



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

МЖК "Достык" Западно-Казахстанская обл., г.Уральск

Код: ДПГ-23-07-061/139

Отчетный период: 202311

Индекс: 1-ОИК

Отчетный период мониторинга: с 01.11.2023 года по 30.11.2023 года

Периодичность: ежемесячно

Круг лиц представляющих: ТОО "Developer Group", БИН 140440019409

Куда предоставляется: АО «Казахстанская Жилищная Компания», ТОО «АТМ Group Kazakhstan»

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

Порядковый номер отчета: ДПГ-23-07-061/139/202311

Информация по проекту: МЖК "Достык" Западно-Казахстанская обл., г.Уральск

Общие сроки реализации проекта:

Начало строительно-монтажных работ: 2023-05-02 года

Ввод объекта в эксплуатацию: 2024-01-31 года

Нормативный срок строительства: 9 месяцев

Заключение экспертизы рабочего проекта: 04-0007/21 от 2021-01-14 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	160340011403 - ТОО «АТМ Group Kazakhstan»	Строительство	АТМ-01-09-22, от 01.09.2022 года	Жунусов Т.А	директор	+77027779151, kh.taimov@bialigroup.kz
2	Подрядчик	070240000465 - ТОО «Biali Group Kazakhstan»	Строительство	АТМ-01-09-22, от 01.09.2022 года	Куспанов А.С	директор	+77753730071, ainura.salikova@bialigroup.kz
3	Авторский надзор	160640007525 - ТОО «Shanyrak Jobolau»	Проектирование	17010835 , от 14.06.2021 года	Бекжанов А.М.	директор	+77078150971, null
4	Инжиниринговая компания	140440019409 - ТОО "Developer Group"	Технический надзор	ДИУ-23-07-005/016 , от 01.06.2023 года	Сапаргалиев Б.А	директор	+77789177770, Kamzin_2008@mail.ru
5	Генеральный проектировщик	160640007525 - ТОО «Shanyrak Jobolau»	Проектирование	17010835, от 14.06.2021 года	Бекжанов А.М.	директор	+77078150971, null

2. Месторасположение объекта (ситуационная схема)



Проектируемый участок

Рабочий проект «Строительство девятиэтажного жилого многоквартирного дома по адресу:

ЗКО, г. Уральск, ПДА жилого массива в Северо-Восточной части города» разработан на основании задания на проектирование, выданного заказчиком.

3. Краткое описание проекта (состав проекта)

Краткое описание проекта (состав проекта):

Жилой дом запроектирован 9-ти этажным, 6-ти подъездным с тех.подпольем и тех.этажем, Г образной формы в плане с размерами в осях 86,4х46,3м. Многоквартирный жилой дом монолитно-каркасный, из монолитных ж/б ригелей, колонн, плит перекрытия. Фундаменты монолитная плита. Стены подвала ж/б блоки ФБС. Заполнение наружных стен керамзитоблоки. Перекрытие монолитное ж/б из бетона марки В25. Колонны монолитные ж/б из бетона марки В25. Перемычки сборные ж/б. Лифты пассажирские грузоподъемностью 630кг. Кровля мягкая из 3 слоев рулонного материала. Оконные блоки металлопластиковые с тройным остеклением. Ограждение балконов алюминиевые витражи. Двери подъездов металлические с кодовым замком. По периметру здания отмостка шириной 1500мм.

Водоснабжение

Водоснабжение жилого дома запроектировано от водопровода $d=150\text{мм}$ проложенного к жилому дому 1/1 по ул.Гагарина. Ввод водопровода $d=90\text{мм}$ предусмотрен в подвал здания. На вводе устанавливается общедомовой водомерный узел. Горячее водоснабжение предусматривается от теплообменников, расположенных в подвале здания.

Канализация

Сточные воды от санитарных приборов здания отводятся в дворовую канализационную сеть и далее в канализационную сеть микрорайона. Отвод дождевых и талых вод с плоской кровли здания осуществляется через водосточные воронки по внутренним водостокам на отмостку.

