

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 в г. Нур-Султан, район "Сарыарка", район пересечения проспекта Абая и улицы С409" Очередь 1. Пусковой комплекс 1. (без наружных инженерных сетей и сметной документации)

Код: № ДПГ-23-01-066/152 от 08.09.2023

Отчетный период: 202310

Индекс: 1-ОИК

Отчетный период мониторинга: с 01.10.2023 года по 31.10.2023 года

Периодичность: ежемесячно

Круг лиц представляющих: ТОО "Engineering Services", БИН 130440013597

Куда предоставляется: АО «Казахстанская Жилищная Компания», New City 1-2

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

Порядковый номер отчета: № ДПГ-23-01-066/152 от 08.09.2023/202310

Информация по проекту: Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом в г. Нур-Султан, район "Сарыарка", район пересечения проспекта Абая и улицы С409" Очередь 1. Пусковой комплекс 1. (без наружных инженерных сетей и сметной документации)

Общие сроки реализации проекта:

Начало строительного-монтажных работ: 2023-08-08 года

Ввод объекта в эксплуатацию: 2024-12-15 года

Нормативный срок строительства: 21 месяцев

Заключение экспертизы рабочего проекта: 01-0022/23 от 2023-01-20 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	210740017161 - New City 1-2	Уполномоченная компания	№8, от 22.05.2023 года	Нүсіп Тілектес Серікұлы	директор	null, null
2	Подрядчик	050840010331 - Bas Qurylys Co.	подрядчик	№8, от 22.05.2023 года	Шаяхметов Кайсап Багитжанович	директор	null, null
3	Авторский надзор	690404300593 - ИП "Макишев"	авторский надзор	НС-07, от 01.06.2023 года	Макишев Бахытжан Токанович	директор	null, null
4	Инжиниринговая компания	130440013597 - ТОО "Engineering Services"	технический надзор	ДИУ-23-01-007/033, от 07.09.2023 года	Бикбаев Каримжан Нургалеевич	директор	null, null
5	Генеральный проектировщик	050440018372 - AURUM PROJECT	проектирование	№АР-15-2022, от 03.06.2022 года	Амалбеков Асет Бакбергенович	директор	null, null

2. Месторасположение объекта (ситуационная схема)



Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом в г. Нур-

Султан, район "Сарыарка", район пересечения проспекта Абая и улицы С409" Очередь 1.
Пусковой комплекс 1. (без наружных инженерных сетей и сметной документации)
В проекте 1-го пускового комплекса предусмотрено строительство многоквартирного жилого комплекса с встроенными помещениями и паркингом, состоящего из 18-ти этажного и 9-ти этажного блоков, с одноэтажным паркингом. На кровле паркинга размещены детские площадки и площадки для отдыха.

3. Краткое описание проекта (состав проекта)

Блок 1-1 имеет прямоугольную форму в плане, размеры блока в осях - 19,8 м x 29м.

1 этаж включает в себя встроенные помещения со свободной планировкой, место расположение туалетов и ПУИ указаны условно. С 2 по 18 этажи располагаются квартиры IV-го класса комфортности. Все входы в здание предусмотрены через тамбуры.

На 1 этаже здания расположены встроенные помещения, сообщение с паркингом предусмотрено через лифтовой холл. С 2 по 18 этажи включают в себя: межквартирные коридоры, лифты с лифтовыми холлами, лестничную клетку типа Н1, жилые квартиры. В квартирах предусмотрены: жилые комнаты, кухни, отдельные санузлы и ванные комнаты или совмещенные санузлы, лоджии.

Высота этажей составляет: 1 этаж (встроенные помещения)- 4,7 м (в чистоте от пола до потолка-4,2 м);

Высота этажей составляет: 2-17 этажи - 3,3 м (в чистоте от пола до потолка - 3,0 м); 18 этаж - 3,9 м (в чистоте от пола до потолка - 3,6 м).

