



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

ЖК V-Club

Код: № ДПГ-23-16-068/155

Отчетный период: 202408

Индекс: 1-ОИК

Отчетный период мониторинга: с 01.08.2024 года по 31.08.2024 года

Периодичность: ежемесячно

Круг лиц представляющих: ТОО "Алатау сапа құрылыс", БИН 050140003046

Куда предоставляется: АО «Казахстанская Жилищная Компания», ТОО "УК Шанырак Строй"

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

Порядковый номер отчета: № ДПГ-23-16-068/155/202408

Информация по проекту: ЖК V-Club

Общие сроки реализации проекта:

Начало строительно-монтажных работ: 2023-09-10 года

Ввод объекта в эксплуатацию: 2024-09-21 года

Нормативный срок строительства: 9 месяцев

Заключение экспертизы рабочего проекта: 06-0049/23 от 2023-02-21 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	230340036850 - ТОО "УК Шанырак Строй"	строительство жилых и не жилых помещений	ДПГ-23-16-068/155, от 11.10.2023 года	Хамзина Л.Н	Директор	+77022049809, ekolomina@gmail.com
2	Подрядчик	171240023488 - ТОО "Biryuza Construction"	ген подрядчик	1, от 29.05.2023 года	Султанов А.М	Директор	+77074455660, k__v@bk.ru
3	Авторский надзор	130740019150 - ТОО "Корсар Инжиниринг"	авторский надзор	КИ-1-23/АВТ, от года	Садвокасов А.А	Директор	+77075017609, ham.mer1101@mail.ru
4	Инжиниринговая компания	050140003046 - ТОО "Алатау сапа құрылыс"	инжиниринговые услуги	ДИУ-23-16-024/036, от 03.10.2023 года	Омаров С.С	Директор	+77771045903, ask.68@mail.ru
5	Генеральный проектировщик	130740019150 - ТОО "Корсар Инжинирнг"	генеральный проектировщик	, от года	Садвокасов А.А	Директор	+77075017609, ham.mer1101@mail.ru

## 2. Месторасположение объекта (ситуационная схема)

Место реализации строительства: Республика Казахстан, г. Усть - Каменогорск, пр. Сатпаева, позиция 77, 78.

### 3. Краткое описание проекта (состав проекта)

Архитектурно-планировочное задание № KZ82VUF00730371 от 24 августа 2022 года ГУ «Отдел земельных отношений, архитектуры и градостроительства города Усть-Каменогорска» на проектирование объекта;

земельно-кадастровый план № 087458 от 23 ноября 2020 года на право временного безвозмездного землепользования на земельный участок площадью 0,7883 га (кадастровый номер 05-085-091-1400) для проектирования, строительства и размещения многоэтажных жилых домов по адресу ВКО, город Усть-Каменогорск, в жилом районе Левого берег (2-я очередь) (позиции 77, 88);

договор аренды земельного участка № 358 от 08 апреля 2022 года между ГУ «Отдел земельных отношений, архитектуры и градостроительства города Усть-Каменогорска» и ТОО «Элит Construction» о предоставлении во временное возмездное пользование сроком на три года земельного участка площадью 0,7883 га (кадастровый номер 0,5-085-091-1400) для проектирования, строительства и размещения многоэтажных жилых домов по адресу город Усть-Каменогорск, в жилом районе Левого берега (2-я очередь), позиции 77, 78;

постановление № 2095 от 14 июня 2022 года акимата города Усть-Каменогорска об изменении целевого назначения земельного участка в жилом районе Левого берега (2-я очередь) (позиция 77, 78) для проектирования, строительства и размещения многоэтажного жилого дома с подземным паркингом и коммерческими помещениями;

справка № 10100636601495 от 11 января 2023 года портала электронного правительства о перерегистрации юридического лица (БИН 040440036894) с переименованием ТОО «Элит Construction» в ТОО «Biryuza Construction»;

Месторасположение: Восточно-Казахстанская область, город Усть-Каменогорск, жилой район Левого берега.