Отопление

Отопление разработано для расчетной температуры наружного воздуха $-29,6^{\circ}\text{C}$. Разводка системы отопления по подвалу и стояки выполняются из стальных водогазопроводных труб и по окончании монтажа покрываются трубчатой изоляцией.

Вентиляция

Вентиляция в жилом доме естественная вытяжная через вентканалы в стенах. Вытяжные решетки запроектированы на кухне, ванне и с/у. Приток осуществляется через ограждающие конструкции окна, двери.

Газоснабжение

Газопровод выполнить из стальных водогазопроводных труб с покрытием из двух слоев эмали ПФ-115 и ГФ-031. Монтаж и испытание газопровода выполнить в соответствии с требованиями СН РК.

Электротехнические решения

Проект силового электрооборудования и электроосвещения выполнен на основании технического задания. По степени надежности электроснабжения электроприемники относятся к I и II категориям.

Электроснабжение дома осуществляется по двум взаиморезервируемым кабельным линиям напряжением 380/220 В. Щит ВРУ принят с автоматическим выключателем.

Распределительные щиты с автоматическими выключателями для защиты групповых линий от перегрузки и токов короткого замыкания согласно схем. Проходы кабелей через стены и междуэтажные перекрытия выполнить в отрезках металлических труб. Предусмотренная проектом электробезопасность обеспечивается системой защитного заземления, зануления и устройством защитного отключения.

Телефонизация

Телефонизация жилого дома выполнена согласно технических условий, выданных ТУСМ АО «Казахтелеком».

Домофонная связь

Для контроля доступа на входных дверях подъезда устанавливаются кодовые замки с вызывной панелью на входы в лифтовой и лестничные отсеки

Телевидение

Прием телевизионных программ осуществляется от наружной телевизионной антенны.

Автоматическая пожарная сигнализация

Выполнена на основании технического задания. В качестве пожарных извещателей приняты тепловые и дымовые с установкой на потолке.

Все материалы и оборудования выбраны согласно реестра пожарной техники.

Видеонаблюдение

Технические решения соответствуют требованиям экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм на территории РК

Наружная отделка:

цоколь – гранитные плиты,
стены – фасадные фиброцементные панели

Внутренняя отделка:

потолок – водоземulsionная окраска;
стены – водоземulsionная окраска, керамическая плитка;
полы – бетонные с окраской эмалью, керамическая плитка.

Уровень ответственности – II.

Степень огнестойкости – II.

4. Основные технико-экономические показатели проекта по рабочему проекту

Наименование показателя	Единица измерения	Показатель
1	2	3
Количество жилых домов	шт.	1
Этажность зданий	этаж	9
Класс комфортности жилого здания	-	IV, малогабаритное жильё
Уровень ответственности здания	-	Нормальный, II
Степень огнестойкости здания	-	II
Высота жилых этажей	метр	2,72
Площадь застройки здания	квадратный метр	1782,4
Общая площадь здания	квадратный метр	14521,36
Общая площадь квартир	квадратный метр	8910,4
Площадь встроенно-пристроенных помещений	квадратный метр	1338,91
Строительный объем здания	кубический метр	49200
Количество квартир	шт.	136
в том числе: однокомнатные	шт.	48
в том числе: двухкомнатные	шт.	48
в том числе: трехкомнатные	шт.	40
в том числе: четырехкомнатные	шт.	
в том числе: пятикомнатные	шт.	
Количество машино-мест	шт.	
Общая сметная стоимость строительства	миллион тенге	2625,205
в том числе: СМР	миллион тенге	2133,144
в том числе: оборудование	миллион тенге	90,030
в том числе: прочие	миллион тенге	402,031
Продолжительность строительства	месяц	9,5

5. Анализ исходно–разрешительной документации

Перечень имеющейся документации и согласований:

- Заключение экспертизы рабочего проекта № 04-0027/21 от 14.01.2021 года.
- "Строительство девятиэтажного жилого многоквартирного дома по адресу: ЗКО, г.Уральск, ПДП жилого массива в Северо-Восточной части города»
- Задание на проектирование, утвержденное заказчиком от 11 марта 2020г года;
- выписка из постановления акимата города Уральск от 22 сентября 2017 года № 2834 о предоставлении права временного возмездного землепользования для проектирования и строительства на земельном участке площадью 0,2700 га;
- Архитектурно-планировочное задание на проектирование 11 марта 2020г;

