



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

«Строительство многоквартирного жилого дома №17 по ГП в микрорайоне Береке города Костанай, Костанайской области (без наружных инженерных сетей и благоустройства)»

Код: ДПГ-24-10-048/171 от 13.05.2024

Отчетный период: 202406

Индекс: 1-ОИК

Отчетный период мониторинга: с 01.06.2024 года по 30.06.2024 года

Периодичность: ежемесячно

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

Куда предоставляется: АО «Казахстанская Жилищная Компания», ТОО "БК-Береке 17"

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

Порядковый номер отчета: ДПГ-24-10-048/171 от 13.05.2024/202406

Информация по проекту: «Строительство многоквартирного жилого дома №17 по ГП в микрорайоне Береке города Костанай, Костанайской области (без наружных инженерных сетей и благоустройства)»

Общие сроки реализации проекта:

Начало строительно-монтажных работ: 2024-05-13 года

Ввод объекта в эксплуатацию: 2025-03-27 года

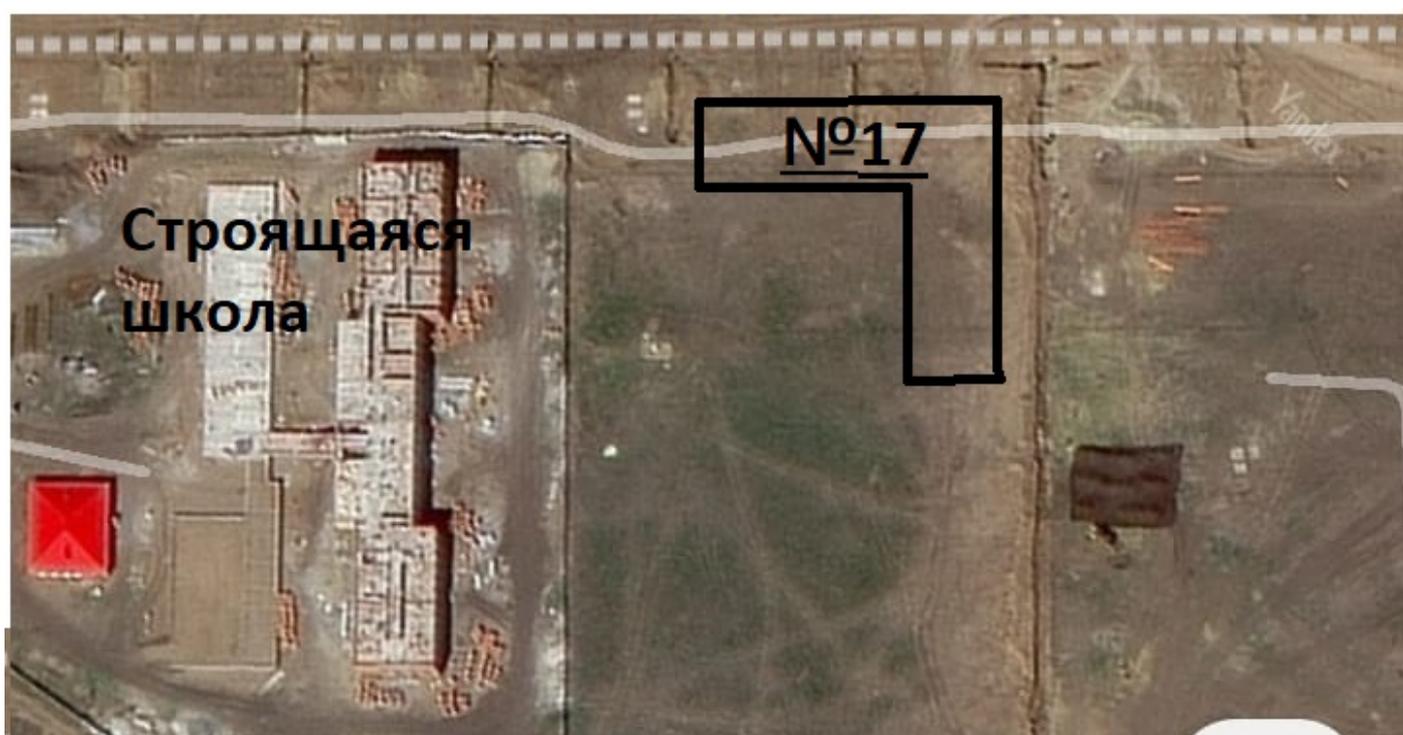
Нормативный срок строительства: 10 месяцев

