



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

Строительство многоквартирного жилого дома № 18 по ГП в микрорайоне Береке в городе Костанайе, Костанайской области (без наружных инженерных сетей и благоустройства)

Код: ДПГ-24-10-048-170 от 06.05.2024 г.

Отчетный период: 202407

Индекс: 1-ОИК

Отчетный период мониторинга: с 01.07.2024 года по 31.07.2024 года

Периодичность: ежемесячно

Круг лиц представляющих: ТОО Технадзор Строй и К , БИН 160740001609

Куда предоставляется: АО «Казахстанская Жилищная Компания», "БК-Береке-18"

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

Порядковый номер отчета: ДПГ-24-10-048-170 от 06.05.2024 г./202407

Информация по проекту: Строительство многоквартирного жилого дома № 18 по ГП в микрорайоне Береке в городе Костанайе, Костанайской области (без наружных инженерных сетей и благоустройства)

Общие сроки реализации проекта:

Начало строительно-монтажных работ: 2024-05-06 года

Ввод объекта в эксплуатацию: 2025-03-02 года

Нормативный срок строительства: 8 месяцев

Заключение экспертизы рабочего проекта: СНКП-0159/23 от 2023-06-28 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	240140030559 - "БК-Береке-18"	Устав	№ ДПГ-24-10-048/170, от 06.05.2024 года	Ким О.Р.	Директор	+77015133390, bk-invest18@bk.ru
2	Подрядчик	031040001233 - ТОО «БК-СТРОЙ»	ГСЛ №180211006 от 22.11.2018 года	№09-02/05022, от 16.02.2024 года	Ким И.Р.	Директор	+77142286442, bk_stroy@mail.ru
3	Авторский надзор	031040001233 - ТОО «БК-СТРОЙ»	ГСЛ №21020433 от 15.06.21 года II категория	№09-02/05023, от 16.02.2024 года	Габдулли А.Ж.	Главный инженер	+77015012964, bk_stroy@mail.ru
4	Инжиниринговая компания	160740001609 - ТОО Технадзор Строй и К	Свидетельство об аккредитации №KZ86VWC00199352	№09-01/01244, от 16.02.2024 года	Шаимов И.Б.	Директор	+77013182050, tehnadzork211291@mail.ru
5	Генеральный проектировщик	031040001233 - БК-СТРОЙ	ГСЛ №18010959 от 31.05.18 года	№01-01-02, от 16.02.2024 года	Ким И.Р.	Директор	+77142286442, bk_stroy@mail.ru

2. Месторасположение объекта (ситуационная схема)



Площадка строительства объекта расположена в городе Костанай микрорайон Береке.

3. Краткое описание проекта (состав проекта)

Рабочим проектом предусмотрено строительство здания жилого дома № 18 который входит в состав жилого комплекса.

Класс функциональной пожарной опасности жилого здания – Ф1.3.

Класс жилья – IV.

Многоквартирный жилой дом – четырех подъездное пятиэтажное здание с подвальным этажом и четырехскатной кровлей в блоке А, В и плоской кровлей с техэтажом в блоке Б, «Г» образной формой в плане, с размерами в осях 50,70x77,23 м. Состоит пятиэтажных жилых секций А, Б, В. При этом секция В состоит из трех подъездов..

Высота жилого этажа в чистоте – 2,7 м. Высота подвала в чистоте – 2,76 м. Высота чердака в чистоте - 1,8 м.

Планировка квартир выполнена рационально, без проходных комнат. У каждой квартиры есть лоджия. Продолжительность освещения квартир соответствует СП РК 2.104-43-2012 «Естественное и искусственное освещение».

Класс жилья – IV, согласно таблице 1 СП РК 3.02-101-2012 «Здания жилые многоквартирные».

В рабочем проекте предусмотрены мероприятия по обеспечению среды жизнедеятельности, с учетом потребностей инвалидов и маломобильных групп населения, согласно СП РК 3.06-101-2012. Для маломобильных групп населения предусмотрены пандусы до планировочной отметки для входа в жилой дом с уровня асфальтового покрытия.

