



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

Строительство жилых домов «Asar house» 3-очередь находящийся на земельном участке №3390 в микрорайоне Асар-2 в городе Шымкент (без наружных инженерных сетей)

Код: ДПГ-24-17-046-173

Отчетный период: 202409

Индекс: 1-ОИК

Отчетный период мониторинга: с 01.09.2024 года по 30.09.2024 года

Периодичность: ежемесячно

Круг лиц представляющих: ТОО "ENGINEERING SERVICES", БИН 130440013597

Куда предоставляется: АО «Казахстанская Жилищная Компания», ТОО «Asar house»

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

Порядковый номер отчета: ДПГ-24-17-046-173/202409

Информация по проекту: Строительство жилых домов «Asar house» 3-очередь находящийся на земельном участке №3390 в микрорайоне Асар-2 в городе Шымкент (без наружных инженерных сетей)

Общие сроки реализации проекта:

Начало строительно-монтажных работ: 2024-08-06 года

Ввод объекта в эксплуатацию: 2025-04-06 года

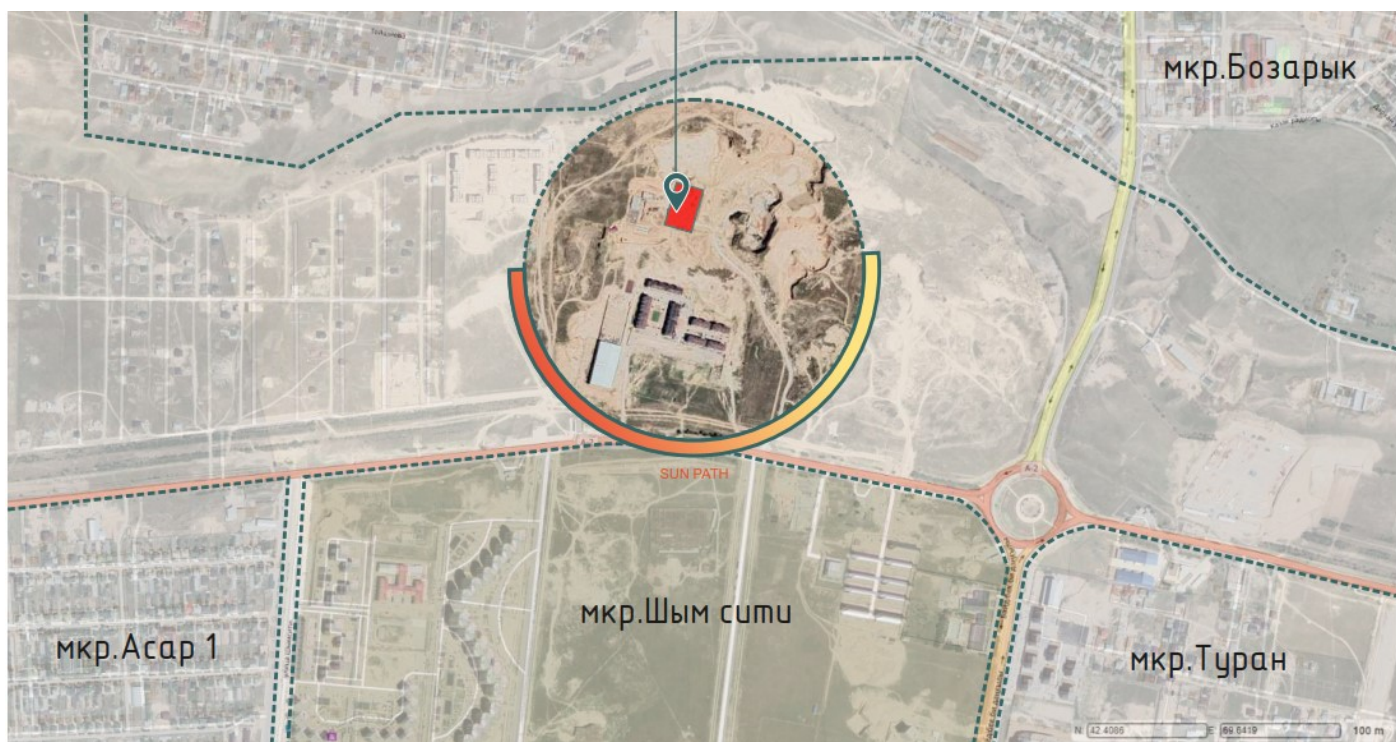
Нормативный срок строительства: 10 месяцев

