



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

«Строительство многофункционального жилого комплекса с подземным паркингом по адресу: г. Алматы, Бостандыкский район, пр. Абая, дом 28 (без наружных инженерных сетей)»

Код: ДПГ-21-02-011/091

Отчетный период: 202308

Индекс: 1-ОИК

Отчетный период мониторинга: с 01.08.2023 года по 31.08.2023 года

Периодичность: ежемесячно

Круг лиц представляющих: ТОВАРИЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АРСАТ", БИН 060140016555

Куда предоставляется: АО «Казахстанская Жилищная Компания», ТОО «Eco Towers»

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

Порядковый номер отчета: ДПГ-21-02-011/091/202308

Информация по проекту: «Строительство многофункционального жилого комплекса с подземным паркингом по адресу: г. Алматы, Бостандыкский район, пр. Абая, дом 28 (без наружных инженерных сетей)»

Общие сроки реализации проекта:

Начало строительно-монтажных работ: 2021-07-30 года

Ввод объекта в эксплуатацию: 2023-09-01 года

Нормативный срок строительства: 19 месяцев

Заключение экспертизы рабочего проекта: 02-0061/20 от 2020-05-19 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	210740019900 - ТОО «Есо Towers»	Устав	ДПГ-21-02-011/091, от 22.10.2021 года	Айдарханова А.М.	Директор	null, null
2	Подрядчик	051040013647 - ТОО «Exclusive Construction (Эксклюзив Констракшн)»	Устав	№ЕТ-2021-01 от 29.07.2021г. , от 29.07.2021 года	Шалев В.А.	Директор	null, null
3	Авторский надзор	050240018226 - ТОО "САНКУР"	ГСЛ№00696 от 11.12.2018г.	ЕТ-2021-02, от 21.07.2021 года	Кулаев А.Н.	Директор	null, null
4	Инжиниринговая компания	060140016555 - ТОВАРИЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АРСАТ"	Свидетельство об аккредитации №KZ43VWC00002052 выдано КДС и ЖКХ МИ и ИР РК от 27.04.2020г	ЕТ-2021-03, от 29.07.2021 года	Боранбаев Б	Директор	, arsat@mail.ru
5	Генеральный проектировщик	090340006997 - ТОО "Научно-исследовательский институт "Алматыгенплан"	ГСЛ №19017950 от 29.08.2019г.	04, от 07.08.2019 года	Баиров К.	Директор	null, null

2. Месторасположение объекта (ситуационная схема)



3. Краткое описание проекта (состав проекта)

Архитектурно-планировочные решения:

В соответствии с заданием на проектирование рабочим проектом предусмотрены жилые дома (Блоки А и Б) со встроенными коммерческими помещениями, с устройством подземного трехуровневого паркинга.

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

Класс функциональной пожарной опасности – Ф 1.3 (жилая часть).

Класс функциональной пожарной опасности – Ф 3.4 (встроенные помещения).

Класс функциональной пожарной опасности – Ф 5.2 (паркинг).

Блок А – 12-этажное односекционное здание с двумя подземными, цокольным и верхним техническим этажами, со встроенными помещениями, сложной формы в плане прямоугольных очертании, с габаритными размерами в осях 29,0x18,6 м.

Крыша – чердачная (технический чердак), вентилируемая, с кровлей из рулонных материалов, с внутренним водостоком, с электрообогревом в зимнее время.

Высота этажей принята:

подземного, на отм. минус 10,900 м – 3,2 м;

подземного, на отм. минус 7,700 м – 3,2 м;

цокольного – 4,5 м;

первого – 3,4 м;

типовых (жилых) со второго по двенадцатый – по 3,4 м;

технического чердака – 2,3 м.

На подземных этажах располагаются технические помещения, тепловой пункт, венткамеры, электрощитовая, насосное АПТ.

На цокольном этаже размещены встроенные нежилые коммерческие помещения, тамбуры, холл, коридор и санитарно-бытовые помещения, состоящие из санузлов и кладовой уборочного инвентаря.

С первого по двенадцатый этажи располагаются жилые квартиры.