Заключение экспертизы рабочего проекта: СНКП-0158/23 от 2023-07-28 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	240240014520 - ТОО "БК-Береке 17"	Устав	ДИУ-24-10-027-012, от 03.05.2024 года	Ким О.Р.	Директор	+77015133390, bk-invest18@bk.ru
2	Подрядчик	031040001233 - ТОО «БК-СТРОЙ»	ГСЛ №180211006 от 22.11.2018 года	09-02/05032, от 27.02.2024 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	09-02/05031, от 27.02.2024 года	Габдуллин А.Ж.	Главный инженер	+77142286442, bk_stroy@mail.ru
4	Инжиниринговая компания	160740001609 - ТОО "Технадзор-Строй и К"	Свидетельство об аккредитации №KZ86VWC00199352	09-01/01246, от 27.02.2024 года	Шаимов И.Б.	Директор	+77013182050, tehnadzork211291@mail.ru
5	Генеральный проектировщик	031040001233 - БК-СТРОЙ	ГСЛ №18010959 от 31.05.18 года	01-01-01, от 27.02.2024 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)

Многоквартирный жилой дом – пяти подъездное пятиэтажное здание с подвальным этажом и четырехскатной кровлей, в блоке А, В и плоской кровлей с тех этажом в блоке Б, «Г» образной формой в плане, с размерами в осях 77,23x78,69 м. Состоит из пятиэтажных жилых секций А, Б, В. Секции А и В состоят из двух подъездов, секция Б – из одного.

В подвале располагаются электрощитовая, тепловой узел и технические помещения с проложенными коммуникациями для дома. Подвал имеет обособленные, рассредоточенные выходы наружу и окна (продухи), и аварийные двери в прямых.

На первом этаже предусмотрены: лестницы, тамбура и жилые квартиры.

На втором-пятом этаже предусмотрены лестницы, коридор, холл и жилые квартиры. Высота жилых этажей - 2,70 м (от пола до потолка). Высота помещения чердачного этажа – 2,71-2,82 м. Высота подвального этажа – 2,80 м (от пола до потолка).

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

На втором-пятом этаже предусмотрены лестницы, коридор, холл и жилые квартиры. Высота жилых этажей - 2,70 м (от пола до потолка). Высота помещения чердачного этажа – 2,71-2,82 м. Высота подвального этажа – 2,80 м (от пола до потолка).

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».

#### 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	2551,94
Общая площадь здания	квадратный метр	
Общая площадь квартир	квадратный метр	8561,63
Площадь встроенно-пристроенных помещений	квадратный метр	
Строительный объем здания	кубический метр	52367,09
Количество квартир	шт.	155
в том числе: однокомнатные	шт.	60
в том числе: двухкомнатные	шт.	60
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	2838,193
в том числе: СМР	миллион тенге	2470,348
в том числе: оборудование	миллион тенге	24,376
в том числе: прочие	миллион тенге	343,469
Продолжительность строительства	месяц	10

## 5. Анализ исходно–разрешительной документации

Основание для разработки задание на проектирование, утвержденное Заказчиком 22.05.2023 г.;

архитектурно-планировочное задание (АПЗ) № KZ28VUA00742692 от 13.09.2022 г., выдано ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства города Костанай»;

акт на право временного возмездного землепользования (аренды) на земельный участок с кадастровым номером 12-193-030-4080, площадью 0,4298 га для строительства многоквартирного жилого дома;

договор об аренде земельного участка № 02-15/4203 от 26.10.2020 г.;

эскизный проект «Строительство многоквартирного жилого дома №17 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 № 17 по ГП со встроенными коммерческими помещениями в микрорайоне «Береке» в г. Костаная», выполненный в 2022 году ТОО «Группа компаний «АСП»» (государственная лицензия № 20009373 от 30.06.2020 года);

технический отчет по топографо-геодезическим изысканиям, выполненный 05.05.2022 г. ТОО «Проектная студия «Доминанта» (государственная лицензия №12011698 от 24.08.2012 года);

