



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

Строительство среднеэтажных жилых домов, расположенных по адресу: г.Костанай ул.Каирбекова, 453

Код: ДПГ-22-10-056/121

Отчетный период: 202308

Индекс: 1-ОИК

Отчетный период мониторинга: с 01.08.2023 года по 31.08.2023 года

Периодичность: ежемесячно

Круг лиц представляющих: ТОО «Engineering Services», БИН 130440013597

Куда предоставляется: АО «Казахстанская Жилищная Компания», ИННОВАЦИЯ ПЛЮС, ТОО

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

Порядковый номер отчета: ДПГ-22-10-056/121/202308

Информация по проекту: Строительство среднеэтажных жилых домов, расположенных по адресу: г.Костанай ул.Каирбекова, 453

Общие сроки реализации проекта:

Начало строительно-монтажных работ: 2022-04-28 года

Ввод объекта в эксплуатацию: 2023-10-28 года

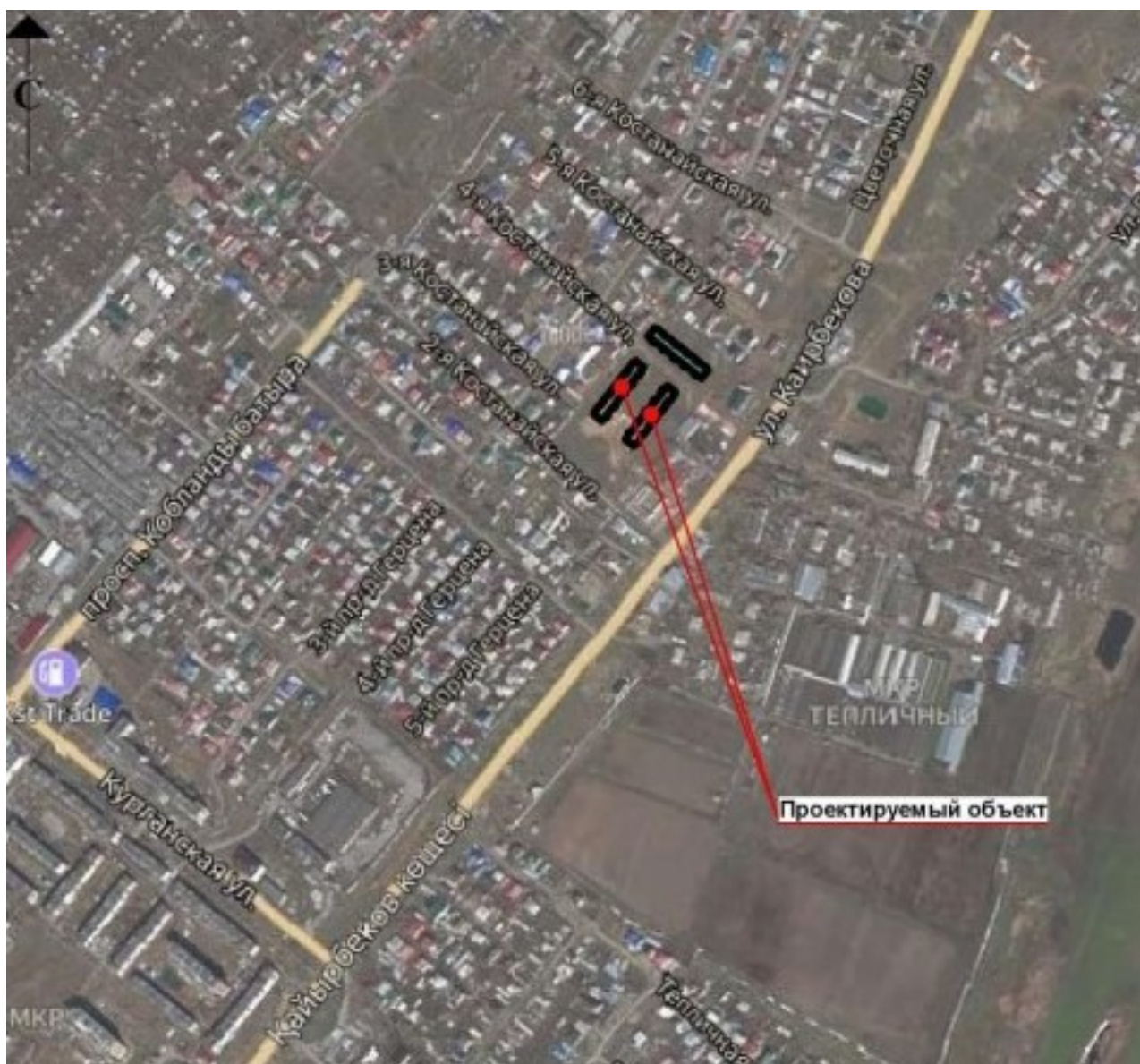
Нормативный срок строительства: 18 месяцев

