



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

«Строительство жилого комплекса «MODERN CITY» на земельном участке №493810 территории строительной площадки «Шымкент Сити» в г. Шымкент (2-очередь) (без наружных инженерных сетей)»

Код: № ДПГ-22-13-004/106

Отчетный период: 202407

Индекс: 1-ОИК

Отчетный период мониторинга: с 01.07.2024 года по 31.07.2024 года

Периодичность: ежемесячно

Круг лиц представляющих: ТОО «ENGINEERING SERVICES», БИН 130440013597

Куда предоставляется: АО «Казахстанская Жилищная Компания», ТОО "OKS-Shymcity"

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

Порядковый номер отчета: № ДПГ-22-13-004/106/202407

Информация по проекту: «Строительство жилого комплекса «MODERN CITY» на земельном участке №493810 территории строительной площадки «Шымкент Сити» в г. Шымкент (2-очередь) (без наружных инженерных сетей)»

Общие сроки реализации проекта:

Начало строительного-монтажных работ: 2024-01-01 года

Ввод объекта в эксплуатацию: 2024-12-20 года

Нормативный срок строительства: 14 месяцев

Заключение экспертизы рабочего проекта: № 19-0100/22 от 2022-04-01 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	201140025012 - ТОО "OKS-Shymcity"	Договор	№ 134-OKS/23, от 24.02.2023 года	Құртаев Мейржан Өлімжанұлы	Директор	+77758889575, m.kurtaev@oksd.kz
2	Подрядчик	010340004024 - ТОО "Оңтүстік-Құрылыс-Сервис"	Договор	№ 134-OKS/23, от 24.02.2023 года	Ахметов Бауыржан Аллабергенович	Начальник участка	+77718826547, b.akhmetov@oksd.kz
3	Авторский надзор	081040004732 - ТОО "Градострой PROJECT"	Договор	№ 63 юр/22, от 06.04.2022 года	Токтар Г.	Директор	+77783007852, gradproect@mail.ru
4	Инжиниринговая компания	130440013597 - ТОО «ENGINEERING SERVICES»	Договор	№ ДИУ-24-17-007/004, от 31.01.2024 года	Бикбаев Каримжан Нургалеевич	Директор	+77057540797, dulatkhan_a@eng-services.kz
5	Генеральный проектировщик	090640006125 - ТОО "JeR Group"	Договор	№ 41 , от 23.02.2021 года	Цихашева Валерия Мумиевича	Директор	+77058555588, jergroup2010@mail.ru

2. Месторасположение объекта (ситуационная схема)



г. Шымкент, 189 квартал, участок №25/3 и 189 квадрат, участок №25/4, ЖК "Modern City"

3. Краткое описание проекта (состав проекта)

Комплекс состоит из трех 9-ти этажных жилых домов. Дома №1 и №2 представляют собой два параллельно стоящих девятиэтажных дома, сблокированных в подземной части паркингом. Дом №3 – девятиэтажные расположенный перпендикулярно к дому № 2.

Подземный паркинг на 18 машиномест расположен между двумя жилыми домами №1 и №2 в подземной части в осях 5-8 и А-К с размерами в осях - 20,1х43,2м.

Конструктивная система здания - сборно-монолитный, рамно-связевой, пространственная система в виде рамного каркаса и вертикальных диафрагм жесткости.

Фундамент жилого дома - монолитная железобетонная плита с фундаментными балками из бетона класса В20.

Колонны - сборные железобетонные класс бетона В20.

Ригеля - сборно-монолитный железобетонный класс бетона В30.

Диафрагмы жесткости - монолитные железобетонные кл.В25, толщиной 200мм.

Покрытия и перекрытия - сборные круглопустотные железобетонные плиты покрытия, монолитные ж/б участки из бетона кл. В25.

Лестница - типа Л 1, ступени и площадки монолитные железобетонные по металлическим косоурам.

Наружные стены - стеновые панели из пенополистеролбетона толщ. 210мм.

Межквартирные стены - стеновые панели из пенополистеролбетона толщ.120мм.

Внутренние перегородки - стеновые панели из пенополистеролбетона толщ. 90мм.