6. Анализ исполнительной и приемо-сдаточной документации

Технические условия:

ЗапКазТУМС Западного РДТ №4-89-20/Л-ТУ телефонизация;

ТОО «Батыс Су Арнасы» №08-14/571 от 21.02.2020г на водоснабжение и канализацию;

АО «KazTransGaz» №07-тор-2020-00000656 подключение к газовым сетям;

АО «ЗапКазРЭК» №7/144 от 18.02.2020г электроснабжение

Техническому надзору – Руководителю проекта (нарочно) предоставлено:

- Журнал входного контроля материалов и изделий–1 экз;

- Журнал производства работ–1экз;

- Журнал бетонных работ–1экз;

- Журнал сварочных работ –1экз;

- Сертификаты качества на бетон;

- Протокол испытания на бетон.

2) Перечень отсутствующей документации: 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»:

Анализ исполнительной и приемо-сдаточной документации:

1) Перечень предоставленной документации:

- Уведомлению о начале производства строительного-монтажных работ KZ75REA00311277 от 19.12.2022 года

- Журнал технического надзора;

- Журнал авторского надзора;

- Журнал производства работ;

- Журнал входного контроля материалов;

- Журнал бетонных работ;

- Журнал сварочных работ;

- Сертификаты качества на бетон;

- Сертификаты качества на арматуру;

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:

- Договор №42 от 27.02.2020 года на выполнение проектных работ по объекту:

"Строительство девяти этажного жилого многоквартирного дома по адресу: Западно-Казахстанская область, г Уральск, ПДП жилой массив в Северо-Восточной части города".
- Договор №04-0007/21 от 14.01.2021 года на проведение комплексной вневедомственной экспертизы по рабочему проекту "Строительство девяти этажного жилого многоквартирного дома по адресу: Западно-Казахстанская область, г Уральск, ПДП жилой массив в Северо-Восточной части города".
Проектная документация выдана 100%.

7. Анализ проектной документации

Рабочий проект «Строительство девятиэтажного жилого многоквартирного дома по адресу: ЗКО, г.Уральск, ПДА жилого массива в Северо-Восточной части города» разработан на основании задания на проектирование, выданного заказчиком.

Жилой дом запроектирован 9-ти этажным, 6-ти подъездным с тех.подпольем и тех.этажем, Г образной формы в плане с размерами в осях 86,4х46,3м. Многоквартирный жилой дом монолитно-каркасный, из монолитных ж/б ригелей, колонн, плит перекрытия. Фундаменты монолитная плита. Стены подвала ж/б блоки ФБС. Заполнение наружных стен керамзитоблоки. Перекрытие монолитное ж/б из бетона марки В25. Колонны монолитные ж/б из бетона марки В25. Перемычки сборные ж/б. Лифты пассажирские грузоподъемностью 630кг. Кровля мягкая из 3 слоев рулонного материала. Оконные блоки металлопластиковые с тройным остеклением. Ограждение балконов алюминиевые витражи. Двери подъездов металлические с кодовым замком. По периметру здания отмостка шириной 1500мм.

8. О ходе выполнения строительно-монтажных работ

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	48.30	44.92	-3.38
2	Архитектурно-строительные решения (АР)	5.34	4.44	-0.91	30.90	19.61	-11.29
3	Отопление вентиляция	0.63	0.00	-0.63	1.25	0.00	-1.25
4	Водопровод канализация	0.82	0.00	-0.82	1.65	0.00	-1.65
5	Электрооборудование, слабые токи	1.26	0.00	-1.26	2.52	0.00	-2.52
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	0.09	0.00	-0.09
9	Газоснабжение	0.24	0.00	-0.24	0.47	0.00	-0.47
10	Наружные сети	1.17	0.00	-1.17	2.33	0.00	-2.33
11	Всего (только СМР)	9.46	4.44	-5.02	87.52	64.53	-22.99
12	Прочее	0.12	0.02	-0.10	1.04	0.17	-0.86
13	Всего (СМР + Прочее)	9.09	4.23	-4.87	84.05	61.38	-22.67