Блок Б – 12-этажное односекционное здание с двумя подземными, цокольным и верхним техническим этажами, со встроенными помещениями, сложной формы в плане прямоугольных очертании, с габаритными размерами в осях 29,0x18,6 м.

Крыша – чердачная (технический чердак), вентилируемая, с кровлей из рулонных материалов, с внутренним водостоком, с электрообогревом в зимнее время.

Высота этажей принята:

подземного, на отм. минус 10,900 м – 3,2 м;

подземного, на отм. минус 7,700 м – 3,2 м;

цокольного – 4,5 м;

первого – 3,4 м;

типовых (жилых) со второго по двенадцатый – по 3,4 м;

технического чердака – от 2,3 м.

Паркинг

Трехэтажный пристроенный подземный паркинг расположен в центре жилого комплекса и объединяет жилые дома, образуя стилобат, несущий на себе дворовое пространство с благоустройством.

Высота этажей принята:

подземного (паркинг на отм. минус 7,700 м) – 3,2 м;

подземного (паркинг на отм. минус 10,900 м) – 3,2 м;

цокольного (паркинг на отм. минус 4,500 м) – 4,5 м.

Конструктивные решения:

Степень огнестойкости зданий – II. Уровень ответственности зданий – II (нормальный) технически сложный объект. Конструктивным разделом рабочего проекта разработаны несущие конструкции

зданий Блока А, Блока Б и паркинга. Расчет несущих конструкций выполнен с использованием вычислительного комплекса «ЛИРА-САПР 2019».

Инженерное обеспечение:

Согласно письму заказчика Алиева Мустафа Зейнулаевича, от 03 марта 2020 года, рабочий проект наружных инженерных сетей выполняется отдельно.

4. Основные технико-экономические показатели проекта по рабочему проекту

Наименование показателя	Единица измерения	Показатель
1	2	3
Количество жилых домов	шт.	-
Этажность зданий	этаж	12
Класс комфортности жилого здания	-	IV
Уровень ответственности здания	-	второй, нормальный
Степень огнестойкости здания	-	II
Высота жилых этажей	метр	2,7
Площадь застройки здания	квадратный метр	2296,0
Общая площадь здания	квадратный метр	-
Общая площадь квартир	квадратный метр	11349,0
Площадь встроенно-пристроенных помещений	квадратный метр	1009,5
Строительный объем здания	кубический метр	81309,08
Количество квартир	шт.	132
в том числе: однокомнатные	шт.	60
в том числе: двухкомнатные	шт.	48
в том числе: трехкомнатные	шт.	24
в том числе: четырехкомнатные	шт.	-
в том числе: пятикомнатные	шт.	-
Количество машино-мест	шт.	-
Общая сметная стоимость строительства	миллион тенге	4 541,69
в том числе: СМР	миллион тенге	3 715,39
в том числе: оборудование	миллион тенге	126,02
в том числе: прочие	миллион тенге	700,28
Продолжительность строительства	месяц	19

5. Анализ исходно–разрешительной документации

5. Анализ исходно-разрешительной документации:

1) Перечень имеющейся документации и согласований:

- 1.1. Архитектурно-планировочное задание (АПЗ) на проектирование № KZ47VUA00026587 от 29.09.2017г. выданное КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы;
 - 1.2. Задание на проектирование от 07.08.2019г. утвержденное заказчиком;
 - 1.3. Договор купли-продажи земельного участка от 19.06.2021г. (кадастровый номер земельного участка 20-313-004-638) город Алматы, Бостандыкский район, проспект Абая, дом №28;
 - 1.4. Акт на право частной собственности на земельный участок (площадью 0,3083 га) с целевым назначением земельного участка: для многофункционального жилищного комплекса по адресу: г.Алматы, Бостандыкский район, проспект Абая, дом №28, выданный филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Алматы от 07.06.2021г. № 2106071620119219 (кадастр.номер зем. уч. 20-313-004-638);
 - 1.5. Заключение РГП «Госэкспертиза» на рабочий проект «Строительство многофункционального жилого комплекса с подземным паркингом по адресу: г.Алматы, Бостандыкский район, проспект Абая, дом №28 (Без наружных инженерных сетей и благоустройства)» от 19.05.2020г. № 02-0061/20 (положительное).
- Подтверждающие документы приложены в Приложении № 5.

