

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

«Многоквартирные жилые комплексы со встроенными помещениями, детскими садами и паркингами расположенный по адресу: г. Нур-Султан, район Есиль, пр. Туран, уч. 55/11. ЖК «Sezim Qala» 12 очередь (без наружных инженерных сетей)»

Код: № ДПГ-21-01-008/089

Отчетный период: Январь 2023 года

Индекс: 1-ОИК

Отчетный период мониторинга: с 01.01.2023 года по 31.01.2023 года

Периодичность: ежемесячно

Круг лиц представляющих: TOO "ENGINEERING SERVICES", БИН 130440013597

Куда предоставляется: AO «Казахстанская Жилищная Компания», TOO «Esil Town»

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

месяцем

Порядковый номер отчета: № ДПГ-21-01-008/089/202301

Информация по проекту: «Многоквартирные жилые комплексы со встроенными помещениями, детскими садами и паркингами расположенный по адресу: г. Нур-Султан, район Есиль, пр. Туран, уч. 55/11. ЖК «Sezim Qala» 12 очередь (без наружных инженерных сетей)»

Общие сроки реализации проекта:

Начало строительно-монтажных работ: 2021-06-16 года

Ввод объекта в эксплуатацию: 2023-02-16 года

Нормативный срок строительства: 20 месяцев

Заключение экспертизы рабочего проекта: № 01-0253/21 от 2021-05-18 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	181140019271 - TOO «Esil Town»		№ EST/Под/SQ-12/6 от 31.05.2021г., от 31.05.2021 года	Аубакиров Д.Б	Директор	+77710721007, aubakirov_d@bi.group
2	Подрядчик	100640016266 - TOO «Строй ИнжСервис»		№ EST/Под/SQ-12/6 от 31.05.2021г., от 31.05.2021 года	Мергалимов Р.Б	Директор	+77771103934, mergalimov_r@bi.group
3	Авторский надзор	070840005894 - TOO « Kaz Net Project»		№ EST/OKУ/2 от 01.06.2021, от 01.06.2021 года	Жаксылыкова А.Н.	Директор	null, kaznetgroup@mail.ru
4	Инжиниринговая компания	130440013597 - TOO "ENGINEERING SERVICES"		ДИУ-21-01-007/062 от 15.10.21г, от 15.10.2021 года	Бикбаев К.Н	Директор	+77715051980, bikbaev_k@eng-services.kz
5	Генеральный проектировщик	070840005894 - TOO « Kaz Net Project»		№ SZA/ДПР/SQ12/8 от 03.12.2020г, от 03.12.2020 года	Жаксылыкова А.Н	Директор	null, kaznetgroup@mail.ru

2. Месторасположение объекта (ситуационная схема)

Площадка строительства Объекта расположена г.Нур-Султан, район Есиль, пр. Туран, уч. 55/11 «Sezim

Qala» - очередь 12 (без наружных инженерных сетей).

3. Краткое описание проекта (состав проекта)

Объект «Многоквартирные жилые комплексы со встроенными помещениями, детскими садами и

паркингами расположенный по адресу: г.Нур-Султан, район Есиль, пр. Туран, уч. 55/11. ЖК «Sezim Qala»

12 очередь» (без наружных инженерных сетей) состоит из 5-ти блоков (высотой в двенадцать и девять этажей).

Класс жилого здания – IV.

Жилые секции 2-2;2-1;3-1;1-1 - девятиэтажные, прямоугольной или Г- образной формы в плане с без

чердачным этажом. Жилые секции 4-1; – двенадцатиэтажные, с без чердачным этажем прямоугольной

формы в плане.

Жилые секции 1-1, 2-1, 3-1, 2-2. Высота первого этажа – 4,3 м, со второго по девятый этаж – 3,0 м,

Высота помещений жилых этажей 2,7 м. Жилая секция 4-1. Высота первого этажа – 4,3 м, со второго по

двенадцатый этаж – 3,0 м, Высота помещений жилых этажей 2,7 м.

На первых этажах жилых секций предусмотрены: тамбур-шлюзы, технический коридор, технические

помещения для установки инженерного оборудования и прокладки инженерных сетей, офисные

помещения, санузлы, помещения уборочного инвентаря, тамбуры, лифтовой холл, вестибюль. В жилых

секциях на втором этаже предусмотрены: жилые квартиры, лестница, лифтовой холл, тамбур с выходом

наружу на уровень эксплуатируемой кровли паркинга.

