



**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: доп.соглашение №1 к ДПГ-21-04-021/096

Отчетный период: 202310

Индекс: 1-ОИК

Отчетный период мониторинга: с 01.10.2023 года по 31.10.2023 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: доп.соглашение №1 к ДПГ-21-04-021/096/202310

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: 2025-07-10 года

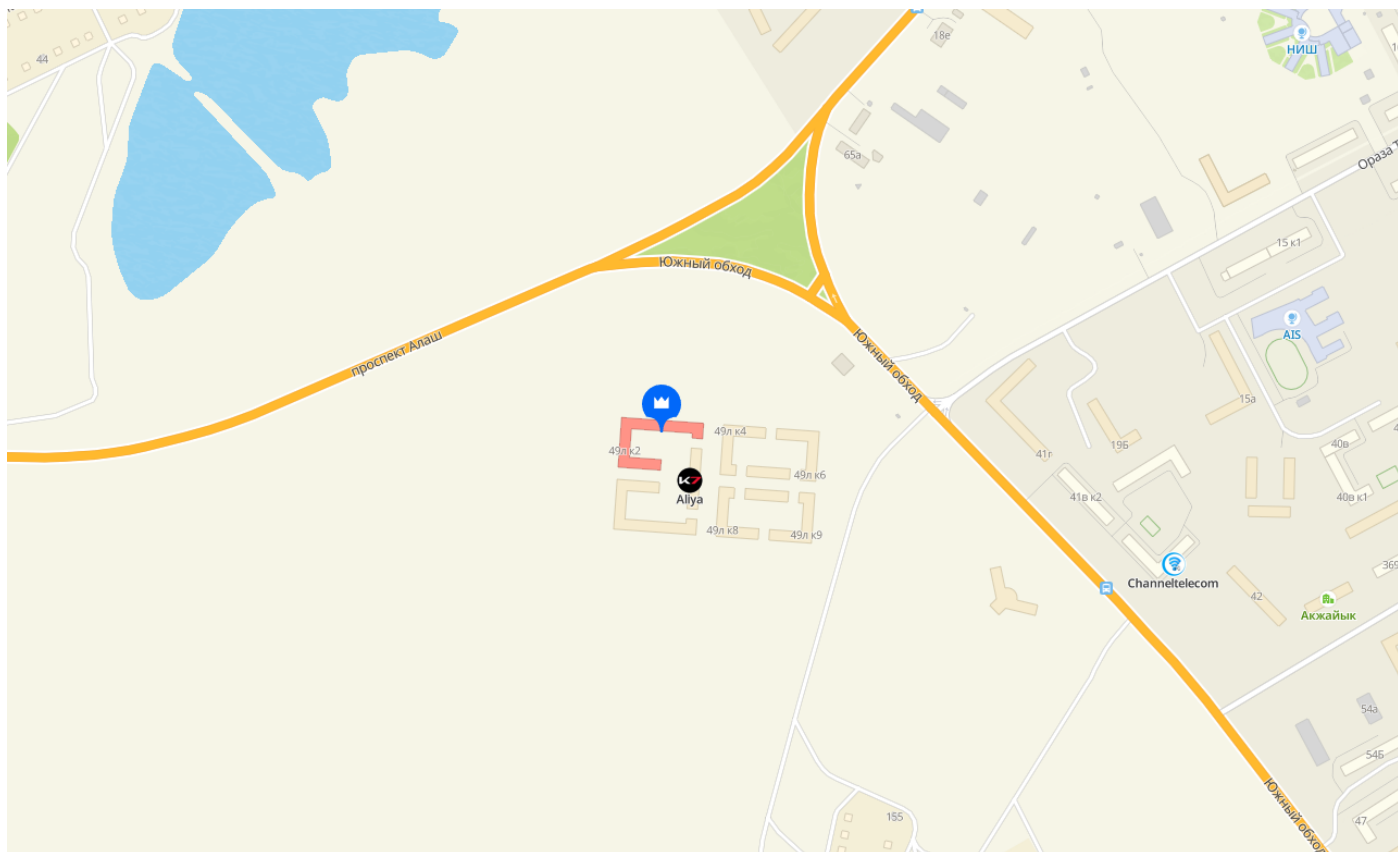
Нормативный срок строительства: 27 месяцев

