



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

МЖК "Достык" Западно-Казахстанская обл., г.Уральск

Код: ДПГ-23-07-061/139

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 "Developer Group", БИН 140440019409

Куда предоставляется: АО «Казахстанская Жилищная Компания», ТОО «АТМ Group Kazakhstan»

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

Порядковый номер отчета: ДПГ-23-07-061/139/202407

Информация по проекту: МЖК "Достык" Западно-Казахстанская обл., г.Уральск

Общие сроки реализации проекта:

Начало строительно-монтажных работ: 2023-05-02 года

Ввод объекта в эксплуатацию: 2024-07-03 года

Нормативный срок строительства: 9 месяцев

Заключение экспертизы рабочего проекта: 04-0007/21 от 2021-01-14 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	160340011403 - ТОО «АТМ Group Kazakhstan»	Строительство	АТМ-01-09-22, от 01.09.2022 года	Жунусов Т.А	директор	+77027779151, kh.taimov@bialigroup.kz
2	Подрядчик	070240000465 - ТОО «Biali Group Kazakhstan»	Строительство	АТМ-01-09-22, от 01.09.2022 года	Куспанов А.С	директор	+77753730071, ainura.salikova@bialigroup.kz
3	Авторский надзор	160640007525 - ТОО «Shanyrak Jobolau»	Проектирование	17010835 , от 14.06.2021 года	Бекжанов А.М.	директор	+77078150971, null
4	Инжиниринговая компания	140440019409 - ТОО "Developer Group"	Технический надзор	ДИУ-23-07-005/016 , от 01.06.2023 года	Сапаргалиев Б.А	директор	+77789177770, Kamzin_2008@mail.ru
5	Генеральный проектировщик	160640007525 - ТОО «Shanyrak Jobolau»	Проектирование	17010835, от 14.06.2021 года	Бекжанов А.М.	директор	+77078150971, null

2. Месторасположение объекта (ситуационная схема)



Проектируемый участок

Рабочий проект «Строительство девятиэтажного жилого многоквартирного дома по адресу:

ЗКО, г. Уральск, ПДА жилого массива в Северо-Восточной части города» разработан на основании задания на проектирование, выданного заказчиком.

3. Краткое описание проекта (состав проекта)

Краткое описание проекта (состав проекта):

Жилой дом запроектирован 9-ти этажным, 6-ти подъездным с тех.подпольем и тех.этажем, Г образной формы в плане с размерами в осях 86,4х46,3м. Многоквартирный жилой дом монолитно-каркасный, из монолитных ж/б ригелей, колонн, плит перекрытия. Фундаменты монолитная плита. Стены подвала ж/б блоки ФБС. Заполнение наружных стен керамзитоблоки. Перекрытие монолитное ж/б из бетона марки В25. Колонны монолитные ж/б из бетона марки В25. Перемычки сборные ж/б. Лифты пассажирские грузоподъемностью 630кг. Кровля мягкая из 3 слоев рулонного материала. Оконные блоки металлопластиковые с тройным остеклением. Ограждение балконов алюминиевые витражи. Двери подъездов металлические с кодовым замком. По периметру здания отмостка шириной 1500мм.

Водоснабжение

Водоснабжение жилого дома запроектировано от водопровода $d=150$ мм проложенного к жилому дому 1/1 по ул.Гагарина. Ввод водопровода $d=90$ мм предусмотрен в подвал здания. На вводе устанавливается общедомовой водомерный узел. Горячее водоснабжение предусматривается от теплообменников, расположенных в подвале здания.

Канализация

Сточные воды от санитарных приборов здания отводятся в дворовую канализационную сеть и далее в канализационную сеть микрорайона. Отвод дождевых и талых вод с плоской кровли здания осуществляется через водосточные воронки по внутренним водостокам на отмостку.

Отопление

Отопление разработано для расчетной температуры наружного воздуха $-29,6^{\circ}\text{C}$. Разводка системы отопления по подвалу и стояки выполняются из стальных водогазопроводных труб и по окончании монтажа покрываются трубчатой изоляцией.

