



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 (вторая очередь строительства, без наружных инженерных сетей и сметной документации)

Код: № ДПГ-21-01-029/064

Отчетный период: Февраль 2023 года

Индекс: 1-ОИК

Отчетный период мониторинга: с 01.02.2023 года по 28.02.2023 года

Периодичность: ежемесячно

Круг лиц представляющих: ТОО «СКПромТех Сервис», БИН 100940000469

Куда предоставляется: АО «Казахстанская Жилищная Компания», ТОО "ТОО "ARMAN TAU-COMFORT"

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

Порядковый номер отчета: № ДПГ-21-01-029/064/202302

Информация по проекту: Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом (вторая очередь строительства, без наружных инженерных сетей и сметной документации)

Общие сроки реализации проекта:

Начало строительного-монтажных работ: 2021-05-20 года

Ввод объекта в эксплуатацию: 2023-05-09 года

Нормативный срок строительства: null месяцев

Заключение экспертизы рабочего проекта: №02-0011/21 от 18/01/2021г. от 2021-01-18 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	181040031959 - ТОО "ТОО "ARMAN TAU-COMFORT"		ДИУ -21-01-002/023 от 20.05.2021г., от 20.05.2021 года	ТАТИБАЕВ ЖАНУЗАК АБДУРАСИЛОВИЧ	Руководитель	null, null
2	Подрядчик	091240000421 - ТОО VIA TECHNOLOGY		б/н 03.09.2021г., от 03.09.2021 года	ТУНГИШБЕКОВ САМАТ НУРАЛБАЙЕВИЧ	Руководитель	+77015202207, null
3	Авторский надзор	190540020663 - ТОО "ПРЕМИУМ СТРОЙ 2030"		№77/2021 от 15.07.2021г., от 15.07.2021 года	АБАСОВ ФАРИЗ МАГАМЕДОВИЧ	Руководитель	+77019909099, null
4	Инжиниринговая компания	100940000469 - ТОО «СКПромТех Сервис»		ДИУ -21-01-002/023 от 20.05.2021г, от 20.05.2021 года	Жансаутов Н.И.	Директор	+77018877912, Skpromptex2012@mail.ru
5	Генеральный проектировщик	081240002012 - ТОВАРИЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "NEO ENGINEERING"		№5, от 25.02.2021 года	Есенкулов Д.К.	Директор	+77019909099, null

2. Месторасположение объекта (ситуационная схема)

2. Место расположения объекта строительства на карте города или план-схема расположения пятен застройки

Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом, г. Нур-Султан, район Алматы, пересечение улиц Байтурсынулы и А77, А78(проектное наименование) (вторая очередь строительства)» (без наружных инженерных сетей и сметной документации)

3. Краткое описание проекта (состав проекта)

3. Краткое описание проекта (состав проекта):

На выделенном земельном участке предусматривается строительство второй очереди многоквартирного жилого комплекса: жилой дом Блок 1 (Пятно 1) с встроенными объектами обслуживания населения; административных зданий Пятна 4, 5 (Блоки 4, 5), подземно-надземного встроенно-пристроенного паркинга Пятно 6 (Блок 6) с двухэтажной надстройкой (офисы). Жилые дома (Блок 1 – проектируемый, Блоки 2, 3 – разработаны ранее) имеют функциональную связь с подземно-надземным встроенно-пристроенным паркингом (Блок 6) в уровне цокольного (для Пятна 1) и подземного этажа (для Пятен 2, 3 – разработанных ранее)

Во 2-ой очереди строительства многоквартирного жилого комплекса запроектированы примыкающие друг к другу здания разной этажности (Блок 1 – 18-ти этажный, Блоки 4, 5 – 5-ти этажные, подземно-надземный паркинг – 1-этажный (Блок 6) – с 2-х этажной надстройкой над паркингом в осях 12-14/А-В). Все Блоки разделены между собой деформационным швами.

