

АЛАТАУ
САПА
ҚҰРЫЛЫС

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

ЖК Галамат, мкр.«Водник-4, участок №93Б

Код: ДПГ-23-05-067-153

Отчетный период: 202401

Индекс: 1-ОИК

Отчетный период мониторинга: с 01.01.2024 года по 31.01.2024 года

Периодичность: ежемесячно

Круг лиц представляющих: ТОО "АЛАТАУ САПА ҚҰРЫЛЫС", БИН 050140003046

Куда предоставляется: АО «Казахстанская Жилищная Компания», ТОО ЖК Галамат

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

Порядковый номер отчета: ДПГ-23-05-067-153 /202401

Информация по проекту: ЖК Галамат, мкр.«Водник-4, участок №93Б

Общие сроки реализации проекта:

Начало строительно-монтажных работ: 2023-08-07 года

Ввод объекта в эксплуатацию: 2024-05-30 года

Нормативный срок строительства: 12 месяцев

Заключение экспертизы рабочего проекта: EXGLTD-0145/23 от 2023-07-11 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	230240000142 - ТОО ЖК Галамат		ДПГ-23-05-067/153, от 07.09.2023 года	Мухаметжанов Ерлан	Директор	null, null
2	Подрядчик	- ТОО Asia Capital Building		13, от 01.06.2023 года	Альжанов Е.М.		null, null
3	Авторский надзор	120340006886 - ТОО Элит Проект Инжиниринг		02-05/23, от 24.05.2023 года	Назаров Е.Ж.	Директор	null, null
4	Инжиниринговая компания	050140003046 - ТОО "АЛАТАУ САПА ҚҰРЫЛЫС"		null, от года			null, null
5	Генеральный проектировщик	120340006886 - ТОО Элит Проект Инжиниринг		П01-04/23, от 23.04.2023 года	Назаров Е.Ж.	Директор	null, null

2. Месторасположение объекта (ситуационная схема)



Площадка проектируемого многоквартирного жилого дома расположена по адресу:
Алматинская область, Илийский район, п. Боралдай, Водник-4 мкр., участок №93Б

3. Краткое описание проекта (состав проекта)

Архитектурно-планировочные решения

Архитектурно-планировочные решения зданий приняты в соответствии с требованиями «Общественные здания и сооружения», СНиП РК 2.02-05-2009* «Пожарная безопасность зданий и сооружений», СНиП РК 2.03-30-2006 «Строительство в сейсмических районах», СНиП РК «Проектирование зданий и сооружений с учетом доступности для маломобильных групп населения». Объемно-планировочные решения приняты исходя из условия компактности и комфортности при эксплуатации, обеспечивают соблюдение санитарных, противопожарных, теплотехнических и энергосберегающих требований нормативной документации РК, создание комфортных условий сотрудникам для работы.

Конструктивные решения

Конструктивные решения разработаны в соответствии с СП РК 2.03-30-2017 «Строительство в сейсмических районах (зонах) Республики Казахстан», СНиП РК 5.02-02-2010 «Каменные и армокаменные конструкции», СН РК 5.03-07-2013, СП РК 5.03-107-2013 «Несущие и ограждающие конструкции», СНиП РК 5.03-34-2005 «Бетонные и железобетонные конструкции». Конструкции фундаментов, глубина их заложения и размеры приняты в соответствии с требованиями СН РК 5.01-02-2013, СП РК 5.01-102-2013 «Основания зданий и сооружений», СН РК 2.01-01-2013, СП РК 2.01-101-2013 «Защита строительных конструкций от коррозии».

Проектируемое здание решено в жесткой каркасной конструктивной схеме. Жесткость здания обеспечивается совместной работой монолитных железобетонных рам и колонн, плит перекрытий, антисейсмопоояса и монолитных фундаментов. Проектом предусмотрены мероприятия обеспечивающие эксплуатационную надежность здания с учетом строительства в районе с сейсмичностью 9 баллов и на просадочных грунтах.

