

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. Алматы, Алмалинский район, ул. Торекулова, участок №91» 1-ая очередь строительства (без наружных инженерных сетей) 2 пусковой комплекс

Код: ДС№2 к ДПГ-21-02-025/073

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 "Life Town"

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

Порядковый номер отчета: ДС№2 к ДПГ-21-02-025/073/202305

Информация по проекту: «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом, расположенный по адресу: г. Алматы, Алмалинский район, ул. Торекулова, участок №91» 1-ая очередь строительства (без наружных инженерных сетей) 2 пусковой комплекс

Общие сроки реализации проекта:

Начало строительно-монтажных работ: 2023-04-01 года

Ввод объекта в эксплуатацию: 2024-07-31 года

Нормативный срок строительства: 25 месяцев

Заключение экспертизы рабочего проекта: № 02-0077/22 от 2022-05-17 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	210440020458 - ТОО "Life Town"	Строительство	№ДПГ-21-02-025/073, от 24.11.2021 года	Исабаев К.	Директор	+77053514391, isabaev_ku@bi.group
2	Подрядчик	010840010641 - ТОО "КазСтрой-Z"	Подрядные работы	№LFT/СБП/SR/5, от года	Ибраев А.С.	Директор	+77017416180, ibrayev_aset@bi.group
3	Авторский надзор	070640021046 - ТОО «Orda Project»	Проектирование	№ 1982 , от 01.06.2021 года	Оспанов Е.С.	Директор	+77273393227, orda_project@bk.ru
4	Инжиниринговая компания	130440013597 - ТОО «Engineering Services»	Инжиниринговые услуги	№ ДИУ-21-02-007/057 , от 24.11.2021 года	Бикбаев К.Н.	Директор	+77710338532, ivanova_t@eng-services.kz
5	Генеральный проектировщик	070640021046 - ТОО «Orda Project»	№ 1982	№ ВАТ/ДПР//3 , от 02.09.2019 года	Оспанов Е.С.	Директор	+77273393227, orda_project@bk.ru

2. Месторасположение объекта (ситуационная схема)



Площадка строительства расположена по адресу: г. Алматы, Алматинский район, ул. Торекулова, участок 91.

3. Краткое описание проекта (состав проекта)

1-ая очередь строительства многоквартирного жилого комплекса состоит из десяти 12-ти этажных жилых домов со встроенными помещениями и подземного одноэтажного двухуровневого полумеханизированного паркинга.

Класс жилых зданий – IV (согласно таблице 1 СП РК 3.02-101-2012).

Крыша – чердачная (холодный чердак), с кровлей из металлического цельносварного листа по металлическому каркасу, с внутренним водостоком с электрообогревом в зимнее время.

Конструктивные системы зданий – каркасно-стеновая из монолитного железобетона.

Фундамент – монолитная железобетонная плита, толщиной – 900 мм. Несущие стены – монолитные железобетонные толщинами 300 мм и 200 мм. Колонны – монолитные железобетонные, сечением 400x400 мм. Ригели – монолитные железобетонные, сечением 300x700 мм. Перекрытия и покрытие – монолитные железобетонные плиты, толщиной 200 мм. Лестницы – железобетонные лестничные марши и площадки из бетона класса В25, армированного вязаными сетками из стержневой арматуры класса А500С. Шахты лифтов и парапеты – из монолитного железобетона толщиной 200 мм.

Наружное стеновое заполнение каркаса и перегородки – из стандартных бетонных блоков комплексной конструкции. Наружные стены выше уровня земли утеплены специальными минеральными плитами. Крепление к несущим конструкциям производится с учетом рекомендаций, разработанных АО «КазНИИСА» и типовых решений (изложенных в альбомах, разработанных РГП «КазНИИССА», 2005 год), с учетом требований СП РК 2.03-30-2017* «Строительство в сейсмических зонах».