В секции 4-1 со 2-го по 12-й этаж запроектированы жилые квартиры с общими поэтажными площадками, лестнично-лифтовыми узлами.

В секциях 1-1, 2-1, 3-1, 2-2 со 2-го по 9-й этажи запроектированы жилые квартиры с общими поэтажными площадками, лестнично-лифтовыми узлами.

В каждой секции запроектирован выход на кровлю из надстройки лестничной клетки.

В жилых секциях предусмотрены одно-, двух-, трех-, четырехкомнатные квартиры. Всего запроектировано 287 квартир.

В секции 4-1 для вертикальной связи и эвакуации жителей при чрезвычайных ситуациях в жилом блоке предусмотрена незадымляемая лестница типа H-1. В блоке 1 приняты два грузопассажирских лифта с грузоподъемностью – 650 кг и 1000 кг с остановками на всех жилых этажах.

Для вертикальной связи и эвакуации жителей при чрезвычайных ситуациях в жилых блоках предусмотрена лестница типа Л-1. В секции (1-1, 2-1, 3-1, 2-2) приняты лифты грузоподъемностью 1000 кг с остановками на всех жилых этажах. Внутренние межквартирные стены толщиной 250 мм состоят из ячеистого бетона толщиной по 100 мм со звукоизоляционной прокладкой внутри толщиной 50 мм. Межкомнатные перегородки и перегородки санузлов из ячеистого бетона толщиной по 100 мм, перегородки санузлов обработаны гидрофобизирующей жидкостью типа «Гидротэкс-Ф».

Естественное освещение и проветривание помещений осуществляется посредством окон с открывающимися створками.

Архитектурные и цветовые решения фасадов здания соответствуют эскизному проекту, согласованному ГУ «Управление архитектуры и градостроительства».

Уровень ответственности зданий – II.

Степень огнестойкости зданий – II.

Конструктивная система жилых зданий – смешанная: первый этаж – монолитный железобетонный каркас, пространственная жесткость которого обеспечена совместной работой колонн, пилонов, вертикальных монолитных стен, горизонтальных дисков перекрытий и жестким защемлением колонн и пилонов в фундаменты; последующие этажи -крупнопанельный железобетонный каркас (согласно задания на проектирование, согласованного заказчиком), пространственная жесткость которого обеспечена совместной работой вертикальных стеновых однослойных панелей и горизонтальных дисков перекрытий.

Фундаменты – свайные.

Сваи - забивные железобетонные сечением 300х300 мм длиной 6 м по серии 1.011.1-10, из армирования из бетона класса B25, W8, F100 на сульфатостойком цементе. Максимальная расчетная нагрузка на сваю составляет 50,4 (секция 1-1), 41,5 (секция 2-1), 50,0 (секция 2-2), 52,1 (секция 3-1), 46,5 (секция 4-1) тс, несущая способность сваи длиной 8,0 м по результатам статзондирования с учётом коэффициента условий работы 1,4 равна 534 кН=54,4 т.

Паркинг

Уровень ответственности – II.

Степень огнестойкости – II.

Паркинг - надземный, одноэтажный, пристроенный к жилым домам, разделен деформационным швом, имеет Т-образную форму в плане с размерами в осях 65,9х76,2 м. Высота помещения автостоянки 3,6 м. В паркинге предусмотрены: кладовые, насосная, помещения сервисной службы, вент-камера, мусорокамера, индивидуальный тепловой пункт, технические коридоры, электрощитовая, подсобные помещения, санузлы, лестничная клетка.

Паркинг решен со связевым каркасом, где основные несущие конструкции образуются системой колонн, монолитных стен и горизонтального диска плиты покрытия с капителями. Прочность, устойчивость и пространственная жесткость секции обеспечена совместной работой системы колонн, вертикальных стен, горизонтального диска плиты покрытия и фундаментов.

Фундамент – свайный с монолитным железобетонным ростверком.	

