



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

«Жилой комплекс с коммерческими помещениями и паркингом.

г. Нур-Султан, район Алматы, район пересечения улиц Ш.Қалдаяқова и А62 (проектное наименование).»

Код: ДПГ-22-01-024/116

Отчетный период: 202304

Индекс: 1-ОИК

Отчетный период мониторинга: с 01.04.2023 года по 30.04.2023 года

Периодичность: ежемесячно

Круг лиц представляющих: ТОО "Engineering Services", БИН 130440013597

Куда предоставляется: АО «Казахстанская Жилищная Компания», ТОО "Горде"

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

Порядковый номер отчета: ДПГ-22-01-024/116/202304

Информация по проекту: «Жилой комплекс с коммерческими помещениями и паркингом. г. Нур-Султан, район Алматы, район пересечения улиц Ш.Қалдаяқова иА62 (проектное наименование).»

Общие сроки реализации проекта:

Начало строительно-монтажных работ: 2022-04-15 года

Ввод объекта в эксплуатацию: 2023-05-15 года

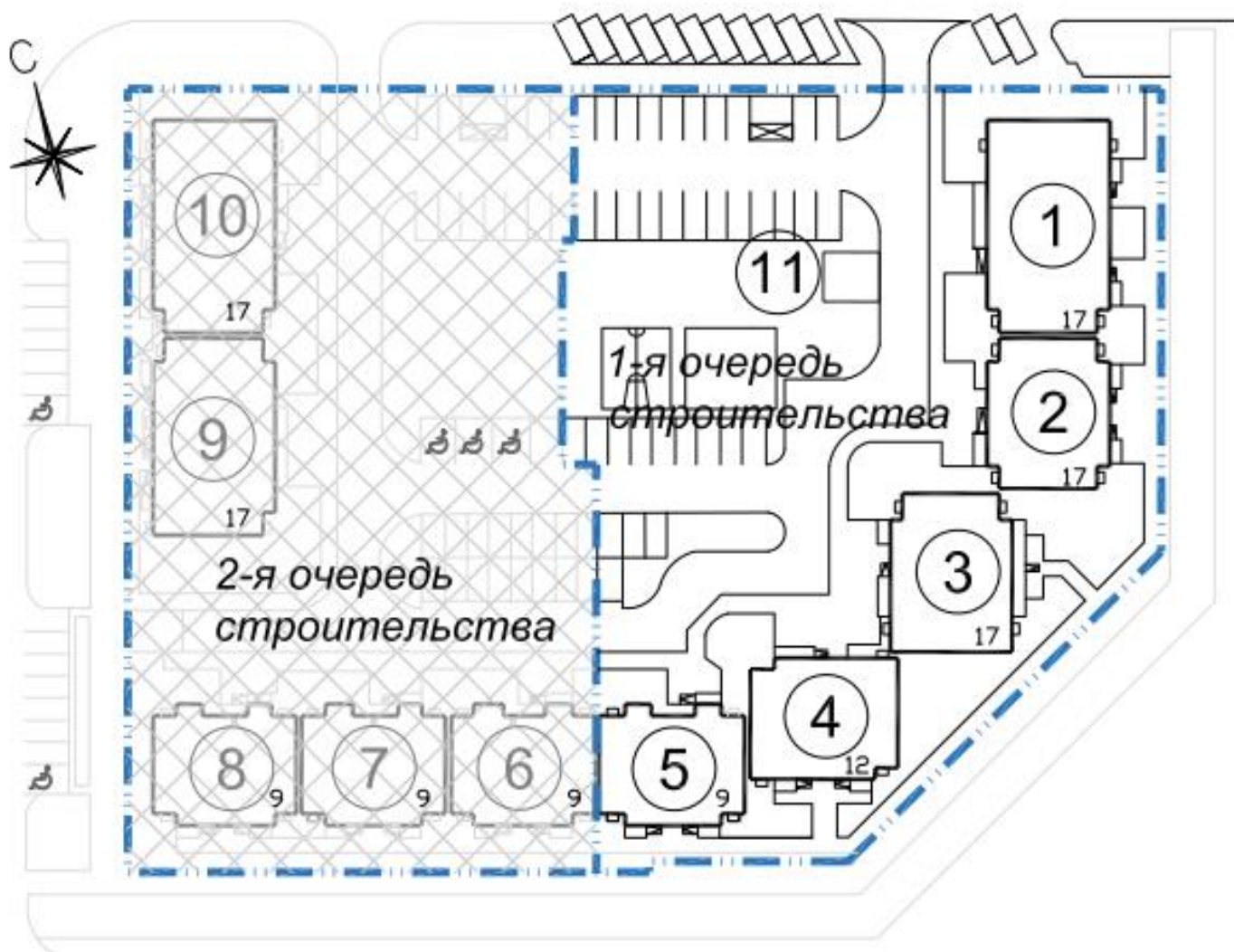
Нормативный срок строительства: 13 месяцев

