



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: 202405

Индекс: 1-ОИК

Отчетный период мониторинга: с 01.05.2024 года по 31.05.2024 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./202405

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: 2024-06-28 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)

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

Наружная и внутренняя отделка, полы, монтаж систем электроосвещения, кровля.

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 | 1.89 | 1.89 | 63.97 | 55.66 | -8.30 |
| 3 | Отопление вентиляция | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.38 | 0.38 | 0.00 |
| 4 | Водопровод канализация | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.48 | 0.28 | -0.20 |
| 5 | Электрооборудование, слабые токи | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.94 | 0.34 | -0.60 |
| 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 | 1.89 | 1.89 | 100.00 | 90.90 | -9.10 |
| 10 | Прочее | 0.00 | 0.03 | 0.03 | 2.80 | 2.17 | -0.64 |
| 11 | Всего (СМР + Прочее) | 0.00 | 1.86 | 1.86 | 100.00 | 90.52 | -9.48 |

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 | -32 | |
| Отопление вентиляция | 0 | 0 | |
| Водопровод канализация | 0 | -1 | |
| Электрооборудование, слабые токи | 0 | -3 | |
| Лифты | 0 | 0 | |
| Паркинг | 0 | 0 | |
| Благоустройство | 0 | 0 | |
| Прочее | 0 | 0 | |
| Итого | 0 | -36 | |

9. Мероприятия по контролю качества

1) Указание оценки качества работ подрядчиков в отчетный период

Замечаний не устраненных на дату мониторинга 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 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, не устраненных на дату мониторинга нет.

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

В дальнейшем строго соблюдать Строительные Нормы и Правила в архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, проектно-сметную документацию прошедшую госэкспертизу.

10. Основные проблемы, возникающие в ходе реализации проекта

Низкий уровень продаж, несвоевременная поставка материалов по причине ЧС в регионе.

11. Сведения об изменениях на Объекте

Изменения 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 | 1 350 000.00 | 204 167 113.00 | 6 976 875.27 | 299 117 071.51 | 241 167 113.00 | 336 117 071.51 |
| 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 | 1 000 000.00 | 0.00 | 1 000 000.00 | 1 000 000.00 | 1 000 000.00 |
| 5 | Технический надзор | 6 678 663.04 | | | 500 000.00 | 3 917 763.00 | 104 760.93 | 4 491 377.82 | 3 917 763.00 | 4 491 377.82 |
| | Всего СМР | 380 442 507.38 | 39 749 999.68 | 39 749 999.68 | 1 850 000.00 | 209 084 876.00 | 7 081 636.20 | 304 608 449.33 | 248 834 875.68 | 344 358 449.01 |
| 6 | Иное | 38 044 250.74 | | | 2 000 897.00 | 14 910 193.50 | 2 000 897.00 | 14 910 193.50 | 14 910 193.50 | 14 910 193.50 |
| | Всего СМР и Иное | 418 486 758.12 | 39 749 999.68 | 39 749 999.68 | 3 850 897.00 | 223 995 069.50 | 9 082 533.20 | 319 518 642.83 | 263 745 069.18 | 359 268 642.51 |

Таблица 7

| № | Наименование источника финансирования | Поступления в отчетном периоде | Поступления с нарастающим итогом с момента получения гарантии |
|-----|---------------------------------------|--------------------------------|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | Заемные средства | -458 474.10 | 12 895 411.40 |
| 1.1 | Банк | 0.00 | 0.00 |
| 1.2 | Застройщик | -458 474.10 | 12 895 411.40 |
| 1.3 | Прочее 3% ИК | 0.00 | 0.00 |
| 2.1 | Бронь ДДУ | 0.00 | 500 000.00 |
| 2.2 | Поступление по другой очереди ДДУ | 0.00 | 0.00 |
| 2.2 | ДДУ | 4 308 800.00 | 210 655 856.48 |
| | ВСЕГО | 3 850 325.90 | 224 051 267.88 |

| № | Данные по ДДУ | Количество | Площадь, м2 | Стоимость ДДУ, тенге | Оплачено, тенге |
|----------|------------------------|-------------------|--------------------|-----------------------------|------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 1 | Квартиры | 23 | 752.95 | 269 418 703.00 | 210 655 856.48 |
| 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 | 23 | 752.95 | 269 418 703.00 | 210 655 856.48 |

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 | 1 850 000.00 | 1 850 000.00 | 380 442 507.38 | 248 834 875.68 | -131 607 631.70 |

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 – 36 дней.

