



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

«Корректировка рабочего проекта Строительство многоквартирных жилых домов по адресу: г.Актобе, район
Астана, мкр.Батыс-2, уч.49Л» 2 очередь

Код: (номер сертификата 136) ДС №1 к ДПГ-21-04-021/096

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 "D&J EMPORIO", БИН 081240016084

Куда предоставляется: АО «Казахстанская Жилищная Компания», ТОО «K7 Engineering»

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

Порядковый номер отчета: (номер сертификата 136) ДС №1 к ДПГ-21-04-021/096/202512

Информация по проекту: «Корректировка рабочего проекта Строительство многоквартирных жилых домов по адресу: г.Актобе, район Астана, мкр.Батыс-2, уч.49Л» 2 очередь

Общие сроки реализации проекта:

Начало строительно-монтажных работ: 2023-06-30 года

Ввод объекта в эксплуатацию: 2026-04-09 года

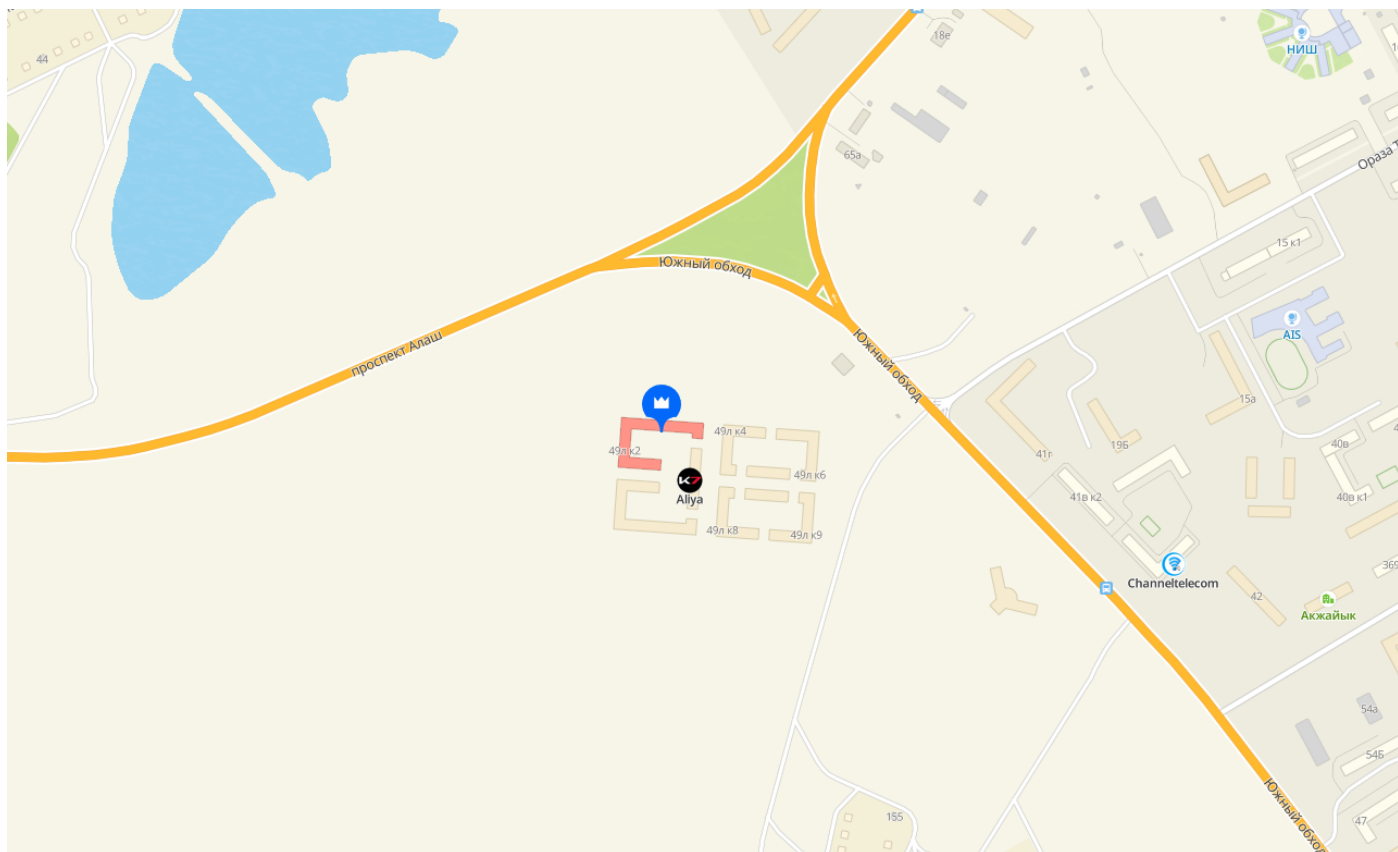
Нормативный срок строительства: 27 месяцев