В рабочем проекте предусмотрены лифты фирмы FUJI размеры кабины первого лифта 1,3 x 1,2м, второго и третьего лифта 1,3 x 2,1 грузоподъемность 630 кг. и 1000 кг. соответственно, без машинного помещения.

Инсоляция помещений обеспечена в пределах нормативов. Естественное освещение и проветривание помещений жилого здания осуществляется по средствам окон и витражей с открывающимися створками.

Лестничная клетка типа Н1 обеспечена выходом в межквартирный коридор через незадымляемую воздушную зону.

Блок 1-2 имеет прямоугольную форму в плане, размеры блока в осях - 16,4 м x 25,6м. 1 этаж включает в себя встроенные помещения со свободной планировкой, место расположение туалетов и ПУИ указаны условно. С 2 по 9 этажи располагаются квартиры IV-го класса комфортности. Все входы в здание предусмотрены через тамбуры.

На 1 этаже здания расположены встроенные помещения, технические помещения, сообщение с паркингом предусмотрено через лифтовой холл. С 2 по 9 этажи включают в себя: межквартирные коридоры, лифты с лифтовыми холлами, лестничную клетку типа Л1, жилые квартиры. В квартирах предусмотрены: жилые комнаты, кухни, отдельные санузлы и ванные комнаты или совмещенные санузлы, лоджии.

Высота этажей составляет: 1 этаж (встроенные помещения)- 4,2 м (в чистоте от пола до потолка - 4,7 м);

Высота этажей составляет: 2-8 этажи - 3,3 м (в чистоте от пола до потолка - 3,0 м);

Высота этажей составляет: 9 этаж - 3,9 м (в чистоте от пола до потолка - 3,6 м)

В рабочем проекте предусмотрен лифт фирмы FUJI размеры кабины лифта 2,1 x 1,3 грузоподъемность 1000 кг. соответственно, без машинного помещения.

Инсоляция помещений обеспечена в пределах нормативов. Естественное освещение и проветривание помещений жилого здания осуществляется по средствам окон и витражей с открывающимися створками.

Лестничная клетка типа Л1 обеспечена выходом в межквартирный коридор через лифтовый холл.

Паркинг – пристроенный, надземная, одноэтажный закрытого типа.

Паркинг - не отапливаемый.

Паркинг имеет прямоугольную форму в плане, размеры блока в осях - 62,3 м x 72,35м.

Крыша паркинга - бесчердачная, кровля эксплуатируемая.

В паркинге предусмотрен один въезд/выезд и двухпутная рампа (открытая) с уклоном 10% на эксплуатируемую кровлю.

В составе помещений паркинга предусмотрено: помещение хранения машин, комната охраны, тамбур- шлюз, лестничные клетки с выходом на кровлю, электрощитовая, венткамера, кладовые, офисные помещения с с/у и ПУИ. Технические помещения обеспечены выходами в соответствии с нормативными требованиями. Полы автостоянок выполнены с уклоном к лоткам для обеспечения сбора аварийных стоков.

Высота паркинга до низа перекрытия 3,4м., высота офисных помещений до низа перекрытия 3,7м.

Паркинг рассчитан на 35 машиномест, в том числе для МГН-2 машиномест.

4. Основные технико-экономические показатели проекта по рабочему проекту

Наименование показателя	Единица измерения	Показатель
1	2	3
Количество жилых домов	шт.	2
Этажность зданий	этаж	9, 18
Класс комфортности жилого здания	-	IV
Уровень ответственности здания	-	II
Степень огнестойкости здания	-	I
Высота жилых этажей	метр	3.1-3.7
Площадь застройки здания	квадратный метр	3955.47
Общая площадь здания	квадратный метр	14200.88
Общая площадь квартир	квадратный метр	8791.97
Площадь встроенно-пристроенных помещений	квадратный метр	1122.58
Строительный объем здания	кубический метр	62973.12
Количество квартир	шт.	117
в том числе: однокомнатные	шт.	33
в том числе: двухкомнатные	шт.	25
в том числе: трехкомнатные	шт.	34
в том числе: четырехкомнатные	шт.	25
в том числе: пятикомнатные	шт.	
Количество машино-мест	шт.	35
Общая сметная стоимость строительства	миллион тенге	4002,124
в том числе: СМР	миллион тенге	3377,348
в том числе: оборудование	миллион тенге	53,008
в том числе: прочие	миллион тенге	571,769
Продолжительность строительства	месяц	18

5. Анализ исходно–разрешительной документации

1.1 Задание на проектирование, утвержденное заказчиком от 15 июня 2022 года.