Здание выполнено в железобетонном, в перекрестно-стеновой конструктивной системе с заполнением стен цементно-песчаными блоками. В качестве основания под фундаменты являются суглинок просадочный согласно геологическим изысканиям, выполненных ТОО «ALIGeo» за 2022 году.

Фундаменты располагаются в одном уровне.

Стены подземных этажей выполнены в монолитном железобетоне толщиной 300 мм, выше отм.0,000 – 250 мм. Перекрытия и покрытие - монолитные железобетонные толщиной 200 мм. Лестницы - монолитные железобетонные. Кровля скатная с холодным чердаком.

Утеплитель - жесткие теплоизоляционные плиты ROCR WOOL РУФФ БАТТС Н -толщиной – 150 мм.

Оконные блоки - металлопластик с однокамерными стеклопакетами , витражи алюминиевые.

Наружная отделка

Наружная отделка глухих поверхностей фасадов - облицовка керамогранитом толщиной 10 мм (различных оттенков) с отметки - 0,000 до отметки +15,000. Облицовка сплиттерной плиткой толщиной 50 мм темного цвета (с отм. 0,000 до отм. -1,500).

Вся облицовка крепится на алюминиевую подсистему.

Витражи и окна

Наружные и внутренние витражи выполнены из алюминиевых профилей цвет RAL 7024 (графитовый серый), мультифункциональный стеклопакет. Наружные витражи "тёплой серий" с полиамидной вставкой.

Окна выполнить из металлопластика цвет белый ,цвет наружной стороны RAL 7024 (графитовый серый).

Во всех окнах однокамерный мультифункциональный стеклопакет - 24 мм.

Внутренняя отделка

Во внутренней отделке жилых помещений общего пользования с учетом их назначения, санитарно-гигиенических и противопожарных требований используются следующие виды и типы материалов

Стены

В жилых помещениях, в местах общего пользования (лестничные клетки, лифтовые холлы, тамбуры) - применяется выравнивающая гипсовая штукатурка шпатлевка.

Технические помещения (венткамеры, тепловые пункты, водомерные узлы) отделка с акриловым покрытием на высоту 1,6 м от пола выше покраска ВА.

Полы

В жилых помещениях, в местах общего пользования (лестничные клетки, лифтовые холлы, тамбуры), в технических помещениях (венткамеры, тепловые пункты, водомерные узлы) напольная керамическая плитка на клею.

Потолки

В жилых помещениях, в местах общего пользования (лестничные клетки, лифтовые холлы, тамбуры), Технические помещения (венткамеры, тепловые пункты, водомерные узлы).

- применяется выравнивающая гипсовая штукатурка шпатлевка с последующей водоэмульсионной покраской белого цвета за два раза.

Отопление

В проекте рассматривается отопление и вентиляция многоэтажного одно подъездного жилого дома. Отопление предусматривается от теплового узла. Расположенной в тепловом пункте.

Система отопления помещений - двухтрубная тупиковая. Трубопровод системы отопления армированные полипропиленовые трубы ГОСТ 32415-2013. В качестве нагревательных приборов применяются алюминиевые радиаторы. В верхних точках системы отопления устанавливаются краны для выпуска воздуха, которые входят в комплект поставки радиаторов. На подводках монтируются краны двойной регулировки, в верхние пробки краны для спуска воздуха.

Вентиляция

Вентиляция жилого дома вытяжная с естественным побуждением. Естественный приток воздуха осуществляется через периодически открывающиеся фрамуги. Воздуховод из тонколистовой оцинкованной стали ГОСТ19904-90. Монтаж систем отопления и вентиляции производить в соответствии требованиям СП РК 4.01-102-2013.

Водоснабжение и канализация

Данный раздел внутренних сетей водопровода и канализации выполнен на основании:

- задания на проектирование, генерального плана;
- материалов изысканий;
- архитектурно-строительных чертежей;
- технических условий, выданных ГКП на ПХВ "Алматы Су".

Чертежи разработаны согласно:

- СН РК 4.01-01-2011 "Внутренний водопровод и канализация зданий и сооружений";
- СП РК 4.01-101-2012 "Внутренний водопровод и канализация зданий и сооружений".

