

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

«Строительство многоквартирного жилого комплекса со встроенными помещениями и паркингом. мкр. «Калкаман-2», улица Абишева, дом № 36, Наурызбайский район в г. Алматы. IV очередь строительства, 2 пусковой комплекс (пятна 24, 25)» (без наружных инженерных сетей)».

Код: ДПГ-21-02-025/088

Отчетный период: 202303

Индекс: 1-ОИК

Отчетный период мониторинга: с 01.03.2023 года по 31.03.2023 года

Периодичность: ежемесячно

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

Куда предоставляется: АО «Казахстанская Жилищная Компания», ТОО «NC Homes »

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

Порядковый номер отчета: ДПГ-21-02-025/088/202303

Информация по проекту: «Строительство многоквартирного жилого комплекса со встроенными помещениями и паркингом. мкр. «Калкаман-2», улица Абишева, дом № 36, Наурызбайский район в г. Алматы. IV очередь строительства, 2 пусковой комплекс (пятна 24, 25)» (без наружных инженерных сетей)».

Общие сроки реализации проекта:

Начало строительно-монтажных работ: 2021-10-22 года

Ввод объекта в эксплуатацию: 2023-06-14 года

Нормативный срок строительства: null месяцев

Заключение экспертизы рабочего проекта: № 02-0001/22 от 2022-01-17 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	null - TOO «NC Homes »	Заказчик	ДПГ-21-02-025/088 , от 22.10.2021 года	Мажденов Н.А	Директор	, mazdenov_n@bi.group
2	Подрядчик	null - TOO «BI Stroy»	Генеральный подрядчик	BIS/Под/Gul4-2/2580 , от 09.12.2021 года	Ойлыбаев Т.А.	Директор	, oilybayev_t@bi.group
3	Авторский надзор	null - TOO «TOO ПРОЕКТСТРОЙИНЖИНИРИНГ "RAS GROUP PROJECT»	Авторский надзор	Оку/Gul4-2/1 , от 21.07.2021 года	Кабдолдин Л.Р.	Директор	, max_ras.group.company@bk.ru
4	Инжиниринговая компания	130440013597 - TOO «Engineering Services»	Инжиниринговая компания	ДИУ-21-02-007/063 , от 22.10.2021 года	Бикбаев К.Н.	Директор	, bikbaev_k@eng-services.kz
5	Генеральный проектировщик	null - TOO «RAS GROUP PROJECT»	Генеральный проектировщик	SRG/ДПР/GUL4/12 , от 02.12.2020 года	Кабдолдин Л.Р.	Директор	, max_ras.group.company@bk.ru

2. Месторасположение объекта (ситуационная схема)

«Строительство многоквартирного жилого комплекса со встроенными помещениями и паркингом. мкр. «Калкаман-2», улица Абишева, дом № 36, Наурызбайский район в г. Алматы. IV очередь строительства, 2 пусковой комплекс (пятна 24, 25)» (без наружных инженерных сетей)».

3. Краткое описание проекта (состав проекта)

Индекс: 1-ОИК

Отчетный период мониторинга с «01» по «31» декабря 2022г.;

Периодичность: ежемесячно;

Круг лиц, представляющих: юридические лица Республики Казахстан, заключившие договора на оказание инжиниринговых услуг, осуществляющих функцию технического надзора - ТОО «Engineering Services» на основании договора о предоставлении инжиниринговых услуг №ДИУ-21-02-007/063 от 22.10.2021г.;

Куда представляется: Единый оператор жилищного строительства и ТОО «NC Homes»;

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

Порядковый номер отчета: № ДИУ-21-02-007/063/2022-08;

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	16
Класс комфортности жилого здания	-	IV
Уровень ответственности здания	-	I
Степень огнестойкости здания	-	II
Высота жилых этажей	метр	2,70
Площадь застройки здания	квадратный метр	898,6
Общая площадь здания	квадратный метр	11 238,23
Общая площадь квартир	квадратный метр	8 806,58
Площадь встроенно-пристроенных помещений	квадратный метр	128,56
Строительный объем здания	кубический метр	45 485,85
Количество квартир	шт.	156
в том числе: однокомнатные	шт.	30
в том числе: двухкомнатные	шт.	124
в том числе: трехкомнатные	шт.	2
в том числе: четырехкомнатные	шт.	
в том числе: пятикомнатные	шт.	
Количество машино-мест	шт.	
Общая сметная стоимость строительства	миллион тенге	3 631,43
в том числе: СМР	миллион тенге	3 015,15
в том числе: оборудование	миллион тенге	82,09
в том числе: прочие	миллион тенге	534,19
Продолжительность строительства	месяц	

