

---

**ИНЖИНИРИНГОВАЯ КОМПАНИЯ ТОО  
"ENGINEERING SERVICES"**

---



---

**ИНЖИНИРИНГОВАЯ КОМПАНИЯ  
ТОО "ENGINEERING SERVICES"**

---

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

**ОБЪЕКТ: "Жилой комплекс с коммерческими помещениями и паркингом, г. Нур-Султан, район Алматы, район пересечения улиц Ш.Калдаякова и А62 (проектное наименование)" 1 очередь. (без наружных инженерных сетей).**

**Январь 2023г.  
Астана**

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

**Индекс:**1-ОИК

**Отчетный период мониторинга** с «1» по «31» января 2023 года;

**Периодичность:** ежемесячно;

**Круг лиц, представляющих:** ТОО «Engineering Services» на основании договора на оказание инжиниринговых услуг № ДИУ-22-01-007/103 от 11.08.22г.;

**Куда представляется:** Единый оператор жилищного строительства и ТОО «Горде»;

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

**Порядковый номер отчета:** №ДИУ-22-01-007/103/2022/05

**Информация по проекту:** "Жилой комплекс с коммерческими помещениями и паркингом, г.Нур-Султан, район Алматы, район пересечения улиц Ш.Калдаякова и А62 (проектное наименование)" 1 очередь. (без наружных инженерных сетей).

**Общие сроки реализации проекта:** 15.04.2022 - 01.06.2023.;

**Начало строительно-монтажных работ:**15.04.2022г.(согласно уведомлению о начале производства СМР в уполномоченный орган)

**Ввод объекта в эксплуатацию:**15.05.2023г. (согласно Договору о предоставлении гарантии от 11 августа 2022 №ДПГ-22-01-024/116)

**Нормативный срок строительства:** Общая продолжительность строительства составляет 13 месяцев, (согласно заключениям Филиала РГП «Госэкспертиза» от № 01-00125/22 от 29.03.2022г.).

**1. Участники проекта:**

Таблица 1

№ п/п	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	ТОО «ГОРДЕ»	Строительство	№05/05ЖЖК/ПОД от 05.05.2021г.	Толегенов К.Ж.	Директор	+7(702)352 35 21
2	Генеральный подрядчик	ТОО «Жетысу ЖК»	Подрядные работы	№05/05ЖЖК/ПОД от 05.05.2021г	Толегенов Ж.Т.	Директор	<a href="mailto:sk_gk@bk.ru">sk_gk@bk.ru</a> , +7(771)996 30 87
3	Авторский надзор	ТОО «ПК ЭФФЕКТ»	Проектирование	№ГРД/Оку/Ата-90 от 01.09.2021г.	Асташов А.М.	Директор	+7(7172)44-09-94, 44-14-86
5	Инжиниринговая компания	ТОО «Engineering Services»	Инжиниринговые услуги	ДИУ-22-01-007/103 от 11.08.22г.;	Бикбаев К.Н.	Директор	<a href="mailto:bikbaev_k@eng-services.kz">bikbaev_k@eng-services.kz</a> , +7(771)505-19-80
6	Генеральный проектировщик	ТОО «ПК ЭФФЕКТ»	Проектирование	№14 от 03.07.2021г.	Асташов А.М.	Директор	+7(7172)44-09-94, 44-14-86



На 1-м этаже на отметке 0,000 запроектированы: через тёплый тамбур входной вестибюль с лифтовым холлом и лифты в жилую часть, в блоке 3 сквозной проход в дворовую часть; офисные помещения с отдельными входами через тёплый тамбур. При офисных помещениях предусмотрены санузлы и ПУИ. Для доступа в данные помещения и в жилую часть маломобильных групп населения, передвигающихся на креслах-колясках, предусмотрены пандусы на уровень входного крыльца.

Высота помещений этажа до низа перекрытий 3,9 м.

Со 2-го по 17-ый этаж, на отметках 4,2 м, 7,2 м, 10,2 м, 13,2 м, 16,2 м, 19,2 м, 22,2 м, 25,2 м (в блоке 5), 28,2 м, 31,2 м, 34,2 м (в блоке 4), 37,2 м, 40,2 м, 43,2 м, 46,2 м, 49,2 м (в блоках 1, 2, 3) занимают жилые квартиры с общими поэтажными площадками и лестницей, и лифтами.

