



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

МОД Стандарт 1-2

«Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями, детским дошкольным учреждением и паркингом по адресу: г. Астана, р-н Есиль, ул. Турара Рыскулова, уч. 18/2; (очередь 1.2) (без наружных инженерных сетей и благоустройства)»

Код: № ДПГ-23-01-008/145 от 26 июня 2023 года

Отчетный период: 202312

Индекс: 1-ОИК

Отчетный период мониторинга: с 01.12.2023 года по 31.12.2023 года

Периодичность: ежемесячно

Круг лиц представляющих: ТОО "ENGINEERING SERVICES", БИН 130440013597

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

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

Порядковый номер отчета: № ДПГ-23-01-008/145 от 26 июня 2023 года /202312

Информация по проекту: МОД Стандарт 1-2

«Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями, детским дошкольным учреждением и паркингом по адресу: г. Астана, р-н Есиль, ул. Турара Рыскулова, уч. 18/2; (очередь 1.2) (без наружных инженерных сетей и благоустройства)»

Общие сроки реализации проекта:

Начало строительно-монтажных работ: 2023-08-27 года

Ввод объекта в эксплуатацию: 2024-07-07 года

Нормативный срок строительства: 9 месяцев

Заключение экспертизы рабочего проекта: №06-0118/23 от 2023-05-19 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	210840011146 - ТОО "Senim NC"	договор	null, от года	Рахимжанов Айбек Нельдибекович	директор	+77710720046, rakhimzhanov_a@bi.group
2	Подрядчик	100640016266 - ТОО Строй ИнжСервис	договор	SNC/Под/MOD-S-1-2/22710, от 01.05.2023 года	Изматов Жасулан	директор	+77055443148, izmatov_zht@bi.group
3	Авторский надзор	080840004560 - ТОО MX-Engineering	договор	SNC/Оку/Mod-S-1-1/19232, от 18.04.2023 года	Тешев Илья	директор	null, null
4	Инжиниринговая компания	130440013597 - ТОО "ENGINEERING SERVICES"	договор	№ ДИУ-23-01-007/034, от 18.09.2023 года	Бикбаев Каримжан Нургалиевич	директор	+77715051980, bikbaev_k@eng-services.kz
5	Генеральный проектировщик	080840004560 - ТОО MX-Engineering	договор	HGA/ДПР//9050, от 30.11.2022 года	Тешев Илья	директор	null, null

## 2. Месторасположение объекта (ситуационная схема)

Город Астана, район Есиль, улица Турара Рыскулова, участок №18/2

### 3. Краткое описание проекта (состав проекта)

Проектируемый жилой комплекс состоит из трех блоков 9, 12, 17-этажей с подвальным этажом.

Подвал предназначен только для прокладки инженерных сетей.

Первый этаж - входная группа, квартиры. Высота этажа - 3.0 м. В тамбурах предусмотрено утепление минплитой по стенам. На стенах санузлов, расположенных смежно с жилыми комнатами, предусмотрена звукоизоляция.

Типовой этаж (со второго этажа) - квартиры. Высота типового этажа - 3.0 м. На каждом этаже по 5, 6, 8 квартир соответственно. Все жилые комнаты, кухни, жилой части дома, рабочие помещения, имеют наружные оконные проемы нормативной площади остекления (отношение площади световых проемов к площади пола не менее 1:8). Все квартиры обеспечены нормативной инсоляцией.

Входы в жилье осуществляются со стороны улицы и внутреннего дворового пространства. Вертикальная связь в Секции 4 осуществляется посредством лестницы типа Л1 и грузопассажирским лифтом грузоподъемностью 1000 кг. Вертикальная связь в Секции 5 и 6 осуществляется посредством лестницы типа Н1 и пассажирским лифтом грузоподъемностью 630 кг и грузопассажирским лифтом 1000 кг. Двери огнестойкостью не менее EI30.

В проекте предусмотрено остекление лоджий; наружное ночное декоративное освещение жилого комплекса.

Во внутреннем дворовом пространстве расположены детские площадки, площадки для отдыха взрослых, элементы озеленения и ландшафта.

Доступ МГН к лифтам на отм. 0.000 осуществляется по пандусам с нормируемым уклоном.

Фундаменты - свайный с ленточным монолитным ростверком.

Перекрытия, покрытия, стены - объемные блоки из керамзитобетона типа «Лежащий стакан».

