



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

Строительство многоквартирных, многоэтажных жилых домов по адресу: г. Актобе, район Астана, мкр. Батыс
2, участок 49 Л. 1-
очередь строительства». (Без наружных инженерных сетей)

Код: ДПГ-21-04-021/096

Отчетный период: Февраль 2023 года

Индекс: 1-ОИК

Отчетный период мониторинга: с 01.02.2023 года по 28.02.2023 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: ДПГ-21-04-021/096/202302

Информация по проекту: Строительство многоквартирных, многоэтажных жилых домов по адресу: г. Актобе, район Астана, мкр. Батыс 2, участок 49 Л. 1-очередь строительства». (Без наружных инженерных сетей)

Общие сроки реализации проекта:

Начало строительно-монтажных работ: 2021-08-30 года

Ввод объекта в эксплуатацию: 2024-06-30 года

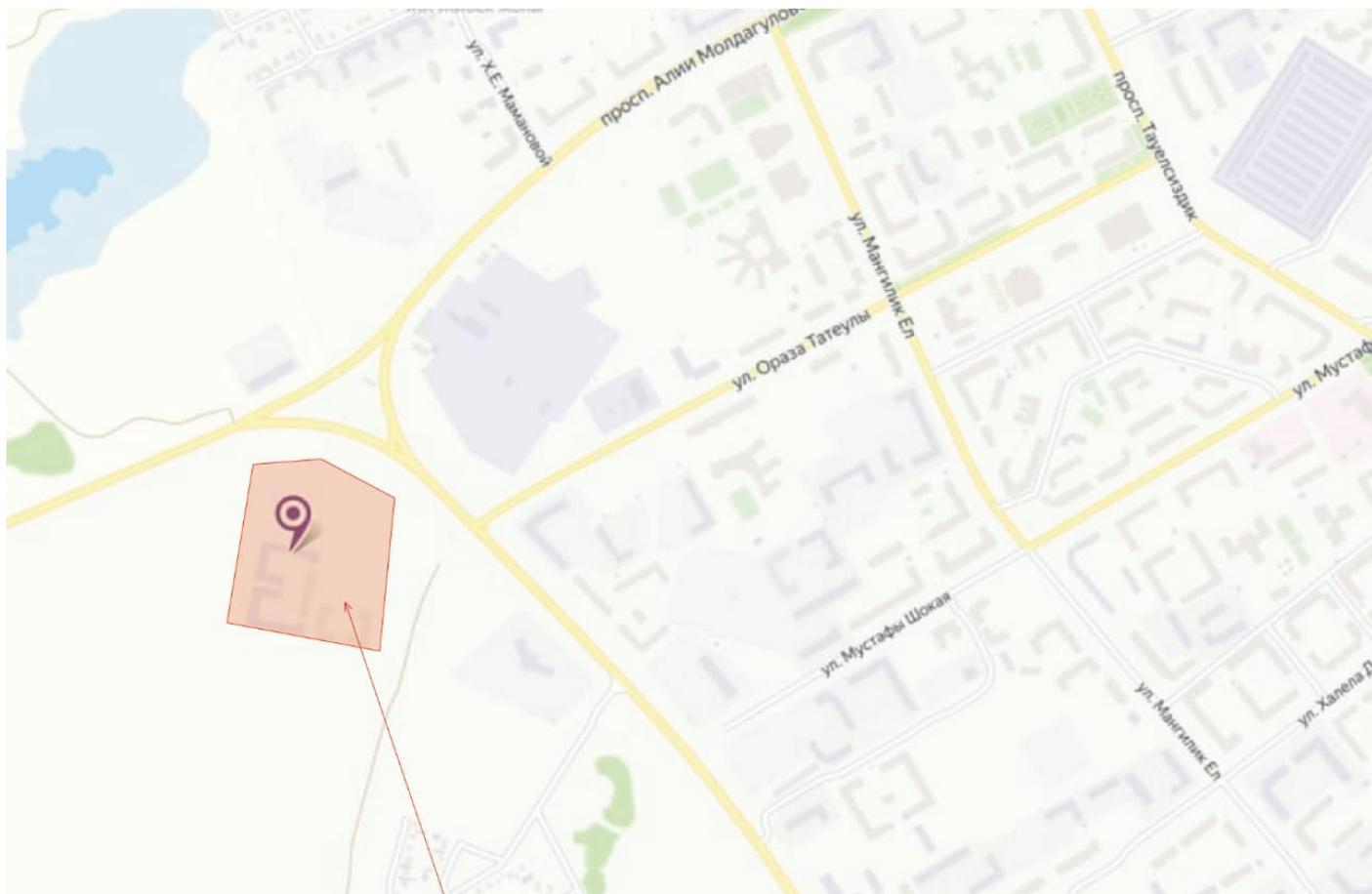
Нормативный срок строительства: 35 месяцев