Сейсмичность района: 7 баллов

Сейсмичность площадки: 7 баллов

Технические условия:

№ 387 от 20 июня 2022 года ГКП «Оскемен Водоканал» на водоснабжение и канализацию;

№ 152 от 31 января 2023 года ГУ «Отдел строительства города Усть-Каменогорска» на подключение ливневой канализации;

№ 07-01-02-10/00134 от 11 июля 2022 года АО «УК ТС» на теплоснабжение №1497/846 от 12 августа 2022 года ГУ «Отдел строительства города Усть-Каменогорска» на подключение электроснабжения;

№ 183 от 11 августа 2022 года СП «OST-проект» на подключение электроснабжения;

№ 4-1/57-22/Л от 21 июня 2022 года ВК ДЭСД объединения «Дивизион «Сеть» филиала АО «Казтелеком» на прокладку оптического кабеля.

Рабочий проект разработан в необходимом объеме, в соответствии с заданием на проектирование, исходными данными, техническими условиями и требованиями.

Принятые проектные решения соответствуют государственным нормативным требованиям

и функциональному назначению объекта.

Уровень ответственности объекта – II (нормальный), относящийся к технически сложным.

#### 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	-	4
Уровень ответственности здания	-	2
Степень огнестойкости здания	-	
Высота жилых этажей	метр	
Площадь застройки здания	квадратный метр	4001,36
Общая площадь здания	квадратный метр	6888.13
Общая площадь квартир	квадратный метр	5523.29
Площадь встроенно-пристроенных помещений	квадратный метр	
Строительный объем здания	кубический метр	29488.0
Количество квартир	шт.	63
в том числе: однокомнатные	шт.	11
в том числе: двухкомнатные	шт.	17
в том числе: трехкомнатные	шт.	26
в том числе: четырехкомнатные	шт.	9
в том числе: пятикомнатные	шт.	
Количество машино-мест	шт.	
Общая сметная стоимость строительства	миллион тенге	1802,299
в том числе: СМР	миллион тенге	21511,390
в том числе: оборудование	миллион тенге	30,762
в том числе: прочие	миллион тенге	250,147
Продолжительность строительства	месяц	13

## 5. Анализ исходно–разрешительной документации

задание на проектирование объекта от 15 марта 2022 года, утвержденное заказчиком; письмо № 24 от 25 ноября.2022 года заказчика о строительстве за счет собственных средств;

письмо № 13 от 31 января 2023 года заказчика о начале строительства – март 2023 года; архитектурно-планировочное задание № KZ82VUF00730371 от 24 августа 2022 года ГУ «Отдел земельных отношений, архитектуры и градостроительства города УстьКаменогорска» на проектирование объекта;

земельно-кадастровый план № 087458 от 23 ноября 2020 года на право временного безвозмездного землепользования на земельный участок площадью 0,7883 га (кадастровый номер 05-085-091-1400) для проектирования, строительства и размещения многоэтажных жилых домов по адресу ВКО, город Усть-Каменогорск, в жилом районе Левого берег (2-я очередь) (позиции 77, 88);

договор аренды земельного участка № 358 от 08 апреля 2022 года между ГУ «Отдел земельных отношений, архитектуры и градостроительства города Усть-Каменогорска» и ТОО «Элит Construction» о предоставлении во временное возмездное пользование сроком на три года земельного участка площадью 0,7883 га (кадастровый номер 0,5-085-091-1400) для проектирования, строительства и размещения многоэтажных жилых домов по адресу город Усть-Каменогорск, в жилом районе Левого берега (2-я очередь), позиции 77, 78;

постановление № 2095 от 14 июня 2022 года акимата города Усть-Каменогорска об изменении целевого назначения земельного участка в жилом районе Левого берега (2-я очередь) (позиция 77, 78) для проектирования, строительства и размещения многоэтажного жилого дома с подземным паркингом и коммерческими помещениями;

справка № 10100636601495 от 11 января 2023 года портала электронного правительства о перерегистрации юридического лица (БИН 040440036894) с переименованием ТОО «Элит Construction» в ТОО «Biryuza Construction»;