Отделка глухих поверхностей стен – декоративная штукатурка с фасадной окраской; цокольная часть – облицовочные гранитные плитки; площадки крылец – покрытие из тротуарной плитки;

Оконные блоки – металлопластиковые с однокамерным стеклопакетом, индивидуального изготовления;

Витражи – алюминиевые с однокамерным стеклопакетом, индивидуального изготовления;

Наружные входные двери (встроенных помещений общественного назначения) – алюминиевая витражная система с однокамерным стеклопакетом; наружные входные двери – металлические, утепленные; входные в квартиру – металлические со звукоизоляцией, заводского изготовления;

Кровля паркинга – эксплуатируемая, совмещенная плоская, с применением модифицированных гидроизоляционных рулонных материалов, с наружным водостоком. На кровле предусмотрено внутреннее пространство двора с покрытиями и озеленением.

4. Основные технико-экономические показатели проекта по рабочему проекту

Наименование показателя	Единица измерения	Показатель
1	2	3
Количество жилых домов	шт.	4
Этажность зданий	этаж	12
Класс комфортности жилого здания	-	IV
Уровень ответственности здания	-	II
Степень огнестойкости здания	-	III
Высота жилых этажей	метр	2,7
Площадь застройки здания	квадратный метр	13207,47
Общая площадь здания	квадратный метр	20406,78
Общая площадь квартир	квадратный метр	15678,37
Площадь встроенно-пристроенных помещений	квадратный метр	628,75
Строительный объем здания	кубический метр	102075,45
Количество квартир	шт.	206
в том числе: однокомнатные	шт.	35
в том числе: двухкомнатные	шт.	114
в том числе: трехкомнатные	шт.	46
в том числе: четырехкомнатные	шт.	11
в том числе: пятикомнатные	шт.	
Количество машино-мест	шт.	273
Общая сметная стоимость строительства	миллион тенге	6800,39
в том числе: СМР	миллион тенге	
в том числе: оборудование	миллион тенге	
в том числе: прочие	миллион тенге	
Продолжительность строительства	месяц	14

5. Анализ исходно–разрешительной документации

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 о начале или прекращении осуществления деятельности или определенных действий Коммунальное ГУ "Управление градостроительного контроля города Алматы" входящий № KZ57REA00280076 от 14.06.2022.;

1.2 Уведомление о начале производства строительно-монтажных работ от Коммунальное ГУ "Управление градостроительного контроля города Алматы" № KZ57REA00280076 от 14.06.2022.;

1.3 1.3 Талон о приеме уведомления о начале или прекращении осуществления деятельности или определенных действий Коммунальное ГУ "Управление градостроительного контроля города Алматы" входящий № KZ61REA00305418 от 14.11.2022 г. (наружные сети);

1.4 Уведомление о начале производства строительно-монтажных работ от Коммунальное ГУ "Управление градостроительного контроля города Алматы" № KZ61REA00305418 от 14.11.2022 г; (наружные сети);

1.5 Журнал производства работ;

1.6 Акт скрытых работ на разработку грунта;

7. Анализ проектной документации

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 № ВАТ/ДПР//3 от 02.09.2019г. Проектная организация ТОО «Orda Project». Договор исполнен;

1.2 На дату составления первого отчета Заказчиком на электронном носителе предоставлено положительное

заключение РГП «Госэкспертиза» в г. Алматы., № 02-0044/21 от 10.03.2021г.;

1.3. На дату составления первого отчета Заказчиком на электронном носителе предоставлено положительное заключение ТОО «ПрестижЭкспертАлматы» № ПЭА-0041/20 от 16.11.2020г. по наружным инженерным сетям;

1.4. Договор №ВРР/ДПР//136 от 18.12.2019г. с ТОО «СКПБ Алматы Энергопроект» на разработку проектной документации для наружных инженерных сетей (сводных планов). Договор исполнен;

1.5. На дату составления отчета Заказчиком на электронном носителе предоставлено положительное заключение РГП «Госэкспертиза» в г. Алматы № 02-0077/22 от 17.05.2022 г. по рабочему проекту «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом, расположенный по адресу: г. Алматы, Алмалинский район, ул. Торекулова, участок 91». 1-ая очередь строительства (без наружных инженерных сетей) Корректировка.

