



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

Строительство жилых домов "Asar House Plus" на земельном участке I241A в микрорайоне Асар-2 в городе
Шымкент

Код: № ДПГ-23-17-046/156 от 20.10.2023

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 Asar House

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

Порядковый номер отчета: № ДПГ-23-17-046/156 от 20.10.2023/202312

Информация по проекту: Строительство жилых домов "Asar House Plus" на земельном участке I241A в микрорайоне Асар-2 в городе Шымкент

Общие сроки реализации проекта:

Начало строительно-монтажных работ: 2023-08-07 года

Ввод объекта в эксплуатацию: 2024-06-07 года

Нормативный срок строительства: 10 месяцев

Заключение экспертизы рабочего проекта: №AGDS-0039/23 от 2023-08-05 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	210740014236 - TOO Asar House		null, от года	Малимов Оралбек Махаметалиевич	Директор	null, null
2	Подрядчик	050640012251 - TOO "Композит-7"	Договор	№96/1-К7/23, от 07.08.2023 года	Нуртазин А.Т.	Директор	null, null
3	Авторский надзор	081040004732 - TOO "Градострой PROJECT"	Договор	№21-ЮР/23, от 05.06.2023 года	Сарсенов Д.	Директор	null, null
4	Инжиниринговая компания	130440013597 - TOO "ENGINEERING SERVICES"	Договор	№ДИУ-23-17-007/037, от 12.10.2023 года	Бикбаев Каримжан Нургалиевич	Директор	null, null
5	Генеральный проектировщик	081040004732 - TOO "Градострой PROJECT"	Договор	№6-АН/23, от 08.02.2023 года	Асанов С.	Директор	null, null

2. Месторасположение объекта (ситуационная схема)

город Шымкент, Каратауский район, микрорайон Асар-2, 241 А

3. Краткое описание проекта (состав проекта)

Проектируемый жилой дом, блок 1, 2, 3, 4 одноподъездный пятиэтажный, прямоугольной формы в плане, с тех подпольем. В здании запроектированы: в тех подполье - технические помещения, электрощитовая и диспетчерская; на каждом этаже следующий набор квартир: однокомнатные, двухкомнатные,

4. Основные технико-экономические показатели проекта по рабочему проекту

Наименование показателя	Единица измерения	Показатель
1	2	3
Количество жилых домов	шт.	4
Этажность зданий	этаж	5
Класс комфортности жилого здания	-	III
Уровень ответственности здания	-	II
Степень огнестойкости здания	-	II
Высота жилых этажей	метр	2.80
Площадь застройки здания	квадратный метр	2138.8
Общая площадь здания	квадратный метр	9734.34
Общая площадь квартир	квадратный метр	6706.78
Площадь встроенно-пристроенных помещений	квадратный метр	
Строительный объем здания	кубический метр	35572.72
Количество квартир	шт.	130
в том числе: однокомнатные	шт.	60
в том числе: двухкомнатные	шт.	70
в том числе: трехкомнатные	шт.	
в том числе: четырехкомнатные	шт.	
в том числе: пятикомнатные	шт.	
Количество машино-мест	шт.	11
Общая сметная стоимость строительства	миллион тенге	2860.596
в том числе: СМР	миллион тенге	2338.954
в том числе: оборудование	миллион тенге	130.413
в том числе: прочие	миллион тенге	391.229
Продолжительность строительства	месяц	10

5. Анализ исходно–разрешительной документации

1) Перечень имеющейся документации и согласований:

1.1. задание на проектирование, утвержденное заказчиком от 2023 года;

1.2. архитектурно-планировочное задание, выданное ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Шымкент» № KZ06VUA00924187 от 27.06.2023 года;

1.3. постановление акимата г. Шымкента №1338 от 06.06.2023 года;

1.4. акт на право частной собственности на земельный участок №22-330-026-189 от 09.06.2023 г. выданный НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан»» по городу Шымкент;

1.5. технический отчёт об инженерно-геологических изысканиях, выполненный ТОО «Инженерные изыскания», заказ №5628, в ноябре 2023 году;

1.6. топографическая съёмка, выполненная ТОО «Инженерные изыскания», в 2023 году и другие.