Заключение экспертизы рабочего проекта: PS-0029/23 от 2023-10-23 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	191040002530 - ТОО «K7 Engineering»	На основании Устава	ДИУ-21-04-004/069 , от 15.11.2021 года	Жуванышев А.	директор	+77780818777, null
2	Генеральный подрядчик	070240022179 - ТОО «Сартай Энерго Сервис»	Лицензия №МКЛ 0000353 от 21.12.2017	Договор на выполнение СМР №1 , от 30.08.2021 года	Кызыров К.М	директор	+77072070404, null
3	Авторский надзор	060540001725 - ТОО «ПроектСтройИнжиниринг»	ГСЛ №004399	№05/2021 , от года	Кыдыров С	директор	+77771228650, null
4	Инжиниринговая компания	081240016084 - ТОО "D&J EMPORIO"	Лицензия №00193	ДИУ-21-04-004/069, от 15.11.2021 года	Дюсенов Д.А.	директор	+77172335090, e-emporio@mail.ru
5	Генеральный проектировщик	null - ТОО «Qazaq Building Project»	Лицензия 17 ГСЛ-КР №000189 от 30.01.2019г	№ 006/2020, от года			null, null

2. Месторасположение объекта (ситуационная схема)



«Строительство многоквартирных, многоэтажных жилых домов, по адресу: г. Актобе, район Астана, мкр. Батыс 2, участок 49 Л. 2-очередь строительства (без наружных инженерных сетей)».

3. Краткое описание проекта (состав проекта)

Архитектурно-строительной частью проекта предусматривается строительство девяти пятиэтажных жилых домов. Цокольный этаж предназначен под технические помещения. Блок 4 и 9 два 5-этажных жилых дома на 110 квартир имеет сложную форму, 4 блока секции (4 подъездов) размеры 79,14х55,77 м в осях. Блок 5 и 7 два 5-этажных жилых дома на 60 квартир имеет прямоугольную форму, 2 блока секции (2 подъезда) размеры 65,37х15,90 м в осях. Блок 6 и 8 два 5-этажных жилых дома на 110 квартир имеет сложную форму, 4 блока секции (4 подъездов) размеры 79,14х55,77 м в осях. Высота жилых помещений от пола до потолка 2,8м. Высота подвальных помещений от пола до потолка 3,24 м. Подвал неотапливаемый. Жилые дома соответствуют IV классу комфортности согласно заданию на проектирование. Квартиры размещены начиная со первого этажа по пятый включительно. Планировкой квартир предусмотрено функциональное зонирование с подразделением на общую и индивидуальную зоны, с учетом дневного и ночного пребывания. Квартиры состоят из: жилых комнат (спальных, общей комнаты), подсобных помещений (кухни, санитарно-гигиенических помещений – совмещенного туалета и ванной комнаты, внутри квартирного коридора с прихожей) и летних помещений (балконов). Класс по функциональной пожарной опасности - Ф1.3. Для вертикальной междуэтажной связи в каждом подъезде предусмотрены и лестничная клетка (с остекленными проемами в наружных стенах на каждом этаже). Документ сформирован информационной системой «Палата экспертных организаций Эвакуация людей в блоках осуществляется из жилых этажей через лестничную клетку с выходом непосредственно наружу на первом этаже. Эвакуация из помещений подвала предусмотрено через лестничную клетку с выходом непосредственно наружу на первом этаже. Для маломобильных групп населения (МГН) входы в блок-секциях оборудованы пандусами с бортиками. Подъезды оборудованы подъемниками для МГН. Подъемник модели V 64, вариант Standard - с компактной платформой для установки в естественных условиях, на лестницах малых размеров. В проекте принята модель с размерами платформы Модель имеет функцию автоматического складывания платформы в режиме ожидания для экономии свободного пространства. Устройство бесперебойного питания. Изготовитель Vimes S.r.l. (Италия), представительство в России ООО "ЛиДиСи". 2,5 часовая продолжительность инсоляции должна быть обеспечена: не менее чем в одной жилой комнате одно-, двух-, трехкомнатных квартир и не менее чем в двух жилых комнатах - в четырех-, пяти-, шестикомнатных квартир. В соответствии с требованиями СП. При проведении строительно-монтажных и отделочных работ, использовать строительные материалы I класса радиационной безопасности, в соответствии с требованиями п. 32 Гигиенических нормативов «Санитарно-эпидемиологические требования к обеспечению радиационной безопасности» от 27.02.2015 года №155. Шумоизоляция помещений достигается посредством планировочных мероприятий, применением металлопластиковых окон со стеклопакетами и эффективных звукоизолирующих материалов в конструкциях перекрытий, стен и перегородок. Естественное освещение и проветривание жилых помещений объектов обслуживания

осуществлено посредством окон и витражей.