Заключение экспертизы рабочего проекта: №SSS-0015/22 от 2022-11-29 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	220240017482 - ИННОВАЦИЯ ПЛЮС, ТОО	Строительство	ДПГ-22-10-056/121, от 19.09.2022 года	Нысанов У.Б.	Директор	null, kst-sn@mail.ru
2	Подрядчик	080740001641 - ТОО «Trans Service Company AST»	Подрядные работы	№01, от 22.04.2022 года	Шеремет В.А.	Директор	+77012333422, null
3	Авторский надзор	080940006500 - ТОО "Қостанайжобақұрылыс"	Проектирование	№ 4-027/20 , от 06.08.2021 года	Абдуллин Г.С.	Директор	+77054504240, null
4	Инжиниринговая компания	130440013597 - ТОО «Engineering Services»	Инжиниринговые услуги	№ДИУ-22-10-007/108 от 16.09.2022г, от 16.09.2022 года	Бикбаев К.Н	Директор	+77715051980, info@eng-services.kz
5	Генеральный проектировщик	080940006500 - ТОО "Қостанайжобақұрылыс"	Проектирование	№1 , от 06.01.2021 года	Абдуллин Г.С.	Директор	+77054504240, null

2. Месторасположение объекта (ситуационная схема)



Строительство среднеэтажных жилых домов, расположенный по адресу: г.Костанай, ул. Каирбекова, 453.

3. Краткое описание проекта (состав проекта)

Данным проектом было произведено проектирование 2-х 64-квартирных жилых домов. Здания состоят из блок-секций с размерами в осях 18,84x15,32. за условную отметку 0,000 принят уровень пола первого этажа. Каждая секция имеет обособленный вход с крыльцом и пандусом для маломобильных групп

населения, для подъема с отметки крыльца до отметки 0,000, для маломобильных граждан предусмотрен наклонный подъемник.

Фундаменты - монолитный ленточный и из блоков ФБС по ГОСТ 13579-78*, цоколь - полнотелый одинарный керамический кирпич;

Наружные стены - из сплошной кладки из керамического кирпича марки КР-р-пу 250x120x88/1,4Нф/125/1,4/25/ГОСТ 530-2012 380 мм на цементно-песчаном растворе М100 с утеплением

пенополистирольными плитами 50 мм и облицовкой 200 мм на ц/п растворе М100 с расшивкой швов. Толщина стен 630 мм, кладка ведется по серии 2.130-8;

Внутренние стены - из сплошной кладки - из керамического кирпича марки КР-р-пу 250x120x88/1,4Нф/125/1,4/25/ГОСТ 530-2012 на цементно-песчаном растворе М100.

Толщина стены 380 мм;

Крыша - вальмовая, чердачная, вентилируемая, с организованным водостоком;

Кровля - Металлочерепица 350-1119-0,7 по деревянной обрешетке.