Вентшахты - с 1 по 9 эт - стеновые панели из пенополистеролбетона толщ. 90мм.

Корвля - Профнастил Н60-845-0.7 ГОСТ 24045-94 по металлическим конструкциям и прогонам.

Чердачная проходная, вентилируемая с внутренним водостоком.

Полы - черновая отделка.

Оконные блоки - ПВХ и алюминиевые с однокамерным стеклопакетом в одинарном переплете (с межстекольным состоянием 16мм 4х16х4. Стекло предусмотрено толщ 6мм multifunctional закаленное по ГОСТ 30698-2014. На открывающихся створках окна предусмотрена защита от детей - ограничитель окна с тросиком.

4. Основные технико-экономические показатели проекта по рабочему проекту

Наименование показателя	Единица измерения	Показатель
1	2	3
Количество жилых домов	шт.	3
Этажность зданий	этаж	9
Класс комфортности жилого здания	-	III
Уровень ответственности здания	-	II
Степень огнестойкости здания	-	II
Высота жилых этажей	метр	3
Площадь застройки здания	квадратный метр	3443,39
Общая площадь здания	квадратный метр	23220,52
Общая площадь квартир	квадратный метр	18073,93
Площадь встроенно-пристроенных помещений	квадратный метр	1418,12
Строительный объем здания	кубический метр	105261,16
Количество квартир	шт.	271
в том числе: однокомнатные	шт.	48
в том числе: двухкомнатные	шт.	133
в том числе: трехкомнатные	шт.	89
в том числе: четырехкомнатные	шт.	1
в том числе: пятикомнатные	шт.	
Количество машино-мест	шт.	30
Общая сметная стоимость строительства	миллион тенге	8967,321
в том числе: СМР	миллион тенге	7469,693
в том числе: оборудование	миллион тенге	196,711
в том числе: прочие	миллион тенге	1300,917
Продолжительность строительства	месяц	14

5. Анализ исходно–разрешительной документации

1) Перечень имеющейся документации и согласований:

1.1. ТУ на газоснабжение № 11-гор-2023-00002915 от 26.05.2023г., выданное Шымкенским производственным филиалом "КазТрансГаз Аймак"

1.2. ТУ на водопровод и канализацию № 721 от 20.05.2022г., выданное Государственным коммунальным предприятием "Управление водопровода и канализации" акимата города Шымкент.

1.3. ТУ на телефонизацию №4-136-23/Л.

1.4. ТУ на электроснабжение №18-07-42-0489 от 25.02.2021г., выданное Онтустик Жарык Транзит

1.5. Уведомление о начале производства строительно-монтажных работ KZ40REA00357982 20.10.2023

1.6. Проектно-сметная документация на электронном носителе, 1 экз.;

1.7. Заключение РГП «Госэкспертиза» по Южному региону по рабочему проекту «РП «Строительство жилого комплекса "MODERN CITY" на земельном участке №493810 территории строительной площадки "Шымкент Сити" в г.Шымкент (2-очередь)" (без наружных инженерных сетей)". №19-0100/22 от 01.04.2022г.

1.8. Постановление на проектирование, №612 выданное акиматом города Шымкент от 02.10.2020

1.9. Архитектурно-планировочное задание на проектирование №KZ91VUA00432516 от 28.05.2021г.

1.10. Государственный акт на земельный участок №22-330-036-183, выданное филиалом НАО "Государственная корпорация правительство для граждан" по городу Шымкент.

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 KZ40REA00357982 20.10.2023г.

1.2 Талоны о приеме уведомлений о начале или прекращении осуществления деятельности или определенных действий ГУ «Управление контроля и качества городской среды города Шымкент» входящий KZ40REA00357982 20.10.2023г.

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.

1.14 Журнал ведения технического надзора

1.15 Журнал ведения авторского надзора

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 №41 на разработку проектно-сметной документации от 23.02.2021. Проектная организация ТОО "JeR Group".