## **6. Анализ исполнительной и приемо-сдаточной документации**

На водоснабжение и канализацию № 387 от 20 июня 2022 года ГКП «Оскемен Водоканал»;  
На подключение ливневой канализации № 152 от 31 января 2023 года ГУ «Отдел строительства города Усть-Каменогорска»;  
На теплоснабжение № 07-01-02-10/00134 от 11 июля 2022 года АО «УК ТС»  
На подключение электроснабжения №1497/846 от 12 августа 2022 года ГУ «Отдел строительства города Усть-Каменогорска»;  
На подключение электроснабжения № 183 от 11 августа 2022 года СП «OST-проект»;  
На прокладку оптического кабеля № 4-1/57-22/Л от 21 июня 2022 года ВК ДЭСД объединения «Дивизион «Сеть» филиала АО «Казтелеком» .

## 7. Анализ проектной документации

задание на проектирование объекта от 15 марта 2022 года, утвержденное заказчиком; письмо № 24 от 25 ноября.2022 года заказчика о строительстве за счет собственных средств;

письмо № 13 от 31 января 2023 года заказчика о начале строительства – март 2023 года; архитектурно-планировочное задание № KZ82VUF00730371 от 24 августа 2022 года ГУ «Отдел земельных отношений, архитектуры и градостроительства города Усть-Каменогорска» на проектирование объекта;

земельно-кадастровый план № 087458 от 23 ноября 2020 года на право временного безвозмездного землепользования на земельный участок площадью 0,7883 га (кадастровый номер 05-085-091-1400) для проектирования, строительства и размещения многоэтажных жилых домов по адресу ВКО, город Усть-Каменогорск, в жилом районе Левого берег (2-я очередь) (позиции 77, 88);

договор аренды земельного участка № 358 от 08 апреля 2022 года между ГУ «Отдел земельных отношений, архитектуры и градостроительства города Усть-Каменогорска» и ТОО «Элит Construction» о предоставлении во временное возмездное пользование сроком на три года земельного участка площадью 0,7883 га (кадастровый номер 0,5-085-091-1400) для проектирования, строительства и размещения многоэтажных жилых домов по адресу город Усть-Каменогорск, в жилом районе Левого берега (2-я очередь), позиции 77, 78;

постановление № 2095 от 14 июня 2022 года акимата города Усть-Каменогорска об изменении целевого назначения земельного участка в жилом районе Левого берега (2-я очередь) (позиция 77, 78) для проектирования, строительства и размещения многоэтажного жилого дома с подземным паркингом и коммерческими помещениями;

справка № 10100636601495 от 11 января 2023 года портала электронного правительства о регистрации юридического лица (БИН 040440036894) с переименованием ТОО «Элит Construction» в ТОО «Biryuza Construction»;

протокол дозиметрического контроля № 6п от 28 октября 2022 года, выданный филиалом РГП на ПХВ «НЦЭ» КСЭК МЗ РК;

протокол измерений плотности радона № 6п от 28 октября 2022 года, выданный филиалом РГП на ПХВ «НЦЭ» КСЭК МЗ РК;

письмо № 1315 от 12 июля 2022 года заказчика с подтверждением гарантийного напора в водопроводной сети 10 м;

письмо №05-03/5567 от 31 октября 2022 года РГУ «Усть-Каменогорское ГУ СЭК Департамента СЭК МЗ РК» об отсутствии на участке почвенных очагов сибирской язвы;

письмо № 17 от 25 ноября 2022 года заказчика об отсутствии прайс-листов;

письмо № 10 от 31 января 2023 года заказчика о делении по блокам;

письмо № 11 от 31 января 2023 года заказчика о делении по пусковым комплексам;

письмо № 3Т-М-189 ГУ «отдел ЖКХ, Пт и АД» об отсутствии на участке зеленых насаждений;

отчет по инженерно-геологическим изысканиям, выполненный ТОО «Ульба-Геология» в 2022 г. (государственная лицензия № 18014253 от 24 июля 2018 года);  
топографическая съемка, выполненная ТОО «Ульба-Геология» в 2022 году.