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	1,9,12
Класс комфортности жилого здания	-	IV
Уровень ответственности здания	-	II
Степень огнестойкости здания	-	II
Высота жилых этажей	метр	3
Площадь застройки здания	квадратный метр	6 264,42
Общая площадь здания	квадратный метр	24 186,6
Общая площадь квартир	квадратный метр	15 784,9
Площадь встроенно-пристроенных помещений	квадратный метр	
Строительный объем здания	кубический метр	101 391
Количество квартир	шт.	287
в том числе: однокомнатные	шт.	113
в том числе: двухкомнатные	шт.	126
в том числе: трехкомнатные	шт.	32
в том числе: четырехкомнатные	шт.	16
в том числе: пятикомнатные	шт.	
Количество машино-мест	шт.	
Общая сметная стоимость строительства	миллион тенге	4 580, 427
в том числе: СМР	миллион тенге	3 719,615
в том числе: оборудование	миллион тенге	150,633
в том числе: прочие	миллион тенге	710,179
Продолжительность строительства	месяц	20

5. Анализ исходно-разрешительной документации

- 1.1. Уведомление о начале производства строительно-монтажных работ KZ96REA00227285 от 16.06.2021 г.
- 1.2. Акт на право частной собственности на земельный участок площадью 8,3921 га по адресу: город Нур-Султан, район «Есиль», проспект Туран, участок 55/11, выданный Филиалом некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Нур-Султан от 19 июня 2018 года № 02-01-10-10/548 (кадастровый номер 21-320-135-3608);
- 1.3. Экспертное заключение TOO «Ekspertiza» по рабочему проекту «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом, расположенный по адресу: г.Нур-Султан, район Есиль, пр. Туран, уч. 55/11. МЖК «SEZIM QALA» (12-очередь строительства) №ET-0116/21 от 28.07.2021г.
- 1.4. Заключение филиала РГП «Госэкспертиза» по рабочему проекту «Многоквартирные жилые комплексы со встроенными помещениями, детскими садами и паркингами расположенный по адресу: г.Нур-Султан, район Есиль, пр. Туран, уч. 55/11. ЖК «Sezim Qala» 12 очередь» (без наружных инженерных сетей)» № 01-0253/21 от 18.05.2021г.;
- 1.5. Архитектурно-планировочное задание на проектирование, утвержденное ГУ «Управлением архитектуры, градостроительства и земельных отношений г. Нур-Султан» от 20 февраля 2020 года № KZ46VUA00186558;
- 1.6. Задание на проектирование от 12.09.2019 г., утвержденное заказчиком;
- 1.1. АО «Астана-Теплотранзит» от 16 февраля 2020 года № 633-11 на присоединение к тепловым сетям;
- 1.2. ГКП «Астана Су Арнасы» от 3 февраля 2020 года № 3-6/134 на забор воды из городского водопровода и сброс стоков в городскую канализацию;
- 1.3. ГУ «Управление топливно-энергетического комплекса и коммунального хозяйства город Нур-Султан» от 28 января 2020 года № 509-14-08/131 для целей проектирования и строительства сетей ливневой канализации объекта;
- 1.4. АО «Астана Региональная Электросетевая Компания» от 19 марта 2020 года № 5-Е-20/1-539 на электроснабжение с изменениями от 15 августа 2018 года № 5-Е-20/1-1461 и от 18 мая 2020 года № 5-Е-20/1-785;
- 1.5. TOO «КаР-Тел» от 07 февраля 2020 года № 01-07/02/2020 на подключение к сети телекоммуникаций.
- 1.6. Эскизный проект от 21.09.2020г №KZ62VUA00281233, согласованный ГУ «Управлением архитектуры, градостроительства и земельных отношений г. Нур-Султан» (предоставлен в электронном вид);
- 1.7. Рабочий проект (предоставлен в электронном вид);
- 1.8. Сметная документация (предоставлена в электронном вид).

6. Анализ исполнительной и приемо-сдаточной документации

Талоны о приеме уведомления ГУ «Управление контроля и качества городской среды города Hyp-Cyлтан» KZ96REA00227285 от 16.06.2021 г.

Уведомление о начале производства строительно-монтажных работ KZ96REA00227285 от 16.06.2021 г.

Талон о приеме уведомления ГУ «Управление контроля и качества городской среды города Нур-Султан» KZ79REA00239813 от 06.09.2021 г.

Уведомление о начале производства строительно-монтажных работ KZ79REA00239813 от 02.09.2021 г.