4. Основные технико-экономические показатели проекта по рабочему проекту

Наименование показателя	Единица измерения	Показатель
1	2	3
Количество жилых домов	шт.	2
Этажность зданий	этаж	4
Класс комфортности жилого здания	-	IV
Уровень ответственности здания	-	II
Степень огнестойкости здания	-	II
Высота жилых этажей	метр	2,7
Площадь застройки здания	квадратный метр	2980,6
Общая площадь здания	квадратный метр	8128
Общая площадь квартир	квадратный метр	8044,5
Площадь встроенно-пристроенных помещений	квадратный метр	0
Строительный объем здания	кубический метр	48184
Количество квартир	шт.	128
в том числе: однокомнатные	шт.	56
в том числе: двухкомнатные	шт.	40
в том числе: трехкомнатные	шт.	32
в том числе: четырехкомнатные	шт.	0
в том числе: пятикомнатные	шт.	0
Количество машино-мест	шт.	0
Общая сметная стоимость строительства	миллион тенге	1763181,636
в том числе: СМР	миллион тенге	1489773,375
в том числе: оборудование	миллион тенге	7140,380
в том числе: прочие	миллион тенге	266267,881
Продолжительность строительства	месяц	18

5. Анализ исходно–разрешительной документации

1) Перечень имеющейся документации и согласований:

1.1 АПЗ, утвержденное руководителем ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства города Костанай» от 18.11.2021г № KZ82VUA00557420;

1.2 Акт на право частной собственности на земельный участок, выданный филиалом некоммерческого АО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по Костанайской области кадастровый номер 12-193-001-1760;

1.3 Заключение ТОО «КАЗ ЖОБА ЭКСПЕРТИЗА» в городе Нур-Султан по рабочему проекту «Строительство среднеэтажных жилых домов, расположенный по адресу: г.Костанай, ул. Каирбекова, 453» от 09.06.2022г. №КЖЭ-0108/22

1.4 ГКП «Костанай - Су» на присоединение к наружным сетям водопровода, исх. № 667 от 10 марта 2021 года.

1.5 ГКП «Костанайская теплоэнергетическая компания» на присоединение к тепловым сетям.

1.10 Рабочий проект (предоставлен в электронном виде);

1.11 Сметная документация (предоставлена в электронном виде)

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 №KZ02REA00279417 от 09.06.2022г; №KZ51REA00308217 от 29.11.2022;

1.2 Уведомление о начале производства строительно-монтажных работ ГУ «Управление контроля и качества городской среды города Нур-Султан» входящий №KZ02REA00279417 от 09.06.2022г; №KZ51REA00308217 от 29.11.2022

1.3 Журнал производства работ;

1.4 Журнал сварочных работ;

1.5 Журнал антикоррозионной защиты сварных соединений;

1.6 Журнал поступления на объект и входного контроля материалов, изделий и конструкций;

1.7 Акт освидетельствования и приемки котлована;

1.8 Акт скрытых работ на устройство фундаментов;

1.9 Акты скрытых работ на армирование железобетонных конструкций;

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 №1 от 06.01.2021г. на разработку проектно-сметной документации без наружных инженерных сетей (Генеральный проектировщик ТОО «ТОО "Қостанайжобақұрылыс"», лицензия ГСЛ № 15011805 от 23.06.2015г на осуществление проектной деятельности. Договор исполнен.