1.2 На дату составления первого отчета Заказчиком на электронном носителе предоставлено положительное заключение РГП «Госэкспертиза» по Южному региону за №KZ91VUA00432516 от 28.05.2021 года;

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

8. О ходе выполнения строительно-монтажных работ

За отчетный период выполнялись:

- армирование/бетонирование плиты перекрытий;
- кладка стен/перегородок из газобетонных блоков
- монтаж кронштейнов под фасадную подконструкцию
- утепление фасада мин.плитой 1 слой
- утепление фасада мин.плитой 2 слой
- устройство ветрозащиты (фасад)
- гипсовая штукатурка стен
- монтаж оконных рам
- монтаж инженерных сетей и т.д.

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	3.47	3.47	34.40	34.40	0.00
2	Архитектурно-строительные решения (АР)	9.09	2.25	-6.84	31.04	2.25	-28.79
3	Отопление вентиляция	1.25	0.00	-1.25	3.76	0.00	-3.76
4	Водопровод канализация	0.58	0.00	-0.58	1.74	0.00	-1.74
5	Электрооборудование, слабые токи	0.00	0.00	0.00	2.11	0.00	-2.11
6	Лифты	0.39	0.00	-0.39	1.16	0.00	-1.16
7	Паркинг	0.48	0.02	-0.46	1.37	0.02	-1.35
8	Благоустройство	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	Газоснабжение	0.10	0.00	-0.10	0.31	0.00	-0.31

10	водоотведение	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
11	Всего (только СМР)	11.90	5.75	-6.15	75.88	36.67	-39.22
12	Прочее	0.26	0.11	-0.15	1.42	0.52	-0.90
13	Всего (СМР + Прочее)	11.65	5.61	-6.04	74.08	35.63	-38.45

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	9	0	
Архитектурно-строительные решения (АР)	-18	-69	
Отопление вентиляция	-3	-9	
Водопровод канализация	-2	-4	
Электрооборудование, слабые токи	0	-5	
Лифты	-1	-3	
Паркинг	-1	-3	
Благоустройство	0	0	
Газоснабжение	0	-1	
водоотведение	0	0	
Прочее	0	0	
Итого	-16	-94	

9. Мероприятия по контролю качества

1) Указание оценки качества работ подрядчиков в отчетный период

Отсутствует.

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 строительного-монтажных работ, в том числе:	7	7	1	1	0
3.1	Конструкции железобетонные	0	0	0	0	0
3.2	Общестроительные работы АР	7	7	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	7	7	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 в последствии, риски неисполнения рекомендаций

За отчетный период замечаний нет.

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): отсутствует.

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: на момент составления отчета - 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	142 336 004.16			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	Экспертиза	3 896 269.44			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	СМР и оборудование	8 586 372 523.00	1 793 631 424.00	1 793 631 424.00	3 750 000.00	739 311 000.00	493 309 261.00	1 354 835 745.00	2 532 942 424.00	3 148 467 169.00
3.1	в том числе аванс, предусмотренный статьей 36 Закона РК от 7 апреля 2016 года 'О долевом участии в жилищном строительстве'	858 637 252.30			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	Авторский надзор	60 057 301.92	18 000 000.00	18 000 000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	18 000 000.00	18 000 000.00
5	Технический надзор	174 658 852.48	1 500 000.00	1 500 000.00	0.00	2 000 000.00	9 942 090.98	27 305 184.19	3 500 000.00	28 805 184.19
	Всего СМР	8 967 320 951.00	1 813 131 424.00	1 813 131 424.00	3 750 000.00	741 311 000.00	503 251 351.98	1 382 140 929.19	2 554 442 424.00	3 195 272 353.19
6	Иное	26 901 962.85			1 650.00	2 659 431.24	1 650.00	2 659 431.24	2 659 431.24	2 659 431.24
	Всего СМР и Иное	8 994 222 913.85	1 813 131 424.00	1 813 131 424.00	3 751 650.00	743 970 431.24	503 253 001.98	1 384 800 360.43	2 557 101 855.24	3 197 931 784.43

Таблица 7

№	Наименование источника финансирования	Поступления в отчетном периоде	Поступления с нарастающим итогом с момента получения гарантии
1	2	3	4
1	Заемные средства	3 663 400.00	9 745 678.94
1.1	Банк	0.00	0.00
1.2	Застройщик	3 663 400.00	5 638 678.20
1.3	Прочее 3% ИК	0.00	4 107 000.74
2.1	Бронь ДДУ	0.00	97 244 200.00
2.2	Поступление по другой очереди ДДУ	0.00	0.00
2.2	ДДУ	0.00	637 013 160.00
	ВСЕГО	3 663 400.00	744 003 038.94

