

АЛАТАУ
САПА
ҚҰРЫЛЫС

Отчет инжиниринговой 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: 202405

Индекс: 1-ОИК

Отчетный период мониторинга: с 01.05.2024 года по 31.05.2024 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 /202405

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	Подрядчик	ДПГ-23-05-067/153, от 07.09.2023 года	МУХАМЕТЖАНОВ ЕРЛАН ОЛЖАБАЕВИЧ	Директор	+77057957000, delconstruction.ala@gmail.com
2	Подрядчик	050340018953 - ТОО Asia Capital Building	генеральный подрядчик	13, от 01.06.2023 года	Альжанов Е.М.	Директор	+77017105966, acb_2005@mai.ru
3	Авторский надзор	120340006886 - ТОО Элит Проект Инжиниринг	инжиниринговые услуги (авторский надзор)	02-05/23, от 24.05.2023 года	Назаров Е.Ж.	Директор	+77714008025, elit_project_18@mail.ru
4	Инжиниринговая компания	050140003046 - ТОО "АЛАТАУ САПА ҚҰРЫЛЫС"	инжиниринговые услуги (тех.надзор)	ДИУ-23-05-024/032, от 05.09.2023 года	Омаров С.С	Директор	+77771045903, ask.68@mail.ru
5	Генеральный проектировщик	120340006886 - ТОО Элит Проект Инжиниринг	Проектировщик	П01-04/23, от 23.04.2023 года	Назаров Е.Ж.	Директор	+77714008025, elit_project_18@mail.ru

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	11.19	-28.77
2	Архитектурно-строительные решения (АР)	3.70	0.00	-3.70	42.17	0.00	-42.17
3	Отопление вентиляция	1.05	0.00	-1.05	6.29	0.00	-6.29
4	Водопровод канализация	0.97	0.00	-0.97	5.85	0.00	-5.85
5	Электрооборудование, слабые токи	0.67	0.00	-0.67	4.03	0.00	-4.03
6	Лифты	0.00	0.00	0.00	1.71	0.00	-1.71
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)	6.40	0.00	-6.40	100.00	11.19	-88.81
10	Прочее	2.08	0.00	-2.08	4.61	0.23	-4.38
11	Всего (СМР + Прочее)	8.19	0.00	-8.19	100.00	10.90	-89.10

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	-77	Отсутствие финансирования, отсутствие рабочей силы, отсутствие строительных материалов
Архитектурно-строительные решения (АР)	-18	-113	Отсутствие финансирования, отсутствие рабочей силы, отсутствие строительных материалов
Отопление вентиляция	-5	-17	Отсутствие финансирования, отсутствие рабочей силы, отсутствие строительных материалов
Водопровод канализация	-5	-16	Отсутствие финансирования, отсутствие рабочей силы, отсутствие строительных материалов
Электрооборудование, слабые токи	-3	-11	Отсутствие финансирования, отсутствие рабочей силы, отсутствие строительных материалов
Лифты	0	-4	Отсутствие финансирования, отсутствие рабочей силы, отсутствие строительных материалов
Паркинг	0	0	
Благоустройство	0	0	
Прочее	0	0	
Итого	-31	-238	

9. Мероприятия по контролю качества

1) Указание оценки качества работ подрядчиков в отчетный период

СМР не проводились в текущем месяце

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 были

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

СМР на объекте в текущем месяце не производились

10. Основные проблемы, возникающие в ходе реализации проекта

Основной проблемой является 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	18 216 655.00	0.00	60 239 865.00	37 582 927.00	79 606 137.00
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	1 680 568.21	0.00	1 680 568.21
	Всего СМР	745 892 709.00	19 366 272.00	19 366 272.00	0.00	18 216 655.00	0.00	61 920 433.21	37 582 927.00	81 286 705.21
6	Иное	74 589 270.90			0.00	4 653 872.52	0.00	4 653 872.52	4 653 872.52	4 653 872.52
	Всего СМР и Иное	820 481 979.90	19 366 272.00	19 366 272.00	0.00	22 870 527.52	0.00	66 574 305.73	42 236 799.52	85 940 577.73

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	1 221 045.27
1.1	Банк	0.00	0.00
1.2	Застройщик	0.00	641 763.02
1.3	Прочее 3% ИК	0.00	579 282.25
2.1	Бронь ДДУ	0.00	1 400 000.00
2.2	Поступление по другой очереди ДДУ	0.00	0.00
2.2	ДДУ	0.00	20 607 400.00
	ВСЕГО	0.00	23 228 445.27

№	Данные по ДДУ	Количество	Площадь, м2	Стоимость ДДУ, тенге	Оплачено, тенге
1	2	3	4	5	6
1	Квартиры	2	54.23	20 607 400.00	0.00
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	2	54.23	20 607 400.00	0.00