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

- ТОО «КАЗ ЖОБА ЭКСПЕРТИЗА» в г.Нур-султан от 09.06.2022г. №КЖЭ-0108/22

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	0.00	0.00	0.00	18.41	18.15	-0.26
2	Архитектурно-строительные решения (АР)	0.61	0.00	-0.61	49.66	31.13	-18.53
3	Отопление вентиляция	0.25	0.00	-0.25	3.06	1.78	-1.27
4	Водопровод канализация	0.72	0.00	-0.72	8.67	5.06	-3.61
5	Электрооборудование, слабые токи	1.39	0.00	-1.39	15.31	9.04	-6.26
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)	2.98	0.00	-2.98	95.10	65.16	-29.94
10	Прочее	0.12	0.00	-0.12	4.71	3.09	-1.63
11	Всего (СМР + Прочее)	2.96	0.00	-2.96	95.14	65.04	-30.10

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)	-6	-68	
Отопление вентиляция	-3	-5	
Водопровод канализация	-8	-13	
Электрооборудование, слабые токи	-14	-23	
Лифты	0	0	
Паркинг	0	0	
Благоустройство	0	0	
Прочее	0	0	
Итого	-31	-110	

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:	0	0	0	0	0
3.1	Конструкции железобетонные	0	0	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
	Всего	0	0	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

Ноябрь 2022г. В рабочей документации была выполнена корректировка проектно-сметной документации, в связи с изменениями планировки дома, с получением положительных заключений экспертизы, выданных ТОО «Smart System Service» в г. Астана №SSS-0015/22 от 29.11.20г.;

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: отсутствуют

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	6 776 000.00	6 776 000.00	6 776 000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6 776 000.00	6 776 000.00
2	Экспертиза	1 400 000.00	1 400 000.00	1 400 000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1 400 000.00	1 400 000.00
3	СМР и оборудование	1 676 543 405.46	208 972 455.55	208 972 455.55	20 449 708.00	517 025 708.00	0.00	883 470 653.27	725 998 163.55	1 092 443 108.82
3.1	в том числе аванс, предусмотренный статьей 36 Закона РК от 7 апреля 2016 года 'О долевом участии в жилищном строительстве'	167 654 340.55			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	Авторский надзор	15 256 544.80	2 839 845.00	2 839 845.00	0.00	300 000.00	0.00	300 000.00	3 139 845.00	3 139 845.00
5	Технический надзор	63 205 685.76	12 654 155.00	12 654 155.00	0.00	15 000 000.00	0.00	30 431 778.38	27 654 155.00	43 085 933.38
	Всего СМР	1 763 181 636.02	232 642 455.55	232 642 455.55	20 449 708.00	532 325 708.00	0.00	914 202 431.65	764 968 163.55	1 146 844 887.20
6	Иное	176 318 163.60			306 050.00	4 198 022.79	306 050.00	4 198 022.79	4 198 022.79	4 198 022.79
	Всего СМР и Иное	1 939 499 799.62	232 642 455.55	232 642 455.55	20 755 758.00	536 523 730.79	306 050.00	918 400 454.44	769 166 186.34	1 151 042 909.99

Таблица 7

№	Наименование источника финансирования	Поступления в отчетном периоде	Поступления с нарастающим итогом с момента получения гарантии
1	2	3	4
1	Заемные средства	-16 063 900.00	-12 639 605.55
1.1	Банк	0.00	0.00
1.2	Застройщик	-16 063 900.00	-14 156 151.49
1.3	Прочее 3% ИК	0.00	1 516 545.94
2.1	Бронь ДДУ	0.00	0.00
2.2	Поступление по другой очереди ДДУ	0.00	478 420 478.34
2.2	ДДУ	36 860 400.00	70 783 600.00
	ВСЕГО	20 796 500.00	536 564 472.79

№	Данные по ДДУ	Количество	Площадь, м2	Стоимость ДДУ, тенге	Оплачено, тенге
1	2	3	4	5	6
1	Квартиры	12	762.30	226 184 200.00	70 783 600.00
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	12	762.30	226 184 200.00	70 783 600.00