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 ГАСК Алматинской области»;
- 1.2. Общий журнал производства работ
- 1.3. Журнал сварочных работ;
- 1.4. Журнал антикоррозионной защиты сварных соединений;
- 1.5. Журнал бетонных работ;
- 1.6. Журнал ухода за бетоном;
- 1.7. Акт освидетельствования и приемки котлована;
- 1.8. Акты скрытых работ на устройство фундаментов;
- 1.9. Акты скрытых работ на армирование железобетонных конструкций;
- 1.10. Акты скрытых работ на установку закладных частей;
- 1.11. Акты скрытых работ на антикоррозионную защиту закладных деталей и сварных соединений (швов, накладок);
- 1.12. Акты скрытых работ на монолитные бетонные участки и конструкции;
- 1.13. Акты скрытых работ на бетонирование конструкций;
- 1.14. Акты скрытых работ на кладку с армированием;
- 1.15. Акты скрытых работ на установку закладных и их антикоррозионная защита.

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.

6. Анализ исполнительной и приемо-сдаточной документации

вся необходимая документация имеется.

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 строительно-монтажных работ на дату составления отчета:

1. Договор с ТОО «СКПБ Алматы Энергопроект» (ГСЛ № 0002871 от 16.04.2018г. выданная ГУ «УГАСК г.Алматы») на проектирование по объекту «Строительство многофункционального жилого комплекса. Участок 92/6, улица Северное кольцо, Алатауский район, г.Алматы". 1 очередь, пятна 6, 7. (без наружных инженерных сетей и благоустройства)», №СР-2020-08 от 07.10.2020г., №СР-2019-08 от 08.11.2019г.
2. Договор с РГП «Государственная вневедомственная экспертиза проектов» (РГП «Госэкспертиза» Комитета по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства Министерства национальной экономики Республики Казахстан на проведение комплексной вневедомственной экспертизы по рабочему проекту «Строительство многофункционального жилого комплекса. Участок 92/6, улица Северное кольцо, Алатауский район, г.Алматы". 1 очередь, пятна 6, 7. (без наружных инженерных сетей и благоустройства)» от 22.01.2021г. № 01-0116.
3. Договор генерального подряда с ТОО «Ресми-Табыс» по объекту «Строительство многофункционального жилого комплекса. Участок 92/6, улица Северное кольцо, Алатауский район, г.Алматы". 1 очередь, пятна 6, 7. (без наружных инженерных сетей и благоустройства)» № СК-2021-13 от 05.04.2021г.
4. Договор с ТОО «САНКУР» на ведение авторского надзора за строительством объекта «Строительство многофункционального жилого комплекса. Участок 92/6, улица Северное кольцо, Алатауский район, г.Алматы". 1 очередь, пятна 6, 7. (без наружных инженерных сетей и благоустройства)», № СК-2021-15 от 05.04.2021г.

- Подтверждающие документы приложены в Приложении № 5.

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

Информации о принятых изменениях проектных решений и о выявленных несоответствиях отсутствует.

8. О ходе выполнения строительного-монтажных работ

Выполняемые виды работ на 15.09.2023года на объекте МЖК Eco Towers

Блок 1 А

1. Отделочные работы с 2 по 12 этажи
2. Укладка мрамора на пол по коридору с 2по 012 этажи завершено.
3. Металлические двери по коридору с 2 по 12 этажи установлены.
4. Облицовка фасада плитками в работе.