Технические условия:

- на электроснабжение №18-07-42-1615 от 15.06.2023 года, выданные ТОО «Онтустик Жарык Транзит»;

- на водоснабжение и канализацию №687 от 13.06.2023 года, выданные ГКП «Управление водопровода и канализации» акимата города Шымкент;

- на газоснабжение №11-гор-2023-00003318 от 14.06.2023 года, выданные АО «ҚазТрансГаз Аймақ»;

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 приемо-сдаточной документации

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

1.1 Уведомления о начале производства строительно-монтажных работ KZ04REA00345632 от 07.08.2023г.

1.2 Талоны о приеме уведомлений о начале или прекращении осуществления деятельности или определенных действий ГУ «Управление контроля и качества городской среды города Астана» входящий KZ04REA00345632 от 07.08.2023г.

1.3 Журнал производства работ;

1.4 Журнал сварочных работ;

1.5 Журнал бетонных работ;

1.6 Журнал ухода за бетоном;

1.7 Журнал забивки свай;

1.8 Журнал верификации (входных работ)

1.9 Акт освидетельствования и приемки котлована;

1.10 Акт скрытых работ на разработку грунта;

1.11 Акт скрытых работ на устройство фундаментов;

1.12 Акт монтажа каркаса

1.13 Акты заполнения наружных стен и перегородок.

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

Договор № 6-АН/23 от 08.02.2023г. на разработку проектно-сметной документации.

Проектная организация ТОО «Градострой PROJECT». Договор исполнен.

На дату составления первого отчета Заказчиком на электронном носителе предоставлено положительное заключение информационной системой «Палата экспертных организаций» за № AGDS-0039/23 от 05.08.2023 года.

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	9.52	0.00	-9.52	47.17	37.75	-9.43
2	Архитектурно-строительные решения (АР)	0.00	0.00	0.00	0.00	2.05	2.05
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	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	Газоснабжение	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
10	Всего (только СМР)	9.52	0.00	-9.52	47.17	39.79	-7.38
11	Прочее	0.29	0.46	0.17	1.71	1.45	-0.26
12	Всего (СМР + Прочее)	9.50	0.46	-9.04	47.32	39.92	-7.40

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	-31	-14	
Архитектурно-строительные решения (АР)	0	3	
Отопление вентиляция	0	0	
Водопровод канализация	0	0	
Электрооборудование, слабые токи	0	0	
Лифты	0	0	
Паркинг	0	0	
Благоустройство	0	0	
Газоснабжение	0	0	
Прочее	0	0	
Итого	-31	-11	

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
100	Не найдено	-1	-1	-1	-1	0
200	Не найдено	-1	-1	-1	-1	0
3	По качеству строительно-монтажных работ, в том числе:	-7	-7	-7	-7	0
310	Не найдено	-1	-1	-1	-1	0
320	Не найдено	-1	-1	-1	-1	0
330	Не найдено	-1	-1	-1	-1	0
340	Не найдено	-1	-1	-1	-1	0
350	Не найдено	-1	-1	-1	-1	0
360	Не найдено	-1	-1	-1	-1	0
370	Не найдено	-1	-1	-1	-1	0
	Всего	-9	-9	-9	-9	0

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 поустранению и профилактике недопущения нарушений

впоследствии, риски неисполнения рекомендаций

На постоянной основе проводятся мероприятия по контролю качества строительного-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;

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: отсутствует на момент выдачи отчета.

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	26 135 575.20	26 135 575.20	26 135 575.20	0.00	0.00	0.00	0.00	26 135 575.20	26 135 575.20
2	Экспертиза	2 116 213.12	2 116 213.12	2 116 213.12	0.00	0.00	0.00	0.00	2 116 213.12	2 116 213.12
3	СМР и оборудование	2 765 690 452.96	646 196 952.13	646 196 952.13	154 987 000.00	201 717 000.00	0.00	454 278 485.00	847 913 952.13	1 100 475 437.13
3.1	в том числе аванс, предусмотренный статьей 36 Закона РК от 7 апреля 2016 года 'О долевом участии в жилищном строительстве'	276 569 045.30			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	Авторский надзор	11 339 330.24			3 500 000.00	3 500 000.00	3 500 000.00	3 500 000.00	3 500 000.00	3 500 000.00
5	Технический надзор	55 313 808.48			0.00	0.00	9 667 349.55	9 667 349.55	0.00	9 667 349.55
	Всего СМР	2 860 595 380.00	674 448 740.45	674 448 740.45	158 487 000.00	205 217 000.00	13 167 349.55	467 445 834.55	879 665 740.45	1 141 894 575.00
6	Иное	28 605 953.80			2 306 104.00	5 018 072.00	2 306 104.00	5 018 072.00	5 018 072.00	5 018 072.00
	Всего СМР и Иное	2 889 201 333.80	674 448 740.45	674 448 740.45	160 793 104.00	210 235 072.00	15 473 453.55	472 463 906.55	884 683 812.45	1 146 912 647.00