Заключение экспертизы рабочего проекта: №01-00125/22 от 2022-03-29 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	120540000160 - ТОО "Горде"	Строительство	№05/05ЖЖК/ПОД , от 05.05.2021 года	Толегенов К.Ж.	Директор	+77023523521, -
2	Подрядчик	031240005283 - ТОО «Жетысу ЖҚ»	Подрядные работы	№05/05ЖЖК/ПОД , от 05.05.2021 года	Толегенов Ж.Т.	Директор	+77719963087, sk_gk@bk.ru
3	Авторский надзор	090240013926 - ТОО «ПК ЭФФЕКТ»	Проектирование	№ГРД/Оқу/Ата-90 , от 01.09.2021 года	Асташов А.М.	Директор	+77172440994, -
4	Инжиниринговая компания	130440013597 - ТОО "Engineering Services"	Инжиниринговые услуги	ДИУ-22-01-007/103 , от 11.08.2022 года	Бикбаев К.Н.	Директор	+77715051980, bikbaev_k@eng-services.kz
5	Генеральный проектировщик	090240013926 - ТОО «ПК ЭФФЕКТ»	Проектирование	№14, от 03.07.2021 года	Асташов А.М.	Директор	+77172440994, -

2. Месторасположение объекта (ситуационная схема)



Площадка под строительство жилого комплекса, расположена в районе пересечения улиц Ш. Қалдаяқова и А62 в районе Алматы в городе Нур-Султан. Класс жилого здания – IV. Жилые блоки 1, 2, 3, 4, 5

3. Краткое описание проекта (состав проекта)

Класс жилья – IV. Класс функциональной пожарной опасности Ф1.3, Ф4.3.

Запроектированы 17-ти этажные жилые секции условно прямоугольные в плане с габаритными размерами в осях 16,2x28,5 м (блок 1), 16,2x20,4 (блок 2), 16,2x21,3 м (блок 3), 12-ти этажная жилая секция 16,2x19,8 м (блок 4), 9-ти этажная жилая секция 16,2x19,3 м, высотой до верхней отметки парапета 53,77 м (блок 1), 53,47 (блоки 2, 3), 38,47 м (блок 4) и 29,47 м (блок 5).

Все блоки одно подъездные.

В блоках запроектирован технический подвал на отметке минус 2,55 м, в котором размещены помещения для прокладки инженерных коммуникаций, электрощитовая (секции 1, 2, 3, 4), помещение связи (блок 5) насосная, ИТП (блоки 1, 4).

Из подвальных помещений предусмотрены выходы через прямочные крыльца, запроектированы переходы в соседние секции, размещены оконные проемы в прямках для дымоудаления при пожаре, закрытые решётками.

Высота помещений подвального этажа до низа перекрытия 2,25 м.

На 1-м этаже на отметке 0,000 запроектированы: через тёплый тамбур входной вестибюль с лифтовым холлом и лифты в жилую часть, в блоке 3 сквозной проход в дворовую часть; офисные помещения с отдельными входами через тёплый тамбур. При офисных помещениях предусмотрены санузлы и ПУИ. Для доступа в данные помещения и в жилую часть маломобильных групп населения, передвигающихся на креслах-колясках, предусмотрены пандусы на уровень входного крыльца.

Высота помещений этажа до низа перекрытий 3,9 м.

Со 2-го по 17-ый этаж, на отметках 4,2 м, 7,2 м, 10,2 м, 13,2 м, 16,2 м, 19,2 м, 22,2 м, 25,2 м (в блоке 5), 28,2 м, 31,2 м, 34,2 м (в блоке 4), 37,2 м, 40,2 м, 43,2 м, 46,2 м, 49,2 м (в блоках 1, 2, 3) занимают жилые квартиры с общими поэтажными площадками и лестницей, и лифтами.

Высота помещений жилых этажей 2,72 м.

В блоках запроектированы одно, двух комнатные квартиры. Всего запроектировано 300 квартир.

