

«Технадзор-Строй и К» ЖШС

РҚ, Қостана қ. д-лы Нұрсұлтан
Назарбаев 193А, кабинет №14
БСН 160740001609
ЖСК KZ1696513F0007234433
Қостанай қ. "ForteBank" АҚ филиалы
БСК IRTYZKA



ТОО «Технадзор-Строй и К»

РҚ, г. Костанай, пр-т Нұрсұлтан
Назарбаева 193А кабинет №14
БИН 160740001609
ИИК KZ1696513F0007234433
Филиал АО "ForteBank" в г.Костанай
БИК IRTYKZKA

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

**ОБЪЕКТ: «Строительство многоквартирного жилого дома №109 по
ГП со в мкр. Береке в городе Костанай Костанайской области» (без
наружных инженерных сетей и благоустройства)**

Ноябрь 2022г.
г. Костанай

Индекс: 110000

Отчетный период мониторинга: с 01.11.2022 г. по 30.11.2022 г.

Периодичность: ежемесячно;

Круг лиц представляющих: юридические лица Республики Казахстан, заключившие договора на оказание инжиниринговых услуг, осуществляющих функцию технического надзора – ТОО «Технадзор Строй и К», (свидетельство об аккредитации №KZ06VWC0055874 от 25.02.2022 г. на право осуществления экспертных работ на объектах первого и второго уровня ответственности);

Куда предоставляется: АО «Казахстанская Жилищная Компания», ТОО «БК-ИНВЕСТ-109»;

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

Порядковый номер отчета: № 9

Информация по проекту: «Строительство многоквартирного жилого дома №109 по ГП со в мкр. Береге в городе Костанайе Костанайской области» (без наружных инженерных сетей и благоустройства)

Общие сроки реализации проекта:

Начало строительного-монтажных работ 18.02.2022 года

Ввод объекта в эксплуатацию: 31.01.2023 года

Нормативный срок строительства: 12 месяцев

1. Участники проекта:

Таблица 1

<u>№ п/п</u>	<u>Участники процесса</u>	<u>Наименование организаций</u>	<u>Основания деятельности организации</u>	<u>Взаимоотношения участников по Договору (номер, дата)</u>	<u>ФИО</u>	<u>Должность</u>	<u>Контактные данные (телефон электронная почта)</u>
<u>1</u>	<u>2</u>	<u>3</u>	<u>4</u>	<u>5</u>	<u>6</u>	<u>7</u>	<u>8</u>
<u>1</u>	<u>Заказчик</u>	ТОО «БК-ИНВЕСТ-109»	Устав	Договор №ДППГ-22-10-048/107 от 04.03.2022г.	Ким О.Р.	Директор	8(701)513-33-90 bk-invest18@bk.ru
<u>2</u>	<u>Генеральный подрядчик</u>	ТОО «БК-СТРОЙ»	Гос. лицензия 1 категории (ГСЛ №180211006 от 22.11.2018г)	Договор №09-02/03343 от 06 декабря 2021 г.	Ким И.Р.	Директор	8(7142)28-64-42 bk_stroy@mail.ru
<u>3</u>	<u>Авторский надзор</u>	ТОО «БК-СТРОЙ»	Гос. лицензия 2 категории (ГСЛ №18010959 от 31.05.2018 г.)	Приказ 14-01-391 от 10 августа 2022 г.	Ким И.Р.	Директор	8(7142)28-64-42 bk_stroy@mail.ru
<u>4</u>	<u>Инжиниринговая компания</u>	ТОО «Технадзор Строй и К»	Свидетельство об аккредитации №KZ06VWC0055874 от 25.02.2022г. на право осуществления экспертных работ на объектах первого и второго уровня ответственности	ДИУ -22 -10-02 I /089 от 04 марта 2022 г. по оказанию инжиниринговых услуг	Шаимов И.Б.	Директор	8(701)318-20-50 tehnadzork211291@mail.ru
<u>5</u>	<u>Генеральный проектировщик</u>	ТОО «БК-СТРОЙ»	Государственная лицензия 2 категории ГСЛ № 18010959 от 31.05.2018 года	Приказ 01-01-01 от 06 декабря 2021г.	Ким И.Р.	Директор	8(7142)28-64-42 bk_stroy@mail.ru

2. Место расположения объекта строительства на карте города или план-схема расположения пятен застройки (ситуационная схема):

Площадка строительства объекта расположена в городе Костанай микрорайон Береке.