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	56 375 889.01	0.00	-56 375 889.01	745 892 709.00	37 582 927.00	-708 309 782.00

13. Заключение

Обобщая всю вышеизложенную информацию, инжиниринговая компания делает вывод, что: За отчетный период при проведении мониторинга экспертами технического надзора строительно-монтажные работы не производились. 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 а также своевременно поставлять строительные материалы. За отчётный период инжиниринговой компанией не было выявлено фактов нецелевого использования денежных средств. Изменения в проектно-сметную документацию в отчетном периоде не вносились. Отставание от графика строительства составило 238 дней. Срок ввода в эксплуатацию истек 30 мая 2024 года.

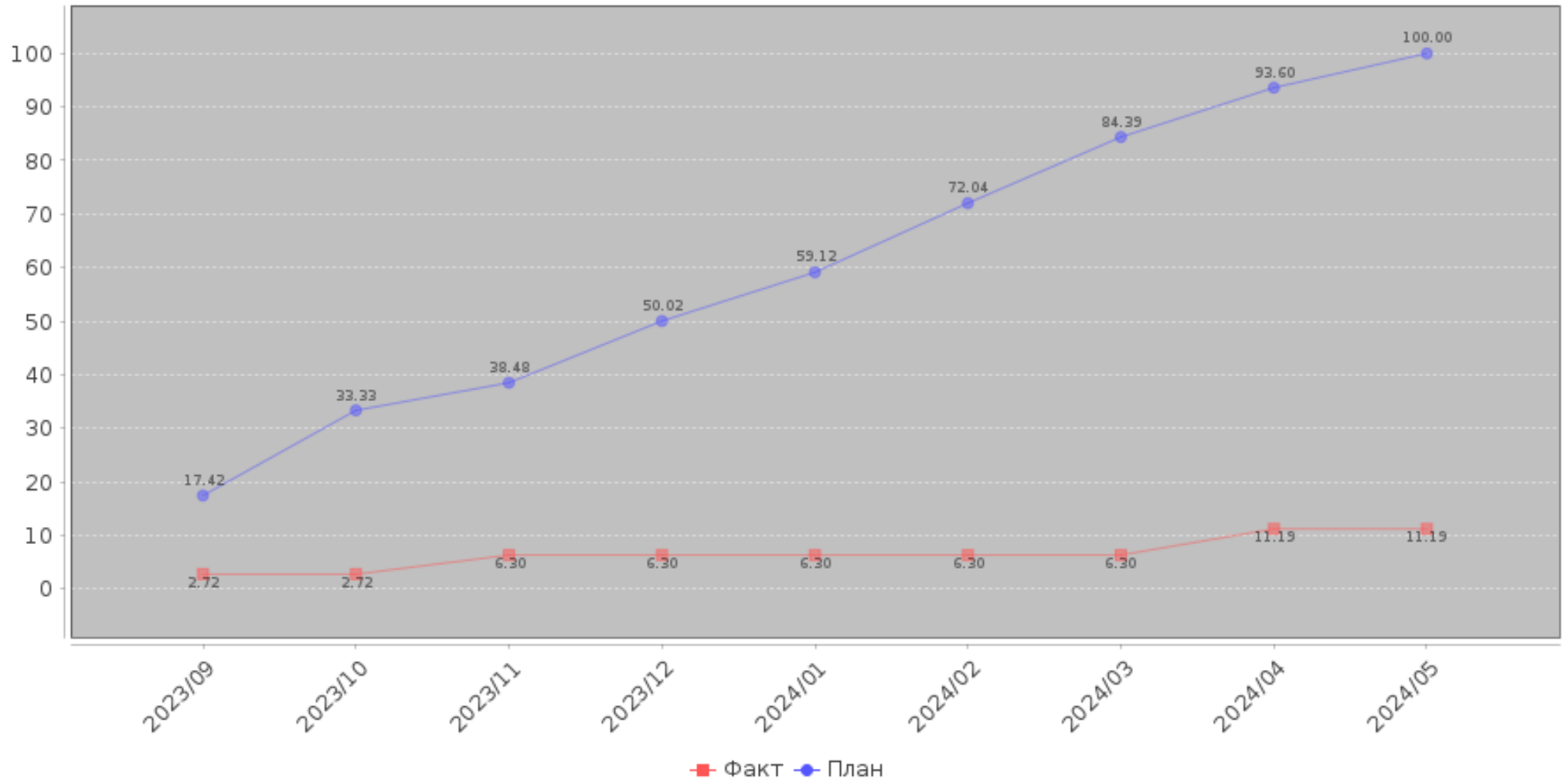
1. Участники проекта

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

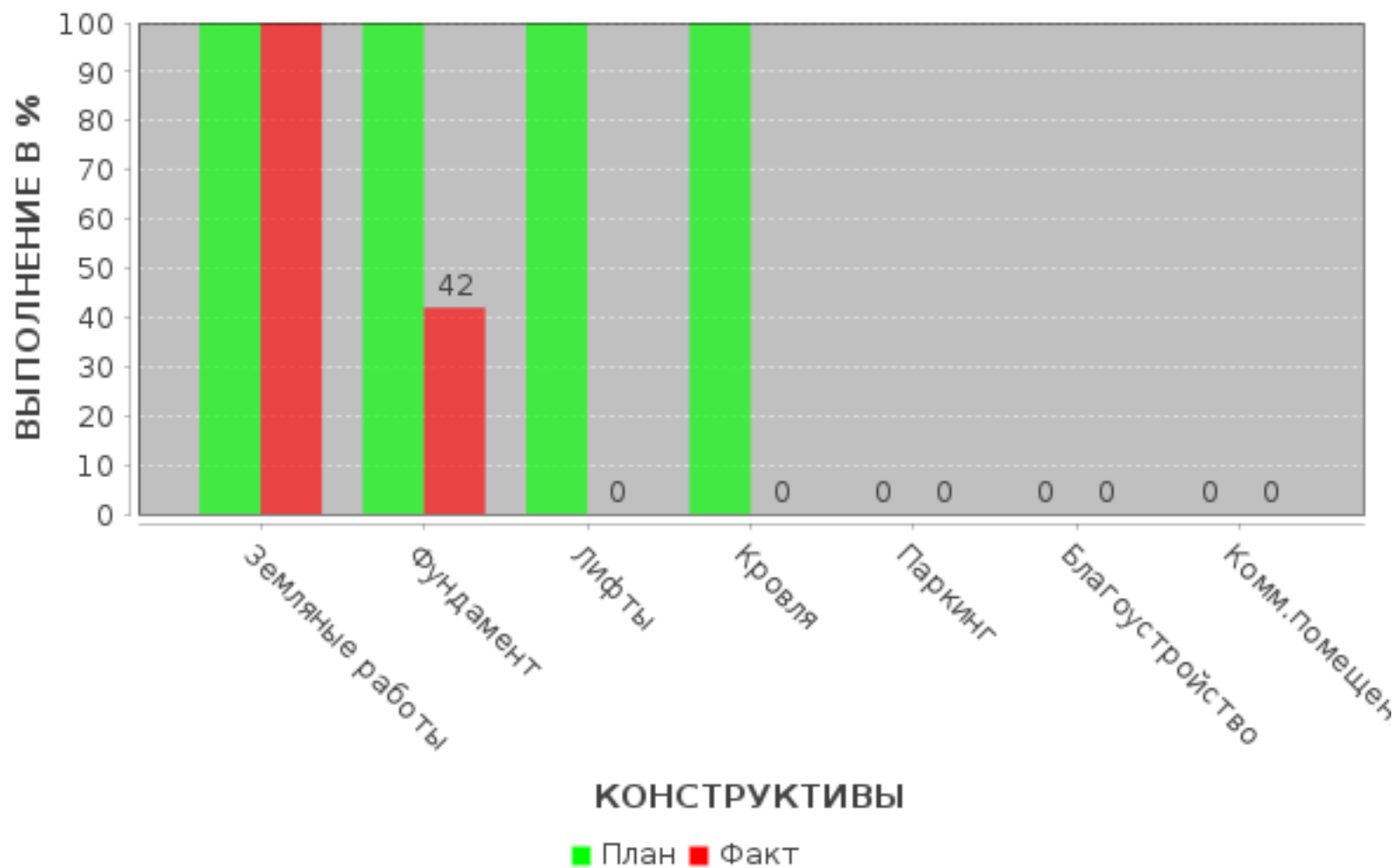


Приложение к отчету инжиниринговой компании в сфере долевого участия в жилищном строительстве о результатах мониторинга за ходом строительства объекта