Вентиляция

Вентиляция в жилом доме естественная вытяжная через вентканалы в стенах. Вытяжные решетки запроектированы на кухне, ванне и с/у. Приток осуществляется через ограждающие конструкции окна, двери.

Газоснабжение

Газопровод выполнить из стальных водогазопроводных труб с покрытием из двух слое эмали ПФ-115 и ГФ-031. Монтаж и испытание газопровода выполнить в соответствии с требованиями СН РК.

Электротехнические решения

Проект силового электрооборудования и электроосвещения выполнен на основании технического задания. По степени надежности электроснабжения электроприемники относятся к I и II категориям.

Электроснабжение дома осуществляется по двум взаиморезервируемым кабельным линиям напряжением 380/220 В. Щит ВРУ принят с автоматическим выключателем.

Распределительные щиты с автоматическими выключателями для защиты групповых линий от перегрузки и токов короткого замыкания согласно схем. Проходы кабелей через стены и междуэтажные перекрытия выполнить в отрезках металлических труб. Предусмотренная проектом электробезопасность обеспечивается системой защитного заземления, зануления и устройством защитного отключения.

Телефонизация

Телефонизация жилого дома выполнена согласно технических условий, выданных ТУСМ АО «Казахтелеком».

Домофонная связь

Для контроля доступа на входных дверях подъезда устанавливаются кодовые замки с вызывной панелью на входы в лифтовой и лестничные отсеки

Телевидение

Прием телевизионных программ осуществляется от наружной телевизионной антенны.

Автоматическая пожарная сигнализация

Выполнена на основании технического задания. В качестве пожарных извещателей приняты тепловые и дымовые с установкой на потолке.

Все материалы и оборудования выбраны согласно реестра пожарной техники.

Видеонаблюдение

Технические решения соответствуют требованиям экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм на территории РК

Наружная отделка:

цоколь – гранитные плиты,

стены – фасадные фиброцементные панели

Внутренняя отделка:

потолок – водоземлюльсионная окраска;

стены – водоземлюльсионная окраска, керамическая плитка;

полы – бетонные с окраской эмалью, керамическая плитка.

Уровень ответственности – II.

Степень огнестойкости – II.

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	9
Класс комфортности жилого здания	-	IV, малогабаритное жильё
Уровень ответственности здания	-	Нормальный, II
Степень огнестойкости здания	-	II
Высота жилых этажей	метр	2,72
Площадь застройки здания	квадратный метр	1782,4
Общая площадь здания	квадратный метр	14521,36
Общая площадь квартир	квадратный метр	8910,4
Площадь встроенно-пристроенных помещений	квадратный метр	1338,91
Строительный объем здания	кубический метр	49200
Количество квартир	шт.	136
в том числе: однокомнатные	шт.	48
в том числе: двухкомнатные	шт.	48
в том числе: трехкомнатные	шт.	40
в том числе: четырехкомнатные	шт.	
в том числе: пятикомнатные	шт.	
Количество машино-мест	шт.	
Общая сметная стоимость строительства	миллион тенге	2625,205
в том числе: СМР	миллион тенге	2133,144
в том числе: оборудование	миллион тенге	90,030
в том числе: прочие	миллион тенге	402,031
Продолжительность строительства	месяц	9,5

5. Анализ исходно–разрешительной документации

Перечень имеющейся документации и согласований:

- Заключение экспертизы рабочего проекта № 04-0027/21 от 14.01.2021 года.
- "Строительство девятиэтажного жилого многоквартирного дома по адресу: ЗКО, г.Уральск, ПДП жилого массива в Северо-Восточной части города»
- Задание на проектирование, утвержденное заказчиком от 11 марта 2020г года;
- выписка из постановления акимата города Уральск от 22 сентября 2017 года № 2834 о предоставлении права временного возмездного землепользования для проектирования и строительства на земельном участке площадью 0,2700 га;
- Архитектурно-планировочное задание на проектирование 11 марта 2020г;

6. Анализ исполнительной и приемо-сдаточной документации

Технические условия:

ЗапКазТУМС Западного РДТ №4-89-20/Л-ТУ телефонизация;