Внутренние межквартирные стены выполнены из ячеистого бетона (ГОСТ 32360-2007) в 200 мм, частично, в две версты по 100 мм со воздушной прокладкой размером в 50 мм.

Квартирные перегородки выполнены из ячеистого бетона 100 мм и керамического кирпича толщиной 120 мм в ванных.

Конструктивная схема – каркасная с каркасом из железобетонных конструкций.

Фундамент – комбинированный свайно-плитный.

Сваи – забивные сечением 300x300мм.

Ростверк – монолитная железобетонная плита толщиной 1200мм.

Стены наружные подвала - монолитные железобетонные из бетона класса

Диафрагмы жесткости (стены каркаса толщиной 300 мм, стены лестнично-лифтового узла) - монолитные железобетонные из бетона класса прочности С20/25.

Пилоны - монолитные железобетонные из бетона класса прочности С20/25

Плиты перекрытия – безбалочные монолитные железобетонные из бетона класса С20/25

Внутренние стены, перегородки – из блоков стеновых ГОСТ 21520-89, из кирпича ГОСТ 530-2012.

Наружные стены – из блоков стеновых ГОСТ 21520-89, с утеплением и наружной отделкой

4. Основные технико-экономические показатели проекта по рабочему проекту

Наименование показателя	Единица измерения	Показатель
1	2	3
Количество жилых домов	шт.	5
Этажность зданий	этаж	9,12,17
Класс комфортности жилого здания	-	IV
Уровень ответственности здания	-	II
Степень огнестойкости здания	-	II
Высота жилых этажей	метр	2,72
Площадь застройки здания	квадратный метр	2 023,61
Общая площадь здания	квадратный метр	21 572,37
Общая площадь квартир	квадратный метр	15 389,93
Площадь встроенно-пристроенных помещений	квадратный метр	-
Строительный объем здания	кубический метр	88 943,42
Количество квартир	шт.	300
в том числе: однокомнатные	шт.	102
в том числе: двухкомнатные	шт.	198
в том числе: трехкомнатные	шт.	
в том числе: четырехкомнатные	шт.	
в том числе: пятикомнатные	шт.	
Количество машино-мест	шт.	300
Общая сметная стоимость строительства	миллион тенге	6 103,216
в том числе: СМР	миллион тенге	4 977,988
в том числе: оборудование	миллион тенге	160,872
в том числе: прочие	миллион тенге	964,356
Продолжительность строительства	месяц	13

5. Анализ исходно–разрешительной документации

- 1.1. Уведомление о начале производства строительно-монтажных работ KZ66REA00270311 от 15.04.2022 г.
- 1.2. Акт на земельный участок по адресу город Нур-Султан, район «Алматы», улица Ш.Қалдаяқова, уч. №59А, РКА2202100207497014, кадастровый номер 21-318-135-4634.
- 1.3. Заключение филиала РГП «Госэкспертиза» по рабочему проекту «Жилой комплекс с коммерческими помещениями и паркингом, г.Нур-Султан, район Алматы, район пересечения улиц Ш, Қалдаяқова и А62 (проектное наименование)» 1 очередь (без наружных инженерных сетей)» № 01-0125/22 от 29.03.2022г. (предоставлен электроно);
- 1.4. Архитектурно-планировочное задание на проектирование, утвержденное ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений г.Нур-Султан» от 08 октября 2019 года № KZ56VUA00117023
- 1.5. Задание на проектирование от 03.08.2021 г., утвержденное заказчиком;
- 1.6. АО «Астана-РЭК» от 06 июня 2018 года № 5-А-4/2-2384 на проектирование и присоединение к электрическим сетям объекта;
- 1.7. АО «Астана-Теплотранзит» от 28 декабря 2020 года № 6436-11 «Об изменении и продлении ТУ от 09 апреля 2019 года № 1862-11» на присоединение к тепловым сетям нагрузок объекта;
- 1.8. ГУ «Управление топливно-энергетического комплекса и коммунального хозяйства города Нур-Султан» от 01 августа 2019 года № 509-14-08/3Т-К-291 для целей проектирования и строительства сетей ливневой канализации объекта;
- 1.9. ГКП «Астана Су Арнасы» от 05 марта 2022 года № 3-6/374 взамен ТУ от 11 апреля 2019 года № 3-6/404 на забор воды из городского водопровода и сброс стоков в городскую канализацию;
- 1.10. ТОО «Астанатранстелеком» - филиал АО «Транстелеком» от 09 августа 2021 года № ТТС/202/АСТ-И на телефонизацию
- 1.11. Эскизный проект (предоставлен в электронном вид);
- 1.12. Рабочий проект (предоставлен в электронном вид);
- 1.1. Сметная документация (предоставлена в электронном вид).