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

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	1.61	0.00	-1.61	19.71	1.50	-18.21
2	Архитектурно-строительные решения (АР)	2.31	0.00	-2.31	10.12	0.00	-10.12
3	Отопление вентиляция	0.39	0.00	-0.39	1.96	0.00	-1.96
4	Водопровод канализация	0.30	0.00	-0.30	1.50	0.00	-1.50
5	Электрооборудование, слабые токи	0.58	0.00	-0.58	2.02	0.00	-2.02
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	Всего (только СМР)	5.20	0.00	-5.20	35.32	1.50	-33.82
10	Прочее	0.10	0.00	-0.10	1.90	0.79	-1.11
11	Всего (СМР + Прочее)	5.13	0.00	-5.13	36.05	2.24	-33.80

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	-10	0	
Архитектурно-строительные решения (АР)	-14	0	
Отопление вентиляция	-2	0	
Водопровод канализация	-2	0	
Электрооборудование, слабые токи	-3	0	
Лифты	0	0	
Паркинг	0	0	
Благоустройство	0	0	
Прочее	0	0	
Итого	-31	0	

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	2	2	0	0	0
2	По технике безопасности	0	0	0	0	0
3	По качеству строительно-монтажных работ, в том числе:	3	3	0	0	0
3.1	Конструкции железобетонные	0	0	0	0	0
3.2	Общестроительные работы АР	3	3	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	5	5	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 в последствии, 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	52 308 553.00	52 308 553.00	52 308 553.00	0.00	0.00	0.00	0.00	52 308 553.00	52 308 553.00
2	Экспертиза	1 612 490.00	1 612 490.00	1 612 490.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1 612 490.00	1 612 490.00
3	СМР и оборудование	6 575 385 346.78			800 000 000.00	800 000 000.00	2 113 833 236.07	2 113 833 236.07	800 000 000.00	2 113 833 236.07
3.1	в том числе аванс, предусмотренный статьей 36 Закона РК от 7 апреля 2016 года 'О долевом участии в жилищном строительстве'	657 538 534.68			0.00	1 277 853 371.84	211 383 323.61	919 027 560.38	1 277 853 371.84	919 027 560.38
4	Авторский надзор	43 821 126.00			350 000.00	350 000.00	350 000.00	350 000.00	350 000.00	350 000.00
5	Технический надзор	127 269 377.00			9 728 868.00	107 602 967.58	32 003 623.79	139 606 592.60	107 602 967.58	139 606 592.60
	Всего СМР	6 800 396 892.78	53 921 043.00	53 921 043.00	810 078 868.00	907 952 967.58	2 146 186 859.86	2 253 789 828.67	961 874 010.58	2 307 710 871.67
6	Иное	680 039 689.28			301 025.00	301 025.00	301 025.00	301 025.00	301 025.00	301 025.00
	Всего СМР и Иное	7 480 436 582.06	53 921 043.00	53 921 043.00	810 379 893.00	908 253 992.58	2 146 487 884.86	2 254 090 853.67	962 175 035.58	2 308 011 896.67

Таблица 7

№	Наименование источника финансирования	Поступления в отчетном периоде	Поступления с нарастающим итогом с момента получения гарантии
1	2	3	4
1	Заемные средства	-5 181 969.00	1 297 072 059.22
1.1	Банк	0.00	0.00
1.2	Застройщик	-5 181 969.00	1 291 268 015.00
1.3	Прочее 3% ИК	0.00	5 804 044.22
2.1	Бронь ДДУ	9 919 276.00	374 581 690.00
2.2	Поступление по другой очереди ДДУ	414 228 500.00	8 159 501 980.83
2.2	ДДУ	414 495 979.00	1 983 091 155.00
	ВСЕГО	833 461 786.00	11 814 246 885.05

№	Данные по ДДУ	Количество	Площадь, м2	Стоимость ДДУ, тенге	Оплачено, тенге
1	2	3	4	5	6
1	Квартиры	106	8 200.96	4 574 340 265.00	1 983 091 155.00
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	106	8 200.96	4 574 340 265.00	1 983 091 155.00

Таблица 8

№	Наименование договоров	Стоимость по договору	Стоимость по проектно-сметной документации	Разница
1	2	3	4	5
1	Договор генерального подряда			0.00
	Договора поставки материалов, договора аренды техники *			0.00
2	Договор оказание услуг авторского надзора			0.00
	в т.ч. ДАУ			0.00
	НОК			0.00
3	Договор оказание услуг технического надзора			0.00
	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	6 800 396 892.78	314 534 481.15	810 078 868.00	495 544 386.85	2 876 653 803.91	961 874 010.58	-1 914 779 793.33