Журнал производства работ;

Журнал забивки свай;

Журнал бетонных работ;

Журнал ухода за бетоном;

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 отчёта:
- 1.1 Договор №SZA/ДПР/SQ12/8 от 03.12.2020г.., Проектная организация ТОО «Kaz Net Project»
- 1.2 На дату составления первого отчета Заказчиком на электронном носителе предоставлены положительные заключения РГП «Госэкспертиза» № 01-0253/21 от 18.05.2021г

8. О ходе выполнения строительно-монтажных работ

- наружная отделка фасада;

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	23.03	25.96	2.93
2	Архитектирно-стрительные решения (AP)	0.02	0.00	-0.02	32.46	26.28	-6.18
3	Отопление вентиляция	0.00	0.00	0.00	9.82	8.03	-1.79
4	Водопровод канализация	0.00	0.00	0.00	2.43	2.15	-0.28
5	Электрооборудование, слабые токи	0.85	0.00	-0.85	6.56	6.31	-0.25
6	Лифты	0.32	0.00	-0.32	1.60	1.60	0.00
7	Паркинг	0.33	0.00	-0.33	14.67	11.07	-3.60
8	Благоустройство	0.00	0.00	0.00	3.27	2.38	-0.89
9	нис	0.00	0.00	0.00	5.48	4.76	-0.73
10	Всего (только СМР)	1.53	0.00	-1.53	99.33	88.55	-10.78
11	Прочее	0.26	0.15	-0.11	2.63	2.30	-0.34
12	Всего (СМР + Прочее)	1.70	0.15	-1.56	96.57	86.04	-10.53

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	0	
Архитектирно-стрительные решения (AP)	0	0	
Отопление вентиляция	0	0	
Водопровод канализация	0	0	
Электрооборудование, слабые токи	-17	0	
Лифты	-7	0	
Паркинг	-7	0	
Благоустройство	0	0	
нис	0	0	
Прочее	0	0	
Итого	-31	0	

9. Мероприятия по контролю качества

1) Указание оценки качества работ подрядчиков в отчетный период

нет

2) Статистика (количество) замечаний

Таблица 5

Nº	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:	12	12	1	1	0
3.1	Конструкции железобетонные	0	0	0	0	0
3.2	Общестроительные работы АР	12	12	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	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	12	12	1	1	0

- 3) Перечень предписаний, не устраненных на дату мониторингового отчета
- 4) Вывод о качестве выполняемых работ за отчетный период и рекомендации поустранению и профилактике недопущения нарушений впоследствии,риски неисполнения рекомендаций

нет		

10. Основные проблемы, возникающие в ходе реализации проекта

11. Сведения об изменениях на Объекте
нет

12. Анализ финансовой части

Таблица 6

Nº	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	95 950 698.00	30 522 676.00	30 522 676.00	0.00	1 343 072.00	0.00	2 188 872.00	31 865 748.00	32 711 548.00
2	Экспертиза	4 208 148.00	3 260 542.00	3 260 542.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3 260 542.00	3 260 542.00
3	СМР и оборудование	4 586 109 596.00			173 705 388.00	4 348 639 800.61	0.00	4 060 907 201.00	4 348 639 800.61	4 060 907 201.00
3.1	в том числе аванс, предусмотренный статьей 36 Закона РК от 7 апреля 2016 года 'О долевом участии в жилищном строительстве'	458 610 960.00			0.00	350 000 000.00	0.00	309 917 914.30	350 000 000.00	309 917 914.30
4	Авторский надзор	41 835 195.00			0.00	2 550 000.00	0.00	2 700 000.00	2 550 000.00	2 700 000.00
5	Технический надзор	121 351 001.00			7 056 015.00	58 218 462.28	0.00	70 755 689.29	58 218 462.28	70 755 689.29
	Bcero CMP	4 849 454 638.00	33 783 218.00	33 783 218.00	180 761 403.00	4 410 751 334.89	0.00	4 136 551 762.29	4 444 534 552.89	4 170 334 980.29
6	Иное	484 945 464.00			8 119 805.00	88 465 045.84	8 119 805.00	88 465 045.84	88 465 045.84	88 465 045.84
	Всего СМР и Иное	5 334 400 102.00	33 783 218.00	33 783 218.00	188 881 208.00	4 499 216 380.73	8 119 805.00	4 225 016 808.13	4 532 999 598.73	4 258 800 026.13