Таблица 8

№	Наименование договоров	Стоимость по договору	Стоимость по проектно-сметной документации	Разница
1	2	3	4	5
1	Договор генерального подряда	1 676 543 405.46	1 676 543 405.46	0.00
	Договора поставки материалов, договора аренды техники *			0.00
2	Договор оказание услуг авторского надзора	3 539 845.00	15 256 544.80	11 716 699.80
	в т.ч. ДАУ			0.00
	НОК			0.00
3	Договор оказание услуг технического надзора	63 205 685.76	63 205 685.76	0.00
	в т.ч. ДИУ	50 551 530.76	50 551 530.76	0.00
	НОК	12 654 155.00	12 654 155.00	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	1 763 181 636.02	46 433 607.50	20 449 708.00	-25 983 899.50	1 686 941 046.76	764 968 163.55	-921 972 883.21

13. Заключение

Обобщение выводов и резюме из разделов отчета (возможно, их повторное перечисление) с выводом о соответствии выполняемых строительными-монтажными 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 строительными-монтажными 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 строительными-монтажными работ – все объемы, подтвержденные экспертами технического надзора, соответствуют рабочему проекту и проектно-сметной документации, утвержденной заключением государственной экспертизы.

По срокам производства работ: По 2-ой очереди жилых домов имеются отставания от графика производства работ по кладочным работам и по установке плит перекрытий.

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

Рекомендации от инжиниринговой компании:

Генеральному подрядчику ТОО «Trans Service Company AST»:

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

Заказчику ТОО «Инновация плюс»:

1. Обеспечить завершение строительства объекта и приемку объекта в эксплуатацию не позднее 28.10.2023 года.
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» - Балымбетов А.

Специалист по учету затрат ТОО «Engineering Services» - Абдуманап А.Ш.

Дата составления отчета «15» сентября 2023г.

