



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

«Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом, расположенный по адресу: г.Нур-Султан, район Есиль, улица Кайым Мухамедханова, участок № 4Н. Очередь D (без наружных инженерных сетей)»

Код: ДС №6 к ДПГ-20-01-008/031

Отчетный период: Февраль 2023 года

Индекс: 1-ОИК

Отчетный период мониторинга: с 01.02.2023 года по 28.02.2023 года

Периодичность: ежемесячно

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

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

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

Порядковый номер отчета: ДС №6 к ДПГ-20-01-008/031/202302

Информация по проекту: «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом, расположенный по адресу: г.Нур-Султан, район Есиль, улица Кайым Мухамедханова, участок № 4Н. Очередь D (без наружных инженерных сетей)»

Общие сроки реализации проекта:

Начало строительно-монтажных работ: 2022-02-11 года

Ввод объекта в эксплуатацию: 2023-05-16 года

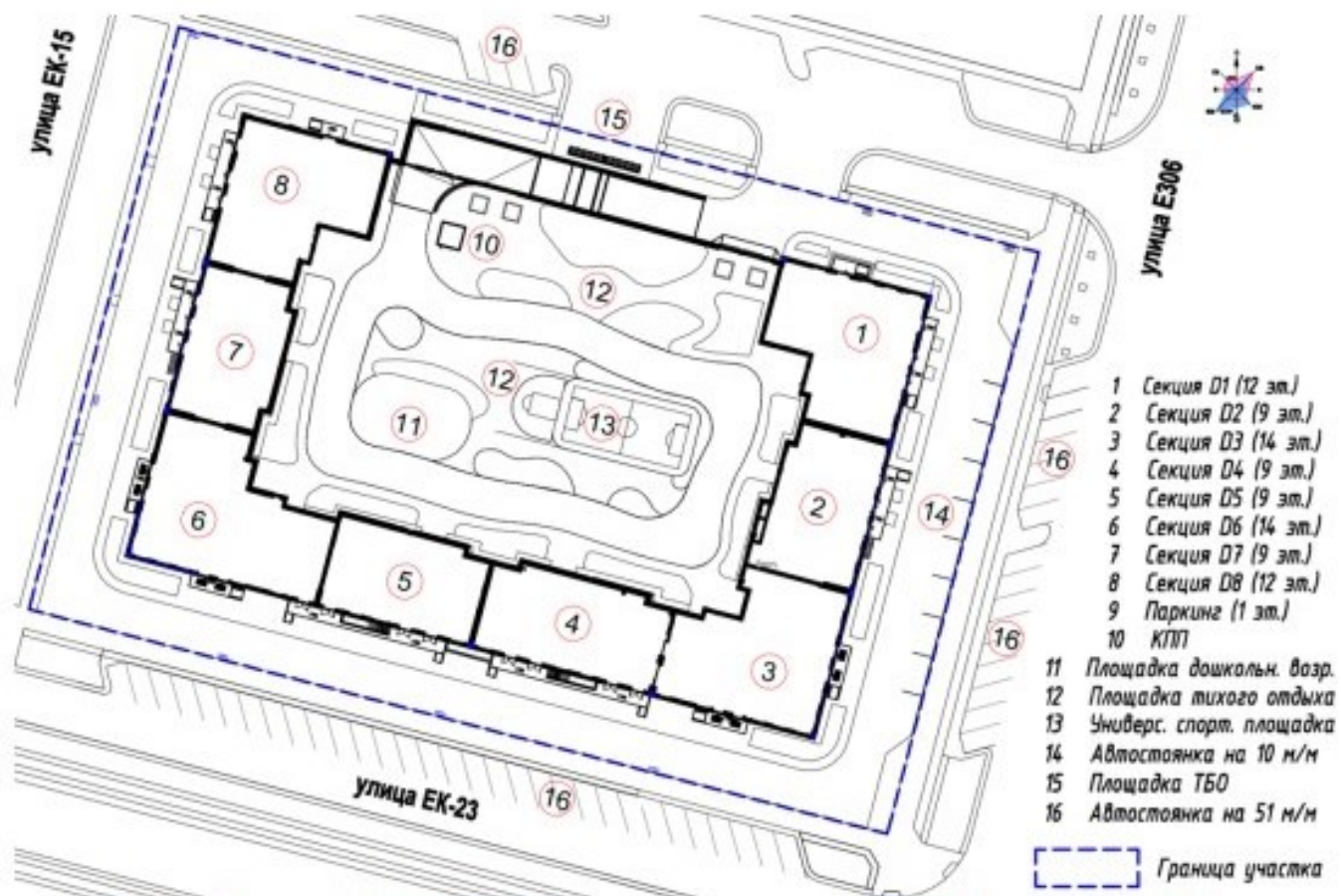
Нормативный срок строительства: 15 месяцев