## 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	48.07	47.78	-0.29
2	Архитектурно-строительные решения (АР)	4.26	9.53	5.28	33.01	14.45	-18.55
3	Отопление вентиляция	1.31	0.00	-1.31	6.54	0.00	-6.54
4	Водопровод канализация	0.58	0.00	-0.58	2.92	0.00	-2.92
5	Электрооборудование, слабые токи	0.65	0.00	-0.65	4.41	0.00	-4.41
6	Лифты	0.53	0.00	-0.53	1.06	0.00	-1.06
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	Фасадное освещение	0.33	0.00	-0.33	0.33	0.00	-0.33
10	Земляные работы	0.00	0.00	0.00	0.18	0.14	-0.04
11	<b>Всего (только СМР)</b>	<b>7.66</b>	<b>9.53</b>	<b>1.87</b>	<b>96.52</b>	<b>62.37</b>	<b>-34.14</b>
12	Прочее	0.15	0.14	-0.01	2.07	1.39	-0.69
13	<b>Всего (СМР + Прочее)</b>	<b>7.62</b>	<b>9.44</b>	<b>1.82</b>	<b>96.20</b>	<b>62.22</b>	<b>-33.98</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	0	-1	
Архитектурно-строительные решения (АР)	21	-63	
Отопление вентиляция	-5	-22	
Водопровод канализация	-2	-10	
Электрооборудование, слабые токи	-3	-15	
Лифты	-2	-3	
Паркинг	0	0	
Благоустройство	0	0	
Фасадное освещение	-1	-1	
Земляные работы	0	0	
Прочее	0	0	
<b>Итого</b>	<b>8</b>	<b>-115</b>	

## 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	8	3	0	0	5
2	По технике безопасности	6	4	0	0	2
<b>3</b>	<b>По качеству строительно-монтажных работ, в том числе:</b>	<b>28</b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>19</b>
3.1	Конструкции железобетонные	2	2	0	0	0
3.2	Общестроительные работы АР	25	7	0	0	18
3.3	Лифты	0	0	0	0	0
3.4	Водоснабжение и канализация	0	0	0	0	0
3.5	Отопление и вентиляция	1	0	0	0	1
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>42</b>	<b>16</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>26</b>

3) Перечень предписаний, не устраненных на дату мониторингового отчета

Отсутствуют

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

Работы ведутся согласно утвержденного проекта.

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

Отставание от графика

## 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	6 435 703.68	6 435 703.68	6 435 703.68	0.00	0.00	0.00	0.00	6 435 703.68	6 435 703.68
2	Экспертиза	1 205 854.00	1 205 854.00	1 205 854.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1 205 854.00	1 205 854.00
3	СМР и оборудование	1 757 710 552.43	308 154 398.18	308 154 398.18	171 815 000.00	568 035 000.00	167 529 134.00	788 181 313.00	876 189 398.18	1 096 335 711.18
3.1	в том числе аванс, предусмотренный статьей 36 Закона РК от 7 апреля 2016 года 'О долевом участии в жилищном строительстве'	175 771 055.24			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	Авторский надзор	12 128 202.81			0.00	2 750 000.00	350 000.00	5 250 000.00	2 750 000.00	5 250 000.00
5	Технический надзор	24 818 230.08	1 600 000.00	1 600 000.00	0.00	3 889 291.78	2 240 018.21	10 538 707.21	5 489 291.78	12 138 707.21
	Всего СМР	1 802 298 543.00	317 395 955.86	317 395 955.86	171 815 000.00	574 674 291.78	170 119 152.21	803 970 020.21	892 070 247.64	1 121 365 976.07
6	Иное	180 229 854.30			3 887 461.00	27 255 537.92	3 887 461.00	27 255 537.92	27 255 537.92	27 255 537.92
	Всего СМР и Иное	1 982 528 397.30	317 395 955.86	317 395 955.86	175 702 461.00	601 929 829.70	174 006 613.21	831 225 558.13	919 325 785.56	1 148 621 513.99