3. Краткое описание проекта (состав проекта):

Рабочим проектом предусмотрено строительство здания жилого дома № 109, который входит в состав жилого комплекса. Класс функциональной пожарной опасности жилого здания – Ф1.3.

Класс жилья – IV.

Многоквартирный жилой дом - 9-ти этажный, четырех-секционный, с подвалом, прямоугольной формы в плане, с габаритными размерами в осях 26,55x123,98 м.

Высота жилого этажа в чистоте – 2,7 м. Высота подвала в чистоте – 2,76 м. Высота чердака в чистоте - 1,8 м.

Блок - секции разделены между собой на пожарные отсеки противопожарными стенами и сообщаются между собой в уровне подвала через двери, отвечающие требованиям противопожарной преграды.

За относительную отметку ± 0.000 принята отметка уровня чистого пола 1-го этажа равная абсолютной отметке 173,60 м.

Подвал предназначен для прокладки инженерных сетей и размещения технических помещений. В помещении подвала предусмотрены продухи. Из каждой секции подвала организованы эвакуационные выходы непосредственно наружу через лестницу, обособленную от общей лестничной клетки.

Состав и площади основных, вспомогательных и бытовых помещений приняты в соответствии с СН РК 3.02-01-2018 «Здания жилые многоквартирные».

На 1-9 этажах размещены жилые квартиры.

Крыша - чердачная вентилируемая, с внутренним организованным водостоком.

Кровля – плоская совмещенная, из рулонных материалов. Водосток с кровли машинного отделения - наружный неорганизованный. Выход на кровлю предусмотрен из лестничной клетки.

Внутренняя отделка принята в соответствии с заданием на проектирование. Стены, перегородки, потолок и полы в помещениях квартир выполнены в предчистовой отделке.

Стены, перегородки и потолок в помещениях общего пользования окрашены водоэмульсионными составами. Полы в помещениях общего пользования - покрытие керамогранитной плиткой.

Наружная отделка выполнена в соответствии с эскизным проектом, согласованным главным архитектором города. Стены облицованы керамическим лицевым кирпичом персикового цвета, ограждения лоджий – кирпич желтого цвета, лицевая поверхность стен входной группы – декоративная штукатурка; боковые стенки крылец с пандусом – плитка керамогранитная. Оконные блоки – с ПВХ профилями белого цвета. Цоколь – бетонная плитка «Рваный камень».

Двери наружные входные в секцию – стальные по ГОСТ 31173-2003; ПВХ по ГОСТ 30970-2014; двери внутренние – деревянные по ГОСТ 6620-88. Двери в помещение электрощитовой, водомерно-теплового узла - противопожарные металлические с пределом огнестойкости EL30, по ГОСТ 31173-2003.

Оконные блоки и балконные двери – ПВХ профили по ГОСТ 30674-99, с заполнением двухкамерным стеклопакетом с энергосберегающим стеклом.

Витражи - из алюминиевых профилей по ГОСТ 21519-2003, с заполнением стеклопакетом с энергосберегающим стеклом по ГОСТ 31364-2007.

Полы: керамогранит неполированный в местах общего пользования; в квартирах - бетонная подготовка под чистовое покрытие.

4. Основные технико-экономические показатели проекта по рабочему проекту:

Таблица 2

Наименование показателя	Единица измерения	Показатель
1	2	3
Класс комфортности жилого здания	-	IV
Уровень ответственности здания	-	II (нормальный)
Степень огнестойкости здания	-	II
Высота потолков в квартирах	метр	2,7
Этажность зданий	этаж	9
Площадь застройки здания	квадратный метр	2 435,79
Общая площадь здания	квадратный метр	19 437,12
Общая площадь квартир	квадратный метр	13 241,86
Общая площадь коммерческих помещений (при наличии)	квадратный метр	нет
Количество машиномест (при наличии)	штук	нет
Строительный объем	квадратный метр	76 015,06
Количество квартир в том числе:		207
однокомнатных		39
двухкомнатных	штук	96
трехкомнатных		72
четырёхкомнатных		-
Общая сметная стоимость строительства в текущем (прогножном) уровне цен	миллион. тенге	2 548,284
В том числе:		
строительно-монтажные работы	миллион. тенге	2 084,774
оборудование	миллион. тенге	49,817
прочие	миллион. тенге	413,693

5. Анализ исходно-разрешительной документации:

1) Перечень имеющейся документации и согласований:

✓ Заключение филиала РГП «Госэкспертиза» в городе Кокшетау от 30 июня 2021 года № 12-0193/21 по рабочему проекту: «Строительство многоквартирного жилого дома №109 по ГП со в мкр. Береке в городе Костанай Костанайской области» (без сметной документации, наружных инженерных сетей и благоустройства) в электронном варианте;

✓ Заключение экспертизы выдано ТОО «СНК-Проект» в городе Костанай от 10 ноября 2021 года № СНКП-0178/21 по рабочему проекту: «Строительство многоквартирного жилого дома №109 по ГП со в мкр. Береке в городе Костанай Костанайской области» (без наружных инженерных сетей и благоустройства). Сметная документация» в электронном варианте;

✓ Выписка из постановления акимата города Костанай Костанайской области от 16 октября 2019 года №2246 о предоставлении и продаже права временного возмездного долгосрочного землепользования (аренды) на земельном участке площадью 0,3433 га;

✓ Рабочая документация на электронном носителе, 1 экз.;

✓ Акты выполненных работ с начала строительства по март 2021г.;

✓ Талон (уведомление на разрешение строительства) №KZ46REA00263590 от 18.02.2022 г., №KZ40REA00290470 от 15.08.2022 г., №KZ39REA00295629 от 15.09.2022 г.,

2) Перечень отсутствующей документации: замечаний нет

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 по предоставленной разрешительной документации со стороны Заказчика и Генерального подрядчика нарушений законодательства в сфере строительства не обнаружены. В связи с чем, рекомендации и риски к проекту строительства отсутствуют.

6. Анализ исполнительной и приемо-сдаточной документации:

1) Перечень предоставленной документации (при необходимости сопровождается ссылкой на

Приложение со скан-версией необходимых документов):

1.1.	Акты выполненных работ и оказанных услуг за период с начала строительства по 30.11.2022г.
1.2.	Журнал технического надзора для ознакомления

1.3.	Журнал авторского для ознакомления
1.4.	Журнал ОТиТБ для ознакомления
1.5.	Журнал производства работ для ознакомления
1.6.	Журнал входного контроля материалов для ознакомления
1.7.	Журнал бетонных работ для ознакомления
1.8.	Журнал антикоррозийной защиты сварных соединений
1.9.	Журнал монтажа строительных конструкций
1.10.	Журнал сварочных работ
1.11.	Журнал замоноличивания монтажных стыков и узлов
1.12.	Акты скрытых работ

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:** нет

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 сроков выдачи документации с указанием статуса комплектности и достаточности полученной документации для выполнения СМР на дату составления отчета:**

1.1. Заключение филиала РГП «Госэкспертиза» в городе Кокшетау от 30 июня 2021 года № 12-0193/21;

1.2. Заключение экспертизы выдано ТОО «СНК-Проект» в городе Костанай от 10 ноября 2021 года № СНКП-0178/2.

2) **Информация о принятых изменениях проектных решений, информация о выявленных несоответствиях нормативной базе Республике Казахстан, выводы с рекомендациями Исполнителя и указанием рисков:** по состоянию на 31.10.2022 не выявлено

8. О ходе выполнения строительно-монтажных работ

1) Краткое описание выполненных строительно-монтажных работ за отчетный период: — работы ведутся по устройству кирпичных стен, монтаж плит перекрытий, заполнения проемов, внутренние отделочные работы, монтаж систем отопления, электроснабжения.

2) Выполнение строительно-монтажных работ на соответствие плановым и фактическим показателям по разделам проекта:

Таблица 3

Разделы проекта	План на месяц*, %	Факт**, %	Отклонение (+/-), %
ВСЕГО по объекту, в том числе:	6,92%	10,41%	3,49%
Конструктивные решения	0,00%	0,00%	0,00%
Архитектурные решения	2,52%	8,99%	6,46%
Лифты	1,20%	0,00%	-1,20%
Водопровод и канализация	0,84%	0,10%	-0,75%
Отопление и вентиляция	1,39%	1,28%	-0,11%
Газоснабжение	0,31%	0,05%	-0,26%
Электрические	0,40%	0,00%	-0,40%
Слаботочные сети	0,26%	0,00%	-0,26%

Примечание: факт отражает освоенные, т.е. документально закрытые объемы работ и может расходиться с фактически выполненными работами;

**с нарастающим итогом план составил – 94,39%, освоение по принятым объемам работ составляет – 69,93%, (отклонение – -24,46%).*

***с нарастающим итогом СМР + прочие: план составил – 92,05%, фактическое освоение составило – 67,15% (отклонение – -24,90%).*

3) Графическое и процентное изображение графика производства работ и вертикальный график фактически выполненных работ, с разделением на основные разделы проекта со ссылками на информацию по текущему состоянию, согласно приложению 1 к настоящему отчету.