Жилые комнаты, кухни обеспечены естественным освещением через оконные заполнения проемов и имеют ориентацию, позволяющую обеспечить необходимое время инсоляции.

Размеры оконных проемов определены в соответствии с нормативным уровнем естественного освещения помещений. Мусоропровод не предусмотрено согласно задания на проектирование.

Наружная отделка: цоколь здания – облицовочный кирпич; основные плоскости стен – облицовочный кирпич. Утепление наружных стен принято

минераловатными плитами (ГОСТ 9573-2012) толщиной 100 мм, утепление чердачного

покрытия минераловатными плитами (ГОСТ 9573-2012) толщиной 170 мм. Внутренняя

отделка помещений предусмотрено Черновая отделка: пол – стяжка цементная 80 мм;

потолок – отделка не требуется; стены – штукатурка обычная; Окна и витражи

предусмотрено из поливинилхлоридных профилей (ГОСТ 30674-99) с однокамерным

стеклопакетом. Двери входные металлические, утепленные (ГОСТ 31173-2003). Кровля

–Скатная, поверхность - Металлочерепица Super Monterrey: Длина листа - 7700 мм,

Толщина листа - 0,45 мм, Шаг ступени - 350 мм, Высота ступени - 39 мм, Ширина общая -

1180мм, Ширина рабочая - 1100мм

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	-	4
Уровень ответственности здания	-	2
Степень огнестойкости здания	-	3
Высота жилых этажей	метр	2,7
Площадь застройки здания	квадратный метр	9715,58
Общая площадь здания	квадратный метр	48244,78
Общая площадь квартир	квадратный метр	35637,8
Площадь встроенно-пристроенных помещений	квадратный метр	
Строительный объем здания	кубический метр	227402,02
Количество квартир	шт.	560
в том числе: однокомнатные	шт.	200
в том числе: двухкомнатные	шт.	260
в том числе: трехкомнатные	шт.	100
в том числе: четырехкомнатные	шт.	
в том числе: пятикомнатные	шт.	
Количество машино-мест	шт.	
Общая сметная стоимость строительства	миллион тенге	7 324,207
в том числе: СМР	миллион тенге	6312,331
в том числе: оборудование	миллион тенге	32,561
в том числе: прочие	миллион тенге	979,314

5. Анализ исходно–разрешительной документации

Товарищество с ограниченной ответственностью "СРБ-А" государственная лицензия от 22.02.2019 г. ГСЛ №19004455, I -категория, выданная Государственным учреждением "Управление государственного архитектурно- строительного контроля Западно-Казахстанской области". Акимат Западно-Казахстанской области.

6. Анализ исполнительной и приемо-сдаточной документации

- 1.2. Журнал технического надзора;
- 1.3. Журнал авторского надзора;
- 1.4. Журнал по ТБ и пожарной безопасности на рабочем месте;
- 1.5. Журнал о регистрации вводного инструктажа;
- 1.6. Журнал регистрации инструктажа и ОТ на рабочем месте;
- 1.7. Журнал производства работ;
- 1.8. Журнал бетонных работ;
- 1.9. Журнал ухода за бетоном;
- 1.10. Журнал верификации;
- 1.11. Акт освидетельствования и приемки котлована;
- 1.12. Акт скрытых работ на устройство фундаментов;
- 1.13. Акты скрытых работ на армирование железобетонных конструкций;
- 1.14. Акты скрытых работ на бетонирование конструкций.

7. Анализ проектной документации

1. Задание на проектирование 08.06.2022г.;
2. Копия земельного акта кадастровый номер 02-036-182-514;
3. Договор купли-продажи земельного участка №1859 от 09.12.2019 г.;
4. Архитектурно-планировочное задание (АПЗ) на проектирование № KZ28VUA00199589 от 13.08.2020 г.;
5. Технические условия на газоснабжение, выданным ТОО «Сартай Энерго сервис» №3-гор-2021-00000471 от 02.04.2021 г.;
6. Технические условия на водоснабжение и водоотведение, выданным АО «AQTOBE SU-ENERGY GROUP» №03/1305 от 30.03.2022 г.;
7. Технические условия на электроснабжение, выданным ТОО «Энергосистема» №297/60с от 15.02.2021 г.;

8. О ходе выполнения строительно-монтажных работ

За отчетный период велись работы по кладке стен и перегородок в 4 и 6 блоках, работы по монтажу оконных блоков, кровельные работы, работы по стяжке полов, работы по отделке холлов и подъездов, Производятся работы по внутренним инженерным сетям отопления и вентиляции, водопровода и канализации. В среднем на объекте задействовано 70-75 человек.