13. Заключение

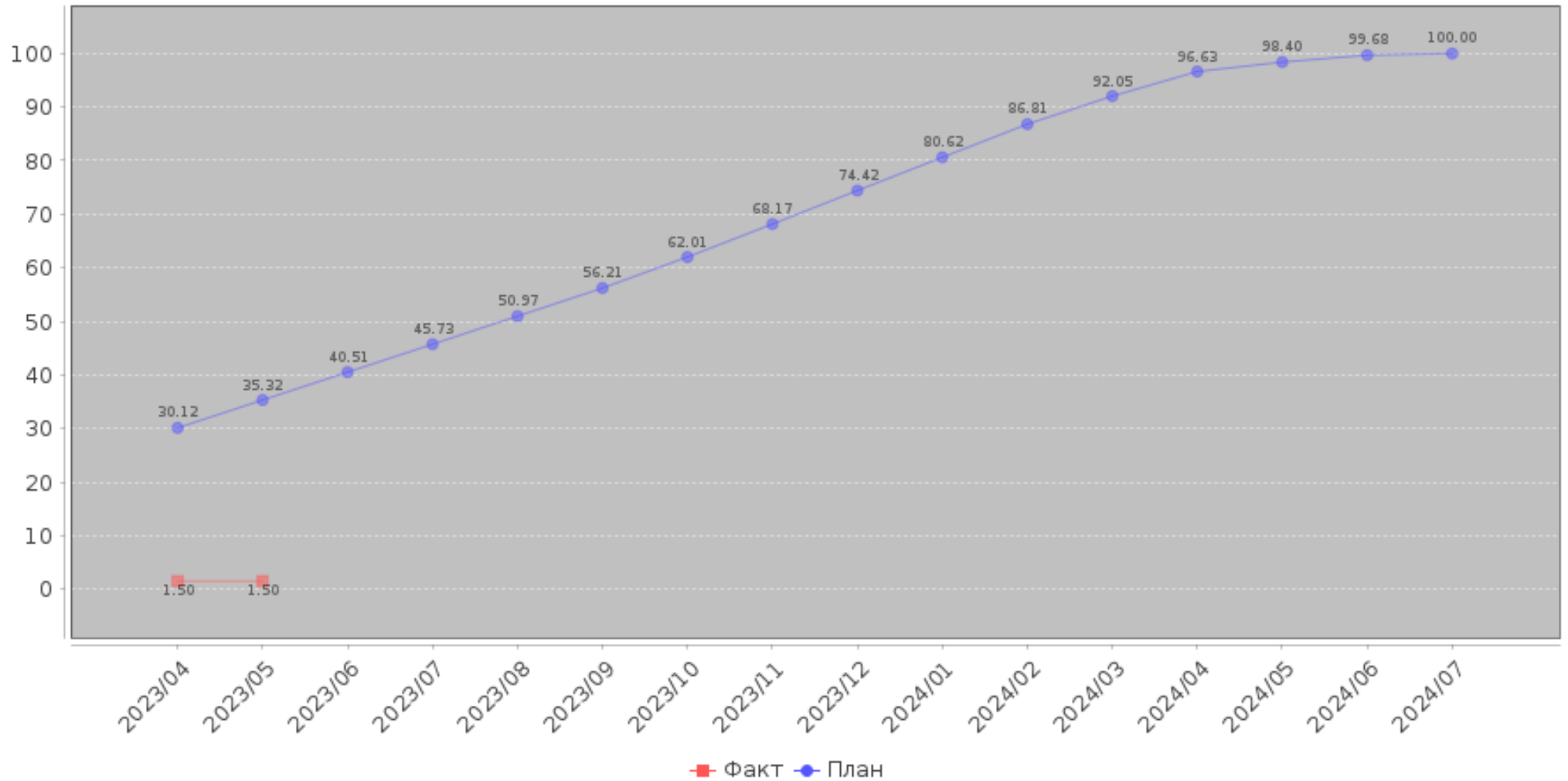
1. Участници проекта

#	Участници процесса	ИИН - ФИО	Организация	Статус	Дата подписи
1	2	3	4	5	6
1	INITIATOR	840726450679 - ИВАНОВА ТАТЪЯНА АЛЕКСЕЕВНА		NEW	

