



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

ЖК Семья 2 очередь

Код: Доп. согл. №1 к ДПГ-22-10-056/121

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», ИННОВАЦИЯ ПЛЮС, ТОО

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

Порядковый номер отчета: Доп. согл. №1 к ДПГ-22-10-056/121 /202406

Информация по проекту: ЖК Семья 2 очередь

Общие сроки реализации проекта:

Начало строительно-монтажных работ: 2022-09-19 года

Ввод объекта в эксплуатацию: 2024-08-28 года

Нормативный срок строительства: 18 месяцев

Заключение экспертизы рабочего проекта: №SSS-0015/22 от 2022-11-29 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	220240017482 - ИННОВАЦИЯ ПЛЮС, ТОО	Строительство	Доп. согл. №1 к ДПГ-22-10-056/121, от 10.03.2023 года	Нысанов У.Б.	Директор	null, kst-sn@mail.ru
2	Подрядчик	080740001641 - ТОО «Trans Service Company AST»	Подрядные работы	№01, от 22.04.2022 года	Шеремет В.А.	Директор	+77012333422, null
3	Авторский надзор	080940006500 - ТОО "Қостанайжобақұрылыс"	Проектирование	№ 4-027/20 , от 06.08.2021 года	Абдуллин Г.С.	Директор	+77054504240, null
4	Инжиниринговая компания	130440013597 - ТОО «Engineering Services»	Инжиниринговые услуги	№ДИУ-22-10-007/108 от 16.09.2022г, от 16.09.2022 года	Бикбаев К.Н	Директор	+77715051980, info@eng-services.kz
5	Генеральный проектировщик	080940006500 - ТОО "Қостанайжобақұрылыс"	Проектирование	№1 , от 06.01.2021 года	Абдуллин Г.С.	Директор	+77054504240, null

2. Месторасположение объекта (ситуационная схема)

Строительство среднеэтажных жилых домов, расположенный по адресу: г.Костанай, ул. Каирбекова, 453.

3. Краткое описание проекта (состав проекта)

Данным проектом было произведено проектирование 1 го 64-квартирного жилого дома. Здания состоят из блок-секций с размерами в осях 18,84х15,32. за условную отметку 0,000 принят уровень пола первого этажа. Каждая секция имеет обособленный вход с крыльцом и пандусом для маломобильных групп

населения, для подъема с отметки крыльца до отметки 0,000, для маломобильных граждан предусмотрен наклонный подъемник.

Фундаменты - монолитный ленточный и из блоков ФБС по ГОСТ 13579-78*, цоколь - полнотелый одинарный керамический кирпич;

Наружные стены - из сплошной кладки из керамического кирпича марки КР-р-пу 250х120х88/1,4Нф/125/1,4/25/ГОСТ 530-2012 380 мм на цементно-песчаном растворе М100 с утеплением

пенополистирольными плитами 50 мм и облицовкой 200 мм на ц/п растворе М100 с расшивкой швов. Толщина стен 630 мм, кладка ведется по серии 2.130-8;

Внутренние стены - из сплошной кладки - из керамического кирпича марки КР-р-пу 250х120х88/1,4Нф/125/1,4/25/ГОСТ 530-2012 на цементно-песчаном растворе М100.

Толщина стены 380 мм;

Крыша - вальмовая, чердачная, вентилируемая, с организованным водостоком;

Кровля - Металлочерепица 350-1119-0,7 по деревянной обрешетке.

4. Основные технико-экономические показатели проекта по рабочему проекту

Наименование показателя	Единица измерения	Показатель
1	2	3
Количество жилых домов	шт.	1
Этажность зданий	этаж	4
Класс комфортности жилого здания	-	IV
Уровень ответственности здания	-	II
Степень огнестойкости здания	-	II
Высота жилых этажей	метр	2,7
Площадь застройки здания	квадратный метр	1490,3
Общая площадь здания	квадратный метр	4064
Общая площадь квартир	квадратный метр	4022,25
Площадь встроенно-пристроенных помещений	квадратный метр	0
Строительный объем здания	кубический метр	24092
Количество квартир	шт.	64
в том числе: однокомнатные	шт.	28
в том числе: двухкомнатные	шт.	20
в том числе: трехкомнатные	шт.	16
в том числе: четырехкомнатные	шт.	0
в том числе: пятикомнатные	шт.	0
Количество машино-мест	шт.	0
Общая сметная стоимость строительства	миллион тенге	881590,818
в том числе: СМР	миллион тенге	744886,687
в том числе: оборудование	миллион тенге	713570,19
в том числе: прочие	миллион тенге	133133,94
Продолжительность строительства	месяц	18