Таблица 7

№	Наименование источника финансирования	Поступления в отчетном периоде	Поступления с нарастающим итогом с момента получения гарантии
1	2	3	4
1	Заемные средства	-312 063.50	10 696 451.31
1.1	Банк	0.00	0.00
1.2	Застройщик	-312 063.50	10 696 451.31
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	207 985 619.00	247 105 469.00
	ВСЕГО	207 673 555.50	257 801 920.31

№	Данные по ДДУ	Количество	Площадь, м2	Стоимость ДДУ, тенге	Оплачено, тенге
1	2	3	4	5	6
1	Квартиры	17	930.47	317 114 818.00	247 105 469.00
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	17	930.47	317 114 818.00	247 105 469.00

Таблица 8

№	Наименование договоров	Стоимость по договору	Стоимость по проектно-сметной документации	Разница
1	2	3	4	5
1	Договор генерального подряда	2 765 690 452.96	2 765 690 452.96	0.00
	Договора поставки материалов, договора аренды техники *			0.00
2	Договор оказание услуг авторского надзора	8 000 000.00	11 339 330.24	3 339 330.24
	в т.ч. ДАУ			0.00
	НОК			0.00
3	Договор оказание услуг технического надзора	45 104 237.21	55 313 808.48	10 209 571.27
	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	2 860 595 380.00	237 296 345.71	158 487 000.00	-78 809 345.71	1 544 258 650.03	879 665 740.45	-664 592 909.58

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» _____ Акылбеков

Б.С.

Эксперт технического надзора ТОО «Engineering Services» _____ Шерембетов

М.Н.

Эксперт технического надзора ТОО «Engineering Services» _____ Диденко В.А.

Специалист по учету затрат ТОО ««Engineering Services» _____ Садвакасова

А.К.

