



**Отчет инженеринговой компании в сфере
долевого участия в жилищном строительстве о
результатах мониторинга за ходом
строительства многоквартирного жилого дома**

**ОБЪЕКТ: «Строительство среднеэтажных жилых домов,
расположенный по адресу: г.Костанай, ул. Каирбекова, 453. I, II
очередь (без наружных инженерных сетей)»**

Декабрь, 2022г.

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

Индекс: 1-ОИК

Отчетный период мониторинга с «1» 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-22-10-007/108 от 16.09.2022г.;

Куда представляется: Единый оператор жилищного строительства и ТОО «Инновация плюс»;

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

Порядковый номер отчета: № ДИУ-22-10-007/108/2023-01;

Информация по проекту: «Строительство среднеэтажных жилых домов, расположенный по адресу: г.Костанай, ул. Каирбекова, 453. I, II очередь (без наружных инженерных сетей)»

Общие сроки реализации проекта: 28.04.2022г.-28.02.2023г

Начало строительно-монтажных работ: 28 апреля 2022 года (согласно уведомлению о начале СМР).

Ввод объекта в эксплуатацию: 28 февраля 2023г. (согласно уведомлению о начале СМР).

Нормативный срок строительства: 18 месяцев (согласно заключению ТОО «КАЗ ЖОБА ЭКСПЕРТИЗА» в г. Нур-Султан.)

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 «Инновация плюс»	Строительство		Нысанов У.Б.	Директор	kst-sn@mail.ru
2	Генеральный подрядчик	ТОО «Trans Service Company AST»	Подрядные работы	№01 от 22.04.2022г.	Шеремет В.А.	Директор	+7(701)233-3422
3	Авторский надзор	ТОО "Қостанайжобақұрылыс"	Проектирование	№ 4-027/20 от 06.08.2021 г.	Абдуллин Г.С.	Директор	+7(705)450-4240
5	Инжиниринговая компания	ТОО «Engineering Services»	Инжиниринговые услуги	№ДИУ-22-10-007/108 от 16.09.2022г	Бикбаев К.Н	Директор	+7(771)505-1980 info@eng-services.kz
6	Генеральный проектировщик	ТОО "Қостанайжобақұрылыс"	Проектирование	№1 от 06.01.2021г.	Абдуллин Г.С	Директор	+7(705)450-4240

Этажность зданий	эт	4+ подвальный этаж	4+ подвальный этаж
Площадь застройки здания	м2	1490,3	1536,3
Общая площадь здания	м2	5910	6145,2
Количество машиномест (при наличии)	м/м	-	-
Строительный объем	м3	24092,0	17176,0
Количество квартир в том числе:	штук	64	68
<i>однокомнатных</i>		28	36
<i>двухкомнатных</i>		20	20
<i>трехкомнатных</i>		16	12
Общая сметная стоимость строительства в текущем (прогножном) уровне цен	миллионов тенге	1 763 181,636	
в том числе:			
<i>строительно-монтажные работы</i>	<i>миллионов тенге</i>	<i>1 489 773,375</i>	
<i>оборудование</i>	<i>миллионов тенге</i>	<i>7 140,380</i>	
<i>прочие</i>	<i>миллионов тенге</i>	<i>266 267,881</i>	

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 № КZ82VUA00557420;
- 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);

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 приёмно-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;
- 1.10 Акты скрытых работ на монолитные бетонные участки и конструкции;

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:

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. Было произведено проектирование 64-квартирного жилого дома I-й очереди и 68-квартирного жилого дома II-й очереди. Несоответствия нормативной базе РК не выявлены.

8. О ходе выполнения строительно-монтажных работ

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

За отчетный период выполнялись:

- Кладка стен и перегородок
- Отделочные работы
- Устройство полов
- Устройство кровли
- Устройство фундамента

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, %	Факт на месяц, %	Отклонение на месяц (+/-), %
ВСЕГО по объекту, в том числе:	3,30%	0,00%	-3,30%
Конструкции железобетонные	0,00%	0,00%	0,00%
Архитектурно-строительные решения	1,71%	0,00%	-1,71%
Отопление и вентиляция	0,18%	0,00%	-0,18%
Водопровод и канализация	0,50%	0,00%	-0,50%
Электрооборудование, слабые токи	0,90%	0,00%	-0,90%

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

1) По плану выполнение работ на 30.11.2022г. –90,22%, факт выполнения работ на 30.11.2022г. –31,96%, отставание составляет 58,25% (согласно приложению №1 к отчету).

