



**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: 202404

Индекс: 1-ОИК

Отчетный период мониторинга: с 01.04.2024 года по 30.04.2024 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 20.10.2023/202404

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 строительного-монтажных работ

В отчетном периоде ведутся следующие работы: устройство фасада, кровли, заполнения проемов, внутренняя отделка, устройство сетей водопровода и канализации, отопления и вентиляции, а так же электромонтажных сетей.

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	0.49	0.49	47.17	45.27	-1.90
2	Архитектурно-строительные решения (АР)	3.88	9.39	5.51	25.43	18.42	-7.02
3	Отопление вентиляция	1.86	0.00	-1.86	1.86	0.21	-1.66
4	Водопровод канализация	0.82	0.00	-0.82	0.82	0.25	-0.57
5	Электрооборудование, слабые токи	1.31	0.00	-1.31	4.66	0.17	-4.50
6	Лифты	0.00	0.00	0.00	2.73	0.00	-2.73
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	0.29	0.00	-0.29	0.29	0.00	-0.29
10	Всего (только СМР)	8.16	9.87	1.71	82.97	64.32	-18.65
11	Прочее	0.25	0.20	-0.04	2.80	2.16	-0.64
12	Всего (СМР + Прочее)	8.13	9.75	1.61	83.02	64.34	-18.68

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	2	-5	
Архитектурно-строительные решения (АР)	20	-17	
Отопление вентиляция	-7	-4	
Водопровод канализация	-3	-1	
Электрооборудование, слабые токи	-5	-10	
Лифты	0	-6	
Паркинг	0	0	
Благоустройство	0	0	
Газоснабжение	-1	-1	
Прочее	0	0	
Итого	6	-44	

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:	4	4	1	1	0
3.1	Конструкции железобетонные	0	0	0	0	0
3.2	Общестроительные работы АР	4	4	1	1	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	4	4	1	1	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): 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.

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	275 040 000.00	779 671 221.00	273 035 767.00	1 132 592 286.00	1 425 868 173.13	1 778 789 238.13
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			0.00	9 300 000.00	0.00	9 300 000.00	9 300 000.00	9 300 000.00
5	Технический надзор	55 313 808.48			8 624 587.23	18 291 937.23	5 810 383.47	24 102 320.25	18 291 937.23	24 102 320.25
	Всего СМР	2 860 595 380.00	674 448 740.45	674 448 740.45	283 664 587.23	807 263 158.23	278 846 150.47	1 165 994 606.25	1 481 711 898.68	1 840 443 346.70
6	Иное	28 605 953.80			2 400 358.00	12 608 997.00	2 400 358.00	12 608 997.00	12 608 997.00	12 608 997.00
	Всего СМР и Иное	2 889 201 333.80	674 448 740.45	674 448 740.45	286 064 945.23	819 872 155.23	281 246 508.47	1 178 603 603.25	1 494 320 895.68	1 853 052 343.70

Таблица 7

№	Наименование источника финансирования	Поступления в отчетном периоде	Поступления с нарастающим итогом с момента получения гарантии
1	2	3	4
1	Заемные средства	-3 377 173.22	6 637 363.05
1.1	Банк	0.00	0.00
1.2	Застройщик	-3 377 173.22	6 637 363.05
1.3	Прочее 3% ИК	0.00	0.00
2.1	Бронь ДДУ	0.00	776 300.00
2.2	Поступление по другой очереди ДДУ	0.00	0.00
2.2	ДДУ	288 896 500.00	812 462 429.00
	ВСЕГО	285 519 326.78	819 876 092.05

№	Данные по ДДУ	Количество	Площадь, м2	Стоимость ДДУ, тенге	Оплачено, тенге
1	2	3	4	5	6
1	Квартиры	53	2 841.17	998 454 858.00	812 462 429.00
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	53	2 841.17	998 454 858.00	812 462 429.00

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	11 339 330.24	11 339 330.24	0.00
	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	203 265 494.30	283 664 587.23	80 399 092.93	2 436 210 617.96	1 481 711 898.68	-954 498 719.28