Блок 2Б

1. Монтаж лифта в работе.
2. Ведутся отделочные работы с 1 по 10 этаж
- 3.Утепление стен фасада мин.плитой в работе
4. Стяжка пола с 1 по 10 этаж выполнено
5. Стены и перегородки с отм -0,100 в работе из гипсокартона

Паркинг:

1. Стены выполнены до отм -4.400
2. Армирование балок, плиту перекрытие на отм.-4.600

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	0.99	0.99	34.62	30.40	-4.21
2	Архитектурно-строительные решения (АР)	0.00	0.52	0.52	43.98	10.27	-33.71

3	Отопление вентиляция	0.00	0.00	0.00	6.62	0.48	-6.15
4	Водопровод канализация	0.00	0.00	0.00	3.83	0.08	-3.76
5	Электрооборудование, слабые токи	0.00	0.00	0.00	8.24	0.11	-8.12
6	Лифты	0.00	0.00	0.00	1.41	0.55	-0.86
7	Паркинг	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	Благоустройство	0.00	0.00	0.00	1.30	0.00	-1.30
9	Всего (только СМР)	0.00	1.51	1.51	100.00	41.88	-58.12
10	Прочее	0.00	0.03	0.03	5.27	3.05	-2.22
11	Всего (СМР + Прочее)	0.00	1.45	1.45	100.00	42.73	-57.27

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	7	-27	
Архитектурно-строительные решения (АР)	3	-216	
Отопление вентиляция	0	-39	
Водопровод канализация	0	-24	
Электрооборудование, слабые токи	0	-52	
Лифты	0	-6	
Паркинг	0	0	
Благоустройство	0	-8	
Прочее	0	0	
Итого	10	-372	

9. Мероприятия по контролю качества

1) Указание оценки качества работ подрядчиков в отчетный период

все дефекты устраняются в срок, грубых нарушений со стороны генерального подрядчика не выявлены.

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
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	0	0	0	0	0

3) Перечень предписаний, не устраненных на дату мониторингового отчета

выданные предписания 0.

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

за отчетный период дефектов не выявлено.

10. Основные проблемы, возникающие в ходе реализации проекта

за отчетный период дефектов не выявлено.

11. Сведения об изменениях на Объекте

строительно-монтажные работы ведутся в соответствии с проектно-сметной документацией;

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	98 488 265.12	98 488 265.12	98 488 265.12	0.00	0.00	0.00	0.00	98 488 265.12	98 488 265.12
2	Экспертиза	3 147 189.92	3 147 189.92	3 147 189.92	0.00	0.00	0.00	0.00	3 147 189.92	3 147 189.92
3	СМР и оборудование	4 302 385 224.23	430 238 522.00	0.00	61 445 027.00	1 568 113 074.40	64 851 387.00	1 801 929 929.18	1 998 351 596.40	1 801 929 929.18
3.1	в том числе аванс, предусмотренный статьей 36 Закона РК от 7 апреля 2016 года 'О долевом участии в жилищном строительстве'	430 238 522.42	430 238 522.00	0.00	0.00	0.00	0.00	173 707 854.05	430 238 522.00	173 707 854.05
4	Авторский надзор	35 279 558.72	0.00	0.00	0.00	6 850 368.68	0.00	4 788 892.97	6 850 368.68	4 788 892.97
5	Технический надзор	102 396 768.32	0.00	0.00	0.00	20 038 803.79	1 157 597.25	32 164 449.13	20 038 803.79	32 164 449.13
	Всего СМР	4 541 697 006.31	531 873 977.04	101 635 455.04	61 445 027.00	1 595 002 246.87	66 008 984.25	1 838 883 271.28	2 126 876 223.91	1 940 518 726.32
6	Иное	454 169 700.63	0.00	0.00	4 206 130.57	78 693 614.94	4 902 545.41	78 261 334.94	78 693 614.94	78 261 334.94
	Всего СМР и Иное	4 995 866 706.94	531 873 977.04	101 635 455.04	65 651 157.57	1 673 695 861.81	70 911 529.66	1 917 144 606.22	2 205 569 838.85	2 018 780 061.26

Таблица 7

№	Наименование источника финансирования	Поступления в отчетном периоде	Поступления с нарастающим итогом с момента получения гарантии
1	2	3	4
1	Заемные средства	-180 371.56	73 050 368.69
1.1	Банк	0.00	0.00
1.2	Застройщик	-180 371.56	73 050 368.69
1.3	Прочее 3% ИК	0.00	0.00
2.1	Бронь ДДУ	0.00	0.00
2.2	Поступление по другой очереди ДДУ	0.00	0.00
2.2	ДДУ	135 593 600.00	2 251 378 316.00
	ВСЕГО	135 413 228.44	2 324 428 684.69