4) Соблюдение графика производства работ.

Анализ хода выполнения основных видов работ и этапов, включенных в действующие календарные графики производства работ

Отставание/опережение по объекту:

Таблица 4

Наименование работ согласно ПСД и ППЗ	Отставание, опережение	причины
КЖ (земляные+фундамент)	0	Увеличить темпы производства работ
Архитектурно-строительные решения (АР)	28	
Лифты	-5	
Водопровод канализация	-3	
Отопление вентиляция	0	
Газоснабжение	-1	
Электромонтажные работы	-2	
Слаботочные сети	-1	
Всего по проекту за отчетный м-ц	15	опережение
Всего отставание с начала ст-ва	-71	отставание

9. Мероприятия по контролю качества:

- 1) **Указание оценки качества работ подрядчиков в отчетный период:** В отчетный период серьезные недостатки и дефектов в СМР не выявлено. На постоянной основе проводится мероприятия по контролю качества работ по кирпичной кладке стен, внутренней отделке (включая виды: входной, операционный и приемочный).
- 2) **Свод данных по состоянию за отчетный период по выявленным нарушениям по разделам: документация и организационные вопросы, техника безопасности, качество строительно-монтажных работ (включая разделы: архитектурно-строительный, отопление и вентиляция, водопровод и канализация, электрические и слаботочные сети, газоснабжение (при его наличии)):**

Таблица 5

№ п/п	Замечания	Итого выявлено за период строительства	Итого устранено за период строительства	За отчетный период		Итого не устранено на текущую дату
				Выявлено	Устранено	
1.	Документация и организационные вопросы	0	0	0	0	0
2.	По технике безопасности	0	0	0	0	0
3.	По качеству СМР, в том числе:					
3.1.	Архитектурно-строительный раздел	1	1	1	1	0
3.2.	Отопление и вентиляция	0	0	0	0	0
3.3.	Водопровод и канализация	0	0	0	0	0
3.4.	Электрические и слаботочные сети	0	0	0	0	0
3.5.	Газоснабжение (при его наличии)	0	0	0	0	0
3.6.	Благоустройство	0	0	0	0	0
3.7.	Внутриплощадочные сети	0	0	0	0	0
Всего		0	0	0	0	0

Вывод о качестве выполняемых работ за отчетный период и рекомендации по устранению и профилактике недопущения нарушений впоследствии, риски неисполнения рекомендаций: 1. В ходе операционного контроля работ выявлено, что при устройстве внутренних перегородок санузлов местами смонтированы листы ГСП тип А, вместо проектного типа Н2, согласно ведомости отделки помещений альбома АР. Замечание устранено. Перечень предписаний, не устраненных на дату мониторингового отчета – нет.

10. Основные проблемы, возникающие в ходе реализации проекта

Перечень и описание проблем и ситуаций, возникающих по ходу реализации проекта и ведущих к ухудшению качества работ и срыву сроков завершения Объекта, а также предложения по устранению этих проблем (при наличии): Проблем, ведущих к ухудшению качества работ на дату составления отчета, не имеется.

Анализ результатов устранения недостатков, установленных в предыдущий период (приведенных в отчете за предыдущий отчетный период): замечаний нет

11. Сведения об изменениях на Объекте

Перечень измененных технических решений в рабочей документации с приложением копий обосновывающих материалов: изменений нет

Перечень дополнительных (непредвиденных) работ, возникших в процессе строительства, реконструкции или капитального ремонта, с копиями обосновывающих материалов: нет