Жилой дом – односекционный, 18-этажный, с цокольным и подземным этажами, холодным чердаком, сложной формы в плане, с общими размерами в осях 26,80х24,60 м. Крыша – чердачная (холодный чердак), с кровлей из рулонных материалов, с внутренним водостоком (с электроподогревом в зимнее время); над лестничной клеткой – совмещённая, с кровлей из рулонных материалов, с наружным неорганизованным водостоком на пониженную часть крыши.

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	18
Класс комфортности жилого здания	-	III
Уровень ответственности здания	-	II
Степень огнестойкости здания	-	II
Высота жилых этажей	метр	3,3
Площадь застройки здания	квадратный метр	3357,8
Общая площадь здания	квадратный метр	10296,64 м2;
Общая площадь квартир	квадратный метр	6 535,94 м2
Площадь встроенно-пристроенных помещений	квадратный метр	813,1 м2
Строительный объем здания	кубический метр	46656,96 м3
Количество квартир	шт.	102 шт
в том числе: однокомнатные	шт.	17 шт
в том числе: двухкомнатные	шт.	68 шт
в том числе: трехкомнатные	шт.	17 шт
в том числе: четырехкомнатные	шт.	
в том числе: пятикомнатные	шт.	
Количество машино-мест	шт.	
Общая сметная стоимость строительства	миллион тенге	2 394, 747 276
в том числе: СМР	миллион тенге	1 942, 232 516
в том числе: оборудование	миллион тенге	98, 635 063
в том числе: прочие	миллион тенге	353 ,879 697
Продолжительность строительства	месяц	

5. Анализ исходно–разрешительной документации

5. Анализ исходно-разрешительной документации:

1) Перечень имеющейся документации и согласований:

1) Перечень имеющейся документации и согласований:

1. Акт на право частной собственности на земельный участок площадью 0,5791 га (кадастровый номер 21-318-067-1605), расположенный по адресу: г. Астана, район «Алматы», район пересечения ул. А. Байтурсынулы, А77 и А78 (проектное наименование), с целевым назначением: строительство и эксплуатация многоквартирного жилого комплекса со встроенными помещениями и паркингом, выданный Департаментом земельного кадастра и технического обследования недвижимости – филиалом некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Астана, от 13 января 2017 года АН № 0316765;

2. Заключение № 01-0230/16 от 02.06.2016 г. (положительное) по рабочему проекту «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом, расположенный по адресу: г. Астана, район Алматы, пересечение улиц Байтурсынулы и А77, А78 (проектное наименование) (вторая очередь строительства)» (без наружных инженерных сетей и сметной документации)», выдано филиалом в городе Алматы Республиканского государственного предприятия на праве хозяйственного ведения «Государственная вневедомственная экспертиза проектов» Комитета по делам строительства и жилищно- коммунального хозяйства Министерства индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан (РГП «Госэкспертиза»);

3. Архитектурно-планировочное задание(АПЗ) задание на проектирование (приложение 1 к договору № 02-18 от 08 августа 2018 года) по объекту «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом, расположенный по адресу: г. Астана, район Алматы, пересечение улиц Байтурсынулы и А77, А78 (проектное наименование)», утвержденное директором ТОО «Айзия KZ», от 20 июня 2019 года;

4. Архитектурно-планировочное задание (АПЗ) на проектирование объекта: «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом, расположенный по адресу: город Нур-Султан, район Алматы, ул. А78, уч. 1», выданное ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Нур-Султан», от 05 августа 2019 года № 16203;

5. эскизный проект «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом, расположенный по адресу: г. Астана, район Алматы, пересечение улиц Байтурсынулы и А77, А78 (проектное наименование)», выполненный ТОО «NEO Engineering» в 2019 году;

6. технический отчет об инженерно-геологических изысканиях на объекте: «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом», по адресу: г. Астана, район Алматы, район пересечения ул. А. Байтурсынулы, А77 и А78 (проектное