6. Анализ исполнительной и приемо-сдаточной документации

Талон о приеме уведомления о начале или прекращении осуществления деятельности или определенных действий KZ66REA00270311 от 15.04.2022 г.

Уведомление о начале производства строительно-монтажных работ KZ66REA00270311 от 15.04.2022 г.

Журнал производства работ;

Журнал забивки свай;

Журнал бетонных работ;

Журнал ухода за бетоном;

7. Анализ проектной документации

Договор №14 на создание проектной документации от 03.07.2021г. ТОО «ПК ЭФФЕКТ»
На дату составления первого отчета Заказчиком на электронном носителе предоставлены положительные заключения РГП «Госэкспертиза» 01-0125/22 от 29.03.2022г

8. О ходе выполнения строительно-монтажных работ

За отчетный период выполнены следующие работы:

- кладка наружных стен;
- кладка внутренних стен;
- монтаж внутренних инженерных сетей;
- внутренняя отделка;

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	36.72	36.54	-0.19
2	Архитектурно-строительные решения (АР)	3.71	11.36	7.64	37.47	28.12	-9.35
3	Отопление вентиляция	0.00	0.00	0.00	9.78	5.20	-4.59
4	Водопровод канализация	0.59	0.00	-0.59	3.57	0.85	-2.71
5	Электрооборудование, слабые токи	0.67	0.00	-0.67	5.37	1.32	-4.05
6	Лифты	0.45	0.00	-0.45	2.23	2.00	-0.23
7	Паркинг	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	Благоустройство	0.69	0.00	-0.69	2.69	1.27	-1.42
9	Всего (только СМР)	6.11	11.36	5.25	97.83	75.29	-22.54
10	Прочее	0.22	0.16	-0.06	3.28	1.35	-1.93
11	Всего (СМР + Прочее)	5.98	10.87	4.89	95.54	72.35	-23.19

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	-1	
Архитектурно-строительные решения (АР)	38	-35	
Отопление вентиляция	0	-17	
Водопровод канализация	-4	-10	
Электрооборудование, слабые токи	-3	-15	
Лифты	-2	-1	
Паркинг	0	0	
Благоустройство	-3	-5	
Прочее	0	0	
Итого	26	-84	

9. Мероприятия по контролю качества

1) Указание оценки качества работ подрядчиков в отчетный период

В отчетном периоде серьезные недостатки и дефектов в СМР не выявлено.

Причины возникновения выявленного замечания — не имеется.

На постоянной основе проводится мероприятия по контролю качества строительно-монтажных работ (включая виды: входной, операционный и приемочный).

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 строительно-монтажных работ, в том числе:	9	9	1	1	0
3.1	Конструкции железобетонные	4	4	0	0	0
3.2	Общестроительные работы АР	4	4	1	1	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	1	1	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	9	9	1	1	0

3) Перечень предписаний, не устраненных на дату мониторингового отчета

В отчетном периоде было выдано одно предписание, которое устранили в срок.

В связи с этим 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

За отчетный период имеются незначительные замечания, т.е. не влияющее на несущую способность и эксплуатационные качества.

10. Основные проблемы, возникающие в ходе реализации проекта

Перечень и описание проблем и ситуаций, возникающих по ходу реализации проекта и ведущих к ухудшению качества работ и срыву сроков завершения Объекта, а также предложения по устранению этих проблем (при наличии): Проблем, ведущих к ухудшению качества работ на дату составления отчета, не имеется. Анализ результатов устранения недостатков, установленных в предыдущий период (приведенных в отчете за предыдущий отчетный период): замечаний нет

11. Сведения об изменениях на Объекте

За отчетный период в рабочей документации изменений не было;

Перечень дополнительных (непредвиденных) работ, возникших в процессе строительства, реконструкции или капитального ремонта, с копиями обосновывающих материалов

За отчетный период дополнительных (непредвиденных) работ не возникало;

Сведения об изменениях графиков производства работ: не было.