раздел ООС «Строительство многоквартирного жилого дома №17 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 № 204 от 23 августа 2021 года, ТОО «KazAtom» (лицензия № 17018625);

протокол дозиметрического контроля № 204 от 23 августа 2021 года, ТОО «KazAtom» (лицензия № 17018625) Технические условия:

технические условия на водоснабжение № 948 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 № 4017-1312-403к от 13.12.2021 года, выданы Костанайским производственным филиалом АО «ҚазТранГаз Аймақ»;

технические условия на присоединение к тепловым сетям № 565 от 24.05.2023 года, выданы ГУ «Отдел строительства акимата города Костаная»;

технические условия на постоянное электроснабжение № 3-3/744 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

Рабочим проектом предусмотрены решения по обеспечению беспрепятственного доступа к объектам социальной инфраструктуры инвалидов всех категорий и маломобильных групп населения при передвижении как пешком, так и с помощью транспортных средств. Для инвалидов и других маломобильных групп населения предусмотрены пандусы, согласно требованиям СП РК 3.06-101-2012.

К многоквартирного жилого дому предусмотрены подъезды автотранспорта, пригодные для проезда пожарных машин. Схема организации проезда на территории строительства многоквартирного жилого дома соответствует требованиям пожарной безопасности и позволяет обеспечить проезд пожарных машин к дому согласно СН РК 2.02-01-2019 «Пожарная безопасность зданий и сооружений».

Высотные отметки даны в метрах.

### 6.2.3 Архитектурно-планировочные решения.

Многоквартирный жилой дом – пяти подъездное пятиэтажное здание с подвальным этажом и четырехскатной кровлей, в блоке А, В и плоской кровлей с тех этажом в блоке Б, «Г» образной формой в плане, с размерами в осях 77,23x78,69 м. Состоит пятиэтажных жилых секций А, Б, В. Секции А и В состоят из двух подъездов, секция Б – из одного.

В подвале располагаются электрощитовая, тепловой узел и технические помещения с проложенными коммуникация для дома. Подвал имеет обособленные, рассредоточенные выходы наружу и окна (продухи), и аварийные двери в прямках.

На первом этаже предусмотрены: лестницы, тамбура и жилые квартиры.

На втором-пятом этаже предусмотрены лестницы, коридор, холл и жилые квартиры.

Высота жилых этажей - 2,70 м (от пола до потолка). Высота помещения чердачного этажа – 2,71-2,82 м. Высота подвального этажа – 2,80 м (от пола до потолка).

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».

## 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	4.26	5.56	1.30	4.26	5.56	1.30
2	Архитектурно-строительные решения (АР)	1.29	0.00	-1.29	1.29	0.00	-1.29
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
<b>10</b>	<b>Всего (только СМР)</b>	<b>5.56</b>	<b>5.56</b>	<b>0.00</b>	<b>5.56</b>	<b>5.56</b>	<b>0.00</b>
11	Прочее	0.05	0.05	-0.01	0.05	0.05	-0.01
<b>12</b>	<b>Всего (СМР + Прочее)</b>	<b>5.52</b>	<b>5.52</b>	<b>-0.00</b>	<b>5.52</b>	<b>5.52</b>	<b>-0.00</b>

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	11	11	
Архитектурно-строительные решения (АР)	-11	-11	
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	
<b>Итого</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	

## 9. Мероприятия по контролю качества

1) Указание оценки качества работ подрядчиков в отчетный период

В отчетный период серьезные недостатки и дефектов в СМР не выявлено.

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	<b>По качеству строительно-монтажных работ, в том числе:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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
	<b>Всего</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

нет

## 10. Основные проблемы, возникающие в ходе реализации проекта

В отчетном месяце проблем не было

## 11. Сведения об изменениях на Объекте

изменений 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	17 815 184.80			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	2 794 091 811.28			0.00	0.00	155 304 578.02	155 304 578.02	0.00	155 304 578.02
3.1	в том числе аванс, предусмотренный статьей 36 Закона РК от 7 апреля 2016 года 'О долевом участии в жилищном строительстве'	279 409 181.13			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	Авторский надзор	1 100 000.16			0.00	0.00	61 141.53	61 141.53	0.00	61 141.53
5	Технический надзор	24 999 999.36			0.00	0.00	1 240 696.51	1 240 696.51	0.00	1 240 696.51
	Всего СМР	2 838 193 666.00	0.00	0.00	0.00	0.00	156 606 416.06	156 606 416.06	0.00	156 606 416.06
6	Иное	170 291 619.96			8 400.00	8 400.00	8 400.00	8 400.00	8 400.00	8 400.00
	Всего СМР и Иное	3 008 485 285.96	0.00	0.00	8 400.00	8 400.00	156 614 816.06	156 614 816.06	8 400.00	156 614 816.06