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	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 79,14x55,77 м в осях. Блок 5 и 7 два 5-этажных жилых дома на 60 квартир имеет прямоугольную форму, 2 блока секции (2 подъезда) размеры 65,37x15,90 м в осях. Блок 6 и 8 два 5-этажных жилых дома на 110 квартир имеет сложную форму, 4 блока секции (4 подъездов) размеры 79,14x55,77 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
Продолжительность строительства	месяц	27



## **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 строительного-монтажных работ

Блок 8: Завершены работы по внутренней отделке (штукатурка стен). Завершаются работы по прокладке канализационных водопроводных трубопроводов (70%). Завершаются работы по установке оконных проемов. Завершаются работы по устройству цементной стяжки пола, кровли. Завершены работы по наружной отделке.

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

По блокам №5,6,7: Завершены работы по монтажу фундаментных блоков вход подвалов. Ведутся работы по монтажу и гидроизоляции стен подвалов. Продолжаются работы по кладке стен. Ведутся работы по внутренним перегородкам. Продолжаются работы по стяжке пола. Продолжаются работы по внутренней отделке. Ведутся работы по внутренним инженерным сетям.

По блоку 4: Ведутся 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	2.78	0.00	-2.78	10.19	7.41	-2.78
2	Архитектурно-строительные решения (АР)	1.11	0.00	-1.11	6.46	5.34	-1.11
3	Отопление вентиляция	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	Водопровод канализация	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	Электрооборудование, слабые токи	0.00	0.00	0.00	1.01	1.01	0.00
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	0.79	0.79	0.00
9	земляные работы	0.08	0.00	-0.08	0.62	0.54	-0.08

10	газоснабжение	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
11	<b>Всего (только СМР)</b>	<b>3.97</b>	<b>0.00</b>	<b>-3.97</b>	<b>19.06</b>	<b>15.09</b>	<b>-3.97</b>
12	Прочее	0.14	0.00	-0.14	0.14	0.11	-0.03
13	<b>Всего (СМР + Прочее)</b>	<b>3.99</b>	<b>0.00</b>	<b>-3.99</b>	<b>18.63</b>	<b>14.75</b>	<b>-3.88</b>

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	-22	-18	
Архитектурно-строительные решения (АР)	-9	-7	
Отопление вентиляция	0	0	
Водопровод канализация	0	0	
Электрооборудование, слабые токи	0	0	
Лифты	0	0	
Паркинг	0	0	
Благоустройство	0	0	
земляные работы	0	-1	
газоснабжение	0	0	
Прочее	0	0	
<b>Итого</b>	<b>-31</b>	<b>-26</b>	

## 9. Мероприятия по контролю качества

### 1) Указание оценки качества работ подрядчиков в отчетный период

На данный момент серьезных отклонений либо нарушений не выявлено. Незначительные замечания и указания технического надзора выполняются в срок. Средняя оценка по данному периоду оценивается как удовлетворительное. Исполнительная документация: акты скрытых работ, сертификаты соответствия и паспорта на материалы и изделия, акты инструментального испытания независимой строительной лаборатории предоставляются своевременно. На объекте журналы производства работ ведутся согласно операционно-приемочного акта.

### 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
100	Не найдено	-1	-1	-1	-1	0
200	Не найдено	-1	-1	-1	-1	0
3	По качеству строительно-монтажных работ, в том числе:	-7	-7	-7	-7	0
310	Не найдено	-1	-1	-1	-1	0
320	Не найдено	-1	-1	-1	-1	0
330	Не найдено	-1	-1	-1	-1	0
340	Не найдено	-1	-1	-1	-1	0
350	Не найдено	-1	-1	-1	-1	0
360	Не найдено	-1	-1	-1	-1	0
370	Не найдено	-1	-1	-1	-1	0
	<b>Всего</b>	<b>-9</b>	<b>-9</b>	<b>-9</b>	<b>-9</b>	<b>0</b>

3) Перечень предписаний, не устраненных на дату мониторингового отчета

За отчетный период предписания не выданы.

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



## 10. Основные проблемы, возникающие в ходе реализации проекта

Слабо ведутся работы по всем позициям согласно графика производства работ

## 11. Сведения об изменениях на Объекте

Изменений в проекте нет, все работы ведутся согласно рабочего проекта.