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	170 573 234.72	31 930 109.00	31 930 109.00	0.00	0.00	0.00	0.00	31 930 109.00	31 930 109.00
2	Экспертиза	4 179 736.96			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	СМР и оборудование	5 755 523 731.00	1 301 765 557.00	1 301 765 557.00	517 547 743.00	2 746 363 780.40	653 544 954.41	3 031 676 705.05	4 048 129 337.40	4 333 442 262.05
3.1	в том числе аванс, предусмотренный статьей 36 Закона РК от 7 апреля 2016 года 'О долевом участии в жилищном строительстве'	575 552 373.10			0.00	575 552 373.00	84 456 617.24	391 778 954.67	575 552 373.00	391 778 954.67
4	Авторский надзор	44 295 500.48	2 450 000.00	2 450 000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2 450 000.00	2 450 000.00
5	Технический надзор	128 644 554.08	2 744 000.00	2 744 000.00	0.00	8 666 057.00	9 722 980.61	45 103 146.48	11 410 057.00	47 847 146.48
	Всего СМР	6 103 216 757.24	1 338 889 666.00	1 338 889 666.00	517 547 743.00	2 755 029 837.40	663 267 935.02	3 076 779 851.53	4 093 919 503.40	4 415 669 517.53
6	Иное	366 193 005.43			5 433 109.00	40 501 387.31	5 433 109.00	40 501 387.31	40 501 387.31	40 501 387.31
	Всего СМР и Иное	6 469 409 762.67	1 338 889 666.00	1 338 889 666.00	522 980 852.00	2 795 531 224.71	668 701 044.02	3 117 281 238.84	4 134 420 890.71	4 456 170 904.84

Таблица 7

№	Наименование источника финансирования	Поступления в отчетном периоде	Поступления с нарастающим итогом с момента получения гарантии
1	2	3	4
1	Заемные средства	-822 000.80	2 736 263.90
1.1	Банк	0.00	0.00
1.2	Застройщик	-822 000.80	830 787.77
1.3	Прочее 3% ИК	0.00	1 905 476.13
2.1	Бронь ДДУ	0.00	0.00
2.2	Поступление по другой очереди ДДУ	0.00	0.00
2.2	ДДУ	531 073 303.00	2 983 345 470.00
	ВСЕГО	530 251 302.20	2 986 081 733.90

№	Данные по ДДУ	Количество	Площадь, м2	Стоимость ДДУ, тенге	Оплачено, тенге
1	2	3	4	5	6
1	Квартиры	199	9 527.40	3 456 525 430.90	2 983 345 470.00
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	199	9 527.40	3 456 525 430.90	2 983 345 470.00

Таблица 8

№	Наименование договоров	Стоимость по договору	Стоимость по проектно-сметной документации	Разница
1	2	3	4	5
1	Договор генерального подряда	5 755 523 731.00	5 755 523 731.00	0.00
	Договора поставки материалов, договора аренды техники *			0.00
2	Договор оказание услуг авторского надзора	3 150 000.00	44 295 500.48	41 145 500.48
	в т.ч. ДАУ			0.00
	НОК			0.00
3	Договор оказание услуг технического надзора	66 259 870.97	128 644 554.08	62 384 683.11
	в т.ч. ДИУ	63 515 870.97	125 900 554.08	62 384 683.11
	НОК	2 744 000.00	2 744 000.00	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	6 103 216 757.24	319 335 602.75	517 547 743.00	198 212 140.25	5 846 992 623.52	4 093 919 503.40	-1 753 073 120.12

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: стоимости, объемам, сроку, качеству.

По стоимости строительно-монтажных работ – работы велись в пределах стоимости проектно-сметной документации, утвержденной заключением государственной экспертизы. В отчетном периоде СМР по строительству объекта выполнялись в среднем темпе, СМР соответствуют требованиям утвержденной рабочей документации. В отчетном месяце отставание не зафиксировано, однако имеется общее отставание с начала строительства. При производстве работ по обратной засыпке грунта не соблюдается технология производства работ. А именно не соблюдается послойное уплотнение грунта. Выявленное замечание устранено в срок, не устраненных предписаний на дату мониторингового отчета нет.

Нецелевого использования денег дольщиков на Объекте не зафиксировано.

На постоянной основе проводятся мероприятия по контролю качества работ по наружной кладке стен, монтажу внутренних инженерных сетей и внутренней отделке (включая виды: входной, операционный и приемочный).

Рекомендации от инжиниринговой компании: получить новый талон и уведомление о начале строительно-монтажных работ с продлением, пересмотреть график производства работ и план проектных затрат. устранить общее отставание, увеличить количество рабочей силы, закрыть документально выполненные работы, продолжить мероприятия по контролю качества выполняемых работ.

Состав инжиниринговой компании:

Директор ТОО «Engineering Services» _____ Бикбаев К.Н.