Силовое электрооборудование

Вводной устройства принят типа ВРУ21-10 УХЛ4 на два ввода, с двумя переключателями на номинальный ток 400А, в комплектации предусматривает установку аппаратов учёта.

Распределительные устройства выбран типа ВРУ-21-10УХЛ4 обеспечивающим распределение электроэнергии при совместном использовании с вводными панелями, предназначенной для защиты оборудования от возможных перегрузок и токов, возникающих при коротком замыкании в сетях переменного тока с параметрами частоты 50 и 60 Гц и напряжения 220/380 В.

В качестве этажных учетно-распределительных щитков выбраны этажные встраиваемые щитки ЩЭ распределительный, встраиваемый, с отсеком слаботочных устройств типа ЩЭ-4-1 36 УХЛ3 с аппаратом отключения стояка, на 4 квартиры с автоматическим выключателем $I_p=40A$ и $50A$, со электронными счетчиками 220В,60 А МИР на каждую квартиру.

Квартирные щитки выбраны типа ЩРВ-П-18, модульный распределительный на 18 модулей встроенного исполнения, степень защиты (IP41), в составе: вводной выключатель нагрузки ВН-32 40А – 1 шт, выключатели на группах 1Р $I_p=16A$ – 1 шт и дифференциальный автоматы ток утечки 30мАВДТ 32 $I_n=16A$ – 4 шт, 30мАВДТ 32 $I_n=25A$ – 1 шт.

Ящика ввода ШАВР выбран типа АВР 3.1.1.63, автоматически переключающие потребителей на резервные питания, при исчезновения нормального питания цепей управления, освещения и силового оборудования.

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	6
Класс комфортности жилого здания	-	4
Уровень ответственности здания	-	2
Степень огнестойкости здания	-	2
Высота жилых этажей	метр	3
Площадь застройки здания	квадратный метр	595,8
Общая площадь здания	квадратный метр	2868,92
Общая площадь квартир	квадратный метр	2138,63
Площадь встроенно-пристроенных помещений	квадратный метр	265,1
Строительный объем здания	кубический метр	11359
Количество квартир	шт.	48
в том числе: однокомнатные	шт.	19+1
в том числе: двухкомнатные	шт.	18
в том числе: трехкомнатные	шт.	
в том числе: четырехкомнатные	шт.	
в том числе: пятикомнатные	шт.	
Количество машино-мест	шт.	
Общая сметная стоимость строительства	миллион тенге	745,893
в том числе: СМР	миллион тенге	623,771
в том числе: оборудование	миллион тенге	11,507
в том числе: прочие	миллион тенге	110,615
Продолжительность строительства	месяц	12

5. Анализ исходно–разрешительной документации

на электроснабжение за №32.2-2860 от 19.10.2022 года, выданные АО «Алатау Жарық Компаниясы

на газоснабжение за №2/5770 от 17.10.2022 года, выданные АО «АлматыГазСервисХолдинг»;

на водопровод и канализацию за №566 от 02.11.2022 года, выданные ГКП на ПХВ «Алматы-Су».

6. Анализ исполнительной и приемо-сдаточной документации

на электроснабжение за №32.2-2860 от 19.10.2022 года, выданные АО «Алатау Жарық Компаниясы

на газоснабжение за №2/5770 от 17.10.2022 года, выданные АО

«АлматыГазСервисХолдинг»;

на водопровод и канализацию за №566 от 02.11.2022 года, выданные ГКП на ПХВ «Алматы-Су».