Сведения об изменениях графиков производства работ: нет

12. Анализ финансовой части

Таблица 6

№п/п	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 проектно-сметной документации	60 552 341	0	0	0	0	0	0	0	0
2	Прохождение экспертизы	2 794 822	0	0	0	0	0	0	0	0
3	Строительно-монтажные работы и оборудование:	2 390 741 926	0	0	182 000 000	1 397 619 400	248 812 171	1 671 805 093	1 397 619 400	1 671 805 093
4	<i>в том числе аванс, предусмотренный статьей 36 Закона Республики Казахстан от 7 апреля 2016 года "О долевом участии в жилищном строительстве" изм. от 09.06.2020г. №341-VI</i>	239 074 193	0	0	0	0	0	-	-	-
5	Авторский надзор	24 146 493	0	0		1 351 117	1 220 304	2 571 421	1 351 117	2 571 421
6	Технический надзор и управление проектом	70 048 738	0	0		6 963 347	5 463 843	36 712 355	6 963 347	36 712 355
7	Всего по проекту (смета)	2 548 284 320	0	0	182 000 000	1 405 933 864	255 496 318	1 711 088 869	1 405 933 864	1 711 088 869
8	Иные расходы	254 828 432	0	0	7 557 619	46 691 812	7 557 619	46 691 812	46 691 812	46 691 812
9	Всего по проекту (смета) и иные расходы	2 803 112 752	0	0	189 557 619	1 452 625 676	263 053 937	1 757 780 680	1 452 625 676	1 757 780 680
Вывод: за отчетный период инжиниринговой компанией не было выявлено фактов нецелевого использования денежных средств.										

Таблица 7

Информация по источникам финансирования объекта			
№ п/п	Наименование источника финансирования	Поступления в отчетном периоде	Поступления с нарастающим итогом с момента получения гарантии
1	2	3	4
1	Заемные средства	-	383 795 965,79
1.1	Банк		
1.2	Застройщик	-	382 220 965,79
1.3	Прочие*	-	1 575 000,00
2	Дольщики	311 418 194,00	2 977 260 078,00
	Всего:	311 418 194,00	3 361 056 043,79
Вывод: В отчетном периоде произведено зачисления денежных средств УК в размере 311418194 * прочие источники финансирования включают в себя вознаграждение банка и гарантийный взнос			

Примечание: Кол-во квартир – 166, S=9 971,14 м2, ДДУ = 3 634 744 439 тенге.

Анализ договоров

Таблица 8

№ п/п	Наименование договоров	Стоимость по договору	Стоимость по проектно-сметной документации	Разница
1	2	3	4	5
1	Договор генерального подряда	2 390 741 926	2 390 741 926	-
2	Договора поставки материалов, договора аренды техники*	-	-	-
3	Договор оказание услуг авторского надзора	3 692 820	24 146 493	20 453 673
4	Договор оказание услуг технического надзора и управление проектом	52 500 000	70 048 738	17 548 738

Примечание: Дополнительное соглашение №2 от 16 мая 2022 к договору подряда №09-02/03343 от 06.12.2021

* при наличии специальной экономической зоны

Анализ плана финансирования

Таблица 9

№ п/п	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	2 548 284 320	155 435 649	182 000 000	26 564 351	2 358 991 128	1 711 088 869	- 647 902 260

13. Заключение

Обобщение выводов и резюме из разделов отчета (возможно, их повторное перечисление) с выводом о соответствии выполняемых строительно-монтажных работ утвержденной рабочей документации и требованиям заказчика по основным критериям: стоимости, объемам, сроку, качеству)

- качество СМР удовлетворительное;
- изменений в проектной документации с момента получения гарантии нет;
- основной источник финансирования включает в себя поступления от дольщиков;
- общее отставание с начала строительства составляет 71 дней;
- опережение от графика производства работ на конец отчетного периода составляет 15 дня;
- рекомендации от инжиниринговой компании: усилить контроль со стороны ИТР, увеличить количество работников, продолжить мероприятия по контролю качества выполняемых работ.

Состав инжиниринговой компании:

Руководитель организации: И. Шаимов Шаимов И.Б.
(подпись, место печати если предусмотрено)



Состав группы (согласна приказа):

Шаимов Ильяс Баянович – эксперт технического надзора И. Шаимов подпись

Ткаченко Сергей Павлович – эксперт технического надзора С. Ткаченко подпись

Акбужуров Болатбек Жумабекович – эксперт технического надзора Б. Акбужуров подпись

Симачков Алексей Николаевич – эксперт технического надзора А. Симачков подпись

Токарева Инна Вадимовна – специалист для осуществления контроля за целевым использованием денег И. Токарева подпись

Дата составления отчета « 14 » декабря 20 22 г.;