5. Анализ исходно–разрешительной документации

Перечень имеющейся документации и согласований:

- 1.1 Задание на проектирование по корректировке рабочего проекта: «Строительство многоквартирного жилого комплекса со встроенными помещениями и паркингом. мкр. «Калкаман-2», улица Абишева, дом № 36, Наурызбайский район в г. Алматы». IV очередь строительства, 2 пусковой комплекс (без наружных инженерных сетей) (пятна 24, 25). (приложение № 1 к Договору № /ДПП/GUL4-2/3 на корректировку проектно-сметной документации от 20 сентября 2021 года), утвержденное директором ТОО «NC Homes», согласованное директором ТОО «RAS Group Project», от 14 октября 2021 года;
- 1.2 Акт на право частной собственности на земельный участок (площадью 0,4871 га), расположенный по адресу: г. Алматы, Наурызбайский район, микрорайон «Калкаман-2», улица Абишева, участок 36/8 (кадастровый номер 20-322-004-826), с целевым назначением земельного участка: для строительства и эксплуатации многоэтажных жилых домов, многоэтажных общежитий гостиничного типа, объектов социально-бытового обслуживания и подземные паркинги, выданный филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Алматы, от 25 января 2021 года № 0195391;
- 1.3 Архитектурно-планировочное задание (АПЗ) на проектирование объекта: «Строительство многоквартирного жилого комплекса со встроенными помещениями и паркингом. мкр. «Калкаман-2», ул. Абишева, дом № 36, Наурызбайский район», выданное КГУ «Управление архитектуры и градостроительства города Алматы», от 28 июня 2018 года № 1445;
- 1.4 Технические условия:
Специальные технические условия АО «КазНИИСА» от 16 февраля 2021 года № 22 на проектирование 2-х жилых домов (пятна 24, 25) в составе объекта: «Строительство многоквартирного жилого комплекса со встроенными помещениями и паркингом, мкр. Калкаман-2, улица Абишева, дом № 36, Наурызбайский район в г. Алматы. 4 очередь строительства 2-й пусковой комплекс», утвержденные директором ТОО «Сармат Групп», без даты;
ГКП на ПВХ «Алматы Су» Управления энергетики и коммунального хозяйства города Алматы, от 05 июня 2019 года № 05/3-2530 (взамен ТУ от 09 июля 2018 года № 05/3-2488) – на водоснабжение и/или водоотведение 3, 12, 14, 16 этажного многоквартирного жилого комплекса со встроенными помещениями (офисы, детский сад, столовая, автопаркинг), расположенного по адресу: мкр. «Калкаман-2», ул. Абишева, 36;
ТОО «Алматинские тепловые сети», от 15 февраля 2018 года № 15.3/2538/18-ТУ-С3-1 – на подключение к тепловым сетям многоквартирного 12-16-ти этажного жилого комплекса со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями и паркингом, расположенного по адресу: Наурызбайский район, «Калкаман-2», ул. Абишева, дом 36;
АО «Алатау Жарық Компаниясы», от 05 мая 2021 года № 25.1-2472 – на постоянное электроснабжение многоэтажных жилых домов, многоэтажных общежитий гостиничного типа, объектов социально-бытового обслуживания и подземных паркингов, расположенных

по адресу: г. Алматы, микрорайон «Калкаман-2», ул. Абишева, дом 36, Наурызбайский район;

РДТ «Алматытелеком», от 11 июня 2018 года № 05-61/Т-А – на телефонизацию многоэтажных жилых домов, объектов социально-бытового обслуживания и подземных паркингов по адресу: г. Алматы, Наурызбайский район, мкр. «Калкаман-2», ул. Абишева, дом 36;

РДТ «Алматытелеком», от 04 июня 2019 года № 05-72/Т-А продление ТУ № 05-61/Т-А от 11 июня 2018 года – на телефонизацию многоэтажных жилых домов, объектов социально-бытового обслуживания и подземных паркингов по адресу: г. Алматы, Наурызбайский район, мкр. «Калкаман-2», ул. Абишева, дом 36;

РДТ «Алматытелеком», от 08 декабря 2020 года № 05-170/Т-А продление ТУ № 05-72/Т-А от 04 июня 2019 года – на телефонизацию многоэтажных жилых домов, объектов социально-бытового обслуживания и подземных паркингов по адресу: г. Алматы, Наурызбайский район, мкр. «Калкаман-2», ул. Абишева, дом 36.