## 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			38 550 000.00	1 533 756 418.48	0.00	1 072 324 932.42	1 533 756 418.48	1 072 324 932.42
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			38 550 000.00	560 628 073.35	0.00	84 597 764.06	560 628 073.35	84 597 764.06
4	Авторский надзор	55 819 297.06			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	Технический надзор	162 107 521.50			0.00	0.00	0.00	7 973 543.77	0.00	7 973 543.77
	Всего СМР	7 324 207 552.04	0.00	0.00	38 550 000.00	1 533 756 418.48	0.00	1 080 298 476.19	1 533 756 418.48	1 080 298 476.19
6	Иное	366 210 377.60			7 475 802.75	119 475 802.75	7 475 802.75	119 475 802.75	119 475 802.75	119 475 802.75
	Всего СМР и Иное	7 690 417 929.64	0.00	0.00	46 025 802.75	1 653 232 221.23	7 475 802.75	1 199 774 278.94	1 653 232 221.23	1 199 774 278.94

Таблица 7

№	Наименование источника финансирования	Поступления в отчетном периоде	Поступления с нарастающим итогом с момента получения гарантии
1	2	3	4
1	Заемные средства	-1 085 664.17	9 317 176.14
1.1	Банк	0.00	0.00
1.2	Застройщик	-1 085 664.17	867 074.28
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	15 123 980.00	-2 109 091 736.38
2.2	ДДУ	31 971 300.00	3 753 016 902.00
	ВСЕГО	46 009 615.83	1 653 242 341.76

<b>№</b>	<b>Данные по ДДУ</b>	<b>Количество</b>	<b>Площадь, м2</b>	<b>Стоимость ДДУ, тенге</b>	<b>Оплачено, тенге</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>
1	Квартиры	283	15 919.55	3 816 692 522.00	3 753 016 902.00
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
	<b>Всего</b>	<b>283</b>	<b>15 919.55</b>	<b>3 816 692 522.00</b>	<b>3 753 016 902.00</b>

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	800 000.00	55 819 297.06	55 019 297.06
	в т.ч. ДАУ			0.00
	НОК			0.00
3	Договор оказание услуг технического надзора	162 107 521.50	162 107 521.50	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	258 623 103.04	38 550 000.00	-220 073 103.04	2 049 549 652.58	1 533 756 418.48	-515 793 234.10

### 13. Заключение

За отчетный период отклонений от проекта не наблюдаются. Нецелевого использования денежных средств не выявлено. 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, по наружной отделке. Ведутся работы по благоустройству территории. 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.