2)СМР+прочее План 89,46%, факт 32,29%, отставание составляет 57,16%

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 отчету.

4) Соблюдение графика производства работ: на отчетный период имеются отставания от графика производства работ по земляным, электромонтажным работам, ОВ и ВК, внутренней отделке, по устройству фундамента, кладки, кровли и полов.

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	Не достаточное количество рабочей силы
Архитектурно-строительные решения	-16	Не достаточное количество рабочей силы
Отопление и вентиляция	-2	Не достаточное количество рабочей силы
Водопровод и канализация	-5	Не достаточное количество рабочей силы
Электрооборудование, слабые токи	-8	Не достаточное количество рабочей силы
итого	-31	Отставание за декабрь 2022г.
Итого отставание	-70	Итого отставание за декабрь 31 дней и отставание с нарастающим итогом с начала строительства составляет 70 дней

1) анализ влияния отставания выполнения конкретных работ на связанные с ними последующие работы и влияние этого отставания на окончательный срок завершения проекта строительства:

На момент составления отчета, имеются отставания оказывающие негативное влияние на окончательный срок завершения проекта.

2) предложения по возможным способам устранения отставания (при наличии):

1. Генеральному подрядчику ТОО «Trans Service Company AST» СМР выполнять в соответствии с графиком производства работ.2. Заказчику ТОО ТОО «Инновация плюс» обеспечить завершение строительства объекта и приемку объекта в эксплуатацию не позднее 28.02.2023 года.

9. Мероприятия по контролю качества:

1) Указание оценки качества работ подрядчиков в отчетный период:

серьезные недостатки и дефекты за данный период отсутствуют;

причины возникновения выявленных дефектов - нет;

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.	Документация и организационные вопросы	0	0	0	0	0
2.	По технике безопасности	0	0	0	0	0
3.	По качеству СМР, в том числе:					
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
3.5.	Газоснабжение (при его наличии)	0	0	0	0	0
3.6.	Благоустройство	0	0	0	0	0
3.7.	Внутриплощадочные сети	0	0	0	0	0
Всего		0	0	0	0	0

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

1.нет

Перечень предписаний, не устраненных на дату мониторингового отчета:

1. Не устраненные замечания за отчетный период отсутствуют.

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, перечень измененных технических решений в рабочей документации с приложением копий обосновывающих материалов

За отчетный период 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

Сумма оплат и сумма освоения

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 оплаты	Всего освоение
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Разработка проектно-сметной документации	6 776 000	6 700 000	6 700 000	0	0	0	0	6 700 000	6 700 000
2	Прохождение экспертизы	1 400 000	1 400 000	1 400 000	0	0		0	1 400 000	1 400 000
3	Строительно-монтажные работы и оборудование	1 676 543 405	208 972 455	208 972 455	40 900 000	40 900 000	0	326 926 641	249 872 455	535 899 096
	<i>в том числе аванс, предусмотренный статьей 36 Закона РК от 7 апреля 2016 года "О долевом участии в жилищном строительстве" изм. от 09.06.20г. №341-VI</i>	167 654 341	0	0	0	0	0	0	0	0
4	Авторский надзор	15 256 545	1 637 500	1 637 500	0	0	0	0	1 637 500	1 637 500
5	Технический надзор	63 205 686	12 500 000	12 500 000	0	0	0	11 261 222	12 500 000	23 761 222
	Всего по проекту (смета)	1 763 181 636	231 209 955	231 209 955	40 900 000	40 900 000	0	338 187 863	272 109 955	569 397 818
6	Иные расходы	176 318 164	0	0	1 255 434	2 339 007	1 255 434	2 339 007	2 339 007	2 339 007
	Всего по проекту (смета) и иные расходы:	1 939 499 799	231 209 955	231 209 955	42 155 434	43 239 007	1 255 434	340 526 870	274 448 962	571 736 825
<p>Вывод: Инжиниринговая компания подтверждает целевое использование денежных средств дольщиков, фактов не целевого использования денежных средств в отчетном месяце не было зафиксировано</p>										