Дата составления отчета «_15_» _декабря_2023 г

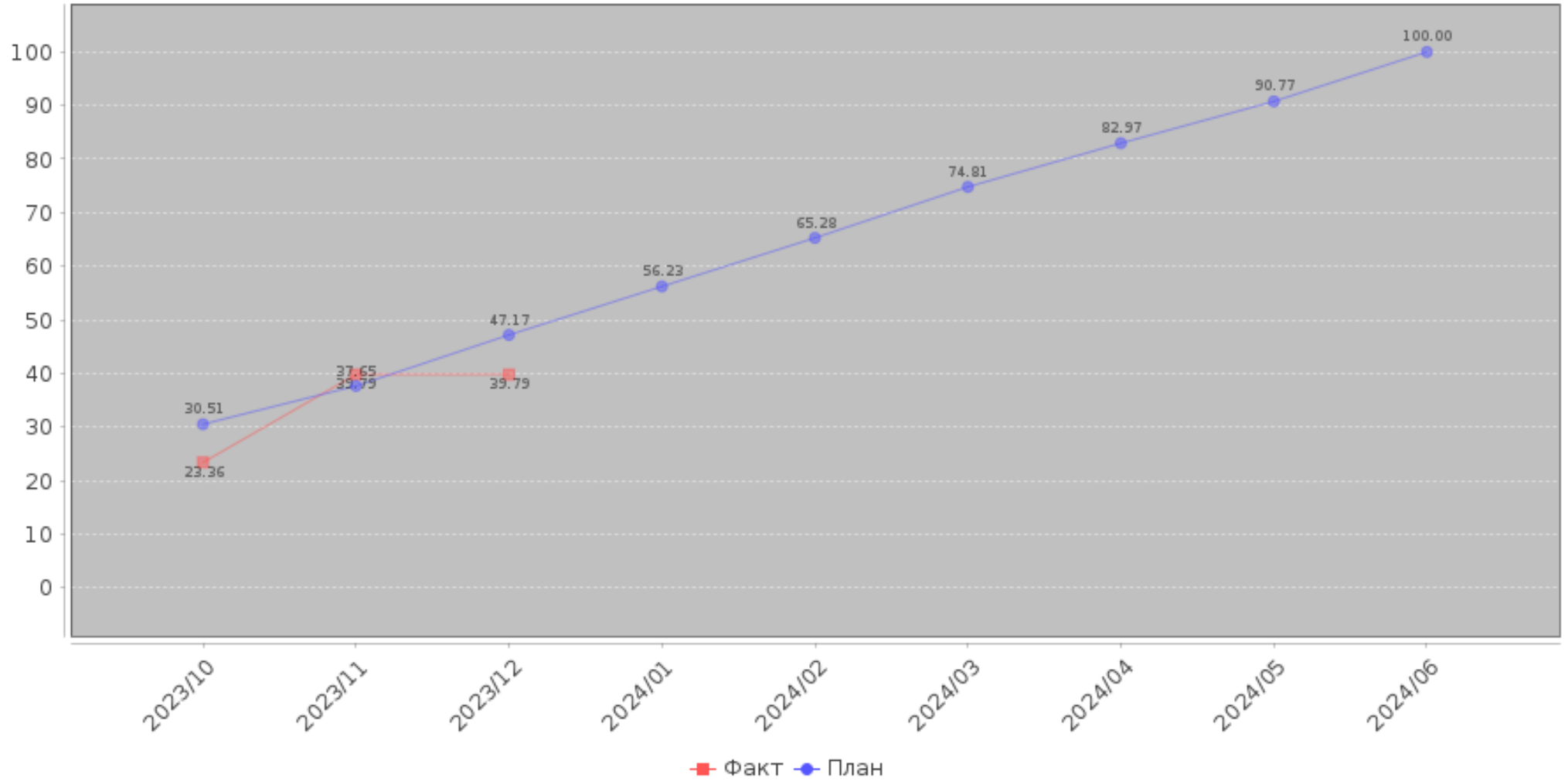
1. Участники проекта

#	Участники процесса	ИИН - ФИО	Организация	Статус	Дата подписи
1	2	3	4	5	6
1	INITIATOR	880710450679 - САДВАКАСОВА АЗИЗА КУРМАНГАЛИЕВНА		NEW	
2	HEAD	800728000769 - БИКБАЕВ КАРИМЖАН НУРГАЛЕЕВИЧ		NEW	
3	TECHNICAL_SUPERVISION	860314302150 - ШЕРЕМБЕТОВ МАРАТ НУРГАЛИЕВИЧ		NEW	
4	TECHNICAL_SUPERVISION	920803301411 - АҚЫЛБЕКОВ БАУЫРЖАН СЕЙДУӘЛІҒЛЫ		NEW	
5	TECHNICAL_SUPERVISION	790906301224 - ДИДЕНКО ВАСИЛИЙ АНДРЕЕВИЧ		NEW	

