84REA00309660 от 08.12.2022.;

1.2 Уведомление о начале производства строительно-монтажных работ от ГУ "Управление контроля и качества городской среды города Шымкент" входящий № KZ84REA00309660 от 08.12.2022;

1.21 Талон о приеме уведомления о начале или прекращении осуществления деятельности или определенных действий от ГУ "Управление контроля и качества городской среды города Шымкент" входящий № KZ62REA00360496 от 06.11.2023 г.;

1.22 Уведомление о начале производства строительно-монтажных работ от ГУ "Управление контроля и качества городской среды города Шымкент" входящий № KZ62REA00360496 от 04.11.2023;

1.23 Талон о приеме уведомления о начале или прекращении осуществления деятельности или определенных действий от ГУ "Управление контроля и качества городской среды города Шымкент" входящий № KZ63REA00365134 от 30.11.2023 г. (продление № 1);

1.24 Уведомление о начале производства строительно-монтажных работ от ГУ "Управление контроля и качества городской среды города Шымкент" входящий № KZ63REA00365134 от 30.11.2023 г (продление № 1).

На момент составления отчета исполнительно-техническая документация не предоставлена, а именно продление № 2 уведомления о начале СМР, оформляемые подрядчиком (генподрядчиком, субподрядчиком) журналы работ (ведения работ), акты на освидетельствование скрытых работ и промежуточную приемку ответственных конструкций, геодезических схем.

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:

имеются замечания по ведению исполнительной и приемо-сдаточной документации, Заказчику необходимо соблюдать своевременность и правильность ведения и оформления исполнительной документации. Перечень отсутствующих документов:

- Журнал производства работ;
- Журнал бетонных работ;
- Журнал ухода за бетоном;
- Акты скрытых работ;
- Исполнительная документация и другие.

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 СМР на дату составления отчета:

1.1 Договор № ATQS/2022/02 от 31.01.2022 г. Проектная организация ТОО «NURProjects». Договор исполнен;

1.2 На дату составления первого отчета Заказчиком на электронном носителе предоставлено положительное заключение ТОО «Prof Expert Group» № PEG-0110/22 от 02.12.2022 г;

1.3. На дату составления первого отчета Заказчиком на электронном носителе предоставлено положительное заключение ТОО «Prof Expert Group» № PEG-0111/22 от 02.12.2022 г. по сметной документации;

1.4. На дату составления отчета Заказчиком на электронном носителе предоставлено положительное Заключение ТОО «Archipelag group» от 30.11.2022 г. по техническому обследованию несущих и ограждающих конструкций объекта.

Информация о принятых изменениях проектных решений, информация о выявленных несоответствиях нормативной базе Республике Казахстан, выводы с рекомендациями Исполнителя и указанием рисков: отсутствует.

8. О ходе выполнения строительно-монтажных работ

Краткое описание выполненных строительно-монтажных работ за отчетный период: за отчетный период выполнялись работы не велись.

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 – 100 %.

Фактическое выполнение СМР на конец отчётного периода составляет –27,12%.

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

Фактическое освоение по проекту на конец отчетного периода –27,24%.

3) Соблюдение графика производства работ: Отставание до объявления ГС 421 дн

Одобрена смена генерального подрядчика путем расторжения договора генерального подряда № CS-22/01 от 6 декабря 2022 года с ТОО «ВВД-Құрылыс» по проекту: «Строительство коммерческого объекта на 1-ом этаже и многоэтажного жилого дома» г. Шымкент Каратауский район, микрорайон Нуртас, 5/3 (без наружных инженерных сетей)».

Заключен договор о совместной деятельности с ТОО «Композит-7» по проекту: «Строительство коммерческого объекта на 1-ом этаже и многоэтажного жилого дома» г. Шымкент Каратауский район, микрорайон Нуртас, 5/3 (без наружных инженерных сетей)».

Заключен договор генерального подряда с ТОО «Композит-7» по проекту: «Строительство коммерческого объекта на 1-ом этаже и многоэтажного жилого дома» г. Шымкент Каратауский район, микрорайон Нуртас, 5/3 (без наружных инженерных сетей)».

В конце декабря 2025г. начаты демонтажные работы согласно рабочему проекту.

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	0.00	0.00	29.54	19.53	-10.01
2	Архитектурно-строительные решения	0.00	0.00	0.00	38.30	7.59	-30.71

	(АР)						
3	Отопление вентиляция	0.00	0.00	0.00	7.97	0.00	-7.97
4	Водопровод канализация	0.00	0.00	0.00	4.85	0.00	-4.85
5	Электрооборудование, слабые токи	0.00	0.00	0.00	14.45	0.00	-14.45
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	2.45	0.00	-2.45
9	Газификация	0.00	0.00	0.00	2.43	0.00	-2.43
10	Всего (только СМР)	0.00	0.00	0.00	100.00	27.12	-72.88
11	Прочее	0.00	0.00	0.00	3.64	1.10	-2.54
12	Всего (СМР + Прочее)	0.00	0.00	0.00	100.00	27.24	-72.76

Таблица 4

Разделы проекта	Отставание (-)/опережение (+) по видам работ*	Причины отставания/опережения по видам работ
1	2	3
Конструкции железобетонные	0	
Архитектурно-строительные решения (АР)	0	
Отопление вентиляция	0	
Водопровод канализация	0	
Электрооборудование, слабые токи	0	
Лифты	0	
Паркинг	0	
Благоустройство	0	
Газификация	0	
Прочее	0	отставание 421 дн до объявления ГС
Итого, за отчетный месяц	0	
Итого, с нарастающим	0	

9. Мероприятия по контролю качества

1) Указание оценки качества работ подрядчиков в отчетный период

В отчетном периоде строительно-монтажные работы подрядными организациями не выполнялись в связи с приостановкой производства работ.