Высота помещений жилых этажей 2,72 м.

В блоках запроектированы одно, двух комнатные квартиры. Всего запроектировано 300 квартир.

Внутренние межквартирные стены выполнены из ячеистого бетона (ГОСТ 32360-2007) в 200 мм, частично, в две версты по 100 мм со воздушной прокладкой размером в 50 мм. Квартирные перегородки выполнены из ячеистого бетона 100 мм и керамического кирпича толщиной 120 мм в ванных.

Конструктивная схема – каркасная с каркасом из железобетонных конструкций.

Фундамент – комбинированный свайно-плитный.

Сваи – забивные сечением 300х300мм.

Ростверк – монолитная железобетонная плита толщиной 1200мм.

Стены наружные подвала - монолитные железобетонные из бетона класса

Диафрагмы жесткости (стены каркаса толщиной 300 мм, стены лестнично-лифтового узла) - монолитные железобетонные из бетона класса прочности С20/25.

Пилоны - монолитные железобетонные из бетона класса прочности С20/25

Плиты перекрытия – безбалочные монолитные железобетонные из бетона класса С20/25

Внутренние стены, перегородки – из блоков стеновых ГОСТ 21520-89, из кирпича ГОСТ 530-2012.

Наружные стены – из блоков стеновых ГОСТ 21520-89, с утеплением и наружной отделкой

#### 4. Основные технико-экономические показатели проекта по рабочему проекту.

Таблица 2

Наименование показателя	Единица измерения	Показатель
1	2	3
Класс комфортности жилого здания	-	IV
Уровень ответственности здания	-	II
Степень огнестойкости здания	-	II
Высота потолков в квартирах	метр	2,72
Этажность зданий	этаж	9,12,17
Площадь застройки здания	квадратный метр (м2)	2 023,61
Общая площадь здания	квадратный метр (м2)	21 572,37
Общая площадь квартир	квадратный метр (м2)	15 389,93
Количество машиномест	штук	300
Строительный объем	метр кубический (м3)	88 943,42
Количество квартир в том числе:	штук	300
однокомнатных		102
двухкомнатных		198
Общая сметная стоимость строительства в текущем (прогнозном) уровне цен	миллион тенге	6 103,216
в том числе:		
строительно-монтажные работы	миллион тенге	4 977,988
оборудование	миллион тенге	160,872
прочие	миллион тенге	964,356

## **5. Анализ исходно-разрешительной документации:**

### **1) Перечень имеющейся документации и согласований предоставлены электроно:**

- 1.1. Уведомление о начале производства строительно-монтажных работ KZ66REA00270311 от 15.04.2022 г.
- 1.2. Акт на земельный участок по адресу город Нур-Султан, район «Алматы», улица Ш.Калдаякова, уч. №59А, РКА2202100207497014, кадастровый номер 21-318-135-4634.
- 1.3. Заключение филиала РГП «Госэкспертиза» по рабочему проекту «Жилой комплекс с коммерческими помещениями и паркингом, г.Нур-Султан, район Алматы, район пересечения улиц Ш, Қалдаякова и А62 (проектное наименование)» 1 очередь (без наружных инженерных сетей)» № 01-0125/22 от 29.03.2022г. (предоставлен электроно);
- 1.4. Архитектурно-планировочное задание на проектирование, утвержденное ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений г.Нур-Султан» от 08 октября 2019 года № KZ56VUA00117023
- 1.5. Задание на проектирование от 03.08.2021 г., утвержденное заказчиком;
- 1.6. АО «Астана-РЭК» от 06 июня 2018 года № 5-А-4/2-2384 на проектирование и присоединение к электрическим сетям объекта;
- 1.7. АО «Астана-Теплотранзит» от 28 декабря 2020 года № 6436-11 «Об изменении и продлении ТУ от 09 апреля 2019 года № 1862-11» на присоединение к тепловым сетям нагрузок объекта;
- 1.8. ГУ «Управление топливно-энергетического комплекса и коммунального хозяйства города Нур-Султан» от 01 августа 2019 года № 509-14-08/ЗТ-К-291 для целей проектирования и строительства сетей ливневой канализации объекта;
- 1.9. ГКП «Астана Су Арнасы» от 05 марта 2022 года № 3-6/374 взамен ТУ от 11 апреля 2019 года № 3-6/404 на забор воды из городского водопровода и сброс стоков в городскую канализацию;
- 1.10. ТОО «Астанатранстелеком» - филиал АО «Транстелеком» от 09 августа 2021 года № ТТС/202/АСТ-И на телефонизацию
- 1.11. Эскизный проект (предоставлен в электронном вид);
- 1.12. Рабочий проект (предоставлен в электронном вид);
- 1.1. Сметная документация (предоставлена в электронном вид).