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	0	-7	
Архитектурно-строительные решения (АР)	-3	-24	
Отопление вентиляция	-2	-3	
Водопровод канализация	-2	-3	
Электрооборудование, слабые токи	-4	-5	
Лифты	0	0	
Паркинг	0	0	
Благоустройство	0	0	
Газоснабжение	-1	-1	
Наружные сети	-4	-5	
Прочее	0	0	
Итого	-16	-48	

9. Мероприятия по контролю качества

1) Указание оценки качества работ подрядчиков в отчетный период

За отчетный период при проведении мониторинга экспертами технического надзора все работы велись в рамках действующего законодательства и договорных отношении. По стоимости строительно-монтажных работ - работы ведутся в пределах сметной стоимости утвержденной заключением государственной экспертизы.

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	1	1	0	0	0
2	По технике безопасности	2	2	0	0	0
3	По качеству строительно-монтажных работ, в том числе:	3	3	0	0	0
3.1	Конструкции железобетонные	2	2	0	0	0
3.2	Общестроительные работы АР	1	1	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	6	6	0	0	0

3) Перечень предписаний, не устраненных на дату мониторингового отчета

Все замечания устранены по факту выявления

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

По качеству выполняемых работ – за данный период устранённые замечания не влияют на несущую способность здания.

Рекомендации от инжиниринговой компании: Усилить контроль со стороны ИТР

10. Основные проблемы, возникающие в ходе реализации проекта

Отставание от графика производства работ из-за слабого финансирования объекта. Низкий темп продаж жилья.

11. Сведения об изменениях на Объекте

Изменения 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	50 199 296.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	Экспертиза	2 424 430.40	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	СМР и оборудование	2 490 009 860.40	458 455 569.04	209 454 583.00	86 500 000.00	298 300 000.00	110 471 039.00	1 397 381 828.33	756 755 569.04	1 606 836 411.33
3.1	в том числе аванс, предусмотренный статьей 36 Закона РК от 7 апреля 2016 года 'О долевом участии в жилищном строительстве'	249 000 986.04	249 000 986.04		0.00	0.00	12 061 710.55	152 572 251.41	249 000 986.04	152 572 251.41
4	Авторский надзор	21 165 816.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	Технический надзор	61 405 747.20	0.00	0.00	0.00	1 198 417.37	499 269.77	4 564 688.52	1 198 417.37	4 564 688.52
	Всего СМР	2 625 205 150.00	458 455 569.04	209 454 583.00	86 500 000.00	299 498 417.37	110 970 308.77	1 401 946 516.85	757 953 986.41	1 611 401 099.85
6	Иное	262 520 515.00	0.00	0.00	117 702.92	3 586 596.91	117 702.92	3 586 596.91	3 586 596.91	3 586 596.91
	Всего СМР и Иное	2 887 725 665.00	458 455 569.04	209 454 583.00	86 617 702.92	303 085 014.28	111 088 011.69	1 405 533 113.76	761 540 583.32	1 614 987 696.76

Таблица 7

№	Наименование источника финансирования	Поступления в отчетном периоде	Поступления с нарастающим итогом с момента получения гарантии
1	2	3	4
1	Заемные средства	22 049 102.90	28 940 145.84
1.1	Банк	0.00	0.00
1.2	Застройщик	22 049 102.90	28 940 145.84
1.3	Прочее 3% ИК	0.00	0.00
2.1	Бронь ДДУ	0.00	0.00
2.2	Поступление по другой очереди ДДУ	0.00	0.00
2.2	ДДУ	62 018 370.00	274 500 330.30
	ВСЕГО	84 067 472.90	303 440 476.14

№	Данные по ДДУ	Количество	Площадь, м2	Стоимость ДДУ, тенге	Оплачено, тенге
1	2	3	4	5	6
1	Квартиры	33	2 116.36	666 323 907.00	158 968 252.30
2	Коммерческие помещения	3	477.00	227 943 300.00	115 532 078.00
3	Паркинг	0	0.00	0.00	0.00
4	Кладовое помещение	0	0.00	0.00	0.00
	Всего	36	2 593.36	894 267 207.00	274 500 330.30