1.5 Заключение филиала РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы по рабочему проекту «Строительство многоквартирного жилого комплекса со встроенными помещениями и паркингом. мкр. «Калкаман-2», улица Абишева, дом № 36, Наурызбайский район в г. Алматы. IV очередь строительства, 2 пусковой комплекс (пятна 24, 25)» (без наружных инженерных сетей). Корректировка от 17.01.2022г. №02-0001/22;

1.6 Эскизный проект (предоставлен в электронном виде);

1.7 Рабочий проект (предоставлен в электронном виде);

1.8 Сметная документация (предоставлена в электронном виде);

1.9 Отчет об оценке № 589 от 03.08.2021 г. ТОО «Далик».

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 Талон о приеме уведомления КГУ «Управление градостроительного контроля города Алматы» входящий №KZ09REA00237290 от 17.08.2021г.
- 1.2 Уведомление о начале производства строительно-монтажных работ №KZ09REA00237290 от 17.08.2021г.
- 1.3 Журнал производства работ;
- 1.4 Акт освидетельствования и приемки котлована;
- 1.5 Журнал бетонных работ;
- 1.6 Журнал ухода за бетоном;
- 1.7 Акты скрытых работ на устройство фундаментов;
- 1.8 Акты скрытых работ на армирование и бетонирование железобетонных конструкций;
- 1.9 Журнал технического надзора;
- 1.10 Журнал верификации.

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

Информация по проекту: «Строительство многоквартирного жилого комплекса со встроенными помещениями и паркингом. мкр. «Калкаман-2», улица Абишева, дом № 36, Наурызбайский район в г. Алматы. IV очередь строительства, 2 пусковой комплекс (пятна 24, 25)» (без наружных инженерных сетей)».

Общие сроки реализации проекта: 15.08.2021г.-15.03.2023г

Начало строительно-монтажных работ: 15 августа 2021 года (согласно уведомлению о начале СМР).

Ввод объекта в эксплуатацию: «15» марта 2023г. (согласно договору генерального подряда).

Нормативный срок строительства: 19 месяцев (согласно заключению филиала РГП «Госэкспертиза» в г. Алматы № 02-0001/22 от 17.01.2022г.).

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	44.41	44.41	0.00
2	Архитектурно-строительные решения (АР)	4.05	0.00	-4.05	32.77	26.85	-5.92
3	Отопление вентиляция	0.90	0.00	-0.90	6.29	1.46	-4.83
4	Водопровод канализация	0.59	0.00	-0.59	4.16	2.49	-1.67
5	Электрооборудование, слабые токи	1.35	7.05	5.70	10.82	7.05	-3.77
6	Лифты	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	Паркинг	1.54	0.00	-1.54	1.54	0.00	-1.54
8	Благоустройство	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	Всего (только СМР)	8.43	7.05	-1.38	100.00	82.26	-17.74
10	Прочее	4.06	0.00	-4.06	7.00	2.58	-4.42
11	Всего (СМР + Прочее)	11.90	6.56	-5.34	100.00	79.08	-20.92

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	
Архитектурно-строительные решения (АР)	-15	-48	
Отопление вентиляция	-3	-14	
Водопровод канализация	-2	-9	
Электрооборудование, слабые токи	21	-13	
Лифты	0	0	
Паркинг	-6	0	
Благоустройство	0	-8	
Прочее	0	0	
Итого	-5	-92	

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
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

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

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: За отчетный период изменений графика производства работ не было.