Для вертикальной связи между этажами рабочим проектом предусмотрены лестницы типа Л-1.

Эвакуация людей из помещений осуществляется:

- для помещений первого этажа – через тамбур непосредственно наружу;
- для помещений вышележащих этажей - из лестничной клетки на первый этаж через тамбур непосредственно наружу.

Выход на кровлю осуществляется через лестничную клетку, далее по металлическим стремянкам через люки на чердак, а с чердака через слуховые окна на кровлю.

Естественное освещение помещений осуществляется посредством окон с открывающимися створками в наружных стенах.

Шумоизоляция помещений достигается посредством планировочных мероприятий, применением металлопластиковых окон со стеклопакетами и эффективных шумоизолирующих материалов в конструкциях стен и перекрытий.

Во внутренней отделке помещений, с учетом их назначения, санитарно-гигиенических и противопожарных требований, используются современные отделочные материалы: стены и перегородки – окраска водоэмульсионной краской за 2 раза, кафельная плитка, фактурная штукатурка;

потолок – окраска водоэмульсионной краской, натяжной потолок;

двери внутренние – деревянные по ГОСТ 6629-88, алюминиевые по ГОСТ 22233-2001, металлопластиковые по ГОСТ 30970-2014;

входные двери в квартиры – стальные по ГОСТ 31173-2003;

полы – цементно-песчаная стяжка с железнением, покраска напольной краской, плитка керамическая, керамогранитная плитка, ламинат.

цоколь – бетонный камень с покраской фасадной краской;

стены – облицовочный керамический кирпич, алюминиевые кассеты на под конструкции, профлист с полимерным покрытием на под конструкции;

окна, балконные двери - металлопластиковые с однокамерными стеклопакетами с энергосберегающим остеклением по ГОСТ 24866-99;

витражи – алюминиевые с однокамерными стеклопакетами с энергосберегающим остеклением по ГОСТ 21519-2003;

наружные входные двери в здание - стальные, утепленные по ГОСТ 31173-2003;

балконные двери - металлопластиковые профили с двухкамерными стеклопакетами по ГОСТ 24866-99;

двери, люки – металлические ГОСТ 31173-2003, СТРК-2110-2011;

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	-	IV
Уровень ответственности здания	-	II (нормальный)
Степень огнестойкости здания	-	II
Высота жилых этажей	метр	2,7
Площадь застройки здания	квадратный метр	2046,75
Общая площадь здания	квадратный метр	10974,61
Общая площадь квартир	квадратный метр	6795,68
Площадь встроенно-пристроенных помещений	квадратный метр	
Строительный объем здания	кубический метр	41941,31
Количество квартир	шт.	120
в том числе: однокомнатные	шт.	45
в том числе: двухкомнатные	шт.	40
в том числе: трехкомнатные	шт.	31
в том числе: четырехкомнатные	шт.	4
в том числе: пятикомнатные	шт.	
Количество машино-мест	шт.	
Общая сметная стоимость строительства	миллион тенге	2341,382
в том числе: СМР	миллион тенге	2039,908
в том числе: оборудование	миллион тенге	24,450
в том числе: прочие	миллион тенге	277,024
Продолжительность строительства	месяц	11

5. Анализ исходно–разрешительной документации

Основание для разработки:

задание на проектирование, утвержденное Заказчиком 22.05.2023 г.;

архитектурно-планировочное задание (АПЗ) «Строительство многоквартирного жилого дома № 18 по ГП в микрорайоне Береке в городе Костанай Костанайской области (без наружных инженерных сетей и благоустройства)», № KZ72VUA00482522 от 02.08.2021 г., выдано ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства города Костанай»;

акт на право временного возмездного землепользования (аренды) на земельный участок с кадастровым номером 12-193-030-4083, площадью 0,3586 га для строительства многоквартирного жилого дома;

договор об аренде земельного участка № 02-15/4204 от 26.10.2020 года;

эскизный проект «Строительство многоквартирного жилого дома № 18 по ГП в микрорайоне Береке города Костанай, Костанайской области (без наружных инженерных сетей и благоустройства)» разработан в 2022 году ТОО «USMANOV Architects (Усманов Архитектс)»;

