



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

«Строительство 5-ти этажного многоквартирного жилого дома по адресу: Акмолинская область, Бурабайский район, город Щучинск, ул. Ш.Уалиханова, уч. 7А» №ДИУ-23-03-001/011 от 25.04.2023г.

Код: № ДПГ-23-03-034/137 от 28.04.2023 г.

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 "Астана-Технадзор", БИН 120840001080

Куда предоставляется: АО «Казахстанская Жилищная Компания», ТОО "Біик шаңырақ"

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

Порядковый номер отчета: № ДПГ-23-03-034/137 от 28.04.2023 г./202401

Информация по проекту: «Строительство 5-ти этажного многоквартирного жилого дома по адресу: Акмолинская область, Бурабайский район, город Щучинск, ул. Ш.Уалиханова, уч. 7А» №ДИУ-23-03-001/011 от 25.04.2023г.

Общие сроки реализации проекта:

Начало строительно-монтажных работ: 2023-03-31 года

Ввод объекта в эксплуатацию: 2024-02-17 года

Нормативный срок строительства: 6 месяцев

Заключение экспертизы рабочего проекта: № РЕГ-0001/23 от 2023-01-12 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	140740007872 - ТОО "Біик шаңырақ"	Устав	ДПГ-23-03-034/137, от 28.04.2023 года	Жиенбеков С.К.	директор	+77757005500, Sava_10@mail.ru
2	Подрядчик	040940016560 - ТОО "Компания МММ.С"	Устав	5, от 12.10.2022 года	Сагнаев Е.А.	директор	+77777000797, Atill_er2005@mail.ru
3	Авторский надзор	050540013800 - ТОО "Атилла-ЕР"	Устав	4, от 16.08.2022 года	Гусаков И.И.	эксперт	+77015368723, a.i.gusfkov@mail.ru
4	Инжиниринговая компания	120840001080 - ТОО "Астана-Технадзор"	Устав	ДИУ№23-03-001/011, от 25.04.2023 года	Букенов Н.О.	эксперт	+77757427870, astana-technadzor@mail.ru
5	Генеральный проектировщик	050540013800 - ТОО "АТИЛЛА-ЕР"	Устав	2-АЕР, от 08.08.2022 года	Жиенбекова К.К.	директор	+77017209550, Atill_er2005@mail.ru

2. Месторасположение объекта (ситуационная схема)



Проектируемый участок, расположенный в: Акмолинской области, Бурабайском районе, в городе Щучинск, ул. Ш. Уалиханова, уч. 7А.

3. Краткое описание проекта (состав проекта)

Пространственная жесткость здания обеспечивается продольными стенами на уровне цокольного этажа сборными фундаментными ФБС блоками и горизонтальными плитами перекрытий, выше уровня цокольного этажа - мелкоштучным материалом и сборными плитами перекрытий. При строительстве выполняется горизонтальная и вертикальная гидроизоляция

фундаментов. Горизонтальная - два слоя гидроизола на битумной мастике на отм. - 0,600 м.

Перекрытие - из сборных железобетонных многопустотных плит толщиной 220мм.

Вентиляционные шахты выполнить из кирпича на цементно-песчаном растворе М100 толщиной 380 мм. Наружные стены (ограждающие конструкции) - из силикатного кирпича толщиной 380 мм, с утеплением из жесткой минплиты толщиной 100 мм и облицовкой из облицовочного кирпича. Общая толщина наружных стен - 520 мм. Межкомнатные перегородки из газобетонных блоков толщиной 100 мм и

перегородки "с/у" толщиной 120 мм выполнить из кирпича на цементно-песчаном растворе М50, армированные сетками 5Вр1 через 4 ряда кладки. Межквартирные перегородки толщиной 200 мм из газобетонных блоков.

Перекрытия - сборные железобетонные.

Крыша - с техническим этажом, с внутренним водостоком.

Кровля - плоская, из 2 слоя Техноэласта ЭКП и 1 слой ЭПП, стяжки из фибропенобетона 600кг/м³ толщиной 100мм, с уклонообразующим слоем из пенобетона D=600кг/м³ толщиной от 50мм до 230мм.