7. Анализ проектной документации

задание на проектирование от 19.09.2022 года, утвержденное директором ТОО «ЖК Галамат»;

архитектурно-планировочное задание за №KZ65VUA00884131 от 26.04.2023 года, выданное ГУ «Отдел строительства, архитектуры и градостроительства Илийского района»;

договор купли-продажи от 22.04.2023 года;

акт на право частной собственности на земельный участок общей площадью 0,0511 га за кадастровым №03-046-043-1640 от 10.04.2023 года, выданный Алматинским филиалом ДГП «АлматыНПЦЗем»;

письмо директора ТОО «ЖК Галамат» за №02 от 10.05.2023 года о том, что начало строительства по рабочему проекту «Строительство многоквартирного жилого дома по адресу: Алматинская область, Илийский район, п. Боралдай, мкр «Водник-4», участок №93Б» запланировано в 2023 году и будет строиться за счет собственных средств;

эскизный проект, согласованный с главным архитектором Илийского района в 2022 году;

топографическая съемка, выполненная ТОО «ALIGeo» в 2022 году;

технический отчет об инженерно-геологических условиях площадки от 09.03.2023 года, выполненное ТОО «ALIGeo».

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	39.96	6.30	-33.66
2	Архитектурно-строительные решения (АР)	5.83	0.00	-5.83	12.63	0.00	-12.63
3	Отопление вентиляция	1.05	0.00	-1.05	2.10	0.00	-2.10
4	Водопровод канализация	0.97	0.00	-0.97	1.95	0.00	-1.95
5	Электрооборудование, слабые токи	0.67	0.00	-0.67	1.34	0.00	-1.34
6	Лифты	0.57	0.00	-0.57	1.14	0.00	-1.14
7	Паркинг	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	Благоустройство	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	Всего (только СМР)	9.09	0.00	-9.09	59.12	6.30	-52.82
10	Прочее	0.26	0.00	-0.26	1.57	0.10	-1.47
11	Всего (СМР + Прочее)	8.93	0.00	-8.93	57.96	6.10	-51.85

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	-84	В связи с нехваткой электроэнергии (временная точка не справлялась), а также погодные условия, не дают возможности качественно выполнить работы. Подключение к основной точке электроэнергии завершится в феврале.
Архитектурно-строительные решения (АР)	-20	0	
Отопление вентиляция	-4	0	
Водопровод канализация	-3	0	
Электрооборудование, слабые токи	-2	0	
Лифты	-2	0	
Паркинг	0	0	
Благоустройство	0	0	
Прочее	0	0	
Итого	-31	-84	

9. Мероприятия по контролю качества

1) Указание оценки качества работ подрядчиков в отчетный период

СМР ведутся согласно утвержденного проекта.

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 строительного-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

Предписаний в отчетном периоде отсутствуют

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

В отчетном периоде все смр работы проводились согласно нормам и правил. Отставание от утвержденного ГПР может привести к срыву срока сдачи объекта.

10. Основные проблемы, возникающие в ходе реализации проекта

Отставание от графика смр

11. Сведения об изменениях на Объекте

Изменения за отчетный период отсутствуют

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	2 240 000.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	Экспертиза	1 120 000.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	СМР и оборудование	711 510 837.00	19 366 272.00	19 366 272.00	0.00	15 000.00	0.00	25 454 934.00	19 381 272.00	44 821 206.00
3.1	в том числе аванс, предусмотренный статьей 36 Закона РК от 7 апреля 2016 года 'О долевом участии в жилищном строительстве'	71 151 083.70			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	Авторский надзор	7 968 920.96			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	Технический надзор	23 052 951.04			0.00	0.00	0.00	710 140.25	0.00	710 140.25
	Всего СМР	745 892 709.00	19 366 272.00	19 366 272.00	0.00	15 000.00	0.00	26 165 074.25	19 381 272.00	45 531 346.25
6	Иное	74 589 270.90			213 704.00	2 001 687.52	213 704.00	2 001 687.52	2 001 687.52	2 001 687.52
	Всего СМР и Иное	820 481 979.90	19 366 272.00	19 366 272.00	213 704.00	2 016 687.52	213 704.00	28 166 761.77	21 382 959.52	47 533 033.77

Таблица 7

№	Наименование источника финансирования	Поступления в отчетном периоде	Поступления с нарастающим итогом с момента получения гарантии
1	2	3	4
1	Заемные средства	0.00	1 221 995.27
1.1	Банк	0.00	0.00
1.2	Застройщик	0.00	642 713.02
1.3	Прочее 3% ИК	0.00	579 282.25
2.1	Бронь ДДУ	200 000.00	800 000.00
2.2	Поступление по другой очереди ДДУ	0.00	0.00
2.2	ДДУ	13 558 400.00	13 558 400.00
	ВСЕГО	13 758 400.00	15 580 395.27