Парапеты - сборный железобетонные панели.

16

Лестницы - сборные керамзитобетонные с готовой шлифованной поверхностью.

Лифтовые шахты - сборные блоки из керамзитобетона, с учетом требований завода изготовителя лифтового оборудования.

Лестничные ограждения выполнять из нержавеющей стали толщиной 0,9 мм, марки AISI 201

Площадки - сборные железобетонные.

Кровля - плоская рулонная

Водосток - внутренний организованный.

Наружная облицовка:

Стены - вентилируемый фасад с облицовкой фиброцементными панелями по направляющим, клинкерный кирпич.

Наружные откосы окон - фиброцементные панели, сливы - оцинкованная сталь, окрашенная порошковыми составами.

Отмостка - брусчатка.

Вентшахты на кровле - металлопрофиль.

Цветовое решение фасадов выполнено согласно ЭП.

Окна - энергосберегающие, металлопластиковые, двухкамерный стеклопакет.

Окна в лестничных клетках - металлопластиковые однокамерный стеклопакет.

Витражи: Входные группы - алюминиевые витражи с закаленным стеклом (энергосберегающий однокамерный стеклопакет).

Двери:

Наружные на 1-ом этаже- металлические с окном;

В квартиры - утепленные металлические с замками.

В тех. помещения - металлические с замками.

Внутренняя отделка:

Места общего пользования - чистовая;

Квартиры - улучшенная черновая отделка.

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

Наименование показателя	Единица измерения	Показатель
1	2	3
Количество жилых домов	шт.	
Этажность зданий	этаж	17
Класс комфортности жилого здания	-	IV
Уровень ответственности здания	-	II
Степень огнестойкости здания	-	II
Высота жилых этажей	метр	
Площадь застройки здания	квадратный метр	1535,2
Общая площадь здания	квадратный метр	16162,59
Общая площадь квартир	квадратный метр	
Площадь встроенно-пристроенных помещений	квадратный метр	101,74
Строительный объем здания	кубический метр	62971,7
Количество квартир	шт.	257
в том числе: однокомнатные	шт.	148
в том числе: двухкомнатные	шт.	74
в том числе: трехкомнатные	шт.	35
в том числе: четырехкомнатные	шт.	
в том числе: пятикомнатные	шт.	
Количество машино-мест	шт.	
Общая сметная стоимость строительства	миллион тенге	7244,731
в том числе: СМР	миллион тенге	5956,766
в том числе: оборудование	миллион тенге	115,666
в том числе: прочие	миллион тенге	1172,289
Продолжительность строительства	месяц	9

## 5. Анализ исходно–разрешительной документации

Уведомление о начале строительно-монтажных работ от 02.06.2023г.

Заключение положительное на рабочий проект «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями, детским дошкольным учреждением и паркингом по адресу: г. Астана, р-н Есиль, ул. Турара Рыскулова, уч. 18/2; (очередь 1.2) (без наружных инженерных сетей и благоустройства)" №06-0118/23 от 19.05.2023г.

Задание на проектирование от 01 ноября 2022 года на разработку рабочего проекта «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями, детским дошкольным учреждением и паркингом по адресу: г. Астана, р-н Есиль, ул. Турара Рыскулова, уч. 18/2; (очередь 1.2) (без наружных инженерных сетей и благоустройства)», утвержденное директором ТОО «HOME GROUP ASTANA»;

Акт на земельный участок №2201101020331177 от 10 января 2022 года (кадастровый номер 21-320-135-5342), выданный Филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по г.Нур-Султан;

План детальной планировки от 31 августа 2022 года;

Архитектурно-планировочное задание на проектирование №KZ71VUA00775868 от 01 ноября 2022 года объекта «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями, детским дошкольным учреждением и паркингом по адресу: г. Астана, р-н Есиль, ул. Турара Рыскулова, уч. 18/2», выданное ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Нур-Султан»;

Письмо ГУ «Управление контроля и качества городской среды города Нур-Султан» №ЗТ-Ж-399 от 20 апреля 2022 года об отсутствии в радиусе 1000 метров скотомогильников, мест захоронений животных, неблагоприятных по сибирской язве и других особо опасных инфекций;

Отчет о топографо-геодезических изысканиях, выполненный ТОО «Топографо-Геодезия» в 2022 году (государственная лицензия на изыскательскую деятельность №0024111 от 02 марта 2010 года);