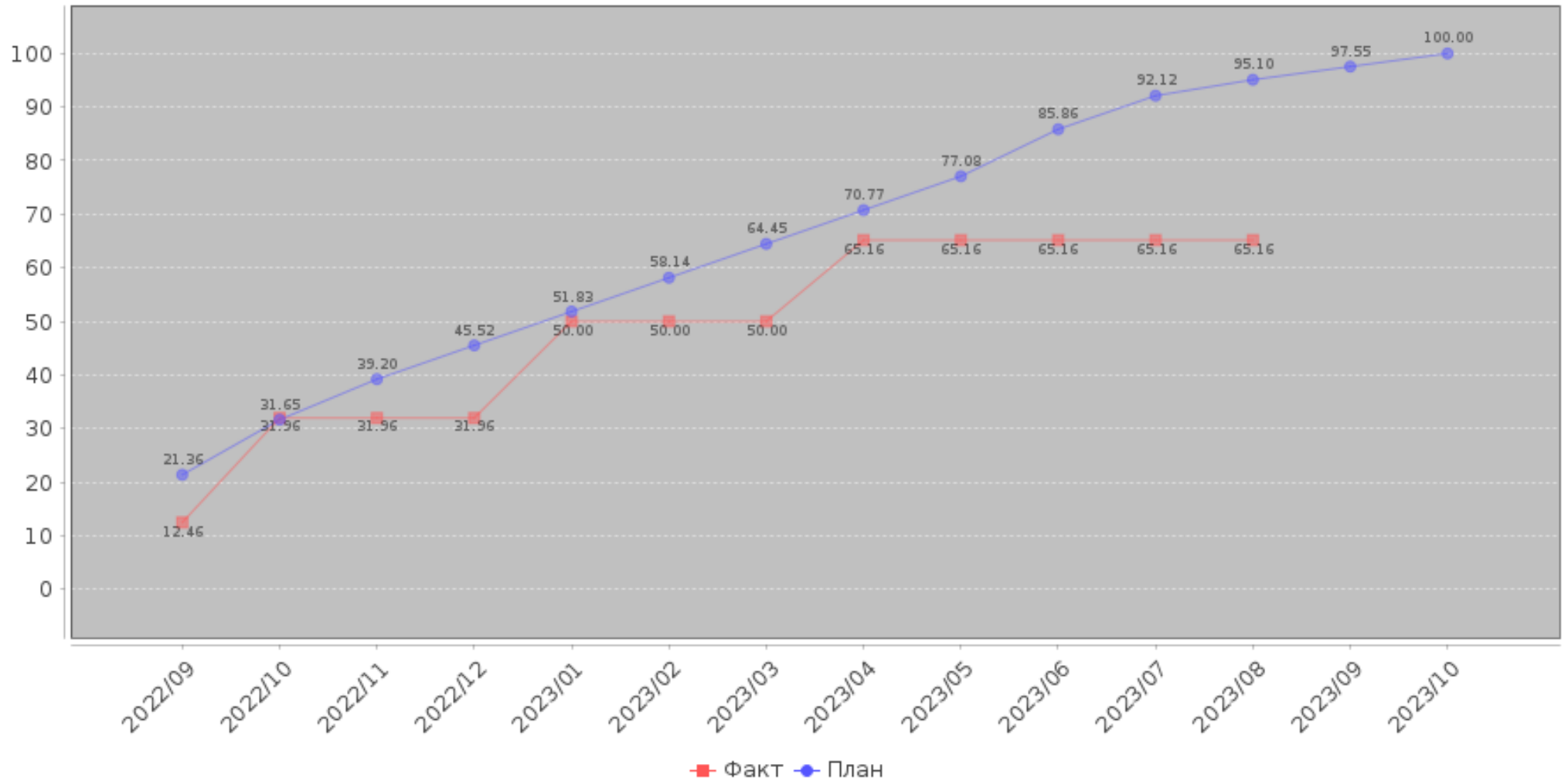
1. Участники проекта

#	Участники процесса	ИИН - ФИО	Организация	Статус	Дата подписи
1	2	3	4	5	6
1	INITIATOR	961215401223 - АБДУМАНАП АНЕЛЯ ШЕРАЛИКЫЗЫ		NEW	
2	HEAD	800728000769 - БИКБАЕВ КАРИМЖАН НУРГАЛЕЕВИЧ		NEW	
3	TECHNICAL_SUPERVISION	661212350177 - БАЛЫМБЕТОВ АКНИЕТ СЕРИКОВИЧ		NEW	