*С нарастающим итогом план по СМР на конец отчётного периода составляет –100%.

Фактическое выполнение СМР на конец отчётного периода составляет –83.75%.

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

Фактическое освоение по проекту на конец отчетного периода –82.93%.

3) Соблюдение графика производства работ: по декабрь 2025г. отставание 149 дн. Причины отставания- слабая организация труда, недостаточное количество квалифицированных кадров.

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	2.17	2.17	24.07	23.08	-0.98
2	Архитектурно-строительные решения (АР)	0.00	1.59	1.59	43.61	35.94	-7.67
3	Отопление вентиляция	0.00	0.44	0.44	6.73	4.84	-1.89
4	Водопровод канализация	0.00	0.22	0.22	4.50	3.32	-1.18
5	Электрооборудование, слабые токи	0.00	0.24	0.24	13.00	10.61	-2.39
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	4.98	2.49	-2.49
9	земляные работы	0.00	0.00	0.00	0.62	0.62	0.00
10	газоснабжение	0.00	0.00	0.00	2.48	1.43	-1.05

11	Всего (только СМР)	0.00	4.66	4.66	100.00	82.34	-17.66
12	Прочее	0.00	0.13	0.13	2.98	1.67	-1.31
13	Всего (СМР + Прочее)	0.00	4.66	4.66	100.00	81.56	-18.44

Таблица 4

Разделы проекта	Отставание (-)/опережение (+) по видам работ*	Причины отставания/опережения по видам работ
1	2	3
Конструкции железобетонные	0	слабый темп производства работ,слабая организация труда
Архитектурно-стрительные решения (АР)	0	слабый темп производства работ,слабая организация труда
Отопление вентиляция	0	слабый темп производства работ,слабая организация труда
Водопровод канализация	0	слабый темп производства работ,слабая организация труда
Электрооборудование, слабые токи	0	слабый темп производства работ,слабая организация труда
Лифты	0	
Паркинг	0	
Благоустройство	0	слабый темп производства работ,слабая организация труда
земляные работы	0	
газоснабжение	0	слабый темп производства работ,слабая организация труда
Прочее	0	
Итого, за отчетный месяц	0	
Итого, с нарастающим	-149	

9. Мероприятия по контролю качества

1) Указание оценки качества работ подрядчиков в отчетный период

Оценка качества работ удовлетворительная. Слабая организация труда. необходимо начать работы по усилению фундамента

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

За отчетный период отсутствуют

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

За отчетный период отставание от гпр 149 дней. Ведутся работы по кладке стен и перегородок в 4-6 блоках, монтаж оконных блоков, инженерные сети отопления и водопровода, внутренняя отделка помещений. Необходимо начать работы по усилению фундамента, повысить количество квалифицированных рабочих на объекте.

10. Основные проблемы, возникающие в ходе реализации проекта

Отставание от гпр 149дней

11. Сведения об изменениях на Объекте

Изменений в проекте нет

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	7 106 280 733.48			235 215 000.00	4 898 840 403.48	331 225 778.37	5 851 449 374.21	4 898 840 403.48	5 851 449 374.21
3.1	в том числе аванс, предусмотренный статьей 36 Закона РК от 7 апреля 2016 года 'О долевом участии в жилищном строительстве'	710 628 073.35			0.00	707 455 073.35	42 930 032.96	592 487 577.04	707 455 073.35	592 487 577.04
4	Авторский надзор	55 819 297.06			0.00	1 400 000.00	0.00	1 400 000.00	1 400 000.00	1 400 000.00
5	Технический надзор	162 107 521.50			0.00	37 000 000.00	9 837 064.54	120 865 298.85	37 000 000.00	120 865 298.85
	Всего СМР	7 324 207 552.04	0.00	0.00	235 215 000.00	4 937 240 403.48	341 062 842.91	5 973 714 673.06	4 937 240 403.48	5 973 714 673.06
6	Иное	366 210 377.60			1 497 911.00	255 120 042.38	1 497 911.00	255 120 042.38	255 120 042.38	255 120 042.38
	Всего СМР и Иное	7 690 417 929.64	0.00	0.00	236 712 911.00	5 192 360 445.86	342 560 753.91	6 228 834 715.44	5 192 360 445.86	6 228 834 715.44