5. Анализ исходно–разрешительной документации

1) Перечень имеющейся документации и согласований:

1.1 АПЗ, утвержденное руководителем ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства города Костанай» от 18.11.2021г № KZ82VUA00557420;

1.2 Акт на право частной собственности на земельный участок, выданный филиалом некоммерческого АО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по Костанайской области кадастровый номер 12-193-001-1760;

1.3 Заключение ТОО «КАЗ ЖОБА ЭКСПЕРТИЗА» в городе Нур-Султан по рабочему проекту «Строительство среднеэтажных жилых домов, расположенный по адресу: г.Костанай, ул. Каирбекова, 453» от 09.06.2022г. №КЖЭ-0108/22;

1.4 Заключение ТОО «SMART SYSTEM SERVICE» в городе Нур-Султан по рабочему проекту «Строительство среднеэтажных жилых домов, расположенный по адресу: г.Костанай, ул. Каирбекова, 453. I, II очередь (без наружных инженерных сетей)» № SSS-0015/22 от 29.11.2022г;

1.4 ГКП «Костанай - Су» на присоединение к наружным сетям водопровода, исх. № 667 от 10 марта 2021 года.

1.5 ГКП «Костанайская теплоэнергетическая компания» на присоединение к тепловым сетям.

1.10 Рабочий проект (предоставлен в электронном виде);

1.11 Сметная документация (предоставлена в электронном виде)

6. Анализ исполнительной и приемо-сдаточной документации

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

1.1 Талон о приеме уведомления ГУ «Управление контроля и качества городской среды города Нур-Султан» входящий №KZ02REA00279417 от 09.06.2022г; №KZ51REA00308217 от 29.11.2022;

1.2 Уведомление о начале производства строительно-монтажных работ ГУ «Управление контроля и качества городской среды города Нур-Султан» входящий №KZ02REA00279417 от 09.06.2022г; №KZ51REA00308217 от 29.11.2022;

1.3. Уведомление о начале производства строительно-монтажных работ ГУ «Управление контроля и качества городской среды города Нур-Султан» входящий б/н.

1.4 Журнал производства работ;

1.5 Журнал сварочных работ;

1.6 Журнал антикоррозионной защиты сварных соединений;

1.7 Журнал поступления на объект и входного контроля материалов, изделий и конструкций;

1.8 Акт освидетельствования и приемки котлована;

1.9 Акт скрытых работ на устройство фундаментов;

1.10 Акты скрытых работ на армирование железобетонных конструкций;

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

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 №1 от 06.01.2021г. на разработку проектно-сметной документации без наружных инженерных сетей (Генеральный проектировщик ТОО «ТОО "Қостанайжобақұрылыс"», лицензия ГСЛ № 15011805 от 23.06.2015г на осуществление проектной деятельности. Договор исполнен.

1.2 На дату составления первого отчета Заказчиком на электронном носителе предоставлены положительные заключения:

- ТОО «КАЗ ЖОБА ЭКСПЕРТИЗА» в г.Нур-султан от 09.06.2022г. №КЖЭ-0108/22

Информация о принятых изменениях проектных решений, информация о выявленных несоответствиях нормативной базе Республике Казахстан, выводы с рекомендациями Исполнителя и указанием рисков:

Ноябрь 2022г. - была выполнена корректировка проектно-сметной документации, в связи с изменениями планировки дома, с получением положительных заключений экспертизы, выданных ТОО «Smart System Service» в г. Астана №SSS-0015/22 от 29.11.20г.;

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	18.41	18.41	0.00
2	Архитектурно-строительные решения (АР)	0.00	0.00	0.00	49.82	46.15	-3.67
3	Отопление вентиляция	0.00	0.00	0.00	3.57	0.01	-3.56
4	Водопровод канализация	0.00	0.00	0.00	10.11	0.27	-9.84
5	Электрооборудование, слабые токи	0.00	0.00	0.00	18.09	0.57	-17.52
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	Всего (только СМР)	0.00	0.00	0.00	100.00	65.41	-34.59
10	Прочее	0.00	0.00	0.00	4.91	3.78	-1.14
11	Всего (СМР + Прочее)	0.00	0.00	0.00	100.00	65.97	-34.03