Рекомендации от инжиниринговой компании: ускорить производство работ: увеличить количество рабочих на объекте и обеспечить своевременное снабжение материалами и оформление всех необходимых документов для сдачи выполненных объемов работ.

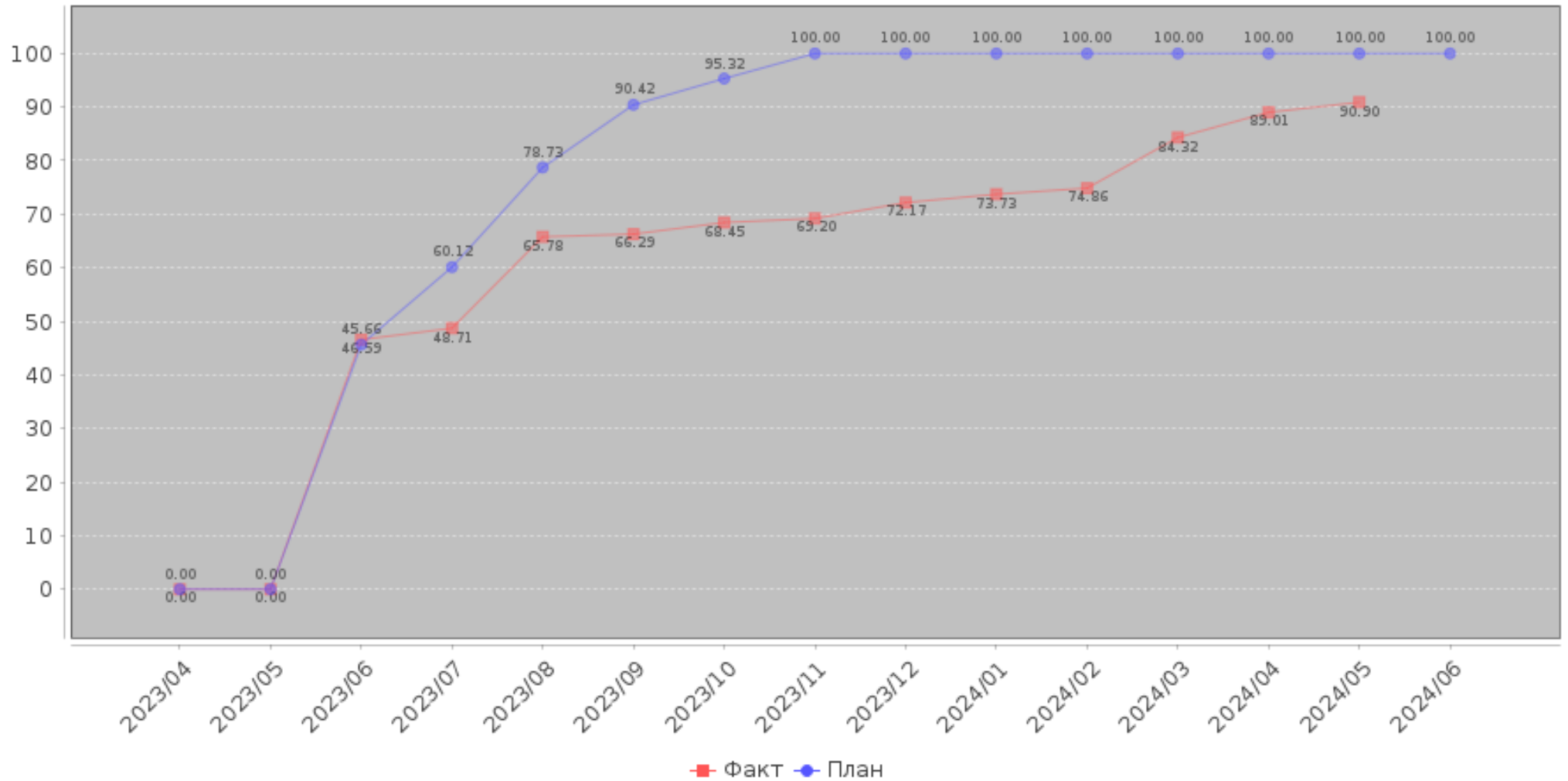
