



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

«Строительство пятиэтажных жилых домов (Корпус 1,2,3,4) по адресу: ЗКО, р-н Бәйтерек, Мичуринский с.о, с.  
Мичуринское, уч.1» (1-очередь)»

Код: ДПГ-24-007-056-163

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 "Developer Group", БИН 140440019409

Куда предоставляется: АО «Казахстанская Жилищная Компания», ТОО «УркерСтрой»

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

Порядковый номер отчета: ДПГ-24-007-056-163/202408

Информация по проекту: «Строительство пятиэтажных жилых домов (Корпус 1,2,3,4) по адресу: ЗКО, р-н Бәйтерек, Мичуринский с.о, с. Мичуринское, уч.1» (1-очередь)»

Общие сроки реализации проекта:

Начало строительно-монтажных работ: 2024-01-26 года

Ввод объекта в эксплуатацию: 2024-10-01 года

Нормативный срок строительства: 7 месяцев

Заключение экспертизы рабочего проекта: № ЕСот-0060/23 от 2023-08-05 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	220340033735 - ТОО «УркерСтрой»	Строительство	№1, от 01.11.2023 года	Нуркаев Б.Е.	директор	+77057909911, null
2	Подрядчик	030840007596 - ТОО «Караванный путь»	Строительство	№1, от 01.11.2023 года	Темиргалиев К.А.	директор	+77051777747, null
3	Авторский надзор	070640025415 - ТОО «D.S.K. TECHNOLOGY»	Проектирование	№2023-21-1, от 08.11.2023 года	Есетов С.У.	директор	+77054612175, null
4	Инжиниринговая компания	140440019409 - ТОО "Developer Group"	Инжиниринговые услуги	ДИУ-24-07-005005 , от 06.02.2024 года	Сапаргалиев Б.А.	директор	+77789177770, kamzin_2008@mail.ru
5	Генеральный проектировщик	070640025415 - ТОО «D.S.K. TECHNOLOGY»	Проектирование	№292022, от 08.10.2022 года	Есетов С.У.	директор	+77054612175, null

## 2. Месторасположение объекта (ситуационная схема)

«Строительство пятиэтажных жилых домов (Корпус 1,2,3,4) по адресу: ЗКО, р-н Байтерек, Мичуринский с.о., с.Мичуринское, м-н ПДП Юго-Восток, уч.1Б» (1-очередь) (без наружных сетей).



Строительство пятиэтажных жилых домов  
(Корпус 1,2,3,4) по адресу: ЗКО, р-н Байтерек,  
Мичуринский с.о., с. Мичуринское, уч.1Б

Директор
Исполн.

«Строительство пятиэтажных жилых домов (Корпус 1,2,3,4) по адресу: ЗКО, р-н Байтерек, Мичуринский с.о., с.Мичуринское, м-н ПДП Юго-Восток, уч.1Б» (1-очередь)

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

Строительство пятиэтажных жилых домов (Корпус 1,2,3,4) по адресу: ЗКО, р-н Байтерек, Мичуринский с.о, с.Мичуринское, м-н ПДП Юго-Восток, уч.1Б» (1-очередь) (без наружных сетей). разработан на основании задания на проектирование, выданного заказчиком. Многоквартирные жилые дома запроектированы 5-ти этажными, 3-х подъездными с тех.подпольем, Г образной формы. Многоквартирные жилые дома кирпичные, плиты перекрытия. Фундаменты монолитная подушка. Стены подвала ж/б блоки ФБС. Наружные стены кирпич. Перемычки сборные ж/б. Кровля чердачная вентилируемая, на стропилах, покрытие металлочерепица. Оконные блоки металлопластиковые с тройным остеклением. Двери подъездов металлические. По периметру здания отмостка.

#### Водоснабжение

Водоснабжение проектируемого дома предусматривается от наружных сетей водопровода. Проектом предусматривается ввод водопровода диаметром  $\square 76 \times 3,5$ . На вводе установить общедомовой водомерный узел со счетчиком. Установить запорную арматуру и счетчик, с дистанционным снятием показаний, манометр, трехходовой кран, кран для спуска воды. Сеть магистрального водопровода, стояки и подводки к санприборам запроектированы из полипропиленовых труб  $\square 15-90$ мм ГОСТ 32415-2013. Проектом предусматривается учет потребляемой холодной воды каждой квартиры посредством установки счетчиков воды  $\square 15$  с дистанционным снятием показаний. Согласно СП РК4.01-101-2012, раздел 4.3, п.4.3.7 в пятиэтажном жилом доме внутреннее пожаротушение не предусматривается.

#### Канализация

Система бытовой канализации жилого дома предусматривает отвод сточных вод от санитарно-технических приборов по закрытым самотечным трубопроводам в наружную сеть канализации. Трубопровод на выпусках проложить в футляре. Сеть канализации запроектирована из канализационных полиэтиленовых труб ГОСТ 22689-2014, трубопровод на выпуске запроектирован из труб  $\square 100$  гофрированных для наружной канализации ТУ 2248-001-73011750-2005. Канализационная сеть на чердаке жилого дома объединяется и вентилируется через вытяжную часть, которая выводится на кровлю, ГОСТ 22689-2014. Для обеспечения стока конденсата участки сборного трубопровода запроектированы с уклоном 0.01 в сторону канализационных стояков. Так же предусматривается установка ревизий для прочистки канализации в случае образования засоров.

#### Отопление

Расчетная температура наружного воздуха - минус  $-29,6^{\circ}$  С. Расчетная температура внутреннего воздуха - плюс  $20-22^{\circ}$  С. Источником теплоснабжения жилого дома предусматриваются настенные газовые котлы, устанавливаемые в каждой квартире. Устанавливается насос принудительной циркуляции. Запроектирована периметральная система отопления.

В качестве отопительных приборов приняты биметаллические радиаторы, мощность секции радиатора 0,185Квт. Регулирование теплоотдачи нагревательных приборов осуществляется ручными терморегуляторами Vallek.

## Вентиляция

Вентиляция жилых квартир запроектирована приточно-вытяжная с механическим побуждением. Приток осуществляется за счет естественного проветривания через верхние фрамуги окон. Удаление воздуха производится посредством кирпичных вытяжных каналов в стенах из помещений кухни, санузлов и ванных. Лестничные клетки вентилируются через форточки, фрамуги.

## Электротехнические решения

По степени обеспечения надёжности электроснабжения электроприёмники жилого дома относятся к III категории. Электроснабжение дома предусматривается от наружных сетей напряжением 0,4 кВ. На вводе в здание предусматривается установка вводнораспределительного устройства ВРУ-1 ИЕК, которая устанавливается в электрощитовой, находящейся в подвале дома. Расчётная нагрузка на вводе в здание, а также нагрузки передаваемые по основным звеньям питающей и групповой сети, приняты в соответствии с СП РК 4.0.4-106-2013 и СП РК 3.02-101-2012\*. Для электроснабжения квартир от вводно-распределительного устройства отходят питающие линии по стоякам к этажным щитам типа ЩЭ-4-1 36 УХЛЗ и ЩЭ-5-1 36 УХЛЗ (имеется слаботочный отсек). В щитах размещаются автоматы для защиты питающих линий.

## Телефонизация

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

## Домофонная связь

Для контроля доступа на входных дверях подъезда устанавливаются кодовые замки с вызывной панелью.

## 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.

## Наружная отделка:

цоколь – штукатурка, окраска фасадной краской

стены – кирпич

## Внутренняя отделка:

### Мест общего пользования

потолок – водоземulsionная окраска;

стены – водоземulsionная окраска;

полы – бетонные с окраской эмалью, керамическая плитка.

### Квартиры

Потолок – железобетонная плита перекрытия

стены – без отделки;

полы – железобетонная плита перекрытия, цементно-песчанная стяжка.

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.	2
Этажность зданий	этаж	5
Класс комфортности жилого здания	-	III
Уровень ответственности здания	-	Нормальный, II
Степень огнестойкости здания	-	II
Высота жилых этажей	метр	2.7
Площадь застройки здания	квадратный метр	2213.6
Общая площадь здания	квадратный метр	10334
Общая площадь квартир	квадратный метр	7497
Площадь встроенно-пристроенных помещений	квадратный метр	
Строительный объем здания	кубический метр	46067
Количество квартир	шт.	150
в том числе: однокомнатные	шт.	90
в том числе: двухкомнатные	шт.	60
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	1886.723
в том числе: СМР	миллион тенге	1579.841
в том числе: оборудование	миллион тенге	
в том числе: прочие	миллион тенге	
Продолжительность строительства	месяц	7



## 5. Анализ исходно–разрешительной документации

Перечень имеющейся документации и согласований:

- Заключение по рабочему проекту № ЕСот-0060/23 от 05.08.2023 года. «Строительство пятиэтажных жилых домов (Корпус 1,2,3,4) по адресу: ЗКО, р-н Байтерек, Мичуринский с.о, с.Мичуринское, м-н ПДП Юго-Восток, уч.1Б» (1-очередь) (без наружных сетей).
- Задание на проектирование, утвержденное заказчиком от 03 ноября 2022 года;
- Архитектурно-планировочное задание на проектирование 07 ноября 2022 года.

Технические условия:

ТОО «Батыс Су Арнасы» №08-14/5895 от 28.12.2022г.

ТОО «Батыс Су Арнасы» №08-14/5047 от 14.11.2022г.

АО «КазТрансГазАймак» №07-гор-2022-00002124 от 14.12.2022г.

ТОО «Западно-Казахстанская региональная электросетевая компания городские электрические сети» №7/1798 от 29.11.2022г.

АО «Казахтелеком» №4-52-23/Л-ТУ от 31.05.2023г.

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»:

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

- Уведомление о начале производства строительного-монтажных работ № KZ48REA00372000 от 16.01.2024г.
- 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;

## 7. Анализ проектной документации

«Строительство пятиэтажных жилых домов (Корпус 1,2,3,4) по адресу: ЗКО, р-н Байтерек, Мичуринский с.о, с.Мичуринское, м-н ПДП Юго-Восток, уч.1Б» (1-очередь) (без наружных сетей).

Проектная документация выдана 100%.

## 8. О ходе выполнения строительного-монтажных работ

Работы не ведутся

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	3.48	0.00	-3.48	24.83	0.66	-24.16
2	Архитектурно-строительные решения (АР)	18.72	0.00	-18.72	18.72	0.00	-18.72
3	Отопление вентиляция	0.48	0.00	-0.48	0.48	0.00	-0.48
4	Водопровод канализация	2.08	0.00	-2.08	2.08	0.00	-2.08
5	Электрооборудование, слабые токи	2.54	0.00	-2.54	2.54	0.00	-2.54
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	Внутреннее газоснабжение	1.03	0.00	-1.03	1.03	0.00	-1.03
10	Топочная 1 и 2 корпус (АР,ТЧ,ЭО,ПС)	0.19	0.00	-0.19	0.19	0.00	-0.19
11	<b>Всего (только СМР)</b>	<b>28.54</b>	<b>0.00</b>	<b>-28.54</b>	<b>49.88</b>	<b>0.66</b>	<b>-49.22</b>
12	Прочее	1.17	0.00	-1.17	2.05	0.02	-2.04
13	<b>Всего (СМР + Прочее)</b>	<b>28.11</b>	<b>0.00</b>	<b>-28.11</b>	<b>49.15</b>	<b>0.64</b>	<b>-48.50</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	-4	-91	Работы не ведутся
Архитектурно-строительные решения (АР)	-20	-70	Работы не ведутся
Отопление вентиляция	-1	-2	Работы не ведутся
Водопровод канализация	-2	-8	Работы не ведутся
Электрооборудование, слабые токи	-3	-9	Работы не ведутся
Лифты	0	0	
Паркинг	0	0	
Благоустройство	0	0	
Внутреннее газоснабжение	-1	-4	Работы не ведутся
Топочная 1 и 2 корпус (АР,ТЧ,ЭО,ПС)	0	-1	Работы не ведутся
Прочее	0	0	
<b>Итого</b>	<b>-31</b>	<b>-185</b>	

## 9. Мероприятия по контролю качества

1) Указание оценки качества работ подрядчиков в отчетный период

Работы не ведутся

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 строительного-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

Работы не ведутся. От подрядчика не предоставлены Акты скрытых работ (на котлован, уплотнение грунта с лабораторным заключением на уплотненное основание) в связи с чем нет разрешения на ведение последующих работ.

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

Работы не ведутся

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

Основные проблемы Подрядчиком не предоставлены Акты скрытых работ. Работы не ведутся.



## 11. Сведения об изменениях на Объекте

Изменения 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	27 036 900.80			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	Экспертиза	896 000.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	СМР и оборудование	1 781 133 178.76			0.00	0.00	0.00	11 842 854.00	0.00	11 842 854.00
3.1	в том числе аванс, предусмотренный статьей 36 Закона РК от 7 апреля 2016 года 'О долевом участии в жилищном строительстве'	178 113 317.88			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	Авторский надзор	19 948 206.88	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	Технический надзор	57 708 714.56	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	326 152.20	0.00	326 152.20
	Всего СМР	1 886 723 001.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	12 169 006.20	0.00	12 169 006.20
6	Иное	113 203 380.06			230.46	141 198.54	230.46	141 198.54	141 198.54	141 198.54
	Всего СМР и Иное	1 999 926 381.06	0.00	0.00	230.46	141 198.54	230.46	12 310 204.74	141 198.54	12 310 204.74

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	141 198.54
1.1	Банк	0.00	0.00
1.2	Застройщик	0.00	141 198.54
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	0.00	0.00
	ВСЕГО	0.00	141 198.54

<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	0	0.00	0.00	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
	<b>Всего</b>	<b>0</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>

Таблица 8

№	Наименование договоров	Стоимость по договору	Стоимость по проектно-сметной документации	Разница
1	2	3	4	5
1	Договор генерального подряда	1 781 133 158.00	1 781 133 178.76	20.76
	Договора поставки материалов, договора аренды техники *			0.00
2	Договор оказание услуг авторского надзора	1 800 000.00	19 948 206.88	18 148 206.88
	в т.ч. ДАУ			0.00
	НОК			0.00
3	Договор оказание услуг технического надзора	49 052 407.38	57 708 714.56	8 656 307.18
	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	1 886 723 001.00	479 595 064.98	0.00	-479 595 064.98	1 016 508 449.80	0.00	-1 016 508 449.80

### 13. Заключение

Обобщение выводов и резюме из разделов отчета (возможно, их повторное перечисление) с выводом о соответствии выполняемых строительно-монтажных работ, утвержденной рабочей документации и требованиям заказчика по основным критериям:

Обобщая всю вышеизложенную информацию, инжиниринговая компания делает вывод, что: За отчетный период при проведении мониторинга экспертами технического надзора работы на объекте не велись.

Все договора на оказания услуг, закуп материалов заключены в пределах проектно-сметной документации.

На постоянной основе производится мероприятия по контролю качества поставляемого материала.

По срокам производства работ имеется отставания согласно табл. №4. данного отчета.

Рекомендации от инжиниринговой компании: Начать работы по СМР, так как работы не ведутся и подрядчиком до сих пор не предоставлены Акты скрытых работ на произведенные ранее работы. Инжиниринговая компания сообщает, что есть вероятность не сдачи объекта в срок, что в последствие возможно приведет к гарантийному случаю.

## 1. Участники проекта

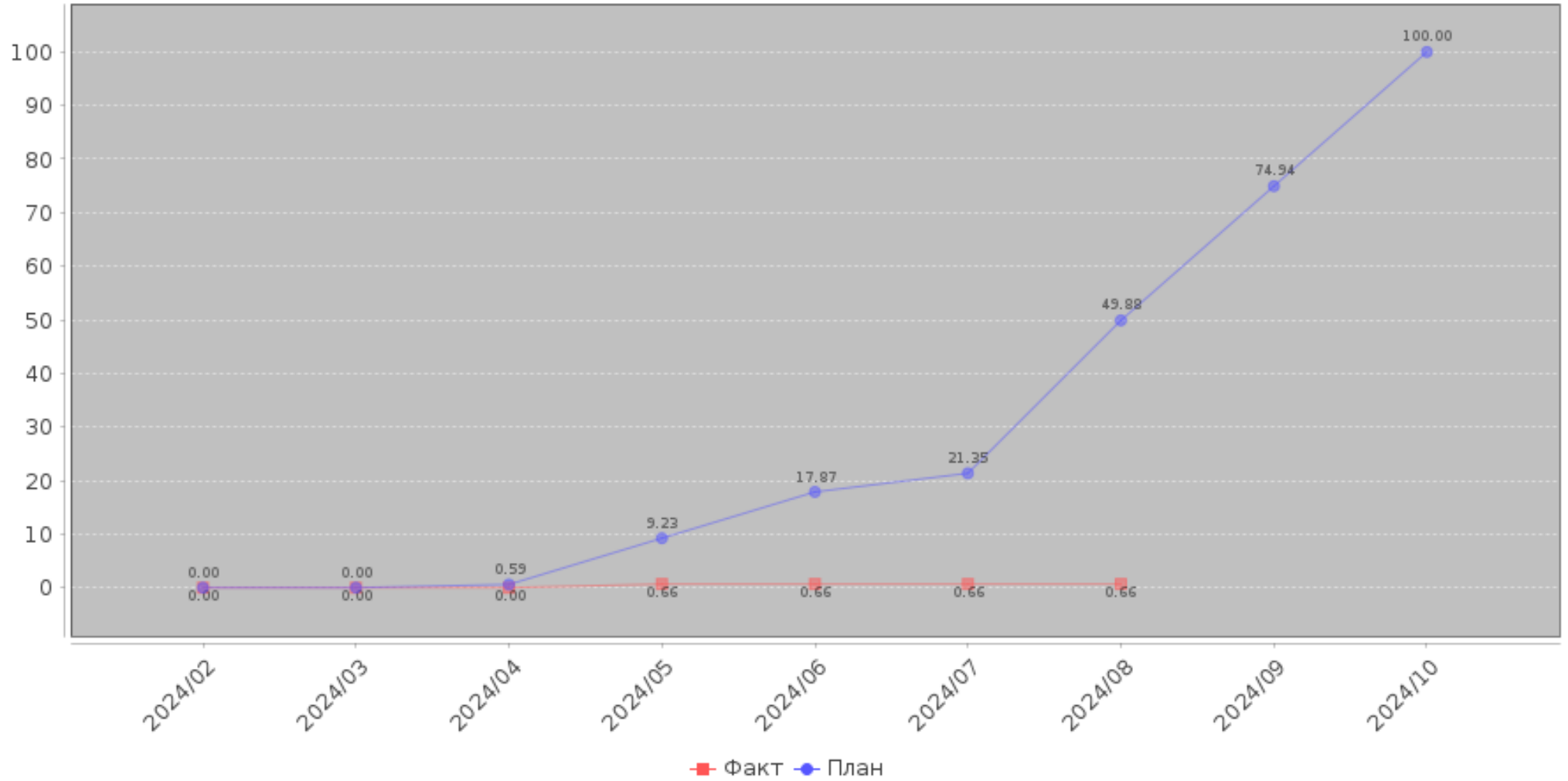
#	Участники процесса	ИИН - ФИО	Организация	Статус	Дата подписи
1	2	3	4	5	6
1	INITIATOR	810126350477 - КАМЗИН ЖАНАЙДАР null		NEW	
2	TECHNICAL_SUPERVISION	900622450151 - БУКЕНОВА ЖАДЫРА АБДРАШИТОВНА		NEW	
3	HEAD	931018351079 - САПАРГАЛИЕВ БАХТИЯР АСКАРОВИЧ		NEW	



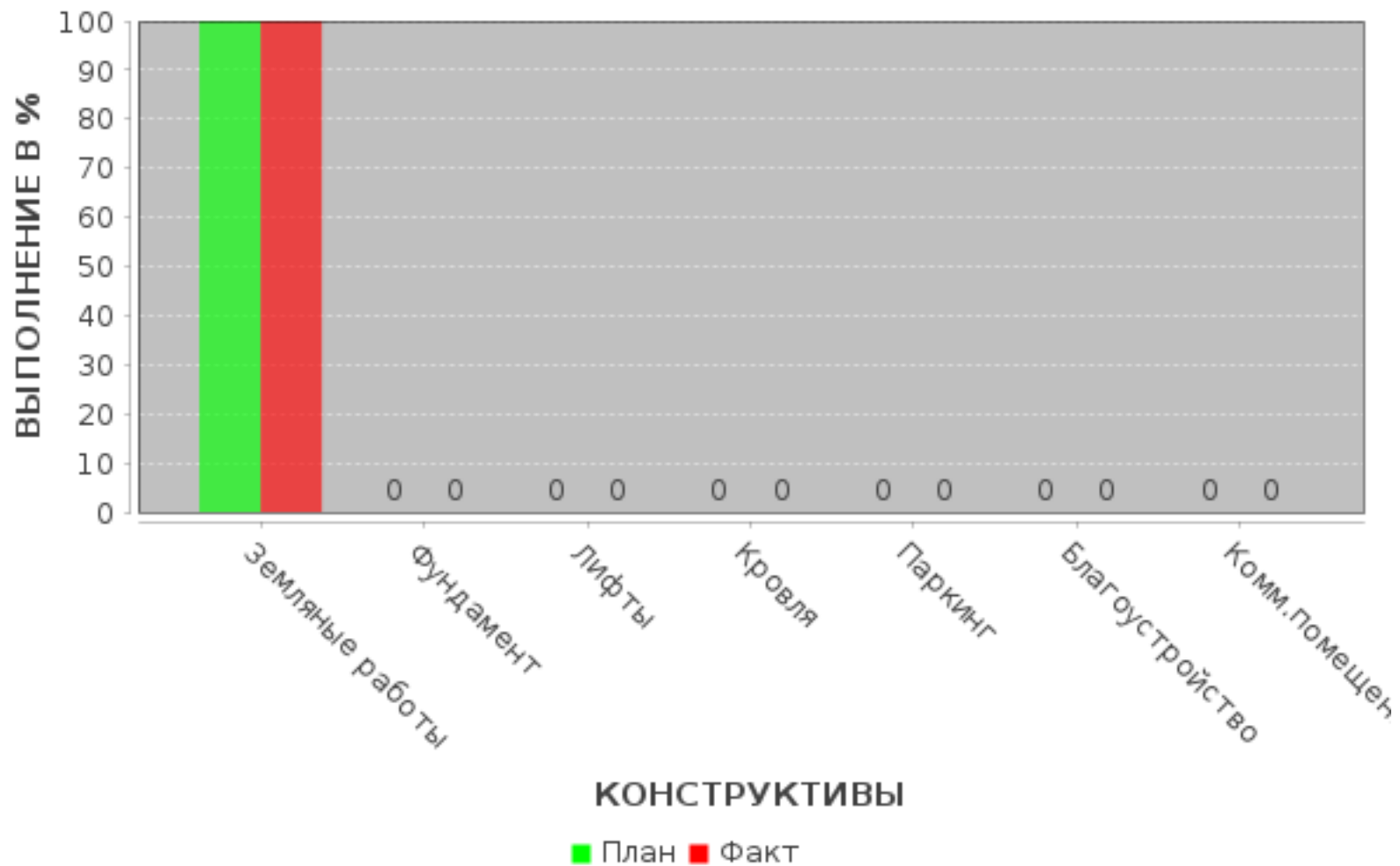


Приложение к отчету инжиниринговой компании в сфере долевого участия в жилищном строительстве о результатах мониторинга за ходом строительства объекта

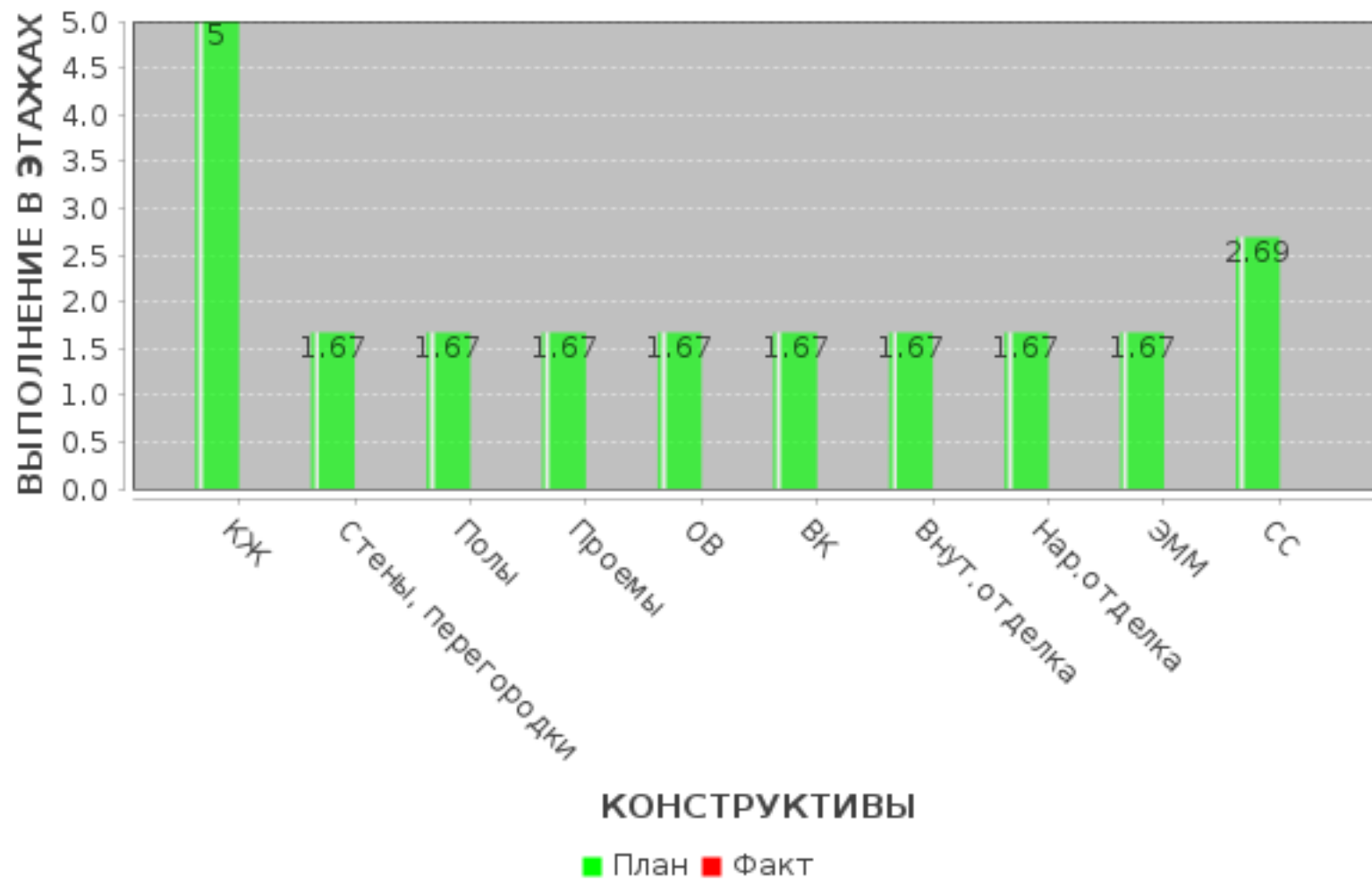
ГРАФИЧЕСКОЕ И ПРОЦЕНТНОЕ ИЗОБРАЖЕНИЯ ГРАФИКА ПРОИЗВОДСТВА РАБОТ



## ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



## ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



Фотофиксация за отчетный период







## Лист согласования

#	Дата	ФИО	Комментарий
1	10.09.2024 09:06	КАМЗИН ЖАНАЙДАР null	Отправка отчета
2	10.09.2024 09:06	КАМЗИН ЖАНАЙДАР null	Отчет подписан
3	11.09.2024 10:19	САПАРГАЛИЕВ БАХТИЯР null	Отчет подписан
4	11.09.2024 11:32	БУКЕНОВА ЖАДЫРА null	Отчет подписан
5	16.09.2024 06:19	УТЕШЕВ САИН null	Отчет согласован
6	16.09.2024 06:22	УТЕШЕВ САИН null	Отчет согласован
7	16.09.2024 06:24	УТЕШЕВ САИН null	Отчет согласован
8	20.09.2024 04:35	УТЕШЕВ САИН null	Отчет согласован
9	20.09.2024 13:26	УТЕШЕВ САИН null	Отчет согласован
10	25.09.2024 08:59	ЯРКОВА ВАЛЕНТИНА null	Отчет согласован
11	25.09.2024 08:59	ЯРКОВА ВАЛЕНТИНА null	Отчет согласован