Таблица 7

№	Наименование источника финансирования	Поступления в отчетном периоде	Поступления с нарастающим итогом с момента получения гарантии
1	2	3	4
1	Заемные средства	-15 361 900.25	-44 277 480.55
1.1	Банк	0.00	0.00
1.2	Застройщик	-15 361 900.25	-52 727 582.41
1.3	Прочее 3% ИК	0.00	8 450 101.86
2.1	Бронь ДДУ	6 596 700.00	147 984 753.00
2.2	Поступление по другой очереди ДДУ	0.00	-1 509 091 736.38
2.2	ДДУ	217 917 100.00	6 628 391 217.00
	ВСЕГО	209 151 899.75	5 223 006 753.07

№	Данные по ДДУ	Количество	Площадь, м2	Стоимость ДДУ, тенге	Оплачено, тенге
1	2	3	4	5	6
1	Квартиры	483	30 033.92	7 059 862 015.00	6 628 391 217.00
2	Коммерческие помещения	0	0.00	0.00	0.00
3	Паркинг	0	0.00	0.00	0.00
4	Кладовое помещение	53	4 590.17	258 820 950.00	147 984 753.00
	Всего	536	34 624.09	7 318 682 965.00	6 776 375 970.00

Примечание

Всего заключено 527 ДДУ, в т.ч. 474 квартир, КП-53, распределение по способам продаж:

через АО "Отбасы Банк" всего 446 квартир

рассрочка от застройщика 8 квартир;

ПП-20 квартир;

ПП-53 КП

Вывод: 98,01 % от общего поступления денежных средств, средства дольщиков.

Таблица 8

№	Наименование договоров	Стоимость по договору	Стоимость по проектно-сметной документации	Разница
1	2	3	4	5
1	Договор генерального подряда	7 106 280 733.48	7 106 280 733.48	0.00
	Договора поставки материалов, договора аренды техники *			0.00
2	Договор оказание услуг авторского надзора	1 400 000.00	55 819 297.06	54 419 297.06
	в т.ч. ДАУ			0.00
	НОК			0.00
3	Договор оказание услуг технического надзора	162 107 521.51	162 107 521.51	0.00
	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	7 324 207 552.04	0.00	235 215 000.00	235 215 000.00	7 324 207 552.04	4 937 240 403.48	-2 386 967 148.56

13. Заключение

За отчетный период строительно-монтажные работы на объекте велись по кладке стен, перегородок, устройства перемычек, кровельные работы, работы по монтажу оконных блоков, отоплению и вентиляции, водопроводу и канализации.

Нецелевого использования денежных средств не выявлено. Отставание 149 дней.

Разработан проект по устранению замечаний по приведению объекта в соответствие с техническими заключениями №СК/25-09/63, №СК/25-09/64 и №СК/25-09/65 от 17 июля 2025 года, выданными ТОО «СИМУРГ-Консалтинг» по блокам 7,8,9. заключен договор с подрядной организации на производство работ по устранению замечаний..

По Блокам 4,5,6 заключены договора на проведение технического обследования независимой аккредитованной экспертной компанией, на текущий период разрабатывается ПСД

Рекомендации от инжиниринговой компании: разработать план мероприятий по устранению отставания по СМР.

Закуплены все необходимые стеновые материалы , плиты перекрытия и т.д для завершения каркаса здания .

По т.7 98,01% от общего поступления денежных средств, средства дольщиков.

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

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

Подписанты

#	Участники процесса	ИИН - ФИО	Организация	Статус	Дата подписи
1	2	3	4	5	6
1	INITIATOR	901009450617 - ИБРАГИМОВА АЙГАНЫМ		NEW	
2	HEAD	790417301107 - ДЮСЕНОВ ДАНИЯР АЛШЫНОВИЧ		NEW	
3	TECHNICAL_SUPERVISION	870616301057 - ЖАНГАБЫЛОВ РАКЫМЖАН БАКТЫГАЛИЕВИЧ		NEW	

