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	2	0	0	0	2
2	По технике безопасности	0	0	0	0	0
3	По качеству строительно-монтажных работ, в том числе:	57	11	0	0	46
3.1	Конструкции железобетонные	4	4	0	0	0
3.2	Общестроительные работы АР	53	7	0	0	46
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	59	11	0	0	48
--	-------	----	----	---	---	----

3) Перечень предписаний, не устраненных на дату мониторингового отчета

Перечень предписаний, не устраненных на дату мониторингового отчета:

1. При операционном контроле отделочных работ в блоке Б на отм. +0.100 было выявлено следующее замечание: на поверхности штукатурки появляются высолы. Ранее было выдано замечание №202309301000584, №202311171739342 на появляющиеся высолы на поверхности кирпичной кладки, что не было устранено. Нарушение СП РК 5.03-107-2013 **НЕСУЩИЕ И ОГРАЖДАЮЩИЕ КОНСТРУКЦИИ 4.1.31** Не допускается применение кирпича и керамических камней с большим содержанием солей, выступающих на их поверхностях.
2. При операционном контроле отделочных работ в блоке А на отм. +0.100 было выявлено следующее замечание: на поверхности штукатурки появляются высолы. Ранее было выдано замечание №202309301000584, №202311171739342 на появляющиеся высолы на поверхности кирпичной кладки, что не было устранено. Нарушение СП РК 5.03-107-2013 **НЕСУЩИЕ И ОГРАЖДАЮЩИЕ КОНСТРУКЦИИ 4.1.31** Не допускается применение кирпича и керамических камней с большим содержанием солей, выступающих на их поверхностях.
3. В ходе инспекционного обхода в блоке Б было выявлено, что при установке плиты применяется вместо раствора песок. Грубое нарушение СП РК 5.03-107-2013 **НЕСУЩИЕ И ОГРАЖДАЮЩИЕ КОНСТРУКЦИИ**. Требую приостановить работы, демонтировать дефектные участки и выполнить СМР согласно нормативных требований. Ранее было выявлено замечание № 202311251213048, что не было устранено в срок.
4. При операционном контроле оконных работ в блоке А, на отм. с 0,000 по +3,000 было выявлено следующее замечание: отсутствуют монтажные швы, верхние участки оконных рам установлены в притык к оконному проему. Грубое нарушение ГОСТ 30971—2012 **ШВЫ МОНТАЖНЫЕ УЗЛОВ ПРИМЫКАНИЯ**.
5. При операционном контроле СМР в блоке А было выявлено следующее замечание: производится установка подоконников, не устранив замечания от инженера технического надзора по монтажному шву. Не нанесена гидроизоляция, не соблюден шаг крепления. не установлены опорные колодки. Грубое нарушение ГОСТ 30971— 2012 **ШВЫ МОНТАЖНЫЕ УЗЛОВ ПРИМЫКАНИЯ**.
6. При операционном контроле СМР в блоке А было выявлено следующее замечание: на оконных проемах демонтированы кирпичи от несущей стены. Грубое нарушение СП РК 5.03-107-2013 **НЕСУЩИЕ И ОГРАЖДАЮЩИЕ КОНСТРУКЦИИ**. Требую устранить замечание и усилить контроль со стороны ИТР.
7. При операционном контроле оконных работ было выявлено следующее замечание: Количество стеклопакетов не соответствует с заключением экспертизы. Согласно экспертизе - двухкамерный стеклопакет, а по факту - однокамерный. Требую устранить замечание и

усилить контроль со стороны ИТР.

8. При инспекционном обходе СМР в блоке Б было выявлено следующее замечание: Кладка из кирпича не доходит до монолитной перемычки. Нарушение СП РК 5.03-107-2013 **НЕСУЩИЕ И ОГРАЖДАЮЩИЕ КОНСТРУКЦИИ**.

9. При операционном контроле отделочных работ в блоках А, Б, В было выявлено следующее замечание: производится отделочные работы при открытых контурах помещения. Нарушение СП РК 2.04- 108-2014 п.4.4.1.4 отделочные работы, за исключением отделки фасадов, следует выполнять при температуре окружающей среды не ниже 10°C и влажности воздуха не более 60%. Температуру в помещении следует поддерживать не менее чем за 2 сут. до начала и 12 сут. после окончания работ.

10. При операционном контроле оконных работ в блок А, было выявлено следующее замечание: отсутствует монтажный зазор в 30 мм между оконной рамой и проемом, что установлено "впритык". Грубое Нарушение ГОСТ 30971—2012 **ШВЫ МОНТАЖНЫЕ УЗЛОВ ПРИМЫКАНИЯ**. Требую устранить замечание и усилить контроль со стороны ИТР.

11. В ходе инспекционного обхода было выявлено, что в блоках Б-В деформационный шов не утеплен вовремя, в данный момент отсутствует решении от проектной организации. Отклонение от АС1. Требуется решение от проектного института.

12. В ходе инспекционного обхода в блоке Б было выявлено, что в блоке Б сердечники скручены геометрические размеры с отклонениями до 30мм. смещена рабочая арматура. Требую приостановить работы. Устранить замечание и вести СМР согласно рабочего проекта.

13. При инспекционном контроле СМР в блоке В было выявлено: Кривые стены, Блок В отсутствие перевязки, Блок Б этаж 4 армирование шаг 18рядов!

14. При инспекционном контроле СМР в блоке В было выявлено: Нет раствора под плитами.

15. При инспекционном контроле СМР в блоке В было выявлено: Ступени на отметку площадки не подогнаны.

16. "При инспекционном контроле СМР в блоке Б, В было выявлено: Ступени на прихватках, сварные соединения не соответствуют, применяется арматура в виде накладки между закладными, шлак не отбит, не огрунтовано! Требую устранить все замечания и усилить контроль со стороны ИТР."

17. "При инспекционном контроле СМР в блоке В было выявлено: Высолы проявляются на штукатурке. Требую устранить проблемные участки. И обработать стену из кирпича до нанесения штукатурки."

18. При инспекционном контроле СМР в блоке В было выявлено: Наличие строительного мусор между сборными плитами, отсутствует шпонка, отсуют Кр армирование между плитами, Требую приостановить все работы СМР до устранения предписания.

19. При операционном контроле оконных работ в блоке А, на отм. 0,000 было выявлено следующее замечание: не соблюдается размер монтажного шва 30 мм. Нарушение ГОСТ 30971—2012 **ШВЫ МОНТАЖНЫЕ УЗЛОВ ПРИМЫКАНИЯ**. Требую устранить

замечание и усилить контроль со стороны ИТР.

20. "При операционном контроле оконных работ в блоке А, на отм. 0,000 было выявлено следующее замечание: шаг крепления оконной рамы - 1200 мм, согласно ГОСТ 30971—2012 ШВЫ МОНТАЖНЫЕ УЗЛОВ ПРИМЫКАНИЯ не более 600 мм. Требую устранить замечание и усилить контроль со стороны ИТР."

21. При операционном контроле СМР было выявлено следующее замечание: производятся монтаж оконных рам без предоставления технологической карты. Нарушение СН РК 1.03-00-2022 «Строительное производство. Организация строительства предприятий, зданий и сооружений»

22. "При операционном контроле строительно-монтажных работ (СМР) в блоке В, на осях Б-Д/1-9, на отметке +12,700 (этаж 5), было выявлено следующее замечание: производится монтаж плит перекрытия П-1, П-3, П-4, П-5, П-7 без предварительной приемки предыдущих работ, а именно, кирпичная кладка несущих стен выполнена ненадежно. Каменные работы выполнены с недостаточным качеством, отсутствует раствор в вертикальных швах кирпичной кладки, и наблюдается недостаточная адгезия между рядами. Грубое нарушение СН РК 5.03-07-2013 ""Несущие и ограждающие конструкции"". Требую остановить работы, производить каменные и монолитные работы согласно нормативным требованиям и освидетельствовать ответственному ТН."