№	Данные по ДДУ	Количество	Площадь, м2	Стоимость ДДУ, тенге	Оплачено, тенге
1	2	3	4	5	6
1	Квартиры	1	35.68	13 558 400.00	13 558 400.00
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	1	35.68	13 558 400.00	13 558 400.00

Таблица 8

№	Наименование договоров	Стоимость по договору	Стоимость по проектно-сметной документации	Разница
1	2	3	4	5
1	Договор генерального подряда	711 510 837.00	711 510 837.00	0.00
	Договора поставки материалов, договора аренды техники *			0.00
2	Договор оказание услуг авторского надзора	1 200 000.00	7 968 920.96	6 768 920.96
	в т.ч. ДАУ			0.00
	НОК			0.00
3	Договор оказание услуг технического надзора	19 309 408.38	23 052 951.04	3 743 542.66
	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	745 892 709.00	59 941 471.95	0.00	-59 941 471.95	462 209 778.71	19 381 272.00	-442 828 506.71

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 отношений. По стоимости строительно-монтажных работ - работы ведутся в пределах сметной стоимости утвержденной заключением государственной экспертизы. Все договора на оказание услуг и генерального подряда заключены в пределах стоимости проектно-сметной документации. По объемам строительно-монтажных работ - все объемы подтверждены экспертами технического надзора, соответствует рабочему проекту и проектно-сметной документации, утвержденной заключением государственной экспертизы. По срокам производства работ: в отчетном месяце строительно-монтажные работы выполнялись с отставанием от графика производства работ. По качеству выполняемых работ – за данный период отсутствуют. На постоянной основе проводятся мероприятия по контролю качества производимых строительно-монтажных работ.

Рекомендации от инжиниринговой компании: ускорить темпы строительства, выполнять все работы согласно графику производства работ, усилить контроль со стороны ИТР и контроль по качеству выполняемых работ, увеличить количество рабочих на объекте.

За отчетный период инжиниринговой компанией не было выявлено фактов нецелевого использования денежных средств. Изменения в проектно-сметную документацию в отчетном периоде не вносились