1.2 Архитектурно-планировочное задание (АПЗ) на проектирование объекта: Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом в г. Нур-Султан, район "Сарыарка", район пересечения проспекта Абая и улицы С409" Очередь 1. Пусковой комплекс 1. (без наружных инженерных сетей и сметной документации) сметной документацией» от 13 мая 2021 года № KZ23VUA00423361:

1.3 Акт акт на право частной собственности на земельный участок кадастровый номер 21-320-135-4200 площадью 0,6658 га АН № 0347079 от 11 марта 2020 года № 03-01-29-11/211;

1.4 архитектурно-планировочное задание, утвержденное ГУ «Управление архитектуры и градостроительства города Астаны от 08 ноября 2021 года № KZ21VUA00550661;

1.5 Технические условия:

- ГКП «Астана Су Арнасы» от 6 сентября 2022 года №3-6/1834 на забор воды из городского водопровода и сброс стоков в городскую канализацию;

-ГКП на ПХВ «ELORDA ECO SYSTEM» от 20 апреля 2021 года №ПО.2021.0007696 для проектирования и строительства сетей ливневой канализации;

-АО «Астана – Региональная Электросетевая Компания» от 5 мая 2021 года №С-17-728 на проектирование и присоединение к электрическим сетям;

-Объединение «Дивизион Сеть» АО «Казахтелеком» от 8 июля 2022 года №501.

-АО «Астана-Теплотранзит» от 12 сентября 2022 года №4904 - 11 на присоединение к тепловым сетям.

Эскизный проект согласованный ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Нур-Султан» от 22 июня 2022 года KZ10VUA00688211;

1.6 Рабочий проект (предоставлен в электронном виде);

1.7 Сметная документация (предоставлена в электронном виде);

6. Анализ исполнительной и приемо-сдаточной документации

1) Перечень имеющейся документации и согласований:

1.1 Задание на проектирование, утвержденное заказчиком от 15 июня 2022 года.

1.2 Архитектурно-планировочное задание (АПЗ) на проектирование объекта:

Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом в г. Нур-Султан, район "Сарыарка", район пересечения проспекта Абая и улицы С409" Очередь 1. Пусковой комплекс 1. (без наружных инженерных сетей и сметной документации) сметной документацией» от 13 мая 2021 года № KZ23VUA00423361:

1.3 Акт на право частной собственности на земельный участок кадастровый номер 21-320-135-4200 площадью 0,6658 га АН № 0347079 от 11 марта 2020 года № 03-01-29-11/211;

1.4 архитектурно-планировочное задание, утвержденное ГУ «Управление архитектуры и градостроительства города Астаны от 08 ноября 2021 года № KZ21VUA00550661;

1.5 Технические условия:

- ГКП «Астана Су Арнасы» от 6 сентября 2022 года №3-6/1834 на забор воды из городского водопровода и сброс стоков в городскую канализацию;

-ГКП на ПХВ «ELORDA ECO SYSTEM» от 20 апреля 2021 года №ПО.2021.0007696 для проектирования и строительства сетей ливневой канализации;

-АО «Астана – Региональная Электросетевая Компания» от 5 мая 2021 года №С-17-728 на проектирование и присоединение к электрическим сетям;

-Объединение «Дивизион Сеть» АО «Казахтелеком» от 8 июля 2022 года №501.

-АО «Астана-Теплотранзит» от 12 сентября 2022 года №4904 - 11 на присоединение к тепловым сетям.