1. Участники проекта

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

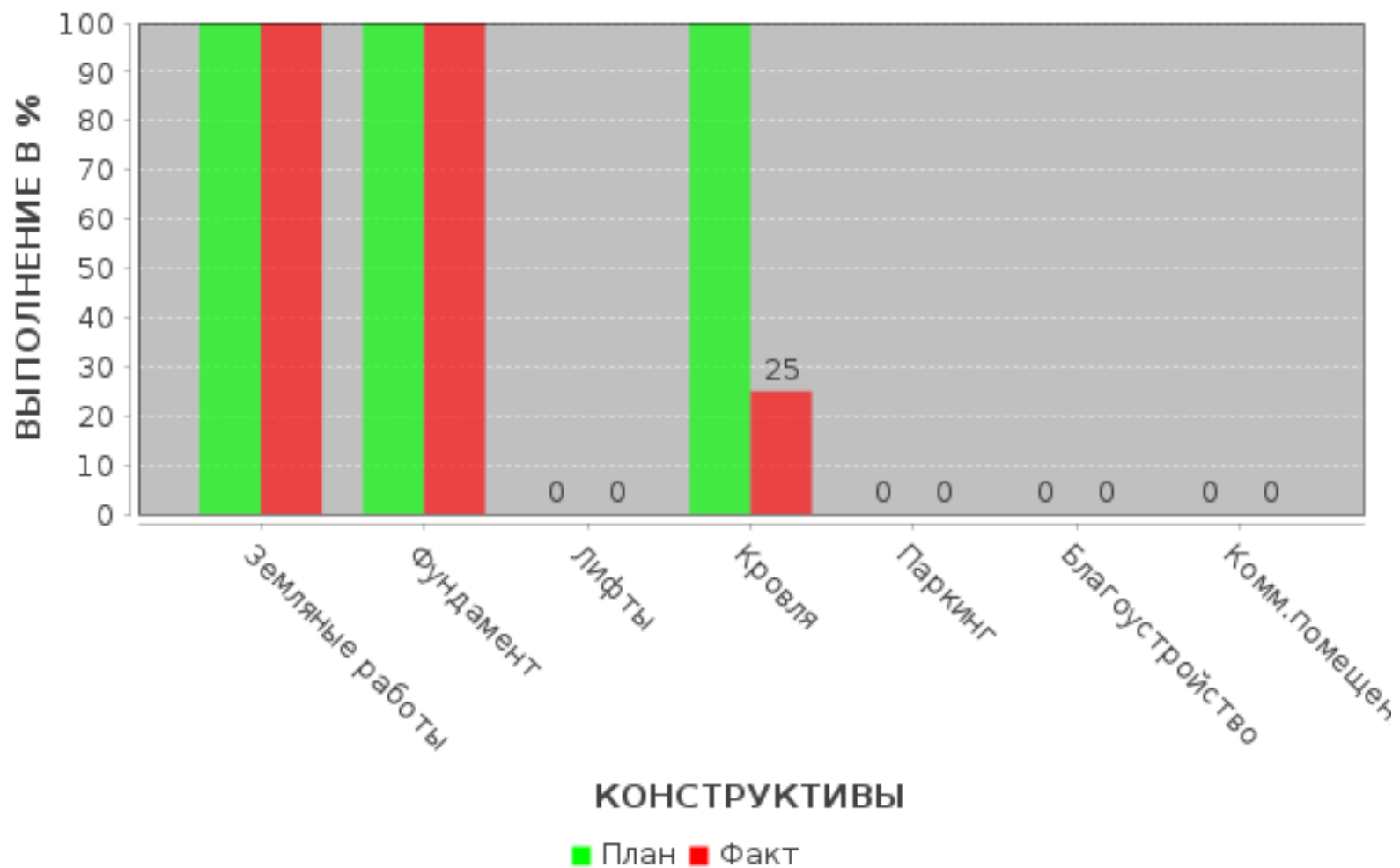


Приложение к отчету инжиниринговой компании в сфере долевого участия в жилищном строительстве о результатах мониторинга за ходом строительства объекта