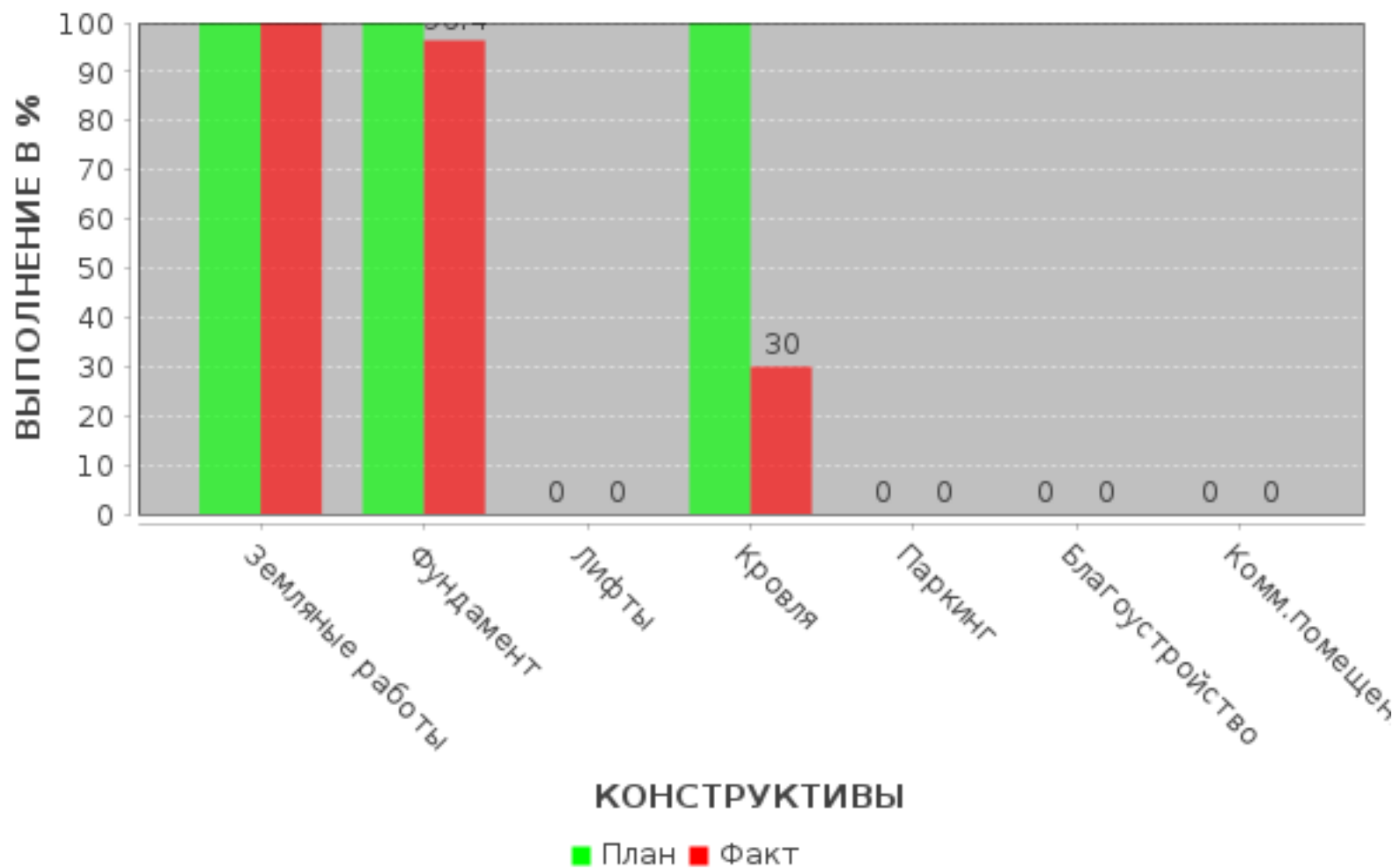


Приложение к отчету инжиниринговой компании в сфере долевого участия в жилищном строительстве о результатах мониторинга за ходом строительства объекта

