



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

ЖК Arena city - 1 (бывш. Sezim Qala Shattyq 1-ая очередь) «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом, административное здание» расположенный по адресу: город Нур-Султан, район «Есиль», район пересечения улиц Төле би и №26 (ЖК Sezim Qala Shattyq 1-ая очередь) (без наружных инженерных сетей)»

Код: ДПГ-23-01-008/143

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», Тенгри Хаус Астана

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

Порядковый номер отчета: ДПГ-23-01-008/143/202404

Информация по проекту: ЖК Arena city - 1 (бывш. Sezim Qala Shattyq 1-ая очередь) «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом, административное здание» расположенный по адресу: город Нур-Султан, район «Есиль», район пересечения улиц Төле би и №26 (ЖК Sezim Qala Shattyq 1-ая очередь) (без наружных инженерных сетей)»

Общие сроки реализации проекта:

Начало строительно-монтажных работ: 2023-06-26 года

Ввод объекта в эксплуатацию: 2024-06-13 года

Нормативный срок строительства: 11 месяцев

Заключение экспертизы рабочего проекта: №04-0066/22 от 2022-03-28 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	1303400161121 - Тенгри Хаус Астана		№PVR/под/LASKI/17, от 01.11.2022 года	Сагындык Ерлан Сагындыкулы	директор	null, null
2	Подрядчик	100640016266 - Строй ИнжСервис		№PVR/под/LASKI/17, от 01.11.2022 года	Жекеев Нурберген Аманович	гендиректор	null, null
3	Авторский надзор	010540003856 - Проект Интех Плюс		№PVR/Оку/LASKI/10, от 01.02.2022 года	Шакенов Анауар Нургазыевич	директор	null, null
4	Инжиниринговая компания	130440013597 - ТОО "Engineering services"		№Smart/ENS/Оку//35, от 01.03.2022 года	Омаров Асхат Омирбекулы		null, null
5	Генеральный проектировщик	010540003856 - Проект Интех Плюс		№PVR/Оку/LASKI/14, от 23.08.2021 года	Куколев Раушан Сериков		null, null

2. Месторасположение объекта (ситуационная схема)



Участок, отведенный под строительство жилого комплекса, расположен по адресу: город Нур-Султан, район «Есиль», район пересечения улиц Төле би и №26 (ЖК Sezim Qala Shattyq 1-ая очередь) на незастроенной территории.

Проектируемый объект «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом, административное здание», размещается на отведенной территории в 1,1735 га. Жилой комплекс - 7 жилых блоков этажностью 9 этажей.

3. Краткое описание проекта (состав проекта)

Генеральный план разработан на основании:

архитектурно-планировочного задания KZ01VUA00564795 от 30 ноября 2021 года;
материалов инженерно-геодезических изысканий, выполненных ТОО «ORDINAR» в 2021 году. Система координат – местная. Система высот – Балтийская;
эскизного проекта, письмо согласования № KZ21VUA00590916, согласованного с главным архитектором города 24 января 2022 года.

В состав проектируемых зданий и сооружений входят:

комплекс сблокированных 9-ти этажных блоков: Блок 1, Блок 2, Блок 3, Блок 4, Блок 5, Блок 6, Блок 7;

детская площадка;

площадка для спортивных тренажеров;

спортивная площадка;

автопарковка на 9 м/мест;

автопарковка на 10 м/мест;

автопарковка на 6 м/мест;

площадка для ТБО.

Проектируемый объект привязан осями к координатам, дальнейшая привязка элементов благоустройства от проектируемого объекта.

Жилой комплекс имеет застройку с внутренним дворовым пространством, включающим зоны тихого отдыха, детские и спортивные площадки, проезды.

С 1-го по 9 этажи включают в себя: межквартирный коридор, лестнично-лифтовой узел и жилые квартиры. Входы в подъезды жилого дома расположены на первом этаже – со стороны внутреннего двора.

1-й жилой этаж блоков 2, 3, 6 включает в себя жилые квартиры, встроенные подсобные помещения, доступ в которые обеспечен из вестибюля входной группы в жилую часть.

В подвале размещаются инженерные коммуникации, насосная, электрощитовая, помещение технического персонала.

Высота помещений:

1-й этаж – 3,0 м;

2-9 этажи - 2,7 м;

подвала – 2,3 м.

Жилые блоки включают в себя однокомнатные, двухкомнатные, трехкомнатные квартиры.

Для вертикальной связи этажей предусмотрены лестничные клетки и лифты. В проекте предусмотрены пассажирские лифты без машинного помещения грузоподъемностью 1000 кг. Размеры лифтовой кабины 2100x1100 мм.

Проектом предусмотрена чистовая отделка квартир и чистовая отделка мест общего пользования.

Для предупреждения травматизма жильцов проектом предусмотрено покрытие полов при входе в здания и на лестничных площадках из строительных материалов с шероховатой

поверхностью и без перепадов.

В проекте предусмотрены условия для беспрепятственного и удобного движения маломобильных групп населения. При входах в здание доступ в жилую часть решен без перепадов высот, с учетом требований доступности маломобильных групп населения. Эвакуация осуществляется по эвакуационным путям через лестницу. Выход из подвала предусмотрен непосредственно наружу, обособленный от лестничной клетки подъезда. Из подвала каждой секции предусмотрен второй эвакуационный выход в соседнюю секцию. Квартиры состоят из: жилых комнат (спальных, гостиных), подсобных помещений (кухни, санитарно-гигиенических помещений - туалета, ванной комнаты, внутриквартирного коридора с прихожей) и летних помещений (лоджий). Жилые комнаты, кухни обеспечены естественным освещением через оконные заполнения проемов и имеют ориентацию, позволяющую обеспечить нормируемое время инсоляции. Размеры оконных проемов определены в соответствии с нормативным уровнем естественного освещения помещений. Окна - металлопластиковые с двухкамерным стеклопакетом, витражи на лоджиях – одинарное остекление.

Двери:

наружные входные тамбурные – металлопластиковые по ГОСТ 30674-99 и по ГОСТ 31173-2003 металлические, утепленные, оборудованные доводчиком;

входные в технические помещения - ГОСТ 31173-2003 металлические, утепленные.

входные в квартиры - ГОСТ 31173-2003 металлические, утепленные;

внутренние двери в помещения - деревянные по ГОСТ 475-2016.

Крыша - совмещенная с внутренним организованным водостоком.

4. Основные технико-экономические показатели проекта по рабочему проекту

Наименование показателя	Единица измерения	Показатель
1	2	3
Количество жилых домов	шт.	319
Этажность зданий	этаж	9
Класс комфортности жилого здания	-	IV
Уровень ответственности здания	-	II
Степень огнестойкости здания	-	II
Высота жилых этажей	метр	2,7-3,0
Площадь застройки здания	квадратный метр	3255
Общая площадь здания	квадратный метр	24819,83
Общая площадь квартир	квадратный метр	18260,92
Площадь встроенно-пристроенных помещений	квадратный метр	
Строительный объем здания	кубический метр	89383,81
Количество квартир	шт.	319
в том числе: однокомнатные	шт.	142
в том числе: двухкомнатные	шт.	99
в том числе: трехкомнатные	шт.	78
в том числе: четырехкомнатные	шт.	
в том числе: пятикомнатные	шт.	
Количество машино-мест	шт.	
Общая сметная стоимость строительства	миллион тенге	6705,420
в том числе: СМР	миллион тенге	5526,149
в том числе: оборудование	миллион тенге	128,659
в том числе: прочие	миллион тенге	1052,918
Продолжительность строительства	месяц	11

5. Анализ исходно–разрешительной документации

- задание на проектирование от 23 августа 2021 года, утвержденное директором ТОО «Тенгри Хаус Астана» Омаровым А.О.;
 - постановление акимата города Нур-Султан от 22 октября 2021 года №510-3695, о разрешении на проведение изыскательских и проектных работ объекта промышленно-гражданского назначения на земельном участке;
 - схема расположения земельного участка в городе Нур-Султан для проведения обследования, изыскательских и проектных работ, выполненная ТОО «Астанаторхитектура» в 2021 году;
 - архитектурно-планировочное задание от 30 ноября 2021 года № KZ01VUA00564795, утвержденное заместителем руководителя ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Нур-Султан» Серикбаевым Н.;
 - эскизный проект, согласованный письмом ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Нур-Султан» от 24 января 2022 года №KZ21VUA00590916;
- Технические условия:
- ГКП «Астана су арнасы» от 30 сентября 2021 года № 3-6/2059, на водопотребление и водоотведение;
 - ГКП на ПВХ «Elorda Eco System» акимата города Нур-Султан от 30 сентября 2021 года №1849, на проектирование и строительство сетей ливневой канализации;
 - филиал АО «Астанатранстелеком» от 25 ноября 2021 года № ГТС/1333АСТ-LL, на телефонизацию;
 - АО «Астана-Теплотранзит» от 4 ноября 2021 года №6732-11, на присоединение к тепловым сетям;
 - АО «Астана – Региональная Электросетевая Компания» от 28 сентября 2021 года №5-Е-20/1-1763, на электроснабжение;
 - АО «Астана – Региональная Электросетевая Компания» от 10 декабря 2021 года №5-Е-20/1-2267, на электроснабжение;
- Эскизный проект «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом, административное здание» расположенный по адресу: город Нур-Султан, район «Есиль», район пересечения улиц Төле би и №26 (ЖК Sezim Qala Shattyq 1-ая очередь) (без наружных инженерных сетей)»
- 1.7 Рабочий проект (предоставлен в электронном виде);
 - 1.8 Сметная документация (предоставлена в электронном виде);

6. Анализ исполнительной и приемо-сдаточной документации

Уведомление о начале производства строительно-монтажных работ KZ11REA00314951 от 13.01.2023

Журнал производства работ;

Журнал забивки свай;

Журнал бетонных работ;

Журнал ухода за бетоном;

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 на разработку проектно-сметной документации PVR/ДПР/LASKI/14 от 23.08.2021г. без наружных инженерных сетей (Генеральный проектировщик: ТОО «Проект Интех Делюкс», лицензия №17020360 от 30.11.2017г. на осуществление проектной деятельности. Договор исполнен).

1.2 На дату составления первого отчета Заказчиком на электронном носителе предоставлено положительное заключение филиала РГП «Госэкспертиза» г.Нур-Султан) № 04-0066/22 от 28.03.2022г

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	0.00	0.00	0.00	28.80	28.01	-0.78
2	Архитектурно-строительные решения (АР)	0.00	0.00	0.00	45.86	22.32	-23.54
3	Отопление вентиляция	0.00	0.00	0.00	5.73	2.47	-3.25
4	Водопровод канализация	0.00	0.00	0.00	2.59	0.65	-1.94
5	Электрооборудование, слабые токи	0.00	0.00	0.00	5.37	0.00	-5.37
6	Лифты	0.00	0.00	0.00	2.23	0.00	-2.23
7	Паркинг	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	Благоустройство	0.00	0.00	0.00	2.24	0.00	-2.24
9	Наружные инженерные сети	0.00	0.00	0.00	7.19	0.00	-7.19
10	Всего (только СМР)	0.00	0.00	0.00	100.00	53.46	-46.54
11	Прочее	0.00	0.00	0.00	5.59	0.96	-4.62
12	Всего (СМР + Прочее)	0.00	0.00	0.00	100.00	51.43	-48.57

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	0	-2	
Архитектурно-строительные решения (АР)	0	-73	
Отопление вентиляция	0	-10	
Водопровод канализация	0	-6	
Электрооборудование, слабые токи	0	-17	
Лифты	0	-7	
Паркинг	0	0	
Благоустройство	0	-7	
Наружные инженерные сети	0	-22	
Прочее	0	0	
Итого	0	-144	

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	1	1	0	0	0
2	По технике безопасности	1	1	0	0	0
3	По качеству строительно-монтажных работ, в том числе:	11	11	0	0	0
3.1	Конструкции железобетонные	7	7	0	0	0
3.2	Общестроительные работы АР	3	3	0	0	0
3.3	Лифты	1	1	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	13	13	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	179 928 012.32			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	Экспертиза	6 329 049.44			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	СМР и оборудование	6 330 903 582.00			267 595 197.93	3 319 003 406.32	0.00	3 384 383 555.52	3 319 003 406.32	3 384 383 555.52
3.1	в том числе аванс, предусмотренный статьей 36 Закона РК от 7 апреля 2016 года 'О долевом участии в жилищном строительстве'	633 090 358.20			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	Авторский надзор	48 192 367.10			700 000.00	3 850 000.00	700 000.00	3 850 000.00	3 850 000.00	3 850 000.00
5	Технический надзор	140 066 992.14			0.00	61 245 956.33	0.00	61 269 223.45	61 245 956.33	61 269 223.45
	Всего СМР	6 705 420 003.00	0.00	0.00	268 295 197.93	3 384 099 362.65	700 000.00	3 449 502 778.97	3 384 099 362.65	3 449 502 778.97
6	Иное	670 542 000.30			2 410 751.90	85 125 566.50	2 410 751.90	85 125 566.50	85 125 566.50	85 125 566.50
	Всего СМР и Иное	7 375 962 003.30	0.00	0.00	270 705 949.83	3 469 224 929.15	3 110 751.90	3 534 628 345.47	3 469 224 929.15	3 534 628 345.47

Таблица 7

№	Наименование источника финансирования	Поступления в отчетном периоде	Поступления с нарастающим итогом с момента получения гарантии
1	2	3	4
1	Заемные средства	-136 428 537.14	83 499 552.61
1.1	Банк	0.00	0.00
1.2	Застройщик	-136 428 537.14	80 061 205.21
1.3	Прочее 3% ИК	0.00	3 438 347.40
2.1	Бронь ДДУ	55 216 490.11	162 673 862.16
2.2	Поступление по другой очереди ДДУ	0.00	0.00
2.2	ДДУ	430 139 696.00	3 770 699 382.00
	ВСЕГО	348 927 648.97	4 016 872 796.77

№	Данные по ДДУ	Количество	Площадь, м2	Стоимость ДДУ, тенге	Оплачено, тенге
1	2	3	4	5	6
1	Квартиры	271	15 287.07	5 944 466 120.00	3 734 709 838.00
2	Коммерческие помещения	3	83.62	49 498 280.00	35 989 544.00
3	Паркинг	0	0.00	0.00	0.00
4	Кладовое помещение	0	0.00	0.00	0.00
	Всего	274	15 370.69	5 993 964 400.00	3 770 699 382.00

Таблица 8

№	Наименование договоров	Стоимость по договору	Стоимость по проектно-сметной документации	Разница
1	2	3	4	5
1	Договор генерального подряда	6 330 903 582.00	6 330 903 582.00	0.00
	Договора поставки материалов, договора аренды техники *			0.00
2	Договор оказание услуг авторского надзора	6 000 000.00	48 192 367.10	42 192 367.10
	в т.ч. ДАУ			0.00
	НОК			0.00
3	Договор оказание услуг технического надзора	114 611 579.88	140 066 992.14	25 455 412.26
	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	6 705 420 003.00	0.00	268 295 197.93	268 295 197.93	6 705 420 003.00	3 384 099 362.65	-3 321 320 640.35

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» _____ Атаханова
А.М.

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

Эксперт технического надзора ТОО «Engineering Services» _____ Муслиханов
Е.Н.

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

Дата составления отчета «_15_» __мая__2024 г

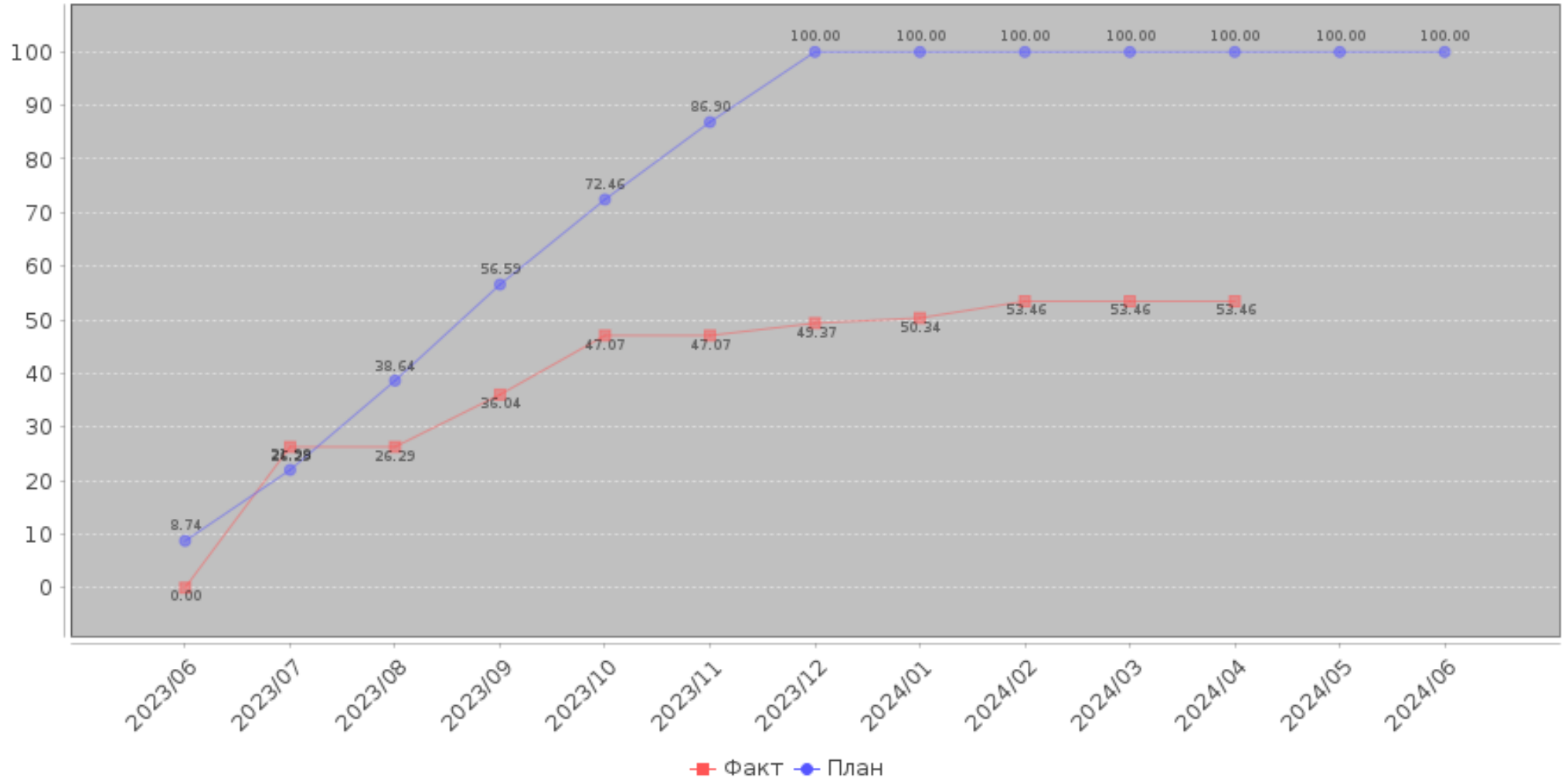
1. Участники проекта

#	Участники процесса	ИИН - ФИО	Организация	Статус	Дата подписи
1	2	3	4	5	6
1	INITIATOR	961215401223 - АБДУМАНАП АНЕЛЯ ШЕРАЛИКЫЗЫ		NEW	
2	TECHNICAL_SUPERVISION	881006401100 - АТАХАНОВА АЙЖАН МАХАМЕТСАЛИМОВНА		NEW	
3	TECHNICAL_SUPERVISION	671130300107 - КАРИШЕВ НУРГАБЫЛ БИГАБЫЛОВИЧ		NEW	
4	TECHNICAL_SUPERVISION	930727350459 - МУСЛИХАНОВ ЕРЛАН НУРЛАНОВИЧ		NEW	
5	HEAD	800728000769 - БИКБАЕВ КАРИМЖАН НУРГАЛЕЕВИЧ		NEW	

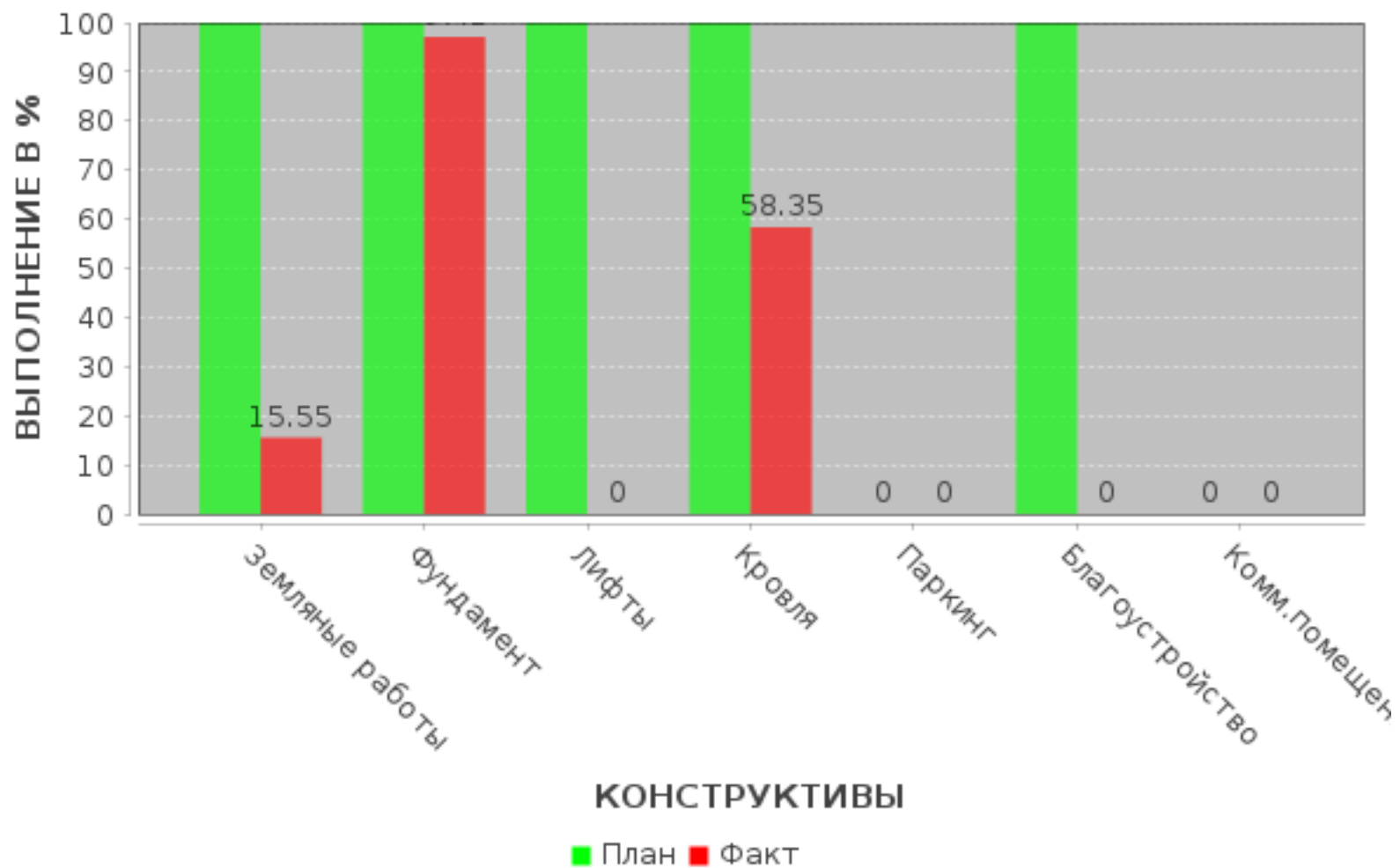


Приложение к отчету инжиниринговой компании в сфере долевого участия в жилищном строительстве о результатах мониторинга за ходом строительства объекта

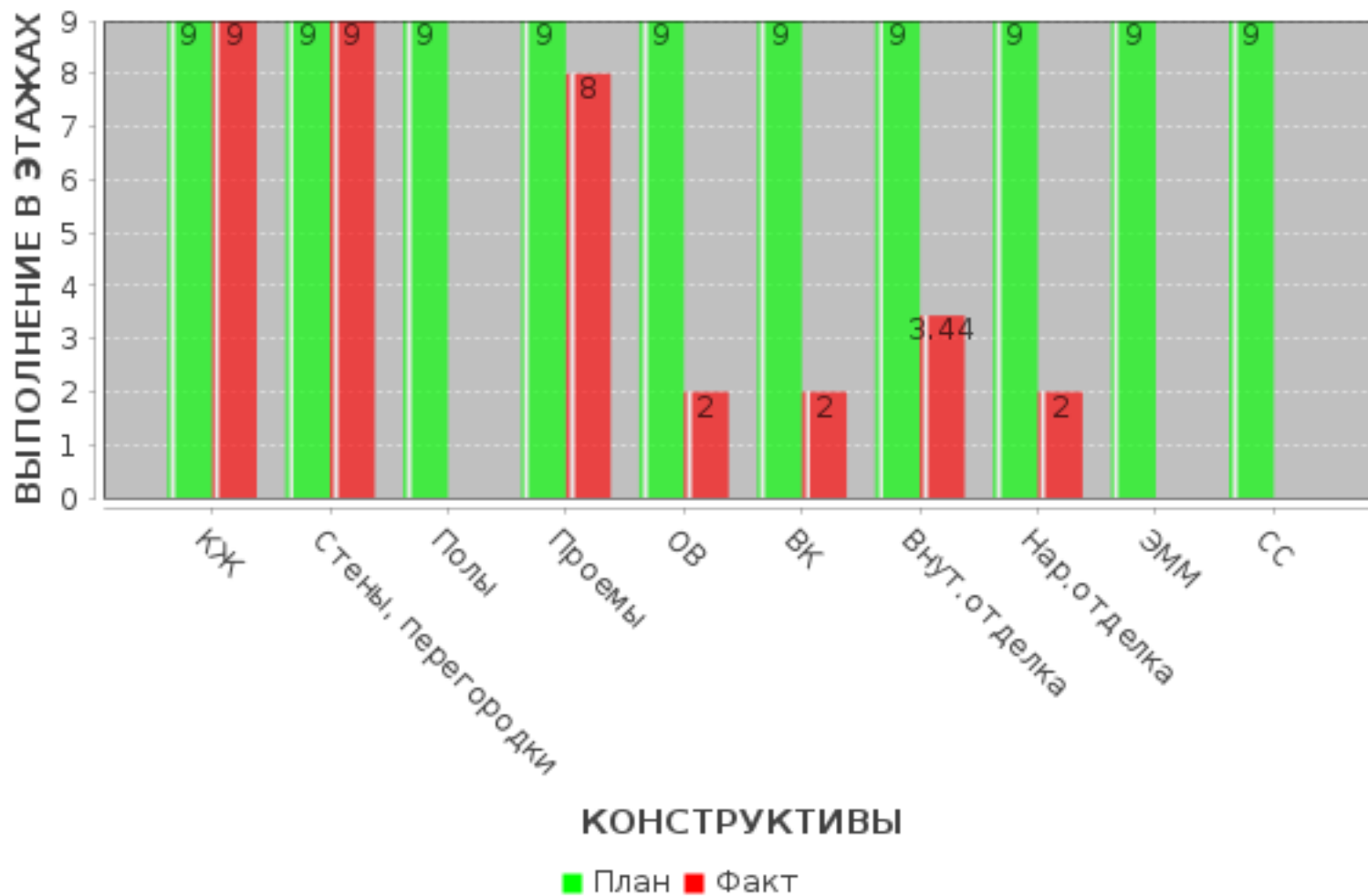
ГРАФИЧЕСКОЕ И ПРОЦЕНТНОЕ ИЗОБРАЖЕНИЯ ГРАФИКА ПРОИЗВОДСТВА РАБОТ



ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



Фотофиксация за отчетный период







Лист согласования

#	Дата	ФИО	Комментарий
1	14.05.2024 09:08	АБДУМАНАП АНЕЛЯ ШЕРАЛИКЫЗЫ	Отправка отчета
2	14.05.2024 09:08	АБДУМАНАП АНЕЛЯ ШЕРАЛИКЫЗЫ	Отчет подписан
3	14.05.2024 09:09	БИКБАЕВ КАРИМЖАН НУРГАЛЕЕВИЧ	Отчет подписан
4	14.05.2024 10:50	КАРИШЕВ НУРГАБЫЛ БИГАБЫЛОВИЧ	Отчет подписан
5	14.05.2024 17:35	МУСЛИХАНОВ ЕРЛАН НУРЛАНОВИЧ	Отчет подписан
6	15.05.2024 10:28	АТАХАНОВА АЙЖАН МАХАМЕТСАЛИМОВНА	Отчет подписан
7	16.05.2024 11:35	БИГАШЕВ ГАЛЫМЖАН ЖУМАШЕВИЧ	Отчет согласован