Оконные и балконные блоки - из ПВХ по ГОСТ 23166-99 с двухкамерным стеклопакетом.

Дверные блоки:

- входные наружные - металлические по ГОСТ 31173-2003;

- внутренние двери - деревянные по ГОСТ 6629-88;

Наружная отделка

Проектируемый жилой дом облицовывается облицовочным кирпичом. Вокруг здания устраивается асфальтобетонная отмостка шириной 1 м.

Внутренняя отделка - кухни - штукатурка стен, облицовка стен керамической плиткой по всей длине рабочей поверхности стены на высоту 1,8 м, выше - водоэмульсионная окраска по

шпатлевке, а также водоэмульсионная окраска по шпатлевке потолков;

-санузлы, ванные комнаты - штукатурка стен, шпатлевка потолков, водоэмульсионная окраска стен (выше уровня пола на 1,6 м) и потолков, облицовка керамической плиткой стен на высоту 1,6 м.

Отделка коридоров, лестничных клеток:

- потолки - штукатурка стен, шпатлевка потолков, водоэмульсионная окраска;

- стены - штукатурка, масляная покраска высотой 1,5 м низа стен, выше - водоэмульсионная окраска.

Полы:

- керамогранит - во встроенных помещениях цокольного этажа;
- линолеум - в спальнях, гостиных, прихожих, кухнях;
- керамические - в санузлах и ванных комнатах; в коридорах, лестничных клетках, тамбурах
- мозаичное покрытие.

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	5
Класс комфортности жилого здания	-	4
Уровень ответственности здания	-	2
Степень огнестойкости здания	-	2
Высота жилых этажей	метр	3
Площадь застройки здания	квадратный метр	647,45
Общая площадь здания	квадратный метр	2497,15
Общая площадь квартир	квадратный метр	1 441,05
Площадь встроенно-пристроенных помещений	квадратный метр	516,05
Строительный объем здания	кубический метр	15640,0
Количество квартир	шт.	60
в том числе: однокомнатные	шт.	45
в том числе: двухкомнатные	шт.	15
в том числе: трехкомнатные	шт.	
в том числе: четырехкомнатные	шт.	
в том числе: пятикомнатные	шт.	
Количество машино-мест	шт.	12
Общая сметная стоимость строительства	миллион тенге	380,443
в том числе: СМР	миллион тенге	331,508
в том числе: оборудование	миллион тенге	0,894
в том числе: прочие	миллион тенге	48,041
Продолжительность строительства	месяц	6

5. Анализ исходно–разрешительной документации

-задание на проектирование, утвержденное заказчиком от 05.04.22 г;

-акт на право частой собственности на земельный участок площадью 0,0910га кадастровый номер 01-177-007-654 в Акмолинская область, Бурабайский район, город Щучинск, ул. Ш. Уалиханова, уч. 7А);

-архитектурно-планировочное задание АПЗ №KZ47VUA0674353 от от 02.06.2022 г

-эскизный проект, согласованный ГУ «Государственно учреждение "Отдел архитектуры и градостроительства Бурабайского района"от 10 марта 2023 года № KZ85VUA00854186 ;

Технические условия:

-технические условия на водоотведение №8982, выданных ГКП на ПХВ «Бурабай Су Арнасы» от 28.07.2022г.;

-технические условия № 2745 ОТ 17.02.23 г. от АО "Казахтелеком" Объединение "Дивизион "Сеть Акмолинский ДЭСД;

-технические условия на присоединение от ТОО "Кокшетау Энерго" №09/1770 от 4.07.22 г.;

-технические условия № 3 на присоединение к тепловым сетям от 22.02.23 г. от ТОО "Жана Турмыс 2020"

6. Анализ исполнительной и приемо-сдаточной документации

- Журнал входного контроля материалов и изделия -экз;
- Журнал производства работ -экз;
- Журнал бетонных работ-экз;
- Журнал регистрации инструктажа на рабочем месте – экз;
- Журнал сварочных работ - экз;
- Уведомление о начале производства строительно-монтажных работ
KZ11REA00319607 17.02.2023
- талон об уведомлении о начале производства KZ11REA00319607 от 17.02.23г
- Журнал технического надзора;
- Журнал авторского надзора;
- Журнал ОТ и ТБ;
- Журнал производства работ;
- Журнал входного контроля материалов;
- Журнал бетонных работ;
- Журнал регистрации инструктажа;
- Журнал сварочных работ;
- Сертификат качества на бетон.