№	Данные по ДДУ	Количество	Площадь, м2	Стоимость ДДУ, тенге	Оплачено, тенге
1	2	3	4	5	6
1	Квартиры	87	5 796.15	2 104 279 540.00	637 013 160.00
2	Коммерческие помещения	2	248.29	103 739 300.00	0.00
3	Паркинг	0	0.00	0.00	0.00
4	Кладовое помещение	0	0.00	0.00	0.00
	Всего	89	6 044.44	2 208 018 840.00	637 013 160.00

Таблица 8

№	Наименование договоров	Стоимость по договору	Стоимость по проектно-сметной документации	Разница
1	2	3	4	5
1	Договор генерального подряда	8 586 372 522.00	8 586 372 523.00	1.00
	Договора поставки материалов, договора аренды техники *			0.00
2	Договор оказание услуг авторского надзора	36 000 000.00	60 057 301.92	24 057 301.92
	в т.ч. ДАУ	18 000 000.00	42 057 301.92	24 057 301.92
	НОК	18 000 000.00	18 000 000.00	0.00
3	Договор оказание услуг технического надзора	138 400 024.62	174 658 852.48	36 258 827.86
	в т.ч. ДИУ	136 900 024.62	173 158 852.48	36 258 827.86
	НОК	1 500 000.00	1 500 000.00	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	8 967 320 951.00	915 821 541.86	3 750 000.00	-912 071 541.86	6 904 633 001.32	2 554 442 424.00	-4 350 190 577.32

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 – имеются отставания от графика производства работ
По качеству выполняемых работ – серьезные недостатки и дефекты за данный период отсутствуют. На постоянной основе проводятся мероприятия по контролю качества за ходом монолитных, отделочных, фасадных работ.