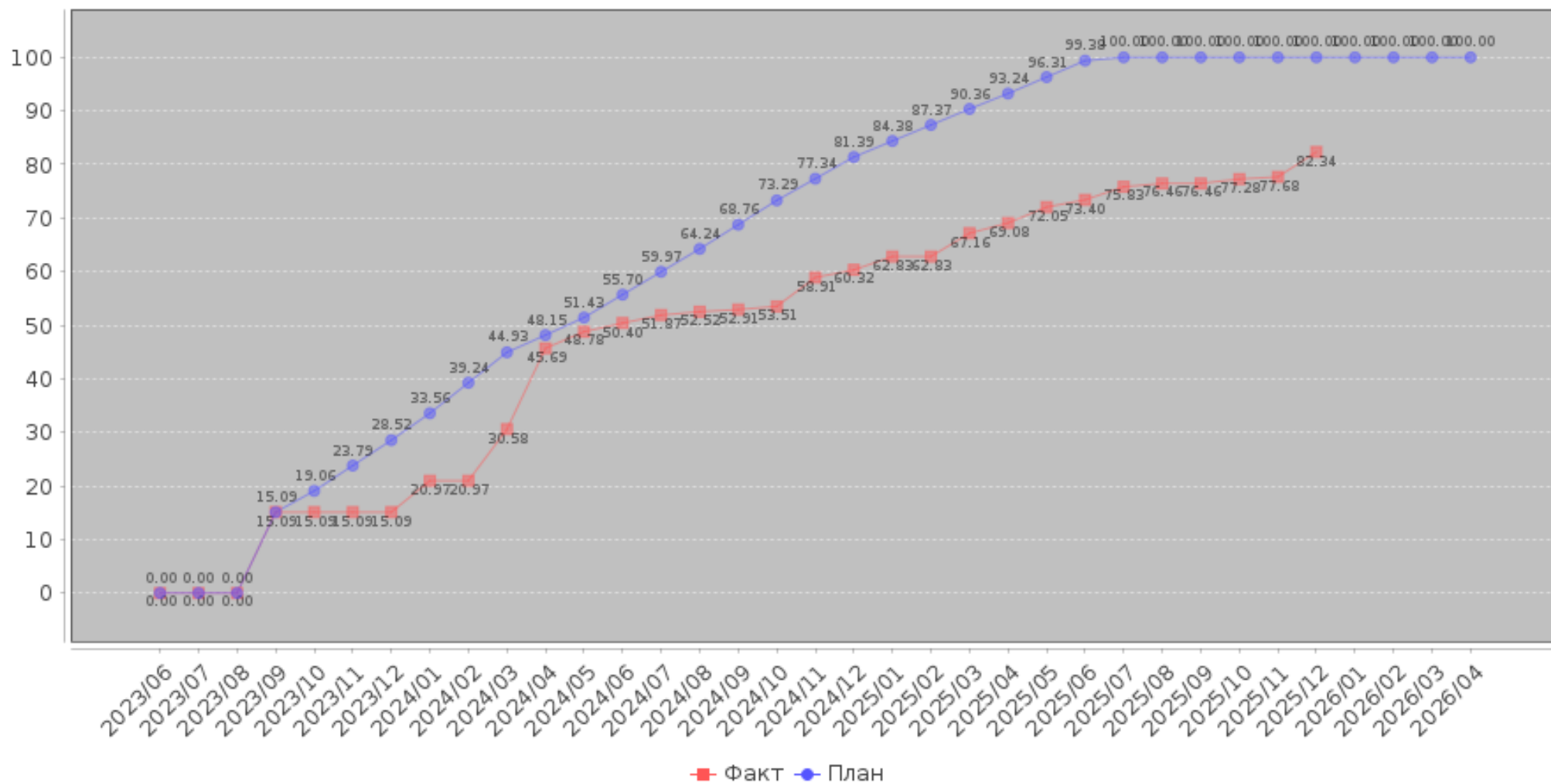


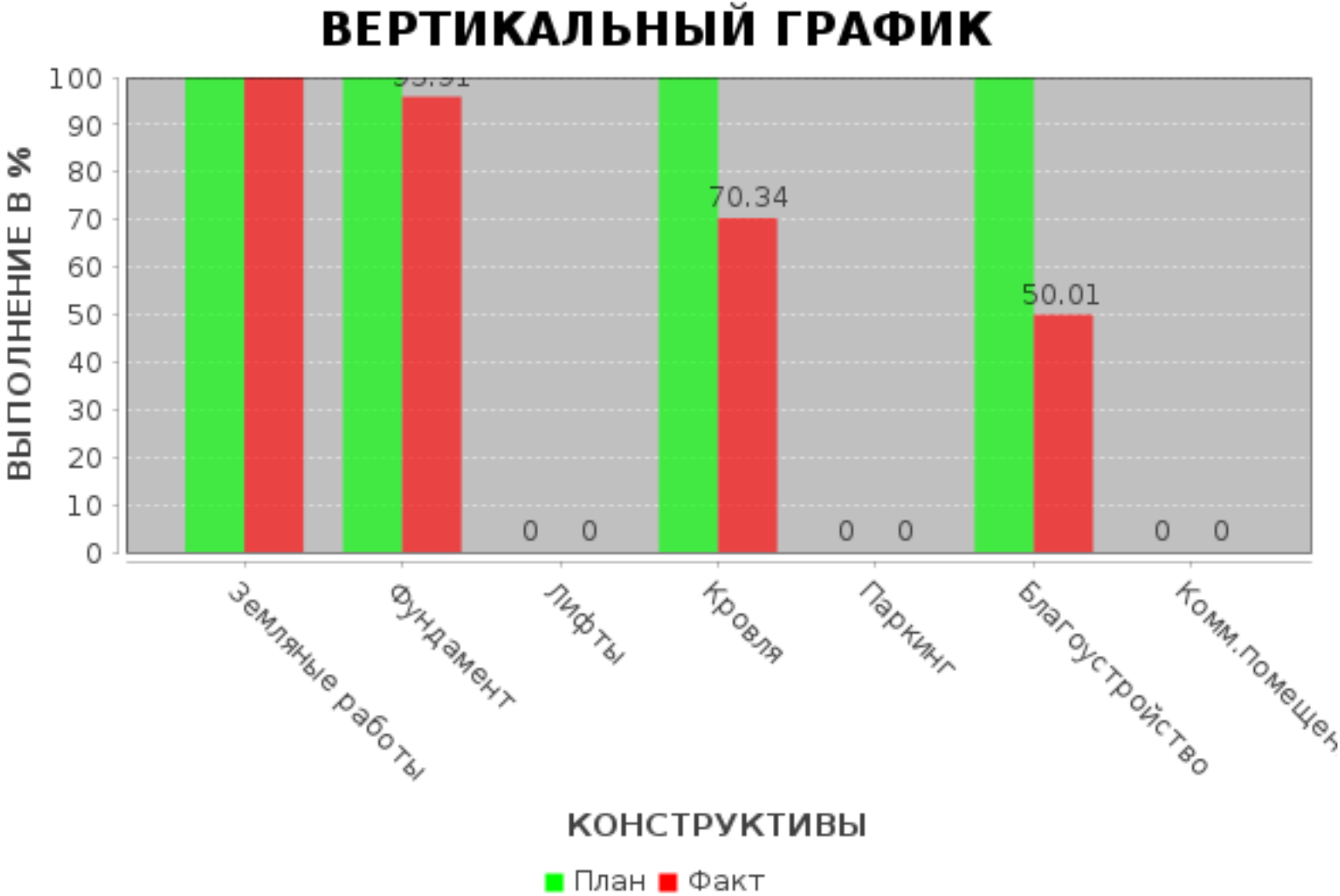




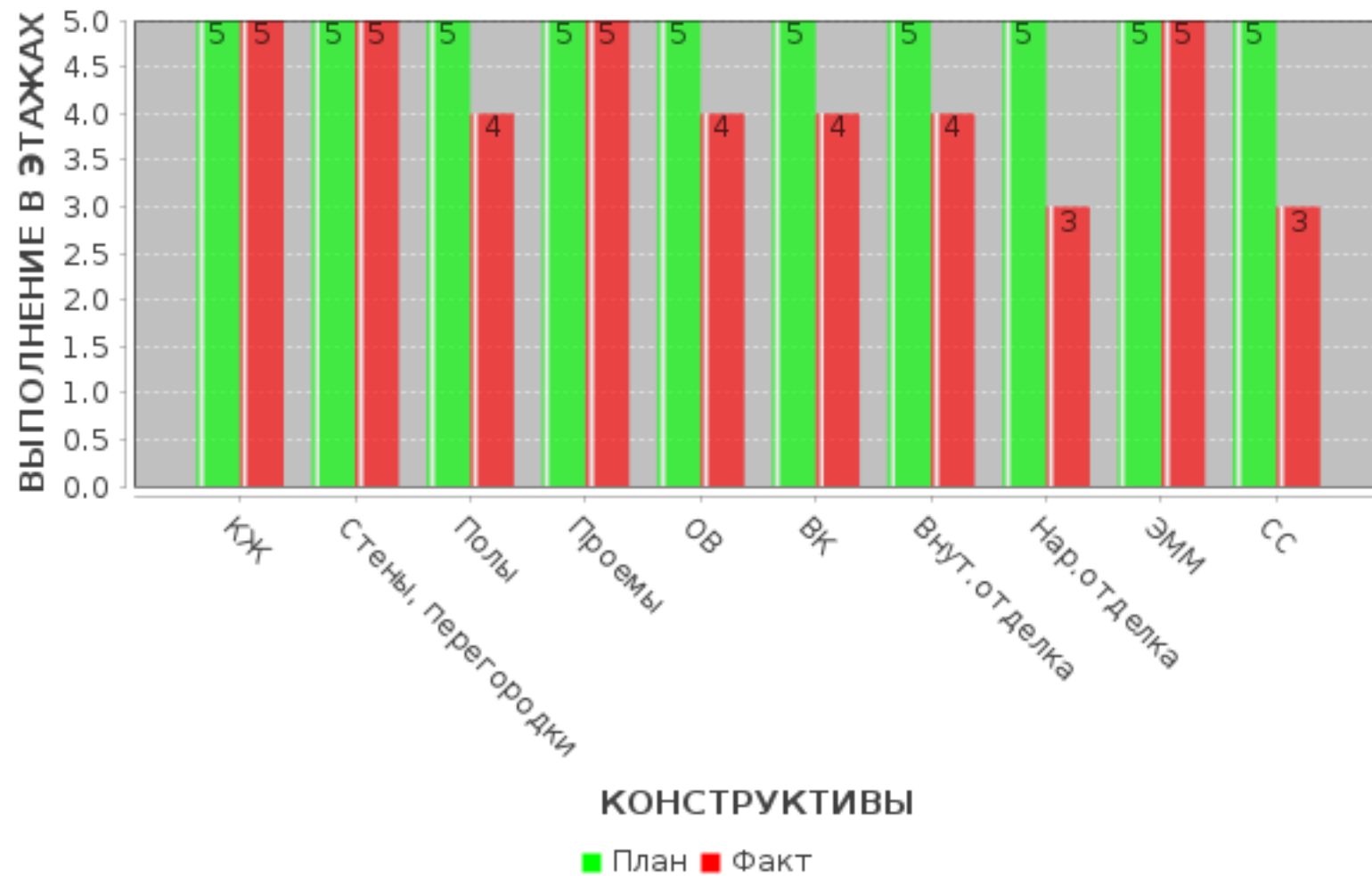
Приложение к отчету инжиниринговой компании в сфере долевого участия в жилищном строительстве о результатах мониторинга за ходом строительства объекта

ГРАФИЧЕСКОЕ И ПРОЦЕНТНОЕ ИЗОБРАЖЕНИЯ ГРАФИКА ПРОИЗВОДСТВА РАБОТ





ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



Фотофиксация за отчетный период





31 дек. 2025 г. 11:08:00
Актобе
Актобе
Актюбинская область
ЖК "АЛИЯ" 8 БЛОК



31 дек. 2025 г. 11:04:50