технический отчет об инженерно-геологических изысканиях на объекте «Строительство многоквартирного жилого дома № 18 по ГП в микрорайоне «Береке» в г. Костанай», выполненный в 2023 году ТОО «Группа компаний «АСП»» (государственная лицензия № 20009373 от 30.06.2020 года);

технический отчет по топографо-геодезическим изысканиям, выполненный в 2023 г. ТОО «Проектная студия «Доминанта» (государственная лицензия № 12011698 от 24.08.2012 года);

раздел ООС «Строительство многоквартирного жилого дома № 18 по ГП в микрорайоне Береке города Костанай Костанайской области (без наружных инженерных сетей и благоустройства)» выполнен ТОО «Проектная студия «Доминанта» в 2023 году (государственная лицензия 04.03.2016 года № 02385Р);

протокол радиометрического контроля № 205 от 23 августа 2021 года, ТОО «KazAtom» (лицензия № 17018625);

протокол дозиметрического контроля № 205 от 23 августа 2021 года, ТОО «KazAtom» (лицензия № 17018625);

мотивированный отказ ГУ «Управление природных ресурсов и регулирования природопользования акимата Костанайской области» № KZ39VDC00097145 от 27.06.2023 года.

Письма:

письмо ГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог акимата города Костаная» № 4-5/5708 от 21 ноября 2022 года о зеленых насаждениях;

письмо ГУ «Управление ветеринарии акимата Костанайской области» от 14.11.2022 года № ЗТ-2022-02662504 о сибиреязвенных захоронениях;

письмо ГУ «Отдел строительства акимата города Костаная» № 612 от 29.05.2023 г. о

благоустройстве;

письмо-заявка Заказчика о проведении вневедомственной экспертизы, о начале строительства, о финансировании строительства № 12-01-40 от 10 января 2023 года;

письмо Заказчика о финансировании строительства № 12-01-24 от 10 января 2023 года;

письмо Заказчика №12-01-23 от 10 января 2023 года о вывозе грунта;

Технические условия:

технические условия на водоснабжение № 947 от 11.04.2023 года, выданы ГКП «Костанай-Су» акимата города Костаная ГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог акимата города Костаная»;

технические условия на проектирование и подключение к газораспределительным сетям № 4017-1312-405к от 13.12.2021 года, выданы Костанайским производственным филиалом АО «ҚазТранГаз Аймақ»;

технические условия на присоединение к тепловым сетям № 566 от 24.05.2023 года, выданы ГУ «Отдел строительства акимата города Костаная»;

технические условия на постоянное электроснабжение № 3-3/775 от 17.04.2023 года, выданы ГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог акимата города Костаная»;

технические условия на телефонизацию № Д10-40-04/23 от 07.04.2023 г., выданы АО «Казактелеком».

6. Анализ исполнительной и приемо-сдаточной документации

- 1.1. Акты выполненных работ и оказанных услуг за период с начала строительства
- 1.2. Журнал технического надзора для ознакомления
- 1.3. Журнал авторского для ознакомления
- 1.4. Журнал ОТиТБ для ознакомления
- 1.5. Журнал производства работ для ознакомления
- 1.6. Журнал входного контроля материалов для ознакомления
- 1.7. Журнал бетонных работ для ознакомления
- 1.8. Журнал антикоррозийной защиты сварных соединений
- 1.9. Журнал монтажа строительных конструкций
- 1.10 Журнал сварочных работ
- 1.11 Журнал замоноличивания монтажных стыков и узлов
- 1.12 Акты скрытых работ

7. Анализ проектной документации

Рабочий проект разработан в необходимом объеме, в соответствии с заданием на проектирование, иными исходными данными, техническими условиями и требованиями. Материалы инженерных изысканий содержат достаточные данные, необходимые для разработки проектной документации.

В рабочем проекте учтены современные требования по оптимальности объемнопланировочных, конструктивных и других проектных решений.