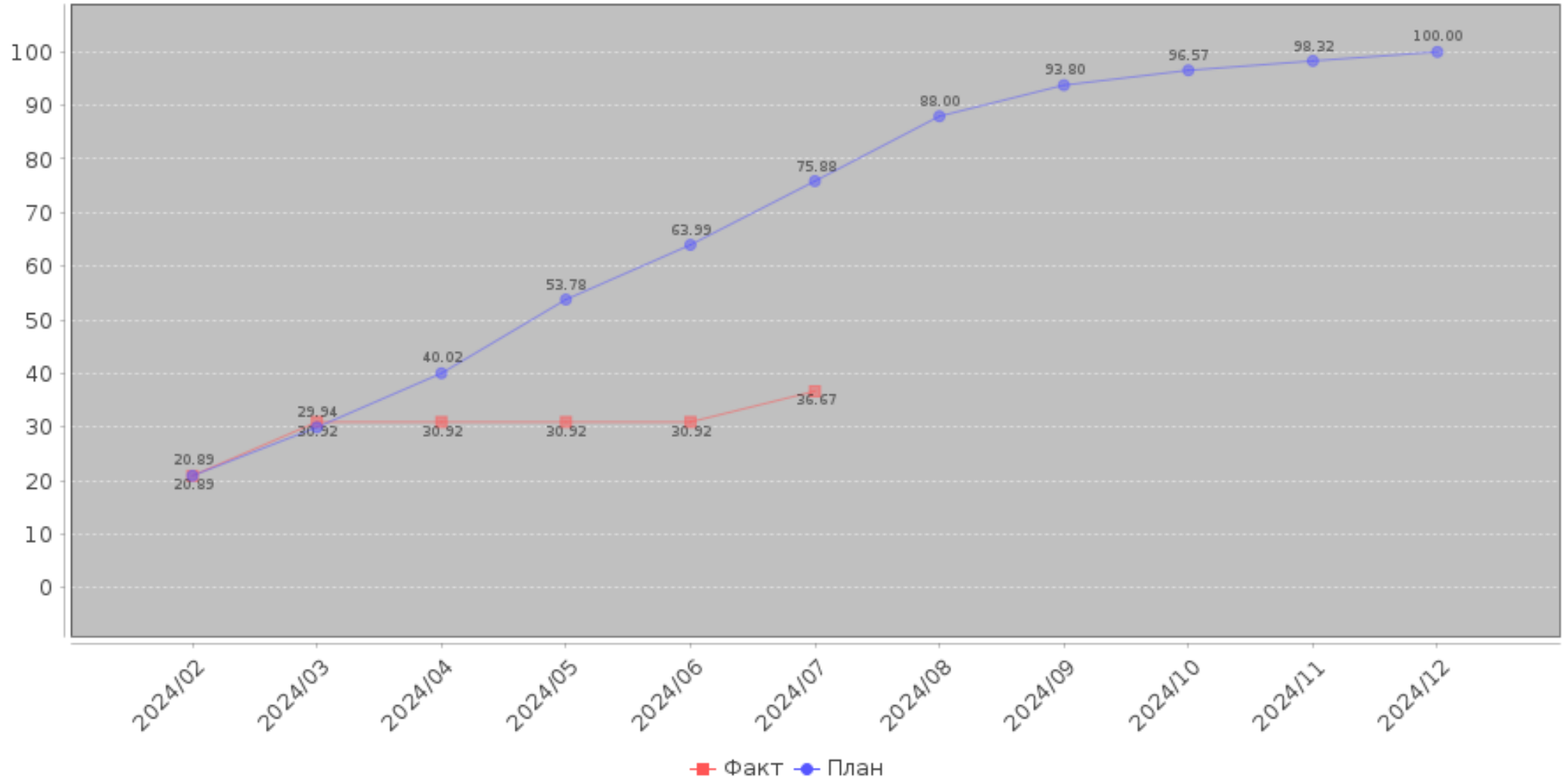
1. Участники проекта

#	Участники процесса	ИИН - ФИО	Организация	Статус	Дата подписи
1	2	3	4	5	6
1	INITIATOR	970907350602 - ДУЛАТХАН АЙНАР null		NEW	
2	HEAD	800728000769 - БИКБАЕВ КАРИМЖАН НУРГАЛЕЕВИЧ		NEW	
3	TECHNICAL_SUPERVISION	890317301461 - БЕЙСЕКОВ ИЗБАСАР ОРАЗАЛИЕВИЧ		NEW	
4	TECHNICAL_SUPERVISION	950108300242 - ҚУАНЫШ НҰРЖАН ИЛЯСҰЛЫ		NEW	
5	TECHNICAL_SUPERVISION	840301302384 - ТУЛЕПОВ БАХЫТХАН КОСМАХАНБЕТОВИЧ		NEW	