Таблица 8

№	Наименование договоров	Стоимость по договору	Стоимость по проектно-сметной документации	Разница
1	2	3	4	5
1	Договор генерального подряда	2 490 009 860.40	2 490 009 860.40	0.00
	Договора поставки материалов, договора аренды техники *			0.00
2	Договор оказание услуг авторского надзора	21 165 816.00	21 165 816.00	0.00
	в т.ч. ДАУ			0.00
	НОК			0.00
3	Договор оказание услуг технического надзора	61 405 747.20	61 405 747.20	0.00
	в т.ч. ДИУ	10 306 885.12	10 306 885.12	0.00
	НОК	51 098 862.00	51 098 862.00	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	2 625 205 150.00	212 992 236.68	86 500 000.00	-126 492 236.68	2 240 349 805.44	757 953 986.41	-1 482 395 819.03

13. Заключение

Обобщая всю вышеизложенную информацию, инжиниринговая компания делает вывод, что: За отчетный период при проведении мониторинга экспертами технического надзора все работы велись в рамках действующего законодательства и договорных отношении. По стоимости строительно-монтажных работ - работы ведутся в пределах сметной стоимости утвержденной заключением государственной экспертизы. Все договора на оказания услуг, закуп материалов заключены в пределах проектно-сметной документации, Темпы поставки основных материалов уменьшился . Общего отставания от графика производства работ имеется. По объемам строительно-монтажных работ - все объемы подтверждены экспертами технического надзора, соответствует рабочему проекту и проектно-сметной документации, утвержденной заключением государственной экспертизы. Все выданные предписания, замечания устранены Генеральным подрядчиком. По качеству выполняемых работ – за данный период устранённые замечания не влияют не несущую способность здания. Рекомендации от инжиниринговой компании: Усилить контроль со стороны ИТР по качеству выполняемых работ .