**2) Перечень отсутствующей документации:** документация представлена в полном объеме, замечаний нет.

**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 исходно-разрешительной документации, со стороны Заказчика и Генерального подрядчика нарушений законодательства в сфере строительстве не обнаружены. В связи с чем, рекомендации и риски к проекту строительства отсутствуют.

### **6. Анализ исполнительной и приёмо-сдаточной документации:**

#### **1) Перечень предоставленной документации (при необходимости сопровождается ссылкой на Приложение со сканированной версией необходимых документов):**

- 1.13. 1. Талон о приеме уведомления о начале или прекращении осуществления деятельности или определенных действий KZ66REA00270311 от 15.04.2022 г.
- 1.14. Уведомление о начале производства строительно-монтажных работ KZ66REA00270311 от 15.04.2022 г.
- 1.3 Журнал производства работ;
- 1.4 Журнал забивки свай;
- 1.5 Журнал бетонных работ;
- 1.6 Журнал ухода за бетоном;

**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:** По итогу

проведенного анализа инжиниринговой компанией ТОО «Engineering Services» по предоставленной исполнительной и приемо-сдаточной документации, со стороны Заказчика и Генерального подрядчика нарушений законодательства в сфере строительстве не обнаружены. В связи с чем, рекомендации и риски к проекту строительства отсутствуют.

#### 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 отчёта:

1.1 Договор №14 на создание проектной документации от 03.07.2021г. ТОО «ПК ЭФФЕКТ»

1.2 На дату составления первого отчета Заказчиком на электронном носителе предоставлены положительные заключения РГП «Госэкспертиза» 01-0125/22 от 29.03.2022г

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

#### 8. О ходе выполнения строительно-монтажных работ.

1) Краткое описание выполненных строительно-монтажных работ за отчетный период:

За отчетный период выполнены следующие работы:

- кладка наружных стен;
- кладка внутренних стен;
- монтаж внутренних инженерных сетей;
- внутренняя отделка;

2) Выполнение строительно-монтажных работ на соответствие плановым и фактическим показателям по разделам проекта:

#### Выполнение строительно-монтажных работ на соответствие плановым и фактическим показателям по разделам проекта

Таблица 3

Разделы проекта	План на месяц в %	Факт, %	Отклонение, (+/-), %
1	2	3	4
<b>ВСЕГО по проекту в т.ч</b>	<b>8,35%</b>	<b>0,00%</b>	<b>-8,35%</b>
Конструкции железобетонные	0,00%	0,00%	0,00%
Архитектурно-строительные решения	5,24%	0,00%	-5,24%
Отопление вентиляция	1,40%	0,00%	-1,40%
Водопровод канализация	0,59%	0,00%	-0,59%
Электрооборудование, слабые токи	0,67%	0,00%	-0,67%
Лифты	0,45%	0,00%	-0,45%
Благоустройство	0,00%	0,00%	0,00%

Примечание: факт отражает документально закрытыми объемами работ (ЗКС, АВР).

С нарастающим итогом план составил – 75,90%, фактическое выполнение – 46,84%.

Общий (СМР+прочие):            план        - 74,08%,                            факт -        45,12%

3) Графическое и процентное изображение графика производства работ и вертикальный график фактически выполненных работ, с разделением на основные разделы проекта со ссылками на информацию по текущему состоянию, согласно [приложению 1](#) к настоящему отчёту.