наименование), выполненный ТОО «КарагандаГИИЗ и К*» (государственная лицензия ГСЛ № 001137 от 24 декабря 1999 года, с приложением на 2 страницах от 16 ноября 2012 года, выданная Агентством Республики Казахстан по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства) в 2018 году (арх. (инв.) № 15353);

7. технический отчет об инженерно-геологических изысканиях на объекте:

«Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом, по адресу: г. Астана, район Алматы, район пересечения ул. А. Байтурсынұлы, А77 и А78 (проектное наименование)» (дополнительные работы по требованию проектировщика), выполненный ТОО «КарагандаГИИЗ и К*» в 2018 году (арх. (инв.) № 15374);

8. топографическая съемка земельного участка в масштабе 1:500, расположенного по адресу: г. Нур-Султан, район пересечения ул. Байтурсынова, ул. А77 и ул. А78, выполненная ТОО «Astana Golden Land» (государственная лицензия № 19014632 от 10 июля 2019 года, с приложением № 001 на 2 страницах от 10 июля 2019 года, выданная ГУ «Управление контроля и качества городской среды города Астаны». Акимат города Астаны), от 17 ноября 2019 года;

9. письмо ТОО «Айзия КЗ» от 17 сентября 2020 года № 01-20экс – о финансировании строительства объекта «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом, расположенный по адресу: г. Астана, район Алматы, пересечение улиц Байтурсынулы и А77, А78 (проектное наименование) (вторая очередь строительства)» – источник финансирования – собственные средства;

11. согласно уведомлению о начале производства строительно-монтажных работ KZ66REA00209880 от 09.02.2021

12. Эскизный проект;

13. Проектно-сметная документация;

2) Перечень отсутствующей документации: Отсутствующей документации не имеется.

3) Выводы Исполнителя с указанием рисков и рекомендаций относительно приведения исходно-разрешительной документации в соответствие 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 «СК ПромТехСервис» по предоставленной разрешительной документации, со стороны Заказчика и Генерального подрядчика нарушений к требованиям Закона Республики Казахстан от 16 июля 2001 года «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан» не обнаружены. В связи с чем, рекомендации и риски к проекту строительства отсутствуют.

6. Анализ исполнительной и приемо-сдаточной документации

6. Анализ исполнительной и приемо-сдаточной документации:

Техническому надзору – Руководителю проекта (нарочно) предоставлено:

- журнал входного контроля материалов и изделия – 1 экз;
- журнал производства работ – 1 экз;
- журнал бетонных работ – 1 экз;
- журнал регистрации инструктажа на рабочем месте – 1 экз;
- журнал сварочных работ – 1 экз;
- сертификат качества на бетон.
- уведомлению о начале производства строительно-монтажных работ № KZ66REA00209880 от 09.02.2021;
- талон об уведомлении о начале производства СМР №KZ66REA00209880 от 09.02.2021;
-

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 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

Технические показатели:

этажность - 18 этажей;

количество квартир - 102 шт.,

в том числе:

однокомнатных - 17 шт.;

двухкомнатных - 68 шт.;

трёхкомнатных - 17 шт.;

площадь жилого здания - 10296,64 м²;

общая площадь (квартир) жилища - 6535,94 м²;

общая площадь встроенных

помещений общественного назначения - 813,1 м²;

строительный объем здания - 46656,96 м³;

в том числе ниже отм. 0,000 м - 1961,06 м³.