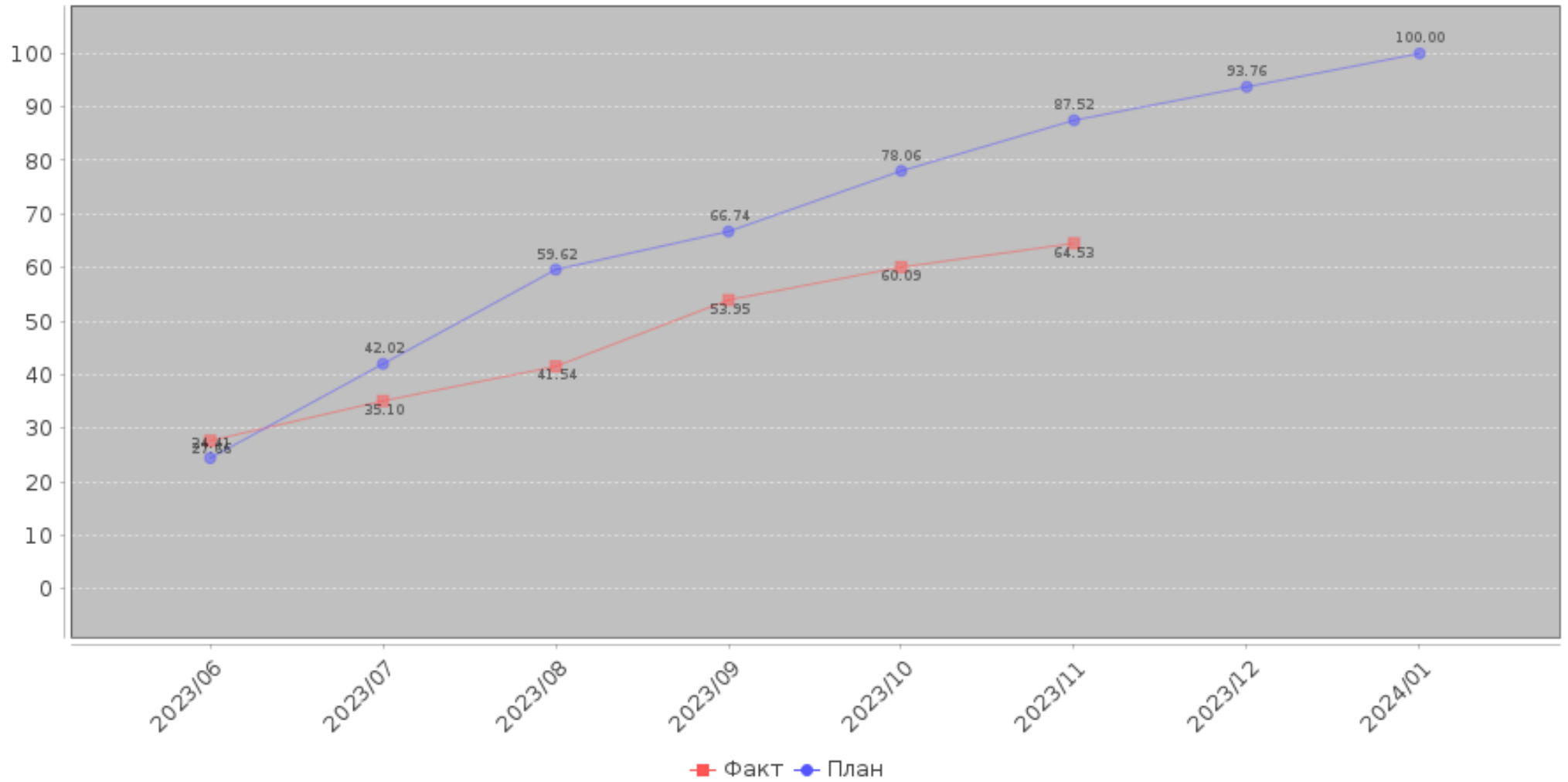
1. Участники проекта

#	Участники процесса	ИИН - ФИО	Организация	Статус	Дата подписи
1	2	3	4	5	6
1	INITIATOR	810126350477 - КАМЗИН ЖАНАЙДАР КАБИБУЛЛАЕВИЧ		NEW	
2	TECHNICAL_SUPERVISION	810509300918 - АЙКОЖАЕВ БАКЫТ ТУРЛЫБЕКОВИЧ		NEW	
3	TECHNICAL_SUPERVISION	801116350354 - ТАЖИБАЕВ АЗАМАТ ОМУРБЕКОВИЧ		NEW	
4		880219350742 - МУСИН ТИМУР ГАЛЫМЖАНОВИЧ		NEW	
5	HEAD	931018351079 - САПАРГАЛИЕВ БАХТИЯР АСКАРОВИЧ		NEW	

