



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

«Строительство многоэтажных жилых домов с коммерческими помещениями и автопаркингом по ул. Н. Торекулова, 15, Аль-Фарабийского района, города Шымкента» (без наружных сетей)

Код: № ДПГ-22-13-050/126 от 12.01.2023 года

Отчетный период: 202305

Индекс: 1-ОИК

Отчетный период мониторинга: с 01.05.2023 года по 31.05.2023 года

Периодичность: ежемесячно

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

Куда предоставляется: АО «Казахстанская Жилищная Компания», ТОО «Otyrar satu»

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

Порядковый номер отчета: № ДПГ-22-13-050/126 от 12.01.2023 года/202305

Информация по проекту: «Строительство многоэтажных жилых домов с коммерческими помещениями и автопаркингом по ул. Н. Торекулова, 15, Аль-Фарабийского района, города Шымкента» (без наружных сетей)

Общие сроки реализации проекта:

Начало строительно-монтажных работ: 2023-01-12 года

Ввод объекта в эксплуатацию: 2023-12-31 года

Нормативный срок строительства: 9 месяцев

Заключение экспертизы рабочего проекта: № 19-0175/22 от 2022-05-31 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	210940021028 - ТОО «Otyrar satu»	Строительство	№ ДПГ-22-13-050/126, от 12.01.2023 года	Ибраймов Н.Б.	Директор	+77077800501, otyrar.satu@mail.ru
2	Подрядчик	060340004172 - ТОО «Kanfar Building»	Подрядные работы	№01, от 06.06.2022 года	Баймуханов Т.К.	Директор	+77172922192, kanfar2006@mail.ru
3	Авторский надзор	080340014639 - ТОО «Конструктор-80»	Проектирование	№03-04, от 03.06.2022 года	Ториев Б.Т.	Директор	+77252771333, null
4	Инжиниринговая компания	130440013597 - ТОО "ENGINEERING SERVICES"	Инжиниринговые услуги	№ ДИУ-22-17-007/117 , от 23.12.2022 года	Бикбаев К.Н.	Директор	+77770388444, otzhanov_t@eng-services.kz
5	Генеральный проектировщик	080340014639 - ТОО «Конструктор-80»	Проектирование	№01-08, от 21.04.2021 года	Ториев Б.Т.	Директор	+77252771333, null

2. Месторасположение объекта (ситуационная схема)



Участок строительства многоквартирного жилого дома расположен по улице Н. Торекулова, 15, Аль - Фарабийского района, города Шымкент.

3. Краткое описание проекта (состав проекта)

На планируемой территории проектом предусмотрено строительство 8-ми этажного 2-х подъездного жилого дома по индивидуальной разработке рабочего проекта.

Въезд и выезд на территорию жилого дома осуществляется с внутриквартальной улицы и проезда. Для соблюдения пожарной безопасности предусмотрен пожарный проезд шириной 6,0 м, асфальтобетонным покрытием.

Решением генерального плана предусматривается размещение следующих зданий и сооружений: 1. Жилой дом с подземным паркингом на 28 м/мест; 2. Площадка для игр детей; 3. Площадка для игр дошкольного возраста и отдыха взрослых; 4. Площадка для сушки белья; 5. Гостевая стоянка на 4 м/мест; 6. Трансформаторная подстанция (за пределами терр); 7. Площадка для мусоросборников (сущ. за пределами терр).

На территории участка перед жилым домом предусмотрены: площадка для игр детей дошкольного возраста совмещенная с отдыхом для взрослых, общая игровая площадка, площадка для сушки белья. Так же, на зимнее время на первом этаже предусмотрены игровые и спортивные помещения для детей и подростков.

Основные решения по обеспечению условий жизнедеятельности инвалидов и маломобильных групп населения выполнены по выдержке уклонов пешеходных дорожек и площадок. Дорожки имеют места отдыха, оборудованные скамейкам.

Проектом предусмотрено благоустройство и озеленение придомовой территории с устройством проезда с асфальтобетонным покрытием и площадка для отдыха.

Предусматривается озеленение участка с посадкой декоративных деревьев разных пород, кустарников, устройство газонов с посевом трав.