Заключение экспертизы рабочего проекта: №01-0436/21 от 2021-08-12 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	210140037640 - ТОО «Цесинстрой»	Строительство	ДИУ-22-01-007/085, от 09.02.2022 года	Алиев А.С.	Директор	+77777724345, aliev_a@bi.group
2	Подрядчик	061240001226 - ТОО «BI City Stroy»	Подрядные работы	MGS/Под//331 , от 05.02.2021 года	Белобров И.В.	Директор	+77771103899, belobrov_i@u-nrg.uz
3	Авторский надзор	060740003951 - ТОО «DN architects and engineering partners»	Проектирование	№СІS/Оку/AsM-D/499 , от 20.09.2021 года	Сапарбаев Е.Ж.	Директор	+77021343577, dn@dnarch.kz
4	Инжиниринговая компания	130440013597 - ТОО "Engineering Services"	Инжиниринговые услуги	№ДИУ-22-01-007/085 , от 09.02.2022 года	Бикбаев К.Н	Директор	+77715051980, info@eng-services.kz
5	Генеральный проектировщик	060740003951 - ТОО «DN architects and engineering partners»	Проектирование	№СІS/ПП//4 , от 07.02.2020 года	Сапарбаев Е.Ж.	Директор	+77021343577, dn@dnarch.kz

2. Месторасположение объекта (ситуационная схема)



Участок под строительство жилого комплекса очереди строительства расположен в городе Астана, район «Есиль» на улице К. Мухамедханова, участке №4Н

3. Краткое описание проекта (состав проекта)

Участок строительства расположен на улице Кайым Мухамедханова, участок № 4Н, район «Есиль», в городе Нур-Султан, на левом берегу реки Есиль

На участке очереди D расположены: восемь сблокированных секций D1÷D8 разной этажности 9-14, ср.11 эт, пристроенный одноэтажный паркинг, площадки с мусорными контейнерами, открытые автостоянки. На эксплуатируемой кровле паркинга расположены: площадки для игр детей дошкольного возраста, площадки для тихого отдыха, универсальная спортивная площадка для волейбола и баскетбола. Предусмотрены въезды на территорию комплекса со стороны прилегающих улиц

Предусмотрено благоустройство, озеленение, малые архитектурные формы. Покрытие проездов – асфальтобетонное и из брусчатки, тротуаров – из тротуарной плитки, площадок – из резиновой крошки

Крыша – бесчердачная вентилируемая. Водосток – внутренний. Кровля – рулонная.

Витражи – алюминиевые с двухкамерным стеклопакетом, энергосберегающие. Окна – из поливинилхлоридных профилей с двухкамерным стеклопакетом, с защитой от выпадения, стекло безопасное, на первых этажах антивандальные. Двери – металлические, деревянные. Наружная отделка: стены первого этажа – гранитная плитка (навесные фасадные панели). стены – фиброцементные плиты (навесные фасадные панели)

Внутренняя отделка квартир и встроенных помещений: черновая.

Внутренняя отделка мест общего пользования:

потолок – водоземлюльсионная окраска; стены – масляная окраска, водоземлюльсионная окраска; полы – бетонные, керамогранитная плитка, керамическая плитка

4. Основные технико-экономические показатели проекта по рабочему проекту

Наименование показателя	Единица измерения	Показатель
1	2	3
Количество жилых домов	шт.	8
Этажность зданий	этаж	14
Класс комфортности жилого здания	-	IV
Уровень ответственности здания	-	II
Степень огнестойкости здания	-	II
Высота жилых этажей	метр	3
Площадь застройки здания	квадратный метр	7821,34
Общая площадь здания	квадратный метр	36026,40
Общая площадь квартир	квадратный метр	21382,15
Площадь встроенно-пристроенных помещений	квадратный метр	2090,54
Строительный объем здания	кубический метр	167386,09
Количество квартир	шт.	304
в том числе: однокомнатные	шт.	76
в том числе: двухкомнатные	шт.	100
в том числе: трехкомнатные	шт.	96
в том числе: четырехкомнатные	шт.	32
в том числе: пятикомнатные	шт.	
Количество машино-мест	шт.	300
Общая сметная стоимость строительства	миллион тенге	10967,277
в том числе: СМР	миллион тенге	8113,88
в том числе: оборудование	миллион тенге	1200,777
в том числе: прочие	миллион тенге	1652,618
Продолжительность строительства	месяц	15