7. Анализ проектной документации

- Договор на разработку проектно-сметной документации по проекту «Строительство 5-ти этажного многоквартирного жилого дома по адресу: Акмолинская область, Бурабайский район, город Щучинск, ул. Ш. Уалиханова, уч. 7А». от 8.08.22 г №2-АЕР;
- Договор от 12.12. 22 г. № PEG-0215-01, на проведение экспертного заключения ТОО «Prof Expert Group»;
- Положительное заключение от № PEG-0001/23 от 12.01.2023 г. по рабочему проекту «Строительство 5-ти этажного многоквартирного жилого дома по адресу: Акмолинская область, Бурабайский район, город Щучинск, ул. Ш. Уалиханова, уч. 7А», выданное ТОО «Prof Expert Group»;
- Рабочая проектно-сметная документация на электронном носителе, 1 экз.;

8. О ходе выполнения строительно-монтажных работ

Монтаж окон, наружная отделка, монтаж систем отопления, водоснабжения.

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	34.25	34.25	0.00
2	Архитектурно-строительные решения (АР)	0.00	1.48	1.48	63.97	39.37	-24.60
3	Отопление вентиляция	0.00	0.03	0.03	0.38	0.07	-0.31
4	Водопровод канализация	0.00	0.04	0.04	0.48	0.04	-0.43
5	Электрооборудование, слабые токи	0.00	0.00	0.00	0.94	0.00	-0.94
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	0.00	0.00
9	Всего (только СМР)	0.00	1.56	1.56	100.00	73.73	-26.27
10	Прочее	0.00	0.02	0.02	2.80	1.86	-0.94
11	Всего (СМР + Прочее)	0.00	1.54	1.54	100.00	73.52	-26.48

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	0	
Архитектурно-строительные решения (АР)	0	-69	
Отопление вентиляция	0	-1	
Водопровод канализация	0	-1	
Электрооборудование, слабые токи	0	-2	
Лифты	0	0	
Паркинг	0	0	
Благоустройство	0	0	
Прочее	0	0	
Итого	0	-73	

9. Мероприятия по контролю качества

1) Указание оценки качества работ подрядчиков в отчетный период

Замечаний не устранённых на момент сдачи отчета нет.

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

Низкий уровень продаж.

11. Сведения об изменениях на Объекте

Имеются отклонения по террасе.

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	1 999 999.68	1 999 999.68	1 999 999.68	0.00	0.00	0.00	0.00	1 999 999.68	1 999 999.68
2	Экспертиза	840 000.00	750 000.00	750 000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	750 000.00	750 000.00
3	СМР и оборудование	369 781 444.66	37 000 000.00	37 000 000.00	18 590 000.00	146 967 113.00	5 756 195.09	235 628 792.17	183 967 113.00	272 628 792.17
3.1	в том числе аванс, предусмотренный статьей 36 Закона РК от 7 апреля 2016 года 'О долевом участии в жилищном строительстве'	36 978 144.47			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	Авторский надзор	1 142 400.00			0.00	800 000.00	0.00	800 000.00	800 000.00	800 000.00
5	Технический надзор	6 678 663.04			350 000.00	2 417 763.00	86 431.87	3 538 072.66	2 417 763.00	3 538 072.66
	Всего СМР	380 442 507.38	39 749 999.68	39 749 999.68	18 940 000.00	150 184 876.00	5 842 626.96	239 966 864.83	189 934 875.68	279 716 864.51
6	Иное	38 044 250.74			793 477.00	7 681 660.50	793 477.00	7 681 660.50	7 681 660.50	7 681 660.50
	Всего СМР и Иное	418 486 758.12	39 749 999.68	39 749 999.68	19 733 477.00	157 866 536.50	6 636 103.96	247 648 525.33	197 616 536.18	287 398 525.01