Отчет по инженерно-геологическим работам, выполненный ТОО «ПГКК «ASSE» в 2022 году (государственная лицензия на изыскательскую деятельность №14009293 от 23 июня 2014 года);

Технические условия:

выданные АО «Астана - Теплотранзит» №4779-11 от 06 сентября 2022 года на подключение к системе централизованного теплоснабжения;

выданные ГКП «Астана су арнасы» №3-6/2141 от 19 октября 2022 года на забор воды из городского водопровода и сброс стоков в городскую канализацию;

выданные ГКП на ПХВ «Elorda Eco System» акимата города Нур-Сутан №1214 от 17 октября 2022 года для целей проектирования и строительства сетей ливневой канализации объекта;

выданные АО «Астана - Региональная Электросетевая Компания» №5-Е-4-2110 от 15 сентября 2022 года на проектирование и присоединение к электрическим сетям объекта;



выданные ТОО «КаР-Тел» №166-06/12/2022 от 06 декабря 2022 года на подключение к сети телекоммуникаций ТОО «КаР-Тел».

## **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 о начале или прекращении осуществления деятельности или определенных действий Коммунальное ГУ "Управление контроля и качества городской среды города Астаны" № ХКНЖ от 02.06.2023;
- 1.2 Уведомление о начале производства строительно-монтажных работ ;
- 1.3 Журнал производства работ;
- 1.4 Акт скрытых работ на разработку грунта;

## 7. Анализ проектной документации

1.1 Соглашение №НГА/СПЛ/Mod-MX-1-2/1269 от 17.05.2023г. о перемене лиц в обязательстве к Договору проектирования №НГА/ДПР//9050 от 30.11.2022г. ТОО «МХ-Engineering»

1.2 На дату составления первого отчета Заказчиком на электронном носителе предоставлены положительные заключения РГП «Госэкспертиза» 06-0118/23 от 19.05.2023г.

## 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	13.23	9.70	-3.53	56.41	9.70	-46.71
2	Архитектурно-строительные решения (АР)	1.82	0.00	-1.82	4.52	0.00	-4.52
3	Отопление вентиляция	1.74	0.00	-1.74	1.74	0.00	-1.74
4	Водопровод канализация	0.79	0.00	-0.79	0.79	0.00	-0.79
5	Электрооборудование, слабые токи	0.40	0.00	-0.40	0.40	0.00	-0.40
6	Лифты	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	Паркинг	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	Благоустройство	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	НИС	0.09	0.00	-0.09	0.09	0.00	-0.09
<b>10</b>	<b>Всего (только СМР)</b>	<b>18.07</b>	<b>9.70</b>	<b>-8.37</b>	<b>63.95</b>	<b>9.70</b>	<b>-54.25</b>
11	Прочее	0.34	0.18	-0.16	1.92	0.88	-1.03
<b>12</b>	<b>Всего (СМР + Прочее)</b>	<b>17.31</b>	<b>9.28</b>	<b>-8.02</b>	<b>61.95</b>	<b>9.99</b>	<b>-51.96</b>

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	-6	-70	
Архитектурно-строительные решения (АР)	-3	-7	
Отопление вентиляция	-3	-3	
Водопровод канализация	-1	-1	
Электрооборудование, слабые токи	-1	0	
Лифты	0	0	
Паркинг	0	0	
Благоустройство	0	0	
НИС	0	0	
Прочее	0	0	
<b>Итого</b>	<b>-14</b>	<b>-81</b>	

## 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	<b>По качеству строительно-монтажных работ, в том числе:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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
	<b>Всего</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

3) Перечень предписаний, не устраненных на дату мониторингового отчета

Предписаний не устраненных на дату мониторингового отчета нет

4) Вывод о качестве выполняемых работ за отчетный период и рекомендации по устранению и профилактике недопущения нарушений в последствии, риски неисполнения рекомендаций

На постоянной основе проводятся мероприятия по контролю качества строительно-монтажных работ (включая виды: входной, операционный и приемочный)