5. Анализ исходно–разрешительной документации

1) Перечень имеющейся документации и согласований:

1.1 АПЗ, утвержденное руководителем ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Нур-Султан» от 20.08.2020г №KZ96VUA00263452;;

1.2 Акт на право частной собственности на земельный участок, выданный филиалом некоммерческого АО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Нур-султан АН № 0339437 от 30.03.2019г, кадастровый номер 21-320-135-4019;

1.3 Заключение филиала РГП «Госэкспертиза» в городе Нур-Султан по рабочему проекту "Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом, расположенный по адресу: г. Нур-Султан, район Есиль, улица К. Мухамедханова, уч. №4Н. Очередь D" (Без наружных инженерных сетей) " от 12.08.2021г. №01-0436/21;

1.4 Заключение ТОО «Prof Expert Group» в городе Нур-Султан по рабочему проекту "Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом, расположенный по адресу: г. Нур-Султан, район Есиль, улица К. Мухамедханова, уч. №4Н. Очередь D" (Наружные инженерные сети) " от 27.10.2021г. №PEG-0189/21;

1.5 Технические условия: АО «Астана-Теплотранзит» от 17 августа 2020 года № 3536-11 на присоединение к тепловым сетям;

1.6 ГКП «Астана Су Арнасы» от 22 апреля 2021 года № 3-6/739 на водоснабжение и канализацию;

1.7 ГКП на ПВХ «Elorda Eco System» акимата города Нур-Султан от 29 апреля 2021 года № 1281 на ливневую канализацию;

1.8 АО «Астана – Региональная Электросетевая Компания» от 05 мая 2021 года № 5-Е-48/10-727 на электроснабжение;

1.9 ТОО «КаР-Тел» от 20 апреля 2021 года № 72-20/04/2021 на телефонизацию комплекса и коммунального хозяйства города Нур-Султан» №509-14-08/3Т-Б-241 от 07.06.2019 г.

1.9 Эскизный проект от 27.10.2020г. (предоставлен в электронном виде);

1.10 Рабочий проект (предоставлен в электронном виде);

1.11 Сметная документация (предоставлена в электронном виде);

1.12 Отчет об оценке № 868 от 18.11.2021 г. ТОО «Далик».

2) Перечень отсутствующей документации: нет, 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»: По итогу проведенного анализа инжиниринговой компанией ТОО «Engineering Services» по предоставленной разрешительной документации, со стороны Заказчика и Генерального подрядчика нарушений законодательства в сфере

строительства не обнаружены. В связи с чем, рекомендации и риски к проекту строительства отсутствуют

6. Анализ исполнительной и приемо-сдаточной документации

1) Перечень предоставленной документации (при необходимости сопровождается ссылкой на Приложение со сканированной версией необходимых документов):

- 1.1 Талон о приеме уведомления ГУ «Управление контроля и качества городской среды города Нур-Султан» входящий №KZ61REA00261089 от 28.01.2022г.
- 1.2 Уведомление о начале производства строительно-монтажных работ ГУ «Управление контроля и качества городской среды города Нур-Султан» входящий №KZ61REA00261089 от 28.01.2022
- 1.3 Талон о приеме уведомления ГУ «Управление контроля и качества городской среды города Нур-Султан» входящий №KZ24REA00261076 от 28.01.2022г.
- 1.4 Уведомление о начале производства строительно-монтажных работ ГУ «Управление контроля и качества городской среды города Нур-Султан» входящий №KZ24REA00261076 от 28.01.2022г.
- 1.5 Журнал производства работ;
- 1.6 Журнал сварочных работ;
- 1.7 Журнал антикоррозионной защиты сварных соединений;
- 1.8 Журнал бетонных работ;
- 1.9 Журнал ухода за бетоном;
- 1.10 Журнал поступления на объект и входного контроля материалов, изделий и конструкций;
- 1.11 Акт освидетельствования и приемки котлована;
- 1.12 Акт скрытых работ на устройство фундаментов;
- 1.13 Акты скрытых работ на армирование железобетонных конструкций;
- 1.14 Акты скрытых работ на монолитные бетонные участки и конструкции;
- 1.15 Акты скрытых работ на бетонирование конструкций;
- 1.16 Акты скрытых работ на устройство опалубки.