Таблица 7

№	Наименование источника финансирования	Поступления в отчетном периоде	Поступления с нарастающим итогом с момента получения гарантии
1	2	3	4
1	Заемные средства	-27 754 466.34	664 996.21
1.1	Банк	0.00	0.00
1.2	Застройщик	-28 424 109.34	-4 646.79
1.3	Прочее 3% ИК	669 643.00	669 643.00
2.1	Бронь ДДУ	0.00	0.00
2.2	Поступление по другой очереди ДДУ	0.00	0.00
2.2	ДДУ	27 902 100.00	27 902 100.00
	ВСЕГО	147 633.66	28 567 096.21

<b>№</b>	<b>Данные по ДДУ</b>	<b>Количество</b>	<b>Площадь, м2</b>	<b>Стоимость ДДУ, тенге</b>	<b>Оплачено, тенге</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>
1	Квартиры	5	201.99	77 406 350.00	27 902 100.00
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
	<b>Всего</b>	<b>5</b>	<b>201.99</b>	<b>77 406 350.00</b>	<b>27 902 100.00</b>

Таблица 8

№	Наименование договоров	Стоимость по договору	Стоимость по проектно-сметной документации	Разница
1	2	3	4	5
1	Договор генерального подряда	2 794 091 811.28	2 794 091 811.28	0.00
	Договора поставки материалов, договора аренды техники *			0.00
2	Договор оказание услуг авторского надзора	1 100 000.16	1 100 000.16	0.00
	в т.ч. ДАУ			0.00
	НОК			0.00
3	Договор оказание услуг технического надзора	24 999 999.36	24 999 999.36	0.00
	в т.ч. ДИУ	22 321 428.00	22 321 428.00	0.00
	НОК	2 678 571.36	2 678 571.36	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	2 838 193 666.00	141 144 779.13	0.00	-141 144 779.13	420 553 960.26	0.00	-420 553 960.26

### 13. Заключение

- качество СМР удовлетворительное;
- изменений в проектной документации с момента получения гарантии нет;
- основной источник финансирования включает в себя поступления от дольщиков;
- общее отставание с начала строительства составляет нет.
- рекомендации от инжиниринговой компании: усилить контроль со стороны ИТР, увеличить количество работников, продолжить мероприятия по контролю качества выполняемых работ.