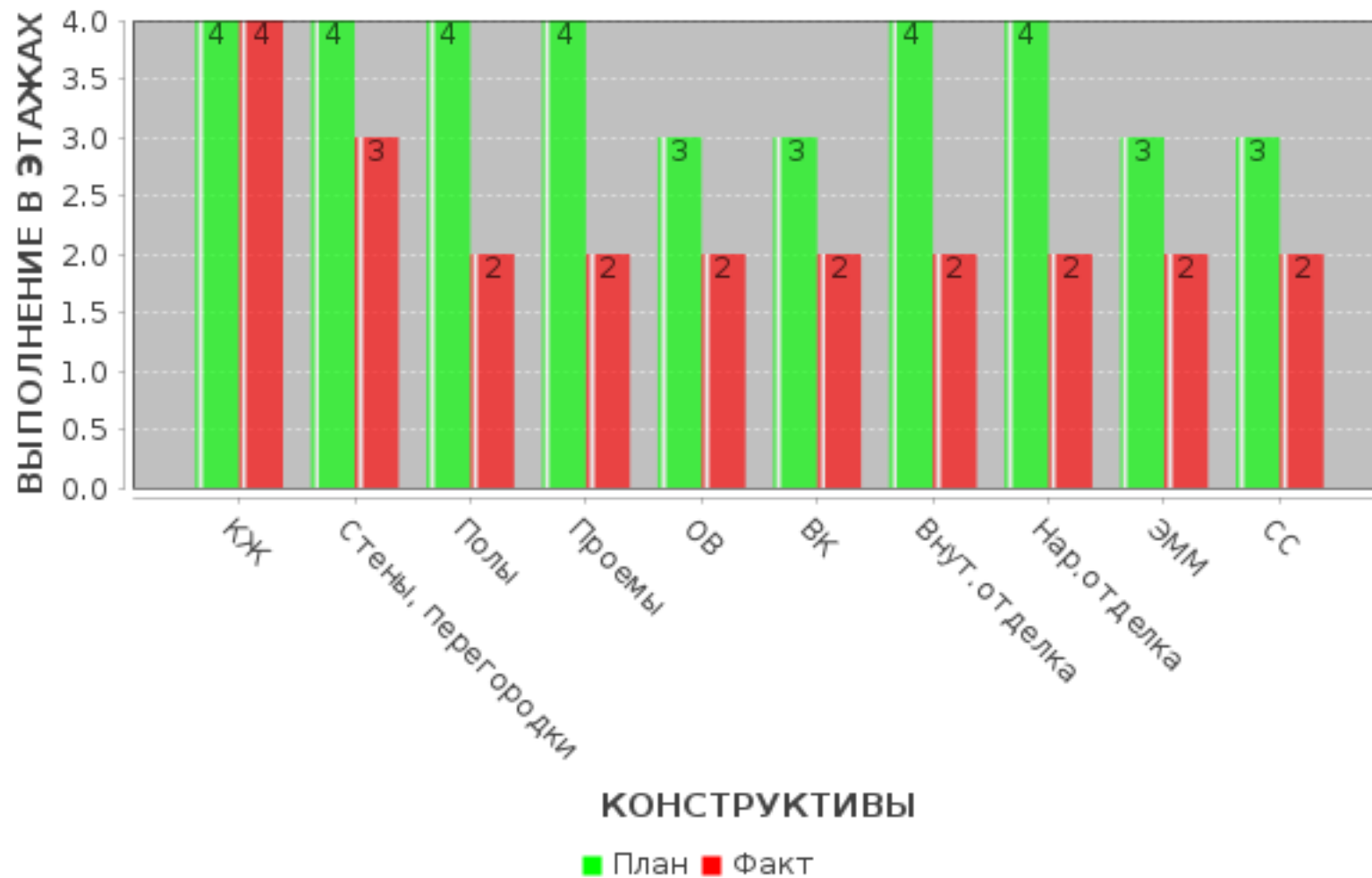
ГРАФИЧЕСКОЕ И ПРОЦЕНТНОЕ ИЗОБРАЖЕНИЯ ГРАФИКА ПРОИЗВОДСТВА РАБОТ



ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



Фотофиксация за отчетный период









Лист согласования

#	Дата	ФИО	Комментарий
1	14.09.2023 04:31	АБДУМАНАП АНЕЛЯ ШЕРАЛИКЫЗЫ	Отправка отчета
2	14.09.2023 04:31	АБДУМАНАП АНЕЛЯ ШЕРАЛИКЫЗЫ	Отчет подписан
3	14.09.2023 04:32	БИКБАЕВ КАРИМЖАН НУРГАЛЕЕВИЧ	Отчет подписан
4	14.09.2023 08:08	БАЛЫМБЕТОВ АКНИЕТ СЕРИКОВИЧ	Отчет подписан
5	15.09.2023 05:37	ИСКУЖИН МУРАТ САНДЫБЕКОВИЧ	Отчет согласован
6	18.09.2023 14:47	ЯРКОВА ВАЛЕНТИНА МАТВЕЕВНА	Отчет согласован
7	19.09.2023 04:56	ИБРАИМОВ ЖАНДОС АБДИГАЛИЕВИЧ	Отчет согласован
8	21.09.2023 09:08	КАБЫЛДИН АДильЖАН АСАТОВИЧ	Отчет согласован