



**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: 202409

Индекс: 1-ОИК

Отчетный период мониторинга: с 01.09.2024 года по 30.09.2024 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-24-007-056-163/202409

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 – вододисперсионная окраска;

стены – вододисперсионная 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

Строительно-монтажные работы не производятся

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	24.83	0.66	-24.16
2	Архитектурно-строительные решения (АР)	18.72	0.00	-18.72	37.45	0.00	-37.45
3	Отопление вентиляция	0.48	0.00	-0.48	0.96	0.00	-0.96
4	Водопровод канализация	2.08	0.00	-2.08	4.17	0.00	-4.17
5	Электрооборудование, слабые токи	2.54	0.00	-2.54	5.09	0.00	-5.09
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	2.07	0.00	-2.07
10	Топочная 1 и 2 корпус (АР,ТЧ,ЭО,ПС)	0.19	0.00	-0.19	0.39	0.00	-0.39
11	Всего (только СМР)	25.06	0.00	-25.06	74.94	0.66	-74.28
12	Прочее	1.03	0.00	-1.03	3.08	0.02	-3.07
13	Всего (СМР + Прочее)	24.69	0.00	-24.69	73.83	0.64	-73.19

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	-70	
Архитектурно-строительные решения (АР)	-22	-109	
Отопление вентиляция	-1	-3	
Водопровод канализация	-3	-12	
Электрооборудование, слабые токи	-3	-15	
Лифты	0	0	
Паркинг	0	0	
Благоустройство	0	0	
Внутреннее газоснабжение	-1	-6	
Топочная 1 и 2 корпус (АР,ТЧ,ЭО,ПС)	0	-1	
Прочее	0	0	
Итого	-30	-216	

9. Мероприятия по контролю качества

1) Указание оценки качества работ подрядчиков в отчетный период

Работы не производятся

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 так как работы не производятся

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

Работы не производятся

10. Основные проблемы, возникающие в ходе реализации проекта

Работы не производятся

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			0.00	141 198.54	0.00	141 198.54	141 198.54	141 198.54
	Всего СМР и Иное	1 999 926 381.06	0.00	0.00	0.00	141 198.54	0.00	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

№	Данные по ДДУ	Количество	Площадь, м2	Стоимость ДДУ, тенге	Оплачено, тенге
1	2	3	4	5	6
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
	Всего	0	0.00	0.00	0.00

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	421 140 825.20	0.00	-421 140 825.20	1 437 649 275.00	0.00	-1 437 649 275.00

13. Заключение

Обобщение выводов и резюме из разделов отчета (возможно, их повторное перечисление) с выводом о соответствии выполняемых строительного-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 не проводились., освоение составляет 0,66% от плана. Простой объекта 6 месяцев.

План работ за месяц не выполнен в полном объеме

По срокам производства работ – отставание 216 дн или -74,28% .

Рекомендации от инжиниринговой компании расторгнуть договор ДПГ, Дольщиков нет.