Эксперт технического надзора ТОО «Engineering Services» _____ Эм Э.В,

Эксперт технического надзора ТОО «Engineering Services» _____ Абенев К.С.

Эксперт технического надзора ТОО «Engineering Services» _____ Шаров А.С.

Специалист по учету затрат ТОО «Engineering Services» _____ Шарапатова А.А

Дата составления отчета «_15_» __мая__2023 г

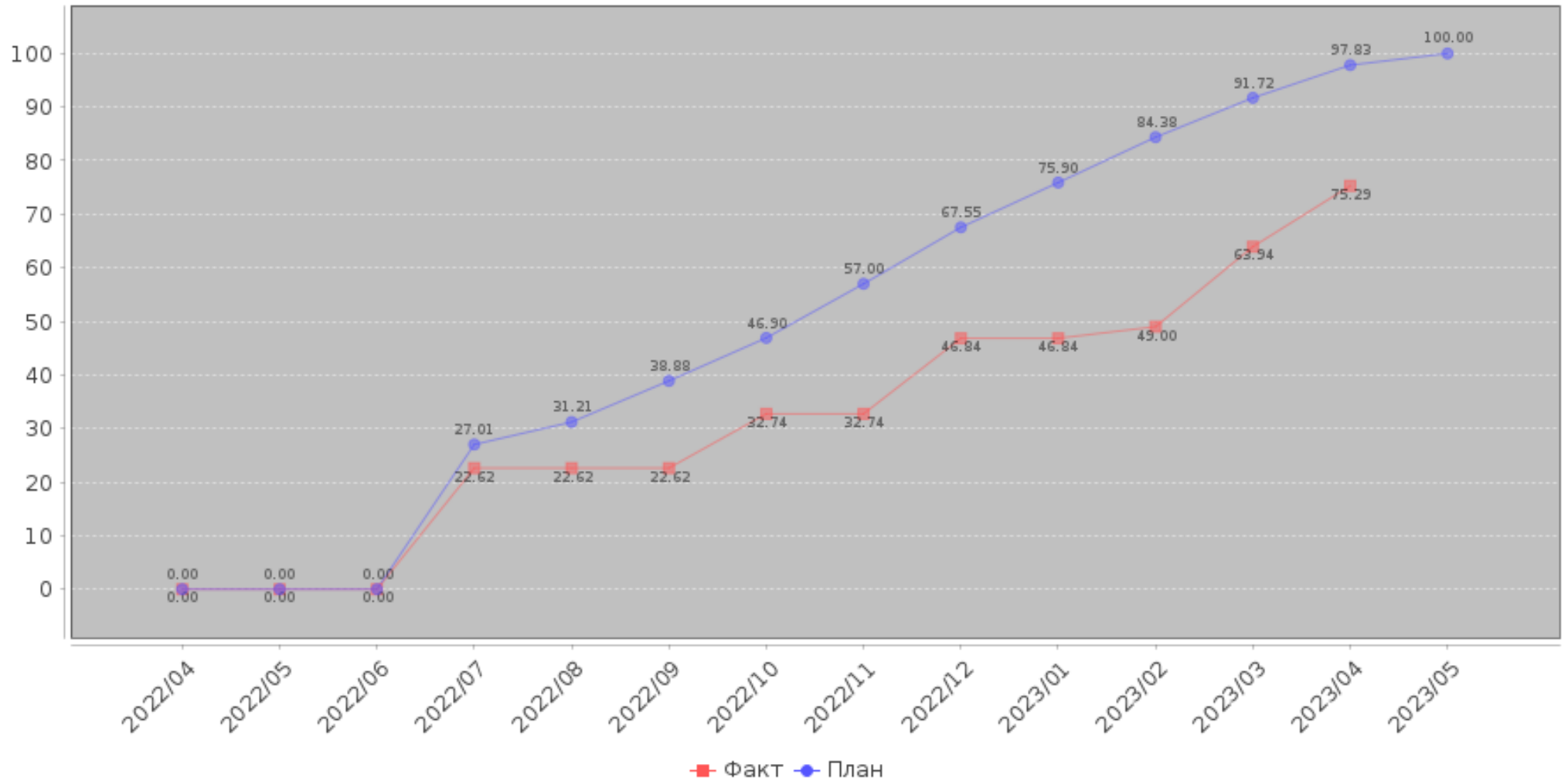
1. Участники проекта

#	Участники процесса	ИИН - ФИО	Организация	Статус	Дата подписи
1	2	3	4	5	6