На цокольном этаже расположены технические помещения, тамбуры, лестничные клетки, лифты, лифтовые холл, автопаркинг на 28 автомобилей.

На первом этаже жилого здания расположены игровые помещения. Так же, на первом этаже предусмотрены кабинет администратора, помещение для персонала, кладовая, санузел персонала, санузел для МГН, встроенное игровая площадка для детей жильцов в возрасте от 4 - 7 лет, встроенное игровая площадка для детей жильцов в возрасте от 8 - 13 лет.

Со второго по шестые этажи расположены квартиры. Связь между этажами осуществляется по лестничной клетке и через лифт.

Внутренние системы инженерного обеспечения здания проектированы таким образом, чтобы обеспечивались условия для проживания, включая соответствующую температуру, влажность и скорость движения воздуха, теплоустойчивость и теплоусвоение конструкций.

Наружная отделка

Стены – фиброцементная панель, FUNDERMAX, цинк титан, клинкер, алюминиевые панели, травертин.

Цоколь - гранитные плиты.

Оконные блоки - металлопластиковые с двойным остеклением из энергосберегающих стёкол со спаренным переплётom.

Лоджии - остеклённые из оконных блоков с металлопластиковыми профилями и одинарным

остеклением.

Входные двери наружные – металлические оборудованы домофоном и системой видеонаблюдения.

Дверные блоки внутренние - деревянные по ГОСТ 6629-88, металлопластиковые по ГОСТ 30970-2002.

Крыша - чердачная, вентилируемая, неотапливаемая, с внутренним организованным водостокам.

Кровля из профнастила по металлическим конструкциям, не эксплуатируемая.

Чердак - проветриваемый проходной.

Конструктивная схема здания –каркасно-связевая. Пространственная система в виде каркаса и вертикальных диафрагм жесткости, в которой вертикальные нагрузки, главным образом, воспринимает и передает основанию рамный каркас, а горизонтальные нагрузки воспринимают совместно вертикальные диафрагмы жесткости и каркас.

Подготовка под фундаменты из бетона класса В3,5 толщиной 100мм. Фундамент – монолитная железобетонная плита с балками из бетона. Колонны – монолитные железобетонные из бетона. Ригели – монолитные железобетонные. Диафрагмы жесткости – монолитные железобетонные из бетона. Перекрытие и покрытие -монолитные железобетонные из бетона толщиной 200 мм. Лестницы – монолитные железобетонные из бетона. Наружные стены паркинга монолитные железобетонные толщиной 200мм, 300 мм из бетона.

Наружные стены и межквартирные перегородки- толщиной 200 мм из газоблоков ГОСТ 31360-2007 уложенные на цементно-песчаном растворе М50 с усилением металлическими стойками и арматурными сетками диаметром 5ВрI с шагом 600 мм.

Внутренние перегородки - толщиной 100 мм уложенные на цементно-песчаном растворе М50 с усилением металлическими стойками и арматурными сетками диаметрами 5ВрI с шагом 600 мм.

Отмостка - бетонная шириной 1,50 м.

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	8
Класс комфортности жилого здания	-	III
Уровень ответственности здания	-	I-II
Степень огнестойкости здания	-	I-II
Высота жилых этажей	метр	3
Площадь застройки здания	квадратный метр	1 176,00
Общая площадь здания	квадратный метр	7 695,60
Общая площадь квартир	квадратный метр	5 171,85
Площадь встроенно-пристроенных помещений	квадратный метр	755,55
Строительный объем здания	кубический метр	34 240,0
Количество квартир	шт.	42
в том числе: однокомнатные	шт.	
в том числе: двухкомнатные	шт.	7
в том числе: трехкомнатные	шт.	28
в том числе: четырехкомнатные	шт.	7
в том числе: пятикомнатные	шт.	
Количество машино-мест	шт.	28
Общая сметная стоимость строительства	миллион тенге	2 208,289
в том числе: СМР	миллион тенге	1 612,754
в том числе: оборудование	миллион тенге	107,608
в том числе: прочие	миллион тенге	367,927
Продолжительность строительства	месяц	9

5. Анализ исходно–разрешительной документации

1) Перечень имеющейся документации и согласований:

- 1.1. Акты на право частной собственности на земельный участок №42865 от 03.03.2021 года, выданные филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительства для граждан» по городу Шымкент;
- 1.2. Заключение РГП «Госэкспертиза» по Южному региону по рабочему проекту «РП «Строительство многоэтажных жилых домов с коммерческими помещениями и автопаркингом по ул. Н. Торекулова, 15, Аль-Фарабийского района, города Шымкента» (без наружных инженерных сетей)». № 19-0175/22 от 31.05.2022г.;
- 1.3. Эскизный проект, согласованный ГУ «Управлением архитектуры, градостроительства и земельных отношении города Шымкент» за №KZ94VUA00565158 от 01.12.2021 года;
- 1.4. Уведомление о начале производства строительно-монтажных работ KZ35REA00278629 от 06.06.2022г.;
- 1.5. Задание на проектирование, утвержденное директором ТОО «Otyrar Satu» от 04.05.2022 года;
- 1.6. Архитектурно-планировочное задание №KZ53VUA00556778 от 17.11.2021 года, выданное ГУ «Управлением архитектуры, градостроительства и земельных отношении города Шымкент»;
- 1.6. Проектно-сметная документация на электронном носителе, 1 экз.;
- 1.7. ТУ на электроснабжение №18-07-40-3235 от 08.11.2021 года, выданные ТОО «Онтустик Жарык Транзит»;
- 1.8. ТУ на телефонизацию №4-161-21/Л от 13.05.2021 года, выданные Южной Региональной Дирекцией Телекоммуникации филиала АО «Казахтелеком»;
- 1.9. ТУ на теплоснабжения №833 от 04.06.2021 года, выданные ГКП «КуатЖылуОрталык 3»;
- 1.10. ТУ на водопровод и канализацию №253 от 28.05.2021 года, выданные ТОО «Водные ресурсы-Маркетинг»;
- 1.11. ТУ на газоснабжение №11-гор-2022-00001644 от 15.02.2022 года, выданные Шымкентским производственным филиалом АО«КазТрансАймак».

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 Уведомление о начале производства строительно-монтажных работ

KZ35REA00278629 от 06.06.2022г.;

1.2 Талон о приеме уведомления о начале или прекращении осуществления деятельности или определенных действий ГУ «Управление контроля и качества городской среды города Шымкент» входящий KZ35REA00278629 от 06.06.2022г.;

1.3 Журнал производства работ;

1.4 Журнал сварочных работ;

1.5 Журнал антикоррозионной защиты сварных соединений;

1.6 Журнал бетонных работ;

1.7 Журнал ухода за бетоном;

1.8 Журнал забивки свай;

1.9 Журнал верификации (входных работ)

1.10 Акт освидетельствования и приемки котлована;

1.11 Акт скрытых работ на разработку грунта;

1.12 Акт скрытых работ на устройство фундаментов;

1.13 Акт скрытых работ на устройство гидроизоляции фундаментов.

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 № 01-08 от 21.04.2021г. на разработку проектно-сметной документации.

Проектная организация ТОО «Конструктор-80». Договор исполнен;

1.2 На дату составления первого отчета Заказчиком на электронном носителе предоставлено положительное заключение РГП «Госэкспертиза» по Южному региону за №KZ94VUA00565158 от 01.12.2021 года;

Информация о принятых изменениях проектных решений, информация о выявленных несоответствиях нормативной базе Республике Казахстан, выводы с рекомендациями Исполнителя и указанием рисков: отсутствует.

8. О ходе выполнения строительно-монтажных работ

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	5.40	5.40	39.62	37.22	-2.40
2	Архитектурно-строительные решения (АР)	9.79	0.00	-9.79	20.63	0.46	-20.17
3	Отопление вентиляция	2.09	0.00	-2.09	6.28	0.00	-6.28
4	Водопровод канализация	1.01	0.00	-1.01	2.47	0.00	-2.47
5	Электрооборудование, слабые токи	0.74	0.00	-0.74	1.55	0.00	-1.55
6	Лифты	0.37	0.00	-0.37	0.37	0.00	-0.37
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	0.12	0.00	-0.12	0.36	0.00	-0.36
10	Всего (только СМР)	14.12	5.40	-8.73	71.28	37.68	-33.60
11	Прочее	0.59	0.14	-0.45	6.54	0.71	-5.83
12	Всего (СМР + Прочее)	13.62	5.12	-8.50	72.31	35.48	-36.83