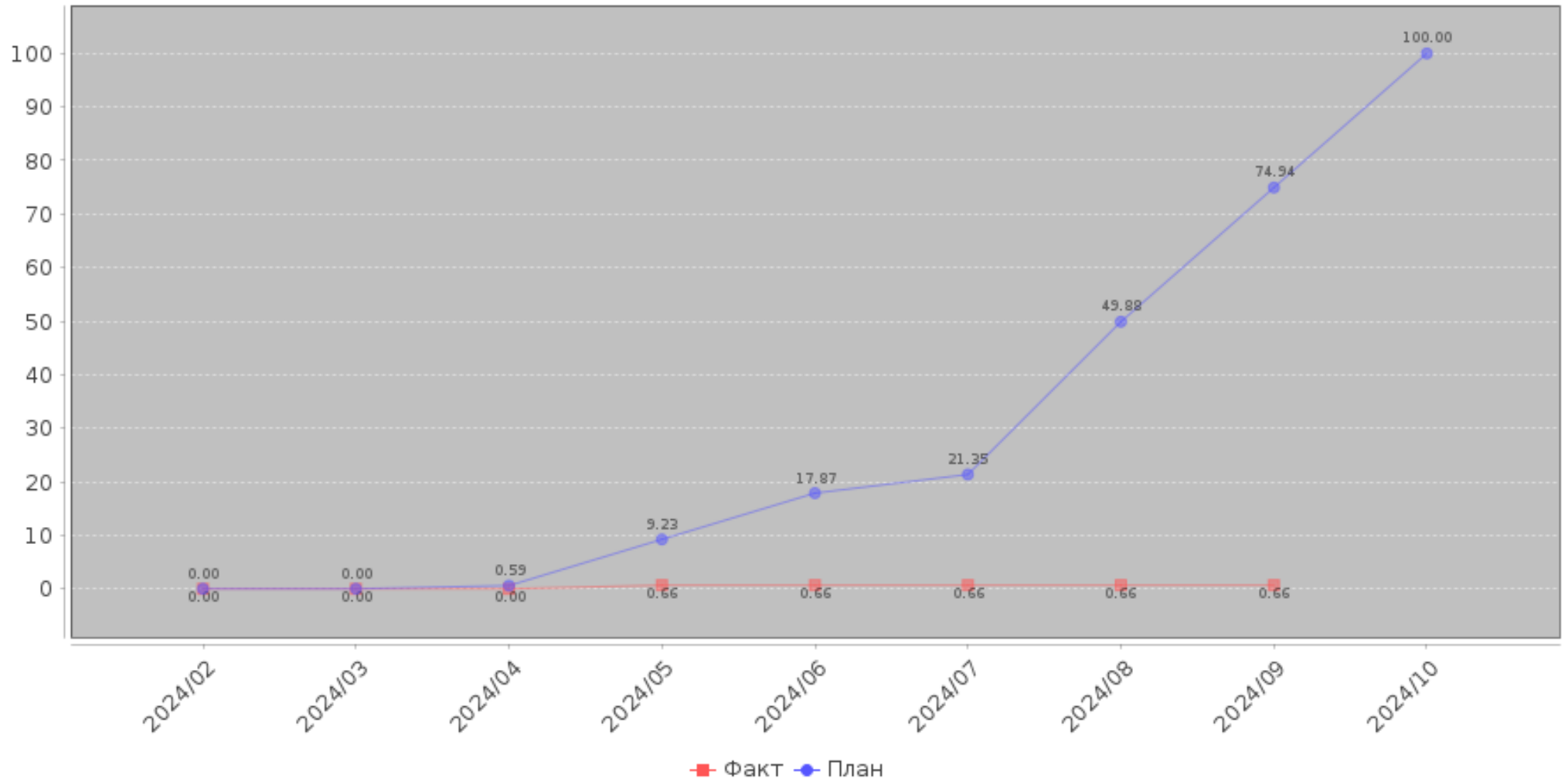
1. Участники проекта

#	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	

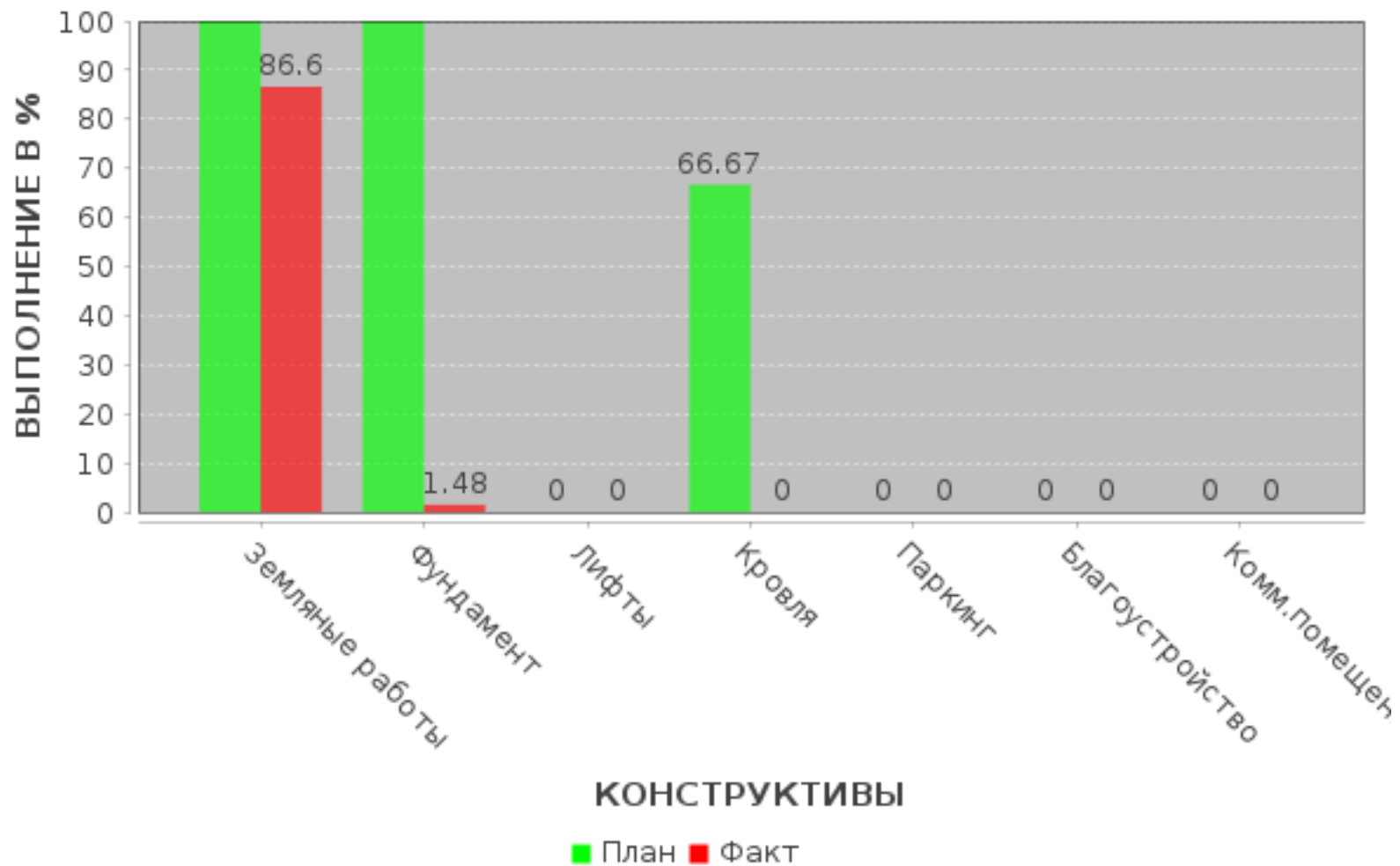


Приложение к отчету инжиниринговой компании в сфере долевого участия в жилищном строительстве о результатах мониторинга за ходом строительства объекта