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

Информация по источникам финансирования

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	Заемные средства	42 116 500	43 289 575
1.1.	банк		0
1.2.	Застройщик минус пеня и КСК застр.	40 931 500	37 488 029
1.3.	прочие	1 185 000	4 285 000
1.5.	прочие ГВ ИК 3%	0	1 516 546
2.	Дольщики	0	0
	итого ДДУ	0	0
	Всего:	42 116 500	43 289 575
<p>Вывод: Нет поступления денежных средств от дольщиков</p>			

Примечание: *За отчетный период квартиры не были проданы

**С начала продаж по отчетный период было продано (по ДДУ):

- 0 квартир

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	1 676 543 405	1 676 543 405	0
2	Договора поставки материалов, договора аренды техники*	0	0	0
3	Договор оказание услуг авторского надзора	700 000	15 256 545	14 556 545
4	Договор оказание услуг технического надзора	50 551 531	63 205 686	12 654 154
	* при наличии специальной экономической зоны			
Вывод: Стоимость по договорам не превышает стоимость по проектно-сметной документации				

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	1 763 181 636	62 628 416	40 900 000	21 728 416	1 639 947 018	272 109 955	1 367 837 063

13. Заключение

Обобщение выводов и резюме из разделов отчета (возможно, их повторное перечисление) с выводом о соответствии выполняемых строительного-монтажных работ утвержденной рабочей документации и требованиям заказчика по основным критериям: стоимости, объемам, сроку, качеству.

Обобщая всю вышеизложенную информацию, инженеринговая компания делает вывод, что:

По стоимости строительного-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 строительного-монтажных 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 земляным, кладочным, электромонтажным работам, ОВ и ВК, по внутренней отделке, по устройству фундамента, кровли и полов.

По качеству выполняемых работ – серьезные недостатки и дефекты за данный период отсутствуют. На постоянной основе проводятся мероприятия по контролю качества за ходом строительного-монтажных 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 28.02.2023 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.

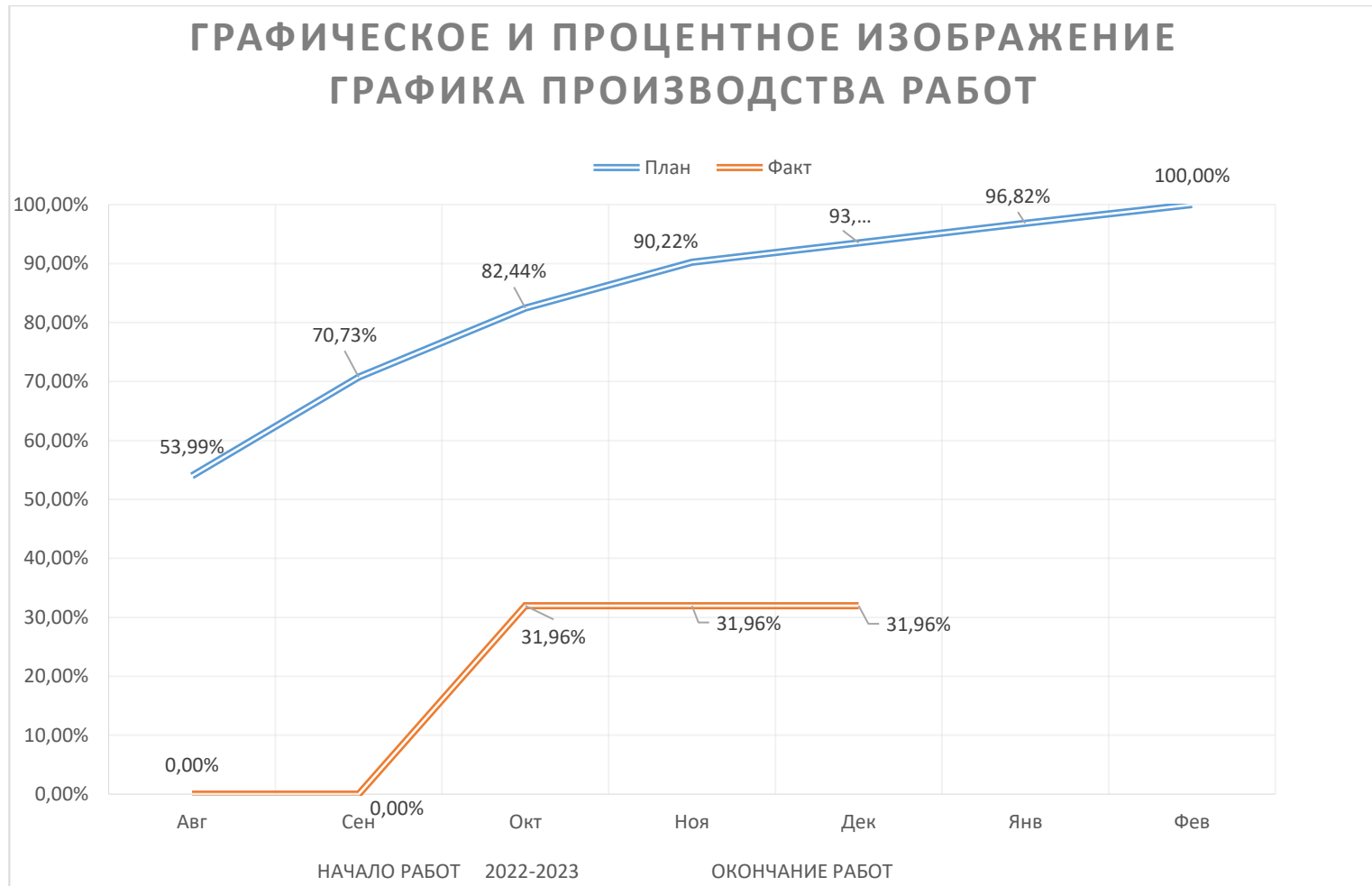
Специалист по учету затрат ТОО «Engineering Services» - Ошан М.М.