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	124 404 347.20	29 429 750.20	29 429 750.20	0.00	10 370 841.45	0.00	10 370 841.45	39 800 591.65	39 800 591.65
2	Экспертиза	3 578 936.48	3 578 936.48	3 578 936.48	0.00	0.00	0.00	0.00	3 578 936.48	3 578 936.48
3	СМР и оборудование	3 154 575 996.00			0.00	2 446 051 380.89	222 395 021.69	2 595 031 959.69	2 446 051 380.89	2 595 031 959.69
3.1	в том числе аванс, предусмотренный статьей 36 Закона РК от 7 апреля 2016 года 'О долевом участии в жилищном строительстве'	315 457 599.60			0.00	296 175 817.52	20 880 152.37	243 641 526.95	296 175 817.52	243 641 526.95
4	Авторский надзор	28 076 576.64			350 000.00	5 250 000.00	350 000.00	5 250 000.00	5 250 000.00	5 250 000.00
5	Технический надзор	81 473 536.48			0.00	36 910 038.00	4 021 461.83	46 924 710.29	36 910 038.00	46 924 710.29
	Всего СМР	3 392 109 392.80	33 008 686.68	33 008 686.68	350 000.00	2 498 582 260.34	226 766 483.52	2 657 577 511.43	2 531 590 947.02	2 690 586 198.11
6	Иное	135 684 375.71			67 436.00	21 949 683.04	67 436.00	21 949 683.04	21 949 683.04	21 949 683.04
	Всего СМР и Иное	3 527 793 768.51	33 008 686.68	33 008 686.68	417 436.00	2 520 531 943.38	226 833 919.52	2 679 527 194.47	2 553 540 630.06	2 712 535 881.15

Таблица 7

№	Наименование источника финансирования	Поступления в отчетном периоде	Поступления с нарастающим итогом с момента получения гарантии
1	2	3	4
1	Заемные средства	-2 163 606.98	13 726 326.20
1.1	Банк	0.00	0.00
1.2	Застройщик	-2 163 606.98	12 015 046.20
1.3	Прочее 3% ИК	0.00	1 711 280.00
2.1	Бронь ДДУ	0.00	389 785 277.93
2.2	Поступление по другой очереди ДДУ	0.00	0.00
2.2	ДДУ	173 364 485.00	2 746 951 809.28
	ВСЕГО	171 200 878.02	3 150 463 413.41

№	Данные по ДДУ	Количество	Площадь, м2	Стоимость ДДУ, тенге	Оплачено, тенге
1	2	3	4	5	6
1	Квартиры	144	8 075.64	3 678 480 361.00	2 600 546 924.28
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	144	8 075.64	3 678 480 361.00	2 600 546 924.28

Таблица 8

№	Наименование договоров	Стоимость по договору	Стоимость по проектно-сметной документации	Разница
1	2	3	4	5
1	Договор генерального подряда	3 154 575 996.00	3 154 575 996.00	0.00
	Договора поставки материалов, договора аренды техники *			0.00
2	Договор оказание услуг авторского надзора	4 550 000.00	28 076 576.64	23 526 576.64
	в т.ч. ДАУ			0.00
	НОК			0.00
3	Договор оказание услуг технического надзора	57 042 675.00	81 473 536.48	24 430 861.48
	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	3 392 109 392.80	375 598 171.38	350 000.00	-375 248 171.38	3 392 109 392.80	2 531 590 947.02	-860 518 445.78

13. Заключение

13. 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.

Обобщая всю вышеизложенную информацию, инжиниринговая компания делает вывод, что: По стоимости строительно-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 строительно-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 по монтажу железобетонных монолитных конструкций, кладке стен и перегородок, внутренней и наружной отделке, заполнению проемов, устройству полов, внутренних сетей водопровода и канализации, электроснабжения и слаботочных сетей и монтажу лифтового оборудования. Существует риск срыва срока ввода объекта в эксплуатацию.

По качеству выполняемых работ – серьезные недостатки и дефекты за данный период отсутствуют.

Рекомендации от инжиниринговой компании: усилить контроль со стороны ИТР, увеличить количество квалифицированных работников, своевременно предоставить акт выполненных работ по СМР, продолжить мероприятия по контролю качества выполняемых работ, производить строительно-монтажные работы строго по графику производства работ.

Состав инжиниринговой компании:

Руководитель организации:

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

Состав группы (согласно приказу):

Эксперт технического надзора

в части несущих и ограждающих конструкций -Жакупаев М.Е.

Специалист в области учета затрат ТОО ««Engineering Services» -Абдуманап А.Ш.

Дата составления отчета «15» апреля 2023 г.