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	0	
Архитектурно-строительные решения (АР)	0	-7	
Отопление вентиляция	0	-6	
Водопровод канализация	0	-18	
Электрооборудование, слабые токи	0	-32	
Лифты	0	0	
Паркинг	0	0	
Благоустройство	0	0	
Прочее	0	0	
Итого	0	-63	

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:	6	6	1	1	0
3.1	Конструкции железобетонные	0	0	0	0	0
3.2	Общестроительные работы АР	5	5	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	1	1	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	6	6	1	1	0

3) Перечень предписаний, не устраненных на дату мониторингового отчета

Отсутствует.

4) Вывод о качестве выполняемых работ за отчетный период и рекомендации по устранению и профилактике недопущения нарушений впоследствии, риски неисполнения рекомендаций

Контроль производства работ на строительном участке не выявил отклонений и соответствует рабочему проекту. Анализ исполнительной документации определил ее соответствие требованиям законодательства.

Перечень предписаний, не устраненных на дату мониторингового отчета – нет.

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

Ноябрь 2022г. В рабочей документации была выполнена корректировка проектно-сметной документации, в связи с изменениями планировки дома, с получением положительных заключений экспертизы, выданных ТОО «Smart System Service» в г. Астана №SSS-0015/22 от 29.11.20г.;

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:

Ноябрь 2023г. Между АО «КЖК» и Уполномоченной компанией ТОО «Инновация плюс» было заключено Дополнительное соглашение №2 от 13.11.2023г. к Договору о предоставлении гарантии от 19.09.2022г. ДПГ-22-10-056/121. Предметом Дополнительного соглашения №2 является корректировка срока приемки объекта в эксплуатацию.

Февраль 2024г. Между АО «КЖК» и Уполномоченной компанией ТОО «Инновация плюс» было заключено Дополнительное соглашение №3 от 28.02.2024г. к Договору о предоставлении гарантии от 19.09.2022г. ДПГ-22-10-056/121. Предметом Дополнительного соглашения №3 является корректировка срока приемки объекта в эксплуатацию, май 2024г..

Июнь 2024г. от АО «КЖК» было получено письмо за №17-16/9932 от 21.06.2024г. о продлении сроков предоставления акта ввода объекта в эксплуатацию до 12 июля 2024 года.

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	3 388 000.00	3 388 000.00	3 388 000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3 388 000.00	3 388 000.00
2	Экспертиза	700 000.00	700 000.00	700 000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	700 000.00	700 000.00
3	СМР и оборудование	838 271 702.73	13 347.21	13 347.21	0.00	360 231 992.72	0.00	548 317 231.87	360 245 339.93	548 330 579.08
3.1	в том числе аванс, предусмотренный статьей 36 Закона РК от 7 апреля 2016 года 'О долевом участии в жилищном строительстве'	83 827 170.27	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	Авторский надзор	7 628 272.40	1 419 922.50	1 419 922.50	0.00	0.00	0.00	0.00	1 419 922.50	1 419 922.50
5	Технический надзор	31 602 842.88	6 327 077.50	6 327 077.50	1 000 000.00	6 000 000.00	0.00	21 461 458.55	12 327 077.50	27 788 536.05
	Всего СМР	881 590 818.01	11 848 347.21	11 848 347.21	1 000 000.00	366 231 992.72	0.00	569 778 690.42	378 080 339.93	581 627 037.63
6	Иное	88 159 081.80	0.00	0.00	0.00	1 969 367.00	0.00	1 969 367.00	1 969 367.00	1 969 367.00
	Всего СМР и Иное	969 749 899.81	11 848 347.21	11 848 347.21	1 000 000.00	368 201 359.72	0.00	571 748 057.42	380 049 706.93	583 596 404.63

Таблица 7

№	Наименование источника финансирования	Поступления в отчетном периоде	Поступления с нарастающим итогом с момента получения гарантии
1	2	3	4
1	Заемные средства	1 008 015.00	2 152 202.01
1.1	Банк	0.00	0.00
1.2	Застройщик	1 008 015.00	635 656.07
1.3	Прочее 3% ИК	0.00	1 516 545.94
2.1	Бронь ДДУ	0.00	5 785 800.00
2.2	Поступление по другой очереди ДДУ	0.00	-132 172 139.52
2.2	ДДУ	0.00	492 443 932.00
	ВСЕГО	1 008 015.00	368 209 794.49