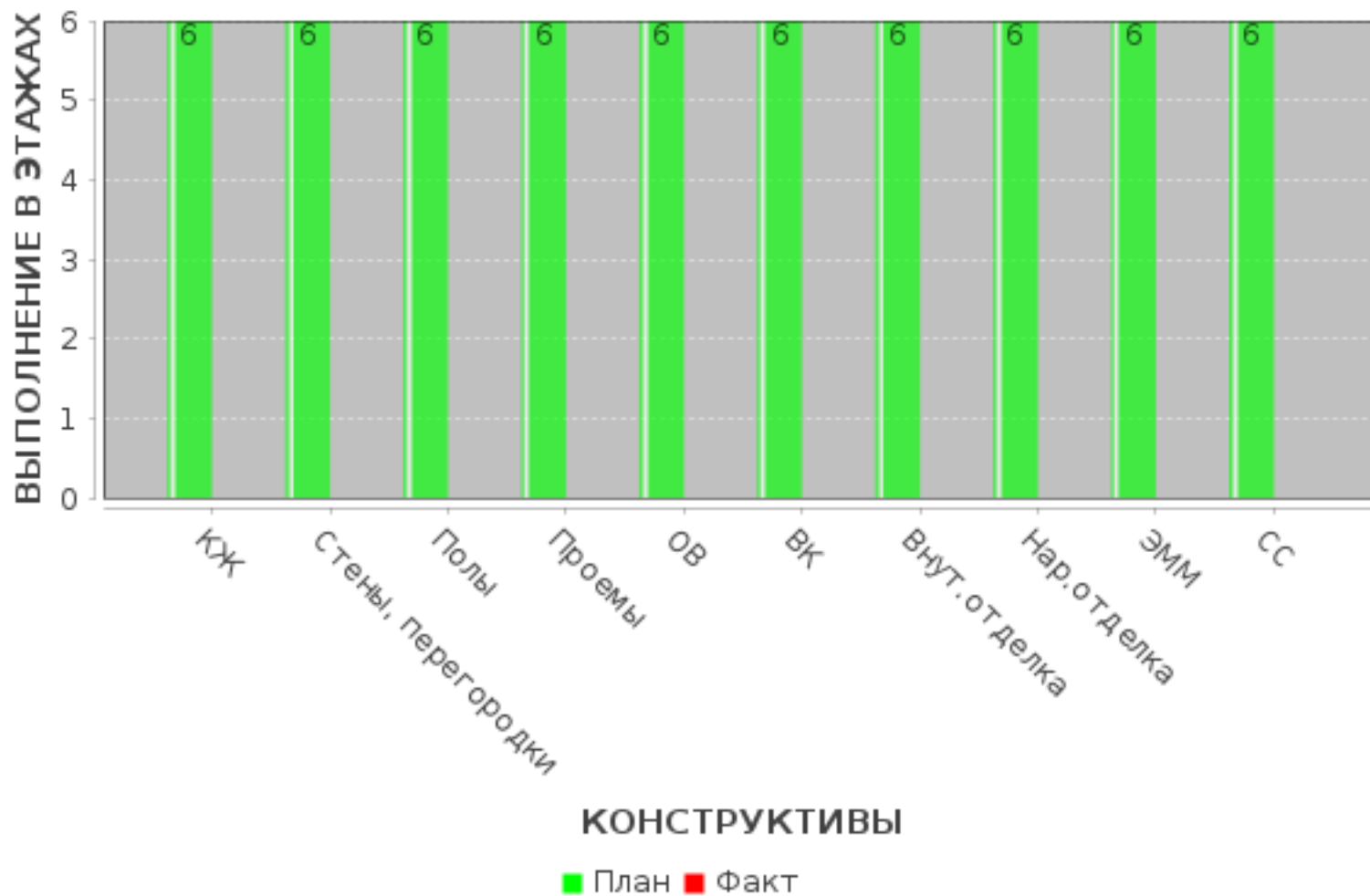
ГРАФИЧЕСКОЕ И ПРОЦЕНТНОЕ ИЗОБРАЖЕНИЯ ГРАФИКА ПРОИЗВОДСТВА РАБОТ



ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



Фотофиксация за отчетный период







Лист согласования

#	Дата	ФИО	Комментарий
1	12.06.2024 05:20	БАЙТУРСЫНОВА АСЕМ null	Отправка отчета
2	12.06.2024 05:21	БАЙТУРСЫНОВА АСЕМ null	Отчет подписан
3	12.06.2024 09:47	ОРАЗАЕВ КАЙСАР null	Отчет подписан
4	12.06.2024 09:48	ТАСКАРИН АМАНГЕЛЬДЫ null	Отчет подписан
5	12.06.2024 09:48	ОМАРОВ САГАТБЕК null	Отчет подписан
6	13.06.2024 10:29	ОМАРОВА АНАРА null	Отчет согласован
7	14.06.2024 06:58	ЯРКОВА ВАЛЕНТИНА null	Отчет согласован
8	14.06.2024 06:59	ЯРКОВА ВАЛЕНТИНА null	Отчет согласован
9	24.06.2024 04:47	ДАУЛЕТОВА БОТАГОЗ null	Отчет согласован