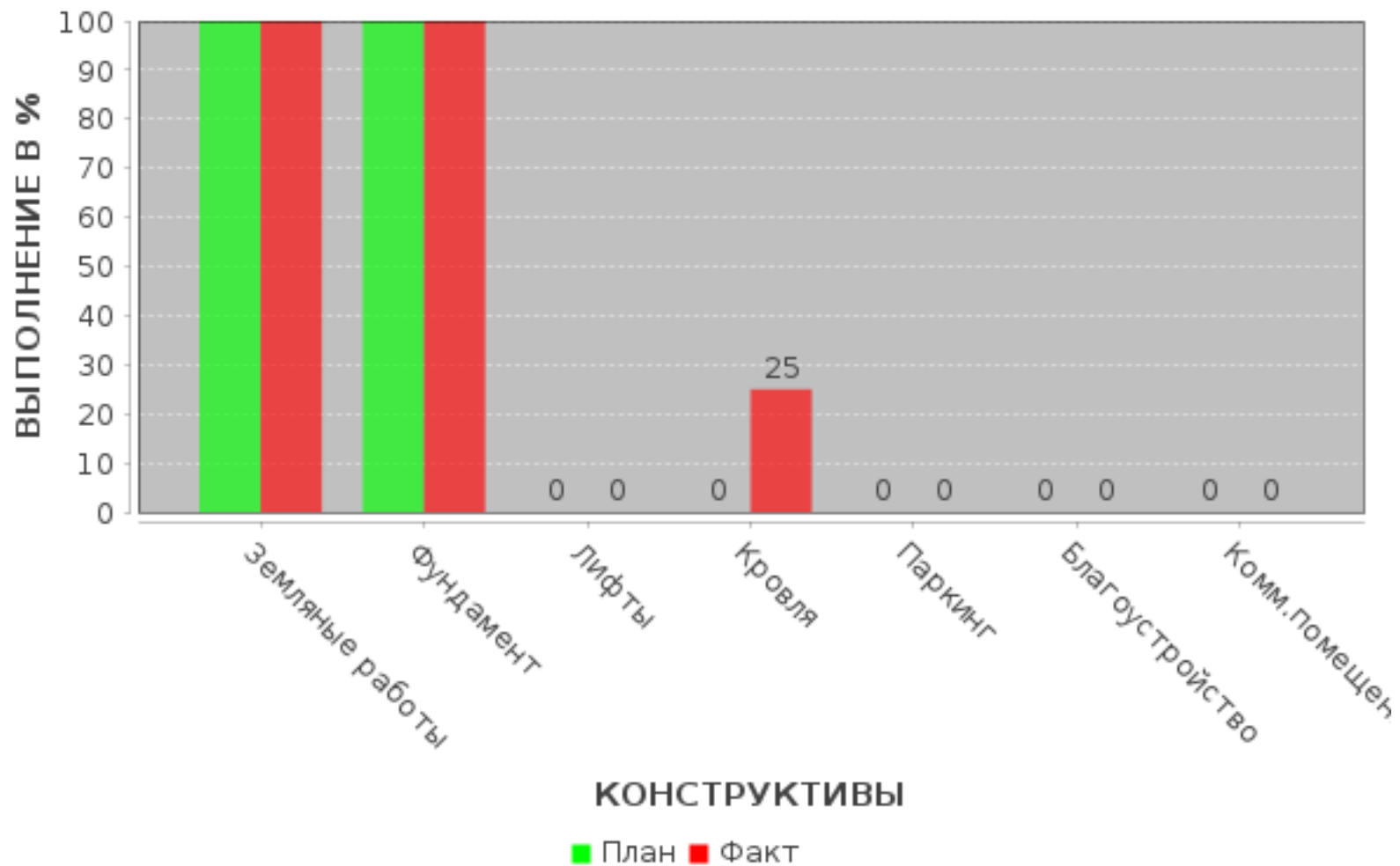


Приложение к отчету инжиниринговой компании в сфере долевого участия в жилищном строительстве о результатах мониторинга за ходом строительства объекта