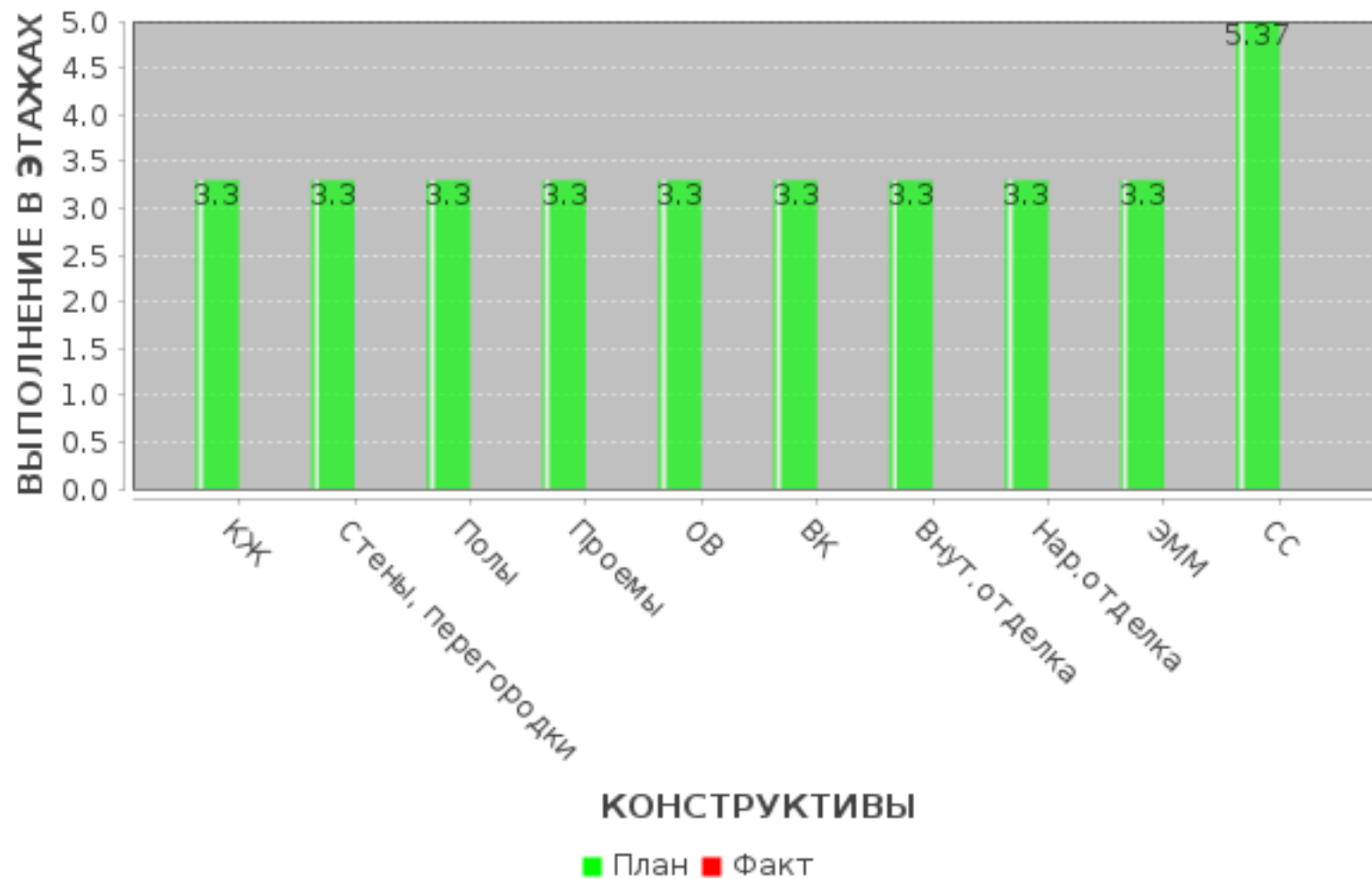
ГРАФИЧЕСКОЕ И ПРОЦЕНТНОЕ ИЗОБРАЖЕНИЯ ГРАФИКА ПРОИЗВОДСТВА РАБОТ



ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



Фотофиксация за отчетный период







Лист согласования

#	Дата	ФИО	Комментарий
1	14.10.2024 05:25	КАМЗИН ЖАНАЙДАР null	Отправка отчета
2	14.10.2024 05:25	КАМЗИН ЖАНАЙДАР null	Отчет подписан
3	14.10.2024 05:32	САПАРГАЛИЕВ БАХТИЯР null	Отчет подписан
4	14.10.2024 06:10	БУКЕНОВА ЖАДЫРА null	Отчет подписан
5	14.10.2024 06:20	УТЕШЕВ САИН null	Отчет согласован
6	14.10.2024 06:20	УТЕШЕВ САИН null	Отчет согласован
7	14.10.2024 11:28	УТЕШЕВ САИН null	Отчет согласован
8	15.10.2024 12:01	УТЕШЕВ САИН null	Отчет согласован
9	16.10.2024 13:28	ЯРКОВА ВАЛЕНТИНА null	Отчет согласован
10	16.10.2024 13:28	ЯРКОВА ВАЛЕНТИНА null	Отчет согласован