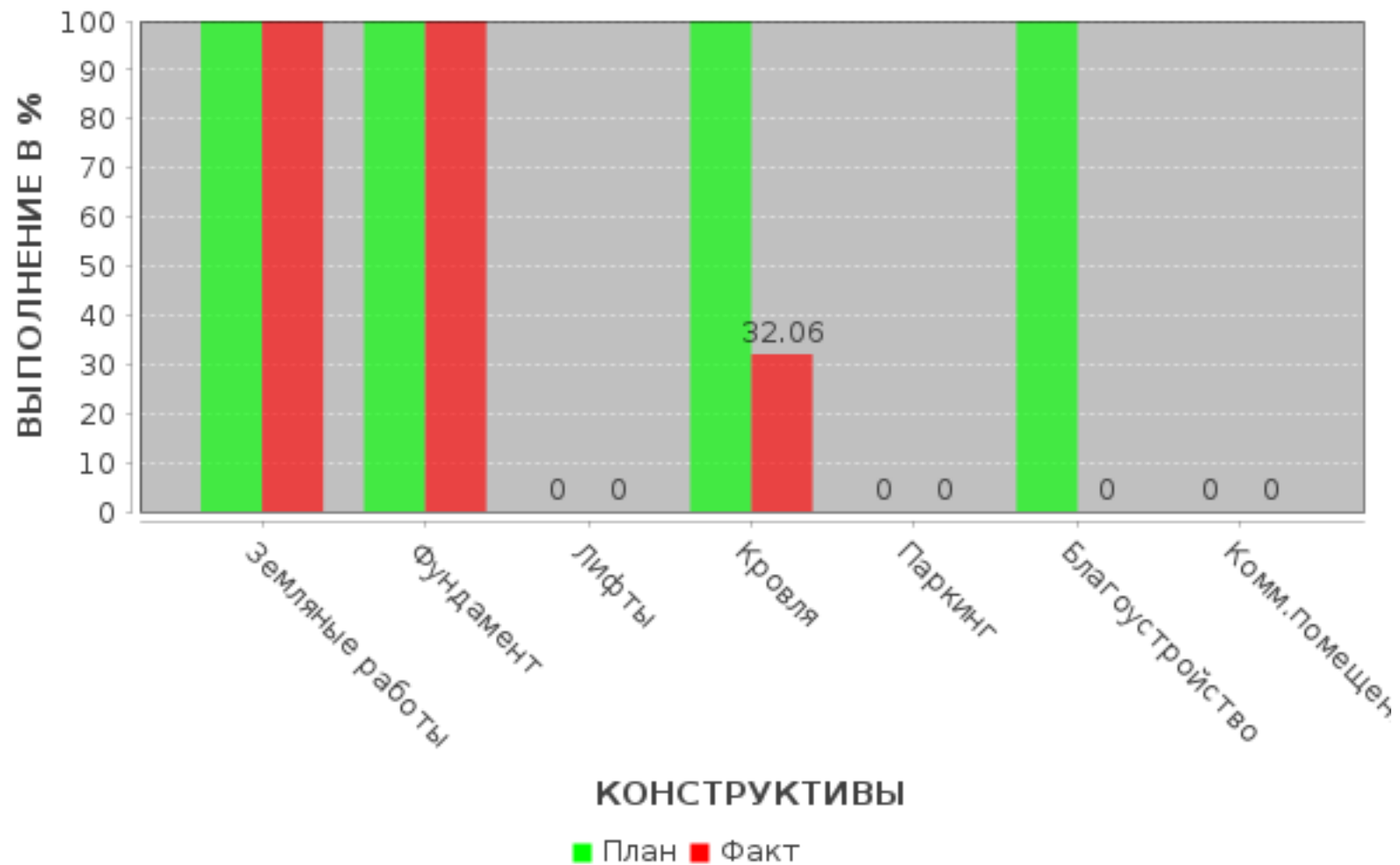


Приложение к отчету инжиниринговой компании в сфере долевого участия в жилищном строительстве о результатах мониторинга за ходом строительства объекта