При разработке проекта учтены местные природно-климатические и геологические условия площадки строительства

Рабочий проект соответствует требованиям санитарных правил, утвержденных приказом Министра здравоохранения Республики Казахстан от 16.06.2022 г. № КР ДСМ52 «Санитарно-эпидемиологические требования к административным и жилым зданиям», санитарных правил, утвержденных приказом Министра здравоохранения Республики Казахстан от 20.02.2023 г. № 26 «Санитарно-эпидемиологические требования к источникам, местам водозабора для хозяйственно-питьевых целей, хозяйственнопитьевому водоснабжению и местам культурно-бытового водопользования и безопасности водных объектов», гигиенических нормативов, утвержденных приказом Министерства здравоохранения Республики Казахстан от 02.08.2022 г. № КР ДСМ-71 «Гигиенические нормативы к обеспечению радиационной безопасности», санитарных правил, утвержденных приказом Министра здравоохранения Республики Казахстан от санитарных правил, утвержденных приказом и.о. Министра здравоохранения Республики Казахстан от 25.12.2020 г. № КР ДСМ-331/2020 «Санитарно-эпидемиологические требования к сбору, использованию, применению, обезвреживанию, транспортировке, хранению и захоронению отходов производства и потребления».

Принятые решения с учетом внесенных изменений по п. 7.1 соответствуют государственным нормативным требованиям по экологической, санитарной, пожарной безопасности и функциональному назначению объекта.

8. О ходе выполнения строительно-монтажных работ

выполнены работы по устройству монолитной плиты фундаментов секции А,Б,В

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	4.05	0.00	-4.05	8.65	5.64	-3.01
2	Архитектурно-строительные решения (АР)	3.73	0.00	-3.73	4.77	0.00	-4.77
3	Отопление вентиляция	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	Водопровод канализация	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	Электрооборудование, слабые токи	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
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	Газоснабжение	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
10	Всего (только СМР)	7.78	0.00	-7.78	13.42	5.64	-7.78
11	Прочее	0.05	0.00	-0.05	0.09	0.03	-0.06
12	Всего (СМР + Прочее)	7.74	0.00	-7.74	13.34	5.61	-7.74

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	-16	-18	
Архитектурно-строительные решения (АР)	-15	-28	
Отопление вентиляция	0	0	
Водопровод канализация	0	0	
Электрооборудование, слабые токи	0	0	
Лифты	0	0	
Паркинг	0	0	
Благоустройство	0	0	
Газоснабжение	0	0	
Прочее	0	0	
Итого	-31	-46	

9. Мероприятия по контролю качества

1) Указание оценки качества работ подрядчиков в отчетный период

- Изменения в проектной документации с момента получения гарантии - 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

нет

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

- Качество СМР удовлетворительное

- Изменения в проектной документации с момента получения гарантии - нет

10. Основные проблемы, возникающие в ходе реализации проекта

Проблем, ведущих к ухудшению качества работ на дату составления отчета, не имеется

11. Сведения об изменениях на Объекте

Изменений в проекте 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	13 114 550.40			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	Экспертиза	186 670.40			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	СМР и оборудование	2 312 081 430.28			150 000 000.00	270 000 000.00	0.00	130 431 188.22	270 000 000.00	130 431 188.22
3.1	в том числе аванс, предусмотренный статьей 36 Закона РК от 7 апреля 2016 года 'О долевом участии в жилищном строительстве'	231 208 143.03			150 000 000.00	150 000 000.00	0.00	0.00	150 000 000.00	0.00
4	Авторский надзор	1 000 000.96			0.00	0.00	0.00	56 413.00	0.00	56 413.00
5	Технический надзор	15 000 000.96			0.00	0.00	0.00	755 529.45	0.00	755 529.45
	Всего СМР	2 341 382 653.00	0.00	0.00	150 000 000.00	270 000 000.00	0.00	131 243 130.67	270 000 000.00	131 243 130.67
6	Иное	70 241 479.59			497 407.00	1 055 862.00	497 407.00	1 055 862.00	1 055 862.00	1 055 862.00
	Всего СМР и Иное	2 411 624 132.59	0.00	0.00	150 497 407.00	271 055 862.00	497 407.00	132 298 992.67	271 055 862.00	132 298 992.67