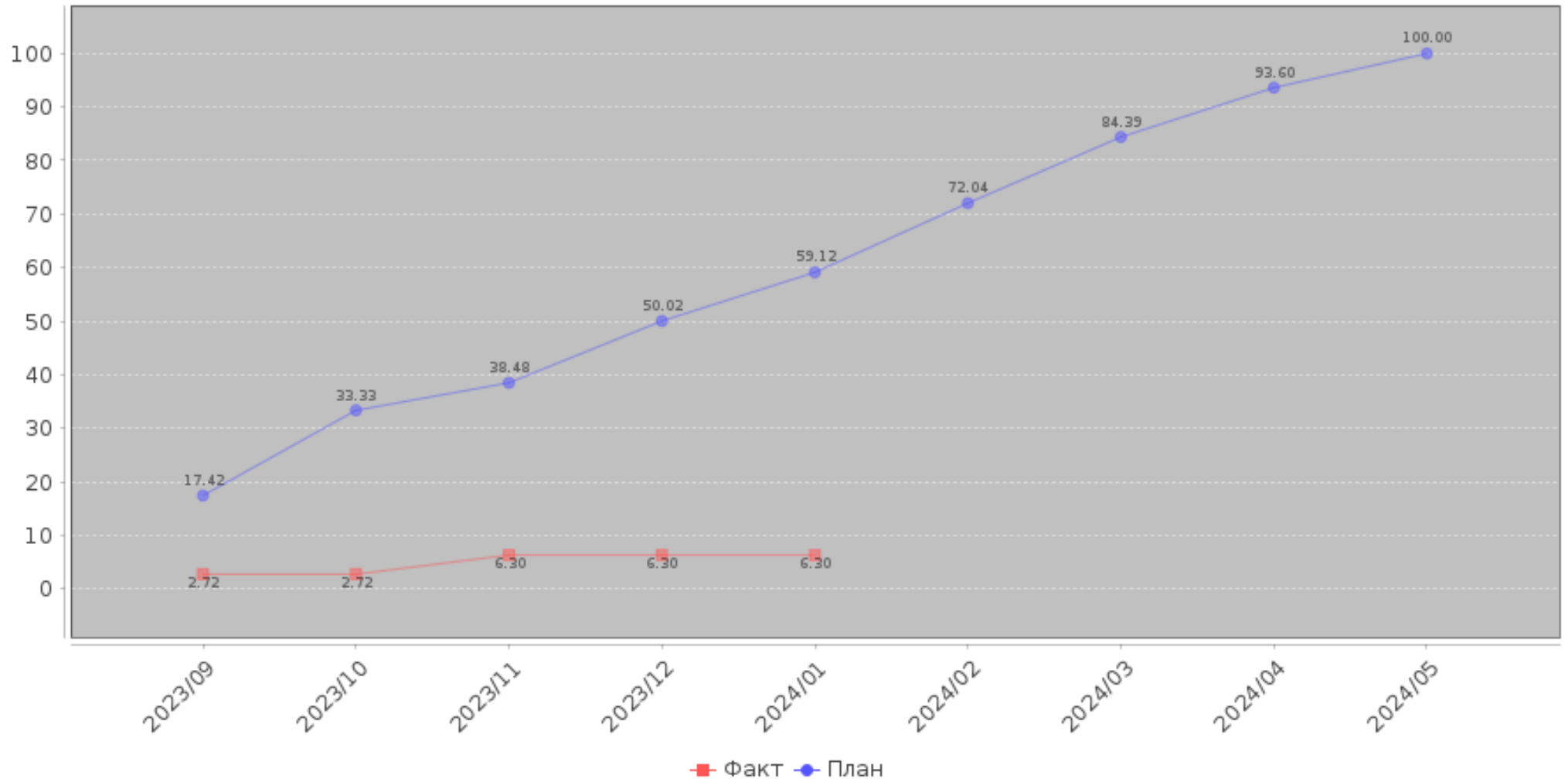
1. Участники проекта

#	Участники процесса	ИИН - ФИО	Организация	Статус	Дата подписи
1	2	3	4	5	6
1	INITIATOR	811015401335 - БАЙТУРСЫНОВА АСЕМ НУРДАНОВНА		NEW	
2	TECHNICAL_SUPERVISION	740915300563 - ОРАЗАЕВ КАЙСАР ЖАНАБАЕВИЧ		NEW	
3	TECHNICAL_SUPERVISION	660101300411 - ТАСКАРИН АМАНГЕЛЬДЫ САГАДАТОВИЧ		NEW	
4	HEAD	450425300083 - ОМАРОВ САГАТБЕК СЫДЫКОВИЧ		NEW	