Заключение экспертизы рабочего проекта: ST-0010/21 от 2021-06-22 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	Усен Б.У.	директор	+77072070404, null
2	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 28.05.2021 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 16.10.2020 года	Аманқос А. Б.	директор	+77292318598, null

2. Месторасположение объекта (ситуационная схема)



Проектируемый участок

«Строительство многоквартирных, многоэтажных жилых домов, по адресу: г. Актобе, район Астана, мкр. Батыс 2, участок 49 Л. 1-очередь строительства (без наружных инженерных сетей)».

3. Краткое описание проекта (состав проекта)

Архитектурно-строительной частью проекта предусматривается строительство девяти пятиэтажных жилых домов. В цокольном этаже предусмотрены технические подполья. Цокольный этаж не отапливаемый. Блок 1 5-этажный жилой дом на 195 квартир имеет сложную форму, 7 блока-секции (7 подъездов) размеры 112,11x79,14 м в осях. Блок 2 5-этажный жилой дом на 90 квартир имеет прямоугольную форму, 3 блока-секции (3 подъезда) размеры 98,34x15,90 м в осях. Блок 3 5-этажный жилой дом на 195 квартир имеет сложную форму, 7 блока-секции (7 подъездов) размеры 112,11x79,14 м в осях. Блок 4 и 9 два 5-этажных жилых дома на 110 квартир каждый, имеют сложную форму, 4 блока секции (4 подъезда) размеры 79,14x55,77 м в осях. Блок 5 и 7 два 5-этажных жилых дома на 60 квартир каждый, имеют прямоугольную форму, 2 блока-секции (2 подъезда) размеры 65,37x15,90 м в осях. Блок 6 и 8 два 5-этажных жилых дома на 110 квартир каждый, имеют сложную форму, 4 блока секции (4 подъезда) размеры 79,14x55,77 м в осях. Высота жилых помещений от пола до потолка 2,8 м. Высота подвальных помещений от пола до потолка 3,24 м. Жилые дома соответствуют IV классу комфортности. Класс по функциональной пожарной опасности - Ф1.3. Уровень ответственности здания - II. Степень огнестойкости здания - III. Квартиры размещены начиная с 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).

Для вертикальной междуэтажной связи в каждом подъезде предусмотрена лестничная клетка (с остекленными проемами в наружных стенах на каждом этаже). Эвакуация людей в блоках осуществляется из жилых этажей через лестничную клетку с выходом непосредственно наружу на первом этаже. Эвакуация из помещений подвала предусмотрена через лестничный марш с выходом непосредственно наружу. 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. 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". 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 предусмотрен.

Наружная отделка:

цоколь здания – 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. Наружные стены выполнены из кирпича М125 ГОСТ 530-2012 на цементнопесчаном растворе М50-толщиной 380 мм. Наружные стены - облицовочный кирпич толщина 120 мм. Вентиляционные шахты в этажах и вентиляционные шахты на кровле выполнить из кирпича. Ограждение балконов выполнено из кирпича М125 толщиной 250 мм, высотой 900 мм. Внутренние перегородки из кирпича, стен и простенков армированы через 3 ряда кладки сеткой Ф5В1 100/100. Откосы дверных проемов оштукатурены цементно-песчаным раствором.

Внутренняя отделка:

Внутренние перегородки выполнены из кирпича толщиной 120 мм на цементнопесчаном растворе М50. С наружи перегородки оштукатурить цементно-песчаным раствором М50.