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	12	-5	
Архитектурно-строительные решения (АР)	-21	-40	
Отопление вентиляция	-5	-12	
Водопровод канализация	-2	-4	
Электрооборудование, слабые токи	-2	-4	
Лифты	0	0	
Паркинг	0	0	
Благоустройство	0	0	
Газоснабжение	-1	-1	
Прочее	0	0	
Итого	-19	-66	

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	0	0	0	0	0
2	По технике безопасности	0	0	0	0	0
3	По качеству строительно-монтажных работ, в том числе:	1	1	0	0	0
3.1	Конструкции железобетонные	1	1	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	1	1	0	0	0

3) Перечень предписаний, не устраненных на дату мониторингового отчета

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

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: отсутствует.

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	80 789 060.80			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	Экспертиза	3 102 086.40			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	СМР и оборудование	1 926 804 989.60	208 056 724.94	208 056 724.94	12 000 000.00	124 000 000.00	103 966 980.00	518 004 709.00	332 056 724.94	726 061 433.94
3.1	в том числе аванс, предусмотренный статьей 36 Закона РК от 7 апреля 2016 года 'О долевом участии в жилищном строительстве'	208 828 858.60			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	Авторский надзор	19 899 770.24			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	Технический надзор	57 692 678.96			0.00	0.00	2 966 352.70	14 779 545.09	0.00	14 779 545.09
	Всего СМР	2 088 288 586.00	208 056 724.94	208 056 724.94	12 000 000.00	124 000 000.00	106 933 332.70	532 784 254.09	332 056 724.94	740 840 979.03
6	Иное	208 828 858.60			366 356.73	1 879 266.10	366 356.73	1 879 266.10	1 879 266.10	1 879 266.10
	Всего СМР и Иное	2 297 117 444.60	208 056 724.94	208 056 724.94	12 366 356.73	125 879 266.10	107 299 689.43	534 663 520.19	333 935 991.04	742 720 245.13

Таблица 7

№	Наименование источника финансирования	Поступления в отчетном периоде	Поступления с нарастающим итогом с момента получения гарантии
1	2	3	4
1	Заемные средства	-16 586 154.30	-38 490 397.28
1.1	Банк	0.00	0.00
1.2	Застройщик	-16 586 154.30	-38 490 397.28
1.3	Прочее 3% ИК	0.00	0.00
2.1	Бронь ДДУ	14 000 000.00	167 427 000.00
2.2	Поступление по другой очереди ДДУ	0.00	0.00
2.2	ДДУ	0.00	0.00
	ВСЕГО	-2 586 154.30	128 936 602.72

№	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	1 926 804 989.60	1 926 804 989.60	0.00
	Договора поставки материалов, договора аренды техники *			0.00
2	Договор оказание услуг авторского надзора	5 000 000.00	19 899 770.24	14 899 770.24
	в т.ч. ДАУ			0.00
	НОК			0.00
3	Договор оказание услуг технического надзора	49 038 777.12	57 692 678.96	8 653 901.84
	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	2 088 288 586.00	251 320 001.19	12 000 000.00	-239 320 001.19	1 577 229 162.73	332 056 724.94	-1 245 172 437.79

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 (см. приложение №1 к отчету).