ТОО «Батыс Су Арнасы» №08-14/571 от 21.02.2020г на водоснабжение и канализацию;

АО «KazTransGaz» №07-тор-2020-00000656 подключение к газовым сетям;

АО «ЗапКазРЭК» №7/144 от 18.02.2020г электроснабжение

Техническому надзору – Руководителю проекта (нарочно) предоставлено:

- Журнал входного контроля материалов и изделий–1 экз;

- Журнал производства работ–1экз;

- Журнал бетонных работ–1экз;

- Журнал сварочных работ –1экз;

- Сертификаты качества на бетон;

- Протокол испытания на бетон.

2) Перечень отсутствующей документации: документация предоставлена в полном объеме.

3) Выводы Исполнителя с указанием рисков и рекомендаций относительно приведения исходно – разрешительной документации в соответствии с требованиями Закона Республики Казахстан от 16 июля 2001 года «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан»:

Анализ исполнительной и приемо-сдаточной документации:

1) Перечень предоставленной документации:

- Уведомлению о начале производства строительно-монтажных работ KZ75REA00311277 от 19.12.2022 года

- Журнал технического надзора;

- Журнал авторского надзора;

- Журнал производства работ;

- Журнал входного контроля материалов;

- Журнал бетонных работ;

- Журнал сварочных работ;

- Сертификаты качества на бетон;

- Сертификаты качества на арматуру;

Анализ проектной документации:

1) Вводная информация о договоре на проектирование (указание наименования проектной организации, номера договора, даты заключения договора, планируемый срок выполнения проектных работ), планируемых сроках выдачи документации с указанием статуса комплектности и достаточности полученной документации для выполнения СМР на дату составления отчета:

- Договор №42 от 27.02.2020 года на выполнение проектных работ по объекту:

"Строительство девяти этажного жилого многоквартирного дома по адресу: Западно-Казахстанская область, г Уральск, ПДП жилой массив в Северо-Восточной части города".
- Договор №04-0007/21 от 14.01.2021 года на проведение комплексной вневедомственной экспертизы по рабочему проекту "Строительство девяти этажного жилого многоквартирного дома по адресу: Западно-Казахстанская область, г Уральск, ПДП жилой массив в Северо-Восточной части города".
Проектная документация выдана 100%.

7. Анализ проектной документации

Рабочий проект «Строительство девятиэтажного жилого многоквартирного дома по адресу: ЗКО, г.Уральск, ПДА жилого массива в Северо-Восточной части города» разработан на основании задания на проектирование, выданного заказчиком.

Жилой дом запроектирован 9-ти этажным, 6-ти подъездным с тех.подпольем и тех.этажем, Г образной формы в плане с размерами в осях 86,4х46,3м. Многоквартирный жилой дом монолитно-каркасный, из монолитных ж/б ригелей, колонн, плит перекрытия. Фундаменты монолитная плита. Стены подвала ж/б блоки ФБС. Заполнение наружных стен керамзитоблоки. Перекрытие монолитное ж/б из бетона марки В25. Колонны монолитные ж/б из бетона марки В25. Перемычки сборные ж/б. Лифты пассажирские грузоподъемностью 630кг. Кровля мягкая из 3 слоев рулонного материала. Оконные блоки металлопластиковые с тройным остеклением. Ограждение балконов алюминиевые витражи. Двери подъездов металлические с кодовым замком. По периметру здания отмостка шириной 1500мм.