8. О ходе выполнения строительно-монтажных работ

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

За отчетный период в блоках выполнялись внутренние отделочные работы, по инженерным сетям и фасадные работы. Выполнение строительно-монтажных работ на соответствие плановым и фактическим показателям по разделам проекта

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	34.60	33.96	-0.64
2	Архитектурно-строительные решения (АР)	0.00	0.69	0.69	24.89	24.11	-0.78
3	Отопление вентиляция	0.00	0.00	0.00	7.97	6.72	-1.25
4	Водопровод канализация	0.00	0.00	0.00	3.15	2.64	-0.51
5	Электрооборудование, слабые токи	0.00	0.46	0.46	3.72	2.06	-1.65
6	Лифты	0.00	0.00	0.00	2.98	2.37	-0.62
7	Паркинг	0.00	0.87	0.87	19.93	19.31	-0.63
8	Благоустройство	0.00	0.00	0.00	2.76	2.05	-0.71
9	Всего (только СМР)	0.00	2.02	2.02	100.00	93.21	-6.79
10	Прочее	0.00	0.05	0.05	4.55	2.88	-1.67
11	Всего (СМР + Прочее)	0.00	1.98	1.98	100.00	91.85	-8.15

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	-5	
Архитектурно-строительные решения (АР)	4	-6	
Отопление вентиляция	0	-9	
Водопровод канализация	0	-4	
Электрооборудование, слабые токи	3	-12	
Лифты	0	-4	
Паркинг	5	-4	
Благоустройство	0	-5	
Прочее	0	0	
Итого	12	-49	

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	6	6	0	0	0
2	По технике безопасности	16	16	0	0	0
3	По качеству строительно-монтажных работ, в том числе:	75	75	0	0	0
3.1	Конструкции железобетонные	21	21	0	0	0
3.2	Общестроительные работы АР	45	45	0	0	0
3.3	Лифты	0	0	0	0	0
3.4	Водоснабжение и канализация	1	1	0	0	0
3.5	Отопление и вентиляция	4	4	0	0	0
3.6	Электромонтажные работы	4	4	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	97	97	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): Работы ведутся качественно и отставаний имеется, замечаний устраняются в рабочем порядке.

Анализ результатов устранения недостатков, установленных в предыдущий период (приведенных в отчете за предыдущий отчетный период): Все предписания и замечания данные за предыдущий период устранены в полном объеме.

11. Сведения об изменениях на Объекте

Перечень измененных технических решений в рабочей документации с приложением копий обосновывающих материалов: изменений нет

Перечень дополнительных (непредвиденных) работ, возникших в процессе строительства, реконструкции или капитального ремонта, с копиями обосновывающих материалов: нет

Срок ввода в эксплуатацию объекта 09.12.2022 года продлен до 01.06.23г.

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	17 291 873.76	16 766 544.50	16 766 544.50	0.00	0.00	0.00	0.00	16 766 544.50	16 766 544.50
2	Экспертиза	1 624 309.12	1 130 321.00	1 130 321.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1 130 321.00	1 130 321.00
3	СМР и оборудование	2 285 771 688.16	32 557 316.49	32 557 316.49	82 838 034.36	1 783 819 836.65	46 192 381.92	2 098 028 610.91	1 816 377 153.14	2 130 585 927.40
3.1	в том числе аванс, предусмотренный статьей 36 Закона РК от 7 апреля 2016 года 'О долевом участии в жилищном строительстве'	228 577 168.82			0.00	55 199 960.00	1 131 635.62	51 398 170.04	55 199 960.00	51 398 170.04
4	Авторский надзор	23 086 294.56	0.00	0.00	350 000.00	7 180 640.00	350 000.00	7 818 096.53	7 180 640.00	7 818 096.53
5	Технический надзор	66 973 110.40	0.00	0.00	0.00	30 935 715.00	953 919.85	43 326 438.31	30 935 715.00	43 326 438.31
	Всего СМР	2 394 747 276.00	50 454 181.99	50 454 181.99	83 188 034.36	1 821 936 191.65	47 496 301.77	2 149 173 145.75	1 872 390 373.64	2 199 627 327.74
6	Иное	239 474 727.60	0.00	0.00	1 915 177.00	65 229 510.88	1 915 177.00	65 229 510.88	65 229 510.88	65 229 510.88
	Всего СМР и Иное	2 634 222 003.60	50 454 181.99	50 454 181.99	85 103 211.36	1 887 165 702.53	49 411 478.77	2 214 402 656.63	1 937 619 884.52	2 264 856 838.62

