



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

ЖК "Sezim Qala" 13 оч.

Код: null

Отчетный период: 202406

Индекс: 1-ОИК

Отчетный период мониторинга: с 01.06.2024 года по 30.06.2024 года

Периодичность: ежемесячно

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

Куда предоставляется: АО «Казахстанская Жилищная Компания», Гимарат НС

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

Порядковый номер отчета: null/202406

Информация по проекту: ЖК "Sezim Qala" 13 оч.

Общие сроки реализации проекта:

Начало строительно-монтажных работ: 2023-05-31 года

Ввод объекта в эксплуатацию: 2024-11-24 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	130740010573 - Фимарат НС		GMT/Под/Sez/14351, от 20.02.2023 года	Б.Ж.	директор	null, zhuman_b@bi.group
2	Подрядчик	100640016266 - ТОО СтройИнжСервис		GMT/Под/Sez/14351, от 20.02.2023 года	Белобров И.В.	директор	null, belobrov_i@u-nrg.kz
3	Авторский надзор	090140006800 - ТОО ТАИМАС PARTNERS		GMT/Оку/Sez/14233, от 21.02.2023 года	Акмурзинов С.С.	директор	null, taimas_partners@mail.ru
4	Инжиниринговая компания	130440013597 - ТОО "Engineering Services"		№ДИУ-21-01-007/015, от 30.05.2023 года	Бикбаев К.Н.	директор	null, abdumanap_a@eng-services.kz
5	Генеральный проектировщик	090140006800 - ТОО ТАИМАС PARTNERS		б/н, от 20.01.2023 года	Акмурзинов С.С.	директор	null, taimas_partners@mail.ru

2. Месторасположение объекта (ситуационная схема)



3. Краткое описание проекта (состав проекта)

Многоквартирный жилой комплекс, расположенный по адресу г. Нур-Султан, район Есиль, пр.Туран, участок №55/5. Проектируемым жилым комплексом предусмотрено 2 жилых секции С-1, С-2. Горизонтальная взаимосвязь квартир осуществляется через поэтажные общие коридоры, а вертикальная поэтажная взаимосвязь - через лестничную клетку типа Н1 и лифты. Проектом, согласно требованиям, предусмотрено 4 лифта грузоподъемностью: 630кг и 1150кг. Лифты - Lincoln elevator, без машинного помещения.

В каждой квартире предусмотрены лоджии. Санитарные узлы запроектированы совмещенными в 1-2х комнатных квартирах и отдельными в 3х комнатных квартирах. Объемно-планировочное решение квартир обеспечивает условия для отдыха, сна, гигиенических процедур, приготовления и приема пищи, а также для иной деятельности в быту.

Секция С-1 (20 этажный жилой блок).

Секция 1 имеет прямоугольную форму в плане с размерами в осях 25,2х24м.

Этажность - 20 надземных этажа, из них 20 жилых и 1 подземный этаж.коридор, ИТП, Насосная, Электрощитовая.

Первый этаж высотой от пола до потолка 3м включает в себя жилые квартиры, помещение сервиса (без пребывания людей), венткамера, ПУИ, вестибюль.

Со 2го по 20ый этажи расположены жилые квартиры. Высота жилых этажей этаж от пола до потолка принята 2,7м.

Выход на кровлю осуществляется с лестничной клетки.

Так же в проекте предусмотрены мероприятия, исключающие возможность передачи шума и вибрации, для защиты смежных помещений, включающие в себя: устройство "плавающего пола", звукоизоляцию стен, применение в инженерном оборудовании шумо-виброизоляционной фурнитуры заводского изготовления.

Здание имеет 7 выходов. Основной вход в здание предусмотрен с отм.0.000, с уличной стороны. С данного этажа имеется возможность подняться как посредством лифтов, так и через лестницу, основной лестничной клетки типа Н1 которая имеет основной вход на отметке 0.000.

На 1ом этаже расположены 5 квартир, 2-20 этажи имеют схожую планировку, на каждом этаже предусмотрено по 7 квартир.

Секция С-2 (20 этажный жилой блок).

Секция 2, имеет прямоугольную форму в плане с размерами в осях 25,2х24м.

Этажность - 20 надземных этажа, из них 20 жилых и 1 подземный этаж.

Подвальный этаж высотой от пола до потолка 2,35м включают в себя технический коридор, ИТП, Насосная, Электрощитовая.

Первый этаж высотой от пола до потолка 3м включает в себя жилые квартиры, помещение сервиса (без пребывания людей), венткамера, ПУИ, вестибюль.