4) Соблюдение графика производства работ: имеется отставание от графика производства работ. анализ хода выполнения основных видов работ и этапов, включенных в действующие календарные графики производства работ;

#### Отставание/опережение по объекту

Таблица 4

Наименование работ	Отставание (-) /опережение (+) по видам работ, дней	Причины отставания/опережения по видам работ
1	2	3
Конструкции железобетонные	0	Отставание вызвано в связи с тем, что в отчетном периоде не были закрыты документально выполненные работы.
Архитектурно-строительные решения	-19	
Отопление вентиляция	-5	
Водопровод канализация	-2	
Электрооборудование, слабые токи	-2	
Лифты	--2	
Благоустройство	0	
<b>за отчетный период</b>	<b>-31</b>	
<b>ВСЕГО по проекту в т.ч за м-ц</b>	<b>-106</b>	

1) анализ влияния отставания выполнения конкретных работ на связанные с ними последующие работы и влияние этого отставания на окончательный срок завершения проекта строительства: в отчетном месяце зафиксировано отставание, на основании которого было передано письмо в УК ТОО «Горде» с рекомендациями об устранении отставания.

2) предложения по возможным способам устранения отставания: устранить отставание, набрать необходимое количество рабочей силы, закрыть документально выполненные работы, продолжать работы согласно графика производства работ.

#### 9. Мероприятия по контролю качества:

1) Указание оценки качества работ подрядчиков в отчетный период:

серьезные недостатки и дефекты за данный период отсутствуют;

результаты испытаний исполнителя и оценка достоверности испытаний подрядчика – достоверность соответствует действительности независимой лабораторией.;

2) Свод данных по состоянию за отчетный период по выявленным нарушениям по разделам: документация и организационные вопросы, техника безопасности, качество строительно-монтажных работ (включая разделы: архитектурно-строительный, отопление и вентиляция, водопровод и канализация, электрические и слаботочные сети, газоснабжение (при его наличии)).

#### Статистика (количество) замечаний

Таблица 5

№ п/п	Замечания	Итого выявлено за период строительства	Итого устранено за период строительства	За отчетный период		Итого не устранено на текущую дату
				Выявлено	Устранено	
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:	5	5	1	1	0
3.1	Архитектурно-строительный раздел	0	0	0	0	0
3.2	Отопление и вентиляция	0	0	0	0	0

3.3	Водопровод и канализация	0	0	0	0	0
3.4	Электрические и слаботочные сети	0	0	0	0	0
3.6	Благоустройство	0	0	0	0	0
	<b>Всего</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>

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

Перечень предписаний, не устраненных на дату мониторингового отчета: предписания устраняются в срок, не устраненных предписаний на дату мониторингового отчета нет.

#### **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): в ходе мониторинга инжиниринговой компанией проблем и ситуаций, ведущих к ухудшению качества работ и срыву сроков завершения Объекта не выявлены.

Анализ результатов устранения недостатков, установленных в предыдущий период (приведенных в отчете за предыдущий отчетный период): не имеются.

#### **11. Сведения об изменениях на Объекте Перечень измененных технических решений в рабочей документации с приложением копий обосновывающих материалов**

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;



## 12. Анализ финансовой части

Таблица 6  
тенге.

№ п / п	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 оплата	Всего освоение
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Разработка проектно-сметной документации	170 573 235	31 930 109	31 930 109	0	0	0	0	31 930 109	31 930 109
2	прохождение экспертизы	4 179 737	0	0	0	0	0	0	-	-
3	Строительно-монтажные работы и оборудование	5 755 523 731	1 301 765 557	1 301 765 557	305 000 000	1 302 054 669	0	1 394 196 728	2 603 820 226	<b>2 695 962 285</b>
	в том числе аванс, предусмотренный Законом РК от 7 апреля 2016 года "О долевом участии в жилищном строительстве" изм. От 09.06.20г. № 341-VI	575 552 373	0	0	0	575 552 373	0	164 884 957	575 552 373	164 884 957
4	Авторский надзор	44 295 500	2 450 000	2 450 000	0	0	-	0	2 450 000	2 450 000
5	Технический надзор	128 644 554	2 744 000	2 744 000	0	0	0	20 741 875	2 744 000	23 485 875
	<b>Всего по проекту (смета)</b>	<b>6 103 216 757</b>	<b>1 338 889 666</b>	<b>1 338 889 666</b>	<b>305 000 000</b>	<b>1 302 054 669</b>	<b>0</b>	<b>1 414 938 603</b>	<b>2 640 944 335</b>	<b>2 753 828 269</b>
6	Иные расходы	366 193 005	0	0	2 683 653	26 455 522	2 683 653	26 455 522	26 455 522	26 455 522
	<b>Всего по проекту (смета) и иные расходы</b>	<b>6 469 409 763</b>	<b>1 338 889 666</b>	<b>1 338 889 666</b>	<b>307 683 653</b>	<b>1 328 510 191</b>	<b>2 683 653</b>	<b>1 441 394 125</b>	<b>2 667 399 857</b>	<b>2 780 283 791</b>
<b>Вывод:</b> Инжиниринговая компания подтверждает целевое использование денежных средств дольщиков, фактов не целевого использования денежных средств в отчетном месяце не было зафиксировано.										