Эскизный проект согласованный ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Нур-Султан» от 22 июня 2022 года KZ10VUA00688211;

1.6 Рабочий проект (предоставлен в электронном виде);

1.7 Сметная документация (предоставлена в электронном виде).

7. Анализ проектной документации

1.1 Договор на разработку проектно-сметной документации №-AP- 15-2022 от 03.06.2022г. без наружных инженерных сетей (Генеральный проектировщик: ТОО «AURUM PROJECT», лицензия №0001242 от 28.08.2021г. на осуществление проектной деятельности. Договор исполнен).

1.2 На дату составления первого отчета Заказчиком на электронном носителе предоставлено положительное заключение филиала РГП «Госэкспертиза» г.Астана) № 01-0481/22 от 28.09.2022г

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	17.55	16.60	-0.96	35.45	34.49	-0.96
2	Архитектурно-строительные решения (АР)	6.39	7.12	0.73	6.39	7.12	0.73
3	Отопление вентиляция	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	Водопровод канализация	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	Электрооборудование, слабые токи	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	Лифты	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	Паркинг	2.54	2.78	0.24	2.54	2.78	0.24
8	Благоустройство	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	Всего (только СМР)	26.48	26.49	0.01	44.37	44.39	0.01
10	Прочее	0.75	0.06	-0.69	1.39	0.70	-0.69
11	Всего (СМР + Прочее)	26.17	25.50	-0.67	43.99	43.31	-0.67

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	-1	0	
Архитектурно-строительные решения (АР)	1	0	
Отопление вентиляция	0	0	
Водопровод канализация	0	0	
Электрооборудование, слабые токи	0	0	
Лифты	0	0	
Паркинг	0	0	
Благоустройство	0	0	
Прочее	0	0	
Итого	0	0	

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

Проблем в ходе работ за отчетный период не было.

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	23 656 426.08	23 656 426.08	23 656 426.08	0.00	0.00	0.00	0.00	23 656 426.08	23 656 426.08
2	Экспертиза	1 869 456.96	1 869 456.96	1 869 456.96	0.00	0.00	0.00	0.00	1 869 456.96	1 869 456.96
3	СМР и оборудование	3 841 997 896.80	687 443 009.00	687 443 009.00	0.00	0.00	1 017 837 398.37	1 017 837 398.37	687 443 009.00	1 705 280 407.37
3.1	в том числе аванс, предусмотренный статьей 36 Закона РК от 7 апреля 2016 года 'О долевом участии в жилищном строительстве'	384 199 789.68			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	Авторский надзор	34 519 125.76			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	Технический надзор	100 081 813.40			0.00	0.00	2 562 306.95	2 562 306.95	0.00	2 562 306.95
	Всего СМР	4 002 124 719.00	712 968 892.04	712 968 892.04	0.00	0.00	1 020 399 705.32	1 020 399 705.32	712 968 892.04	1 733 368 597.36
6	Иное	400 212 471.90	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	Всего СМР и Иное	4 402 337 190.90	712 968 892.04	712 968 892.04	0.00	0.00	1 020 399 705.32	1 020 399 705.32	712 968 892.04	1 733 368 597.36

Таблица 7

№	Наименование источника финансирования	Поступления в отчетном периоде	Поступления с нарастающим итогом с момента получения гарантии
1	2	3	4
1	Заемные средства	-30 521 246.76	29 208.48
1.1	Банк	0.00	0.00
1.2	Застройщик	-32 944 558.00	-2 394 102.76
1.3	Прочее 3% ИК	2 423 311.24	2 423 311.24
2.1	Бронь ДДУ	0.00	0.00
2.2	Поступление по другой очереди ДДУ	0.00	0.00
2.2	ДДУ	0.00	0.00
	ВСЕГО	-30 521 246.76	29 208.48