Со 2го по 20ый этажи расположены жилые квартиры. Высота жилых этажей этаж от пола до потолка принята 2,7м.

Выход на кровлю осуществляется с лестничной клетки.

Так же в проекте предусмотрены мероприятия, исключающие возможность передачи шума и вибрации, для защиты смежных помещений, включающие в себя: устройство "плавающего пола", звукоизоляцию стен, применение в инженерном оборудовании шумо-виброизоляционной

фурнитуры заводского изготовления.

Здание имеет 7 выходов. Основной вход в здание предусмотрен с отм.0.000, с уличной стороны. С данного этажа имеется возможность подняться как посредством лифтов, так и через

лестницу, основной лестничной клетки типа Н1 которая имеет основной вход на отметке 0.000.

На 1ом этаже расположены 5 квартир, 2-20 этажи имеют схожую планировку, на каждом этаже предусмотрено по 7 квартир.

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	20
Класс комфортности жилого здания	-	IV
Уровень ответственности здания	-	II
Степень огнестойкости здания	-	II
Высота жилых этажей	метр	2.7, 3.00
Площадь застройки здания	квадратный метр	1382
Общая площадь здания	квадратный метр	20565,12
Общая площадь квартир	квадратный метр	16685,20
Площадь встроенно-пристроенных помещений	квадратный метр	
Строительный объем здания	кубический метр	82481,52
Количество квартир	шт.	278
в том числе: однокомнатные	шт.	80
в том числе: двухкомнатные	шт.	120
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	6219,694
в том числе: СМР	миллион тенге	5006,280
в том числе: оборудование	миллион тенге	241,261
в том числе: прочие	миллион тенге	972,153
Продолжительность строительства	месяц	21

5. Анализ исходно–разрешительной документации

1.1 Задание на проектирование, утвержденное заказчиком от 01 июня 2021 года.

1.2 Архитектурно-планировочное задание (АПЗ) на проектирование объекта: «Многоквартирный жилой комплекс, расположенный по адресу г.Нур-Султан, район Есиль, пр.Туран, участок №55/5 (Sezim Qala 13 -очередь) и Многоквартирный жилой комплекс, расположенный по адресу г.Нур-Султан, район Есиль, пр.Туран, уч. №55/5» (ЖК «Sezim Qala» 13 очередь строительства). Наружные инженерные сети со сметной документацией» от 08 ноября 2021 года № 443:

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 31 декабря 2021 года № 3-6/2659 на забор воды из городского водопровода и сброс стоков в городскую канализацию;

-ГКП на ПВХ «Elorda Eco System» от 03 ноября 2022 года № 1296 на водопонижение;

-ГКП на ПВХ «Elorda Eco System» от 30 декабря 2021 года № 2171 на ливневую канализацию;

-ТОО «КаР-Тел» Отдел планирования и развития Фиксированной сети от 27 сентября 2022 года № 156-27/09/2022, на телефонизацию объекта;

-АО «Астана-Теплотранзит» от 26 мая 2021 года № 3094-11, от 23 ноября 2021 года № 7214-11 и от 06 декабря 2021 года № 7555-11, с продлением от 31 октября 2022 года № 6076-11, на присоединение к тепловым сетям;

-АО «Астана-РЭК» от 20 апреля 2018 года № 5-Е-20/1-1727 (основные), от 15 августа 2019 года № 5-Е-20/1-1461 (изменения), от 10 декабря 2021 года № 5-Е-20/1-2267 (изменения), от 30 декабря 2021 года № 5-Е-20/1-2395 (изменения), на проектирование и присоединение к электрическим сетям.

1.6 Эскизный проект Многоквартирный жилой комплекс, расположенный по адресу г.Нур-Султан, район Есиль, пр.Туран, участок №55/5 (Sezim Qala 13 -очередь) и Многоквартирный жилой комплекс, расположенный по адресу г.Нур-Султан, район Есиль, пр.Туран, уч. №55/5» (ЖК «Sezim Qala» 13 очередь строительства). Наружные инженерные сети со сметной документацией» «ТОО Sezim Arena» в 2022 году.

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 №230210920715709 от 01.02.2023

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 б/н от 20.01.2023г. без наружных инженерных сетей (Генеральный проектировщик: ТОО «ТАИМАС PARTNERS», лицензия №21031527 от 11.11.2021г. на осуществление проектной деятельности. Договор исполнен).