## 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.

## 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	218 226 899.29	43 110 563.60	43 110 563.60	0.00	0.00	0.00	0.00	43 110 563.60	43 110 563.60
2	Экспертиза	7 732 531.52	7 732 531.52	7 732 531.52	0.00	0.00	0.00	0.00	7 732 531.52	7 732 531.52
3	СМР и оборудование	6 801 135 143.60			650 000 000.00	650 000 000.00	659 574 790.00	659 574 790.00	650 000 000.00	659 574 790.00
3.1	в том числе аванс, предусмотренный статьей 36 Закона РК от 7 апреля 2016 года 'О долевом участии в жилищном строительстве'	680 113 514.36			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	Авторский надзор	55 769 308.17			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	Технический надзор	161 867 016.42			0.00	0.00	13 030 364.45	13 030 364.45	0.00	13 030 364.45
	Всего СМР	7 244 730 899.00	50 843 095.12	50 843 095.12	650 000 000.00	650 000 000.00	672 605 154.45	672 605 154.45	700 843 095.12	723 448 249.57
6	Иное	36 948 128.00			12 362 337.00	23 122 086.48	12 362 337.00	23 122 086.48	23 122 086.48	23 122 086.48
	Всего СМР и Иное	7 281 679 027.00	50 843 095.12	50 843 095.12	662 362 337.00	673 122 086.48	684 967 491.45	695 727 240.93	723 965 181.60	746 570 336.05

Таблица 7

№	Наименование источника финансирования	Поступления в отчетном периоде	Поступления с нарастающим итогом с момента получения гарантии
1	2	3	4
1	Заемные средства	6 815 100.00	40 950 551.75
1.1	Банк	0.00	0.00
1.2	Застройщик	6 815 100.00	40 950 551.75
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	460 542 213.92	887 258 479.16
	ВСЕГО	467 357 313.92	928 209 030.91

<b>№</b>	<b>Данные по ДДУ</b>	<b>Количество</b>	<b>Площадь, м2</b>	<b>Стоимость ДДУ, тенге</b>	<b>Оплачено, тенге</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>
1	Квартиры	138	7 329.43	2 630 953 420.00	887 258 479.16
2	Коммерческие помещения	2	102.70	65 919 268.00	0.00
3	Паркинг	0	0.00	0.00	0.00
4	Кладовое помещение	0	0.00	0.00	0.00
	<b>Всего</b>	<b>140</b>	<b>7 432.13</b>	<b>2 696 872 688.00</b>	<b>887 258 479.16</b>

Таблица 8

№	Наименование договоров	Стоимость по договору	Стоимость по проектно-сметной документации	Разница
1	2	3	4	5
1	Договор генерального подряда	6 801 135 143.60	6 801 135 143.60	0.00
	Договора поставки материалов, договора аренды техники *			0.00
2	Договор оказание услуг авторского надзора	3 150 000.00	55 769 308.18	52 619 308.18
	в т.ч. ДАУ			0.00
	НОК			0.00
3	Договор оказание услуг технического надзора	134 361 214.14	161 867 016.42	27 505 802.28
	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	7 244 730 899.00	1 130 988 724.93	650 000 000.00	-480 988 724.93	4 732 978 626.23	700 843 095.12	-4 032 135 531.11

### 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. В отчетном месяце зафиксировано отставание в связи с документально не закрытием актов выполненных работ

Нецелевого использования денег дольщиков на Объекте не зафиксировано.

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

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

Состав инжиниринговой компании:

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

Эксперт технического надзора ТОО «Engineering Services» \_\_\_\_\_ Тәжібаев  
М.Ә.

Эксперт технического надзора ТОО «Engineering Services» \_\_\_\_\_ Каришев Н.Б.

Эксперт технического надзора ТОО «Engineering Services» \_\_\_\_\_ Мелдебеков  
Б.С.