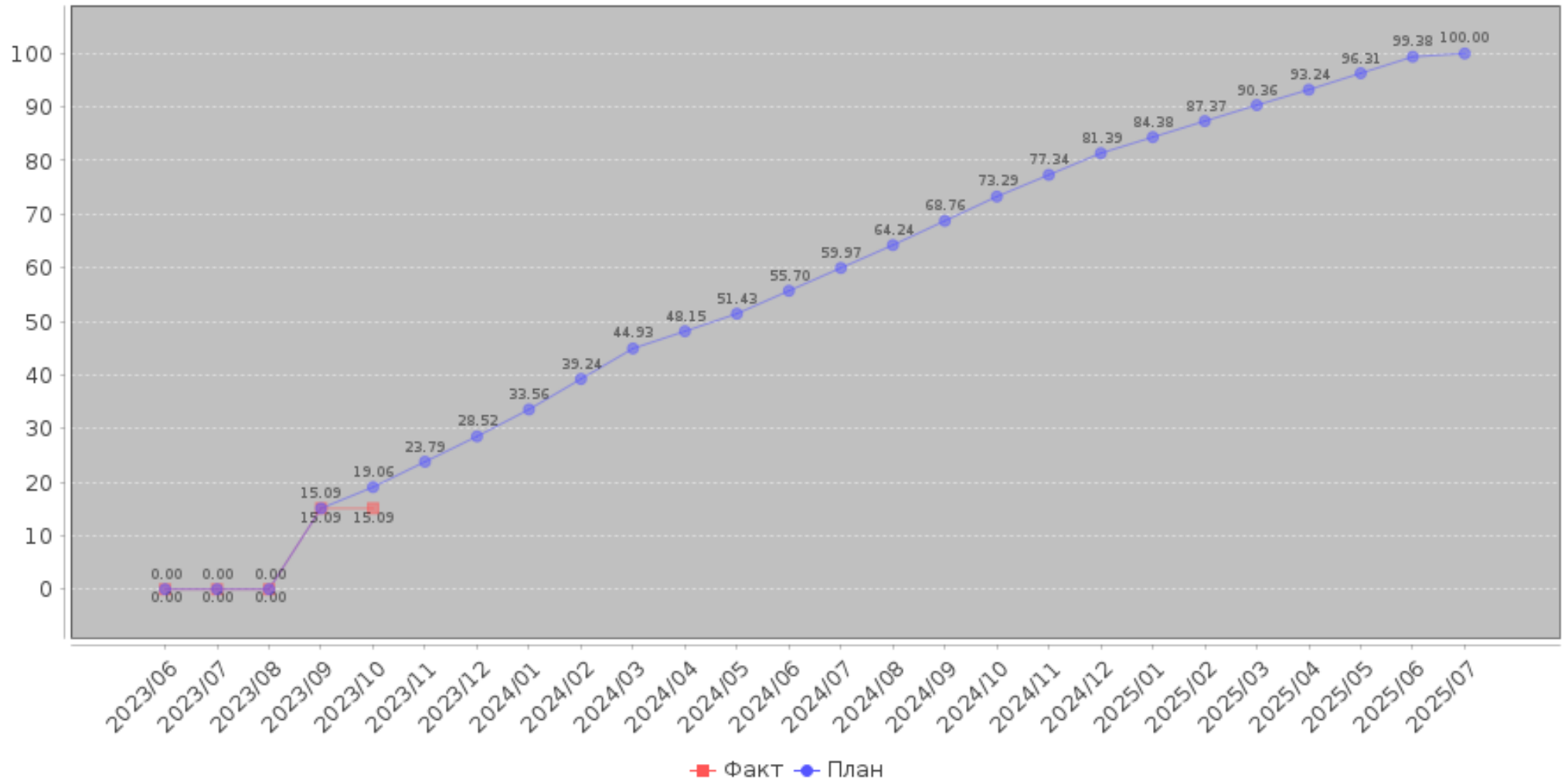
## 1. Участники проекта

#	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	840114302358 - КӨБЕНТАЕВ ЕРНАР МУХАМБЕТҚАЛИҰЛЫ		NEW	
4	TECHNICAL_SUPERVISION	870616301057 - ЖАНГАБЫЛОВ РАКЫМЖАН БАКТЫГАЛИЕВИЧ		NEW	