1.2 На дату составления первого отчета Заказчиком на электронном носителе предоставлено положительное заключение филиала РГП «Госэкспертиза» г.Алматы) № 0-0022/23 от 20.01.2023г

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	0.00	0.00	0.00	31.94	30.97	-0.96
2	Архитектурно-строительные решения (АР)	3.72	4.12	0.39	26.60	17.89	-8.71
3	Отопление вентиляция	1.16	0.00	-1.16	6.96	2.33	-4.63
4	Водопровод канализация	0.00	0.00	0.00	4.85	0.00	-4.85
5	Электрооборудование, слабые токи	0.87	0.00	-0.87	6.93	0.00	-6.93
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	наружные сети	0.59	0.00	-0.59	5.32	0.00	-5.32
10	Всего (только СМР)	6.34	4.12	-2.22	82.60	51.19	-31.41
11	Прочее	0.15	0.08	-0.07	2.00	1.09	-0.92
12	Всего (СМР + Прочее)	6.14	3.97	-2.17	80.07	49.47	-30.60

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	-5	
Архитектурно-строительные решения (АР)	2	-42	
Отопление вентиляция	-6	-22	
Водопровод канализация	0	-23	
Электрооборудование, слабые токи	-4	-33	
Лифты	0	0	
Паркинг	0	0	
Благоустройство	0	0	
наружные сети	-3	-26	
Прочее	0	0	
Итого	-11	-151	

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:	2	2	0	0	0
3.1	Конструкции железобетонные	0	0	0	0	0
3.2	Общестроительные работы АР	2	2	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	2	2	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	152 979 543.36			0.00	4 000 000.00	0.00	4 000 000.00	4 000 000.00	4 000 000.00
2	Экспертиза	5 498 888.64			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	СМР и оборудование	6 246 181 713.40			0.00	3 039 243 144.31	257 141 997.06	3 197 568 582.51	3 039 243 144.31	3 197 568 582.51
3.1	в том числе аванс, предусмотренный статьей 36 Закона РК от 7 апреля 2016 года 'О долевом участии в жилищном строительстве'	624 818 171.34			0.00	186 712 614.52	7 686 560.65	95 582 616.32	186 712 614.52	95 582 616.32
4	Авторский надзор	52 325 388.64			0.00	1 800 000.00	0.00	1 800 000.00	1 800 000.00	1 800 000.00
5	Технический надзор	151 831 660.96			4 625 435.91	58 580 301.43	5 312 998.17	66 067 294.47	58 580 301.43	66 067 294.47
	Всего СМР	6 608 817 195.00	0.00	0.00	4 625 435.91	3 103 623 445.74	262 454 995.23	3 269 435 876.98	3 103 623 445.74	3 269 435 876.98
6	Иное	330 440 859.75			4 461 086.00	100 032 964.52	4 461 086.00	100 032 964.52	100 032 964.52	100 032 964.52
	Всего СМР и Иное	6 939 258 054.75	0.00	0.00	9 086 521.91	3 203 656 410.26	266 916 081.23	3 369 468 841.50	3 203 656 410.26	3 369 468 841.50

Таблица 7

№	Наименование источника финансирования	Поступления в отчетном периоде	Поступления с нарастающим итогом с момента получения гарантии
1	2	3	4
1	Заемные средства	-18 444 507.71	195 390 546.16
1.1	Банк	0.00	0.00
1.2	Застройщик	-18 444 507.71	191 518 838.81
1.3	Прочее 3% ИК	0.00	3 871 707.35
2.1	Бронь ДДУ	43 358 267.26	664 974 983.06
2.2	Поступление по другой очереди ДДУ	0.00	0.00
2.2	ДДУ	296 259 397.00	3 538 579 408.00
	ВСЕГО	321 173 156.55	4 398 944 937.22

№	Данные по ДДУ	Количество	Площадь, м2	Стоимость ДДУ, тенге	Оплачено, тенге
1	2	3	4	5	6
1	Квартиры	230	13 458.85	5 223 089 812.00	3 538 579 408.00
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	230	13 458.85	5 223 089 812.00	3 538 579 408.00

Таблица 8

№	Наименование договоров	Стоимость по договору	Стоимость по проектно-сметной документации	Разница
1	2	3	4	5
1	Договор генерального подряда	6 246 181 713.40	6 246 181 713.40	0.00
	Договора поставки материалов, договора аренды техники *			0.00
2	Договор оказание услуг авторского надзора	10 500 000.00	52 325 388.64	41 825 388.64
	в т.ч. ДАУ			0.00
	НОК			0.00
3	Договор оказание услуг технического надзора	129 056 911.82	151 831 660.96	22 774 749.14
	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	6 608 817 195.00	366 309 123.97	4 625 435.91	-361 683 688.06	5 400 333 109.63	3 103 623 445.74	-2 296 709 663.89

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» _____ Кудияров

Т.М.