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

Дата составления отчета «\_15\_» \_января\_2024 г

## 1. Участники проекта

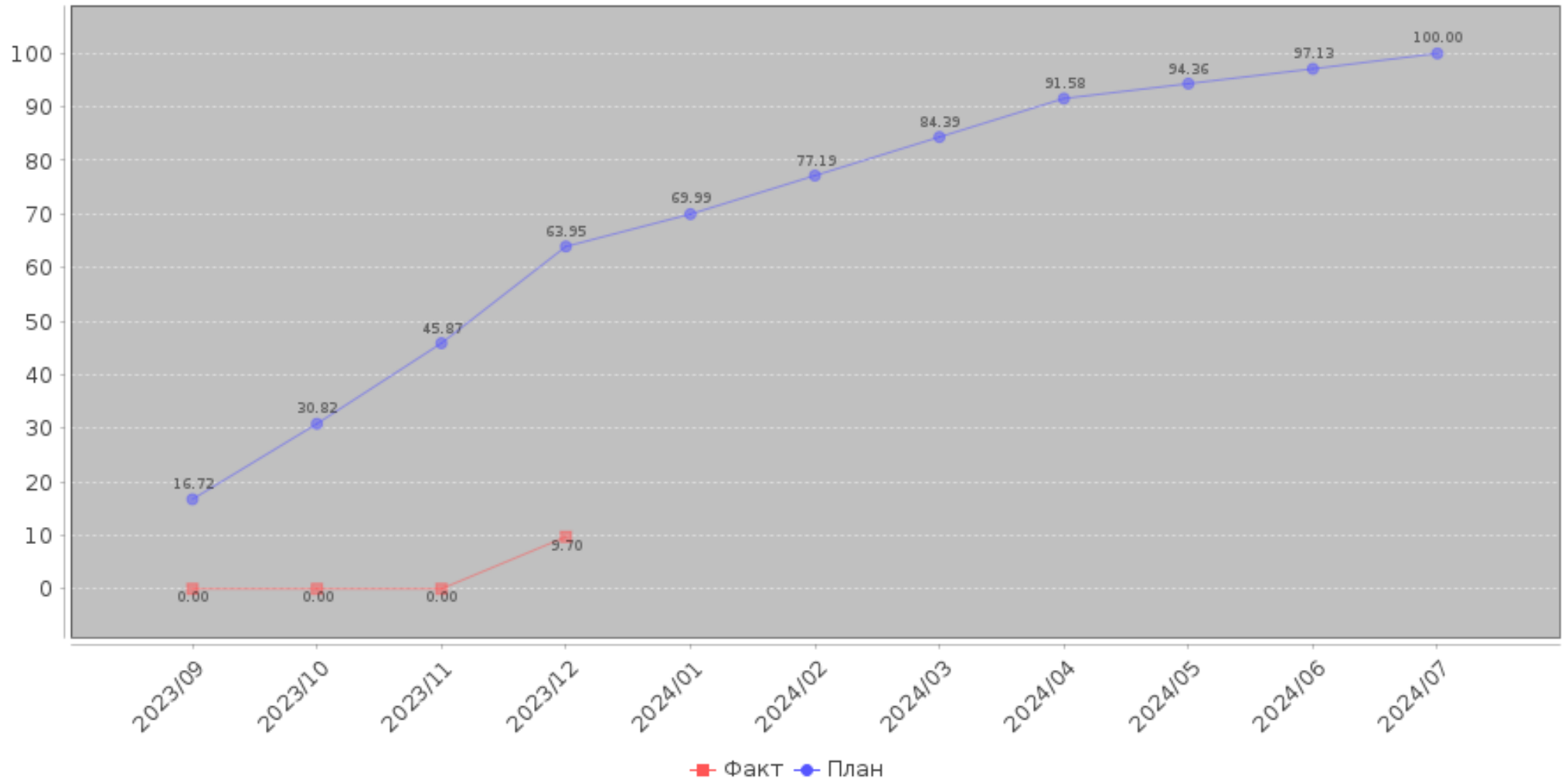
#	Участники процесса	ИИН - ФИО	Организация	Статус	Дата подписи
1	2	3	4	5	6
1	INITIATOR	880710450679 - САДВАКАСОВА АЗИЗА КУРМАНГАЛИЕВНА		NEW	
2	TECHNICAL_SUPERVISION	671130300107 - КАРИШЕВ НУРГАБЫЛ БИГАБЫЛОВИЧ		NEW	
3	TECHNICAL_SUPERVISION	640909302348 - МЕЛДЕБЕКОВ БАКИТЖАН САБИРБЕКОВИЧ		NEW	
4	HEAD	800728000769 - БИКБАЕВ КАРИМЖАН НУРГАЛЕЕВИЧ		NEW	
5	TECHNICAL_SUPERVISION	940316301606 - ТӘЖІБАЕВ МУХИТ ӨКІМБЕКҰЛЫ		NEW	