Таблица 7

№	Наименование источника финансирования	Поступления в отчетном периоде	Поступления с нарастающим итогом с момента получения гарантии
1	2	3	4
1	Заемные средства	104 864.00	73 240.50
1.1	Банк	0.00	0.00
1.2	Застройщик	104 864.00	73 240.50
1.3	Прочее 3% ИК	0.00	0.00
2.1	Бронь ДДУ	500 000.00	500 000.00
2.2	Поступление по другой очереди ДДУ	0.00	0.00
2.2	ДДУ	20 036 585.00	158 216 400.00
	ВСЕГО	20 641 449.00	158 789 640.50

№	Данные по ДДУ	Количество	Площадь, м2	Стоимость ДДУ, тенге	Оплачено, тенге
1	2	3	4	5	6
1	Квартиры	19	600.73	205 505 865.00	158 216 400.00
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	19	600.73	205 505 865.00	158 216 400.00

Таблица 8

№	Наименование договоров	Стоимость по договору	Стоимость по проектно-сметной документации	Разница
1	2	3	4	5
1	Договор генерального подряда	369 781 444.66	369 781 444.66	0.00
	Договора поставки материалов, договора аренды техники *			0.00
2	Договор оказание услуг авторского надзора	1 142 400.00	1 142 400.00	0.00
	в т.ч. ДАУ			0.00
	НОК			0.00
3	Договор оказание услуг технического надзора	4 996 863.58	6 678 663.04	1 681 799.46
	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	380 442 507.38	0.00	18 940 000.00	18 940 000.00	380 442 507.38	189 934 875.68	-190 507 631.70

13. Заключение

По стоимости строительно-монтажных работ - работы ведутся в пределах стоимости проектно-сметной документации, утвержденной заключением государственной экспертизы. Все договоры на оказание услуг, закуп материалов заключены в пределах стоимости проектно-сметной документации.

По объемам строительно-монтажных работ – все объемы, подтвержденные экспертами технического надзора, соответствуют рабочему проекту и проектно-сметной документации, утвержденной заключением государственной экспертизы.

По качеству выполняемых работ – в отчетный период дефекты не выявлены.

По срокам производства работ: отставания от графика производства работ составило – 73 дня.

Рекомендации от инжиниринговой компании: производить работы согласно графику производства работ и обеспечить своевременное снабжение материалами и оформление всех необходимых документов для сдачи выполненных объемов работ.