Актобе
Aktobe
Актюбинская область
ЖК "АЛИЯ" 4 БЛОК



31 дек. 2025 г. 11:07:25
Актобе
Aktobe
Актюбинская область
ЖК "АЛИЯ" 7 БЛОК





31 дек. 2025 г. 11:04:00
улица Ораза Татеулы
Актобе
Аktobe
Актюбинская область
ЖК "АЛИЯ" 5 БЛОК

Лист согласования

#	Дата	ФИО	Комментарий
1	15.01.2026 11:35	ИБРАГИМОВА АЙГАНЫМ null	Отправка отчета
2	15.01.2026 11:35	ИБРАГИМОВА АЙГАНЫМ null	Отчет подписан
3	15.01.2026 11:40	ЖАНГАБЫЛОВ РАКЫМЖАН null	Отчет подписан
4	15.01.2026 11:41	ДЮСЕНОВ ДАНИЯР null	Отчет подписан
5	15.01.2026 12:06	МАХАМБЕТОВ ТУРЕБЕК null	Отчет согласован
6	23.01.2026 11:59	ЯРКОВА ВАЛЕНТИНА null	Отказ в согласовании
7	28.01.2026 12:39	ИБРАГИМОВА АЙГАНЫМ null	Отправка отчета
8	28.01.2026 12:40	ИБРАГИМОВА АЙГАНЫМ null	Отчет подписан
9	28.01.2026 13:13	ЖАНГАБЫЛОВ РАКЫМЖАН null	Отчет подписан
10	28.01.2026 13:23	ДЮСЕНОВ ДАНИЯР null	Отчет подписан
11	29.01.2026 04:27	МАХАМБЕТОВ ТУРЕБЕК null	Отчет согласован
12	30.01.2026 12:42	ЯРКОВА ВАЛЕНТИНА null	Отчет согласован
13	30.01.2026 12:48	ЯРКОВА ВАЛЕНТИНА null	Отчет согласован
14	30.01.2026 12:50	ИБРАИМОВ ЖАНДОС null	Отчет согласован