Заключение экспертизы рабочего проекта: № АРХС-0040/24 от 06.06.2024 г. от 2024-06-06 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	210740014236 - ТОО «Asar house»	Устав	Договор №59-К7/24, от 06.06.2024 года	Малимов Оралбек Махаметалиевич	Директор	+77759141614, null
2	Подрядчик	050640012251 - ТОО «Композит-7»	Устав	Договор №59-К7/24, от 06.06.2024 года	Құртаев Мейржан Әлімжанұлы	Директор	null, null
3	Авторский надзор	081040004732 - ТОО "Градострой PROJECT"	Устав	Договор №15-ГР/24, от года	Орынбек М.А.	Директор	null, null
4	Инжиниринговая компания	130440013597 - ТОО "ENGINEERING SERVICES"	Устав	ДИУ-24-17-007/023, от 23.08.2024 года	Бикбаев К.Н.	Директор	+77715051980, bikbaev_k@eng-services.kz
5	Генеральный проектировщик	081040004732 - ТОО "Градострой PROJECT"	Устав	Договор №4/01-24, от года	Орынбек М.А.	Директор	null, null

2. Месторасположение объекта (ситуационная схема)



Жилой дом «Asar house» 3-очередь находящийся на земельном участке №3390 в микрорайоне Асар-2 в городе Шымкент.

3. Краткое описание проекта (состав проекта)

Комплекс состоящий из двух жилых домов. Каждый жилой дом, состоящий из четырех блоков - пятиэтажный, прямоугольной формы в плане, с техподпольем. Количество подъездов - 4 шт.

Количество квартир 130, из них 1-комнатных 60 шт, 2-комнатных 70 шт. Высота этажа от пола до потолка- 2,80м. Высота помещений техподполья от пола до потолка- 1,80м. В здании запроектированы: в техподполье- технические помещения, электрощитовая и диспетчерская; на каждом этаже следующий набор квартир; однокомнатные, двухкомнатные. Средствами сообщения между этажами служит лестница.

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	5
Класс комфортности жилого здания	-	IV
Уровень ответственности здания	-	II (нормальный)
Степень огнестойкости здания	-	II
Высота жилых этажей	метр	2.8
Площадь застройки здания	квадратный метр	2138,80
Общая площадь здания	квадратный метр	9803,70
Общая площадь квартир	квадратный метр	6712,14
Площадь встроенно-пристроенных помещений	квадратный метр	
Строительный объем здания	кубический метр	35572,24
Количество квартир	шт.	130
в том числе: однокомнатные	шт.	60
в том числе: двухкомнатные	шт.	70
в том числе: трехкомнатные	шт.	
в том числе: четырехкомнатные	шт.	
в том числе: пятикомнатные	шт.	
Количество машино-мест	шт.	
Общая сметная стоимость строительства	миллион тенге	2 835 ,753 39
в том числе: СМР	миллион тенге	2 350 .416 251
в том числе: оборудование	миллион тенге	99 ,155 925
в том числе: прочие	миллион тенге	386. 181 214
Продолжительность строительства	месяц	10

5. Анализ исходно–разрешительной документации

1) Перечень имеющейся документации и согласований:

1.1. Уведомление о начале производства строительно-монтажных работ № KZ92REA00395458 от 06.06.2024 – 06.04.2025 г.;

1.2. Талон о приеме уведомления о начале или прекращении осуществления деятельности или определенных действий № KZ92REA00395458 от 06.06.2024 г.;

1.3. Архитектурно-планировочное задание (АПЗ) на проектирование объекта «Строительство многоэтажных жилых домов "Asar house" 3-очередь находящийся на земельном участке №3390 в микрорайоне Асар-2 в городе Шымкент», выданное ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Шымкент», от 15 мая 2024 года № KZ60VUA01131959;

1.4. Согласование эскизного проекта «Строительство многоэтажных жилых домов "Asar house" 3-очередь находящийся на земельном участке №3390 в микрорайоне Асар-2 в городе Шымкент», выполненный, ТОО «Градострой PROJECT» №KZ 08SEP00973437 от 28.05.2024 г.

1.5. Заключение (положительный) по рабочему проекту «Строительство жилых домов «Asar house» 3-очередь находящийся на земельном участке №3390 в микрорайоне Асар-2 в городе Шымкент (без наружных инженерных сетей)» выдано в г. Шымкент ТОО «Арх-Сараптама» № APXC-0040/24 от 06.06.2024 г.