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_» _мая_2024 г

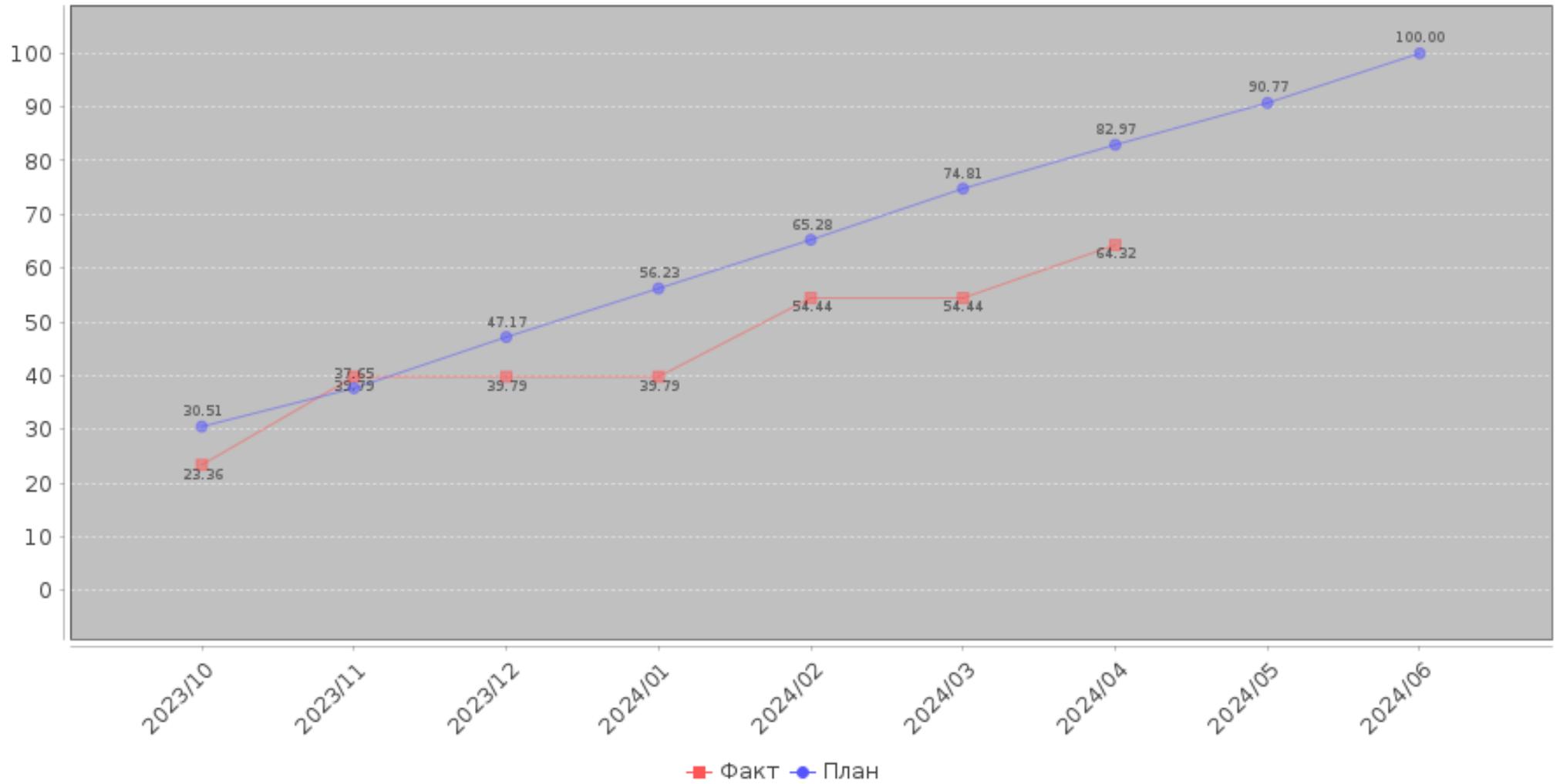
1. Участники проекта

#	Участники процесса	ИИН - ФИО	Организация	Статус	Дата подписи
1	2	3	4	5	6
1	INITIATOR	880710450679 - САДВАКАСОВА АЗИЗА КУРМАНГАЛИЕВНА		NEW	
2	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	