№	Данные по ДДУ	Количество	Площадь, м2	Стоимость ДДУ, тенге	Оплачено, тенге
1	2	3	4	5	6
1	Квартиры	95	8 018.00	6 988 550 421.00	1 862 731 014.00
2	Коммерческие помещения	3	813.30	911 970 000.00	293 317 000.00
3	Паркинг	33	0.00	188 250 000.00	78 470 302.00
4	Кладовое помещение	6	47.60	19 040 000.00	16 860 000.00
	Всего	137	8 878.90	8 107 810 421.00	2 251 378 316.00

Таблица 8

№	Наименование договоров	Стоимость по договору	Стоимость по проектно-сметной документации	Разница
1	2	3	4	5
1	Договор генерального подряда	4 302 385 224.23	4 302 385 224.23	0.00
	Договора поставки материалов, договора аренды техники *			0.00
2	Договор оказание услуг авторского надзора	35 279 558.72	35 279 558.72	0.00
	в т.ч. ДАУ			0.00
	НОК			0.00
3	Договор оказание услуг технического надзора	76 797 576.00	102 396 768.32	25 599 192.32
	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	4 541 697 006.31	0.00	61 445 027.00	61 445 027.00	4 541 697 006.31	2 126 876 223.91	-2 414 820 782.40

13. Заключение

строительно-монтажные работы ведутся в соответствии с проектно-сметной документацией;