№	Данные по ДДУ	Количество	Площадь, м2	Стоимость ДДУ, тенге	Оплачено, тенге
1	2	3	4	5	6
1	Квартиры	36	2 162.30	644 360 502.00	492 443 932.00
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	36	2 162.30	644 360 502.00	492 443 932.00

Таблица 8

№	Наименование договоров	Стоимость по договору	Стоимость по проектно-сметной документации	Разница
1	2	3	4	5
1	Договор генерального подряда	838 271 702.73	838 271 702.73	0.00
	Договора поставки материалов, договора аренды техники *			0.00
2	Договор оказание услуг авторского надзора	3 539 845.00	7 628 272.40	4 088 427.40
	в т.ч. ДАУ			0.00
	НОК			0.00
3	Договор оказание услуг технического надзора	31 602 842.88	31 602 842.88	0.00
	в т.ч. ДИУ	31 602 842.88	31 602 842.88	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	881 590 818.01	0.00	1 000 000.00	1 000 000.00	881 590 818.01	378 080 339.93	-503 510 478.08

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.

Обобщая всю вышеизложенную информацию, инжиниринговая компания делает вывод, что: По стоимости строительно-монтажных работ - работы ведутся в пределах стоимости проектно-сметной документации, утвержденной заключением государственной экспертизы. Договоры на оказание услуг и генерального подряда заключены в пределах стоимости проектно-сметной документации.

По объемам строительно-монтажных работ – все объемы, подтвержденные экспертами технического надзора, соответствуют рабочему проекту и проектно-сметной документации, утвержденной заключением государственной экспертизы.

По срокам производства работ: По 2-ой очереди жилых домов имеются отставания от графика производства работ. Срок ввода объекта в эксплуатацию согласно Дополнительному соглашению №3 к Договору о предоставлении гарантии (далее-Гарантия) продлен до - 28.05.2024г.

Срок ввода объекта в эксплуатацию согласно письма АО "КЖК" за №17-16/9932 от 21.06.2024г продлен до - 12.07.2024г.

Рекомендуем форсировать темпы СМР и разработать План мероприятий по устранению отставаний от ГПР.

По качеству выполняемых работ – серьезные недостатки и дефекты за данный период отсутствуют. На постоянной основе проводятся мероприятия по контролю качества за ходом строительно-монтажных работ.

Рекомендации от инжиниринговой компании:

Генеральному подрядчику ТОО «Trans Service Company AST»:

1. Увеличить количество рабочей силы;
2. Обеспечить завершение всех работ согласно графику производства работ.

Заказчику ТОО «Инновация плюс»:

1. Обеспечить завершение строительства объекта и приемку объекта в эксплуатацию не позднее 12.07.2024 года.
2. Продолжить мероприятия по контролю качества выполняемых работ.

Состав инжиниринговой компании:

Руководитель организации:

Директор ТОО «Engineering Services» - Бикбаев К.Н.

Эксперт ТН по общестроительным работам ТОО «Engineering Services» - Алдабергенов Г.К.

Специалист по учету затрат ТОО «Engineering Services» - Жарылгасынова К.А.

Дата составления отчета «15» июля 2024г.