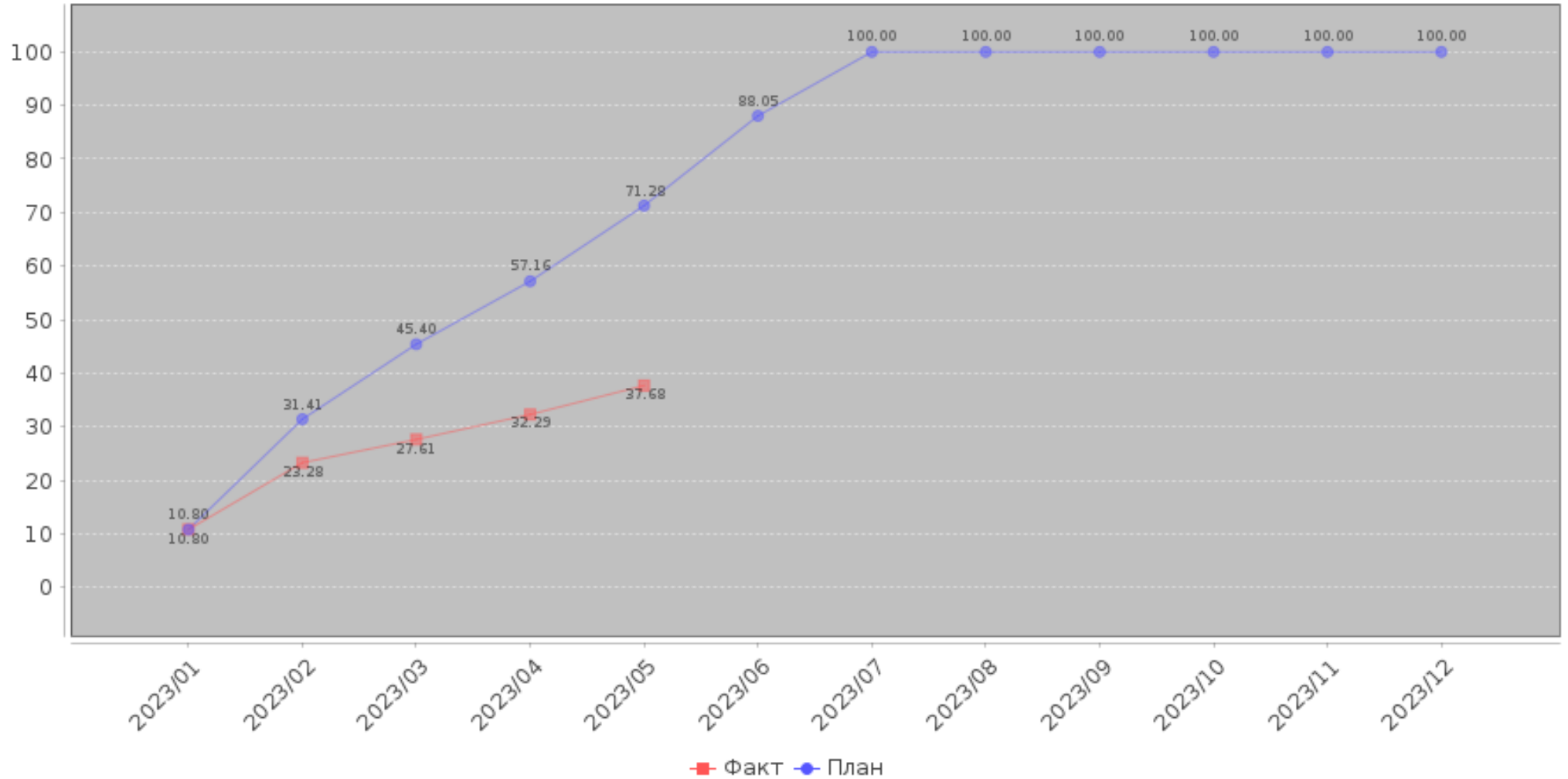
По качеству выполняемых работ – серьезные недостатки и дефекты за данный период отсутствуют. На постоянной основе проводятся мероприятия по контролю качества за ходом монолитных работ.