Таблица 7

№	Наименование источника финансирования	Поступления в отчетном периоде	Поступления с нарастающим итогом с момента получения гарантии
1	2	3	4
1	Заемные средства	1 720 000.00	619 094 739.92
1.1	Банк	0.00	0.00
1.2	Застройщик	1 720 000.00	619 094 739.92
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	75 569 000.00	1 268 165 192.00
	ВСЕГО	77 289 000.00	1 887 259 931.92

№	Данные по ДДУ	Количество	Площадь, м2	Стоимость ДДУ, тенге	Оплачено, тенге
1	2	3	4	5	6
1	Квартиры	83	5 042.55	1 903 353 510.00	1 248 190 192.00
2	Коммерческие помещения	0	0.00	0.00	0.00
3	Паркинг	8	110.00	25 500 000.00	19 975 000.00
4	Кладовое помещение	0	0.00	0.00	0.00
	Всего	91	5 152.55	1 928 853 510.00	1 268 165 192.00

Таблица 8

№	Наименование договоров	Стоимость по договору	Стоимость по проектно-сметной документации	Разница
1	2	3	4	5
1	Договор генерального подряда	2 285 771 688.16	2 285 771 688.16	0.00
	Договора поставки материалов, договора аренды техники *			0.00
2	Договор оказание услуг авторского надзора	8 050 000.00	23 086 294.56	15 036 294.56
	в т.ч. ДАУ			0.00
	НОК			0.00
3	Договор оказание услуг технического надзора	46 531 177.28	66 973 110.00	20 441 932.72
	в т.ч. ДИУ	46 531 177.28	46 531 177.28	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	2 394 747 276.00	0.00	83 188 034.36	83 188 034.36	2 394 747 276.00	1 872 390 373.64	-522 356 902.36

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.

За отчетный период по данному проекту «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом, расположенный по адресу: г. Астана, район Алматы, пересечение улиц Байтурсынулы и А 77, А 78 (проектное наименование) (вторая очередь строительства)» и качественно, нецелевого использования денежных средств не выявлено.

Состав инжиниринговой компании:

Директор ТОО «СК ПромТехСервис» _____ Жансаутов Н.И.

Состав группы (согласно приказу):

эксперт технического надзора ТОО «СК ПромТехСервис» _____ Жансаутов Н.И.

эксперт технического надзора ТОО «СК ПромТехСервис» _____ Садыков Т.К.

эксперт технического надзора ТОО «СК ПромТехСервис» _____ Акмаканов Е.К.