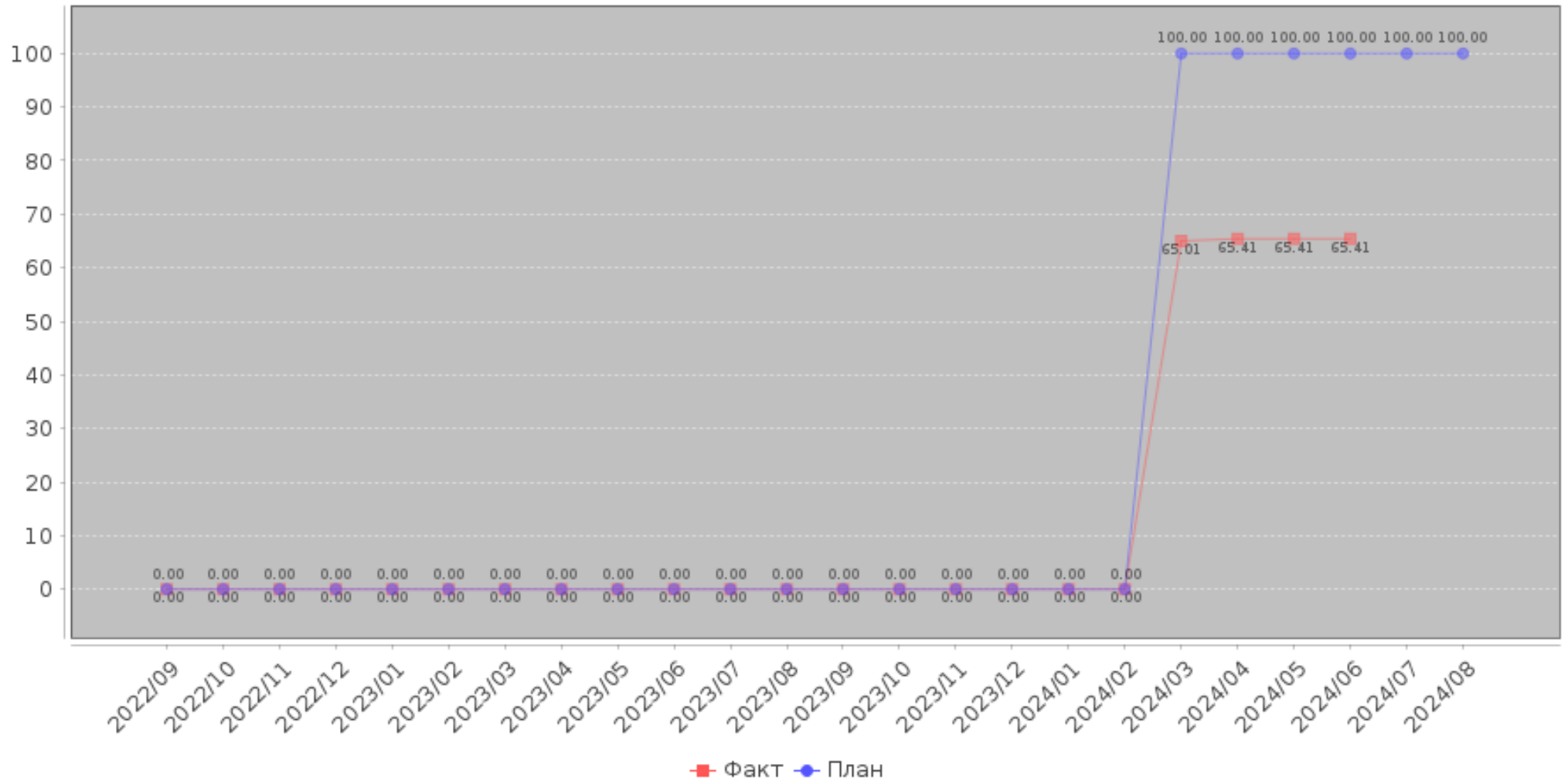
1. Участники проекта

#	Участники процесса	ИИН - ФИО	Организация	Статус	Дата подписи
1	2	3	4	5	6
1	INITIATOR	000114650293 - ЖАРЫЛҒАСЫНОВА КҮНІМАЙ null		NEW	
2	TECHNICAL_SUPERVISION	570911300654 - АЛДАБЕРГЕНОВ ГАБИТ КАСЫМХАНОВИЧ		NEW	
3	HEAD	800728000769 - БИКБАЕВ КАРИМЖАН НУРГАЛЕЕВИЧ		NEW	