8. О ходе выполнения строительного-монтажных работ

В отчетный период работы велись в соответствии ГПР, работы завершены ведутся работы по Вводу объекта в эксплуатацию

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	46.49	46.49	0.00
2	Архитектурно-строительные решения (АР)	0.00	0.00	0.00	37.49	37.49	0.00
3	Отопление вентиляция	0.00	0.00	0.00	2.50	2.50	0.00
4	Водопровод канализация	0.00	0.00	0.00	3.30	3.30	0.00
5	Электрооборудование, слабые токи	0.00	0.00	0.00	5.03	5.03	0.00
6	Лифты	0.00	0.00	0.00	1.81	1.81	0.00
7	Паркинг	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	Благоустройство	0.00	0.00	0.00	0.09	0.09	0.00
9	Газоснабжение	0.00	0.00	0.00	0.95	0.95	0.00
10	Наружные сети	0.00	0.00	0.00	2.33	2.33	0.00
11	Всего (только СМР)	0.00	0.00	0.00	100.00	100.00	0.00
12	Прочее	0.00	0.00	0.00	5.15	0.44	-4.71
13	Всего (СМР + Прочее)	0.00	0.00	0.00	100.00	95.29	-4.71

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	0	
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	
Наружные сети	0	0	
Прочее	0	0	
Итого	0	0	

9. Мероприятия по контролю качества

1) Указание оценки качества работ подрядчиков в отчетный период

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	1	1	0	0	0
2	По технике безопасности	2	2	0	0	0
3	По качеству строительно-монтажных работ, в том числе:	3	3	0	0	0
3.1	Конструкции железобетонные	2	2	0	0	0
3.2	Общестроительные работы АР	1	1	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	6	6	0	0	0

3) Перечень предписаний, не устраненных на дату мониторингового отчета

Предписания и замечания нет. Все выданные замечания устранялись в период выполнения работ.

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

За отчетный период при проведении мониторинга экспертами технического надзора все работы велись в рамках действующего законодательства и договорных отношении. По стоимости строительно-монтажных работ - работы велись в пределах сметной стоимости утвержденной заключением государственной экспертизы. Все договора на оказания услуг, закуп материалов заключены в пределах проектно-сметной документации.

10. Основные проблемы, возникающие в ходе реализации проекта

При реализации проекта проблем не было все решалось в рабочем порядке.

11. Сведения об изменениях на Объекте

Изменения в проекте не было, все работы велись в соответствии с проектом. По стоимости строительно-монтажных работ - работы ведутся в пределах сметной стоимости утвержденной заключением государственной экспертизы.

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	50 199 296.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	Экспертиза	2 424 430.40	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	СМР и оборудование	2 490 009 860.40	458 455 569.04	209 454 583.00	75 343 042.14	1 317 097 544.93	0.00	2 280 555 277.40	1 775 553 113.97	2 490 009 860.40
3.1	в том числе аванс, предусмотренный статьей 36 Закона РК от 7 апреля 2016 года 'О долевом участии в жилищном строительстве'	249 000 986.04	249 000 986.04		0.00	0.00	0.00	249 000 986.04	249 000 986.04	249 000 986.04
4	Авторский надзор	21 165 816.00	0.00	0.00	0.00	1 200 000.00	0.00	1 200 000.00	1 200 000.00	1 200 000.00
5	Технический надзор	61 405 747.20	0.00	0.00	1 735 110.02	10 306 885.12	0.00	10 306 885.12	10 306 885.12	10 306 885.12
	Всего СМР	2 625 205 150.00	458 455 569.04	209 454 583.00	77 078 152.16	1 328 604 430.05	0.00	2 292 062 162.52	1 787 059 999.09	2 501 516 745.52
6	Иное	262 520 515.00	0.00	0.00	1 931 309.19	11 988 145.50	1 931 309.19	11 988 145.50	11 988 145.50	11 988 145.50
	Всего СМР и Иное	2 887 725 665.00	458 455 569.04	209 454 583.00	79 009 461.35	1 340 592 575.55	1 931 309.19	2 304 050 308.02	1 799 048 144.59	2 513 504 891.02

Таблица 7

№	Наименование источника финансирования	Поступления в отчетном периоде	Поступления с нарастающим итогом с момента получения гарантии
1	2	3	4
1	Заемные средства	23 479 346.51	120 794 422.92
1.1	Банк	0.00	0.00
1.2	Застройщик	23 479 346.51	120 794 422.92
1.3	Прочее 3% ИК	0.00	0.00
2.1	Бронь ДДУ	0.00	0.00
2.2	Поступление по другой очереди ДДУ	0.00	0.00
2.2	ДДУ	13 339 370.00	1 227 021 214.59
	ВСЕГО	36 818 716.51	1 347 815 637.51