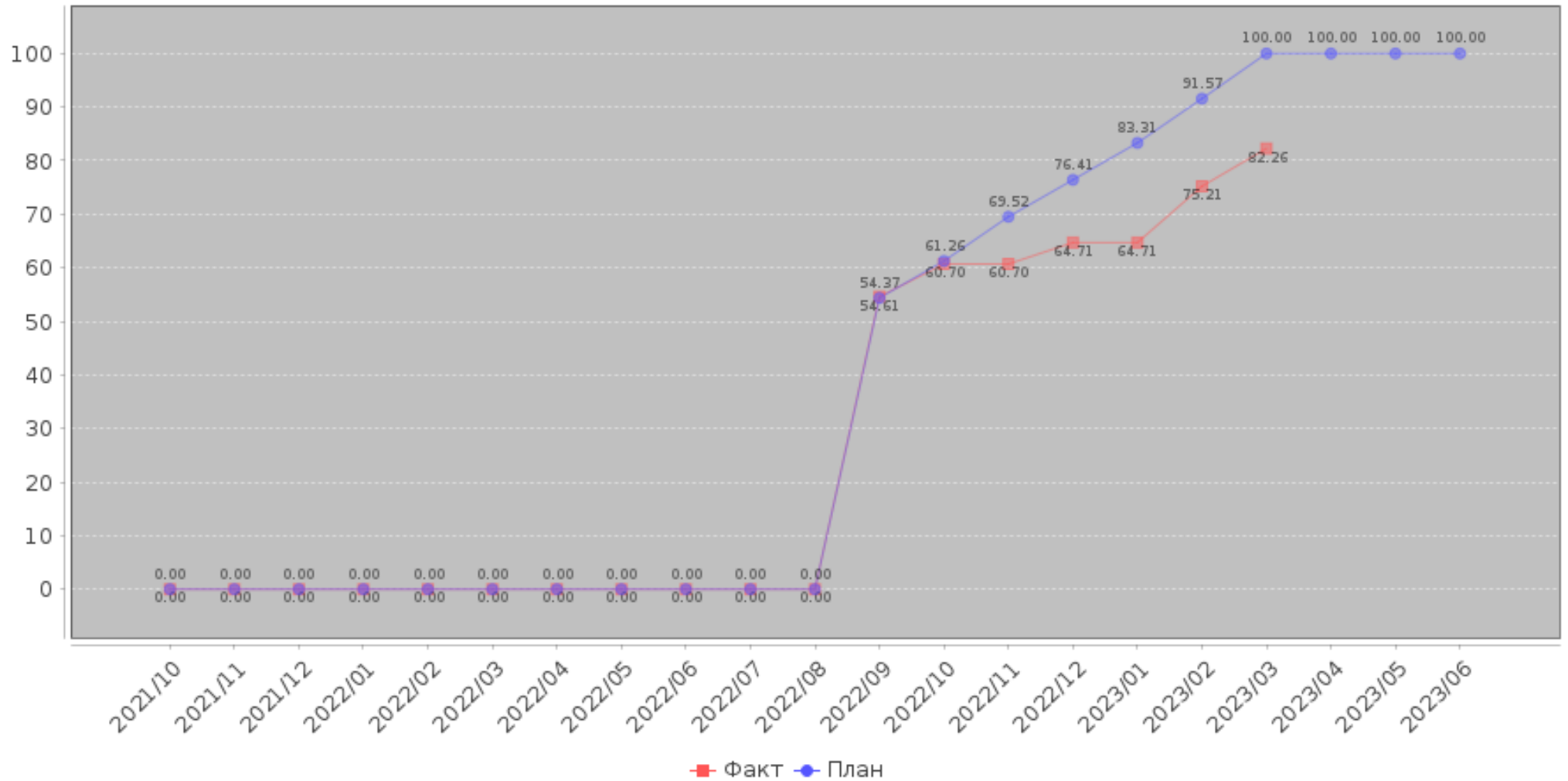
1. Участники проекта

#	Участники процесса	ИИН - ФИО	Организация	Статус	Дата подписи
1	2	3	4	5	6
1	INITIATOR	961215401223 - АБДУМАНАП АНЕЛЯ ШЕРАЛИКЫЗЫ		NEW	
2	TECHNICAL_SUPERVISION	860427350353 - ЖАКУПОВ МЕЙРАМБЕК ЕРМЕКОВИЧ		NEW	
3	TECHNICAL_SUPERVISION	890822302059 - ТУЛЕБАЕВ НУРБЕК ТАНИРБЕРГЕНОВИЧ		NEW	
4	HEAD	800728000769 - БИКБАЕВ КАРИМЖАН НУРГАЛЕЕВИЧ		NEW	
5	TECHNICAL_SUPERVISION	960318350371 - ОМИРЗАКОВ ДИАС ШАЛКАРОВИЧ		NEW	