1.6. Акт на право частной собственности на земельный участок №22:327:020:282 от 14.05.2024 г. выданный НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан»» по городу Шымкент;

1.7. Техническое заключение по обследованию несущих конструкций зданий недостроенных жилых домов «Asar house» 3- очередь, находящийся на земельном участке №3390, дом №1,2, (без наружных инженерных сетей), в мкр. Асар-2, в г. Шымкент.

1.8. Технические условия, выданные филиалом «Шымкенттранстелеком» №62/24-Л от 10.05.2024 г. на разработку проектно-сметной документации для рабочего проекта «Строительство жилого комплекса «Asar house» (наружные и внутренние сети связи);

1.9. Технические условия №383 от 18.04.2024 г. на подключение к сетям водоснабжения и водоотведения, выданное ГКП «Управление водоснабжения и канализации» акимата г.

Шымкент. Подключаемый объект: Строительство жилых домов «Asar house» 3-очередь находящийся на земельном участке №3390 в микрорайоне Асар-2 в городе Шымкент, (ЗУ кад. №22-327-020-282 под проектирование и строительство многоэтажных жилых домов).

1.10. Технические условия исх№ 11-гор-2024-000001733 от 02.05.2024 г. для АПЗ, выданное АО «ҚазТрансГаз Аймақ» Шымкентский производственный филиал. Наименование объекта: под проектирование и строительство многоэтажных жилых домов (для отопления котельной) (строительство газораспределительных сетей) газификация без коммерческих помещений. Отапливаемая площадь: 1.1 Адрес: мкр.Асар-2, уч.3390, кад.22-327-020-282

1.11. Технические условия на подключение к сетям электроснабжения №18-07-42-0936 от 22.04.2024 г., выданное ОҢТҮСТІК ЖАРЫҚ ТРАНЗИТ».

6. Анализ исполнительной и приемо-сдаточной документации

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

1.1 Уведомление о начале производства строительно-монтажных работ

KZ23REA00373711 30.01.2024г.;

1.2 Талон о приеме уведомления о начале или прекращении осуществления деятельности или определенных действий ГУ «Управление контроля и качества городской среды города Шымкент» входящий KZ23REA00373711 30.01.2024г.;

1.3 Журнал производства работ;

1.4 Журнал сварочных работ;

1.5 Журнал антикоррозионной защиты сварных соединений;

1.6 Журнал бетонных работ;

1.7 Журнал ухода за бетоном;

1.8 Журнал верификации (входных работ) и прочие;

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 скрытых работ на устройство гидроизоляции фундаментов и прочие.

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

Договор №4/01-24 от 30.01.2024 г. на разработку проектно-сметной документации.

Проектная организация ТОО «Градострой PROJECT». Договор исполнен.

На дату составления первого отчета Заказчиком на электронном носителе предоставлено положительное заключение ТОО "Арх-Сараптама". Заключение № АРХС-0040/24 от 06.06.2024 г.

8. О ходе выполнения строительно-монтажных работ

За отчетный период выполнялись:

- земляные работы;
- устройство фундамента;
- устройство каркаса: возведение наружных и внутренних стен, антисейсмического каркаса;
- укладка плит перекрытий и перемычек.

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	0.00	0.00	0.00
2	Архитектурно-строительные решения (АР)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	Отопление вентиляция	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	Водопровод канализация	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	Электрооборудование, слабые токи	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
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	Фундаменты	2.76	0.00	-2.76	3.00	0.24	-2.76
10	Земляные работы	0.00	0.00	0.00	7.42	7.42	0.00
11	Газоснабжение	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
12	Всего (только СМР)	2.76	0.00	-2.76	10.42	7.66	-2.76
13	Прочее	0.05	0.00	-0.05	0.05	0.00	-0.05

14	Всего (СМР + Прочее)	2.72	0.00	-2.72	10.13	7.41	-2.72
----	----------------------	------	------	-------	-------	------	-------

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	-26	-7	
Архитектурно-строительные решения (АР)	0	0	
Отопление вентиляция	0	0	
Водопровод канализация	0	0	
Электрооборудование, слабые токи	0	0	
Лифты	0	0	
Паркинг	0	0	
Благоустройство	0	0	
Фундаменты	0	0	
Земляные работы	0	0	
Газоснабжение	0	0	
Прочее	0	0	
Итого	-26	-7	

9. Мероприятия по контролю качества

1) Указание оценки качества работ подрядчиков в отчетный период

В отчетном периоде серьезных недостатков и дефектов в СМР не выявлено.