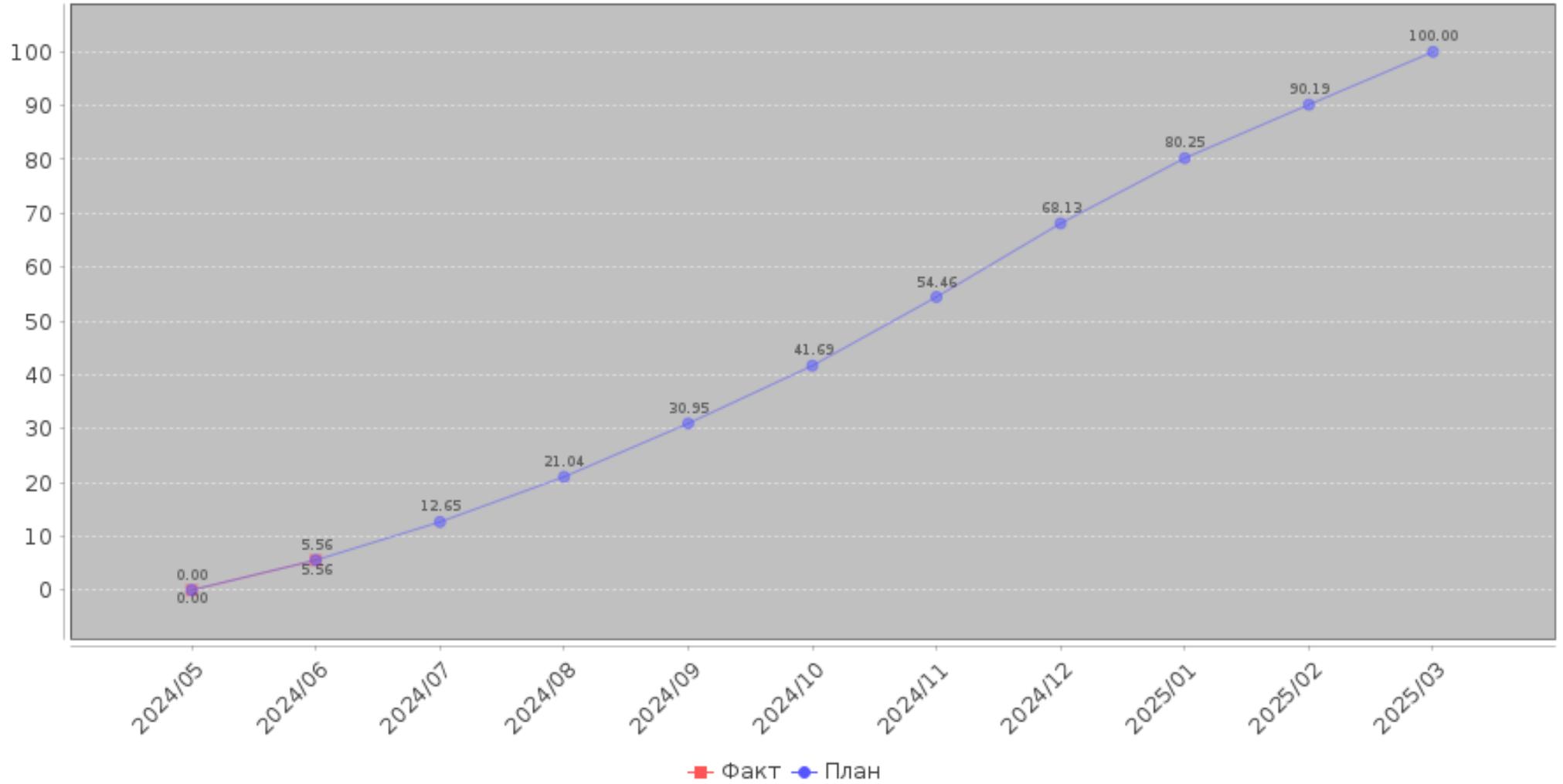
## 1. Участники проекта

#	Участники процесса	ИИН - ФИО	Организация	Статус	Дата подписи
1	2	3	4	5	6
1	HEAD	920315351376 - ШАИМОВ ИЛЪЯС БЯНОВИЧ		NEW	
2	TECHNICAL_SUPERVISION	930725350160 - РАМАЗАНОВ КЫДЫР ТИМУРОВИЧ		NEW	
3	TECHNICAL_SUPERVISION	960915351088 - ВОРОНЮК НИКИТА ИВАНОВИЧ		NEW	
4	TECHNICAL_SUPERVISION	920315351376 - ШАИМОВ ИЛЪЯС БЯНОВИЧ		NEW	
5	INITIATOR	911221450909 - null null null		NEW	