*\*Бюджет строительства складывается из затрат на ПИР, Иные расходы (10% от стоимости строительства), затраты на СМР (работы, материалы), затраты на авторский, технический надзор.*

## Информация по источникам финансирования объекта

Таблица 7  
тенге.

№ п/п	Наименование источника финансирования	Поступления в отчетном периоде	Поступления с нарастающим итогом с момента получения гарантии
1	2	3	4
1	<i>Заемные средства</i>	166 652	3 035 388
1.1.	<i>банк</i>	-	-
1.2.	<i>Застройщик сольдо на нач.+остаток ФП</i>	166 652	1 129 911
1.3.	<i>прочие 3 % ГС</i>	-	1 905 476
2	<i>Дольщики</i>	295 247 136	1 599 713 405
3	<i>Возврат ДДУ</i>	-	-
	<i>итого ДДУ:</i>	295 247 136	1 599 713 405
	<i>Всего:</i>	295 413 788	1 602 748 792,61
<b>Вывод: Хороший процент поступления денежных средств от дольщиков</b>			

Наименование	Количество	Площадь	Заключено	Поступило
ДДУ/квартира	126	5 772	1 989 700 775	1 599 713 405
<b>Итого</b>	<b>126</b>	<b>5 772</b>	<b>1 989 700 775</b>	<b>1 599 713 405</b>

## Анализ договоров

Таблица 8  
тенге

№ п/п	Наименование договоров	Стоимость по договору	Стоимость по проектно-сметной документации	Разница
1	2	3	4	5
1	Договор генерального подряда	5 755 523 731	5 755 523 731	0
	<i>в том числе: договора поставки материалов, договора аренды техники*</i>	0	0	0
2	Договор оказание услуг авторского надзора	3 150 000	44 295 500	41 145 500
	<i>диу</i>	700 000	41 845 500	41 145 500
	<i>нок</i>	2 450 000	2 450 000	0
3	Договор оказание услуг технического надзора	66 259 871	128 644 554	62 384 683
	<i>диу</i>	63 515 871	125 900 554	62 384 683

	<i>нок</i>	2 744 000	2 744 000	0
	* при наличии специальной экономической зоны	-	-	-
<b>Вывод: Стоимость по договорам не превышает стоимость по проектно-сметной документации.</b>				

### Анализ плана финансирования

Таблица 9  
ТЕНГЕ

№ п/п	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	<b>6 103 216 757</b>	436 554 968	305 000 000	-131 554 968	4 700 341 976	2 640 944 335	-2 059 397 641

### 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.

По стоимости строительно-монтажных работ – работы велись в пределах стоимости проектно-сметной документации, утвержденной заключением государственной экспертизы.

В отчетном периоде СМР по строительству объекта выполнялись в среднем темпе, СМР соответствуют требованиям утвержденной рабочей документации. Имеется общее отставание с начала строительства.

На постоянной основе проводятся мероприятия по контролю качества работ по наружной кладке стен, монтажу внутренних инженерных сетей и внутренней отделке (включая виды: входной, операционный и приемочный).

Рекомендации от инжиниринговой компании: устранить общее отставание, увеличить количество рабочей силы, закрыть документально выполненные работы, продолжить мероприятия по контролю качества выполняемых работ.

#### Состав инжиниринговой компании:

##### Руководитель организации:

Директор ТОО «Engineering Services» \_\_\_\_\_ Бикбаев К.Н.

Эксперт технического надзора ТОО «Engineering Services» \_\_\_\_\_ Эм Э.

Специалист по учету затрат ТОО «Engineering Services» \_\_\_\_\_ Шарапатова А.А.



Дата составления отчета « 15 » \_\_февраля\_\_ 2023 г..

*Приложение к отчету инжиниринговой компании в сфере долевого участия в жилищном строительстве о результатах мониторинга за ходом строительства жилого дома (жилого здания)*  
Информация по текущей ситуации