1. Участники проекта

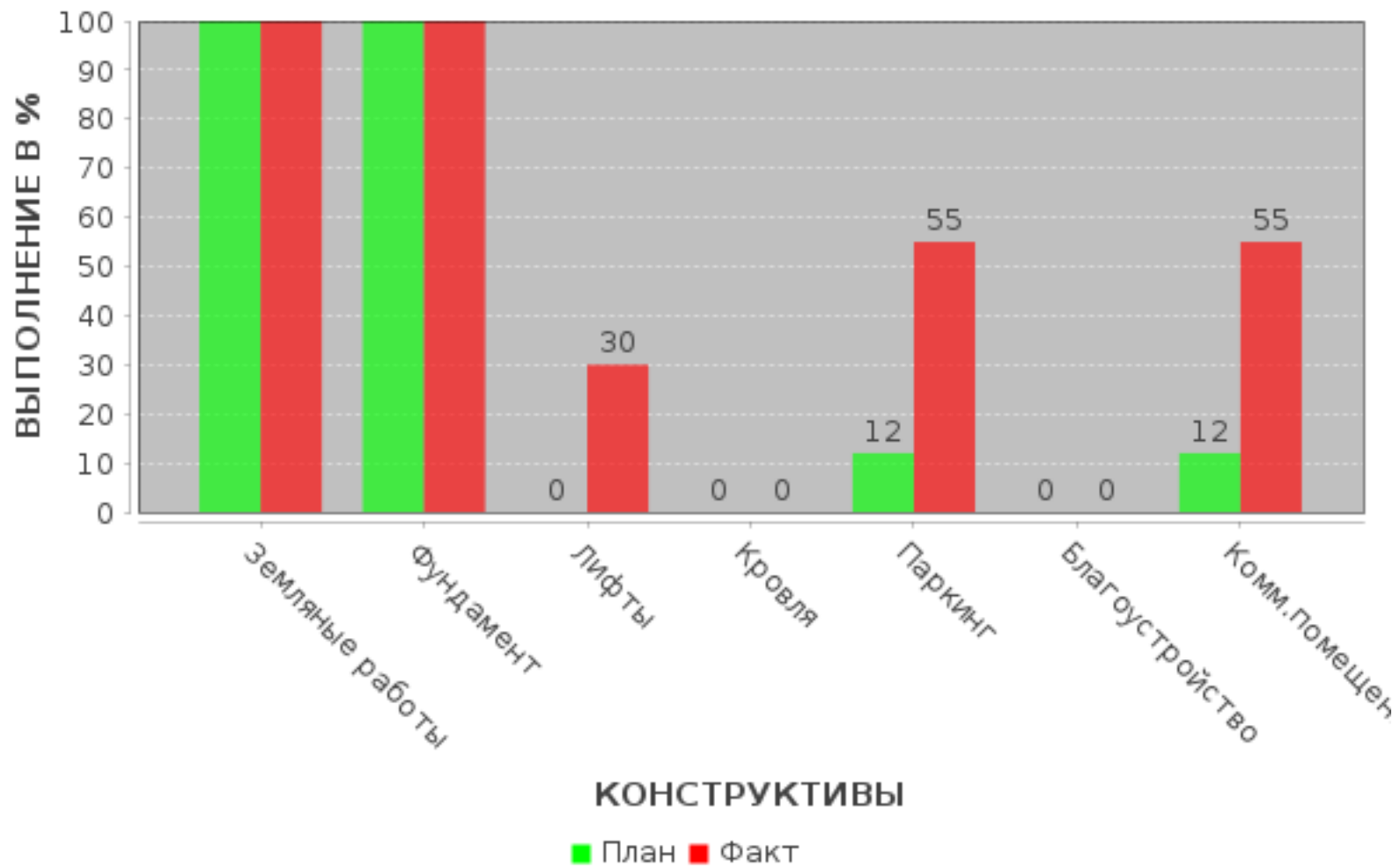
#	Участники процесса	ИНН - ФИО	Организация	Статус	Дата подписи
1	2	3	4	5	6
1	INITIATOR	921204351167 - ОТЖАНОВ ТОКТАР КАНАТОВИЧ		NEW	
2	TECHNICAL_SUPERVISION	841121301405 - ШАРОВ АЛЕКСЕЙ СЕРГЕЕВИЧ		NEW	
3	TECHNICAL_SUPERVISION	861130302252 - ШЫНАСИЛОВ ЕРБОСЫН БИБОСЫНОВИЧ		NEW	
4	TECHNICAL_SUPERVISION	860314302150 - ШЕРЕМБЕТОВ МАРАТ НУРГАЛИЕВИЧ		NEW	
5	HEAD	800728000769 - БИКБАЕВ КАРИМЖАН НУРГАЛЕЕВИЧ		NEW	