Черновая отделка: пол – стяжка цементная 80 мм;

Потолок – отделка не требуется;

Стены – штукатурка обычная;

Окна и витражи предусмотрены из поливинилхлоридных профилей (ГОСТ 30674-99) с однокамерным стеклопакетом.

Внутренняя отделка

потолки - водоэмульсионная окраска по подготовленной поверхности;

стены - водоэмульсионная окраска по подготовленной поверхности, керамическая плитка;

полы - керамическая плитка, линолеум, стяжка из цементно-песчаного раствора масляная покраска;

двери внутренние - деревянные по ГОСТ 6629-88, стальные утепленные по ГОСТ-31173-2003.

двери входные металлические, утепленные по ГОСТ 31173-2003.

кровля – скатная, уклон кровли 190.

4. Основные технико-экономические показатели проекта по рабочему проекту

Наименование показателя	Единица измерения	Показатель
1	2	3
Количество жилых домов	шт.	11
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	17992,83
Общая площадь здания	квадратный метр	84002,5
Общая площадь квартир	квадратный метр	66111,05
Площадь встроенно-пристроенных помещений	квадратный метр	
Строительный объем здания	кубический метр	
Количество квартир	шт.	1040
в том числе: однокомнатные	шт.	370
в том числе: двухкомнатные	шт.	485
в том числе: трехкомнатные	шт.	185
в том числе: четырехкомнатные	шт.	
в том числе: пятикомнатные	шт.	
Количество машино-мест	шт.	
Общая сметная стоимость строительства	миллион тенге	12973,475
в том числе: СМР	миллион тенге	10958,897
в том числе: оборудование	миллион тенге	65,678
в том числе: прочие	миллион тенге	61,9
Продолжительность строительства	месяц	35

5. Анализ исходно–разрешительной документации

ГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог города Актобе» от 29 января 2021 года №07-08/ЖКХ-44 на электроснабжение;
Региональная электросетевая компания Актюбинской области ТОО «Энергосистема» от 15 февраля 2021 года №297/60с на электроснабжение;
АО «Aqtobe su-energy group» от 04 января 2021 года №03/721-2 на подключение к городским сетям водопровода и канализации;
АПФ АО «КазТрансГазАймақ» от 02 апреля 2021 года №03-гор-2021-00000471 на газоснабжение.

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

- задание на проектирование, утвержденное директором ТОО «Сартай Энерго сервис» от 23 декабря 2020 года;
- договор купли-продажи земельного участка от 09 декабря 2019 года; акт на право частной собственности на земельный участок, выданный Отделом города Актобе по земельному кадастру и недвижимости филиала некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация» Правительство для граждан» по Актыбинской области от 04 мая 2019 года №0274352;
- архитектурно-планировочное задание, утвержденное руководителем ГУ «Отдел земельных отношений, архитектуры и градостроительства города Актобе» от 18 марта 2020 года №KZ28VUA00199589;
- приказ об изменении, об аннулировании и о присвоении адреса объекту недвижимости, выданный ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства города Актобе» от 27 января 2020 года №04-11/14;
- справка о присвоении адреса объекту недвижимости, выданная ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства города Актобе» от 27 января 2021 года №01/326;
- согласование эскиза (эскизного проекта), согласованный руководителем ГУ «Отдел земельных отношений, архитектуры и градостроительства города Актобе» от 22 июня 2020 года № KZ51VUA00232446;
- письмо ТОО «Сартай Энерго сервис» от 19 апреля 2021 года №15 о рассмотрении рабочего проекта без наружных инженерных сетей и планировании начала строительства объекта в III квартале (сентябрь) 2021 года;
- перечень оборудования, материалов, изделий с приложением прайс-листов, наименования которых с соответствующими техническими характеристиками отсутствуют в действующих сборниках цен, утвержденный директором ТОО «Сартай Энерго сервис» от 11 июня 2021 года;
- отчет по инженерно-геологическим изысканиям, об инженерно-геодезических изысканиях, и топографическая съемка выполнена в масштабе М1:1000, выполненные «Инжгеосистем» в октябре 2020 года (Государственная лицензия от 08 апреля 2020 года №20005960, выданная ГУ «Управление государственного архитектурно-строительного контроля Актыбинской области).