1	INITIATOR	961008451026 - ШАРАПАТОВА АЙГЕРИМ АДИЛКЕРЕЙЕВНА		NEW	
2	TECHNICAL_SUPERVISION	870212301883 - ЭМ ЭМИЛЬ ВЛАДИМИРОВИЧ		NEW	
3	TECHNICAL_SUPERVISION	661219300061 - АБЕНОВ КАЙЫРЖАН СЕЙДАГАЛИЕВИЧ		NEW	
4	TECHNICAL_SUPERVISION	841121301405 - ШАРОВ АЛЕКСЕЙ СЕРГЕЕВИЧ		NEW	
5	HEAD	800728000769 - БИКБАЕВ КАРИМЖАН НУРГАЛЕЕВИЧ		NEW	

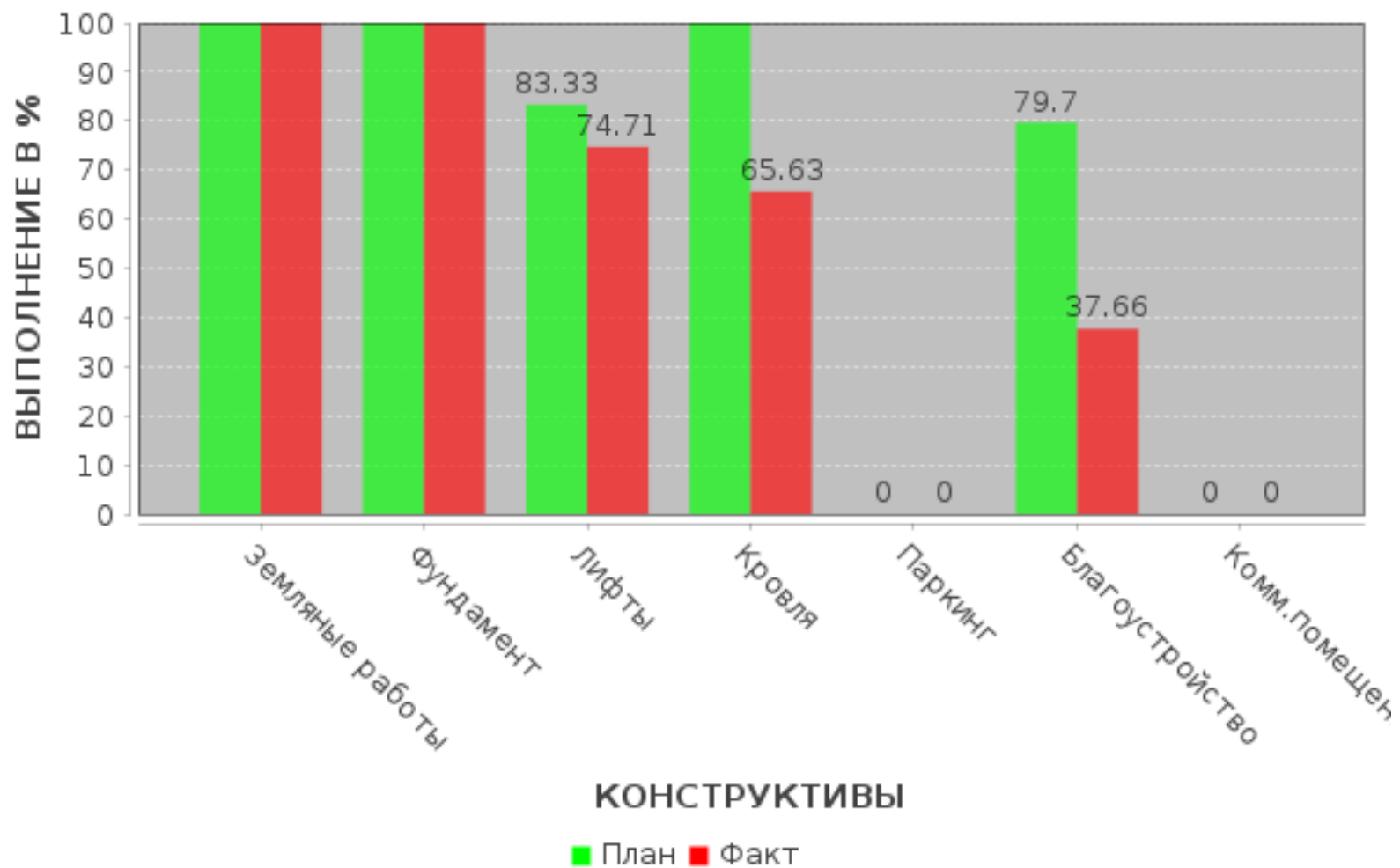


Приложение к отчету инжиниринговой компании в сфере долевого участия в жилищном строительстве о результатах мониторинга за ходом строительства объекта

