



**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: 202405

Индекс: 1-ОИК

Отчетный период мониторинга: с 01.05.2024 года по 31.05.2024 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 /202405

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 строительного-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	<b>Всего (только СМР)</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>100.00</b>	<b>65.41</b>	<b>-34.59</b>
10	Прочее	0.00	0.00	0.00	4.91	3.78	-1.14
11	<b>Всего (СМР + Прочее)</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>100.00</b>	<b>65.97</b>	<b>-34.03</b>

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	-6	
Отопление вентиляция	0	-5	
Водопровод канализация	0	-15	
Электрооборудование, слабые токи	0	-27	
Лифты	0	0	
Паркинг	0	0	
Благоустройство	0	0	
Прочее	0	0	
<b>Итого</b>	<b>0</b>	<b>-53</b>	

## 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
<b>3</b>	<b>По качеству строительно-монтажных работ, в том числе:</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
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	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
	<b>Всего</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>

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..

## 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	14 300 000.00	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	5 000 000.00	5 000 000.00	0.00	21 461 458.55	11 327 077.50	27 788 536.05
	Всего СМР	881 590 818.01	11 848 347.21	11 848 347.21	19 300 000.00	365 231 992.72	0.00	569 778 690.42	377 080 339.93	581 627 037.63
6	Иное	88 159 081.80	0.00	0.00	711 248.00	1 969 367.00	711 248.00	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	20 011 248.00	367 201 359.72	711 248.00	571 748 057.42	379 049 706.93	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	4 958 428.48	1 144 187.01
1.1	Банк	0.00	0.00
1.2	Застройщик	4 958 428.48	-372 358.93
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	15 052 800.00	492 443 932.00
	ВСЕГО	20 011 228.48	367 201 779.49

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

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	19 300 000.00	19 300 000.00	881 590 818.01	377 080 339.93	-504 510 478.08

### 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. 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 28.05.2024 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» июня 2024г.