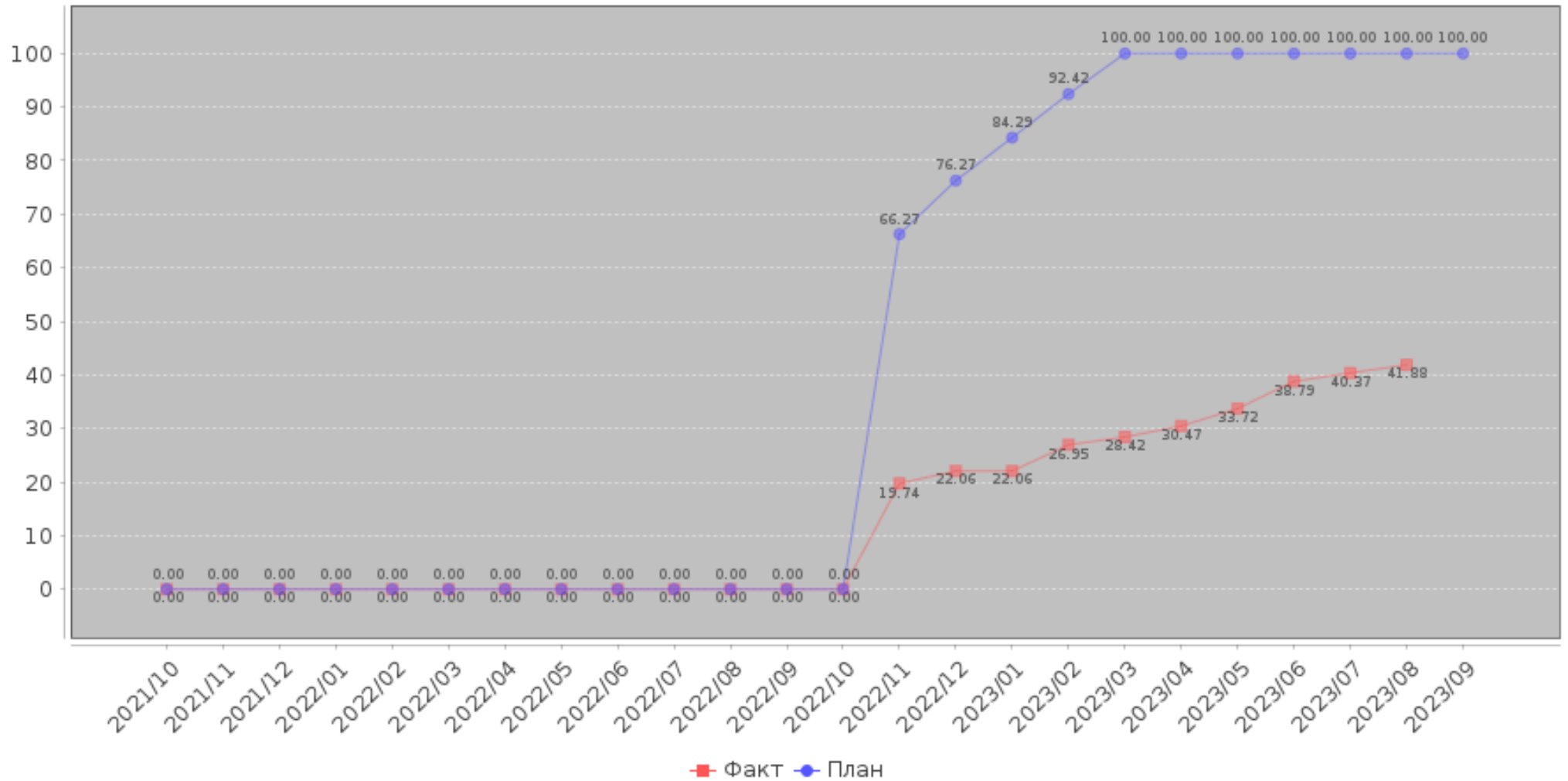
1. Участники проекта

#	Участники процесса	ИНН - ФИО	Организация	Статус	Дата подписи
1	2	3	4	5	6
1	TECHNICAL_SUPERVISION	670105301047 - БОРАНБАЕВ БЕЙБИТ СУЛЕЙХАНОВИЧ		NEW	
2	TECHNICAL_SUPERVISION	670201302522 - КОНУРБАЕВ КЕНЕСХАН МЕИРХАНОВИЧ		NEW	
3	TECHNICAL_SUPERVISION	841114300750 - ИСБАЙ БАҚЫТБЕК АБАЙҰЛЫ		NEW	
4	TECHNICAL_SUPERVISION	560514300159 - ПРИМБЕТОВ ТУРСЫН ТУГЕЛБАЕВИЧ		NEW	
5	TECHNICAL_SUPERVISION	540422301758 - ТУМАБАЕВ КАДЫРБЕК КАРИМОВИЧ		NEW	
6	TECHNICAL_SUPERVISION	660509302951 - АЛПЫСБАЕВ ЖЕНИС ДУЙСЕМБАЕВИЧ		NEW	
7	HEAD	670105301047 - БОРАНБАЕВ БЕЙБИТ СУЛЕЙХАНОВИЧ		NEW	