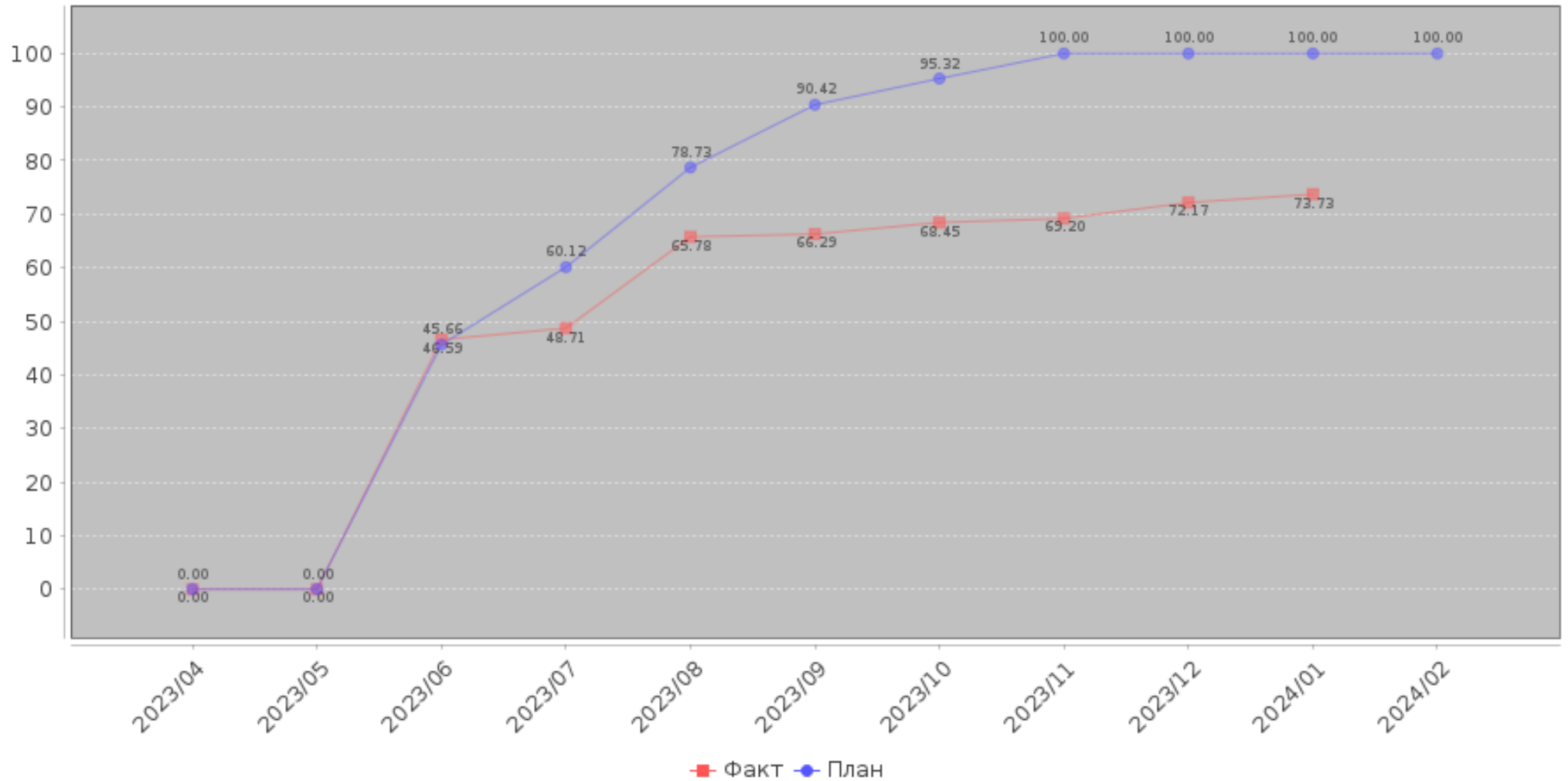
1. Участники проекта

#	Участники процесса	ИИН - ФИО	Организация	Статус	Дата подписи
1	2	3	4	5	6
1	INITIATOR	721109400597 - САВЧУК ЕЛЕНА ВЛАДИМИРОВНА		NEW	
2	TECHNICAL_SUPERVISION	940712350250 - БУКЕНОВ НУРЖАН ОМИРБЕКОВИЧ		NEW	
3	HEAD	801012301492 - ТЛЕМИСОВ ЕРЖАН АСКАРОВИЧ		NEW	