2) Перечень отсутствующих необходимых документов, выводы Исполнителя с указанием рисков и рекомендаций относительно приведения исполнительной и приемо-сдаточной документации в соответствие требованиям действующего законодательства Республики Казахстан: замечаний нет, все необходимые документы предоставлены в полном объеме

7. Анализ проектной документации

1) Вводная информация о договоре на проектирование (указание наименования проектной организации, номера договора, даты заключения договора, планируемый срок выполнения проектных работ), планируемых сроках выдачи документации с указанием статуса комплектности и достаточности полученной документации для выполнения СМР на дату составления отчета:

1.1 Договор №CIS/ПП//4 от 07.02.2020г. на разработку проектно-сметной документации без наружных инженерных сетей (Генеральный проектировщик ТОО «DN architects and engineering partners», лицензия ГСЛ № 0000122 от 29.10.2015г на осуществление проектной деятельности. Договор исполнен.

1.2 Договор №CIS/ДПР/AsM-D/510 от 22.09.2021г.. на разработку проектно-сметной документации наружных инженерных сетей (Генеральный проектировщик ТОО «ТАИМАС-М», лицензия №19005265 от 04.03.2019 г на осуществление проектной деятельности. Договор исполнен.

1.3 На дату составления первого отчета Заказчиком на электронном носителе предоставлены положительные заключения:

- РГП «Госэкспертиза» в г.Нур-султан от 12.08.2021г. №01-0436/21;
- ТОО «Prof Expert Group» № PEG-0189/21 от 27.10.2021г

8. О ходе выполнения строительно-монтажных работ

Отделочные работы

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	27.88	26.55	-1.33
2	Архитектурно-строительные решения (АР)	3.98	0.00	-3.98	49.96	27.20	-22.75
3	Отопление вентиляция	0.65	0.00	-0.65	6.51	5.23	-1.28
4	Водопровод канализация	0.26	0.00	-0.26	2.58	2.16	-0.42
5	Электрооборудование, слабые токи	0.00	0.00	0.00	5.68	3.57	-2.10
6	Лифты	0.98	0.00	-0.98	2.93	0.00	-2.93
7	Паркинг	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	Благоустройство	0.00	0.00	0.00	1.42	0.86	-0.56
9	Наружные инженерные сети	0.00	0.00	0.00	3.05	2.79	-0.26
10	Всего (только СМР)	5.87	0.00	-5.87	100.00	68.37	-31.63
11	Прочее	1.49	0.00	-1.49	4.88	2.11	-2.77
12	Всего (СМР + Прочее)	7.07	0.00	-7.07	100.00	67.14	-32.86

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	-5	
Архитектурно-строительные решения (АР)	-19	-86	
Отопление вентиляция	-3	-5	
Водопровод канализация	-1	-2	
Электрооборудование, слабые токи	0	-8	
Лифты	-5	-11	
Паркинг	0	0	
Благоустройство	0	-2	
Наружные инженерные сети	0	-1	
Прочее	0	0	
Итого	-28	-119	

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	1	1	0	0	0
2	По технике безопасности	0	0	0	0	0
3	По качеству строительно-монтажных работ, в том числе:	15	15	0	0	0
3.1	Конструкции железобетонные	0	0	0	0	0
3.2	Общестроительные работы АР	11	11	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	1	1	0	0	0
3.6	Электромонтажные работы	3	3	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	16	16	0	0	0