23. "Неактуальная информация на паспорте проекта ЖК ""Asyl Tas"". Требование СП РК 1.03-00-2022 п.4.31: На каждом объекте строительства необходимо: размещать в доступном для обозрения месте информацию о строящемся (реконструируемом) объекте «Паспорт объекта (информационный щит)» с указанием наименования заказчика, подрядчика, проектной организации и их ответственных представителей, руководителей технического надзора заказчика, сроков начала и окончания строительства (реконструкции), схематичные чертежи объекта и общую ситуационную схему, данные уведомления с указанием регистрационного номера в талоне о начале производства строительно-монтажных работ;"

24. При операционном контроле монолитных работ в блоке В на эт 4 было выявлено следующее замечание: имеются недолитые бетоном пространства в колонне. Наличие рыхлых мест. Нарушение СП РК 5.03-107-2013 НЕСУЩИЕ И ОГРАЖДАЮЩИЕ КОНСТРУКЦИИ. Требую устранить замечание и усилить контроль со стороны ИТР.

25. "При операционном контроле качества выполнения СМР было выявлено следующее замечание: при складировании керамический кирпич и арматуры не защищены от дождя и влаги, что является нарушением СН РК 1.03-00-2011. Требую устранить замечание и усилить контроль со стороны ИТР."

26. "При операционном обходе блока А,Б,В выявлено следующие замечания: 1. В возведенных самонесущих перегородках толщ. 120мм на уровне низа плит перекрытий не выдержан монтажный зазор высотой 60мм заполняемым цементно-песчаным раствором М50 и герниковым шнуром."

27. При операционном контроле каменных работ в блоке Б, на отм. +9,700 было выявлено следующее замечание: Не наносится раствор на вертикальные швы несущей кирпичной кладки. Кирпич устанавливается на уже ПОСЛЕ ЗАТВЕРДЕНИЯ раствора горизонтального шва, и кирпич в следующем ряду устанавливается без адекватной фиксации. Кирпичи на затвердевшем растворе не удерживаются и имеют излишнюю подвижность. Нарушение СП РК 5.03-107-2013 НЕСУЩИЕ И ОГРАЖДАЮЩИЕ КОНСТРУКЦИИ.
- 4.7.1.3 Толщина горизонтальных швов кладки из кирпича и камней правильной формы должна составлять 12 мм, вертикальных швов - 10 мм. Требую устранить замечание и усилить контроль со стороны ИТР.
28. "При операционном контроле СМР было выявлено следующее замечание: на поверхности кирпичной кладки появляются высолы. Нарушение СП РК 5.03-107-2013 НЕСУЩИЕ И ОГРАЖДАЮЩИЕ КОНСТРУКЦИИ 4.1.31 Не допускается применение кирпича и керамических камней с большим содержанием солей, выступающих на их поверхностях. Требую устранить замечание и усилить контроль со стороны ИТР."
29. При операционном контроле каменных работ в блоке В на отм. +9,000 в осях В-Ж/4-5 было выявлено: в перегородках из кирпичной кладки местами не заполняются вертикальные швы цементно-песчаным раствором. Нарушение СН РК 5.03-07-2013 НЕСУЩИЕ И ОГРАЖДАЮЩИЕ КОНСТРУКЦИИ 5.7.2.4 Горизонтальные и поперечные вертикальные швы кирпичной кладки стен, а также швы (горизонтальные, поперечные и продольные вертикальные) в перемычках, простенках и столбах следует заполнять раствором, за исключением кладки в пустошовку
30. При операционном контроле оконных работ в блоке Б на отм. +0,000 были выявлено следующее замечание: при установке оконных блоков местами отсутствует монтажный шов, оконные блоки установлены "впритык", опорные колодки не устанавливаются под импостами для передачи нагрузок. Нарушение ГОСТ 30971—2012 ШВЫ МОНТАЖНЫЕ УЗЛОВ ПРИМЫКАНИЯ Г.1.4 Для передачи нагрузок, действующих в плоскости оконного блока, на строительную конструкцию применяют опорные (несущие) колодки из полимерных материалов твердостью не менее 80 ед. по Шору А или пропитанной защитными средствами древесины твердых пород. Число и расположение опорных колодок определяют в технологической документации. Рекомендуемая длина колодки - 100-120 мм. Опорные колодки устанавливают после крепления оконного блока к стеновому проему крепежными элементами.
31. При операционном контроле каменных работ - кладки перегородок из газоблока на проекте "Строительство коммерческого объекта на 1-ом этаже и многоэтажного жилого дома" г. Шымкент Каратауский район, микрорайон Нуртас, 5/3. (без наружных инженерных сетей)" было выявлено следующее замечание: отсутствует зазор при примыкании к несущим стенам Отклонение от Альбом -1.1. Архитектурно строительные решения (АС-1) БЛОК - Б лист 25 - Узел примыкания перегородок к несущим стенам здания зазор заделать упругим материалом (пенопласт, монтажная пена). Меж. квартирные перегородки ячеистого бетона (газоблок) не выполняются согласно узла, а именно не устанавливается утеплитель толщиной 50 мм. Отклонение от Альбом -1.1. Архитектурно строительные

решения (АС-1) БЛОК - Б лист 7

32. При проверке объекта "Строительство коммерческого объекта на 1-ом этаже и многоэтажного жилого дома" г. Шымкент Каратауский район, микрорайон Нуртас, 5/3, (без наружных инженерных сетей)" журнала производственных работ и журнала бетонных работ было выявлено, что не заполнены основные данные, не пронумерован, отсутствуют значения при входном контроле, отсутствует журнал сварочных работ, журнал авторского надзора, все журналы старого образца. Что является нарушением СН РК 1.03-00-2022 15.1* В процессе строительства исполнители работ составляют и ведут исполнительную документацию, отражающую фактическое исполнение проектных решений и фактическое положение сооружений и их элементов, на всех стадиях производства по мере завершения определенных этапов работ

33. При операционном контроле каменных работ в блоке Б на отм. +6,000 было выявлено: горизонтальное армирование несущих стен Вр сеткой местами выполняется с шагом до 14 рядов. Горизонтальное армирование сеткой Вр не проходит через монолитные сердечники имеет выпуск в тело сердечника 10-20мм. СП РК 2.03-30-2017 – «Строительство в сейсмических зонах» 9.9.17 Вертикальные железобетонные включения (сердечники) должны соединяться с антисейсмическими поясами. Горизонтальную арматуру стен и антисейсмических поясов следует пропускать через вертикальные железобетонные включения. Сердечники должны устраиваться в местах сопряжений стен, по краям оконных и дверных проемов, на глухих участках стен с шагом, не превышающим высоту этажа. Бетон сердечников должен быть не ниже класса В15. Отклонение от РП АС-1 лист 2. В местах пересечения наружных и внутренних стен в горизонтальные швы уложить связевые сетки □4 Вр-1 с ячейкой 50х50 мм через 5 рядов кладки.