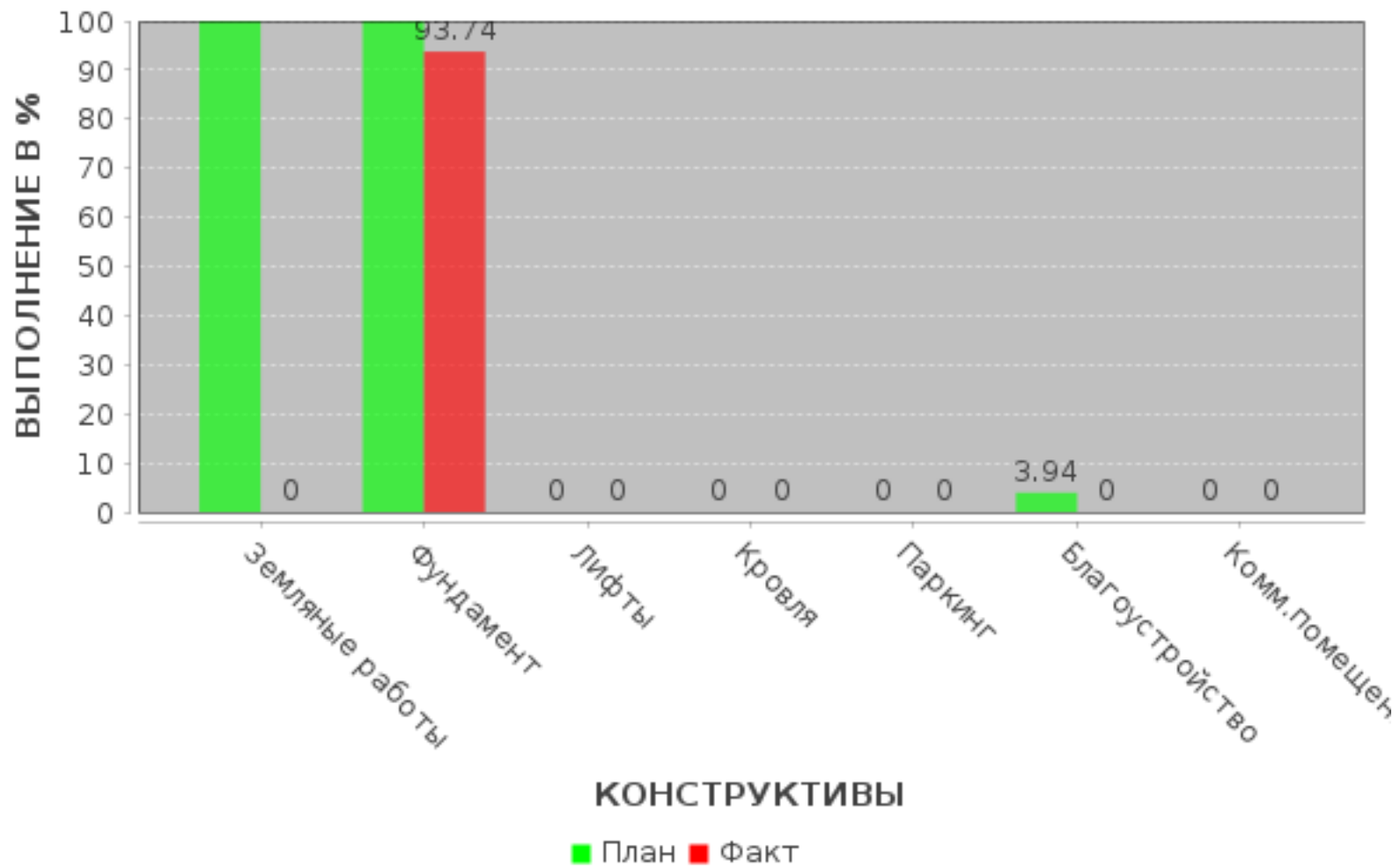


Приложение к отчету инжиниринговой компании в сфере долевого участия в жилищном строительстве о результатах мониторинга за ходом строительства объекта