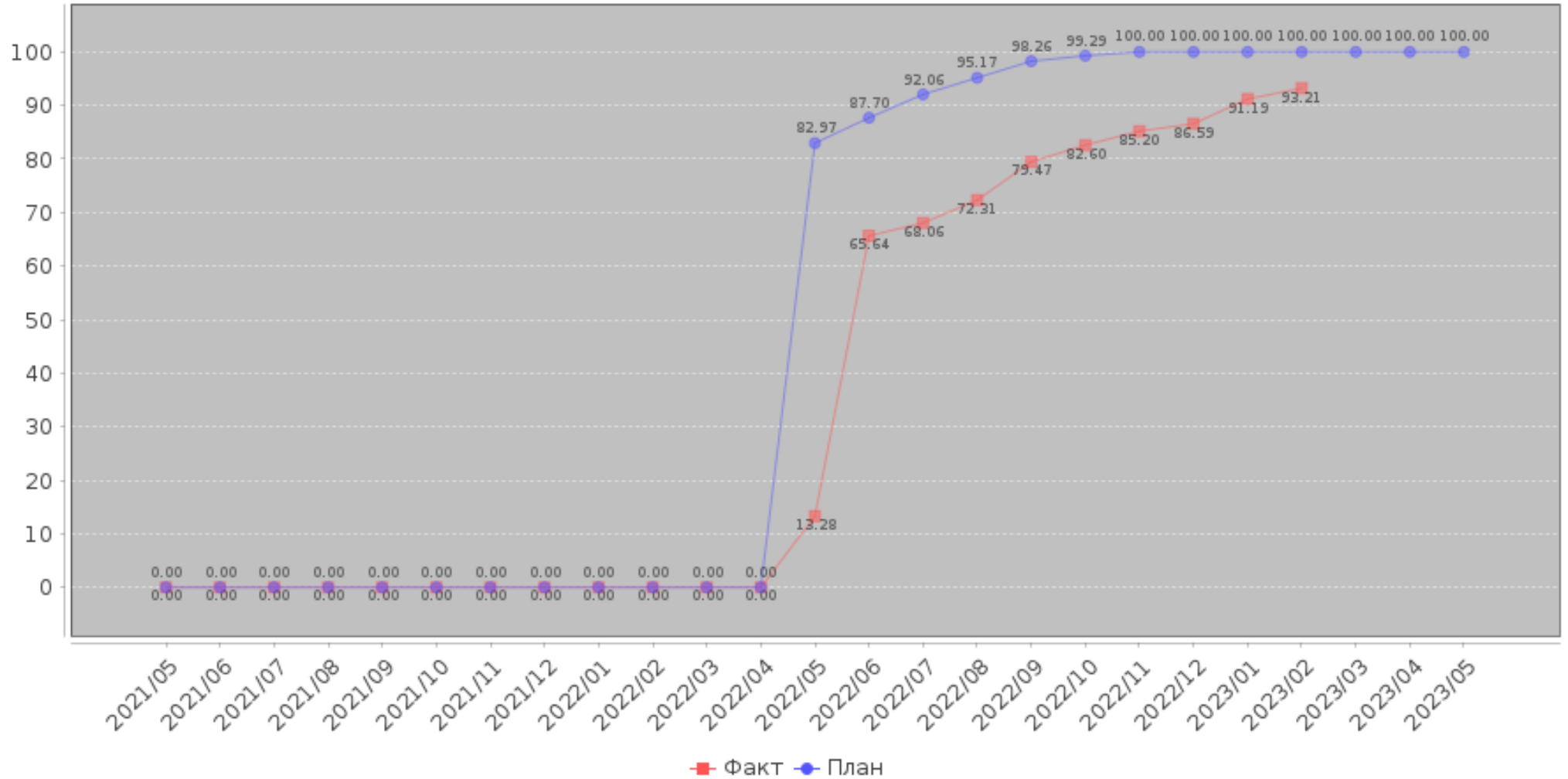
1. Участники проекта

#	Участники процесса	ИНН - ФИО	Организация	Статус	Дата подписи
1	2	3	4	5	6
1	HEAD	790201300075 - ЖАНСАУТОВ НУРЖАН ИЗДИБАЕВИЧ		NEW	
2	TECHNICAL_SUPERVISION	640819300154 - САРБАСОВ ЕРМЕК КУНИРОВИЧ		NEW	
3	TECHNICAL_SUPERVISION	680813350412 - ТЛЕУБЕРГЕНОВ ЖАНБОЛАТ СЕРИКОВИЧ		NEW	
4	TECHNICAL_SUPERVISION	610205301733 - АЛИЕВ ФАЗЫЛ ТОЛЕШОВИЧ		NEW	
5	TECHNICAL_SUPERVISION	580124301011 - САДЫКОВ ТЛЕУБЕРГЕН КАЖИБАЕВИЧ		NEW	
6	INITIATOR	781127300420 - АКМАКАНОВ ЕРМЕК КОШКАРБАЕВИЧ		NEW	