Таблица 7

№	Наименование источника финансирования	Поступления в отчетном периоде	Поступления с нарастающим итогом с момента получения гарантии
1	2	3	4
1	Заемные средства	-4 500.00	8 667 395.73
1.1	Банк	0.00	0.00
1.2	Застройщик	-4 500.00	8 667 395.73
1.3	Прочее 3% ИК	0.00	0.00
2.1	Бронь ДДУ	200 000.00	1 700 000.00
2.2	Поступление по другой очереди ДДУ	0.00	0.00
2.2	ДДУ	176 073 219.40	594 652 956.40
	ВСЕГО	176 268 719.40	605 020 352.13

<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	35	2 771.70	1 032 168 070.40	594 852 956.40
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>35</b>	<b>2 771.70</b>	<b>1 032 168 070.40</b>	<b>594 852 956.40</b>

Таблица 8

№	Наименование договоров	Стоимость по договору	Стоимость по проектно-сметной документации	Разница
1	2	3	4	5
1	Договор генерального подряда	1 757 710 552.43	1 757 710 552.43	0.00
	Договора поставки материалов, договора аренды техники *			0.00
2	Договор оказание услуг авторского надзора	10 000 000.00	12 128 202.81	2 128 202.81
	в т.ч. ДАУ			0.00
	НОК			0.00
3	Договор оказание услуг технического надзора	19 381 895.57	24 818 230.08	5 436 334.51
	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	1 802 298 543.00	121 074 919.21	171 815 000.00	50 740 080.79	1 741 279 992.26	892 070 247.64	-849 209 744.62

### 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 отношений. По стоимости строительно-монтажных работ - работы ведутся в пределах сметной стоимости утвержденной заключением государственной экспертизы. Все договора на оказание услуг и генерального подряда заключены в пределах стоимости 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. По срокам производства работ: в отчетном месяце строительно-монтажные работы выполнялись с отставанием от графика производства работ на 115 дней. По качеству выполняемых работ – за данный период отсутствуют. На постоянной основе проводятся мероприятия по контролю качества производимых строительно-монтажных работ. 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 устранить все предписаний своевременно. За отчетный период инжиниринговой компанией не было выявлено фактов нецелевого использования денежных средств. Изменения в проектно-сметную документацию в отчетном периоде не вносились