№	Данные по ДДУ	Количество	Площадь, м2	Стоимость ДДУ, тенге	Оплачено, тенге
1	2	3	4	5	6
1	Квартиры	109	7 003.72	1 623 116 087.00	1 077 556 422.30
2	Коммерческие помещения	4	664.00	316 768 300.00	149 464 792.29
3	Паркинг	0	0.00	0.00	0.00
4	Кладовое помещение	0	0.00	0.00	0.00
	Всего	113	7 667.72	1 939 884 387.00	1 227 021 214.59

Таблица 8

№	Наименование договоров	Стоимость по договору	Стоимость по проектно-сметной документации	Разница
1	2	3	4	5
1	Договор генерального подряда	2 490 009 860.40	2 490 009 860.40	0.00
	Договора поставки материалов, договора аренды техники *			0.00
2	Договор оказание услуг авторского надзора	6 000 000.00	21 165 816.00	15 165 816.00
	в т.ч. ДАУ			0.00
	НОК			0.00
3	Договор оказание услуг технического надзора	61 405 747.20	61 405 747.20	0.00
	в т.ч. ДИУ	10 306 885.12	10 306 885.12	0.00
	НОК	51 098 862.00	51 098 862.00	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	2 625 205 150.00	0.00	77 078 152.16	77 078 152.16	2 625 205 150.00	1 787 059 999.09	-838 145 150.91

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 отношении. По стоимости строительно-монтажных работ - работы велись в пределах сметной стоимости утвержденной заключением государственной экспертизы. Все договора на оказания услуг, закуп материалов заключены в пределах 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. Все выданные предписания, замечания устранены Генеральным подрядчиком. По качеству выполняемых работ – за данный период выявленных дефектов нет.

Произвести Ввод объекта в эксплуатацию подписать соответствующие документацию с Гос. органами.

Рекомендации от инжиниринговой компании: Произвести прием передачу квартир собственникам подписать акты приемок квартир, устранить все замечания если будут, вести гарантийную работу после ввода объекта в эксплуатацию .