34. При операционном контроле СМР в блоке А было выявлено замечание: по оси Ж отсутствует гидроизоляция примыкания световых прямых к зданию, выполнена обратная засыпка пазух. Предоставить согласованные проектной организацией узлы устройства гидроизоляции.

35. При входном контроле в блоке А было выявлено: тип сборных ЖБ ступеней не соответствует требованиям проекта по расположению закладных деталей. В связи с расположением закладных деталей на торцах ступеней и отсутствием закладных деталей в местах примыкания к стальным косоурам ступени приварены через петли.

36. При операционном контроле СМР в блоках Б, В было выявлено: цементно-песчаный раствор изготавливается в построечных условиях, применяется цемент на упаковке отсутствует дата изготовления и срок годности и отсутствия сертификата подтверждения качества, а также регулярно не отбираются образцы для подтверждения соответствия прочностным требованиям проекта и строительных норм. Нарушение СП РК 5.03- 107.2013, пункт 4.1.50.

37. При операционном контроле отделочных работ в блоке Б и В на отм. +6,000 было выявлено: на поверхности цементно-песчаной штукатурки появляются высолы. Нарушение СН РК 2.04-05-2014 ИЗОЛЯЦИОННЫЕ И ОТДЕЛОЧНЫЕ ПОКРЫТИЯ п. 5.6.2.6

Оштукатуренные поверхности должны быть ровными, гладкими, с четко отделанными гранями углов пересекающихся плоскостей, без следов затирочного инструмента, потеков раствора и высолов.

38. "При операционном контроле работ по монтажу лестничных клеток в блоке А на отм. с +6,000 по +9,000 было выявлено: сварное соединение косоура выполнена не полностью, имеются пропуски. Местами на металлическую конструкцию не нанесена антикоррозионная защита, не отбит сварочный шлак. Отклонение РП АС2 Блок Б лист 27 узел Косоур К2."

39. "При операционном контроле каменных работ в блоке В на отм. +9,000 было выявлено замечание: ряд из кирпичной кладки несущей стены выполнена с перепадами по вертикали. Местами стены из кирпичной кладки выполнены с отклонением от вертикали. Нарушение СП РК СП РК 5.03-107-2013 НЕСУЩИЕ И ОГРАЖДАЮЩИЕ КОНСТРУКЦИИ 5.03- 107-2013 табл. 41 "

40. При операционном контроле в блоке Б на отм 0,000 в осях А/2-4 было выявлено: частичные отколы и шелушение керамического кирпича, что свидетельствует о не соответствии используемого кирпича марке по морозостойкости F50.

41. При операционном контроле в блоке А на отм с. +3,000 по +6,000 было выявлено замечание: имеются рыхлые участки и оголены рабочие арматуры монолитных сердечников См1, См2, См4, См5 и См6. Местами монолитные сердечники залиты с отклонением от вертикали. Нарушение СП РК 5.03- 107-2013 Таблица 11.

42. При операционном контроле отделочных работ в блоке В на отм. +9.000 было выявлено следующее замечание: повляюися высолы на поверхностиотделочного слоя. Нарушение СН РК 2.04-05-2014 ИЗОЛЯЦИОННЫЕ И ОТДЕЛОЧНЫЕ ПОКРЫТИЯ

43. При операционном контроле оконных работ в блоке Б на отм. +3,000 в подъезде 1 было выявлено следующее замечание: оконная рама установлен впритык к оконному проему. Отсутствует монтажный шов. Нарушение ШВЫ МОНТАЖНЫЕ УЗЛОВ ПРИМЫКАНИЯ ОКОННЫХ БЛОКОВ К СТЕНОВЫМ ПРОЕМАМ.

44. Жобада "Шымкент қаласы, Қаратау ауданы, Нұртас шағынауданы, 5/3 мекенжайында орналасқан коммерциялық объектінің бірінші қабатында және көпқабатты тұрғын үйдің құрылысы (сыртқы инженерлік желілерсіз)" Б блогында +9,000 деңгейінде А-Ж/4-5 осьтерінде кірпіш қалауы жоба Альбом -1.1. Архитектурно-строительные решения (АС-1) БЛОК - Б, 15-бет талаптарынан ауытқумен орындалғаны анықталды. Яғни, Б-блогында А-Ж/4-5 осьтерінде +9,000 деңгейінде үш бөлмелі пәтер жобаны өзгертпей және Мемлекеттік архитектуралық-құрылыс бақылау (ГАСК) рұқсатын алмай, бір бөлмелі екі пәтерге бөлінген (сурет 1, сурет 2). Бұл ауытқулар келесі нормативтік құжаттың талаптарын орындамау болып табылады: ҚР ҚН 5.03–07–2013 КҮШ ТҮСЕТІН ЖӘНЕ ҚОРШАУ КОНСТРУКЦИЯЛАРЫ 4.2.4 Салу және монтаждау кезінде ғимараттардың және құрылыстардың механикалық қауіпсіздігін қамтамасыз ету үшін жұмыстарды атқару конструкцияларды орнату реттілігін; орнатудың талап етілетін дәлдігін қамтамасыз ететін шараларын; оларды ірілендіріп құрастыру және жобалық орналасу күйіне орнату барысында конструкциялардың кеңістікті өзгеріссіздігін; салу кезінде конструкциялардың және ғимарат (құрылыс) бөліктерінің тұрақтылығын; конструкцияларды ірілендіру дәрежесін, монтаждау

элементтерінің орналасу дәлдігін, монтажды қосылыстардың беріктігін, еңбектің қауіпсіз шарттарын сақтаумен орындалуы тиіс.

45. При операционном контроле работ по кирпичной кладке несущих стен в блоке Б на этаже 6 было выявлено следующее замечание: отсутствует раствор в последнем ряду кирпичной кладки. Что существенно ухудшает несущую способность и сейсмоустойчивость конструкции. Кладка из кирпича настолько некачественная, что её можно разобрать руками. Грубое нарушение СН РК 5.03-07-2013 «Несущие и ограждающие конструкции 5.7.2.4 Горизонтальные и поперечные вертикальные швы кирпичной кладки стен, а также швы (горизонтальные, поперечные и продольные вертикальные) в перемычках, простенках и столбах следует заполнять раствором, за исключением кладки впустошовку. В связи с выявленным нарушением требую немедленно остановить все работы на данном участке до устранения выявленных дефектов.