8. О ходе выполнения строительного-монтажных работ

По блокам I, II, III, Все виды СМР завершены. Кроме наружных сетей.

Блок 8: Работы по кирпичной кладке стен выполнены на 100%. Продолжаются работы по прокладке электрических проводов
Продолжаются работы по внутренней отделке (штукатурка стен). Ведутся работы по прокладке канализационных водопроводных трубопроводов (50%). Ведутся работы по установке оконных проемов. Ведутся работы по устройству цементной стяжки пола, кровли.

Блок 9: Ведутся работы по кирпичной кладке Продолжаются работы по внутренней отделке (штукатурка стен). Ведутся работы по прокладке канализационных водопроводных трубопроводов. Ведутся работы по установке оконных проемов

По блокам №5,6,7: Продолжаются работы по монтажу фундаментных блоков вход подвалов. Ведутся работы по монтажу и гидроизоляции стен подвалов. Продолжаются работы по кладке стен.

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	0.98	0.55	-0.43	24.46	13.56	-10.90
2	Архитектурно-строительные решения (АР)	2.35	1.36	-0.99	32.67	22.52	-10.16
3	Отопление вентиляция	0.25	0.00	-0.25	3.05	2.87	-0.18
4	Водопровод канализация	0.16	0.00	-0.16	1.86	1.54	-0.32
5	Электрооборудование, слабые токи	0.20	0.02	-0.18	2.85	2.06	-0.80
6	Лифты	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	Паркинг	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	Благоустройство	0.00	0.00	0.00	0.00	0.72	0.72
9	газоснабжение	0.15	0.10	-0.05	0.29	1.23	0.93
10	земляные работы	0.00	0.00	0.00	0.67	0.60	-0.07
11	Всего (только СМР)	4.09	2.03	-2.07	65.87	45.09	-20.78

12	Прочее	0.13	0.05	-0.08	1.80	0.91	-0.89
13	Всего (СМР + Прочее)	4.03	1.98	-2.05	64.49	43.82	-20.67

Таблица 4

Разделы проекта	Отставание (-)/опережение (+) по видам работ*	Отставание (-)/опережение (+) по видам работ, с нарастающим*	Причины отставания/опережения по видам работ
1	2	3	4
Конструкции железобетонные	-3	-78	
Архитектурно-строительные решения (АР)	-7	-87	
Отопление вентиляция	-2	-1	
Водопровод канализация	-1	-3	
Электрооборудование, слабые токи	-1	-6	
Лифты	0	0	
Паркинг	0	0	
Благоустройство	0	6	
газоснабжение	0	7	
земляные работы	0	-1	
Прочее	0	0	
Итого	-14	-163	

9. Мероприятия по контролю качества

1) Указание оценки качества работ подрядчиков в отчетный период

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

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

10. Основные проблемы, возникающие в ходе реализации проекта

11. Сведения об изменениях на Объекте

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	243 371 744.00			0.00	7 704 000.00	0.00	7 704 000.00	7 704 000.00	7 704 000.00
2	Экспертиза	3 920 000.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	СМР и оборудование	12 347 523 841.00	1 320 852 558.00	1 320 852 558.00	127 879 510.00	4 172 068 964.00	250 052 013.66	4 246 204 465.14	5 492 921 522.00	5 567 057 023.14
3.1	в том числе аванс, предусмотренный статьей 36 Закона РК от 7 апреля 2016 года 'О долевом участии в жилищном строительстве'	1 234 752 384.10			0.00	50 000 000.00	0.00	0.00	50 000 000.00	0.00
4	Авторский надзор	96 988 865.12			0.00	2 600 000.00	0.00	2 600 000.00	2 600 000.00	2 600 000.00
5	Технический надзор	281 670 062.24			0.00	55 704 248.00	6 387 436.83	108 466 884.09	55 704 248.00	108 466 884.09
	Всего СМР	12 973 474 512.36	1 320 852 558.00	1 320 852 558.00	127 879 510.00	4 238 077 212.00	256 439 450.49	4 364 975 349.23	5 558 929 770.00	5 685 827 907.23
6	Иное	194 602 117.69			9 607 008.33	109 684 698.46	9 607 008.33	109 684 698.46	109 684 698.46	109 684 698.46
	Всего СМР и Иное	13 168 076 630.05	1 320 852 558.00	1 320 852 558.00	137 486 518.33	4 347 761 910.46	266 046 458.82	4 474 660 047.69	5 668 614 468.46	5 795 512 605.69