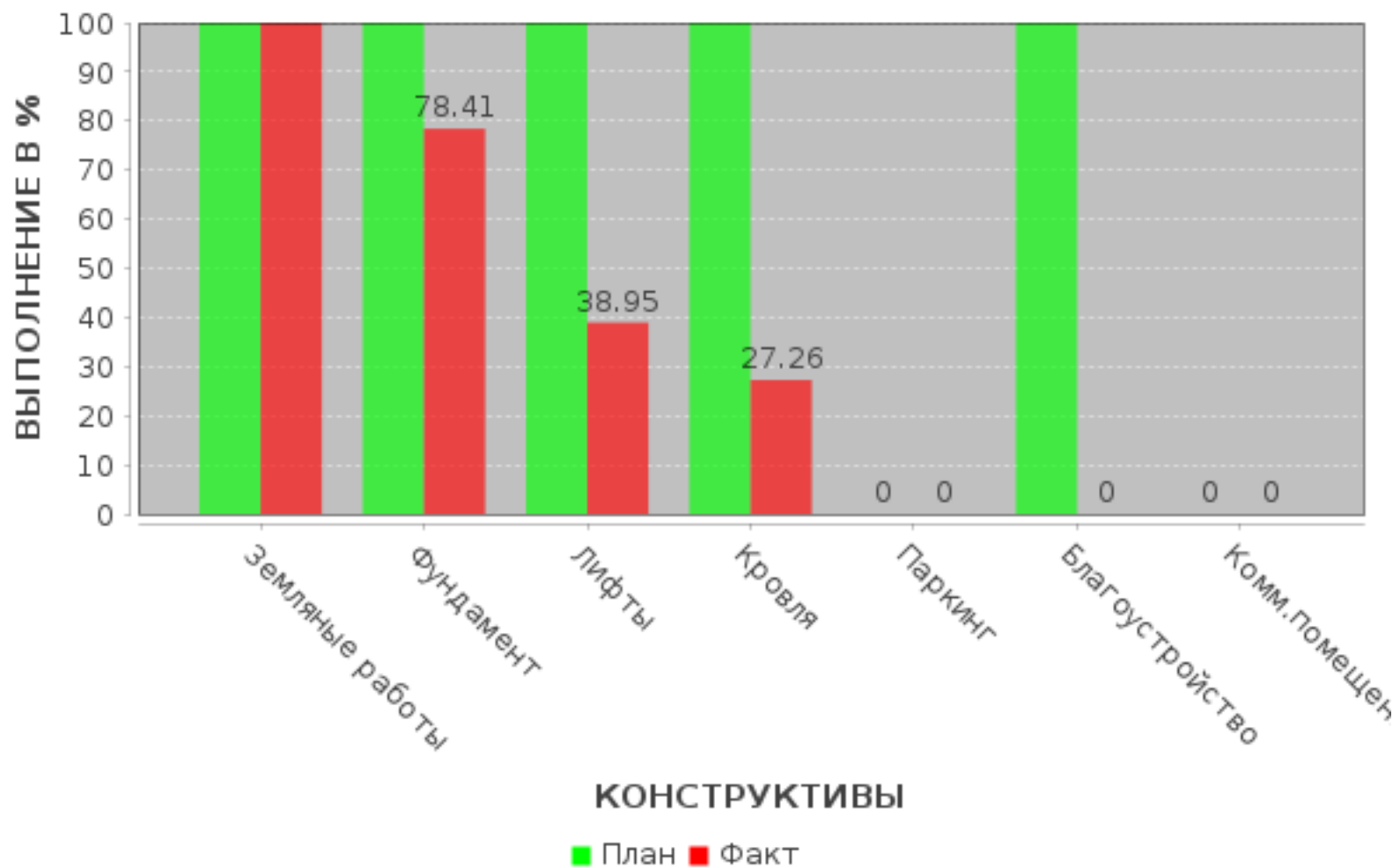


Приложение к отчету инжиниринговой компании в сфере долевого участия в жилищном строительстве о результатах мониторинга за ходом строительства объекта