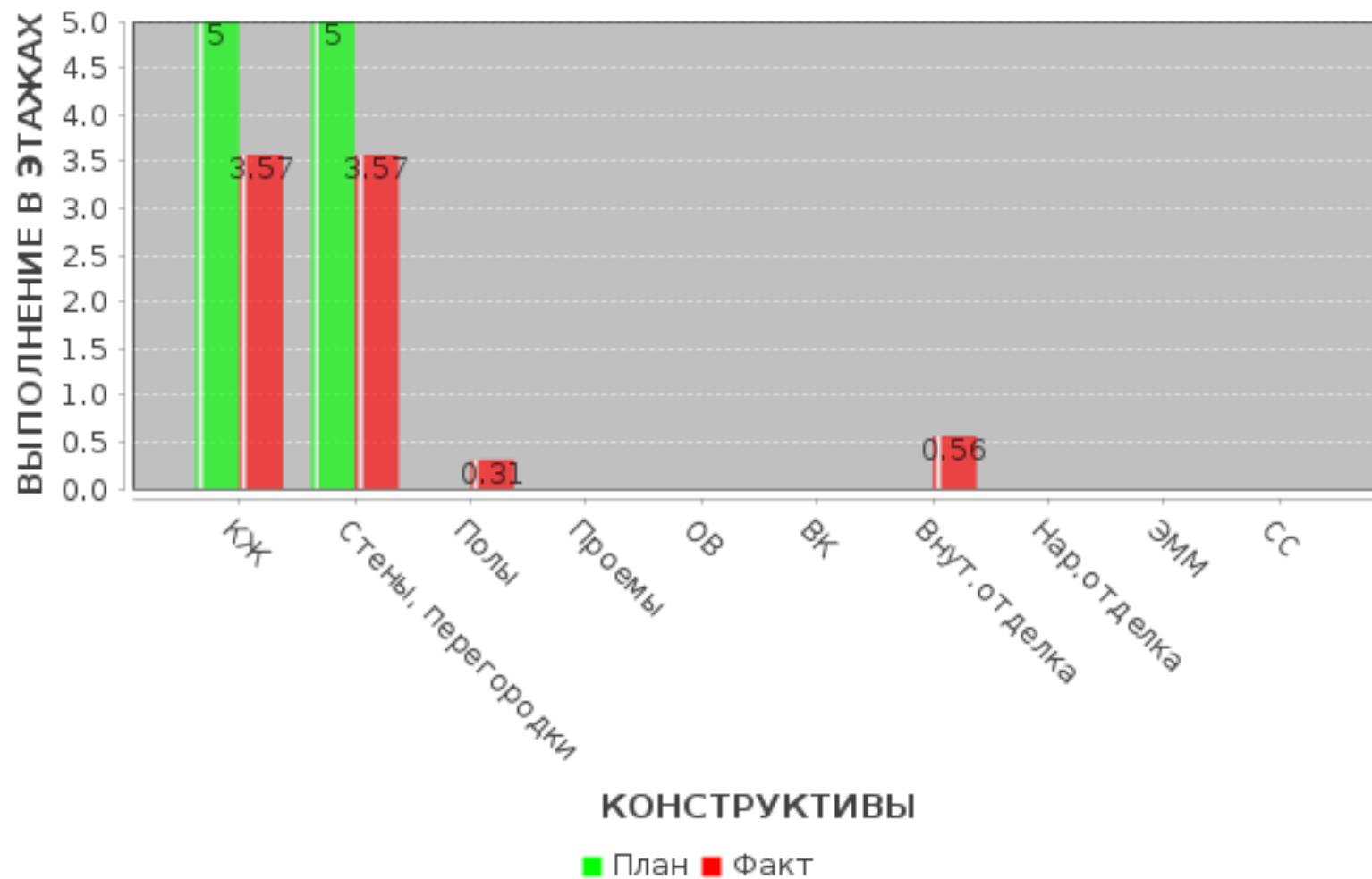
ГРАФИЧЕСКОЕ И ПРОЦЕНТНОЕ ИЗОБРАЖЕНИЯ ГРАФИКА ПРОИЗВОДСТВА РАБОТ



ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



Фотофиксация за отчетный период













Лист согласования

#	Дата	ФИО	Комментарий
1	15.01.2024 06:09	САДВАКАСОВА АЗИЗА КУРМАНГАЛИЕВНА	Отправка отчета
2	15.01.2024 06:10	САДВАКАСОВА АЗИЗА КУРМАНГАЛИЕВНА	Отчет подписан
3	15.01.2024 07:25	ШЕРЕМБЕТОВ МАРАТ НУРГАЛИЕВИЧ	Отчет подписан
4	15.01.2024 08:07	БИКБАЕВ КАРИМЖАН НУРГАЛЕЕВИЧ	Отчет подписан
5	16.01.2024 02:19	АҚЫЛБЕКОВ БАУЫРЖАН СЕЙДУӨЛІҰЛЫ	Отчет подписан
6	16.01.2024 02:50	ДИДЕНКО ВАСИЛИЙ АНДРЕЕВИЧ	Отчет подписан
7	22.01.2024 05:40	ШЕРНИЯЗОВ АЛТЫНБЕК НҰРЛАНҰЛЫ	Отчет согласован
8	31.01.2024 06:23	ЯРКОВА ВАЛЕНТИНА МАТВЕЕВНА	Отчет согласован
9	31.01.2024 06:24	ЯРКОВА ВАЛЕНТИНА МАТВЕЕВНА	Отчет согласован