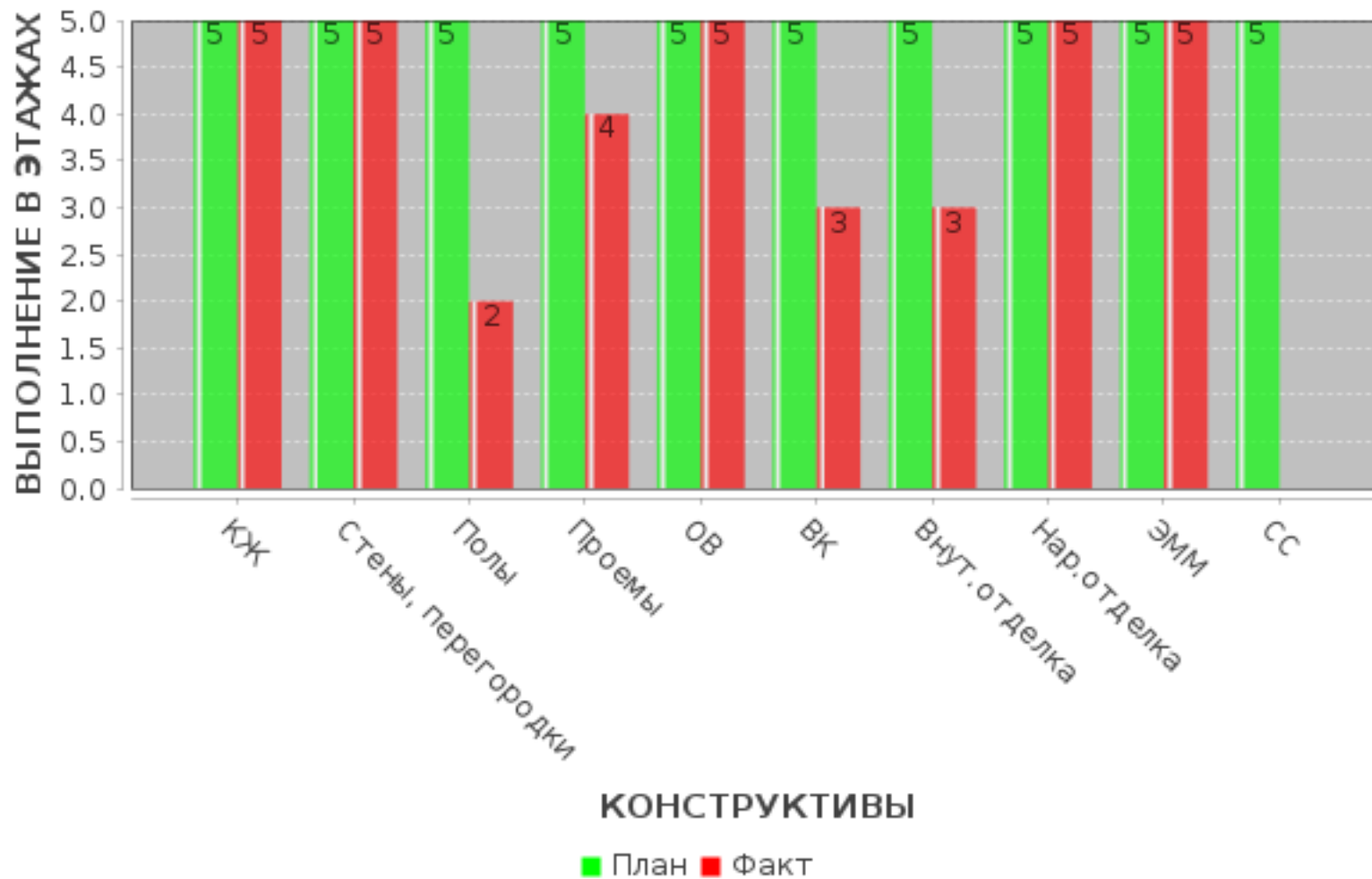
ГРАФИЧЕСКОЕ И ПРОЦЕНТНОЕ ИЗОБРАЖЕНИЯ ГРАФИКА ПРОИЗВОДСТВА РАБОТ



ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



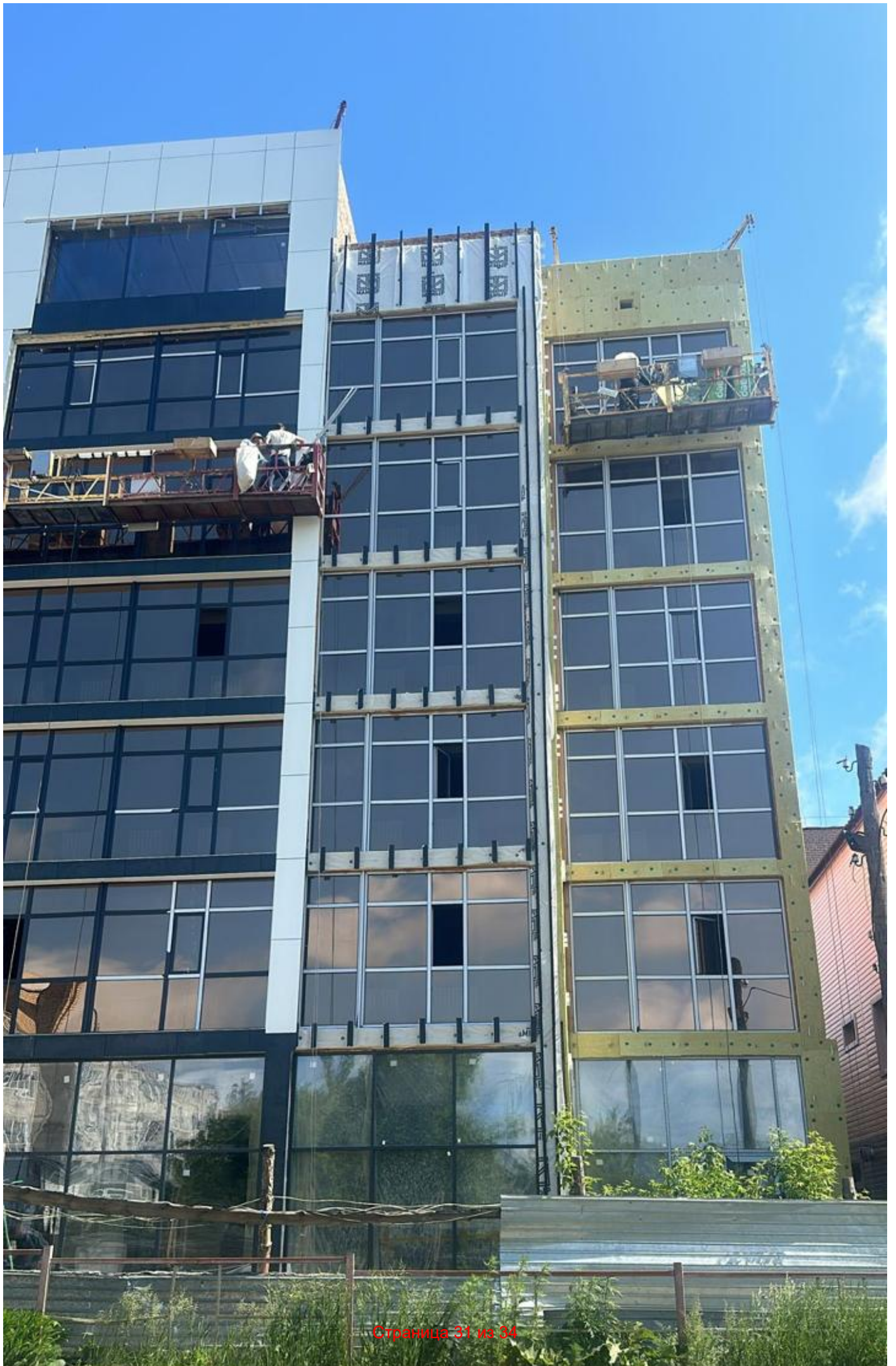
ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