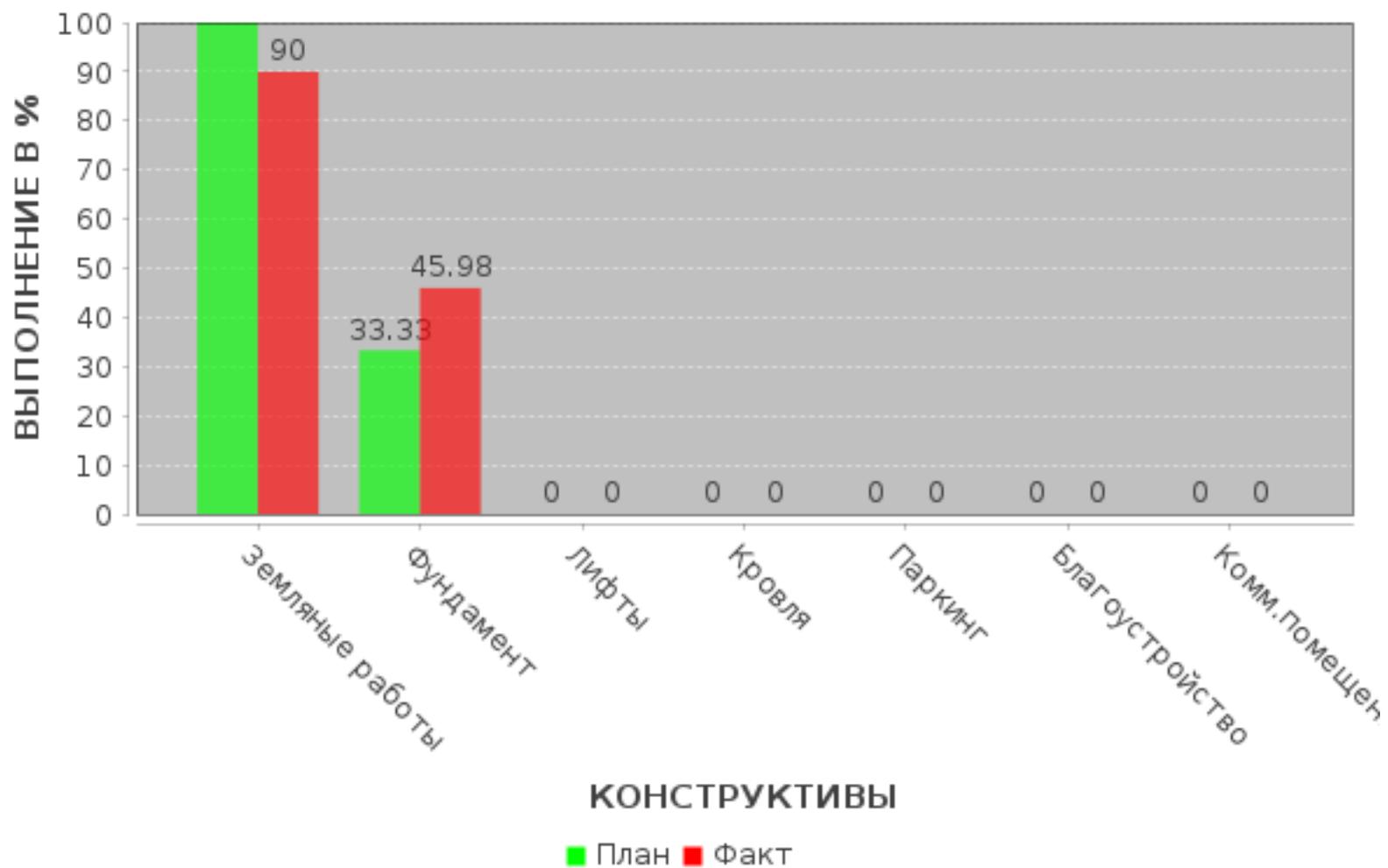


Приложение к отчету инжиниринговой компании в сфере долевого участия в жилищном строительстве о результатах мониторинга за ходом строительства объекта