3) Перечень предписаний, не устраненных на дату мониторингового отчета

нет

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

10. Основные проблемы, возникающие в ходе реализации проекта

11. Сведения об изменениях на Объекте

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	252 397 983.04	112 526 650.00	112 526 650.00	0.00	22 798 996.00	0.00	22 798 996.00	135 325 646.00	135 325 646.00
2	Экспертиза	7 359 282.56			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	СМР и оборудование	10 432 457 916.06			261 853 605.57	7 318 380 162.58	0.00	7 132 269 524.71	7 318 380 162.58	7 132 269 524.71
3.1	в том числе аванс, предусмотренный статьей 36 Закона РК от 7 апреля 2016 года 'О долевом участии в жилищном строительстве'	1 043 245 791.61			0.00	910 000 000.00	0.00	625 550 245.94	910 000 000.00	625 550 245.94
4	Авторский надзор	70 509 358.08			0.00	2 650 000.00	0.00	2 650 000.00	2 650 000.00	2 650 000.00
5	Технический надзор	204 552 782.56			0.00	63 891 417.00	0.00	92 950 229.81	63 891 417.00	92 950 229.81
	Всего СМР	10 967 277 322.30	112 526 650.00	112 526 650.00	261 853 605.57	7 407 720 575.58	0.00	7 250 668 750.52	7 520 247 225.58	7 363 195 400.52
6	Иное	1 096 727 732.23			14 234 023.00	189 763 729.73	14 234 023.00	189 763 729.73	189 763 729.73	189 763 729.73
	Всего СМР и Иное	12 064 005 054.53	112 526 650.00	112 526 650.00	276 087 628.57	7 597 484 305.31	14 234 023.00	7 440 432 480.25	7 710 010 955.31	7 552 959 130.25

Таблица 7

№	Наименование источника финансирования	Поступления в отчетном периоде	Поступления с нарастающим итогом с момента получения гарантии
1	2	3	4
1	Заемные средства	-52 407 465.73	442 007 099.94
1.1	Банк	0.00	0.00
1.2	Застройщик	-52 407 465.73	437 928 316.76
1.3	Прочее 3% ИК	0.00	4 078 783.18
2.1	Бронь ДДУ	90 512 480.00	222 030 919.00
2.2	Поступление по другой очереди ДДУ	0.00	4 268 744.69
2.2	ДДУ	346 097 688.00	7 766 482 450.34
	ВСЕГО	384 202 702.27	8 434 789 213.97

№	Данные по ДДУ	Количество	Площадь, м2	Стоимость ДДУ, тенге	Оплачено, тенге
1	2	3	4	5	6
1	Квартиры	292	20 753.36	10 189 607 190.00	7 101 887 370.34
2	Коммерческие помещения	18	1 959.69	1 212 046 330.00	649 218 080.00
3	Паркинг	54	676.80	126 237 800.00	15 377 000.00
4	Кладовое помещение	0	0.00	0.00	0.00
	Всего	364	23 389.85	11 527 891 320.00	7 766 482 450.34

Таблица 8

№	Наименование договоров	Стоимость по договору	Стоимость по проектно-сметной документации	Разница
1	2	3	4	5
1	Договор генерального подряда	10 432 457 916.06	10 432 457 916.06	0.00
	Договора поставки материалов, договора аренды техники *			0.00
2	Договор оказание услуг авторского надзора	7 950 000.00	70 509 358.08	62 559 358.08
	в т.ч. ДАУ			0.00
	НОК			0.00
3	Договор оказание услуг технического надзора	135 959 439.17	204 552 782.56	68 593 343.39
	в т.ч. ДИУ	135 959 439.17	204 552 782.56	68 593 343.39
	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	10 967 277 322.30	714 162 495.81	261 853 605.57	-452 308 890.24	10 967 277 322.30	7 520 247 225.58	-3 447 030 096.72

13. Заключение

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: стоимости, объемам, сроку, качеству.

Обобщая всю вышеизложенную информацию, инжиниринговая компания делает вывод, что: По стоимости строительного-монтажных работ - работы ведутся в пределах стоимости проектно-сметной документации, утвержденной заключением государственной экспертизы. Договоры на оказание услуг и генерального подряда заключены в пределах стоимости проектно-сметной документации.

По объемам строительного-монтажных работ – все объемы, подтвержденные экспертами технического надзора, соответствуют рабочему проекту и проектно-сметной документации, утвержденной заключением государственной экспертизы.

По срокам производства работ: Имеются отставания от графика производства работ по слаботочным сетям, ОВ и ВК, внутренней отделке, по наружным сетям ЭС и СС, по устройству кровли, лифтов, полов и по благоустройству.

По качеству выполняемых работ – серьезные недостатки и дефекты за данный период отсутствуют. На постоянной основе проводятся мероприятия по контролю качества за ходом строительного-монтажных работ.

Рекомендации от инжиниринговой компании:

Генеральному подрядчику ТОО «BI CityStroy»:

1. Увеличить количество рабочей силы;
2. Обеспечить завершение всех работ согласно графику производства работ.