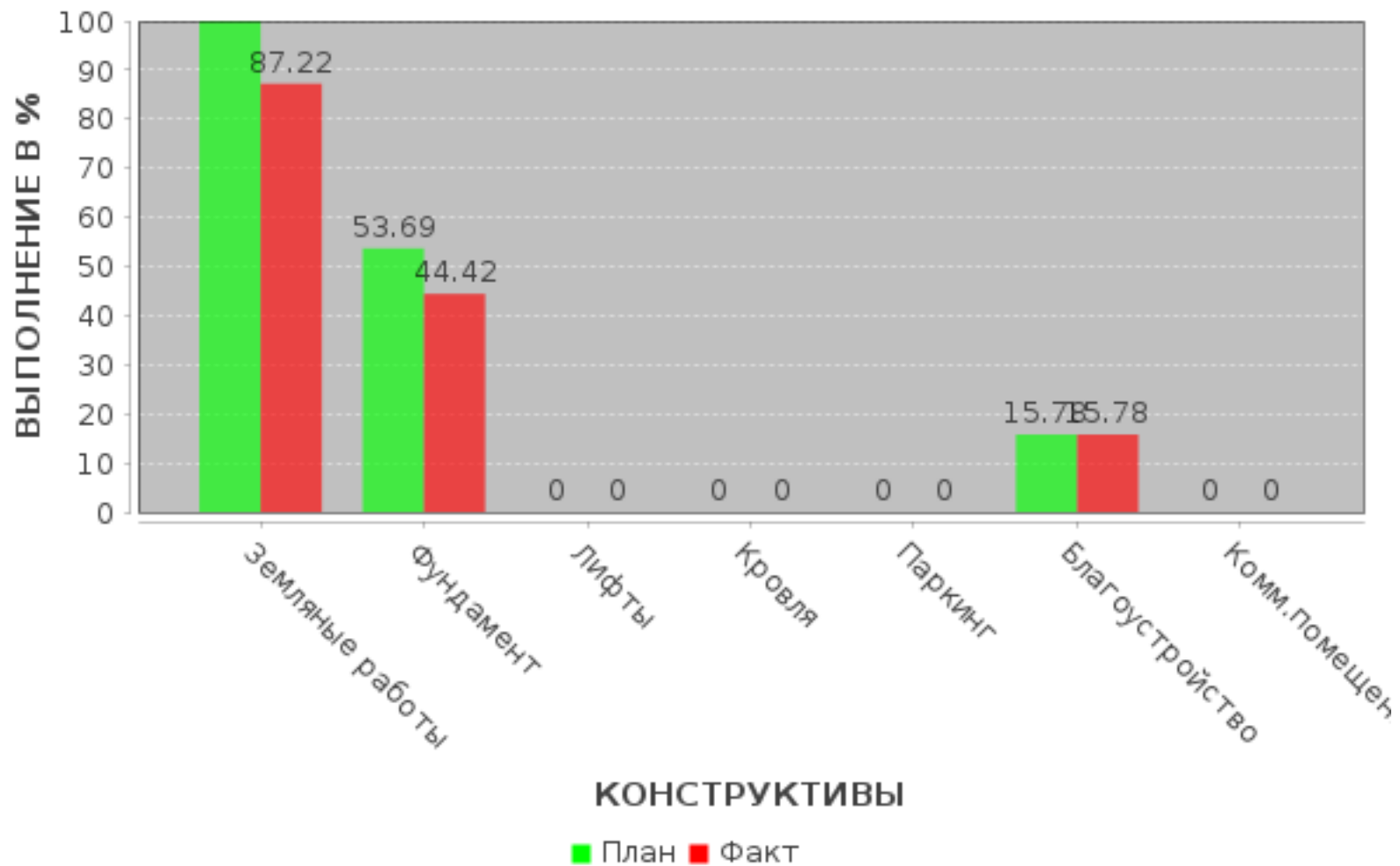


Приложение к отчету инжиниринговой компании в сфере долевого участия в жилищном строительстве о результатах мониторинга за ходом строительства объекта