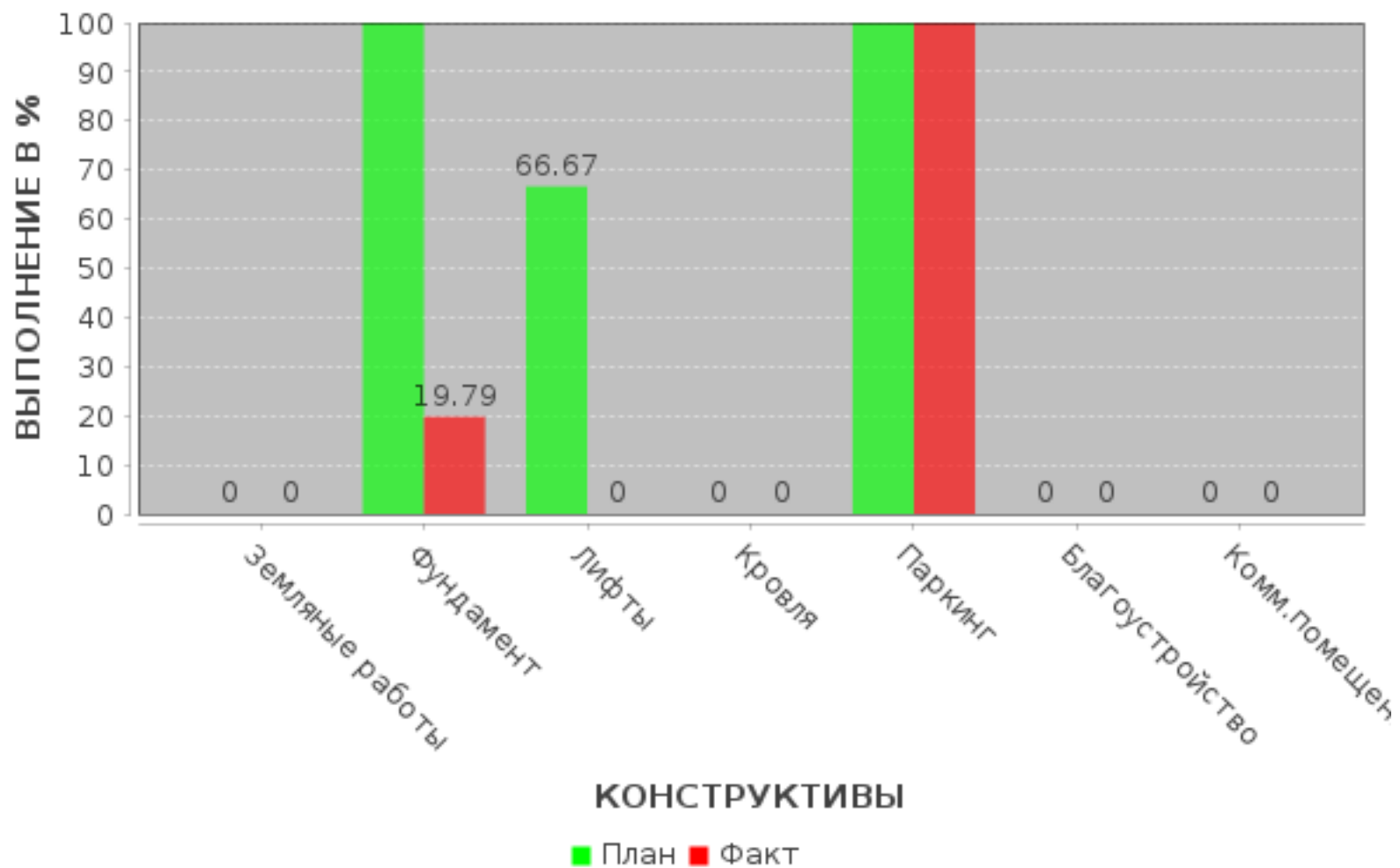


Приложение к отчету инжиниринговой компании в сфере долевого участия в жилищном строительстве о результатах мониторинга за ходом строительства объекта