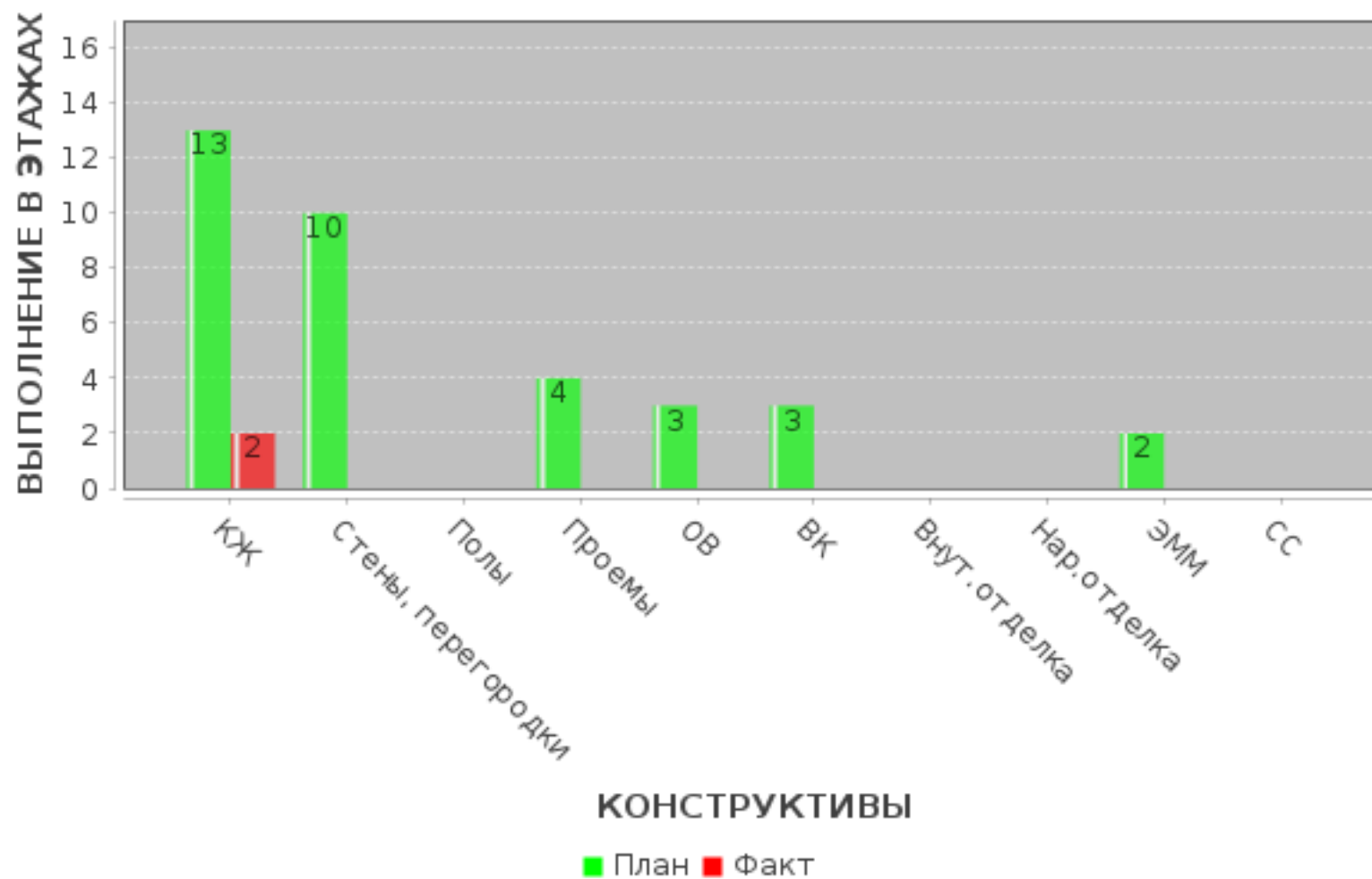
ГРАФИЧЕСКОЕ И ПРОЦЕНТНОЕ ИЗОБРАЖЕНИЯ ГРАФИКА ПРОИЗВОДСТВА РАБОТ



## ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



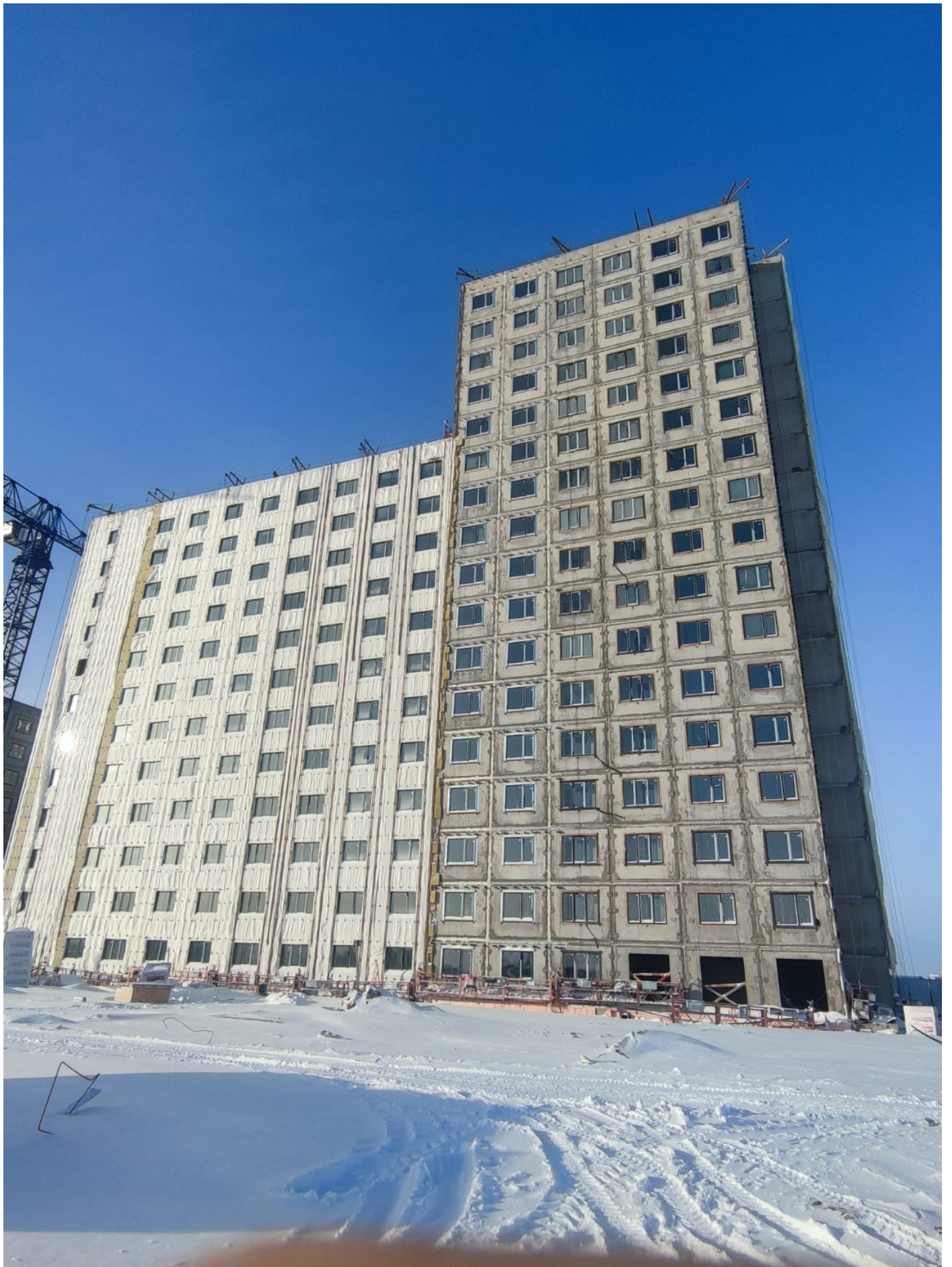
# ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



Фотофиксация за отчетный период











## Лист согласования

#	Дата	ФИО	Комментарий
1	15.01.2024 06:46	САДВАКАСОВА АЗИЗА КУРМАНГАЛИЕВНА	Отправка отчета
2	15.01.2024 06:47	САДВАКАСОВА АЗИЗА КУРМАНГАЛИЕВНА	Отчет подписан
3	15.01.2024 07:39	ТӘЖІБАЕВ МУХИТ ӘКІМБЕКҰЛЫ	Отчет подписан
4	15.01.2024 08:10	БИКБАЕВ КАРИМЖАН НУРГАЛЕЕВИЧ	Отчет подписан
5	15.01.2024 08:24	КАРИШЕВ НУРГАБЫЛ БИГАБЫЛОВИЧ	Отчет подписан
6	15.01.2024 10:13	МЕЛДЕБЕКОВ БАКИТЖАН САБИРБЕКОВИЧ	Отчет подписан
7	18.01.2024 10:33	БИГАШЕВ ГАЛЫМЖАН ЖУМАШЕВИЧ	Отчет согласован
8	26.01.2024 12:11	ЯРКОВА ВАЛЕНТИНА МАТВЕЕВНА	Отчет согласован
9	26.01.2024 12:12	ЯРКОВА ВАЛЕНТИНА МАТВЕЕВНА	Отчет согласован