Таблица 7

№	Наименование источника финансирования	Поступления в отчетном периоде	Поступления с нарастающим итогом с момента получения гарантии
1	2	3	4
1	Заемные средства	-2 923 993.45	55 933 942.03
1.1	Банк	0.00	0.00
1.2	Застройщик	-2 923 993.45	55 532 156.03
1.3	Прочее 3% ИК	0.00	401 786.00
2.1	Бронь ДДУ	0.00	0.00
2.2	Поступление по другой очереди ДДУ	0.00	0.00
2.2	ДДУ	276 028 105.00	405 560 705.00
	ВСЕГО	273 104 111.55	461 494 647.03

№	Данные по ДДУ	Количество	Площадь, м2	Стоимость ДДУ, тенге	Оплачено, тенге
1	2	3	4	5	6
1	Квартиры	32	1 565.95	593 797 730.00	405 560 705.00
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	32	1 565.95	593 797 730.00	405 560 705.00

Таблица 8

№	Наименование договоров	Стоимость по договору	Стоимость по проектно-сметной документации	Разница
1	2	3	4	5
1	Договор генерального подряда	2 312 081 430.28	2 312 081 430.28	0.00
	Договора поставки материалов, договора аренды техники *			0.00
2	Договор оказание услуг авторского надзора	1 000 000.96	1 000 000.96	0.00
	в т.ч. ДАУ			0.00
	НОК			0.00
3	Договор оказание услуг технического надзора	14 999 994.96	15 000 000.96	6.00
	в т.ч. ДИУ	13 392 852.00	13 392 858.00	6.00
	НОК	1 607 142.96	1 607 142.96	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	2 341 382 653.00	163 195 862.58	150 000 000.00	-13 195 862.58	512 624 887.39	270 000 000.00	-242 624 887.39

13. Заключение

Обобщение выводов и резюме из разделов отчета (возможно, их повторное перечисление) с выводом

о соответствии выполняемых строительного-монтажных работ утвержденной рабочей документации и

требованиям заказчика по основным критериям: стоимости, объемам, сроку, качеству)

- качество СМР удовлетворительное;

- изменений в проектной документации с момента получения гарантии нет;

- основной источник финансирования включает в себя поступления от дольщиков;