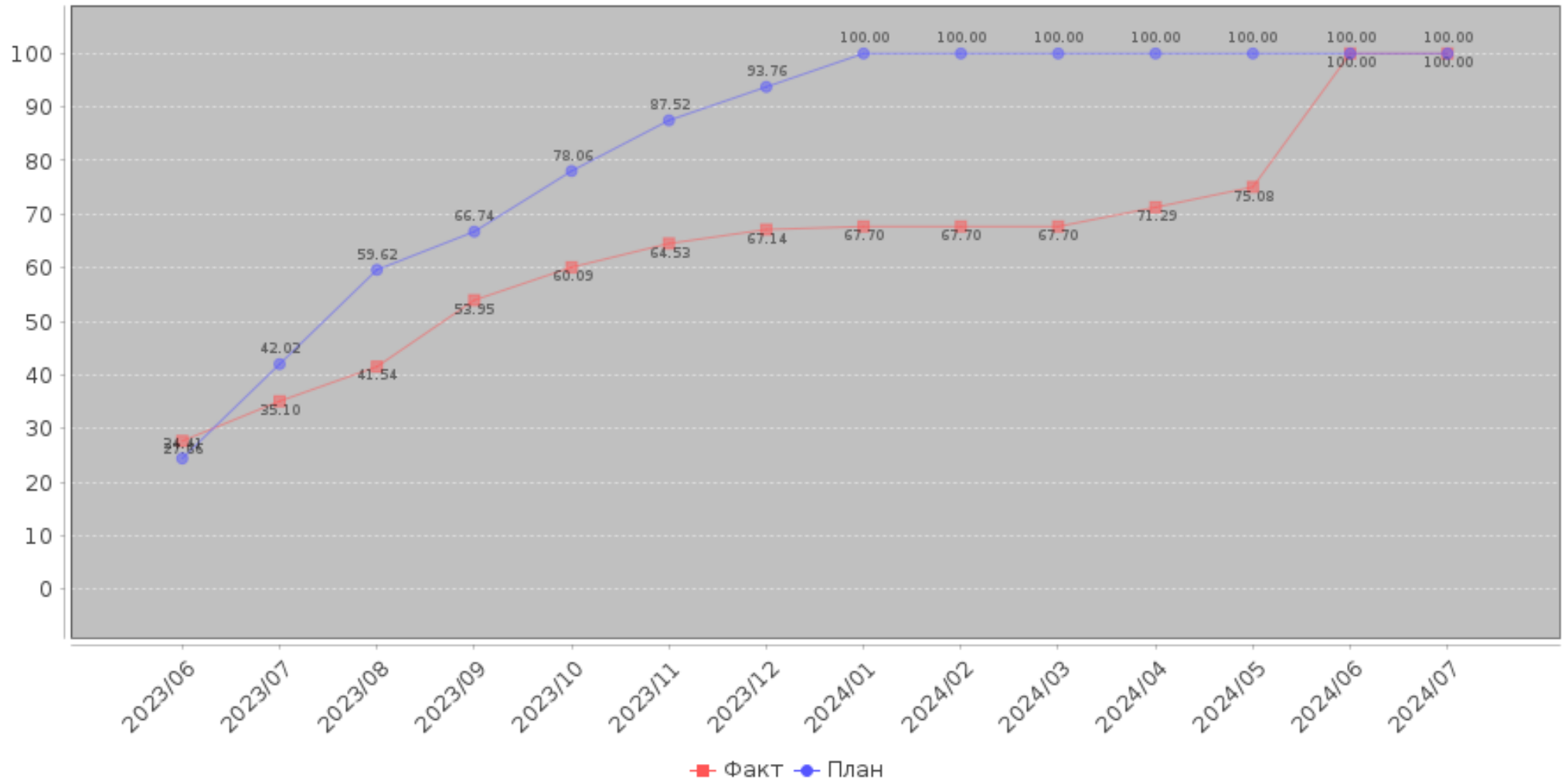
1. Участники проекта

#	Участники процесса	ИИН - ФИО	Организация	Статус	Дата подписи
1	2	3	4	5	6
1	INITIATOR	810126350477 - КАМЗИН ЖАНАЙДАР null		NEW	
2	TECHNICAL_SUPERVISION	810509300918 - АЙКОЖАЕВ БАКЫТ ТУРЛЫБЕКОВИЧ		NEW	
3	TECHNICAL_SUPERVISION	801116350354 - ТАЖИБАЕВ АЗАМАТ ОМУРБЕКОВИЧ		NEW	
4	TECHNICAL_SUPERVISION	880219350742 - МУСИН ТИМУР ГАЛЫМЖАНОВИЧ		NEW	
5	HEAD	931018351079 - САПАРГАЛИЕВ БАХТИЯР АСКАРОВИЧ		NEW	