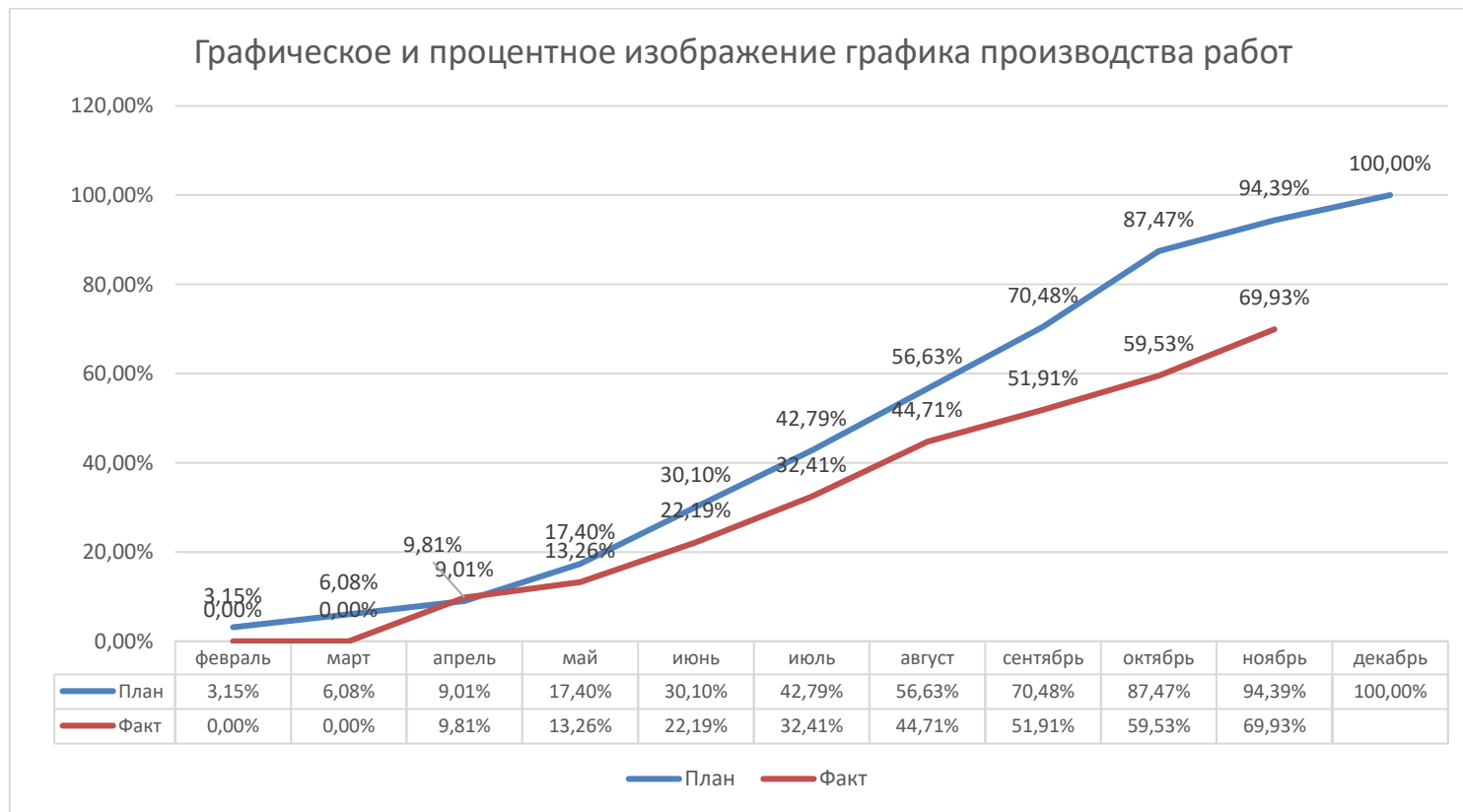
ПРИЛОЖЕНИЕ

(Приложение №1)

Приложение 1
К отчету инжиниринговой компании в сфере
долевого участия в жилищном строительстве о
результатах мониторинга за ходом строительства
жилого дома (жилого здания)

Графическое и процентное изображение графика производства работ

Наименование	фев.22	мар.22	апр.22	май.22	июн.22	июл.22	авг.22	сен.22	окт.22	ноя.22	дек.22
План	3,15%	6,08%	9,01%	17,40%	30,10%	42,79%	56,63%	70,48%	87,47%	94,39%	100,00%
Факт	0,00%	0,00%	9,81%	13,26%	22,19%	32,41%	44,71%	51,91%	59,53%	69,93%	-



Примечание : в данном графике отображено плановое и фактическое выполнение только строительно-монтажных работ

Фото Объекта:















