



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: 202408

Индекс: 1-ОИК

Отчетный период мониторинга: с 01.08.2024 года по 31.08.2024 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 13.05.2024/202408

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

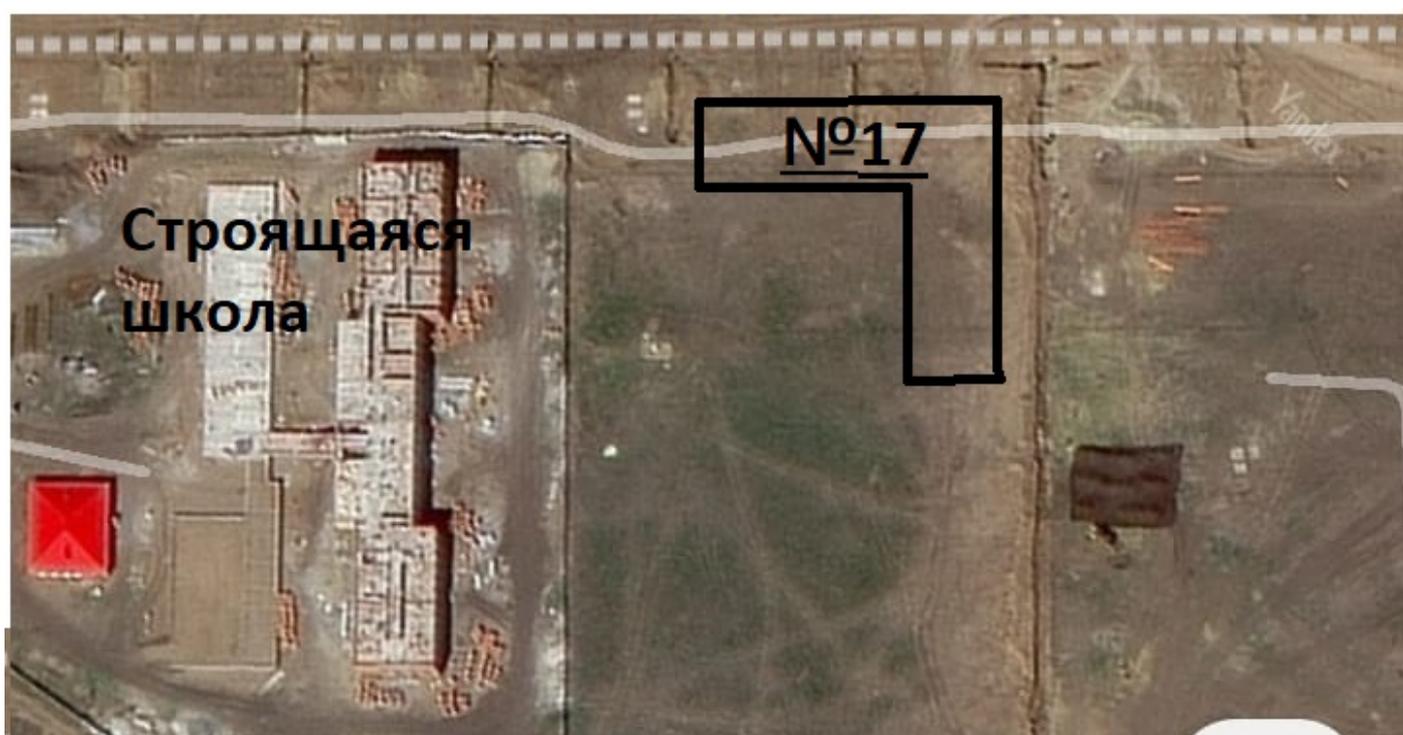
Нормативный срок строительства: 10 месяцев

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 приямках.

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 строительного-монтажных работ

Выполнены работы по устройству плит перекрытия, стен наружных и внутренних кирпичные

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	3.59	0.00	-3.59	11.45	7.14	-4.31
2	Архитектурно-строительные решения (АР)	4.79	2.73	-2.07	9.59	2.73	-6.86
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)	8.39	2.73	-5.66	21.04	9.87	-11.17
11	Прочее	0.08	0.02	-0.05	0.19	0.08	-0.11
12	Всего (СМР + Прочее)	8.33	2.71	-5.63	20.90	9.79	-11.11

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	-3	-8	
Архитектурно-строительные решения (АР)	-18	-51	
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	-21	-59	

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	По качеству строительного-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

Предписаний нет

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

Нарушений не имеется

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			100 000 000.00	180 000 000.00	76 247 752.00	275 667 292.02	180 000 000.00	275 667 292.02
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	30 017.82	108 526.88	0.00	108 526.88
5	Технический надзор	24 999 999.36			0.00	0.00	609 127.69	2 202 249.61	0.00	2 202 249.61
	Всего СМР	2 838 193 666.00	0.00	0.00	100 000 000.00	180 000 000.00	76 886 897.51	277 978 068.51	180 000 000.00	277 978 068.51
6	Иное	170 291 619.96			9 683.00	18 083.00	9 683.00	18 083.00	18 083.00	18 083.00
	Всего СМР и Иное	3 008 485 285.96	0.00	0.00	100 009 683.00	180 018 083.00	76 896 580.51	277 996 151.51	180 018 083.00	277 996 151.51

Таблица 7

№	Наименование источника финансирования	Поступления в отчетном периоде	Поступления с нарастающим итогом с момента получения гарантии
1	2	3	4
1	Заемные средства	-74 646.06	537 760.45
1.1	Банк	0.00	0.00
1.2	Застройщик	-74 646.06	-131 882.55
1.3	Прочее 3% ИК	0.00	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	642 139 305.00	759 888 305.00
	ВСЕГО	642 064 658.94	760 426 065.45

№	Данные по ДДУ	Количество	Площадь, м2	Стоимость ДДУ, тенге	Оплачено, тенге
1	2	3	4	5	6
1	Квартиры	47	2 353.45	879 080 800.00	759 888 305.00
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	47	2 353.45	879 080 800.00	759 888 305.00

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	213 120 844.50	100 000 000.00	-113 120 844.50	813 940 341.82	180 000 000.00	-633 940 341.82

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.

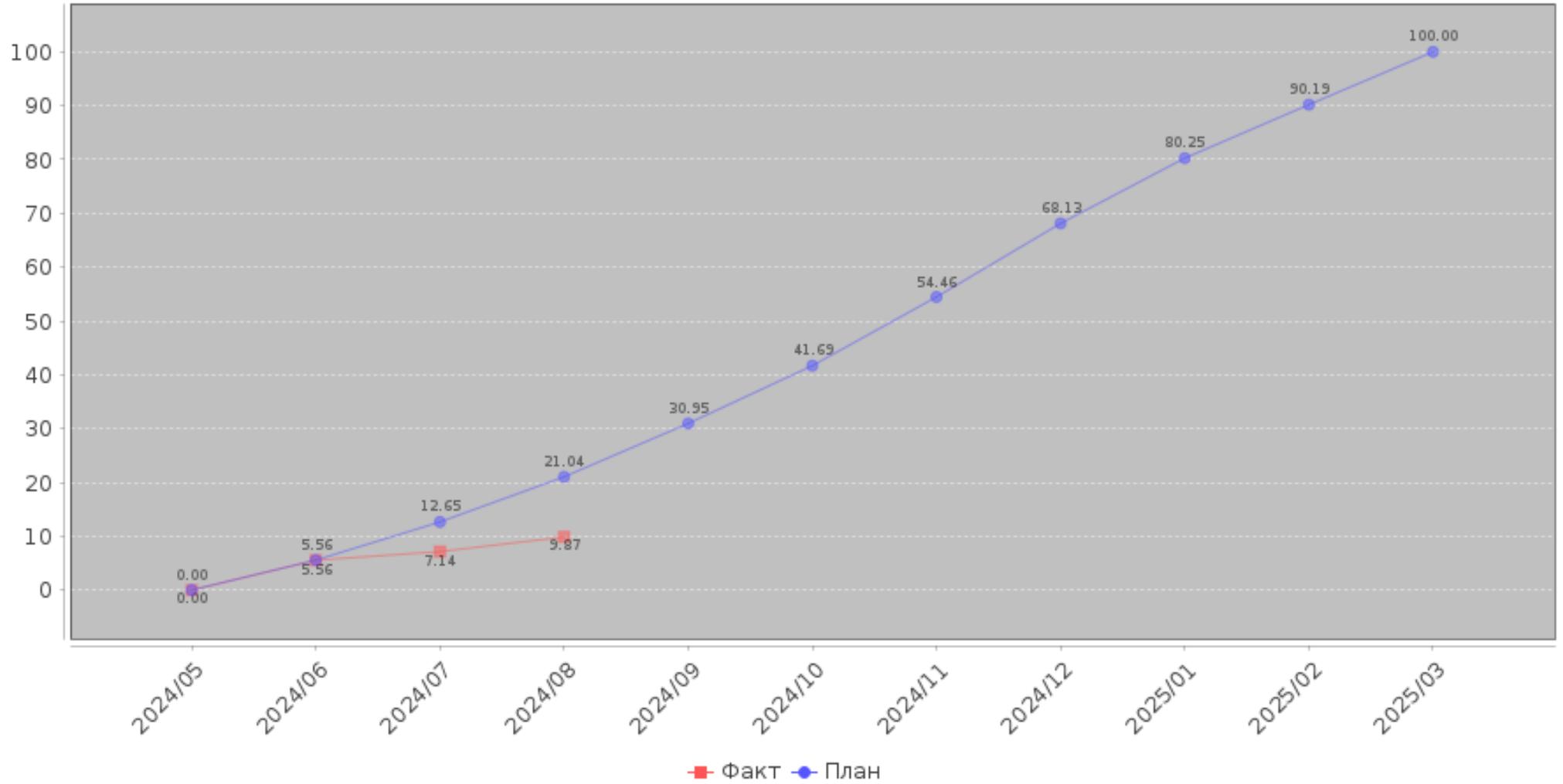
1. Участники проекта

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

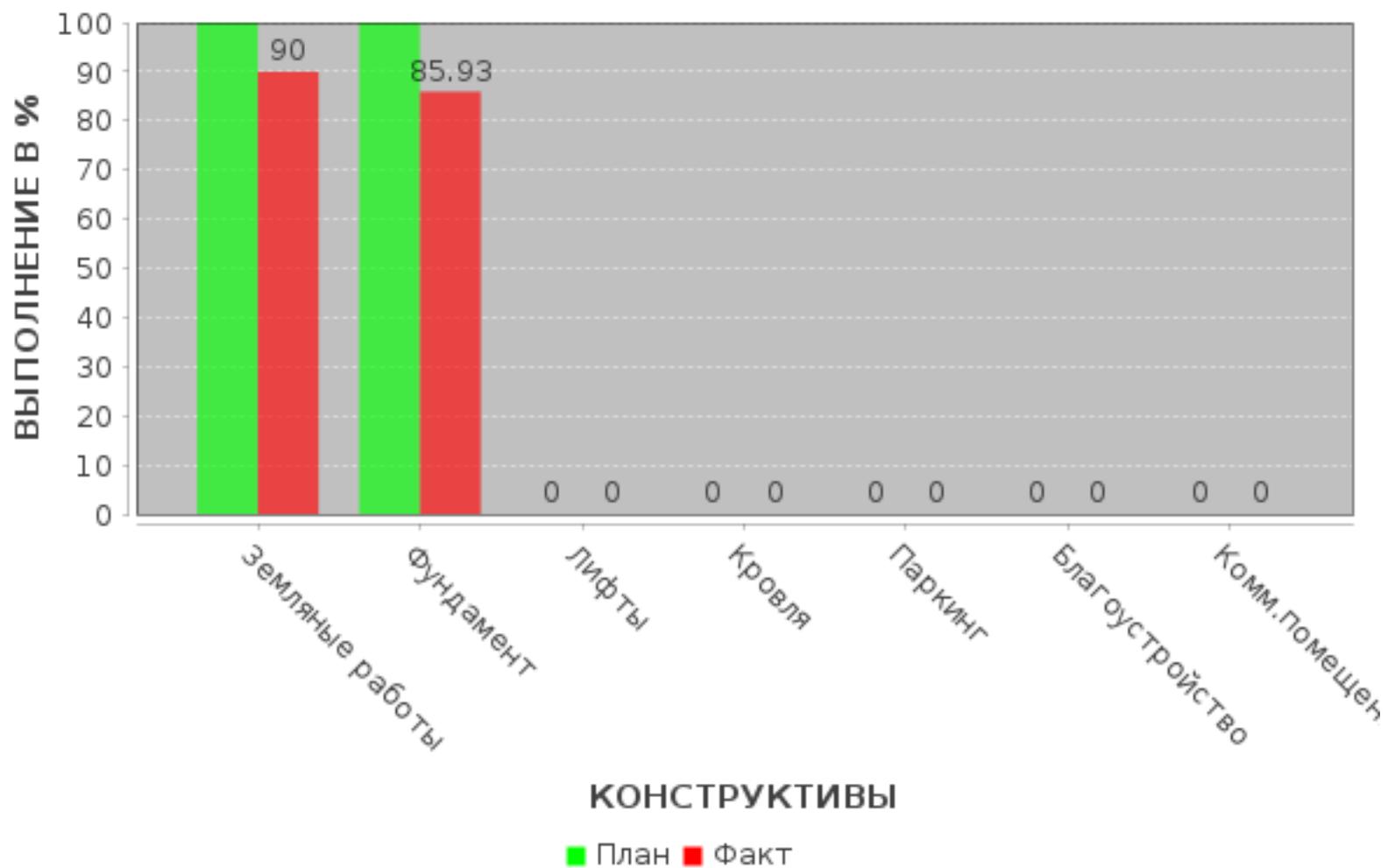


Приложение к отчету инжиниринговой компании в сфере долевого участия в жилищном строительстве о результатах мониторинга за ходом строительства объекта

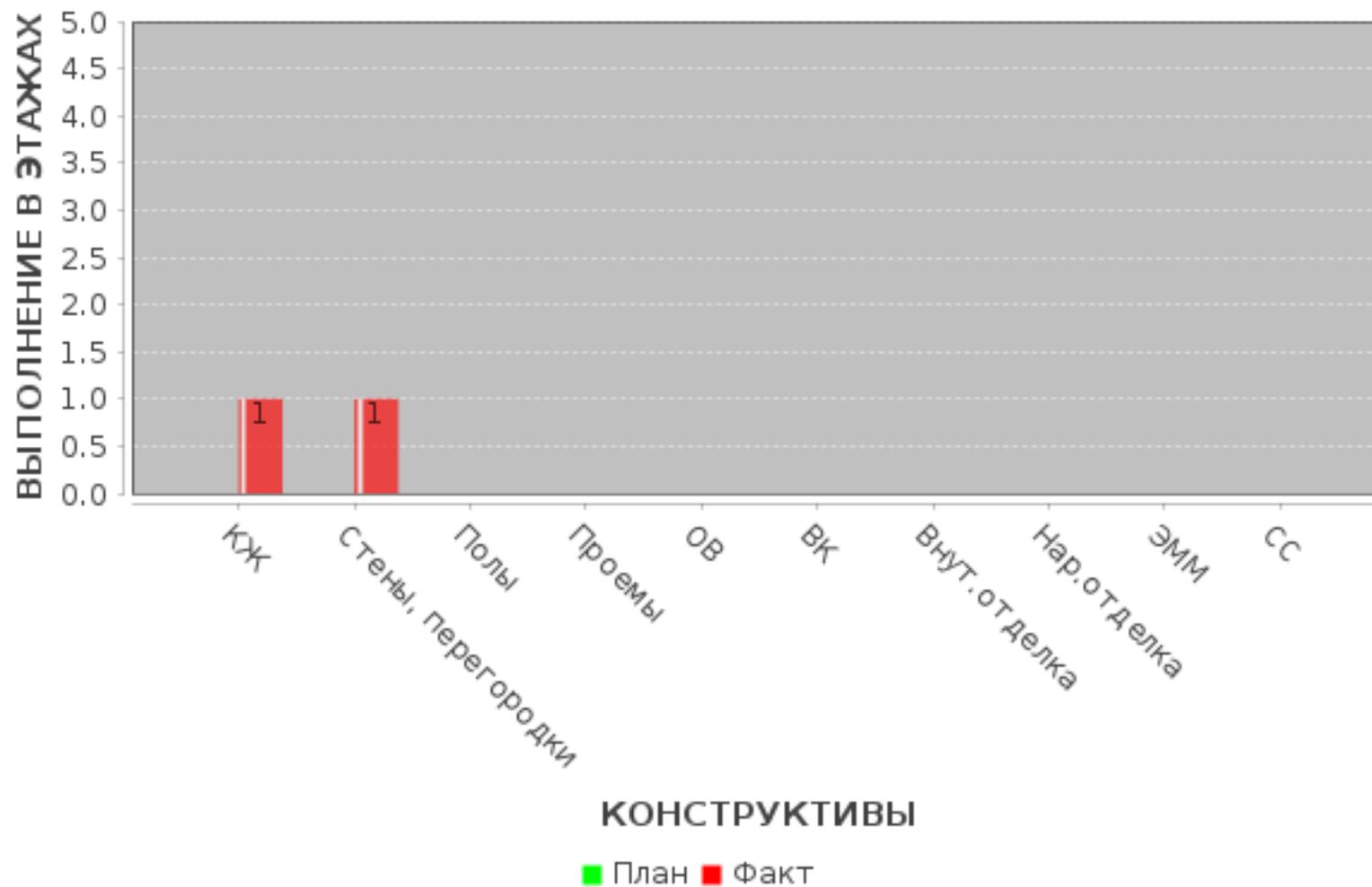
ГРАФИЧЕСКОЕ И ПРОЦЕНТНОЕ ИЗОБРАЖЕНИЯ ГРАФИКА ПРОИЗВОДСТВА РАБОТ



ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



Фотофиксация за отчетный период













Лист согласования

#	Дата	ФИО	Комментарий
1	12.09.2024 10:56	ШАИМОВ ИЛЬЯС null	Отправка отчета
2	12.09.2024 10:56	ТОКАРЕВА ИННА null	Отчет подписан
3	12.09.2024 11:10	ШАИМОВ ИЛЬЯС null	Отчет подписан
4	12.09.2024 11:20	ВОРОНЮК НИКИТА null	Отчет подписан
5	14.09.2024 17:06	РАМАЗАНОВ КЫДЫР null	Отчет подписан
6	14.09.2024 17:57	ШАИМОВ ИЛЬЯС null	Отчет подписан
7	20.09.2024 08:03	ШАИМОВ ИЛЬЯС null	Отправка отчета
8	20.09.2024 08:18	ТОКАРЕВА ИННА null	Отчет подписан
9	20.09.2024 08:38	РАМАЗАНОВ КЫДЫР null	Отчет подписан
10	20.09.2024 08:39	ШАИМОВ ИЛЬЯС null	Отчет подписан
11	20.09.2024 08:39	ШАИМОВ ИЛЬЯС null	Отчет подписан
12	20.09.2024 09:39	ВОРОНЮК НИКИТА null	Отчет подписан
13	20.09.2024 10:46	ШЕРНИЯЗОВ АЛТЫНБЕК null	Отчет согласован
14	20.09.2024 10:46	ШЕРНИЯЗОВ АЛТЫНБЕК null	Отчет согласован
15	20.09.2024 10:46	ШЕРНИЯЗОВ АЛТЫНБЕК null	Отчет согласован
16	20.09.2024 13:27	ШЕРНИЯЗОВ АЛТЫНБЕК null	Отчет согласован
17	26.09.2024 13:41	ЯРКОВА ВАЛЕНТИНА null	Отчет согласован
18	26.09.2024 13:41	ЯРКОВА ВАЛЕНТИНА null	Отчет согласован