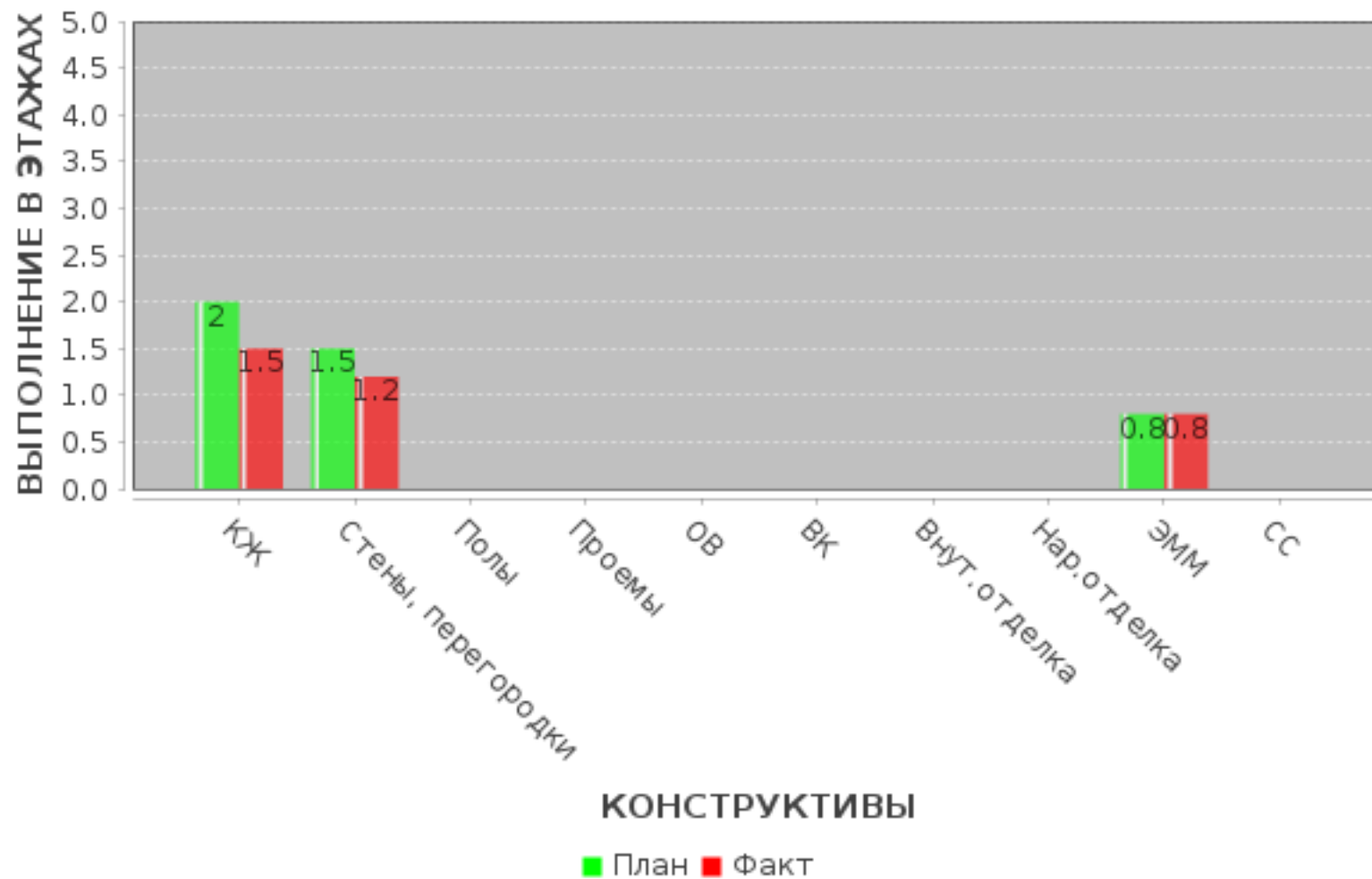
ГРАФИЧЕСКОЕ И ПРОЦЕНТНОЕ ИЗОБРАЖЕНИЯ ГРАФИКА ПРОИЗВОДСТВА РАБОТ



## ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



# ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



Фотофиксация за отчетный период



















## Лист согласования

#	Дата	ФИО	Комментарий
1	23.11.2023 04:41	ТУНГУШПАЕВА АЛИЯ КУМАРБЕКОВНА	Отправка отчета
2	23.11.2023 04:42	ТУНГУШПАЕВА АЛИЯ КУМАРБЕКОВНА	Отчет подписан
3	23.11.2023 07:10	КӨБЕНТАЕВ ЕРНАР МУХАМБЕТҚАЛИҰЛЫ	Отчет подписан
4	23.11.2023 07:16	ДЮСЕНОВ ДАНИЯР АЛШЫНОВИЧ	Отчет подписан
5	23.11.2023 08:15	ЖАНГАБЫЛОВ РАКЫМЖАН БАКТЫГАЛИЕВИЧ	Отчет подписан
6	30.11.2023 06:16	ИСКУЖИН МУРАТ САНДЫБЕКОВИЧ	Отказ в согласовании
7	30.11.2023 06:17	ИСКУЖИН МУРАТ САНДЫБЕКОВИЧ	Отказ в согласовании
8	05.12.2023 07:28	ИСКУЖИН МУРАТ САНДЫБЕКОВИЧ	Отчет согласован
9	06.12.2023 07:45	ИСКУЖИН МУРАТ САНДЫБЕКОВИЧ	Отчет согласован
10	06.12.2023 07:46	ИСКУЖИН МУРАТ САНДЫБЕКОВИЧ	Отказ в согласовании
11	14.12.2023 04:08	ИСКУЖИН МУРАТ САНДЫБЕКОВИЧ	Отчет согласован
12	14.12.2023 05:41	ИСКУЖИН МУРАТ САНДЫБЕКОВИЧ	Отчет согласован
13	14.12.2023 14:57	ЯРКОВА ВАЛЕНТИНА МАТВЕЕВНА	Отчет согласован