Заказчику ТОО «Цесинстрой»:

1. необходимо согласовать с АО «КЖК» продление срока сдачи Объекта в эксплуатацию, после чего откорректировать график производства работ и продлить Договор о предоставлении гарантии .
2. Продолжить мероприятия по контролю качества выполняемых работ.

Состав инжиниринговой компании:

Руководитель организации:

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

Эксперт ТН по общестроительным работам ТОО «Engineering Services» - Шәкірбеков Н.Ә.

Специалист по учету затрат ТОО «Engineering Services» - Ошан М.М.

Дата составления отчета «15» марта 2023 г.

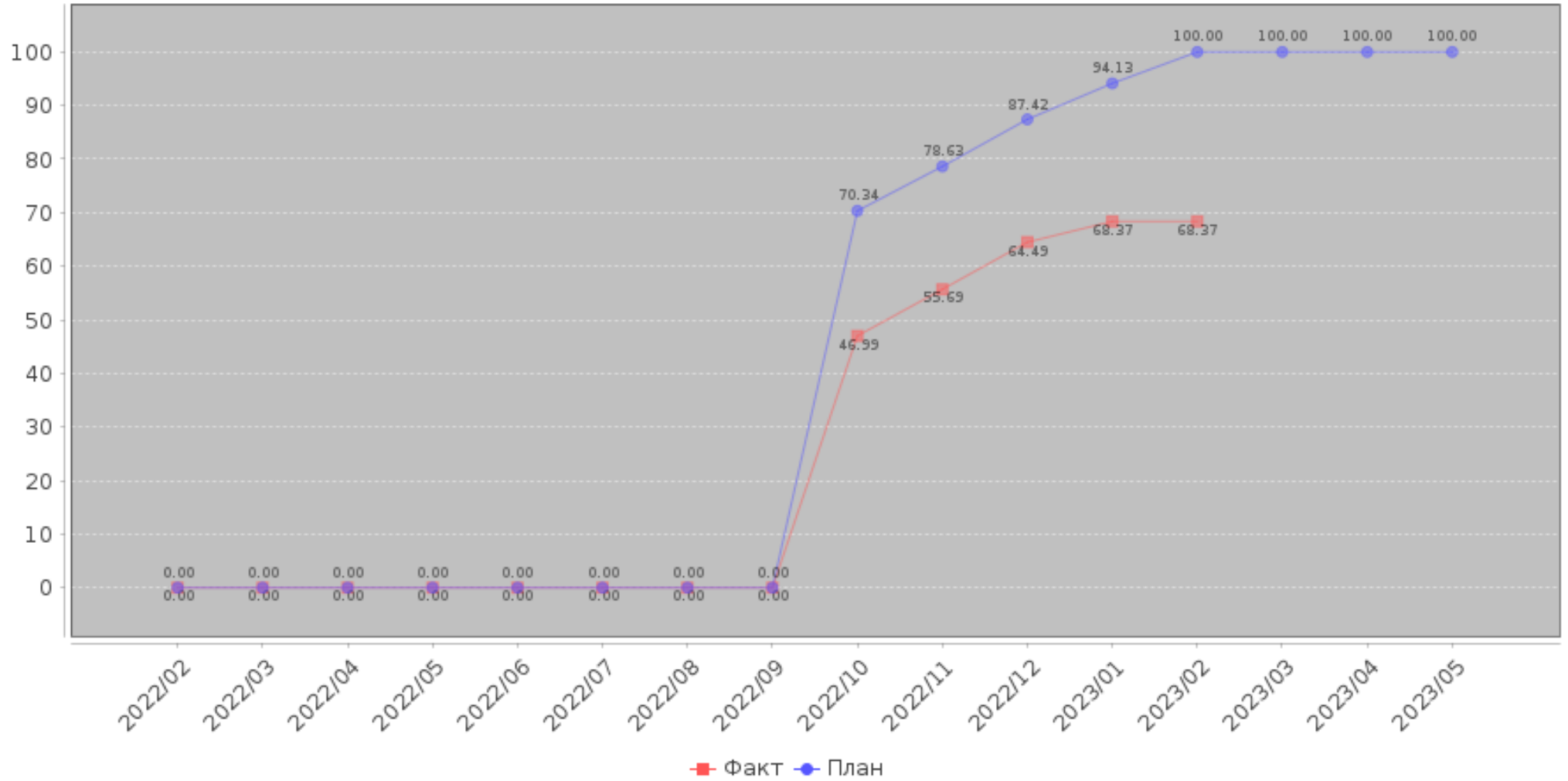
1. Участники проекта

#	Участники процесса	ИИН - ФИО	Организация	Статус	Дата подписи
1	2	3	4	5	6
1	INITIATOR	961008451026 - ШАРАПАТОВА АЙГЕРИМ АДИЛКЕРЕЙЕВНА		NEW	