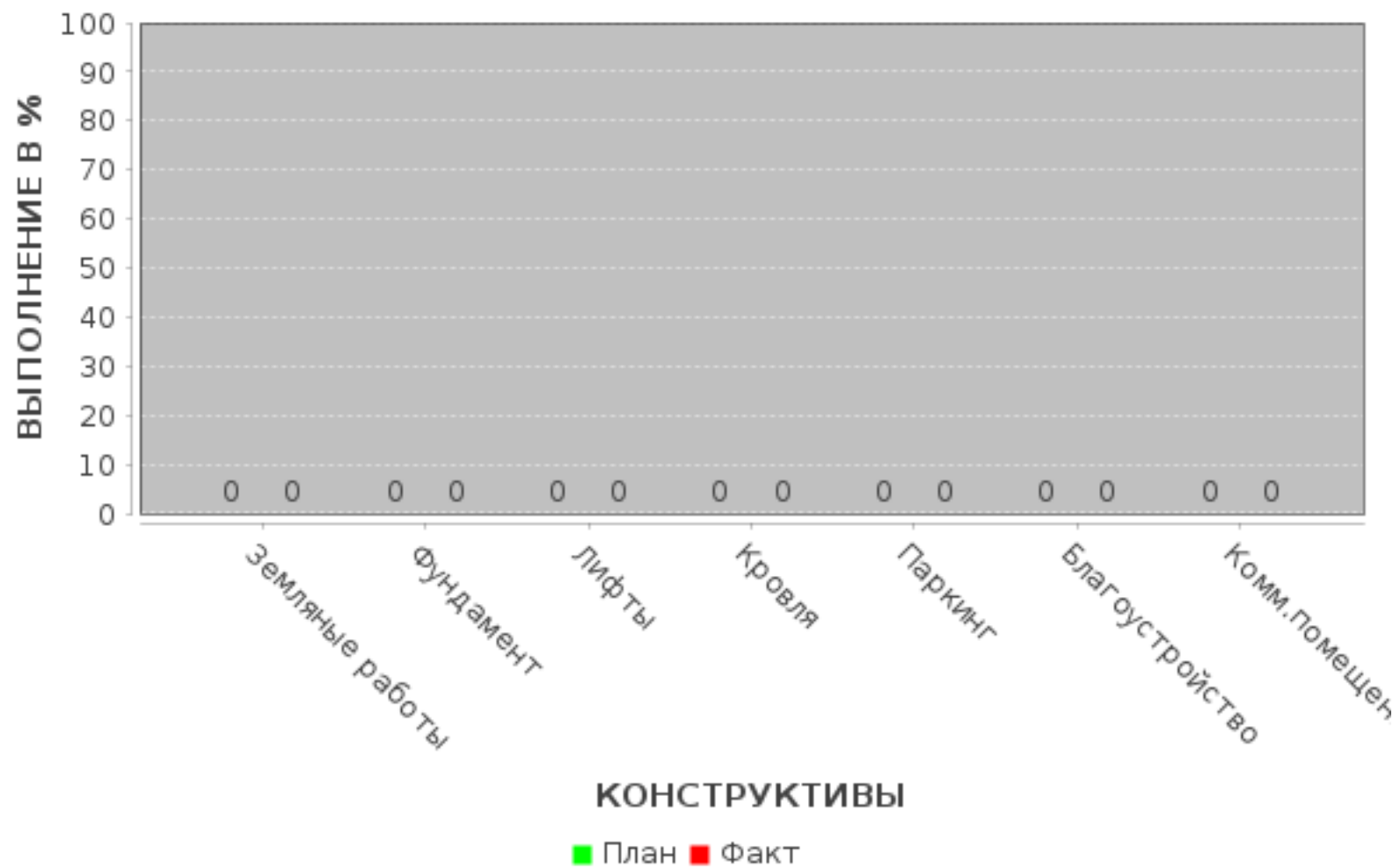


Приложение к отчету инжиниринговой компании в сфере долевого участия в жилищном строительстве о результатах мониторинга за ходом строительства объекта