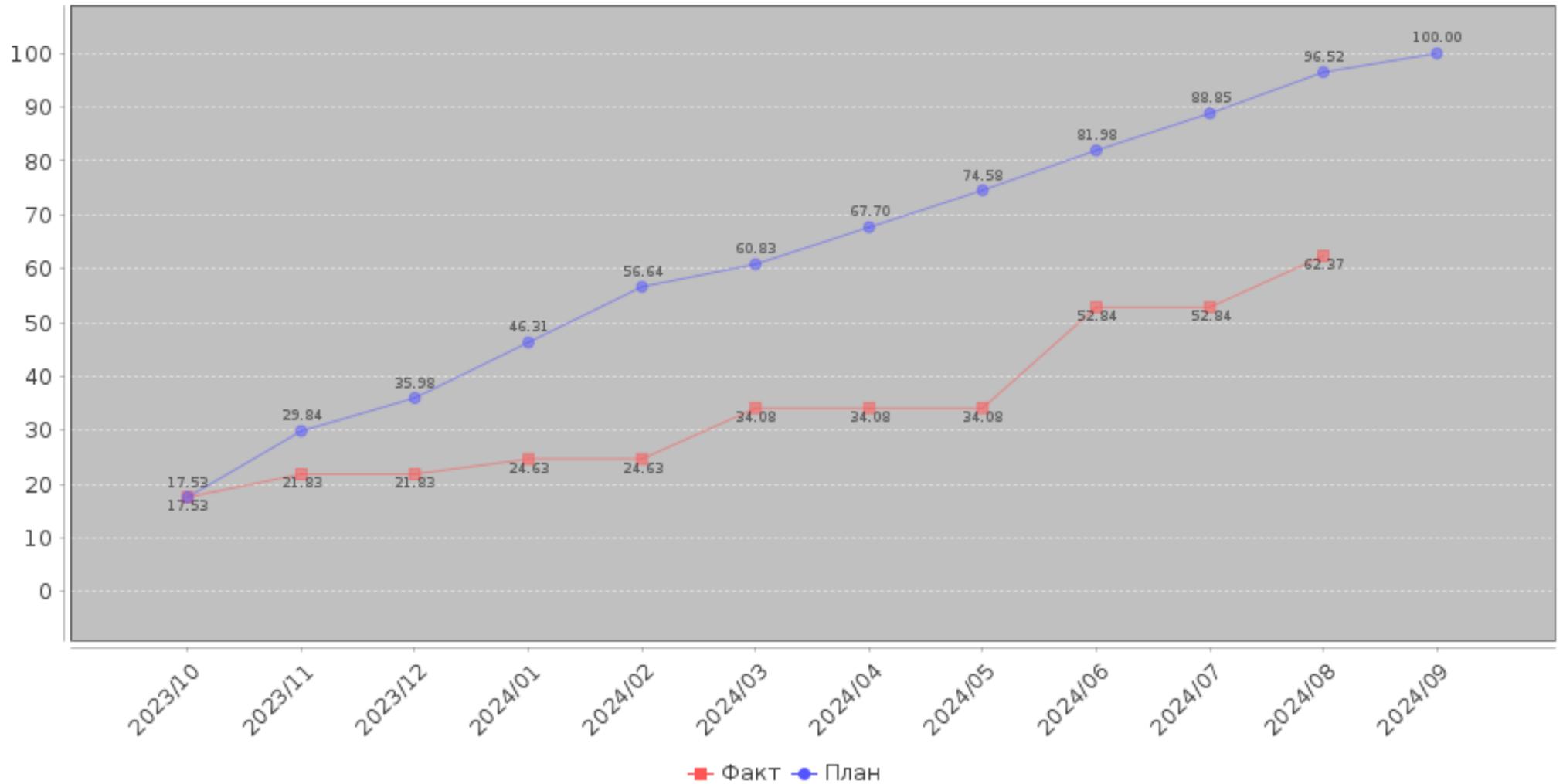
## 1. Участники проекта

#	Участники процесса	ИИН - ФИО	Организация	Статус	Дата подписи
1	2	3	4	5	6
1	TECHNICAL_SUPERVISION	900524300651 - ЗАИТОВ ШЫҢҒЫС ӘЛЕМИСҰЛЫ		NEW	
2	INITIATOR	811015401335 - БАЙТУРСЫНОВА АСЕМ null		NEW	
3	TECHNICAL_SUPERVISION	920628300155 - САГИНБАЕВ НУРБОЛ САМАТОВИЧ		NEW	
4	HEAD	450425300083 - ОМАРОВ САҒАТБЕК СЫДЫКОВИЧ		NEW	