№	Данные по ДДУ	Количество	Площадь, м2	Стоимость ДДУ, тенге	Оплачено, тенге
1	2	3	4	5	6
1	Квартиры	0	0.00	0.00	0.00
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	0	0.00	0.00	0.00

Таблица 8

№	Наименование договоров	Стоимость по договору	Стоимость по проектно-сметной документации	Разница
1	2	3	4	5
1	Договор генерального подряда	3 841 997 896.80	3 841 997 896.80	0.00
	Договора поставки материалов, договора аренды техники *			0.00
2	Договор оказание услуг авторского надзора	3 600 000.00	34 519 125.76	30 919 125.76
	в т.ч. ДАУ			0.00
	НОК			0.00
3	Договор оказание услуг технического надзора	80 777 041.43	100 081 813.40	19 304 771.97
	в т.ч. ДИУ			0.00
	НОК	0.00	0.00	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	4 002 124 719.00	923 499 100.14	0.00	-923 499 100.14	2 020 667 781.86	712 968 892.04	-1 307 698 889.82

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. Зафиксировано небольшое отставание от ГПР,

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 отставание, 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»- Шрамко К.А.

Эксперт технического надзора ТОО «Engineering Services»- Муслиханова Е.Н.

Эксперт технического надзора ТОО «Engineering Services» - Джумакаева Ш.С.

Специалист по учету затрат ТОО ««Engineering Services» -Абдуманап А.Ш.

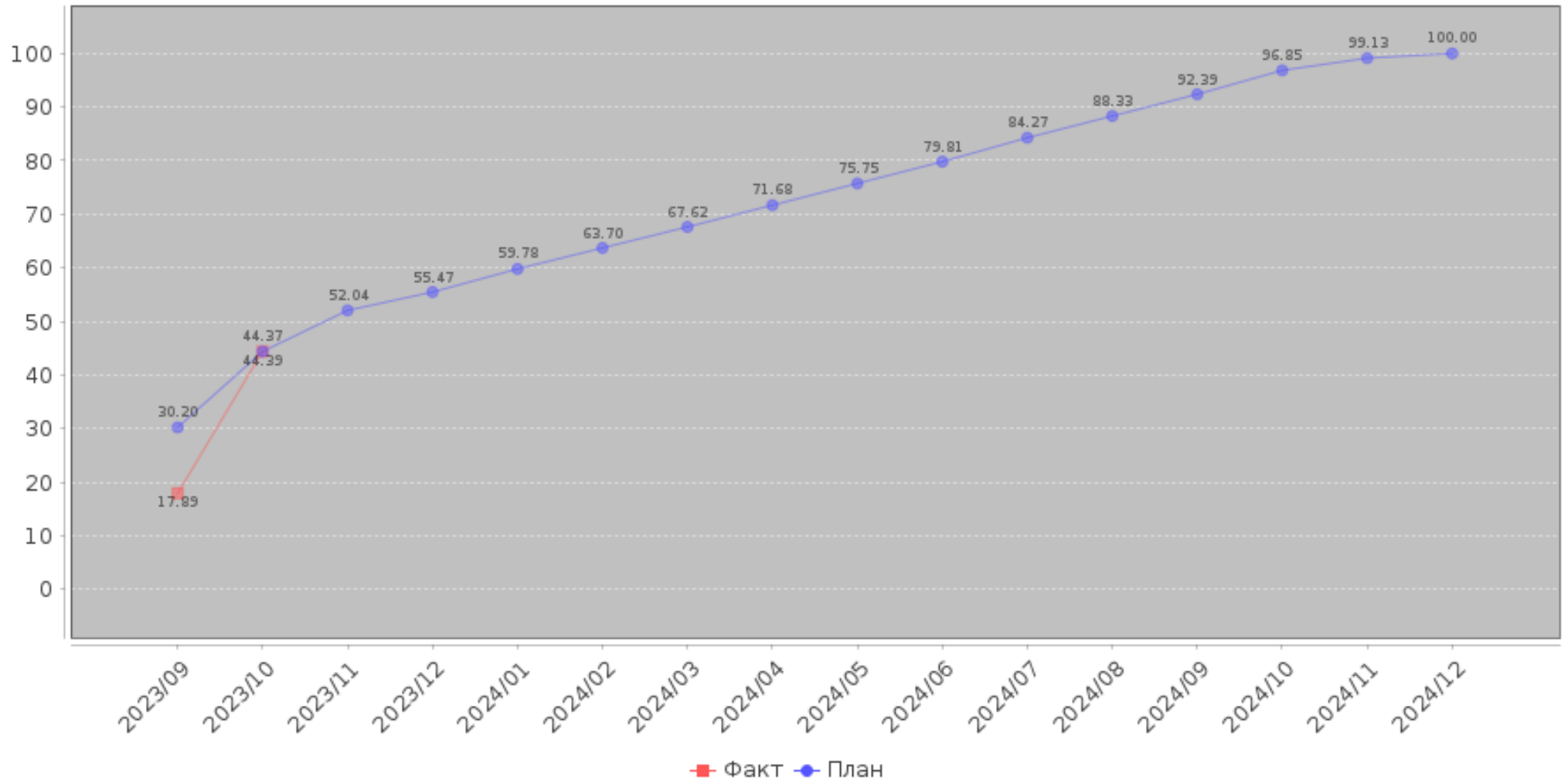
Дата составления отчета «_15_» __ноября__2023 г