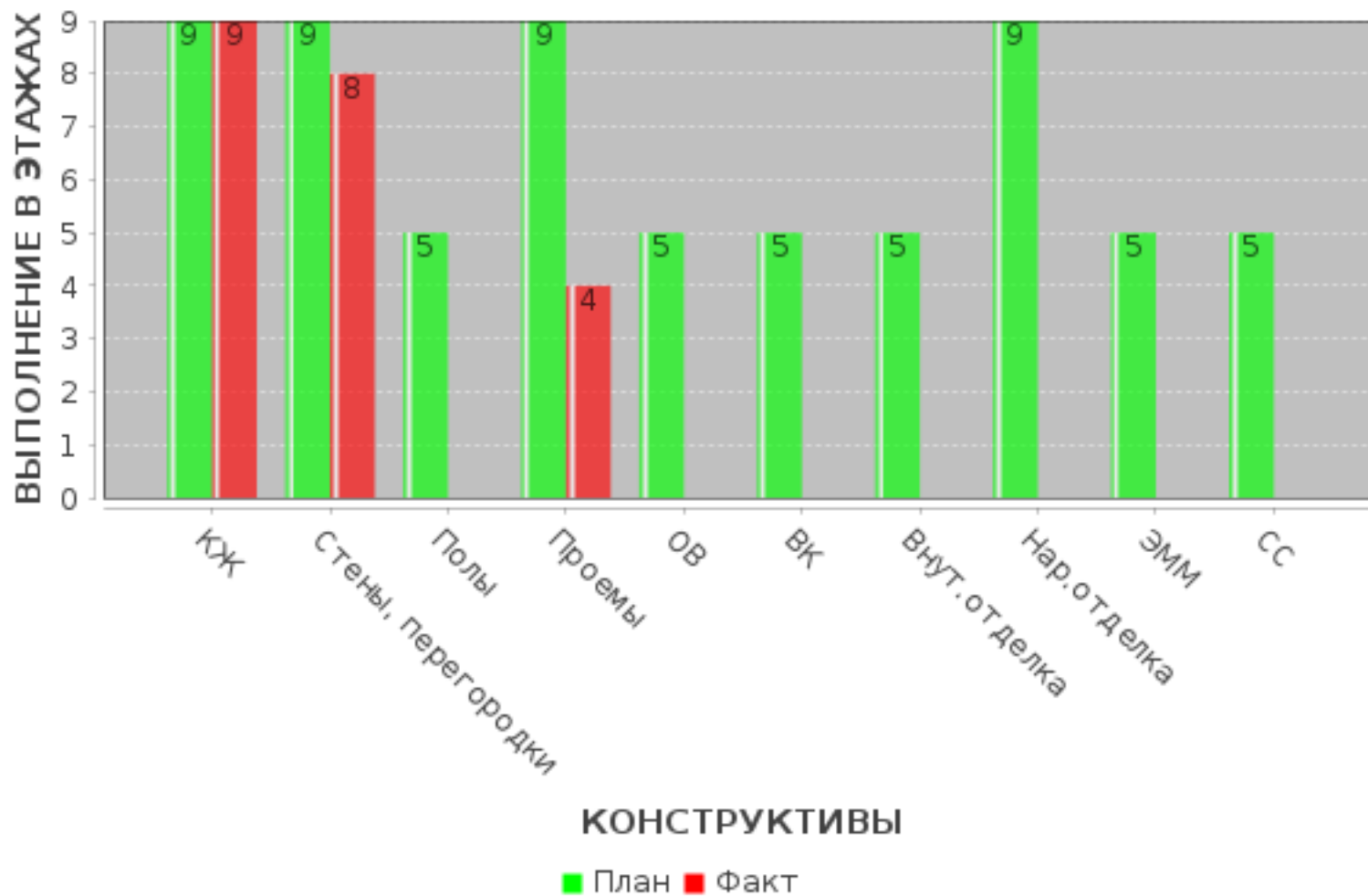
ГРАФИЧЕСКОЕ И ПРОЦЕНТНОЕ ИЗОБРАЖЕНИЯ ГРАФИКА ПРОИЗВОДСТВА РАБОТ



ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



Фотофиксация за отчетный период











Лист согласования

#	Дата	ФИО	Комментарий
1	05.12.2023 07:41	КАМЗИН ЖАНАЙДАР КАБИБУЛЛАЕВИЧ	Отправка отчета
2	05.12.2023 07:42	КАМЗИН ЖАНАЙДАР КАБИБУЛЛАЕВИЧ	Отчет подписан
3	05.12.2023 07:59	АЙКОЖАЕВ БАКЫТ ТУРЛЫБЕКОВИЧ	Отчет подписан
4	05.12.2023 08:09	ТАЖИБАЕВ АЗАМАТ ОМУРБЕКОВИЧ	Отчет подписан
5	05.12.2023 08:44	САПАРГАЛИЕВ БАХТИЯР АСКАРОВИЧ	Отчет подписан
6	05.12.2023 09:20	МУСИН ТИМУР ГАЛЫМЖАНОВИЧ	Отчет подписан
7	19.12.2023 09:46	ОМАРОВА АНАРА ТАЛГАТОВНА	Отчет согласован
8	21.12.2023 12:01	ЯРКОВА ВАЛЕНТИНА МАТВЕЕВНА	Отчет согласован
9	26.12.2023 10:30	КАБЫЛДИН АДильЖАН АСАТОВИЧ	Отчет согласован