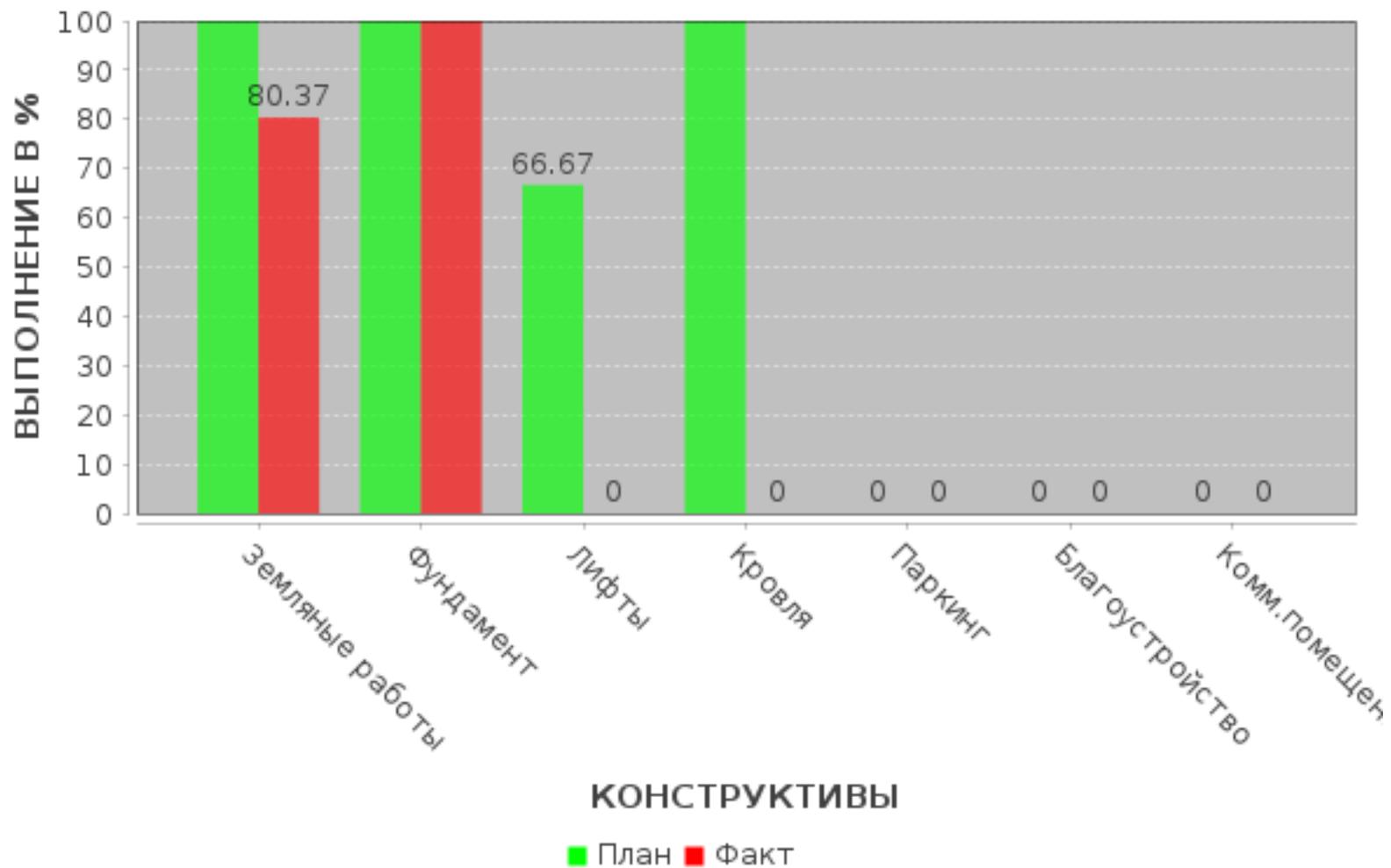


Приложение к отчету инжиниринговой компании в сфере долевого участия в жилищном строительстве о результатах мониторинга за ходом строительства объекта