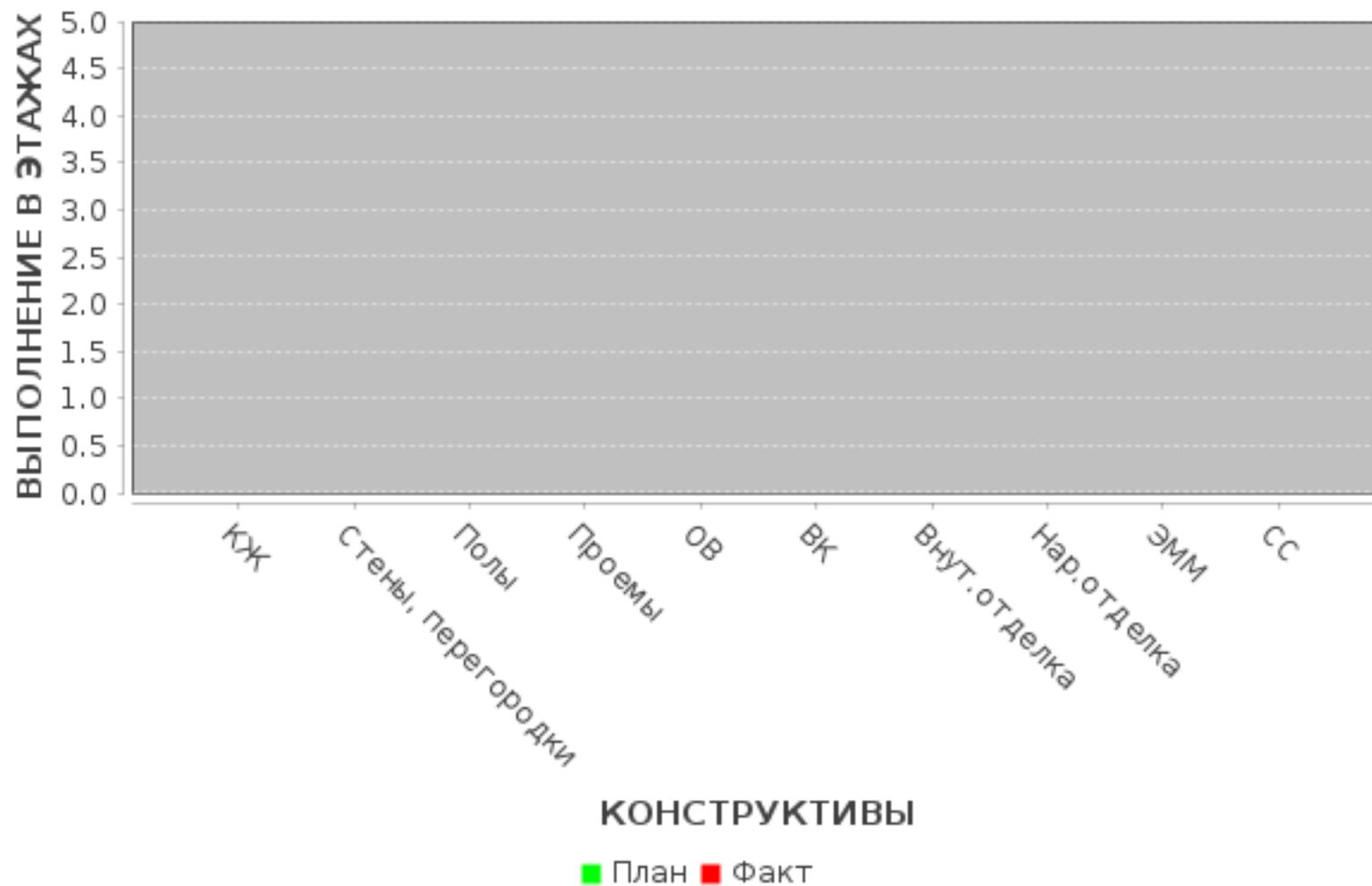
ГРАФИЧЕСКОЕ И ПРОЦЕНТНОЕ ИЗОБРАЖЕНИЯ ГРАФИКА ПРОИЗВОДСТВА РАБОТ



## ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



# ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



Фотофиксация за отчетный период

















153	11.07.2024 12:54	ШАИМОВ ИЛЪЯС null	Отчет подписан
154	11.07.2024 12:54	ВОРОНЮК НИКИТА null	Отчет подписан
155	11.07.2024 12:56	ВОРОНЮК НИКИТА null	Отчет подписан
156	11.07.2024 12:59	ВОРОНЮК НИКИТА null	Отчет подписан
157	11.07.2024 13:01	ШАИМОВ ИЛЪЯС null	Отчет подписан
158	11.07.2024 15:30	РАМАЗАНОВ КЫДЫР null	Отчет подписан
159	11.07.2024 15:32	РАМАЗАНОВ КЫДЫР null	Отчет подписан
160	11.07.2024 15:32	РАМАЗАНОВ КЫДЫР null	Отчет подписан
161	12.07.2024 10:23	ШАИМОВ ИЛЪЯС null	Отправка отчета
162	16.07.2024 05:49	ШАИМОВ ИЛЪЯС null	Отправка отчета
163	18.07.2024 11:31	ШЕРНИЯЗОВ АЛТЫНБЕК null	Отчет согласован
164	01.08.2024 15:34	ЯРКОВА ВАЛЕНТИНА null	Отчет согласован
165	01.08.2024 15:39	ЯРКОВА ВАЛЕНТИНА null	Отчет согласован