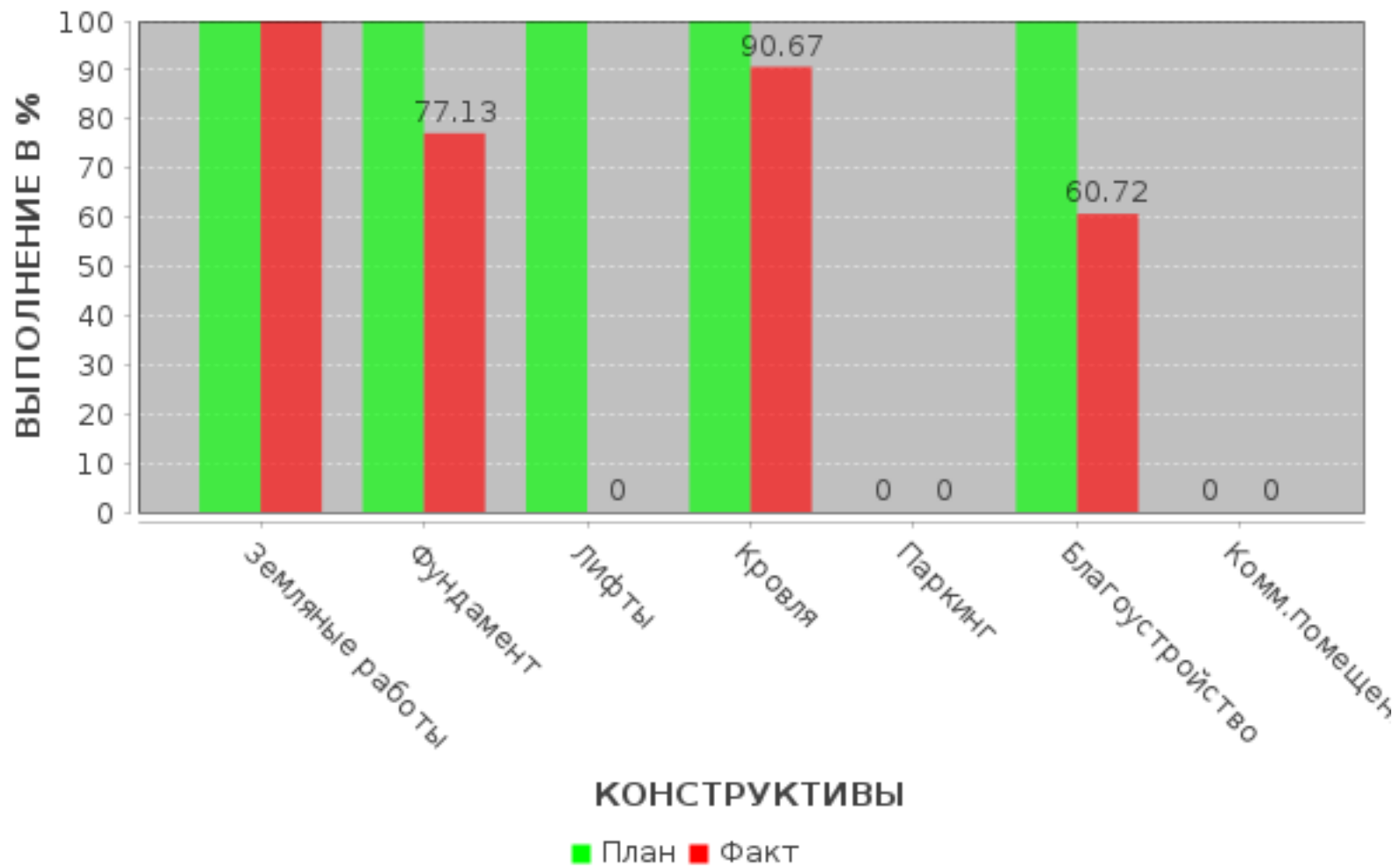


Приложение к отчету инжиниринговой компании в сфере долевого участия в жилищном строительстве о результатах мониторинга за ходом строительства объекта