Таблица 7

№	Наименование источника финансирования	Поступления в отчетном периоде	Поступления с нарастающим итогом с момента получения гарантии
1	2	3	4
1	Заемные средства	-6 016 795.80	-277 816 331.06
1.1	Банк	0.00	0.00
1.2	Застройщик	-6 016 795.80	-286 266 432.92
1.3	Прочее 3% ИК	0.00	8 450 101.86
2.1	Бронь ДДУ	0.00	0.00
2.2	Поступление по другой очереди ДДУ	0.00	0.00
2.2	ДДУ	138 788 800.00	4 625 578 781.00
	ВСЕГО	132 772 004.20	4 347 762 449.94

№	Данные по ДДУ	Количество	Площадь, м2	Стоимость ДДУ, тенге	Оплачено, тенге
1	2	3	4	5	6
1	Квартиры	387	23 146.20	5 181 676 855.00	4 625 578 781.00
2	Коммерческие помещения	0	0.00	0.00	0.00
3	Паркинг	0	0.00	0.00	0.00
4	Кладовое помещение	0	0.00	0.00	0.00
	Всего	387	23 146.20	5 181 676 855.00	4 625 578 781.00

Таблица 8

№	Наименование договоров	Стоимость по договору	Стоимость по проектно-сметной документации	Разница
1	2	3	4	5
1	Договор генерального подряда	12 347 523 841.00	12 347 523 841.00	0.00
	Договора поставки материалов, договора аренды техники *			0.00
2	Договор оказание услуг авторского надзора	5 000 000.00	96 988 865.12	91 988 865.12
	в т.ч. ДАУ			0.00
	НОК			0.00
3	Договор оказание услуг технического надзора	281 670 062.24	281 670 062.24	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	12 973 474 512.36	466 058 522.43	127 879 510.00	-338 179 012.43	8 838 764 428.02	5 558 929 770.00	-3 279 834 658.02

13. Заключение

Выполнены работы СМР на 45,09%. По блокам 1,2,3 СМР завершены. Блоки 5,6,7,8,9 ведутся работы по кирпичной кладке стен, по внутренней отделке (штукатурка стен), по прокладке канализационных водопроводных трубопроводов, по установке оконных проемов, по устройству цементной стяжки пола, кровли, по монтажу и гидроизоляции стен подвалов. Ведутся работы по благоустройству территории. Наблюдается отставание от ГПР на 163 дня. Объект оснащен машинами механизмами и квалифицированными специалистами. Заявленные материалы и изделия завозятся своевременно и имеют сертификаты качества и паспорта. Технологии строительного производства соблюдаются. Качество работ оценивается как удовлетворительное