Результаты испытаний исполнителя и оценка достоверности испытаний подрядчика – в отчетном периоде испытания проводились независимой лабораторией, достоверность результатов испытаний подтверждается предоставленными протоколами испытаний.

На постоянной основе проводятся мероприятия по контролю качества работ по устройству колонн квадратного и прямоугольного сечения, устройство монолитных стен, устройство лифтовых шахт и устройство плит перекрытий (включая виды: входной, операционный и приемочный).

2) Свод данных по состоянию за отчетный период по выявленным нарушениям по разделам: документация и организационные вопросы, техника безопасности, качество строительно-монтажных работ (включая разделы: архитектурно-строительный, отопление и вентиляция, водопровод и канализация, электрические и слаботочные сети, газоснабжение (при его наличии):

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
100	Не найдено	-1	-1	-1	-1	0
200	Не найдено	-1	-1	-1	-1	0
3	По качеству строительно-монтажных работ, в том числе:	-7	-7	-7	-7	0
310	Не найдено	-1	-1	-1	-1	0
320	Не найдено	-1	-1	-1	-1	0
330	Не найдено	-1	-1	-1	-1	0
340	Не найдено	-1	-1	-1	-1	0

350	Не найдено	-1	-1	-1	-1	0
360	Не найдено	-1	-1	-1	-1	0
370	Не найдено	-1	-1	-1	-1	0
	Всего	-9	-9	-9	-9	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

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): Проблем, ведущих к ухудшению качества работ на дату составления отчета, не имеется.

Анализ результатов устранения недостатков: 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: откорректирован.

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	23 335 334.40			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	Экспертиза	2 119 921.44			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	СМР и оборудование	2 743 520 836.72	210 219 194.33	210 219 194.33	28 900 000.00	28 900 000.00	0.00	0.00	239 119 194.33	210 219 194.33
3.1	в том числе аванс, предусмотренный статьей 36 Закона РК от 7 апреля 2016 года 'О долевом участии в жилищном строительстве'	274 352 083.67			28 900 000.00	28 900 000.00	0.00	0.00	28 900 000.00	0.00
4	Авторский надзор	11 248 435.52			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	Технический надзор	55 528 861.92			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	Всего СМР	2 835 753 390.00	210 219 194.33	210 219 194.33	28 900 000.00	28 900 000.00	0.00	0.00	239 119 194.33	210 219 194.33
6	Иное	14 178 766.95			1 878 774.00	1 878 774.00	1 878 774.00	1 878 774.00	1 878 774.00	1 878 774.00
	Всего СМР и Иное	2 849 932 156.95	210 219 194.33	210 219 194.33	30 778 774.00	30 778 774.00	1 878 774.00	1 878 774.00	240 997 968.33	212 097 968.33

Таблица 7

№	Наименование источника финансирования	Поступления в отчетном периоде	Поступления с нарастающим итогом с момента получения гарантии
1	2	3	4
1	Заемные средства	726 658.00	750 968.92
1.1	Банк	0.00	0.00
1.2	Застройщик	726 658.00	750 968.92
1.3	Прочее 3% ИК	0.00	0.00
2.1	Бронь ДДУ	0.00	0.00
2.2	Поступление по другой очереди ДДУ	0.00	0.00
2.2	ДДУ	30 175 600.00	30 175 600.00
	ВСЕГО	30 902 258.00	30 926 568.92

№	Данные по ДДУ	Количество	Площадь, м2	Стоимость ДДУ, тенге	Оплачено, тенге
1	2	3	4	5	6
1	Квартиры	5	276.44	96 486 400.00	30 175 600.00
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	5	276.44	96 486 400.00	30 175 600.00

Таблица 8

№	Наименование договоров	Стоимость по договору	Стоимость по проектно-сметной документации	Разница
1	2	3	4	5
1	Договор генерального подряда	2 743 520 836.72	2 743 520 836.72	0.00
	Договора поставки материалов, договора аренды техники *			0.00
2	Договор оказание услуг авторского надзора	8 000 000.00	11 248 435.52	3 248 435.52
	в т.ч. ДАУ			0.00
	НОК			0.00
3	Договор оказание услуг технического надзора	37 820 203.12	55 528 861.92	17 708 658.80
	в т.ч. ДИУ	37 820 203.12	55 528 861.92	17 708 658.80
	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	2 835 753 390.00	68 885 753.59	28 900 000.00	-39 985 753.59	553 457 031.59	239 119 194.33	-314 337 837.26

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 незначительные отставания от графика производства работ (см. приложение №1 к отчету). Отставание составляет 7 дней. Не закрыто выполнение по фундаментам, каркасу, кирпичной кладке.

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

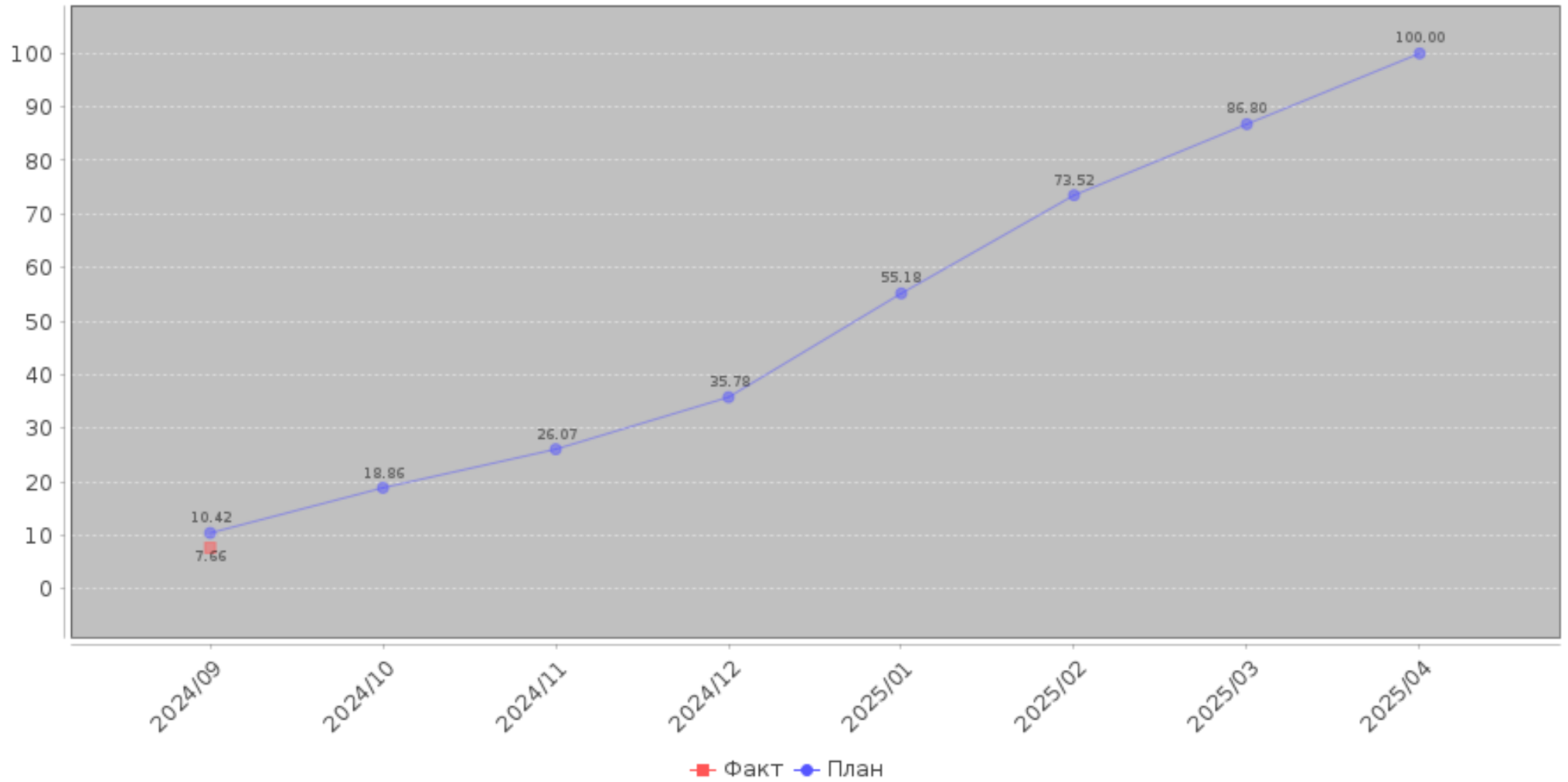
1. Участники проекта

#	Участники процесса	ИИН - ФИО	Организация	Статус	Дата подписи
1	2	3	4	5	6
1	INITIATOR	900513450208 - АҚЖОЛОВА РАЗИЯ null		NEW	
2	TECHNICAL_SUPERVISION	920803301411 - АҚЫЛБЕКОВ БАУЫРЖАН СЕЙДУӘЛІҒЛЫ		NEW	
3	HEAD	800728000769 - БИКБАЕВ КАРИМЖАН НУРГАЛЕЕВИЧ		NEW	
4	TECHNICAL_SUPERVISION	880713303062 - ЖОЛГУТТИЕВ БАУЫРЖАН БАЛГАБАЕВИЧ		NEW	
5	TECHNICAL_SUPERVISION	640909302348 - МЕЛДЕБЕКОВ БАКИТЖАН САБИРБЕКОВИЧ		NEW	