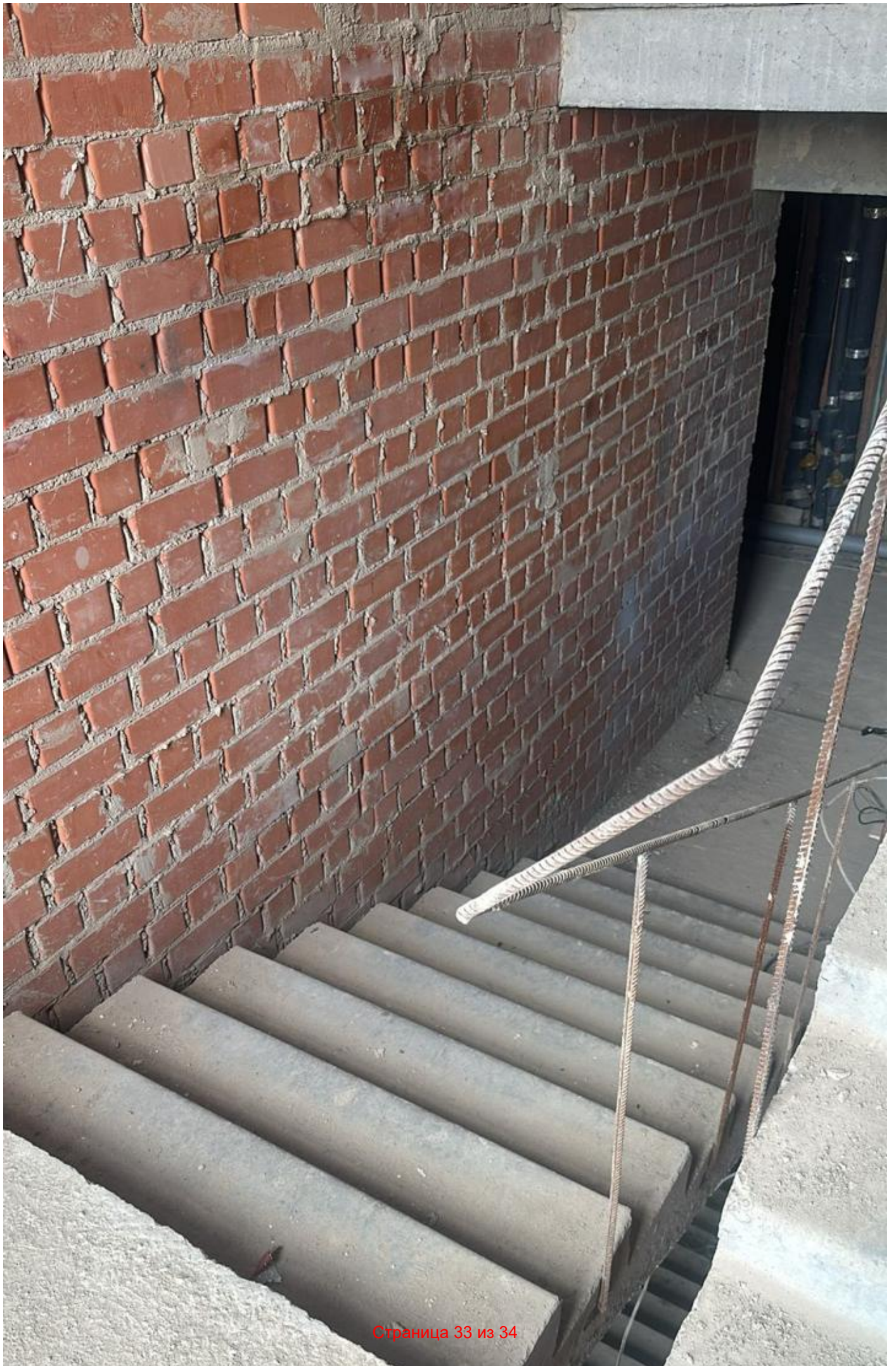
Фотофиксация за отчетный период











Лист согласования

| # | Дата | ФИО | Комментарий |
|---|------------------|-------------------------|------------------|
| 1 | 13.06.2024 14:33 | САВЧУК ЕЛЕНА null | Отправка отчета |
| 2 | 13.06.2024 14:34 | САВЧУК ЕЛЕНА null | Отчет подписан |
| 3 | 14.06.2024 04:33 | БУКЕНОВ НУРЖАН null | Отчет подписан |
| 4 | 14.06.2024 05:25 | ТЛЕМИСОВ ЕРЖАН null | Отчет подписан |
| 5 | 18.06.2024 06:47 | ШЕРНИЯЗОВ АЛТЫНБЕК null | Отчет согласован |
| 6 | 25.06.2024 14:47 | ЯРКОВА ВАЛЕНТИНА null | Отчет согласован |
| 7 | 25.06.2024 14:50 | ЯРКОВА ВАЛЕНТИНА null | Отчет согласован |