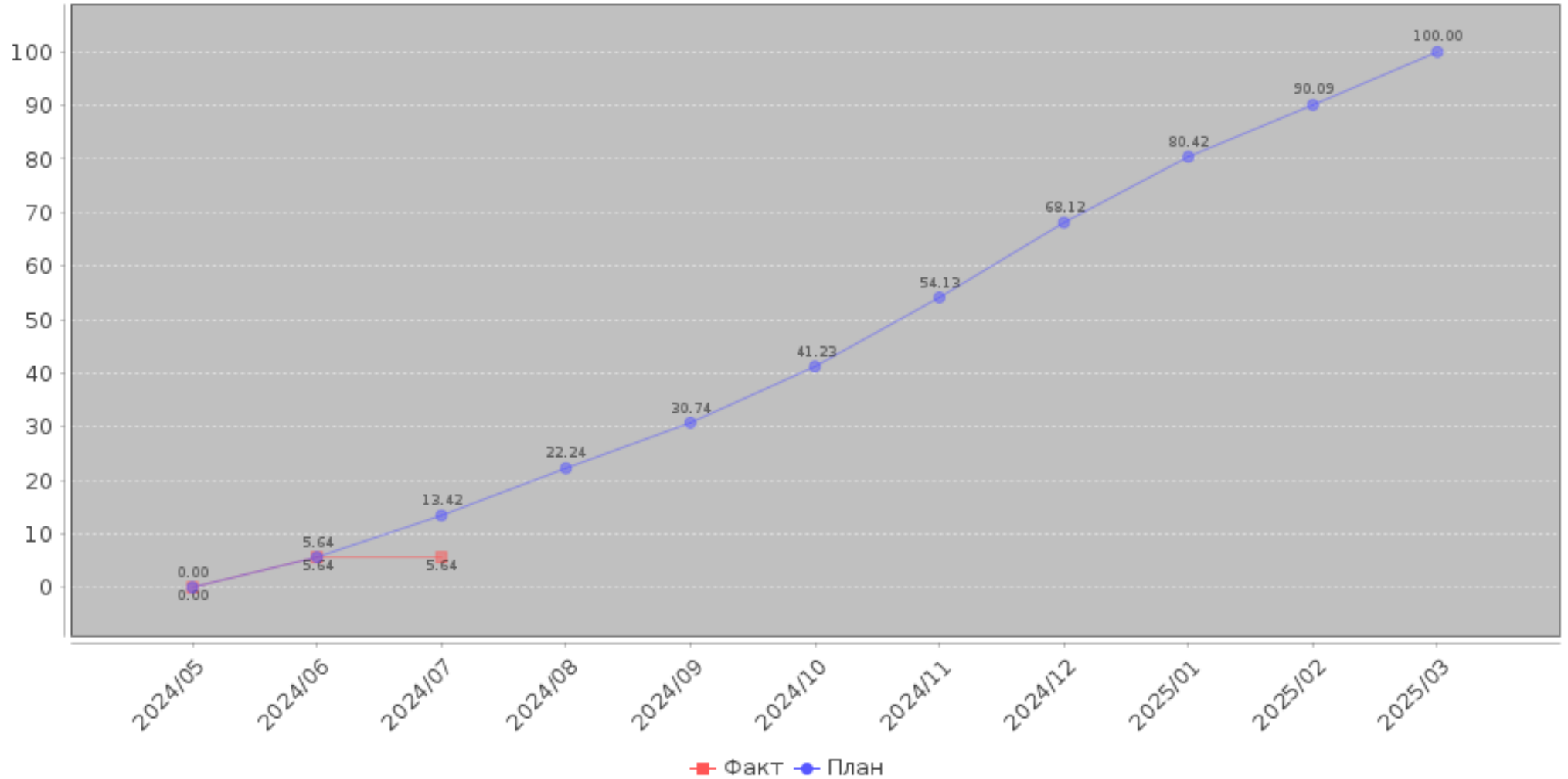
1. Участники проекта

#	Участники процесса	ИНН - ФИО	Организация	Статус	Дата подписи
1	2	3	4	5	6
1	INITIATOR	911221450909 - ТОКАРЕВА ИННА ВАДИМОВНА		NEW	
2	HEAD	920315351376 - ШАИМОВ ИЛЪЯС БАЯНОВИЧ		NEW	
3	TECHNICAL_SUPERVISION	551005350357 - ТЕЛЕГИН ГЕННАДИЙ АЛЕКСЕЕВИЧ		NEW	
4	TECHNICAL_SUPERVISION	551124350186 - СИМАЧКОВ АЛЕКСЕЙ НИКОЛАЕВИЧ		NEW	
5	TECHNICAL_SUPERVISION	960412350461 - БИСЕНБЕКОВ ДИАС ЖАНГЕЛЬДЫЕВИЧ		NEW	