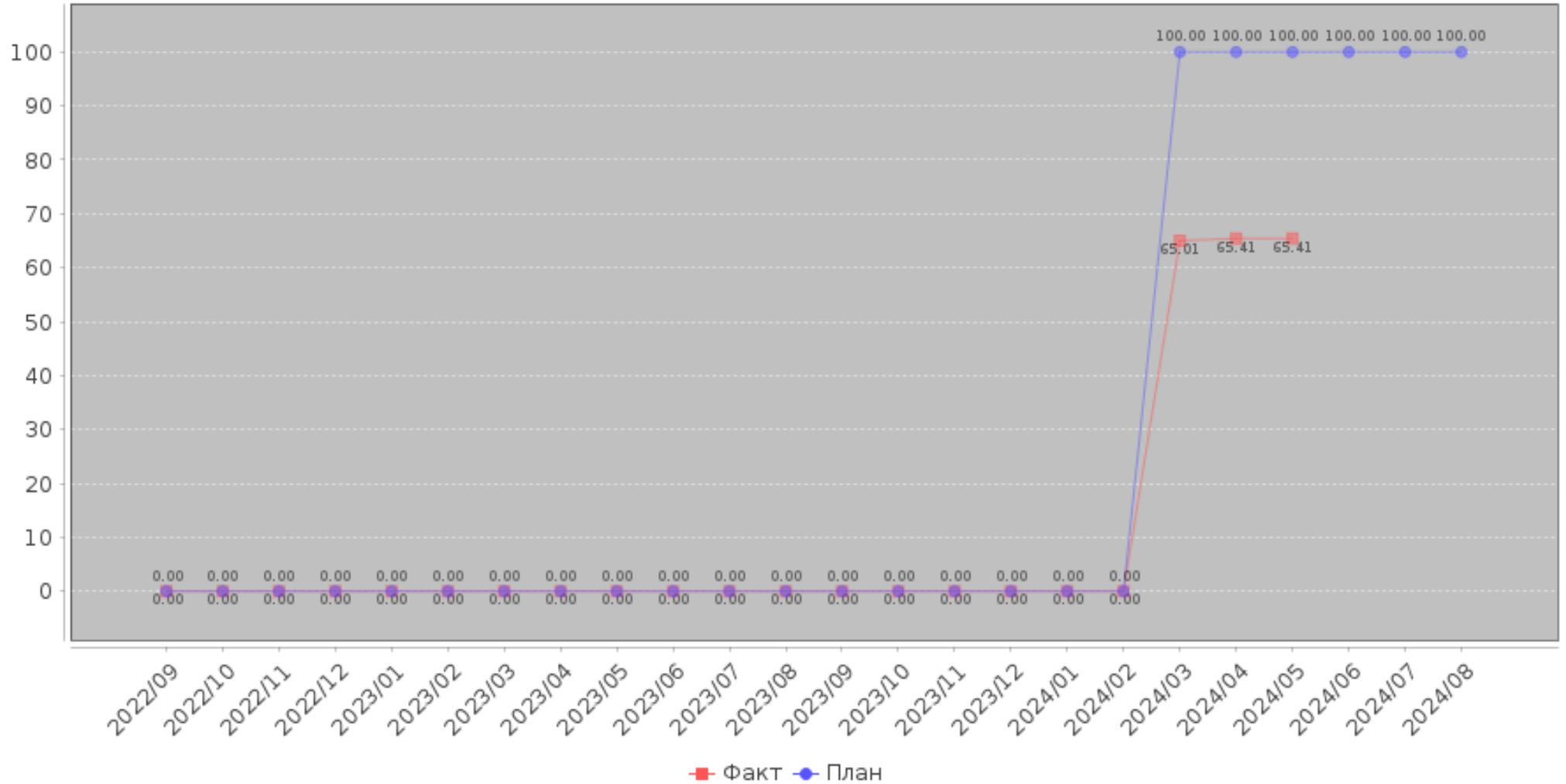
## 1. Участники проекта

#	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	

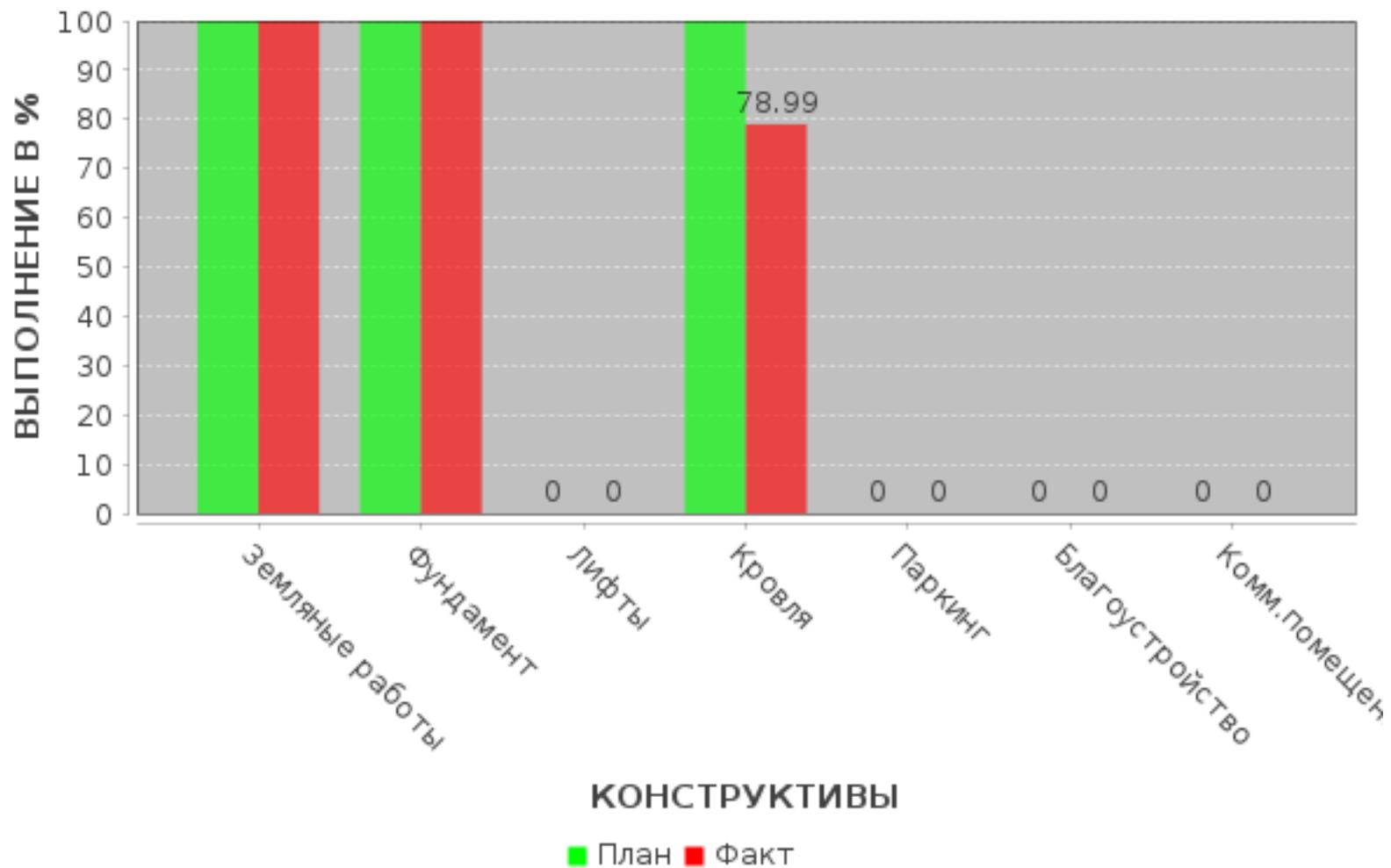


Приложение к отчету инжиниринговой компании в сфере долевого участия в жилищном строительстве о результатах мониторинга за ходом строительства объекта