1. Участники проекта

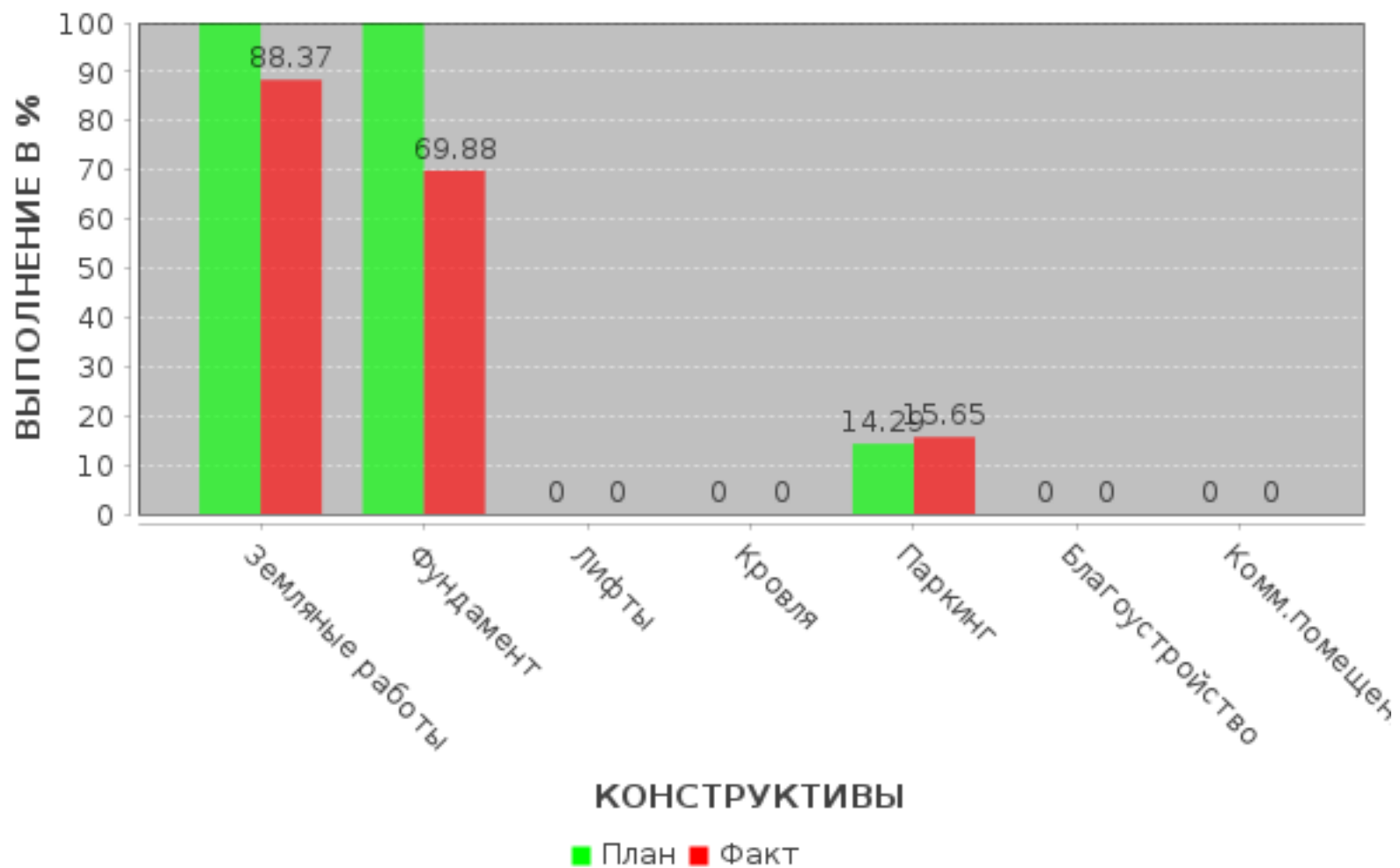
#	Участники процесса	ИИН - ФИО	Организация	Статус	Дата подписи
1	2	3	4	5	6
1	INITIATOR	961215401223 - АБДУМАНАП АНЕЛЯ ШЕРАЛИКЫЗЫ		NEW	
2	HEAD	800728000769 - БИКБАЕВ КАРИМЖАН НУРГАЛЕЕВИЧ		NEW	
3	TECHNICAL_SUPERVISION	930727350459 - МУСЛИХАНОВ ЕРЛАН НУРЛАНОВИЧ		NEW	
4	TECHNICAL_SUPERVISION	691123350169 - ДЖУМАКАЕВ ШОКАН САПАРОВИЧ		NEW	
5	TECHNICAL_SUPERVISION	880608350529 - ШРАМКО КОНСТАНТИН АЛЕКСЕЕВИЧ		NEW	
6	TECHNICAL_SUPERVISION	810204350064 - ЖУКЕНОВ НУРЛЫБЕК БОЛАТОВИЧ		NEW	