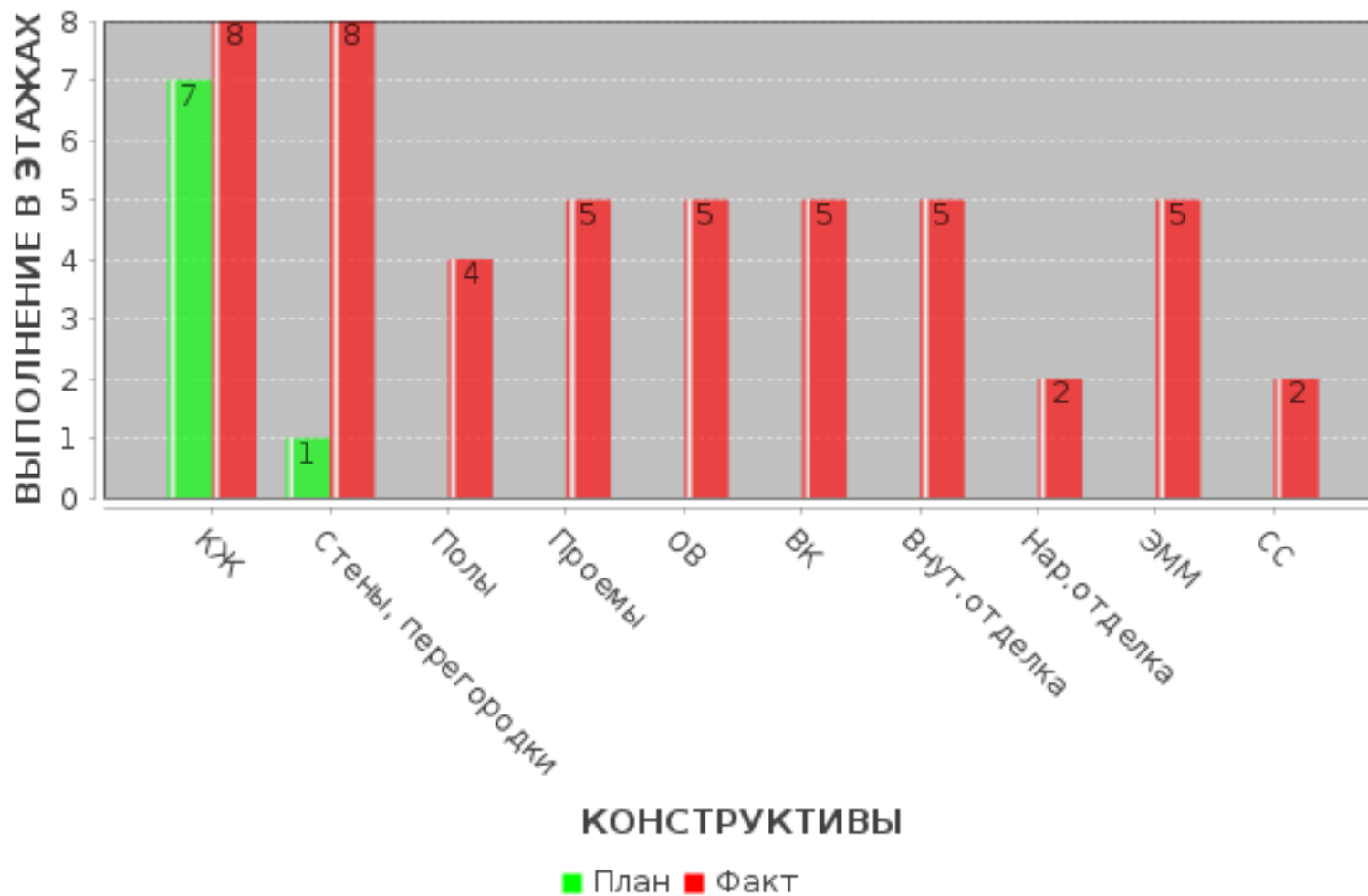
ГРАФИЧЕСКОЕ И ПРОЦЕНТНОЕ ИЗОБРАЖЕНИЯ ГРАФИКА ПРОИЗВОДСТВА РАБОТ



ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



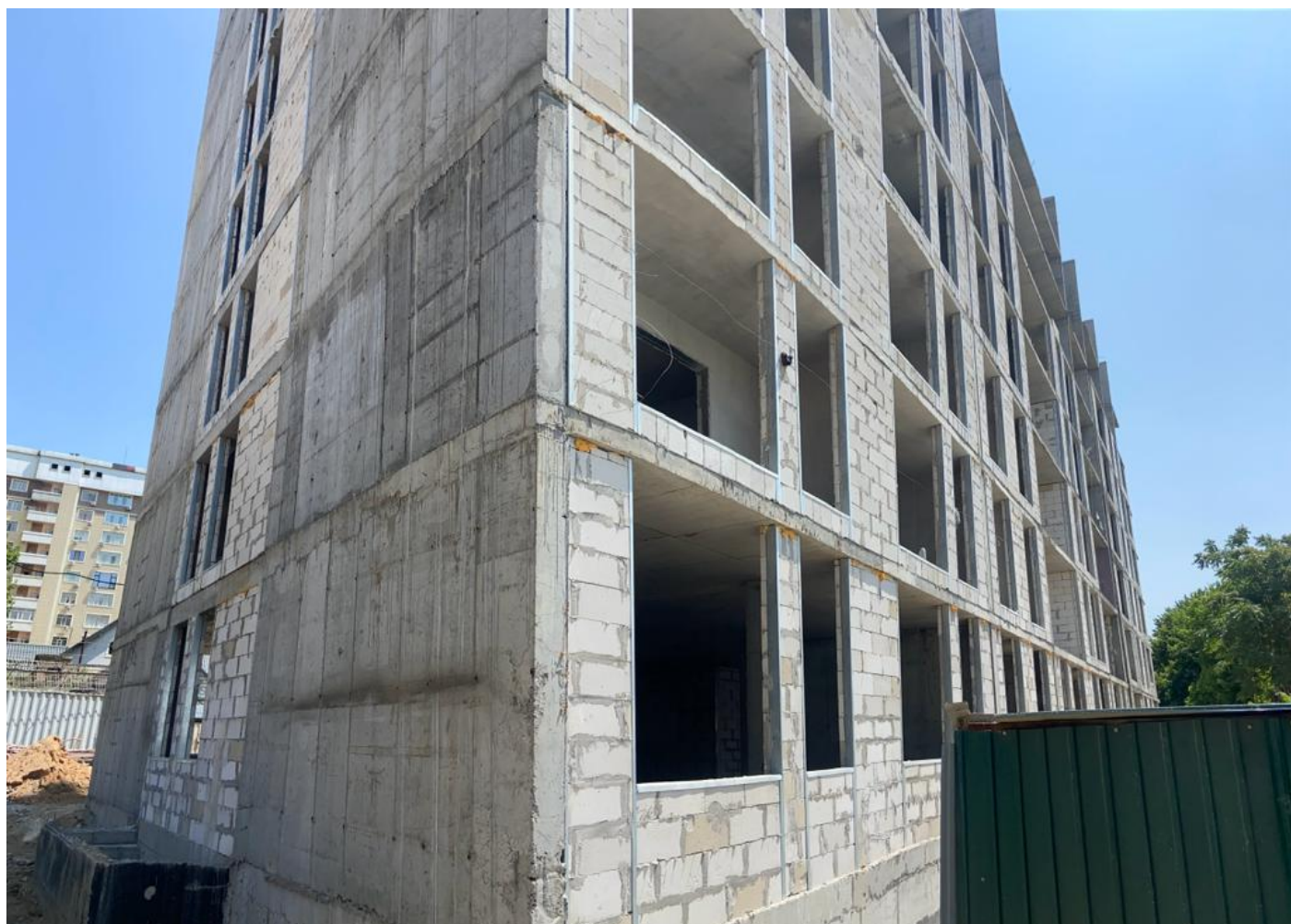
ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



Фотофиксация за отчетный период









Лист согласования

#	Дата	ФИО	Комментарий
1	03.07.2023 04:46	ОТЖАНОВ ТОКТАР КАНАТОВИЧ	Отправка отчета
2	03.07.2023 04:47	ОТЖАНОВ ТОКТАР КАНАТОВИЧ	Отчет подписан
3	03.07.2023 04:51	ОТЖАНОВ ТОКТАР КАНАТОВИЧ	Отправка отчета
4	03.07.2023 04:51	ОТЖАНОВ ТОКТАР КАНАТОВИЧ	Отчет подписан