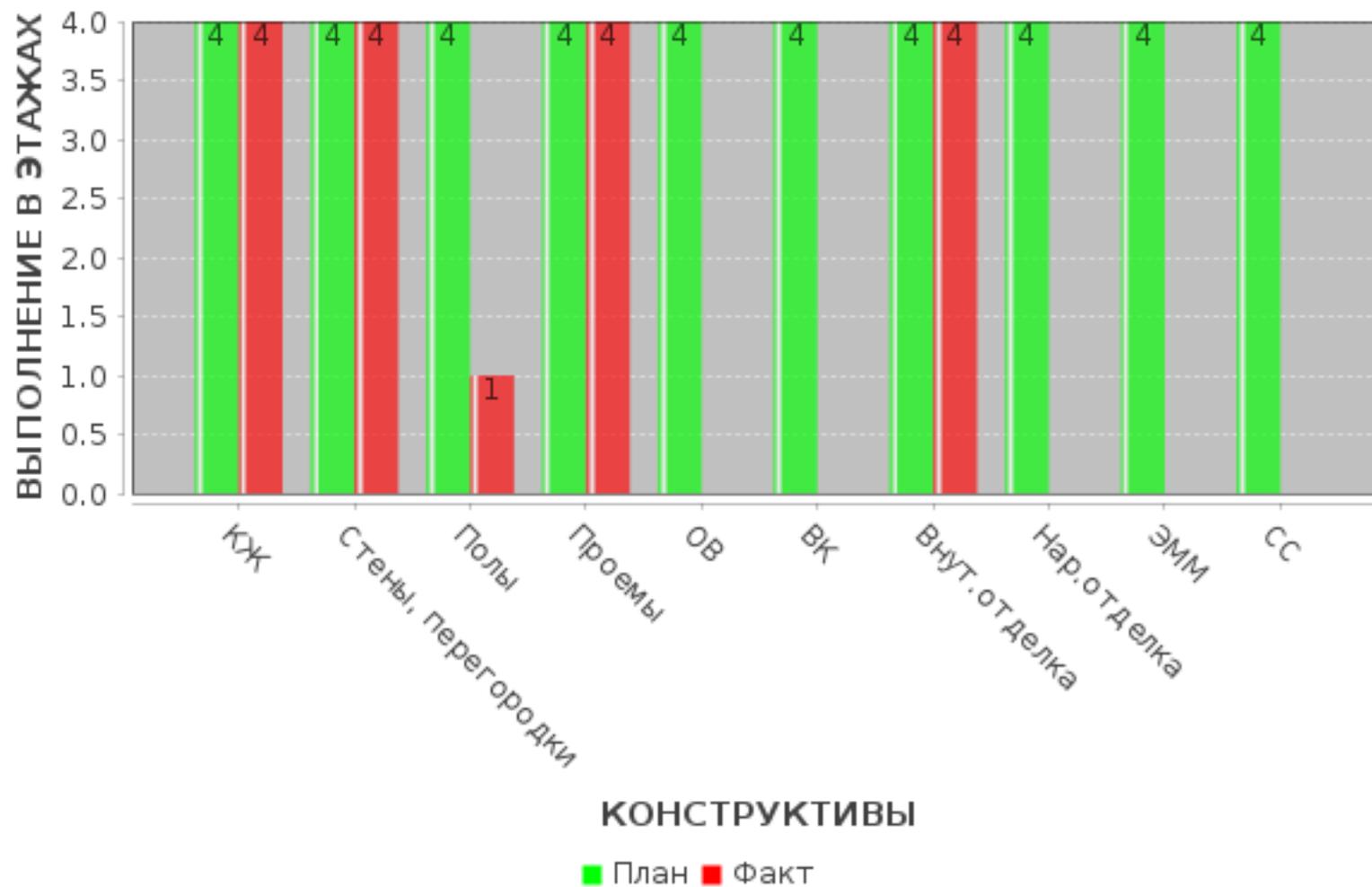
ГРАФИЧЕСКОЕ И ПРОЦЕНТНОЕ ИЗОБРАЖЕНИЯ ГРАФИКА ПРОИЗВОДСТВА РАБОТ



## ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



# ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



Фотофиксация за отчетный период









## Лист согласования

#	Дата	ФИО	Комментарий
1	13.06.2024 06:48	ЖАРЫЛҒАСЫНОВА КҮНІМАЙ null	Отправка отчета
2	13.06.2024 06:49	ЖАРЫЛҒАСЫНОВА КҮНІМАЙ null	Отчет подписан
3	13.06.2024 06:51	АЛДАБЕРГЕНОВ ГАБИТ null	Отчет подписан
4	13.06.2024 09:51	БИКБАЕВ КАРИМЖАН null	Отчет подписан
5	13.06.2024 13:01	ИСКУЖИН МУРАТ null	Отчет согласован
6	13.06.2024 13:45	ИСКУЖИН МУРАТ null	Отчет согласован
7	14.06.2024 05:37	ИСКУЖИН МУРАТ null	Отчет согласован
8	14.06.2024 10:55	ИСКУЖИН МУРАТ null	Отчет согласован
9	17.06.2024 07:51	ЯРКОВА ВАЛЕНТИНА null	Отчет согласован
10	17.06.2024 07:51	ЯРКОВА ВАЛЕНТИНА null	Отчет согласован
11	17.06.2024 07:52	ЯРКОВА ВАЛЕНТИНА null	Отчет согласован
12	24.06.2024 04:47	ДАУЛЕТОВА БОТАГОЗ null	Отчет согласован