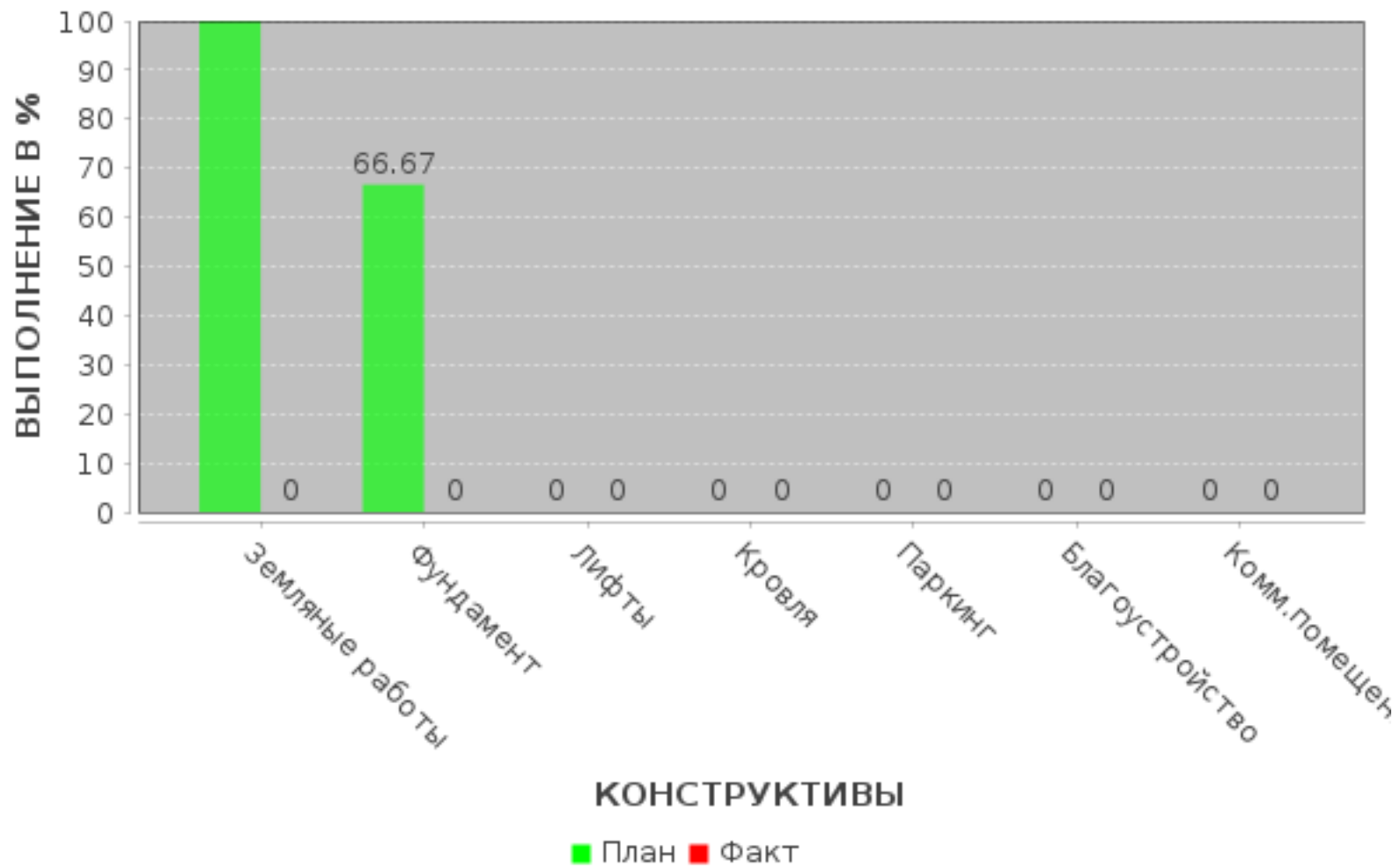


Приложение к отчету инжиниринговой компании в сфере долевого участия в жилищном строительстве о результатах мониторинга за ходом строительства объекта