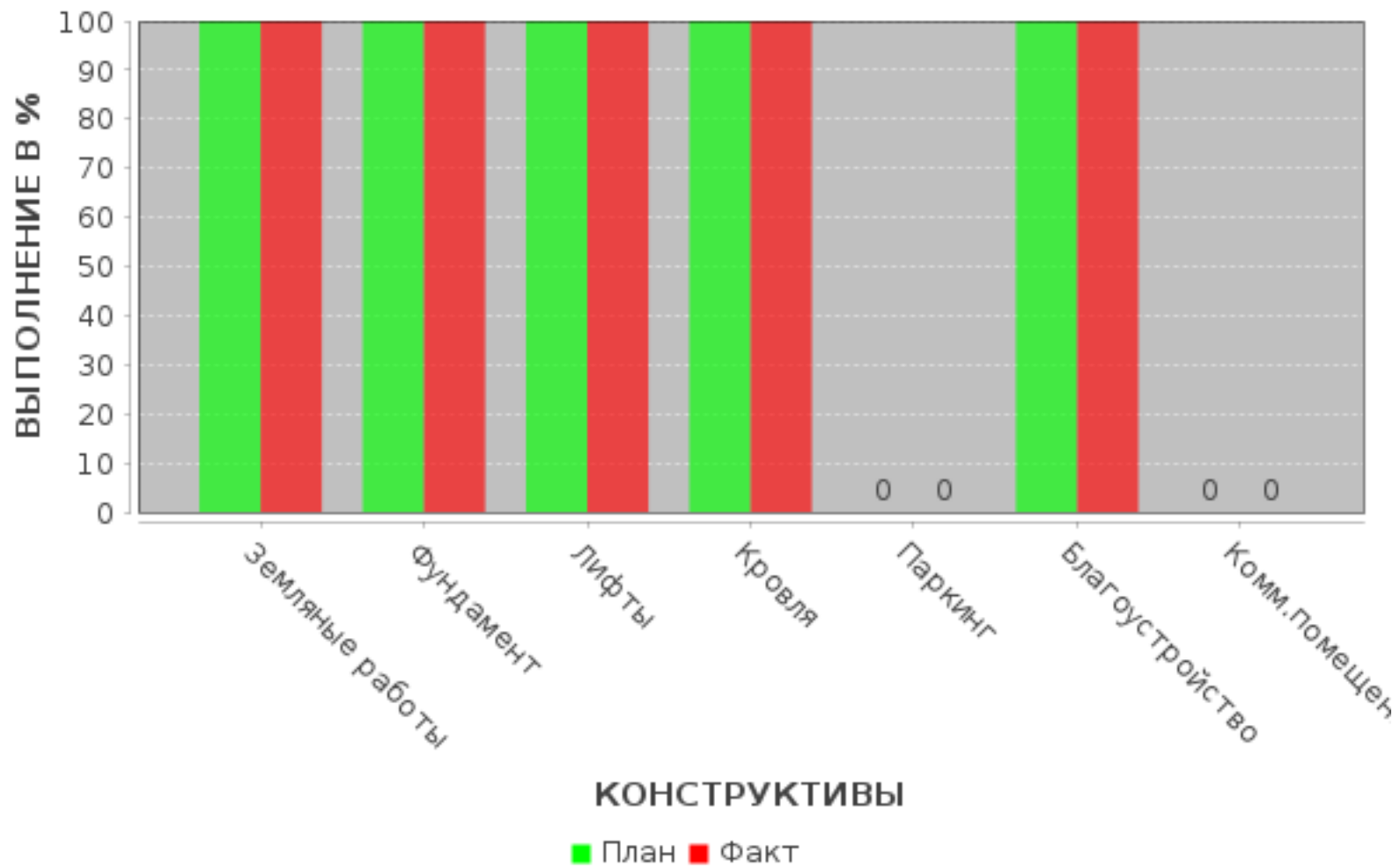


Приложение к отчету инжиниринговой компании в сфере долевого участия в жилищном строительстве о результатах мониторинга за ходом строительства объекта