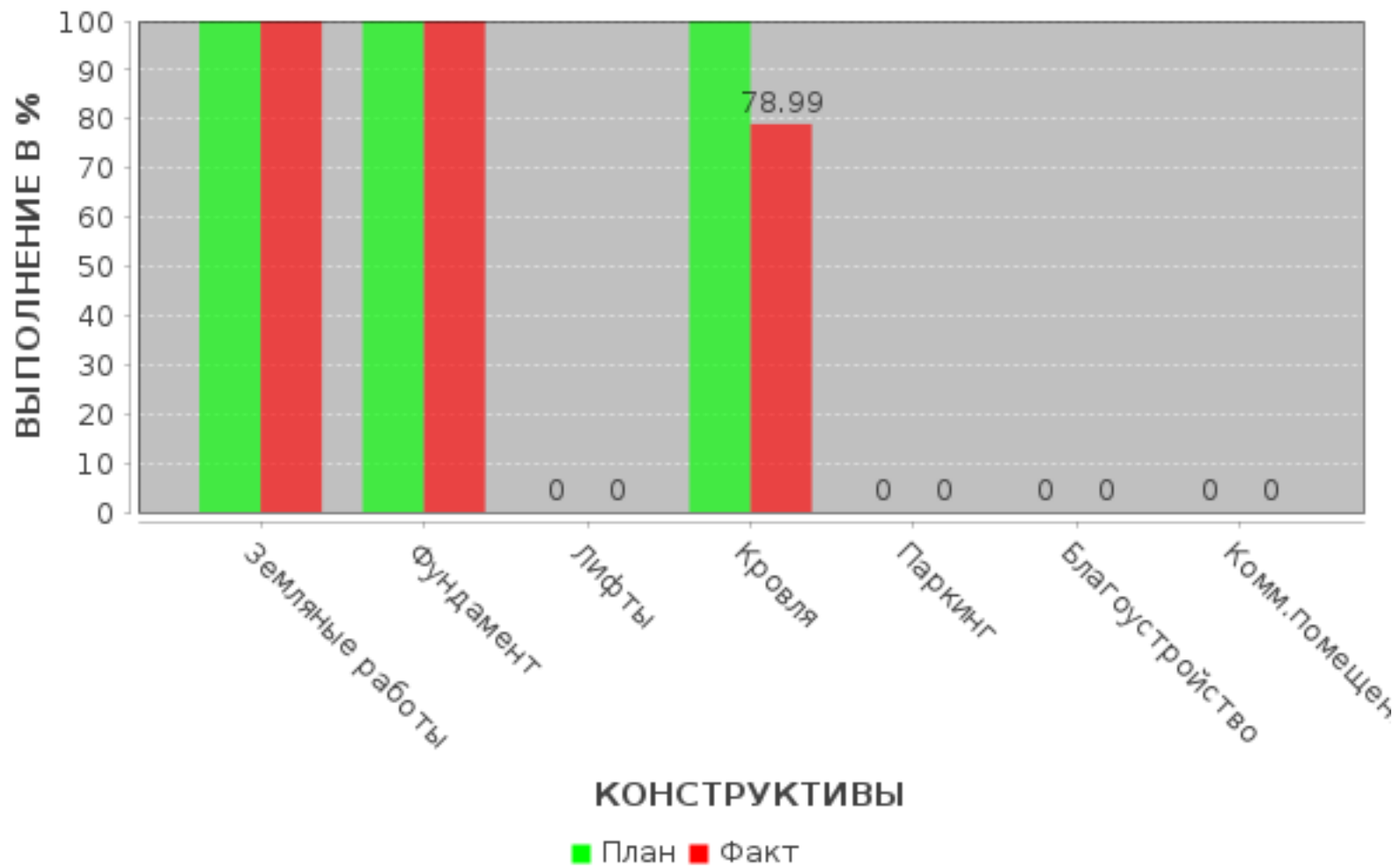


Приложение к отчету инжиниринговой компании в сфере долевого участия в жилищном строительстве о результатах мониторинга за ходом строительства объекта