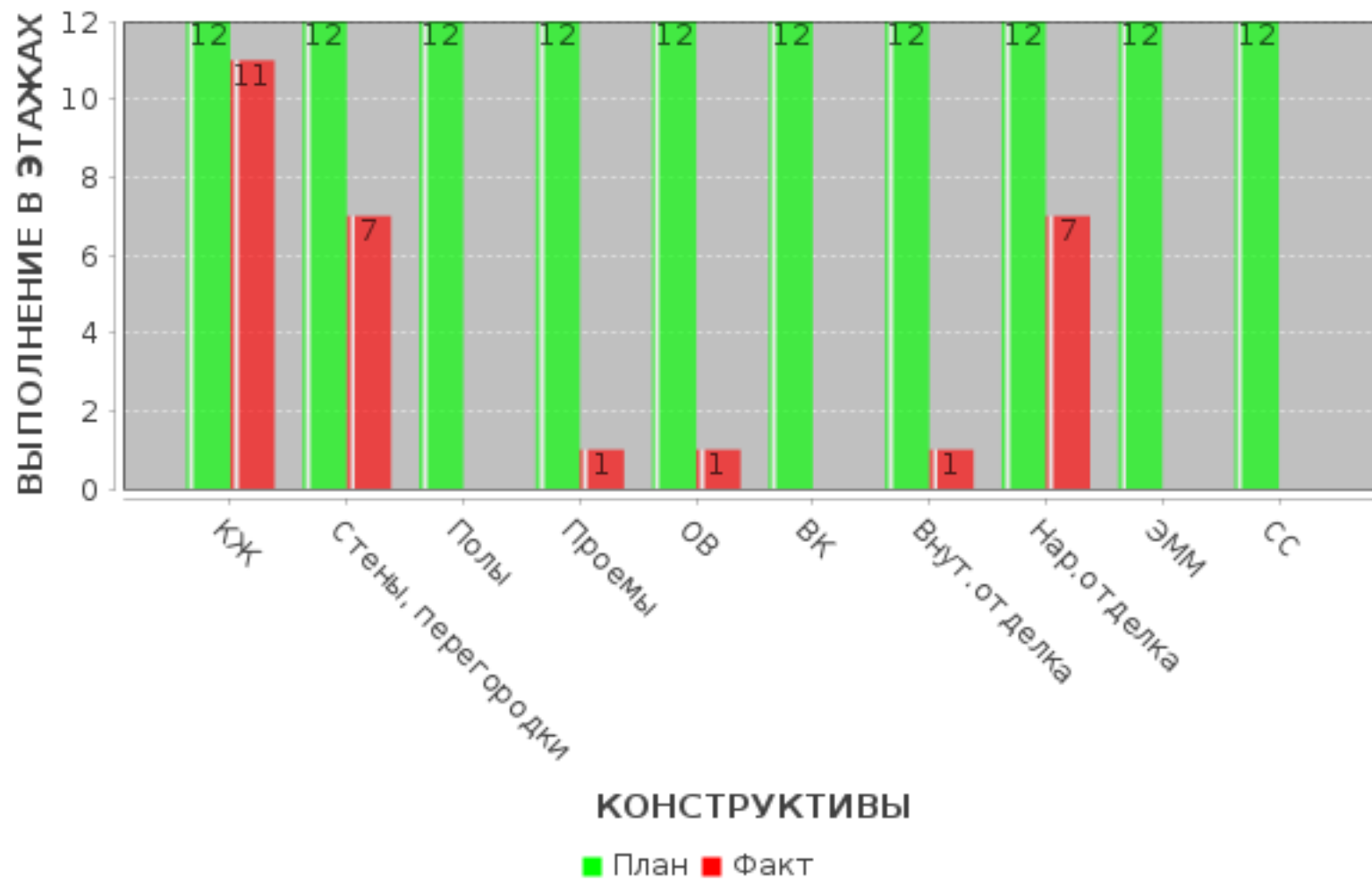
ГРАФИЧЕСКОЕ И ПРОЦЕНТНОЕ ИЗОБРАЖЕНИЯ ГРАФИКА ПРОИЗВОДСТВА РАБОТ



ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



Фотофиксация за отчетный период





















Лист согласования

#	Дата	ФИО	Комментарий
1	15.09.2023 08:16	БОРАНБАЕВ БЕЙБИТ СУЛЕЙХАНОВИЧ	Отправка отчета
2	15.09.2023 08:17	БОРАНБАЕВ БЕЙБИТ СУЛЕЙХАНОВИЧ	Отчет подписан
3	15.09.2023 08:17	БОРАНБАЕВ БЕЙБИТ СУЛЕЙХАНОВИЧ	Отчет подписан
4	15.09.2023 08:18	ТУМАБАЕВ КАДЫРБЕК КАРИМОВИЧ	Отчет подписан
5	15.09.2023 08:19	ИСБАЙ БАҚЫТБЕК АБАЙҰЛЫ	Отчет подписан
6	15.09.2023 08:20	КОНУРБАЕВ КЕНЕСХАН МЕИРХАНОВИЧ	Отчет подписан
7	15.09.2023 08:20	ПРИМБЕТОВ ТУРСЫН ТУГЕЛБАЕВИЧ	Отчет подписан
8	15.09.2023 08:22	АЛПЫСБАЕВ ЖЕНИС ДУЙСЕМБАЕВИЧ	Отчет подписан
9	25.09.2023 13:13	БИГАШЕВ ГАЛЫМЖАН ЖУМАШЕВИЧ	Отчет согласован