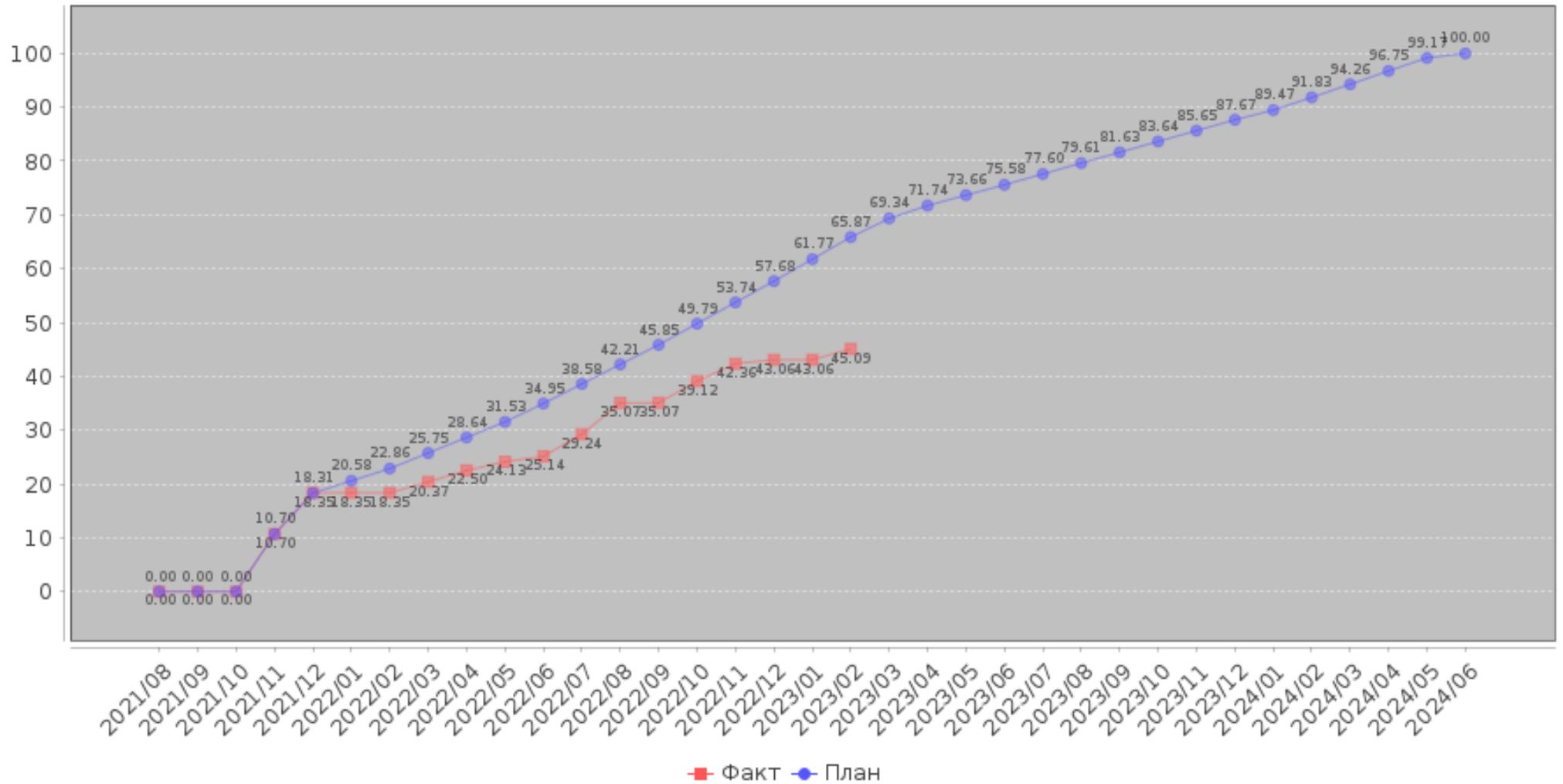
1. Участники проекта

#	Участники процесса	ИИН - ФИО	Организация	Статус	Дата подписи
1	2	3	4	5	6
1	INITIATOR	850703400074 - ТУНГУШПАЕВА АЛИЯ КУМАРБЕКОВНА		NEW	
2	HEAD	790417301107 - ДЮСЕНОВ ДАНИЯР АЛШЫНОВИЧ		NEW	
3	TECHNICAL_SUPERVISION	570107399018 - ДЖУБАЕВ АЛЛАБЕРГЕН АБУЛЬОВИЧ		NEW	
4	TECHNICAL_SUPERVISION	601021301120 - ЖУМАГАЛИЕВ ЕЛТАЙ ЕЛЕМЕСОВИЧ		NEW	