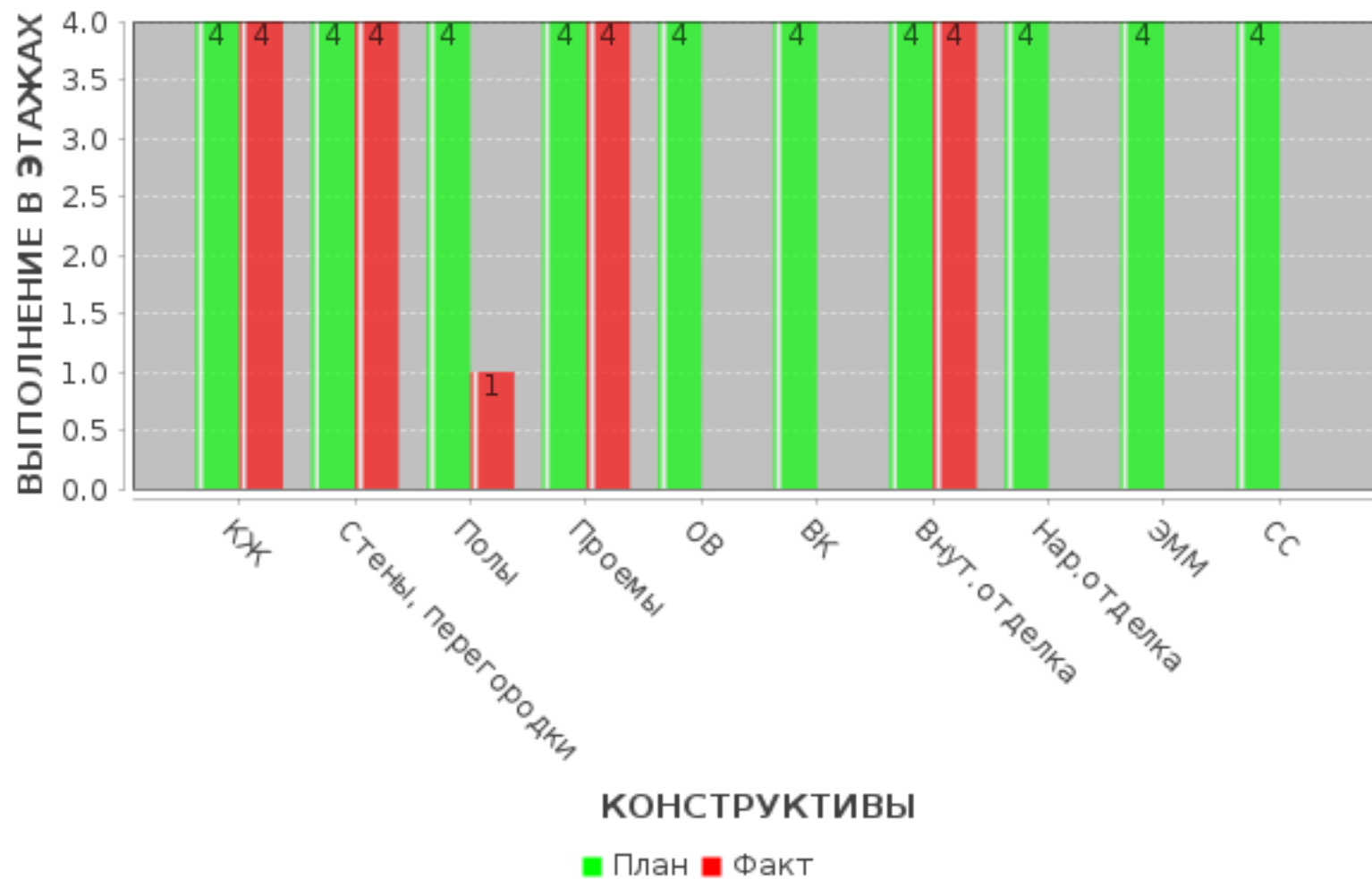
ГРАФИЧЕСКОЕ И ПРОЦЕНТНОЕ ИЗОБРАЖЕНИЯ ГРАФИКА ПРОИЗВОДСТВА РАБОТ



ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



Фотофиксация за отчетный период



3 июл. 2024 г. 12:20:00
Костанай, ЖК Семья 2





3 июл. 2024 г. 12:07:40
Костанай, ЖК Семья 2



Лист согласования

#	Дата	ФИО	Комментарий
1	05.07.2024 11:17	ЖАРЫЛҒАСЫНОВА КҮНІМАЙ null	Отправка отчета
2	05.07.2024 11:25	АЛДАБЕРГЕНОВ ГАБИТ null	Отчет подписан
3	05.07.2024 12:09	БИКБАЕВ КАРИМЖАН null	Отчет подписан
4	12.07.2024 13:17	ЖАРЫЛҒАСЫНОВА КҮНІМАЙ null	Отчет подписан
5	12.07.2024 13:36	ИСКУЖИН МУРАТ null	Отчет согласован
6	12.07.2024 13:37	ИСКУЖИН МУРАТ null	Отчет согласован
7	17.07.2024 05:08	ИСКУЖИН МУРАТ null	Отчет согласован
8	17.07.2024 13:02	ЯРКОВА ВАЛЕНТИНА null	Отчет согласован
9	17.07.2024 13:02	ЯРКОВА ВАЛЕНТИНА null	Отчет согласован
10	17.07.2024 14:39	КЕНБАЕВ КАНАТЖАН null	Отчет согласован