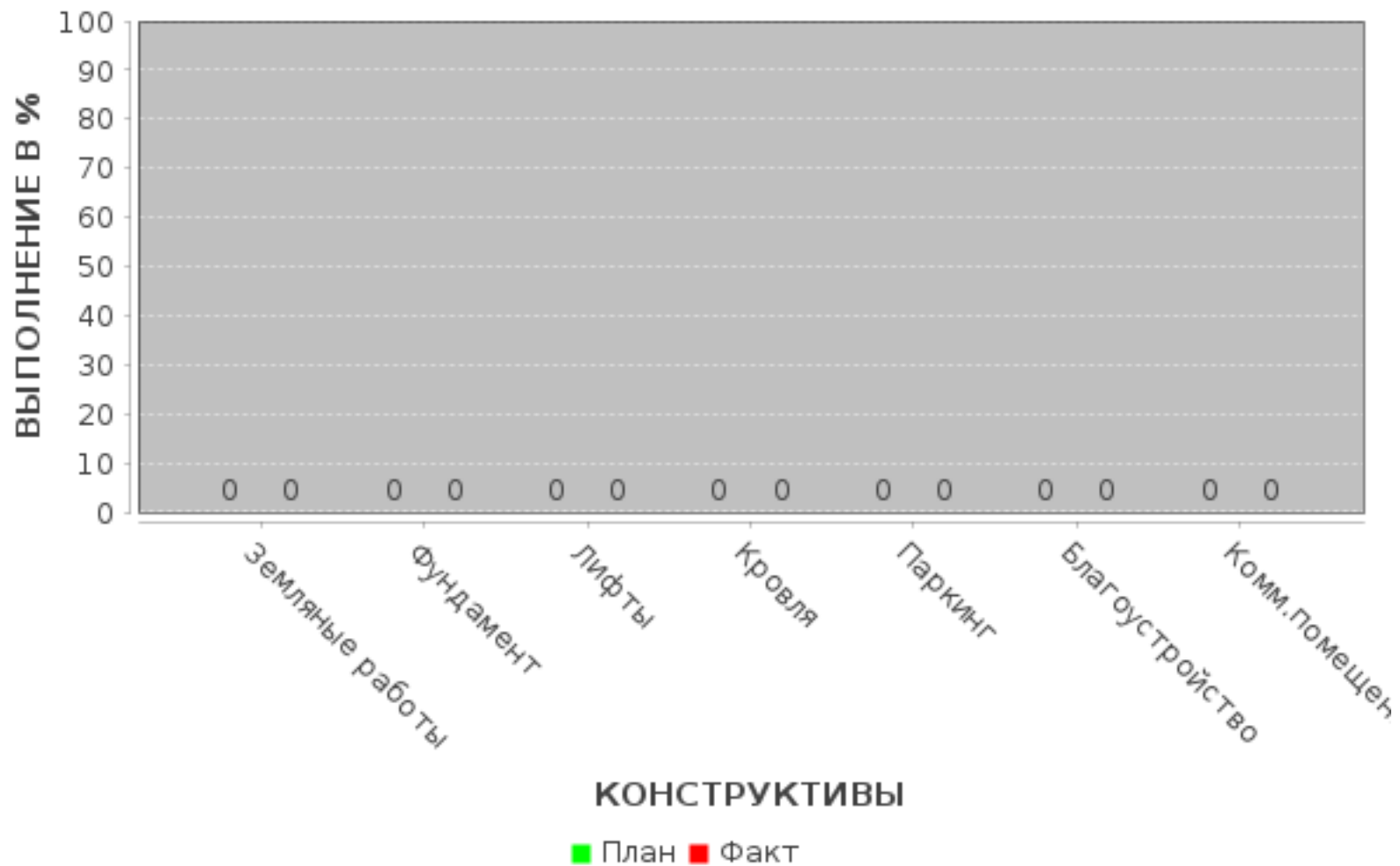


Приложение к отчету инжиниринговой компании в сфере долевого участия в жилищном строительстве о результатах мониторинга за ходом строительства объекта