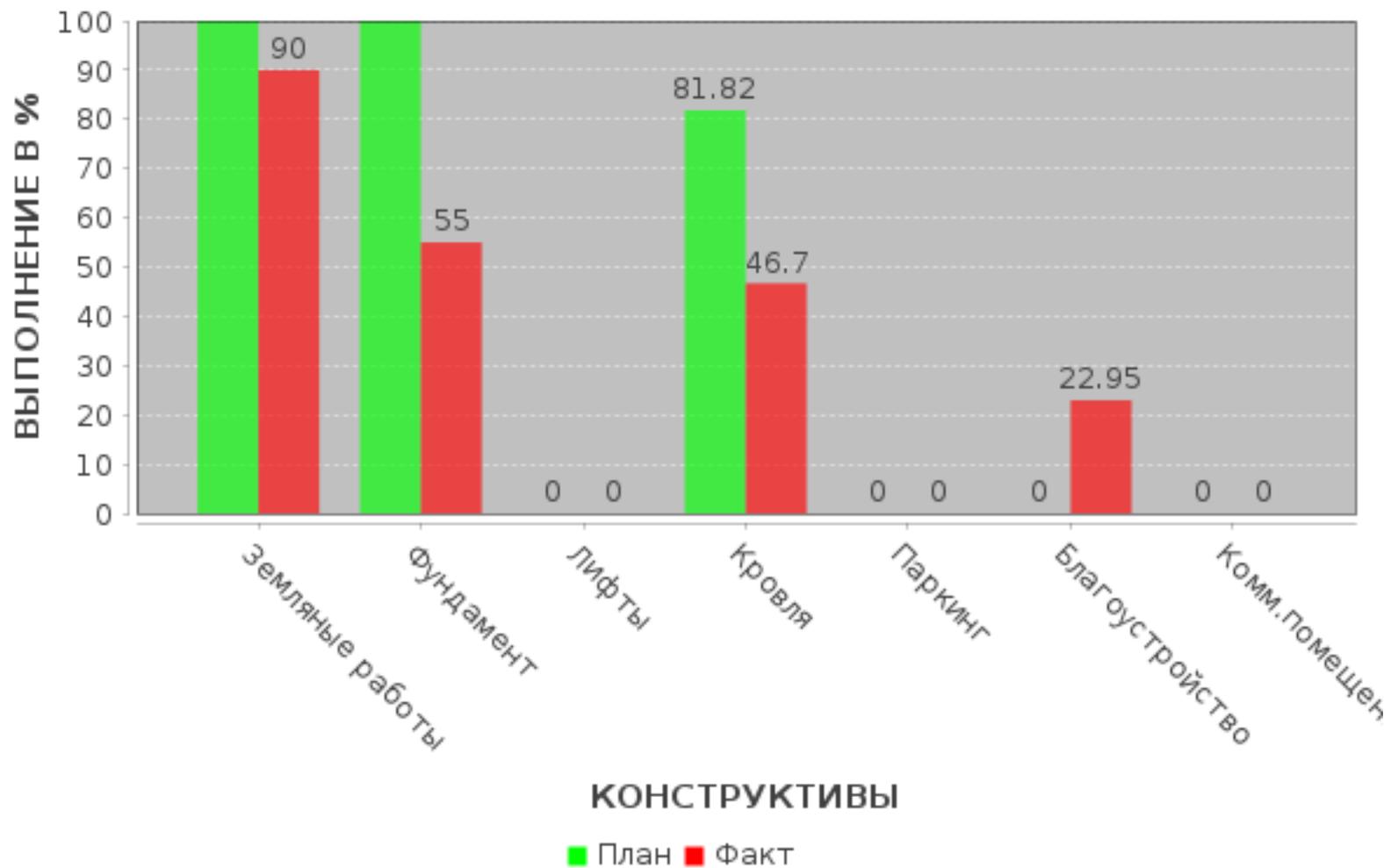


Приложение к отчету инжиниринговой компании в сфере долевого участия в жилищном строительстве о результатах мониторинга за ходом строительства объекта