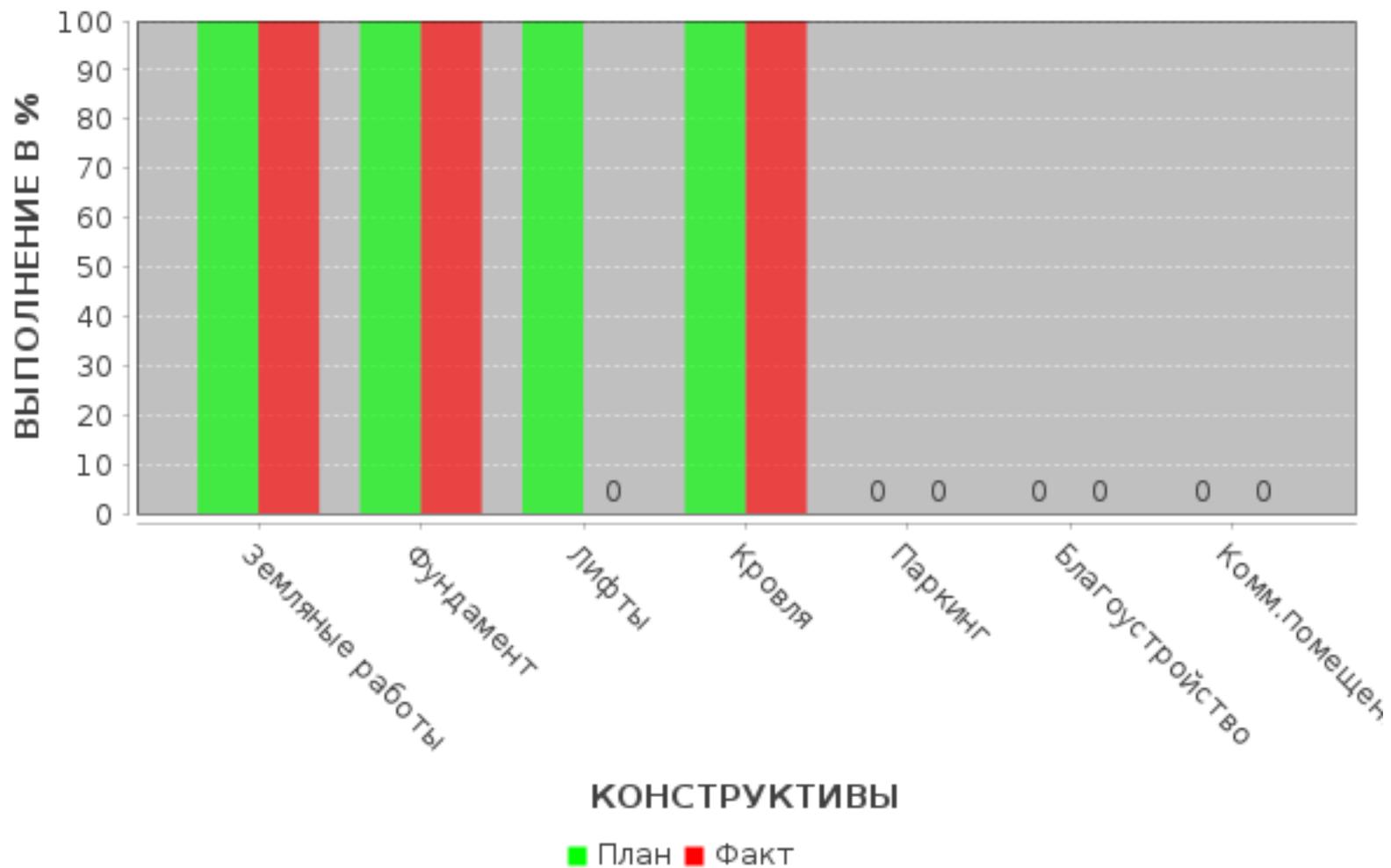


Приложение к отчету инжиниринговой компании в сфере долевого участия в жилищном строительстве о результатах мониторинга за ходом строительства объекта

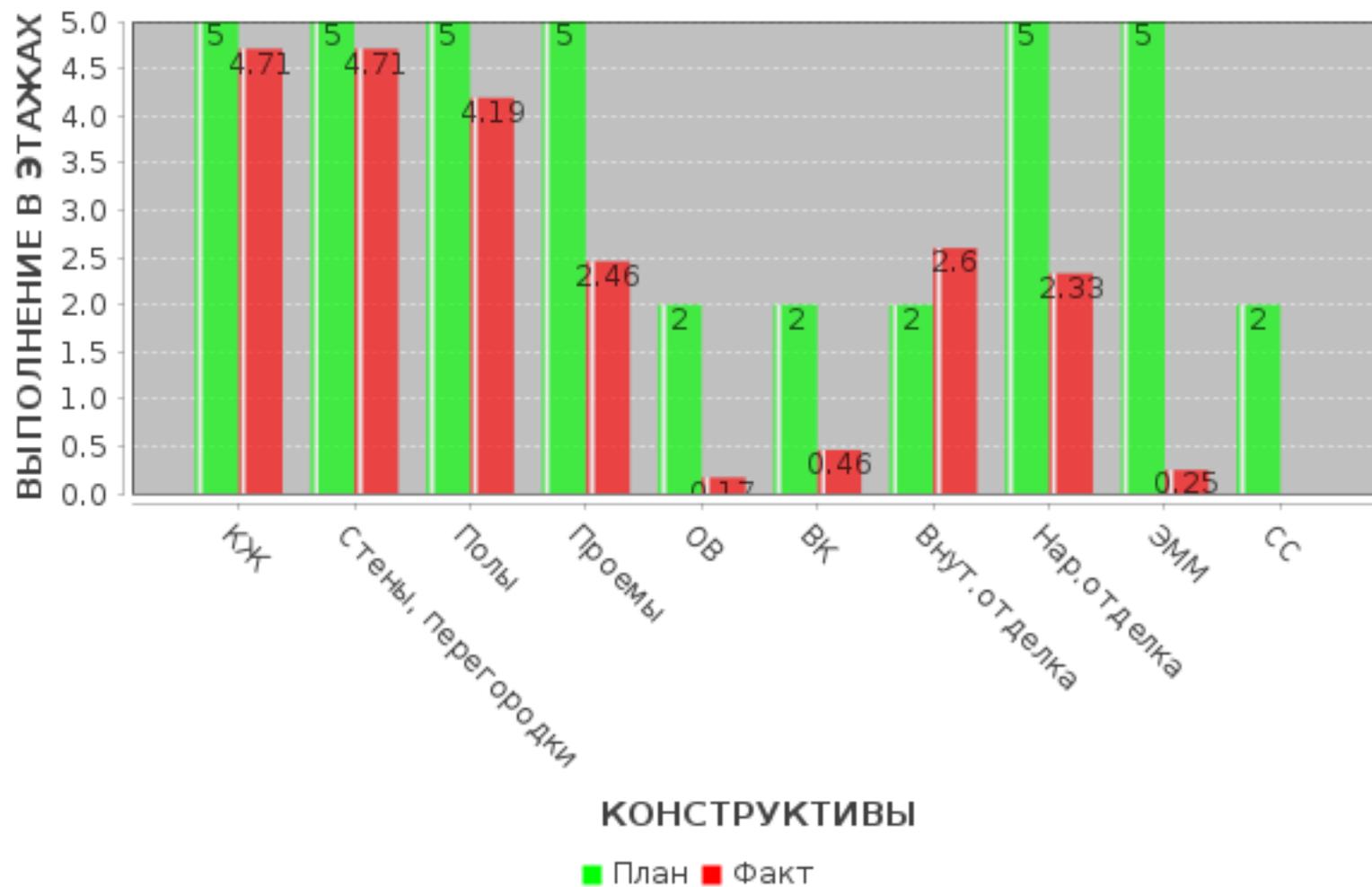
ГРАФИЧЕСКОЕ И ПРОЦЕНТНОЕ ИЗОБРАЖЕНИЯ ГРАФИКА ПРОИЗВОДСТВА РАБОТ



ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



Фотофиксация за отчетный период











Лист согласования

#	Дата	ФИО	Комментарий
1	15.05.2024 07:23	САДВАКАСОВА АЗИЗА КУРМАНГАЛИЕВНА	Отправка отчета
2	15.05.2024 07:24	БИКБАЕВ КАРИМЖАН НУРГАЛЕЕВИЧ	Отчет подписан
3	15.05.2024 07:25	САДВАКАСОВА АЗИЗА КУРМАНГАЛИЕВНА	Отчет подписан
4	15.05.2024 07:41	АҚЫЛБЕКОВ БАУЫРЖАН СЕЙДУӘЛІҰЛЫ	Отчет подписан
5	15.05.2024 09:46	ШЕРЕМБЕТОВ МАРАТ НУРГАЛИЕВИЧ	Отчет подписан
6	15.05.2024 13:02	ДИДЕНКО ВАСИЛИЙ АНДРЕЕВИЧ	Отчет подписан
7	22.05.2024 07:38	ШЕРНИЯЗОВ АЛТЫНБЕК НҰРЛАНҰЛЫ	Отчет согласован
8	27.05.2024 09:56	ЯРКОВА ВАЛЕНТИНА null	Отчет согласован
9	27.05.2024 09:57	ЯРКОВА ВАЛЕНТИНА null	Отчет согласован
10	27.05.2024 09:57	ЯРКОВА ВАЛЕНТИНА null	Отчет согласован