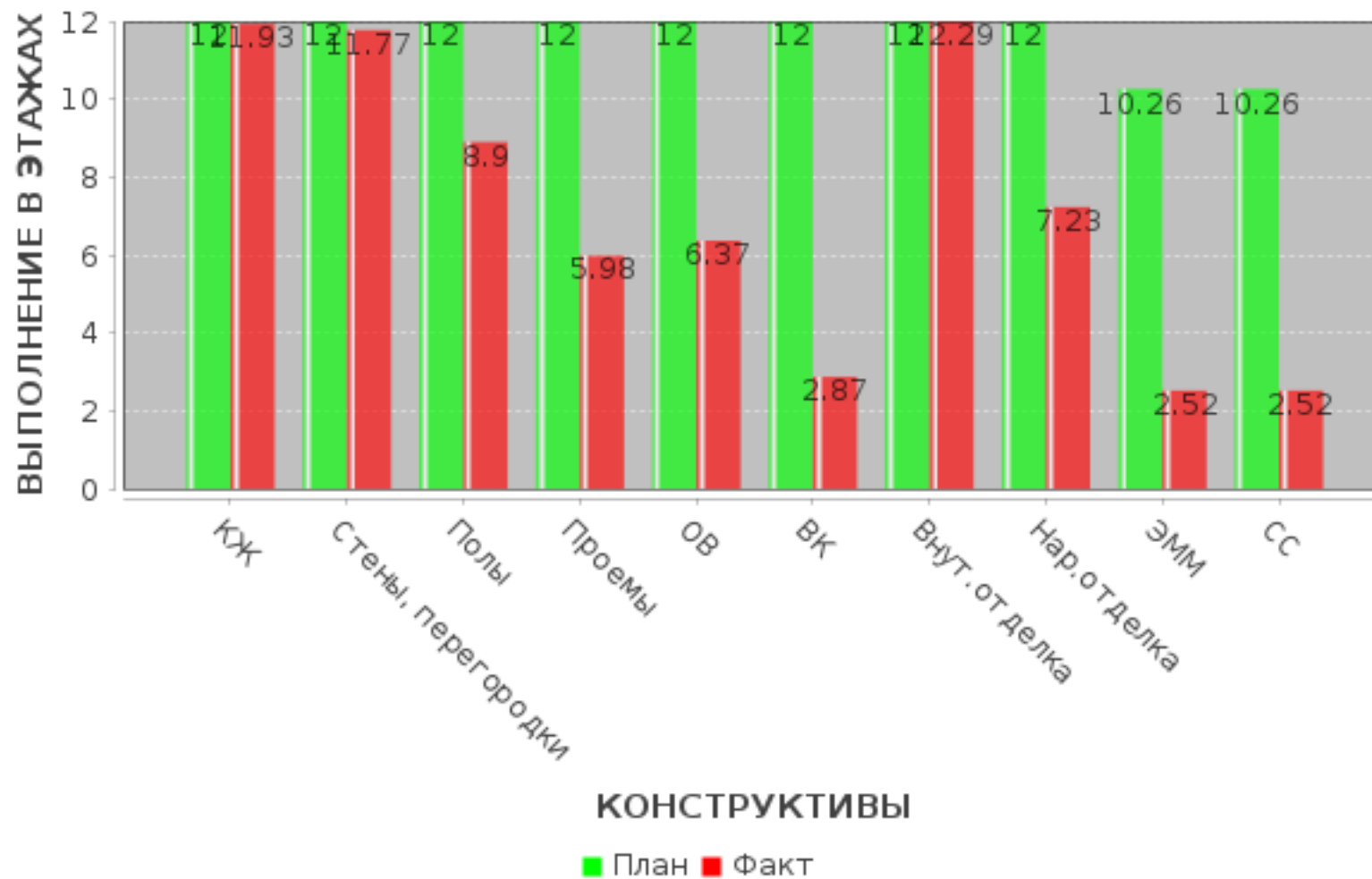
ГРАФИЧЕСКОЕ И ПРОЦЕНТНОЕ ИЗОБРАЖЕНИЯ ГРАФИКА ПРОИЗВОДСТВА РАБОТ



ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



Фотофиксация за отчетный период