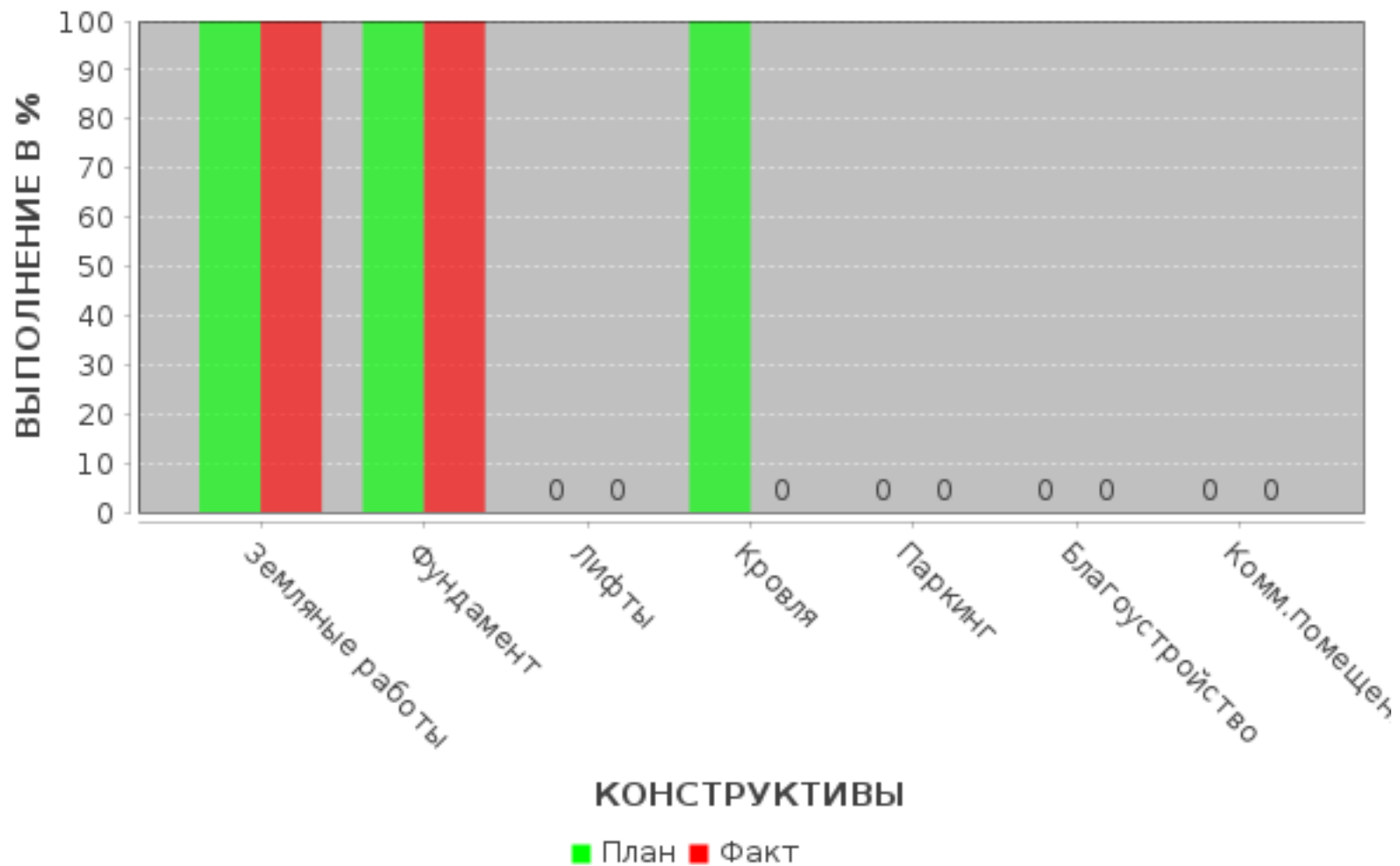


Приложение к отчету инжиниринговой компании в сфере долевого участия в жилищном строительстве о результатах мониторинга за ходом строительства объекта