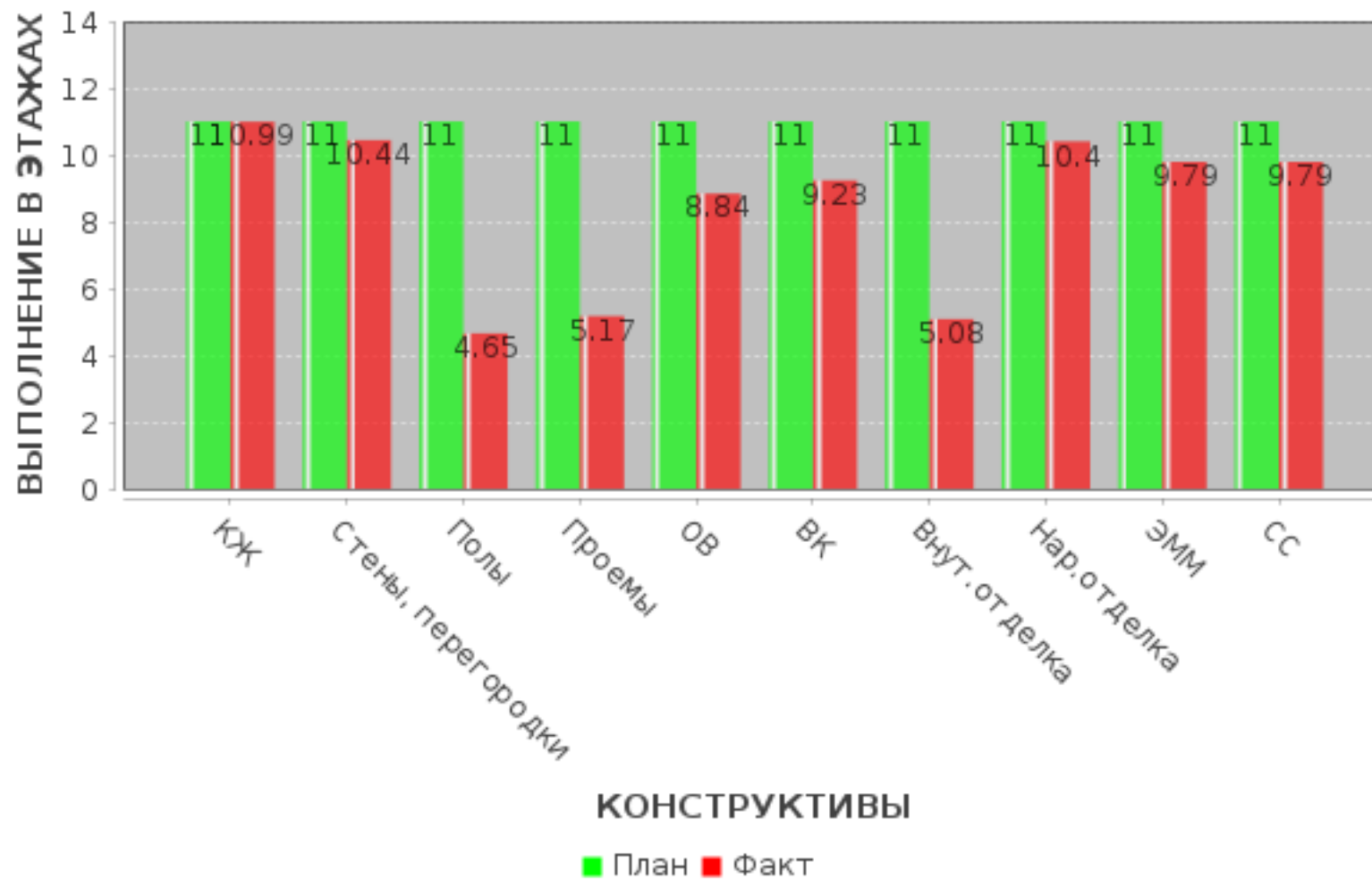
ГРАФИЧЕСКОЕ И ПРОЦЕНТНОЕ ИЗОБРАЖЕНИЯ ГРАФИКА ПРОИЗВОДСТВА РАБОТ



ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



Фотофиксация за отчетный период









Лист согласования

#	Дата	ФИО	Комментарий
---	------	-----	-------------