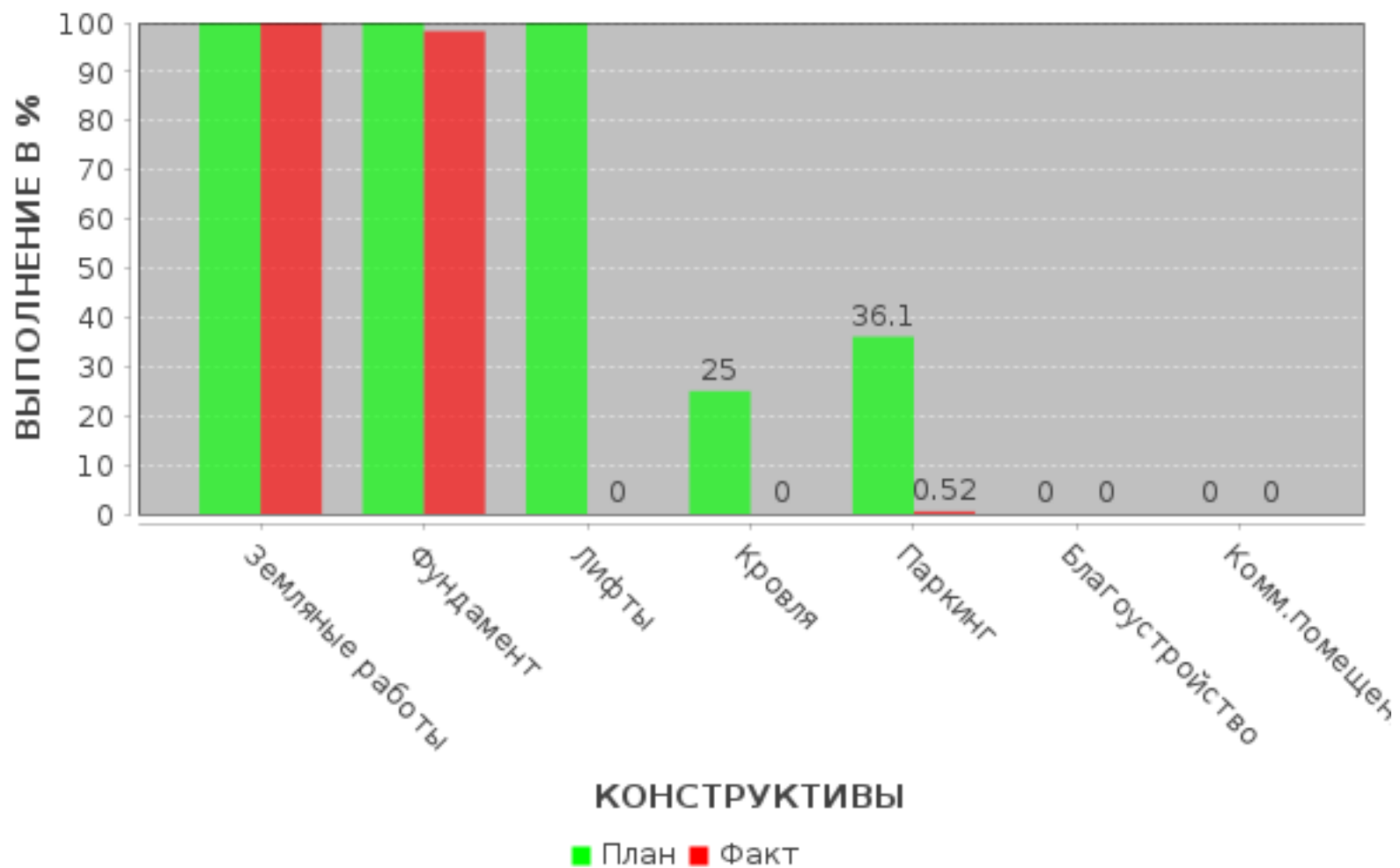


Приложение к отчету инжиниринговой компании в сфере долевого участия в жилищном строительстве о результатах мониторинга за ходом строительства объекта