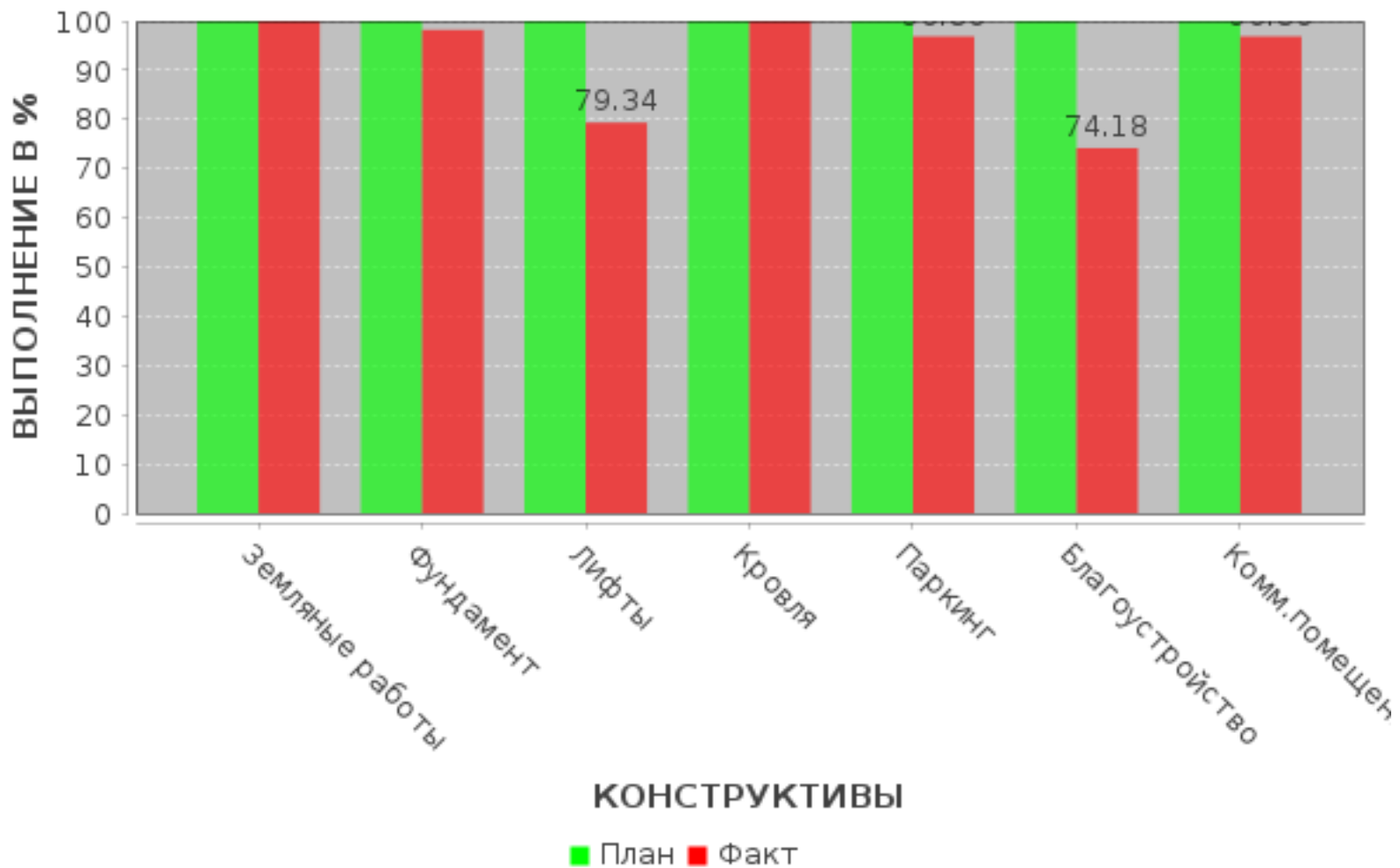


Приложение к отчету инжиниринговой компании в сфере долевого участия в жилищном строительстве о результатах мониторинга за ходом строительства объекта