46. При операционном контроле отделочных работ в блоке Б на отм. +3,000 было выявлено следующее замечание: на поверхности отделочного слоя появляются высолы. Грубое нарушение СТРОИТЕЛЬНЫЕ НОРМЫ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН СН РК 2.04-05-2014 ИЗОЛЯЦИОННЫЕ И ОТДЕЛОЧНЫЕ ПОКРЫТИЯ 5.6.1 Требования к работам по подготовке поверхностей для устройства отделочных и антикоррозионных покрытий 5.6.1.2 Выполнение отделочных и защитных покрытий по основаниям, имеющим ржавчину, высолы, жировые или битумные пятна, не допускается.

47. При операционном контроле каменных работ в блоке В на отм. +9.000 были выявлены следующие замечания: 1) На перегородках из кирпича местами отсутствует раствор на вертикальных швах. Нарушение СП РК 5.03-107-2013 НЕСУЩИЕ И ОГРАЖДАЮЩИЕ КОНСТРУКЦИИ. 2) Не соблюден деформационный зазор между плитой перекрытия и перегородкой из кирпича. Последний ряд кирпича выполнен "впритык" на плиту перекрытия. Что является отклонением АС1.

48. При операционном контроле каменных работ в блоке В на отм. +9.000 были выявлены следующие замечания: 1) На перегородках из кирпича местами отсутствует раствор на вертикальных швах. Нарушение СП РК 5.03-107-2013 НЕСУЩИЕ И ОГРАЖДАЮЩИЕ КОНСТРУКЦИИ. 2) Не соблюден деформационный зазор между плитой перекрытия и перегородкой из кирпича. Последний ряд кирпича выполнен "впритык" на плиту перекрытия. Что является отклонением АС1.

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

10. Основные проблемы, возникающие в ходе реализации проекта

Перечень и описание проблем и ситуаций, 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):

На дату составления отчета имеются проблемы, ведущие к ухудшению качества работ и срыву сроков завершения Объекта, а именно:

- получено Заказчиком предписание № 076 от 02.07.2024г. от ГУ "Управление контроля и качества городской среды г. Шымкент".
- получено Заказчиком письмо от АО "КЖК" с требованием в кратчайшие сроки произвести техническое обследование объекта и направить участникам проекта техническое заключение по объекту, что Заказчиком на дату составления отчета не выполнено.
- получено Заказчиком письмо от АО "КЖК" за №17-22/16475 от 26.09.2024г. о наступлении гарантийного случая по объекту и вступлении в силу Договора доверительного управления голосующими акциями №ДУА-23-13-055/132 от 06.03.2023г., а также о необходимости ИК приостановить расходные операции по текущему счету ТОО «Crystal Shymkent» KZ098562203126758928 в АО «Банк ЦентрКредит».

Анализ результатов устранения недостатков, установленных в предыдущий период (приведенных в отчете за предыдущий отчетный период): не устранены.

По объекту проведены технический и финансовый аудит, выполнена корректировка проектно-сметной документации, получено заключение экспертизы. В декабре 2025 года одобрена смена генерального подрядчика путем расторжения договора генерального подряда № CS-22/01 от 6 декабря 2022 года с ТОО «ВВД-Құрылыс» по проекту: «Строительство коммерческого объекта на 1-ом этаже и многоэтажного жилого дома» г. Шымкент Каратауский район, микрорайон Нуртас, 5/3 (без наружных инженерных сетей)». Заключен договор о совместной деятельности с ТОО «Композит-7» по проекту: «Строительство коммерческого объекта на 1-ом этаже и многоэтажного жилого дома» г. Шымкент Каратауский район, микрорайон Нуртас, 5/3 (без наружных инженерных сетей)». Заключен договор генерального подряда с ТОО «Композит-7» по проекту: «Строительство коммерческого объекта на 1-ом этаже и многоэтажного жилого дома» г. Шымкент Каратауский район, микрорайон Нуртас, 5/3 (без наружных инженерных сетей)». В конце декабря 2025г. начаты демонтажные работы согласно рабочему Проекту.

11. Сведения об изменениях на Объекте

20 ноября 2025 года получено положительное заключение вневедомственной экспертизы выданное ТОО «Project Expert Group» № PROEG-0215/25 (далее – заключение экспертизы) по корректировке сметной документации Проекта.

Одобрена смена генерального подрядчика путем расторжения договора генерального подряда № CS-22/01 от 6 декабря 2022 года с ТОО «ВВД-Құрылыс» по проекту:

«Строительство коммерческого объекта на 1-ом этаже и многоэтажного жилого дома» г. Шымкент Каратауский район, микрорайон Нуртас, 5/3 (без наружных инженерных сетей)».

Заключен договор о совместной деятельности с ТОО «Композит-7» по проекту:

«Строительство коммерческого объекта на 1-ом этаже и многоэтажного жилого дома» г. Шымкент Каратауский район, микрорайон Нуртас, 5/3 (без наружных инженерных сетей)».

Заключен договор генерального подряда с ТОО «Композит-7» по проекту: «Строительство коммерческого объекта на 1-ом этаже и многоэтажного жилого дома» г. Шымкент Каратауский район, микрорайон Нуртас, 5/3 (без наружных инженерных сетей)».

В конце декабря 2025г. начаты демонтажные работы согласно рабочему проекту.

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	12 376 000.00	11 050 000.00	11 050 000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	11 050 000.00	11 050 000.00
2	Экспертиза				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	СМР и оборудование	2 656 936 386.56	322 070 368.00	322 070 368.00	0.00	518 803 750.00	0.00	398 579 539.10	840 874 118.00	720 649 907.10
3.1	в том числе аванс, предусмотренный статьей 36 Закона РК от 7 апреля 2016 года 'О долевом участии в жилищном строительстве'	265 693 638.66			0.00	157 292 400.00	0.00	26 851 019.20	157 292 400.00	26 851 019.20
4	Авторский надзор	22 552 899.04			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	Технический надзор	65 431 010.40	11 750 000.00	11 750 000.00	0.00	7 527 723.26	0.00	7 527 723.26	19 277 723.26	19 277 723.26
	Всего СМР	2 757 296 296.00	344 870 368.00	344 870 368.00	0.00	526 331 473.26	0.00	406 107 262.36	871 201 841.26	750 977 630.36
6	Иное	275 729 629.60			0.00	31 835 956.67	0.00	31 835 956.67	31 835 956.67	31 835 956.67
	Всего СМР и Иное	3 033 025 925.60	344 870 368.00	344 870 368.00	0.00	558 167 429.93	0.00	437 943 219.03	903 037 797.93	782 813 587.03