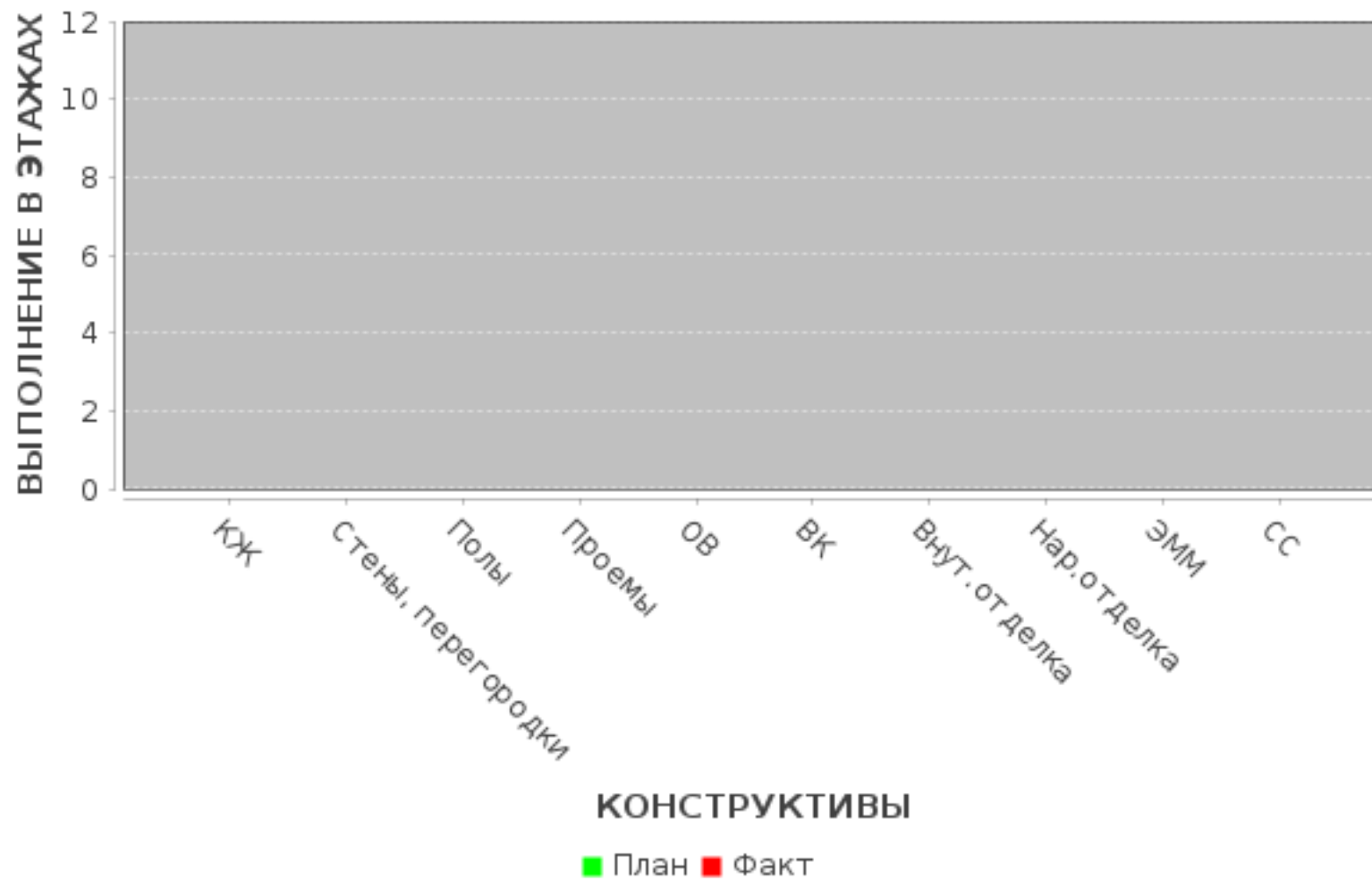
ГРАФИЧЕСКОЕ И ПРОЦЕНТНОЕ ИЗОБРАЖЕНИЯ ГРАФИКА ПРОИЗВОДСТВА РАБОТ



ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



Фотофиксация за отчетный период

Лист согласования

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