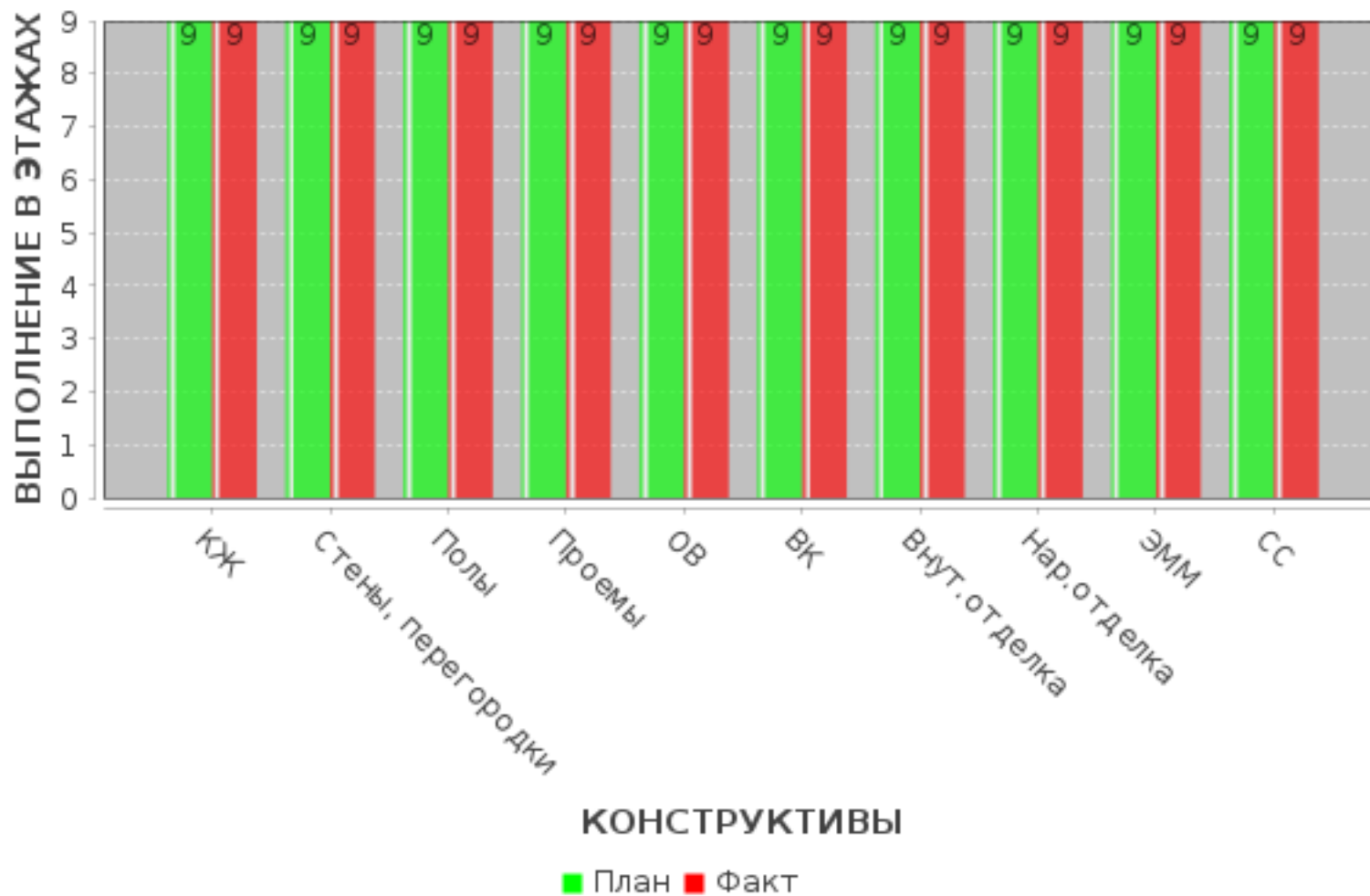
ГРАФИЧЕСКОЕ И ПРОЦЕНТНОЕ ИЗОБРАЖЕНИЯ ГРАФИКА ПРОИЗВОДСТВА РАБОТ



ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



Фотофиксация за отчетный период











Лист согласования

#	Дата	ФИО	Комментарий
1	29.07.2024 04:32	КАМЗИН ЖАНАЙДАР null	Отправка отчета
2	29.07.2024 04:32	КАМЗИН ЖАНАЙДАР null	Отчет подписан
3	31.07.2024 05:38	САПАРГАЛИЕВ БАХТИЯР null	Отчет подписан
4	01.08.2024 09:51	МУСИН ТИМУР null	Отчет подписан
5	01.08.2024 09:52	ТАЖИБАЕВ АЗАМАТ null	Отчет подписан
6	01.08.2024 11:42	АЙКОЖАЕВ БАКЫТ null	Отчет подписан
7	05.08.2024 05:04	ОМАРОВА АНАРА null	Отчет согласован
8	09.08.2024 06:37	ЯРКОВА ВАЛЕНТИНА null	Отчет согласован
9	09.08.2024 06:38	ЯРКОВА ВАЛЕНТИНА null	Отчет согласован
10	20.08.2024 11:43	ДАУЛЕТОВА БОТАГОЗ null	Отчет согласован