Таблица 7

Nº	Наименование источника финансирования	Поступления в отчетном периоде	Поступления с нарастающим итогом с момента получения гарантии
1	2	3	4
1	Заемные средства	8 657 602.78	36 505 012.25
1.1	Банк	0.00	0.00
1.2	Застройщик	8 657 602.78	34 307 715.53
1.3	Прочее 3% ИК	0.00	2 197 296.72
2.1	Бронь ДДУ	0.00	13 878 222.00
2.2	Поступление по другой очереди ДДУ	0.00	0.00
2.2	ДДУ	92 589 223.00	5 233 844 225.26
	ВСЕГО	101 246 825.78	5 284 227 459.51

Приложение 2 к Таблице 7

Nº	Данные по ДДУ	Количество	Площадь, м2	Стоимость ДДУ, тенге	Оплачено, тенге
1	2	3	4	5	6
1	Квартиры	287	15 604.57	6 353 715 595.00	5 086 906 864.26
2	Коммерческие помещения	7	453.76	186 133 483.00	133 806 088.00
3	Паркинг	28	385.00	39 936 000.00	13 131 273.00
4	Кладовое помещение	0	0.00	0.00	0.00
	Bcero	322	16 443.33	6 579 785 078.00	5 233 844 225.26

Таблица 8

Nº	Наименование договоров	Стоимость по договору	Стоимость по проектно-сметной документации	Разница
1	2	3	4	5
1	Договор генерального подряда	4 586 109 596.35	4 586 109 596.35	0.00
	Договора поставки материалов, договора аренды техники *	2 341 477 022.00	2 341 477 022.00	0.00
2	Договор оказание услуг авторского надзора	4 250 000.00	41 835 194.69	37 585 194.69
	в т.ч. ДАУ			0.00
	нок			0.00
3	Договор оказание услуг технического надзора	79 243 224.00	121 351 001.41	42 107 777.41
	в т.ч. ДИУ			0.00
	нок			0.00

Таблица 9. Анализ плана финансирования

I	Νo	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	4 849 454 638.00	75 552 363.58	180 761 403.00	105 209 039.42	4 686 201 629.65	4 444 534 552.89	-241 667 076.76

13. Заключение

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. Получены новые талоны и уведомления, в связи с этим срок ввода объекта в эксплуатацию продлен.

В отчетном периоде СМР по строительству объекта выполнялись в среднем темпе, СМР соответствуют требованиям утвержденной рабочей документации. Имеется общее отставание от ГПР.

На постоянной основе проводятся мероприятия по контролю качества работ по внутренним и наружным инженерным сетям, наружной отделке фасада.

Рекомендации от инжиниринговой компании: закрыть документально выполненные работы, увеличить количество рабочей силы.

Состав инжиниринговой компании:

Руководитель организации:

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

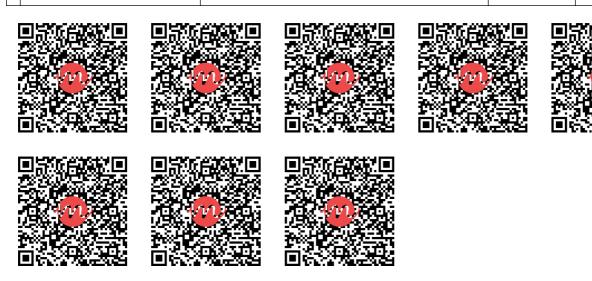
Эксперт технического надзора TOO «Engineering Services» - Жуматаев Р.

Специалист по учету затрат TOO ««Engineering Services» - Шарапатова А.А

Дата составления отчета «15» февраля 2023 г.

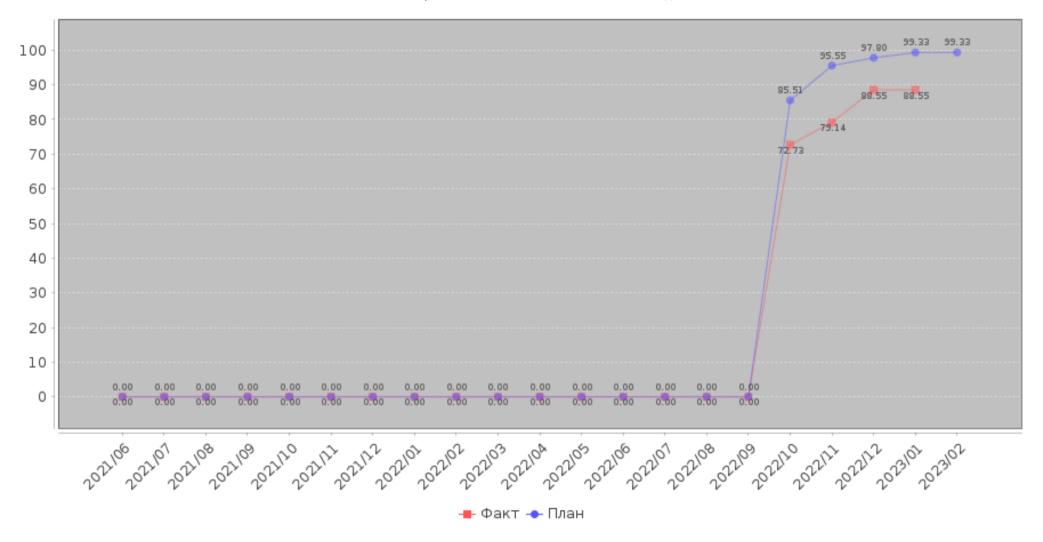
1. Участники проекта

#	Участники процесса	ИИН - ФИО	Организация	Статус	Дата подписи
1	2	3	4	5	6
1	HEAD	850411450608 - ЕСАРТИЯ МАРИЯ ВАЛЕРЬЕВНА		NEW	
2	INITIATOR	961008451026 - ШАРАПАТОВА АЙГЕРИМ АДИЛКЕРЕЙЕВНА		NEW	
3	TECHNICAL_SUPERVISION	611005300126 - ЖУМАТАЕВ РАШИД ТИТОШЕВИЧ		NEW	

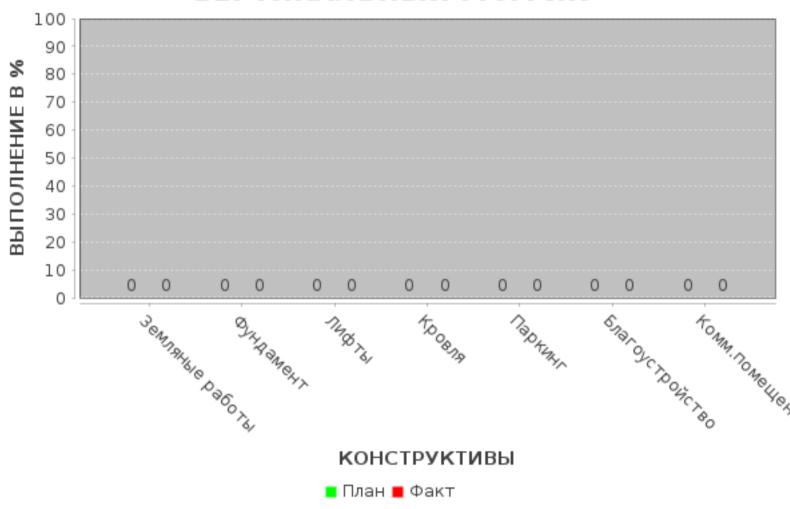


Приложение к отчету инжиниринговой компании в сфере долевого участия в жилищном строительстве о результатах мониторинга за ходом строительства объекта

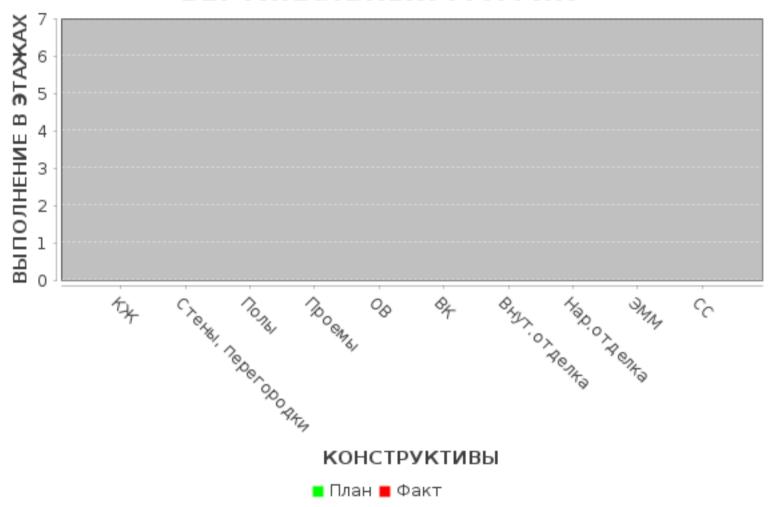
ГРАФИЧЕСКОЕ И ПРОЦЕНТНОЕ ИЗОБРАЖЕНИЯ ГРАФИКА ПРОИЗВОДСТВА РАБОТ



ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК

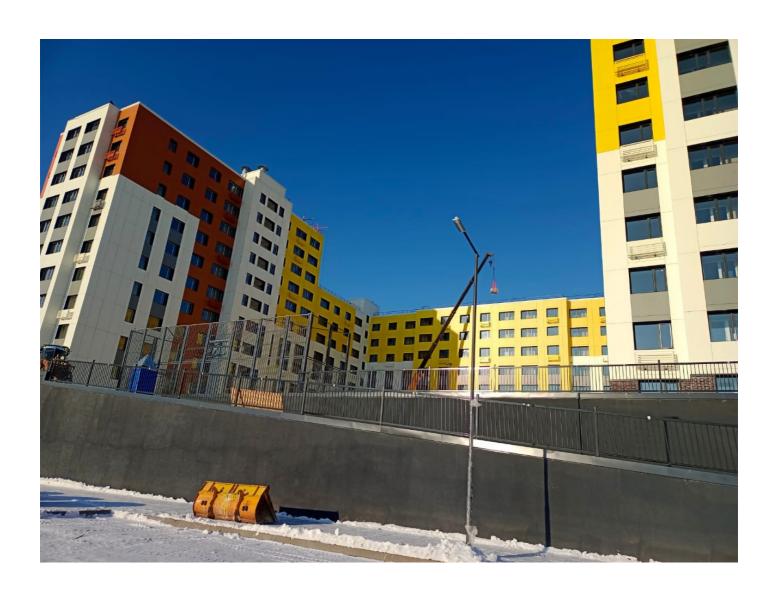


ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК

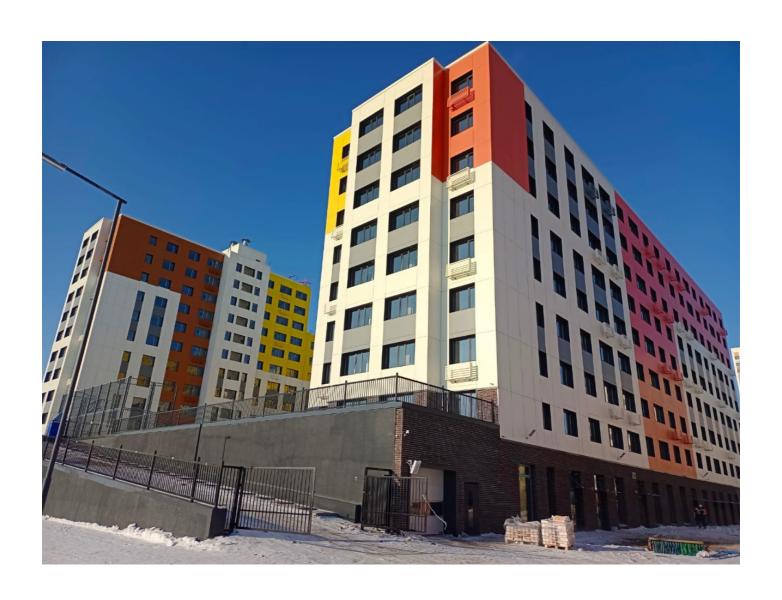


Фотофиксация за отчетный период









Лист согласования

#	Дата ФИО		Комментарий	
1	29.03.2023 06:03	ШАРАПАТОВА АЙГЕРИМ АДИЛКЕРЕЙЕВНА	Отчет подписан	
2	29.03.2023 06:56	ЖУМАТАЕВ РАШИД ТИТОШЕВИЧ	Отчет подписан	
3	30.03.2023 10:17	ЕСАРТИЯ МАРИЯ ВАЛЕРЬЕВНА	Отчет подписан	