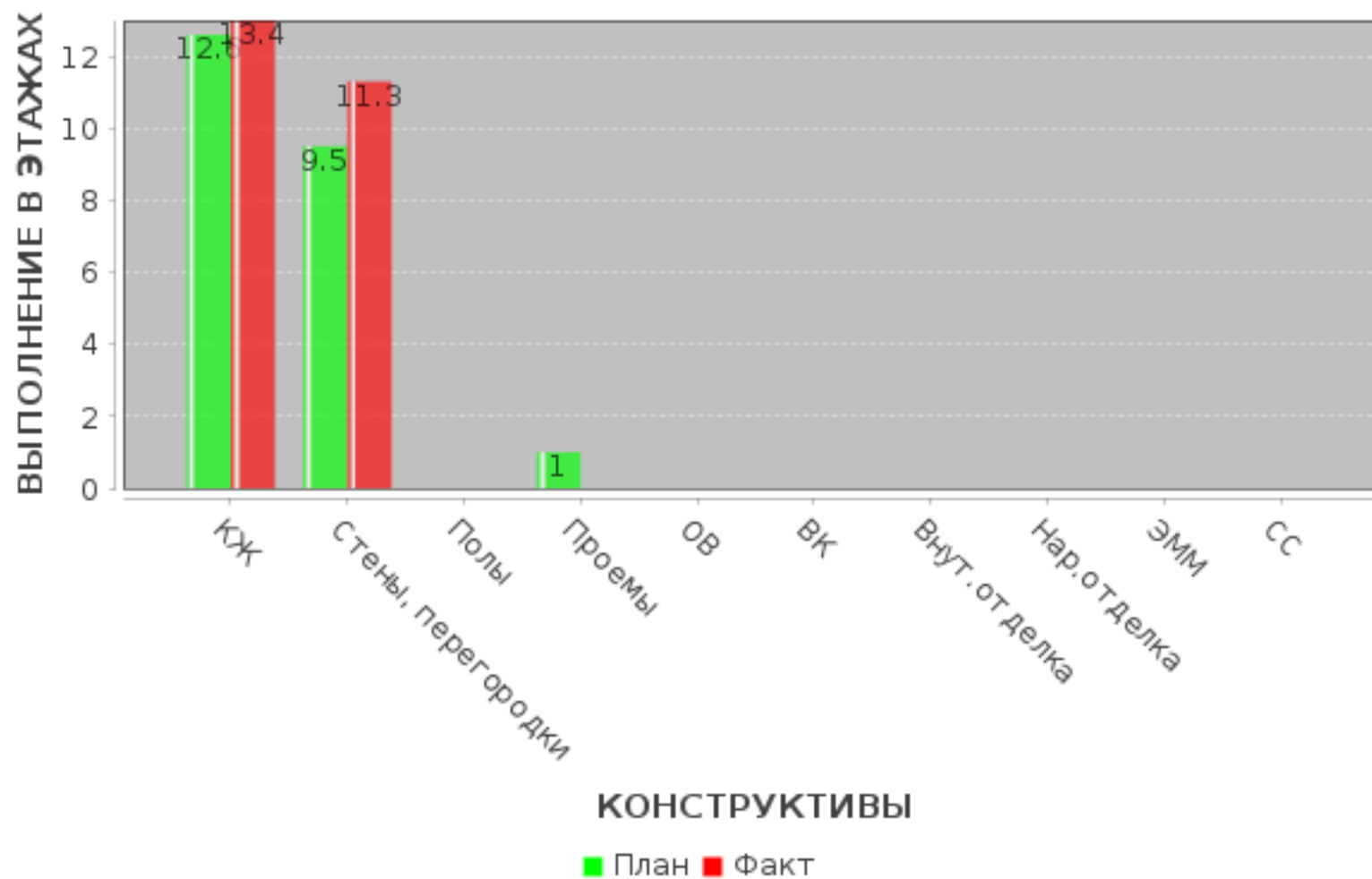
ГРАФИЧЕСКОЕ И ПРОЦЕНТНОЕ ИЗОБРАЖЕНИЯ ГРАФИКА ПРОИЗВОДСТВА РАБОТ



ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



Фотофиксация за отчетный период









Лист согласования

#	Дата	ФИО	Комментарий
1	16.11.2023 03:12	АБДУМАНАП АНЕЛЯ ШЕРАЛИКЫЗЫ	Отправка отчета
2	16.11.2023 03:13	АБДУМАНАП АНЕЛЯ ШЕРАЛИКЫЗЫ	Отчет подписан
3	16.11.2023 03:13	БИКБАЕВ КАРИМЖАН НУРГАЛЕЕВИЧ	Отчет подписан
4	16.11.2023 03:38	МУСЛИХАНОВ ЕРЛАН НУРЛАНОВИЧ	Отчет подписан
5	16.11.2023 07:26	ШРАМКО КОНСТАНТИН АЛЕКСЕЕВИЧ	Отчет подписан
6	16.11.2023 08:36	ДЖУМАКАЕВ ШОКАН САПАРОВИЧ	Отчет подписан
7	16.11.2023 10:24	ЖУКЕНОВ НУРЛЫБЕК БОЛАТОВИЧ	Отчет подписан
8	21.11.2023 12:28	ШЕРНИЯЗОВ АЛТЫНБЕК НУРЛАНҰЛЫ	Отчет согласован
9	07.12.2023 09:55	ЯРКОВА ВАЛЕНТИНА МАТВЕЕВНА	Отчет согласован