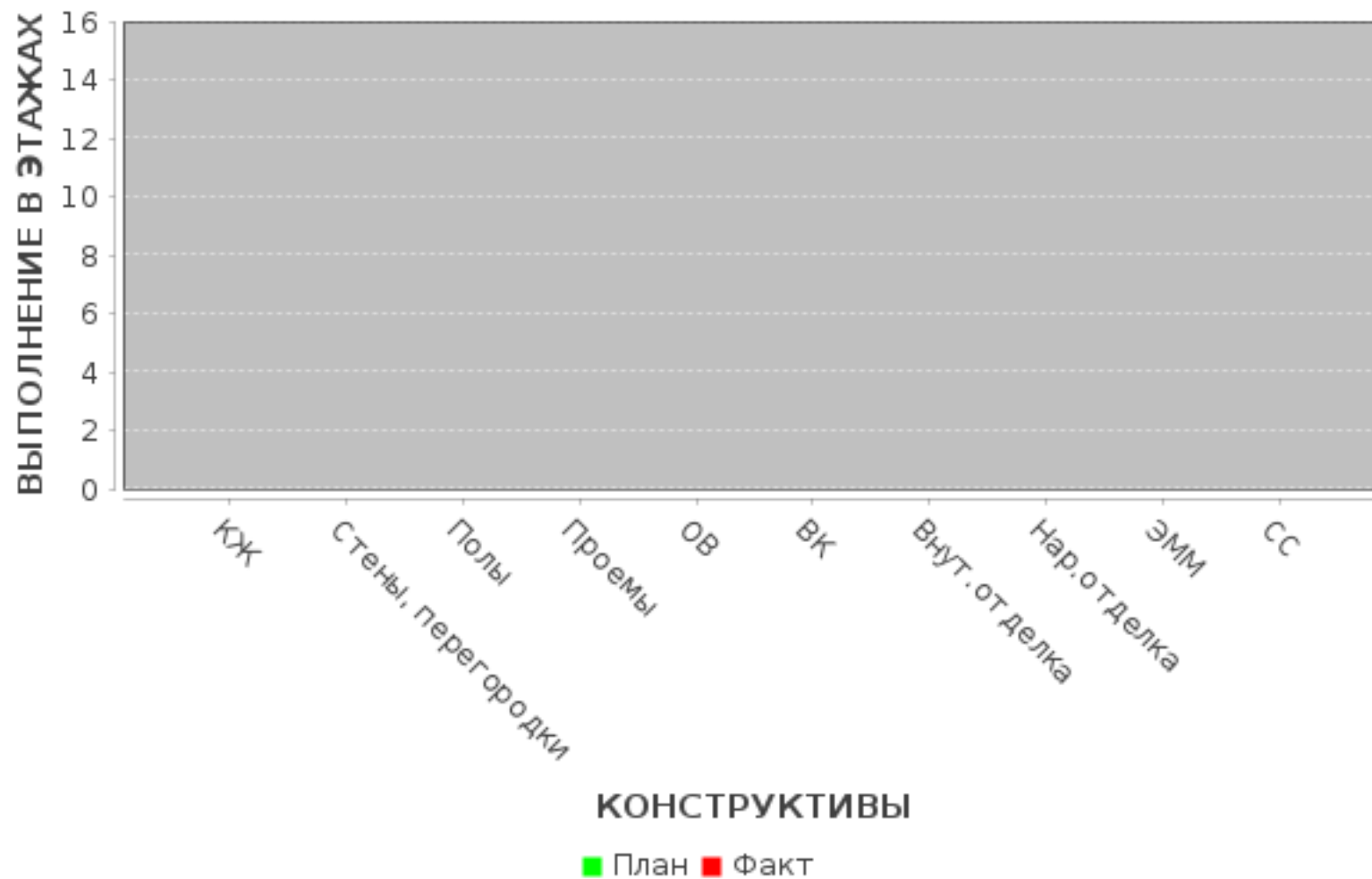
ГРАФИЧЕСКОЕ И ПРОЦЕНТНОЕ ИЗОБРАЖЕНИЯ ГРАФИКА ПРОИЗВОДСТВА РАБОТ



ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



Фотофиксация за отчетный период









Лист согласования

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