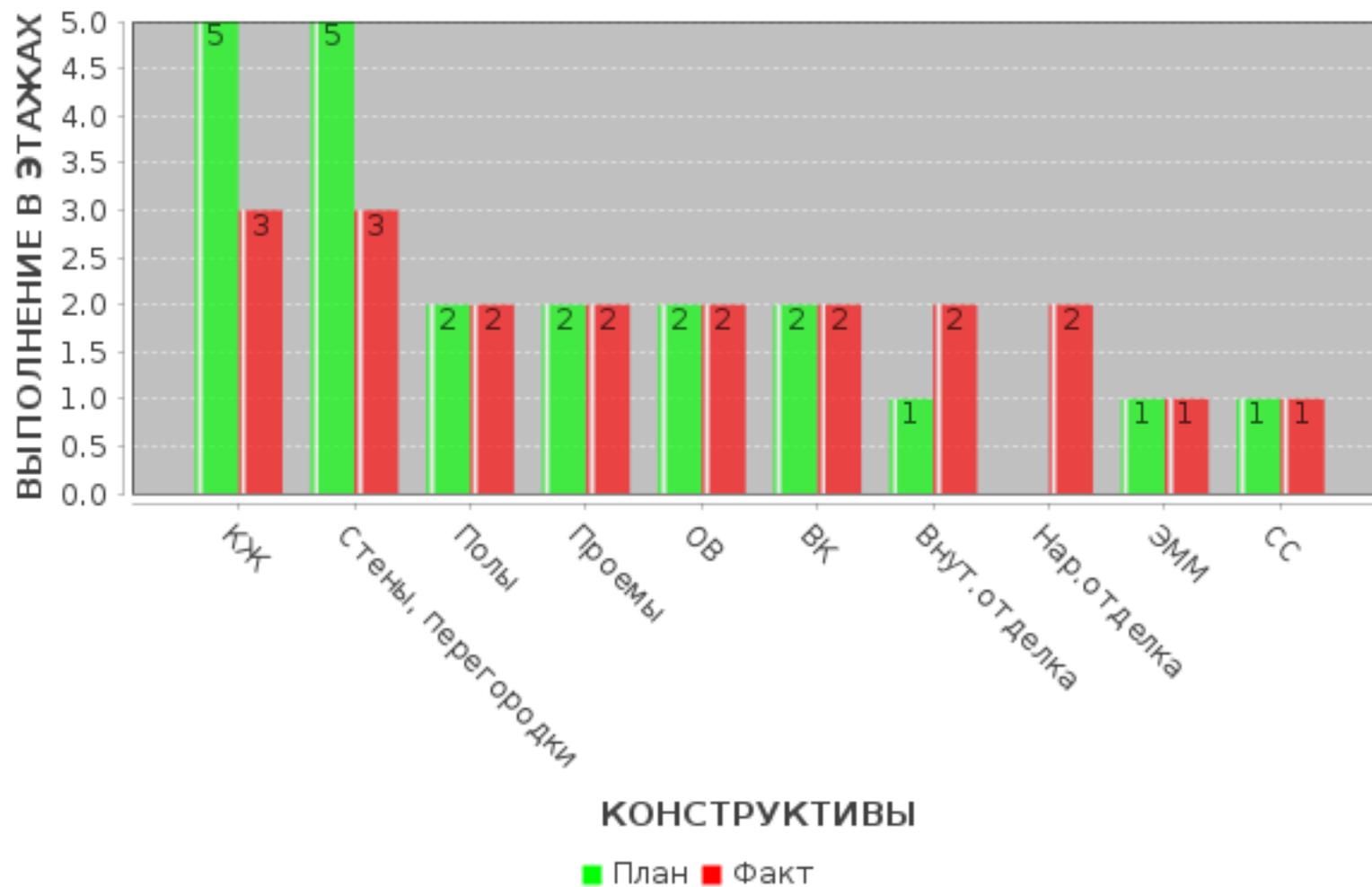
ГРАФИЧЕСКОЕ И ПРОЦЕНТНОЕ ИЗОБРАЖЕНИЯ ГРАФИКА ПРОИЗВОДСТВА РАБОТ



ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



Фотофиксация за отчетный период





















Лист согласования

#	Дата	ФИО	Комментарий
1	05.04.2023 12:37	ТУНГУШПАЕВА АЛИЯ КУМАРБЕКОВНА	Отчет подписан
2	05.04.2023 12:38	ДЖУБАЕВ АЛЛАБЕРГЕН АБУЛЬОВИЧ	Отчет подписан
3	05.04.2023 12:39	ЖУМАГАЛИЕВ ЕЛТАЙ ЕЛЕМЕСОВИЧ	Отчет подписан
4	05.04.2023 12:40	ДЮСЕНОВ ДАНИЯР АЛШЫНОВИЧ	Отчет подписан
5	06.04.2023 05:49	ИСКУЖИН МУРАТ САНДЫБЕКОВИЧ	Отчет согласован