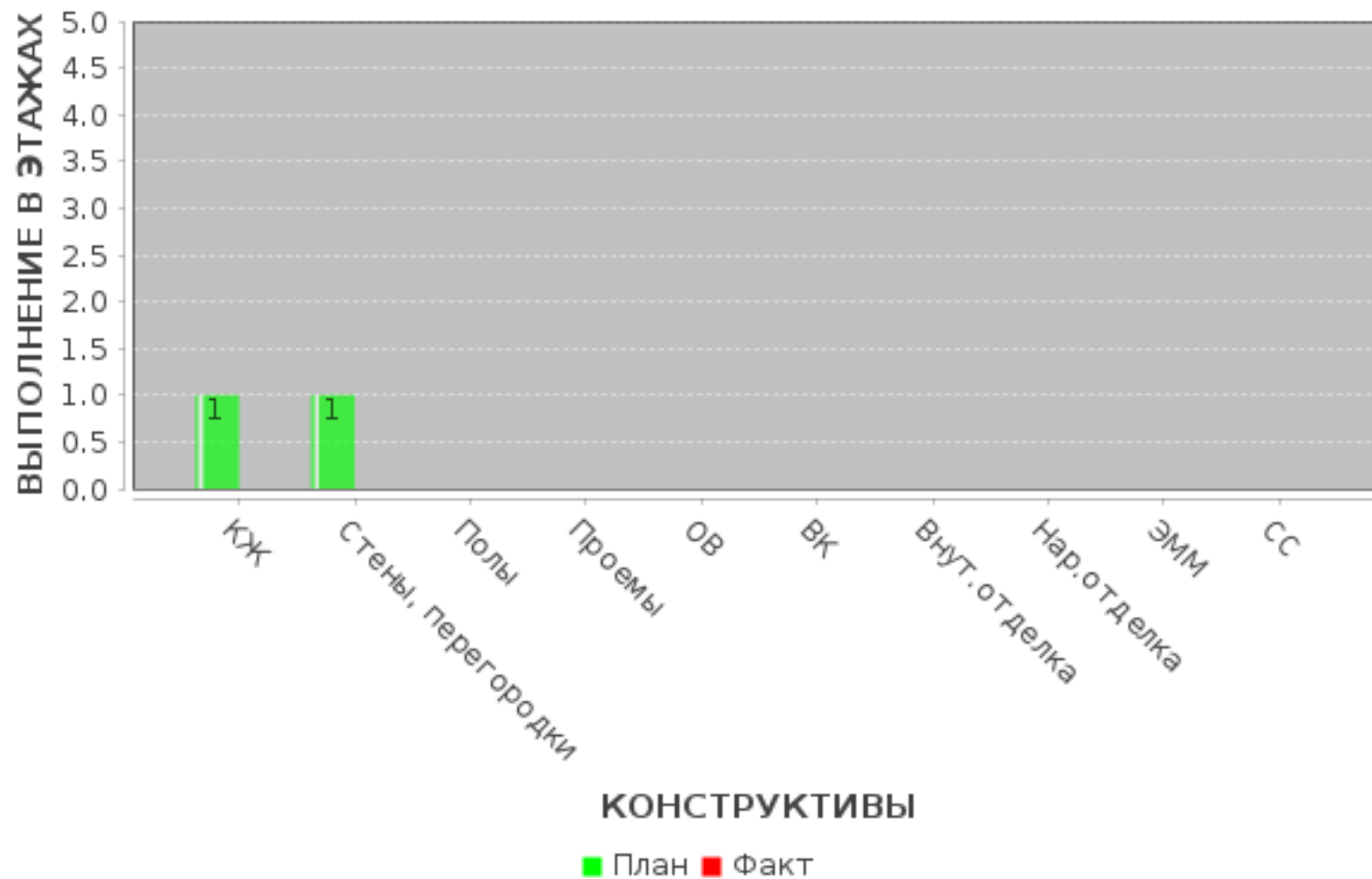
ГРАФИЧЕСКОЕ И ПРОЦЕНТНОЕ ИЗОБРАЖЕНИЯ ГРАФИКА ПРОИЗВОДСТВА РАБОТ



ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



Фотофиксация за отчетный период













Лист согласования

#	Дата	ФИО	Комментарий
1	14.08.2024 09:25	ШАИМОВ ИЛЪЯС null	Отправка отчета
2	14.08.2024 09:26	ТОКАРЕВА ИННА null	Отчет подписан
3	14.08.2024 09:26	ШАИМОВ ИЛЪЯС null	Отчет подписан
4	14.08.2024 09:27	СИМАЧКОВ АЛЕКСЕЙ null	Отчет подписан
5	14.08.2024 09:28	ТЕЛЕГИН ГЕННАДИЙ null	Отчет подписан
6	14.08.2024 09:35	БИСЕНБЕКОВ ДИАС null	Отчет подписан
7	15.08.2024 05:22	ОМАРОВА АНАРА null	Отчет согласован
8	19.08.2024 04:57	ОМАРОВА АНАРА null	Отчет согласован
9	22.08.2024 16:06	ЯРКОВА ВАЛЕНТИНА null	Отчет согласован
10	22.08.2024 16:07	ЯРКОВА ВАЛЕНТИНА null	Отчет согласован