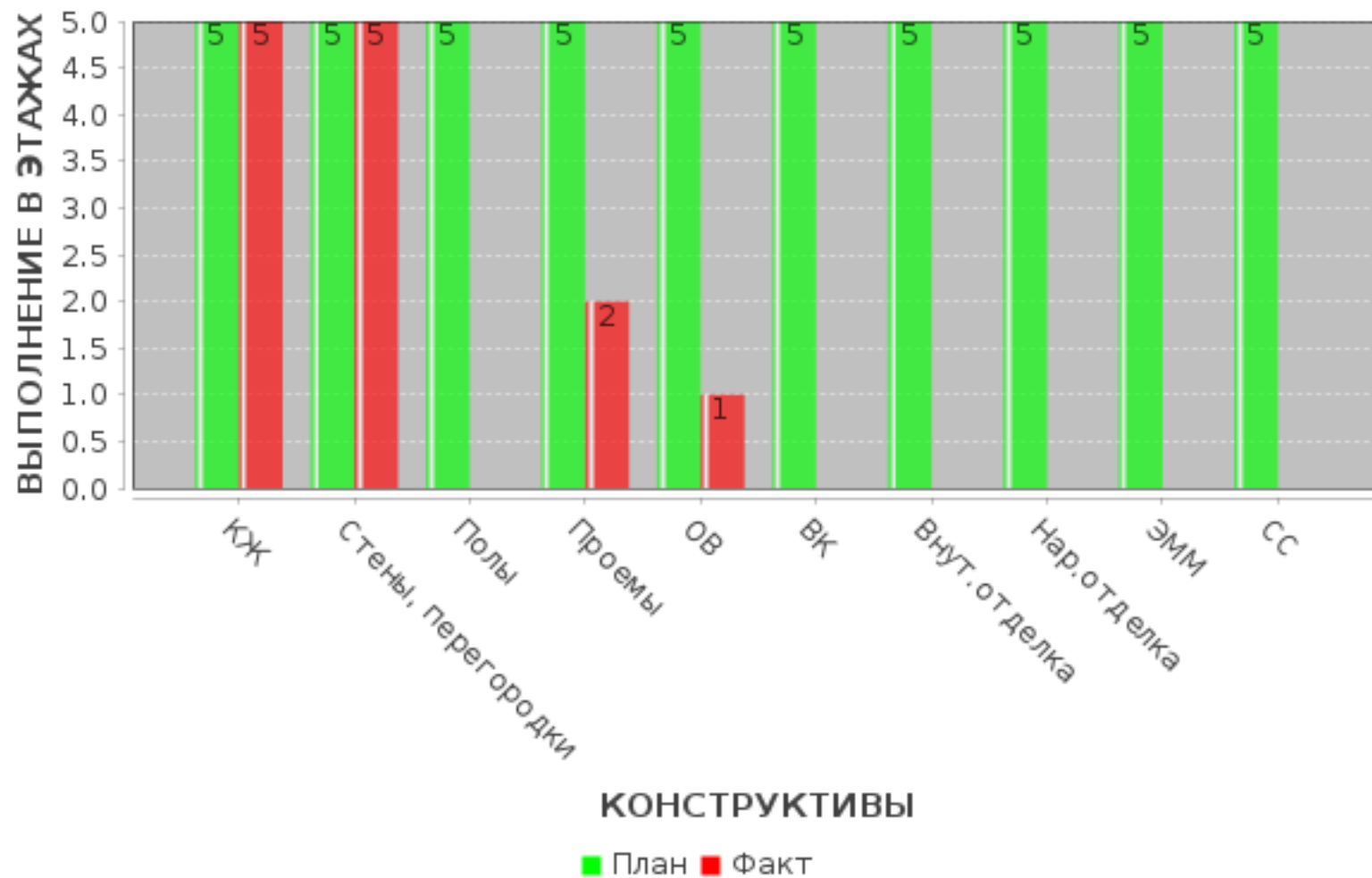
ГРАФИЧЕСКОЕ И ПРОЦЕНТНОЕ ИЗОБРАЖЕНИЯ ГРАФИКА ПРОИЗВОДСТВА РАБОТ



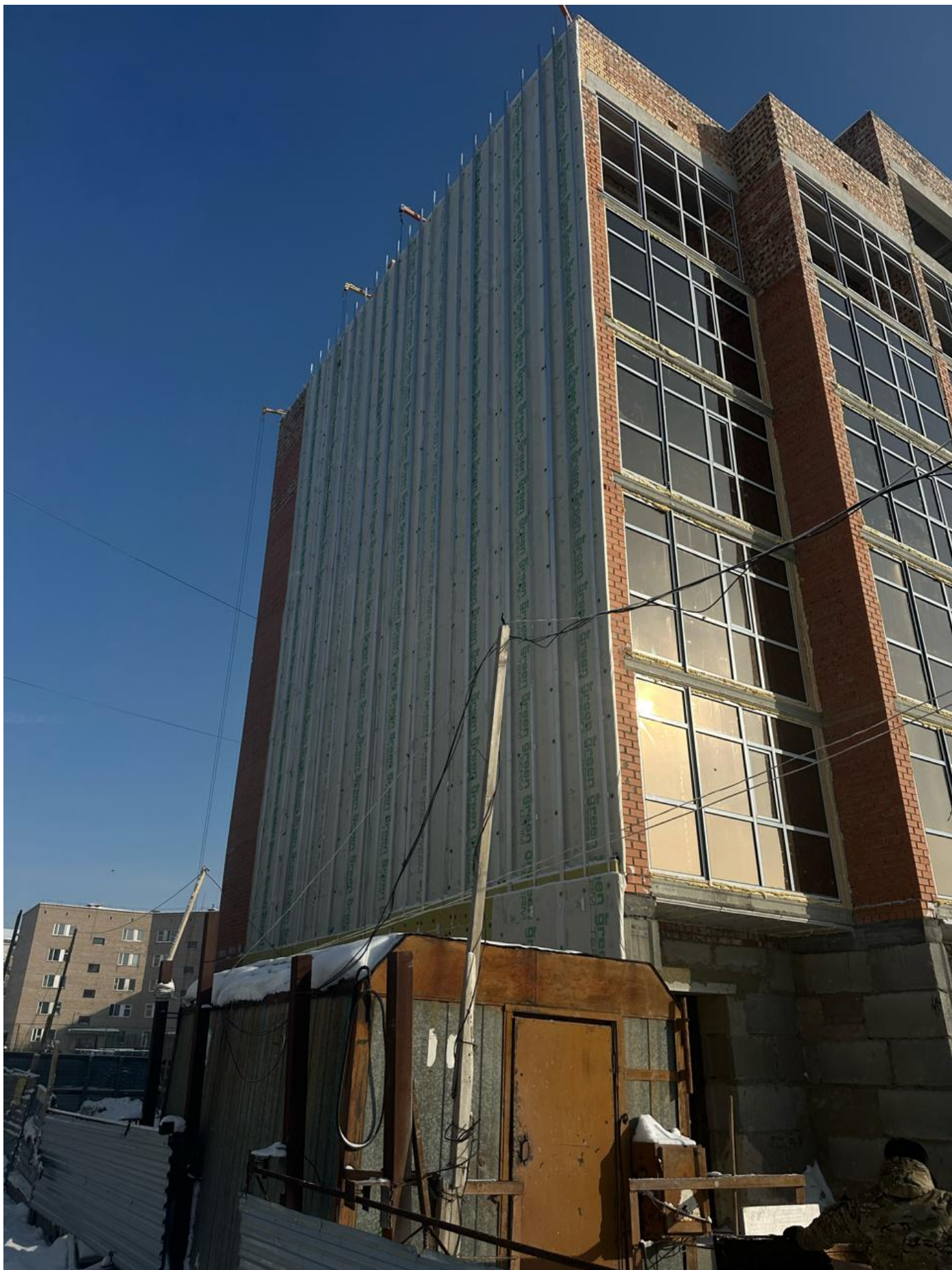
ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



Фотофиксация за отчетный период







Лист согласования

#	Дата	ФИО	Комментарий
1	13.02.2024 11:26	САВЧУК ЕЛЕНА ВЛАДИМИРОВНА	Отправка отчета
2	13.02.2024 11:27	САВЧУК ЕЛЕНА ВЛАДИМИРОВНА	Отчет подписан
3	14.02.2024 05:42	ТЛЕМИСОВ ЕРЖАН АСКАРОВИЧ	Отчет подписан
4	14.02.2024 05:43	БУКЕНОВ НУРЖАН ОМИРБЕКОВИЧ	Отчет подписан
5	20.02.2024 06:50	ШЕРНИЯЗОВ АЛТЫНБЕК НҰРЛАНҰЛЫ	Отчет согласован
6	26.02.2024 05:54	ЯРКОВА ВАЛЕНТИНА МАТВЕЕВНА	Отчет согласован
7	26.02.2024 05:57	ЯРКОВА ВАЛЕНТИНА МАТВЕЕВНА	Отчет согласован