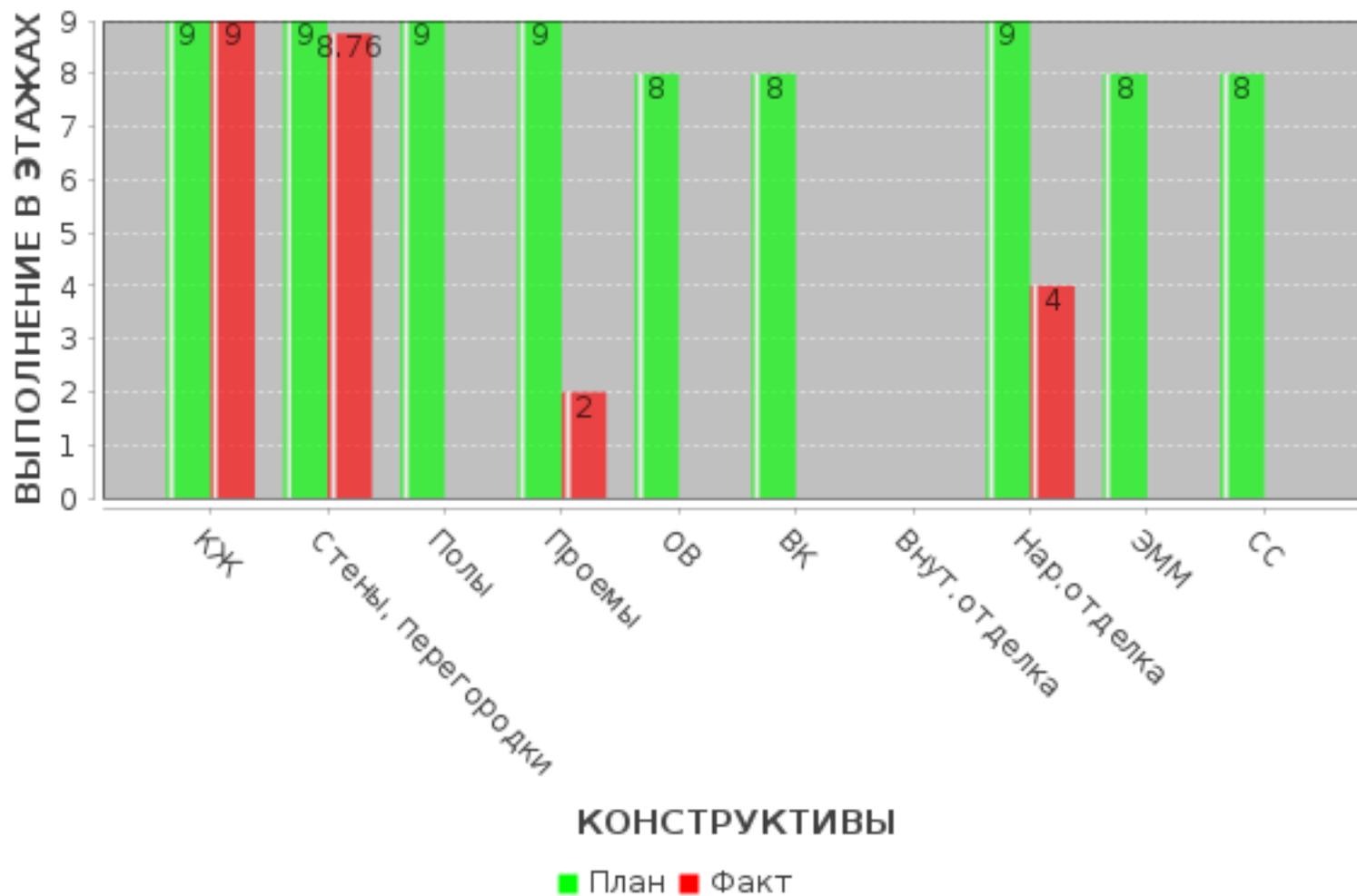
ГРАФИЧЕСКОЕ И ПРОЦЕНТНОЕ ИЗОБРАЖЕНИЯ ГРАФИКА ПРОИЗВОДСТВА РАБОТ



## ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



# ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



Фотофиксация за отчетный период











## Лист согласования

#	Дата	ФИО	Комментарий
1	11.09.2024 12:06	БАЙТУРСЫНОВА АСЕМ null	Отправка отчета
2	11.09.2024 12:06	БАЙТУРСЫНОВА АСЕМ null	Отчет подписан
3	11.09.2024 12:10	САГИНБАЕВ НУРБОЛ null	Отчет подписан
4	11.09.2024 13:46	ЗАИТОВ ШЫҢҒЫС null	Отчет подписан
5	12.09.2024 04:34	ОМАРОВ САГАТБЕК null	Отчет подписан
6	17.09.2024 04:54	АРМИС ДАРХАН null	Отчет согласован
7	20.09.2024 07:11	ЯРКОВА ВАЛЕНТИНА null	Отчет согласован
8	20.09.2024 07:18	ЯРКОВА ВАЛЕНТИНА null	Отчет согласован