Таблица 7

№	Наименование источника финансирования	Поступления в отчетном периоде	Поступления с нарастающим итогом с момента получения гарантии
1	2	3	4
1	Заемные средства	-31 110 709.77	12 467 449.95
1.1	Банк	0.00	98 372 417.06
1.2	Застройщик	-31 110 709.77	-92 209 395.63
1.3	Прочее 3% ИК	0.00	6 304 428.52
2.1	Бронь ДДУ	0.00	0.00
2.2	Поступление по другой очереди ДДУ	0.00	0.00
2.2	ДДУ	0.00	556 433 836.00
	ВСЕГО	-31 110 709.77	568 901 285.95

№	Данные по ДДУ	Количество	Площадь, м2	Стоимость ДДУ, тенге	Оплачено, тенге
1	2	3	4	5	6
1	Квартиры	58	3 392.34	1 147 450 008.75	531 393 836.00
2	Коммерческие помещения	5	562.40	201 770 000.00	25 040 000.00
3	Паркинг	0	0.00	0.00	0.00
4	Кладовое помещение	0	0.00	0.00	0.00
	Всего	63	3 954.74	1 349 220 008.75	556 433 836.00

Примечание

Всего заключено 63 ДДУ, в т.ч. 58 кв и 5 НП распределение по способам продаж:
через АО "Отбасы Банк" всего 10 ДДУ- 10 квартир;
прямые продажи всего 53 ДДУ (в т.ч. 48 квартира, 5 НП,) ;

Откорректировано: по прил.2 к т.7.

1. Изменен статус дольщиков из расторгнутых в действующие:

- Маханбетова Сауле Кабыловна договор № ДДУ/CS-23/30, 1 квартира площадью 46,72 м2 на на сумму 14 343 040,00 тг , оплачено 0.
 - ЖҰМАНАЗАР НҰРТАС НҰРТАЙҰЛЫ договор № ДДУ/CS-23/76, 119 квартира площадью 44,98 на сумму 10 824 118,00 тг , оплачено 10 824 118 тг
 - Тілеубаева Динара Сергейқызы договор №ДДУ/CS-23/74, 143 квартира площадью 44,98 на сумму 17 092 400 тг., оплачено 17 092 400 тг.
- увелечение на сумма договоров - 42 259 558 тг. 3 квартиры, 136,68 м2.

2. Изменен статус оплаты по из аванса по ДДУ (бронь) по т.7 в ДДУ

- Ерсариева Фарида Каримқызы - на сумму 19 000 000 тг.

Примечание

дольщик ТОКЖИГИТОВОЙ ЖАННАТ ЕРМАХАМБЕТОВНЕ внесла в кассу УК наличные на общую сумму 11 100 000 тг. (приходный кассовый ордер) .

Таблица 8

№	Наименование договоров	Стоимость по договору	Стоимость по проектно-сметной документации	Разница
1	2	3	4	5
1	Договор генерального подряда	2 656 936 386.56	2 656 936 386.56	0.00
	Договора поставки материалов, договора аренды техники *			0.00
2	Договор оказание услуг авторского надзора	1 175 000.00	22 552 899.04	21 377 899.04
	в т.ч. ДАУ			0.00
	НОК			0.00
3	Договор оказание услуг технического надзора	55 847 158.84	65 431 010.40	9 583 851.56
	в т.ч. ДИУ	44 097 158.84	53 681 010.40	9 583 851.56
	НОК	11 750 000.00	11 750 000.00	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	2 757 296 296.00	0.00	0.00	0.00	2 757 296 296.00	871 201 841.26	-1 886 094 454.74

13. Заключение

Обобщая всю вышеизложенную информацию, инжиниринговая компания делает вывод, что:

По объекту за отчетный период работы не велись. Объявлен гарантийный случай и разработан план мероприятий по завершению проекта от АО «КЖК».

Основные проблемы, возникшие в ходе реализации проекта приведены в разделе №10 отчета.

Обобщая вышеизложенную информацию, инжиниринговая компания делает вывод о том, что за отчетный период при проведении мониторинга экспертами технического надзора установлено: строительно-монтажные работы не ведутся в связи с наступлением гарантийного случая (далее – ГС) (письмо исх. №17-07/14548 от 29.08.2024 г.).

Кроме того, в целях урегулирования гарантийного случая и завершения строительства объекта со стороны АО «Казахстанская Жилищная Компания» (далее – КЖК) принимаются следующие меры. На объекте восстановлено ограждение и выставлена охрана. По объекту проведены технический и финансовый аудит, выполнена корректировка проектно-сметной документации. 20 ноября 2025 года получено положительное заключение вневедомственной экспертизы выданное ТОО «Project Expert Group» № PROEG-0215/25 (далее – заключение экспертизы) по корректировке сметной документации Проекта.

Одобрена смена генерального подрядчика путем расторжения договора генерального подряда № CS-22/01 от 6 декабря 2022 года с ТОО «ВВД-Құрылыс» по проекту: «Строительство коммерческого объекта на 1-ом этаже и многоэтажного жилого дома» г. Шымкент Каратауский район, микрорайон Нуртас, 5/3 (без наружных инженерных сетей)».

Заключен договор о совместной деятельности с ТОО «Композит-7» по проекту: «Строительство коммерческого объекта на 1-ом этаже и многоэтажного жилого дома» г. Шымкент Каратауский район, микрорайон Нуртас, 5/3 (без наружных инженерных сетей)».

Заключен договор генерального подряда с ТОО «Композит-7» по проекту: «Строительство коммерческого объекта на 1-ом этаже и многоэтажного жилого дома» г. Шымкент Каратауский район, микрорайон Нуртас, 5/3 (без наружных инженерных сетей)».

В конце декабря 2025г. Начаты демонтажные работы согласно рабочему Проекту.

Состав инжиниринговой компании:

Руководитель организации:

Директор ТОО «Engineering Services» — Бикбаев К.Н.

Состав группы (согласно приказу):

Эксперт технического надзора в части несущих и ограждающих конструкций — Төребек М. П.

Эксперт технического надзора в части инженерных сетей – Наукенов Д.Ж,

Эксперт технического надзора в части технологического оборудования – Садвакасов Д.

Специалист по учету затрат — Садвакасова А.К.

Дата составления отчета «15» января 2026 года.