Дата составления отчета «13» января 2023г.

Информация по текущей ситуации



Процент фактического выполнения высчитан согласно ЗКС и АВР.



Вертикальный график фактически выполненных работ по объекту "Строительство среднеэтажных жилых домов, расположенный по адресу: г.Костанай, ул. Каирбекова, 453".

Секции 1-2

Процент выполнения	Земляные работы		Фундаменты		Конструктивные решения		Архитектурные решения		Водопровод канализация		Отопление вентиляция, блочный тепловой пункт		Электромонтажные работы	
	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт			ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт
Дата завершения по графику производства работ	31.08.22		31.08.22		28.02.23		28.02.23		28.02.23		28.02.23		28.02.23	
100%	100%		100%											
90%									90%		90%		90%	
80%							83%							
70%				75%	76%									
60%														
50%		50%				50%								
40%														
30%							37%							
20%														
10%									13%		18%			

■ План по графику производства

■ Выполнено фактически

■ Работы по которым имеются отставания

Отставание	Имеются отставания от ГПР по секциям с 1 по 2: - устройство полов, кровли; внутренняя отделка; кладочные работы, -по внутренним электромонтажным работам и по слаботочным сетям, ОВ и ВК;	Действия инжиниринговой компании	в отчете за ноябрь были выданы рекомендации об устранении отставаний от ГПР	Рекомендации	1. Генеральному подрядчику ТОО «Trans Service Company AST» устранить отставания по СМР, СМР выполнять в соответствии с графиком производства работ. 2. Заказчику ТОО «Иновация плюс» обеспечить завершение строительства объекта и приемку объекта в эксплуатацию не позднее 28.02.2023 года.	План мероприятий	
-------------------	--	---	---	---------------------	--	-------------------------	--

Электронный документ подписан с использованием электронной цифровой подписи в Unity BPM

Наименование документа	Подписание ежемесячных отчетов
Номер и дата документа	№ 00001264 от 11.01.2023
Электронные цифровые подписи документа	Товарищество с ограниченной ответственностью "Engineering Services" ЭЦП сотрудника: ЕСАРТИЯ МАРИЯ 850411450608 Дата и время подписания: 12.01.2023 13:02:15
	ТОВАРИЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ENGINEERING SERVICES" ЭЦП сотрудника: БАЛЫМБЕТОВ АКНИЕТ 661212350177 Дата и время подписания: 16.01.2023 10:05:23
	ТОВАРИЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ENGINEERING SERVICES" ЭЦП сотрудника: ОШАН МАДИНА 961116450312 Дата и время подписания: 16.01.2023 10:15:21