Эксперт технического надзора ТОО «Engineering Services» _____ Мустахимов

А.С.

Эксперт технического надзора ТОО «Engineering Services» _____ Кусаинов

М.А.

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

А.Ш.

Дата составления отчета «15» июля 2024г

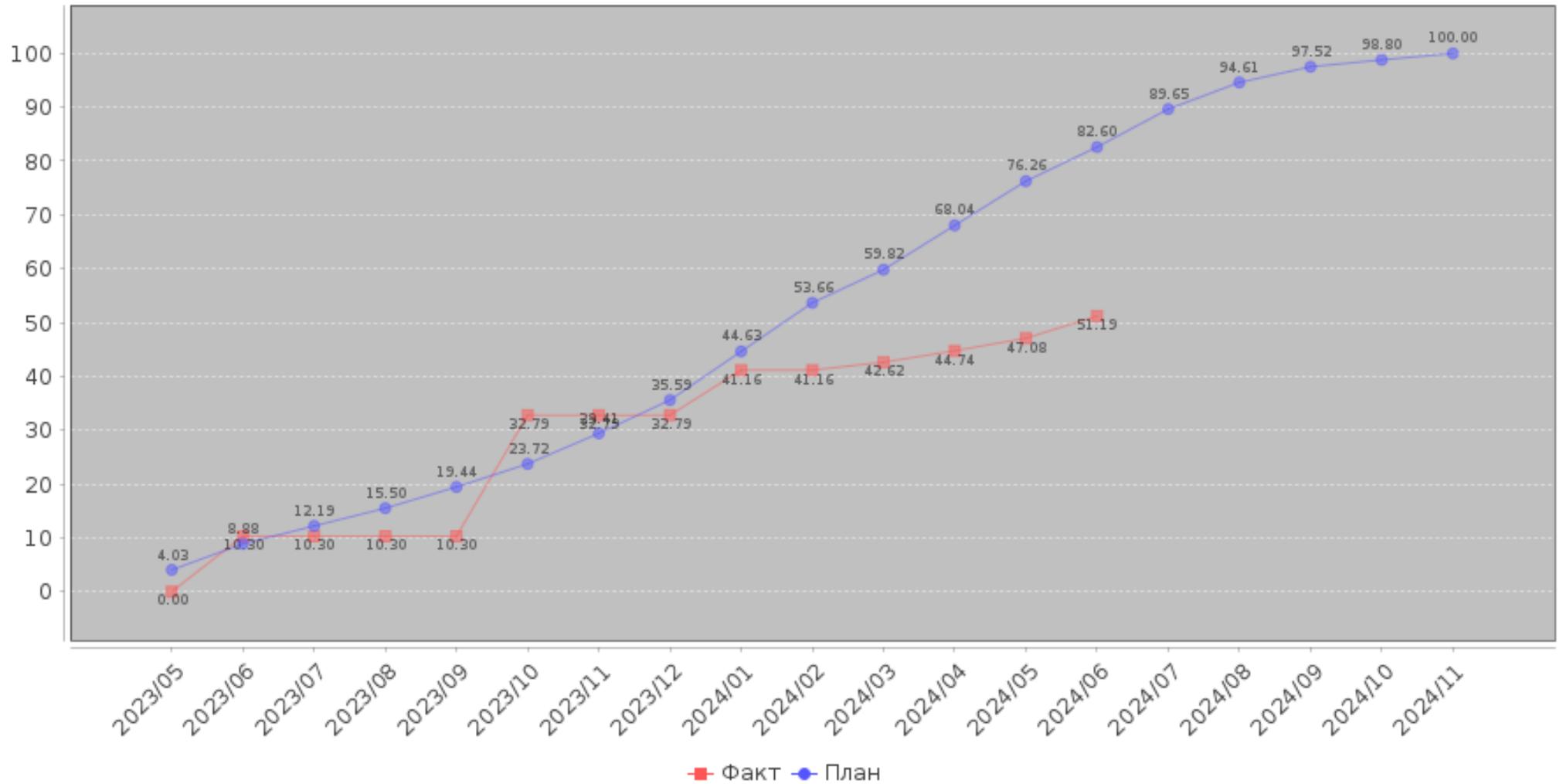
1. Участники проекта

#	Участники процесса	ИНН - ФИО	Организация	Статус	Дата подписи
1	2	3	4	5	6
1	INITIATOR	961215401223 - АБДУМАНАП АНЕЛЯ null		NEW	
2	TECHNICAL_SUPERVISION	831208300422 - КУДИЯРОВ ТАЛГАТ МИРЗАШЕВИЧ		NEW	
3	TECHNICAL_SUPERVISION	980529301601 - ҚУСАЙЫНОВ МАҒЖАН АБАЙҰЛЫ		NEW	
4	TECHNICAL_SUPERVISION	811029302254 - МУСТАХИМОВ АНАРБЕК САЙЛАУБАЕВИЧ		NEW	
5	HEAD	800728000769 - БИКБАЕВ КАРИМЖАН НУРГАЛЕЕВИЧ		NEW	

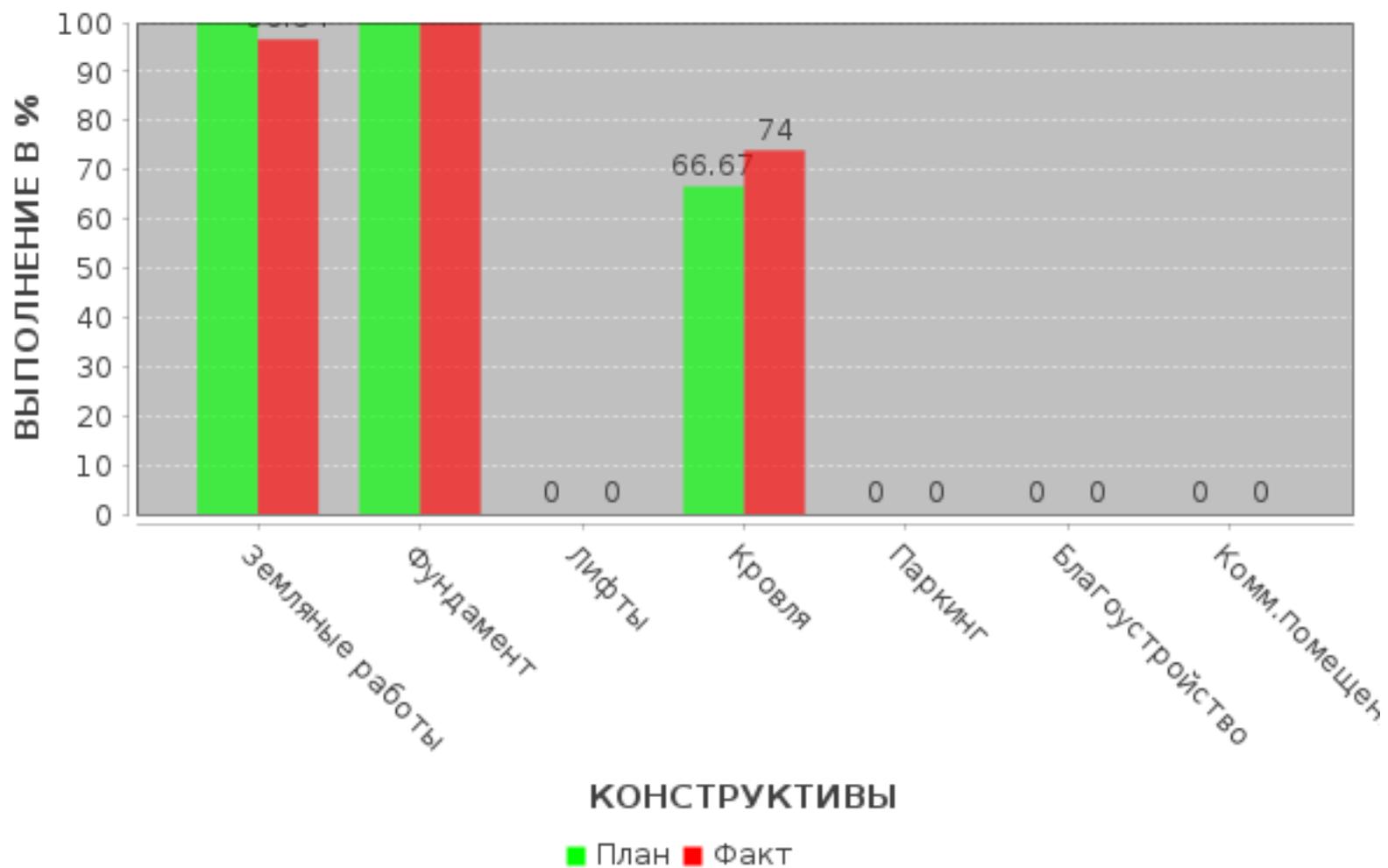


Приложение к отчету инжиниринговой компании в сфере долевого участия в жилищном строительстве о результатах мониторинга за ходом строительства объекта

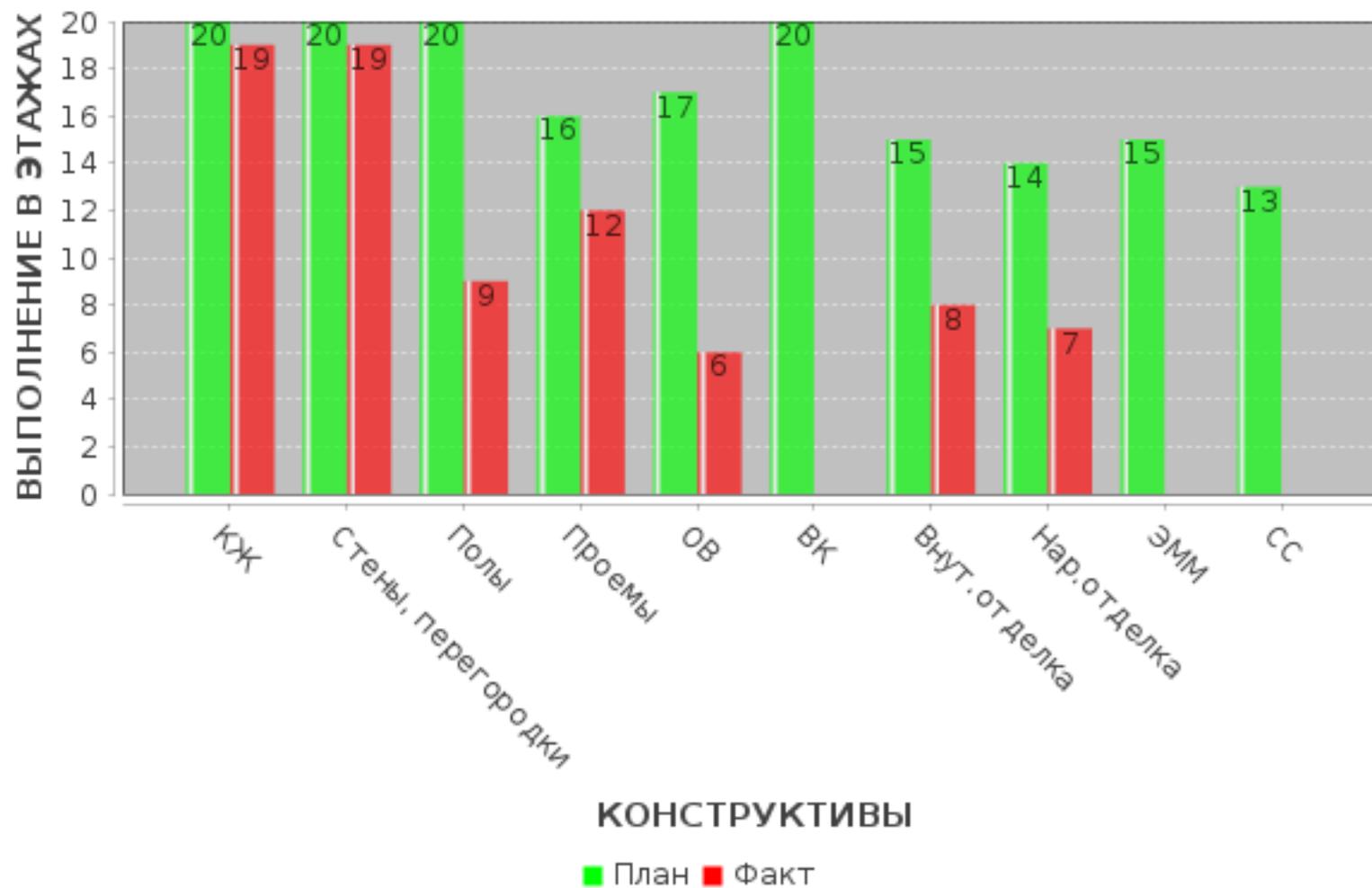
ГРАФИЧЕСКОЕ И ПРОЦЕНТНОЕ ИЗОБРАЖЕНИЯ ГРАФИКА ПРОИЗВОДСТВА РАБОТ



ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК

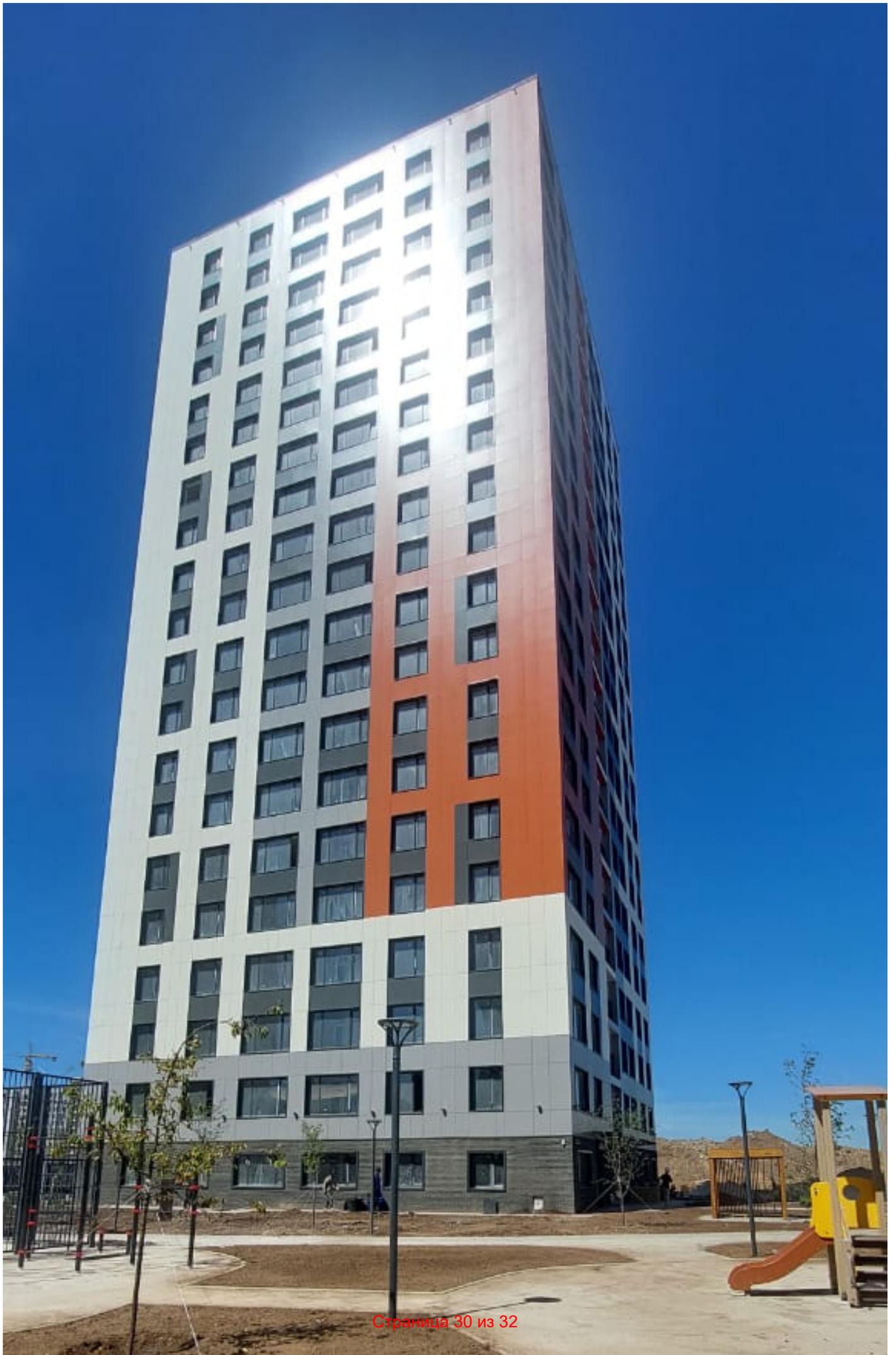


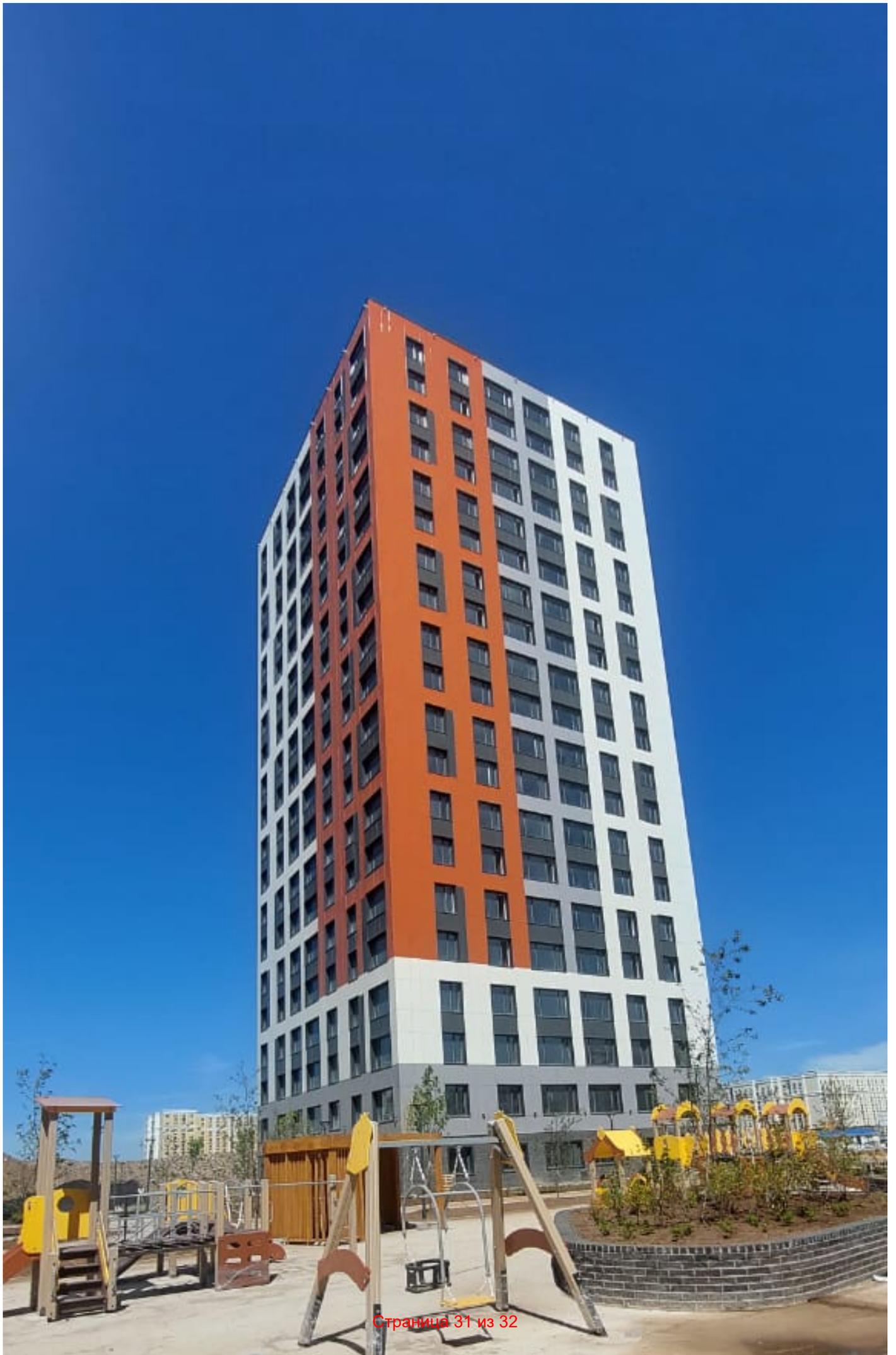
ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



Фотофиксация за отчетный период







Лист согласования

#	Дата	ФИО	Комментарий
1	03.07.2024 06:56	АБДУМАНАП АНЕЛЯ null	Отправка отчета
2	03.07.2024 06:56	АБДУМАНАП АНЕЛЯ null	Отправка отчета
3	05.07.2024 05:27	МУСТАХИМОВ АНАРБЕК null	Отчет подписан
4	05.07.2024 10:06	ҚУСАЙЫНОВ МАҒЖАН null	Отчет подписан
5	05.07.2024 10:07	ҚУСАЙЫНОВ МАҒЖАН null	Отчет подписан
6	05.07.2024 12:11	БИКБАЕВ КАРИМЖАН null	Отчет подписан
7	05.07.2024 12:12	БИКБАЕВ КАРИМЖАН null	Отчет подписан
8	05.07.2024 14:09	КУДИЯРОВ ТАЛГАТ null	Отчет подписан
9	05.07.2024 14:09	КУДИЯРОВ ТАЛГАТ null	Отчет подписан
10	12.07.2024 18:07	АБДУМАНАП АНЕЛЯ null	Отчет подписан
11	12.07.2024 18:08	АБДУМАНАП АНЕЛЯ null	Отчет подписан
12	17.07.2024 10:40	АРМИС ДАРХАН null	Отчет согласован
13	24.07.2024 06:57	ЯРКОВА ВАЛЕНТИНА null	Отчет согласован
14	24.07.2024 06:57	ЯРКОВА ВАЛЕНТИНА null	Отчет согласован