Подписанты

#	Участники процесса	ИИН - ФИО	Организация	Статус	Дата подписи
1	2	3	4	5	6
1	INITIATOR	880710450679 - САДВАКАСОВА АЗИЗА		NEW	
2	TECHNICAL_SUPERVISION	861106350093 - САДВАКАСОВ ДАУРЕН БУЛАТОВИЧ		NEW	
3	HEAD	800728000769 - БИКБАЕВ КАРИМЖАН НУРГАЛЕЕВИЧ		NEW	
4	TECHNICAL_SUPERVISION	980207300296 - ТӨРЕБЕК МАҒЖАН ПЕРНЕБЕКҰЛЫ		NEW	
5	TECHNICAL_SUPERVISION	740128302899 - НАУКЕНОВ ДОСАН ЖАНАБАЕВИЧ		NEW	













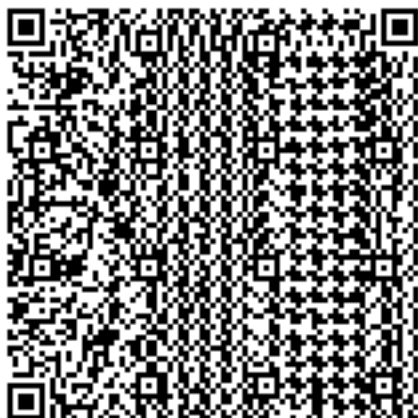






















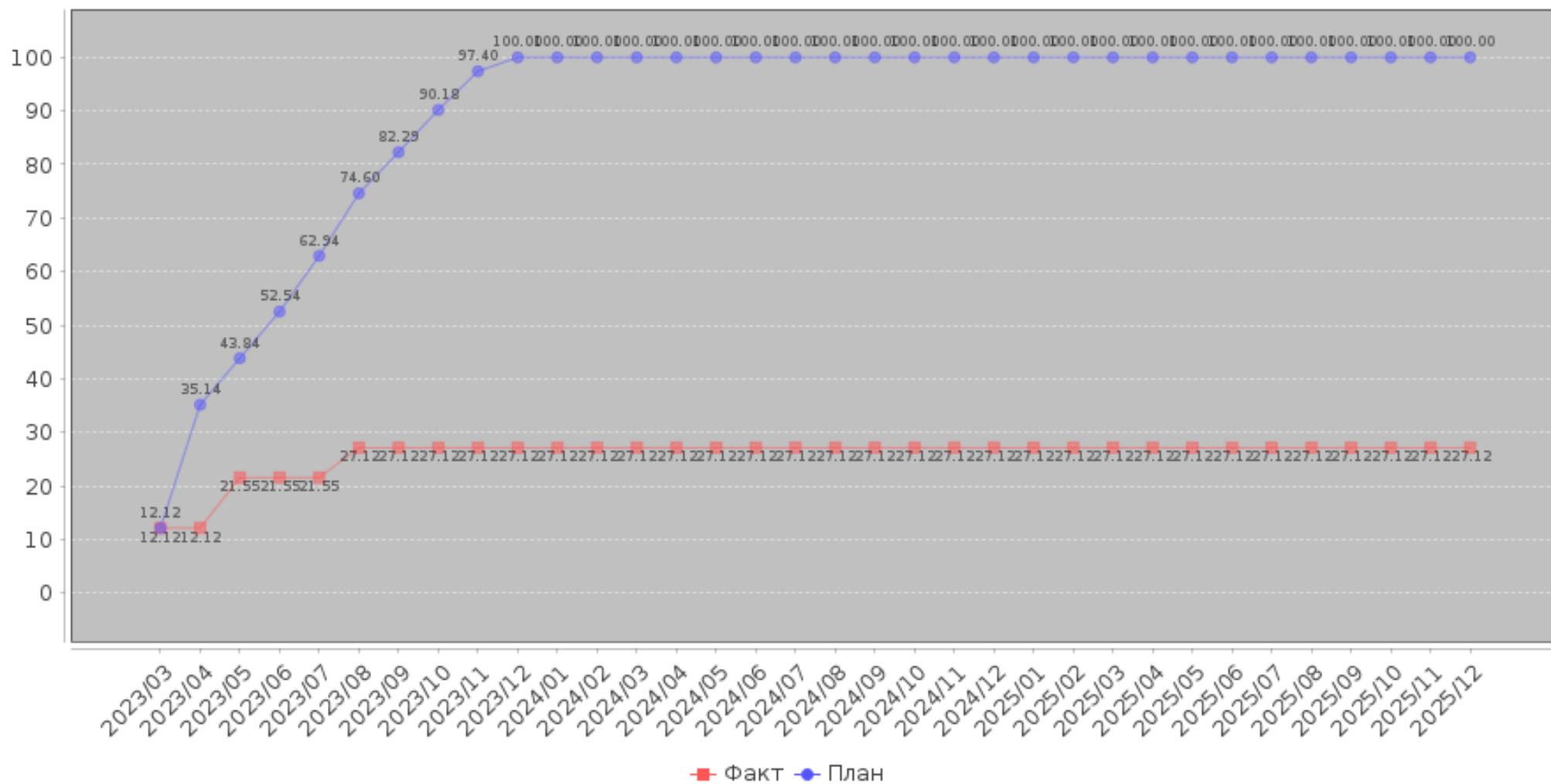


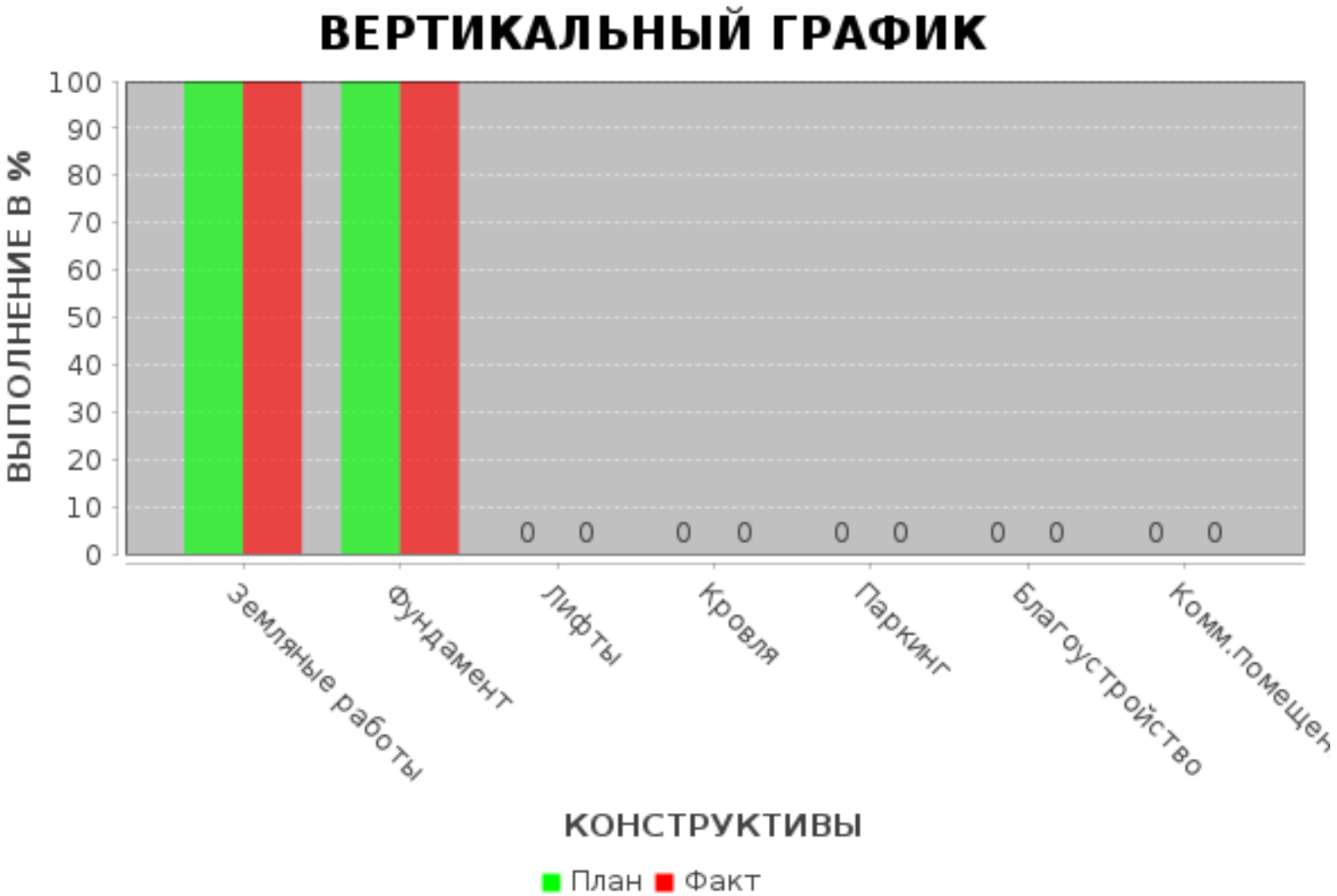




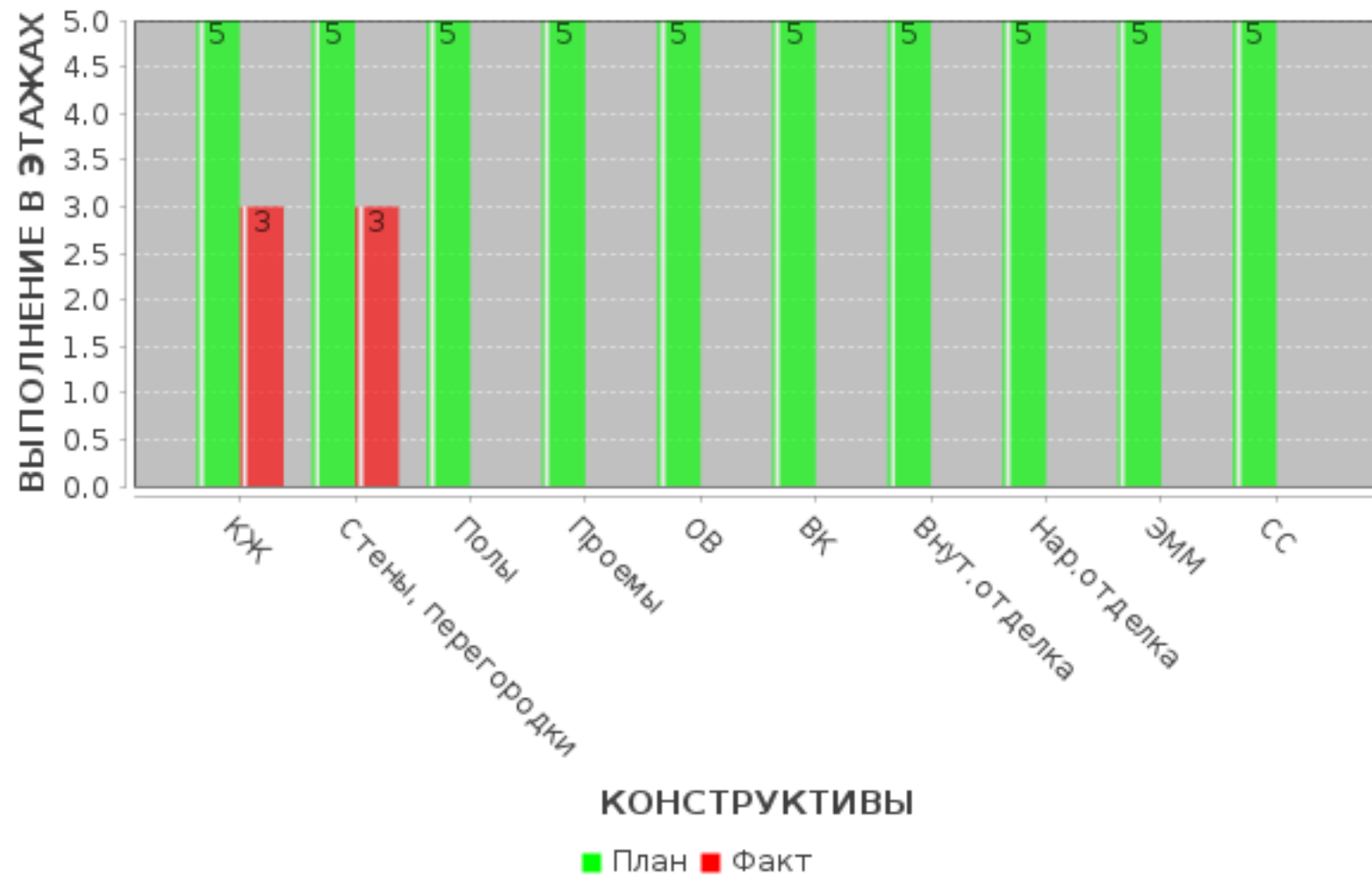


ГРАФИЧЕСКОЕ И ПРОЦЕНТНОЕ ИЗОБРАЖЕНИЯ ГРАФИКА ПРОИЗВОДСТВА РАБОТ





ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



Фотофиксация за отчетный период









Лист согласования

#	Дата	ФИО	Комментарий
1	05.01.2026 04:33	САДВАКАСОВА АЗИЗА null	Отправка отчета
2	08.01.2026 07:48	САДВАКАСОВ ДАУРЕН null	Отчет подписан
3	13.01.2026 05:58	БИКБАЕВ КАРИМЖАН null	Отчет подписан
4	13.01.2026 10:12	САДВАКАСОВА АЗИЗА null	Отчет подписан
5	13.01.2026 10:39	ТӨРЕБЕК МАҒЖАН null	Отчет подписан
6	13.01.2026 12:54	НАУКЕНОВ ДОСАН null	Отчет подписан
7	14.01.2026 03:08	МАХАМБЕТОВ ТҮРЕБЕК null	Отчет согласован
8	20.01.2026 11:51	ЯРКОВА ВАЛЕНТИНА null	Отчет согласован
9	20.01.2026 11:51	ЯРКОВА ВАЛЕНТИНА null	Отчет согласован
10	20.01.2026 12:30	ИБРАИМОВ ЖАНДОС null	Отчет согласован