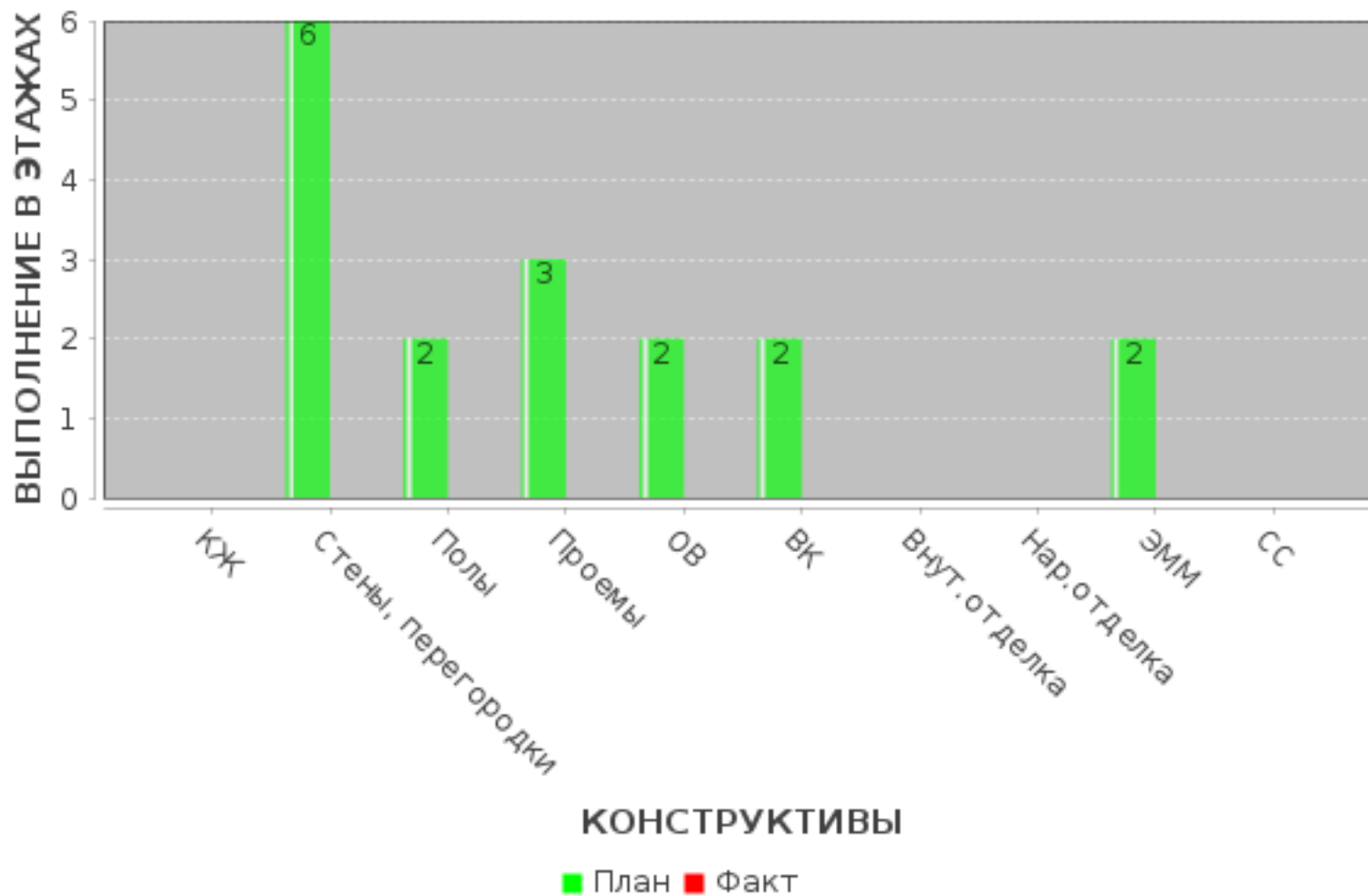
ГРАФИЧЕСКОЕ И ПРОЦЕНТНОЕ ИЗОБРАЖЕНИЯ ГРАФИКА ПРОИЗВОДСТВА РАБОТ



ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



Фотофиксация за отчетный период







Лист согласования

#	Дата	ФИО	Комментарий
1	14.02.2024 15:49	БАЙТУРСЫНОВА АСЕМ НУРДАНОВНА	Отправка отчета
2	14.02.2024 16:12	БАЙТУРСЫНОВА АСЕМ НУРДАНОВНА	Отчет подписан
3	15.02.2024 04:35	ТАСКАРИН АМАНГЕЛЬДЫ САГАДАТОВИЧ	Отчет подписан
4	15.02.2024 04:41	ОРАЗАЕВ КАЙСАР ЖАНАБАЕВИЧ	Отчет подписан
5	15.02.2024 04:42	ОМАРОВ САГАТБЕК СЫДЫКОВИЧ	Отчет подписан
6	21.02.2024 12:06	ОМАРОВА АНАРА ТАЛГАТОВНА	Отчет согласован