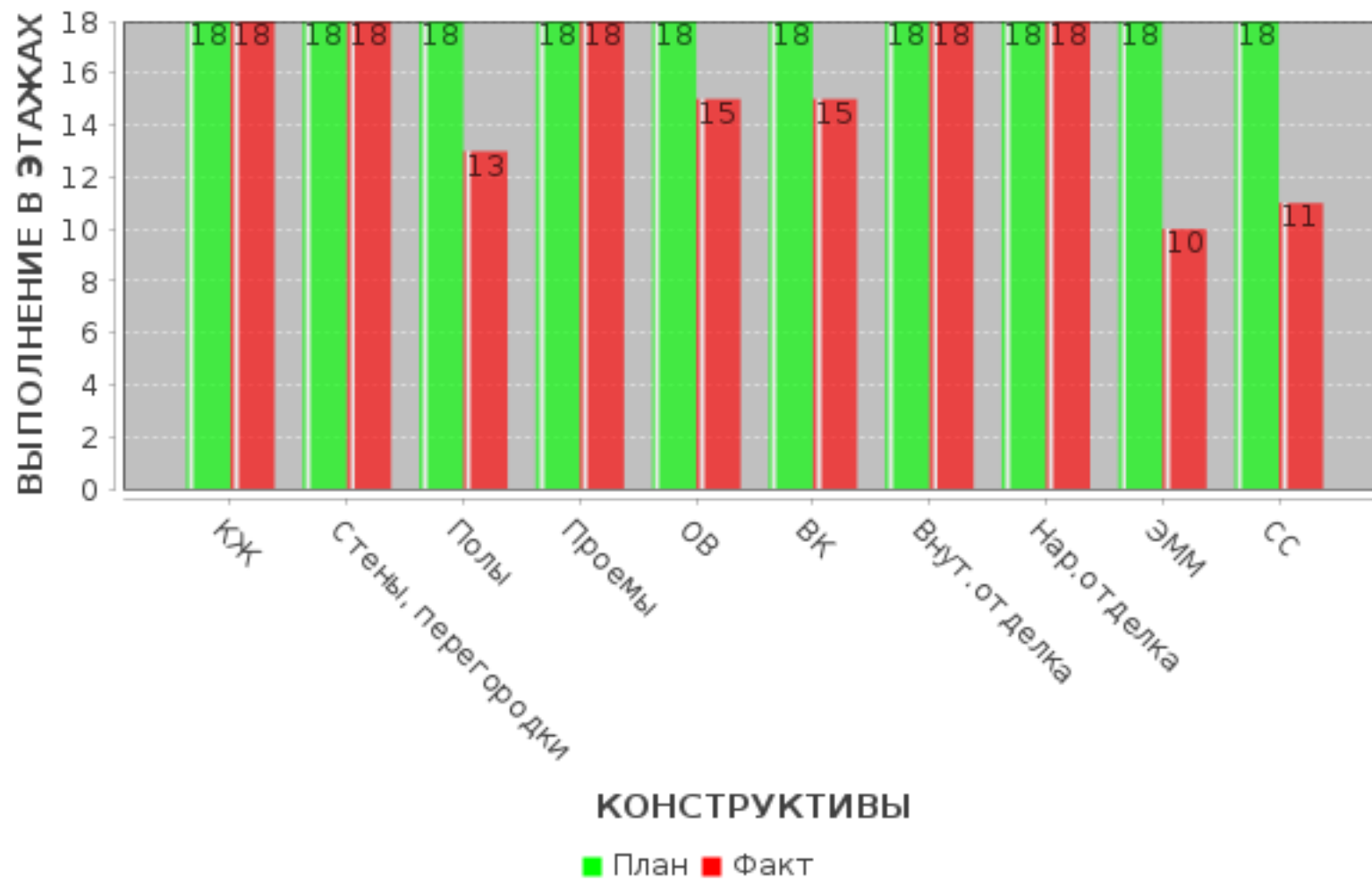
ГРАФИЧЕСКОЕ И ПРОЦЕНТНОЕ ИЗОБРАЖЕНИЯ ГРАФИКА ПРОИЗВОДСТВА РАБОТ



ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



Фотофиксация за отчетный период