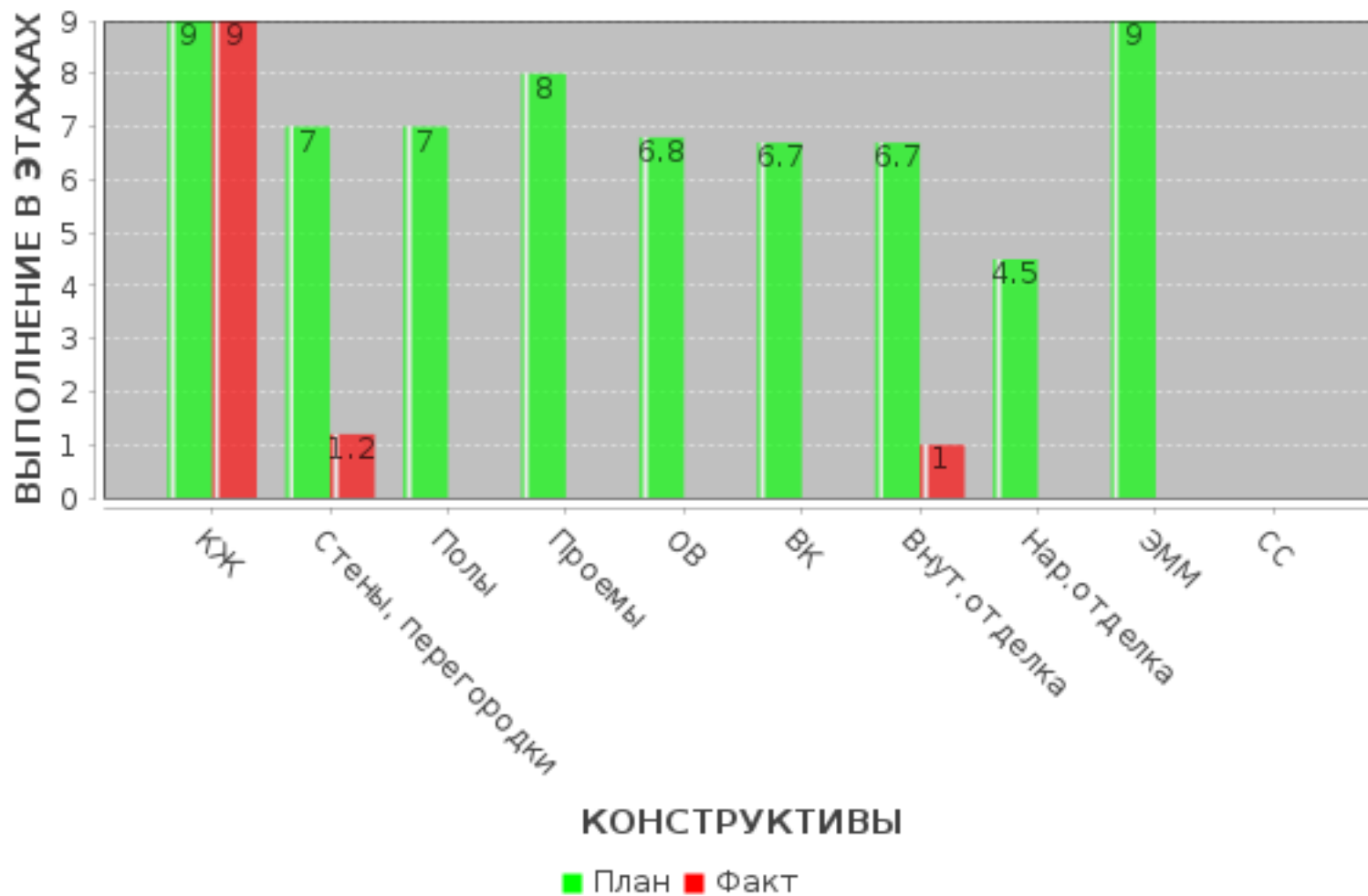
ГРАФИЧЕСКОЕ И ПРОЦЕНТНОЕ ИЗОБРАЖЕНИЯ ГРАФИКА ПРОИЗВОДСТВА РАБОТ



ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



Фотофиксация за отчетный период







● ○ REDMI NOTE 9 PRO
∞ @ALI.MUSI.MAN

Лист согласования

#	Дата	ФИО	Комментарий
1	05.08.2024 06:40	ДУЛАТХАН АЙНАР null	Отправка отчета
2	05.08.2024 06:41	БЕЙСЕКОВ ИЗБАСАР null	Отчет подписан
3	05.08.2024 07:20	БИКБАЕВ КАРИМЖАН null	Отчет подписан
4	05.08.2024 07:38	ДУЛАТХАН АЙНАР null	Отправка отчета
5	05.08.2024 08:00	ТУЛЕПОВ БАХЫТХАН null	Отчет подписан
6	05.08.2024 09:52	БЕЙСЕКОВ ИЗБАСАР null	Отчет подписан
7	05.08.2024 11:29	ҚУАНЫШ НҰРЖАН null	Отчет подписан
8	05.08.2024 11:31	ҚУАНЫШ НҰРЖАН null	Отчет подписан
9	05.08.2024 13:20	БИКБАЕВ КАРИМЖАН null	Отчет подписан
10	15.08.2024 07:16	ДУЛАТХАН АЙНАР null	Отчет подписан
11	15.08.2024 12:33	ШЕРНИЯЗОВ АЛТЫНБЕК null	Отчет согласован
12	15.08.2024 14:17	ЯРКОВА ВАЛЕНТИНА null	Отчет согласован
13	20.08.2024 12:37	ЯРКОВА ВАЛЕНТИНА null	Отчет согласован