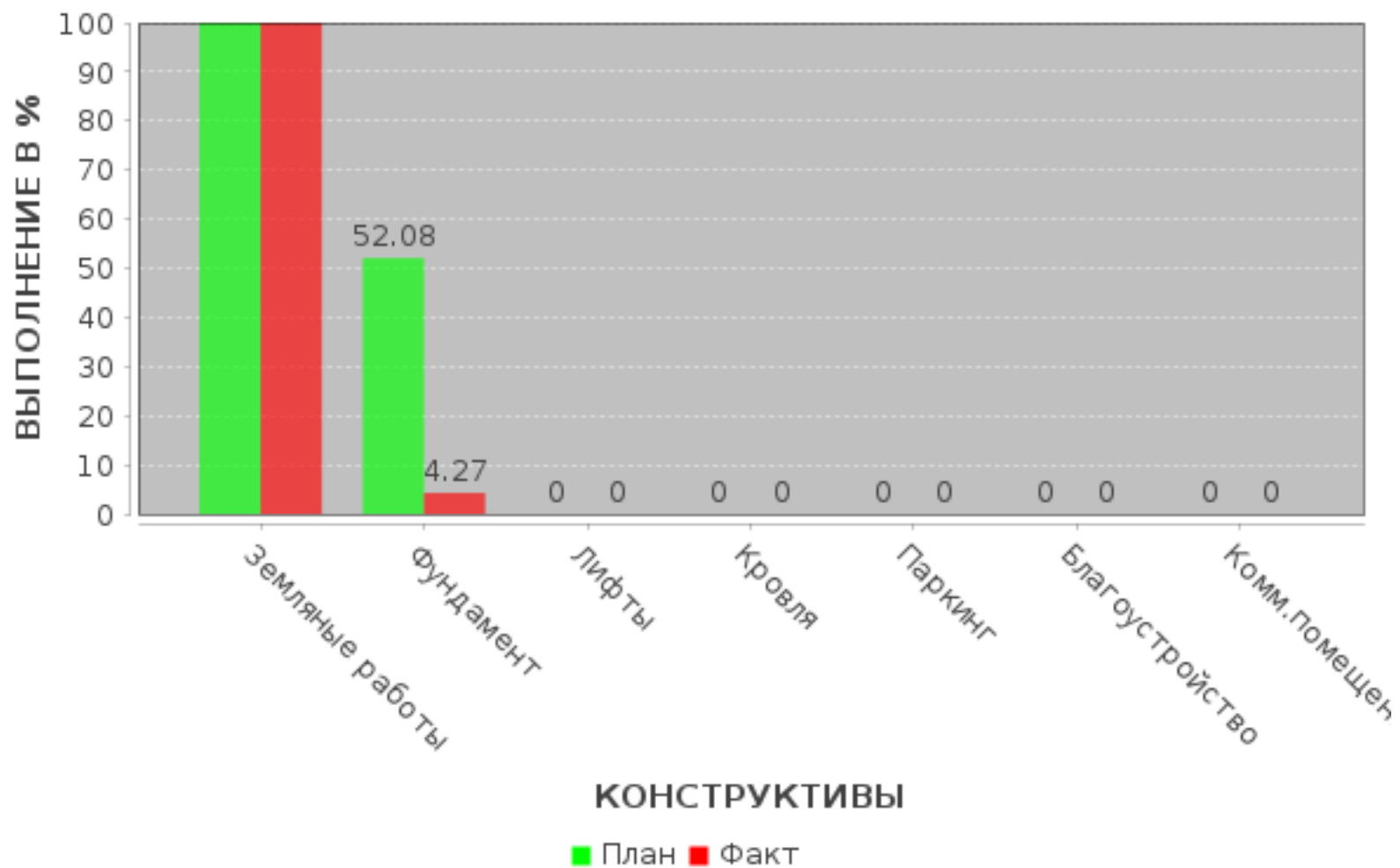


Приложение к отчету инжиниринговой компании в сфере долевого участия в жилищном строительстве о результатах мониторинга за ходом строительства объекта

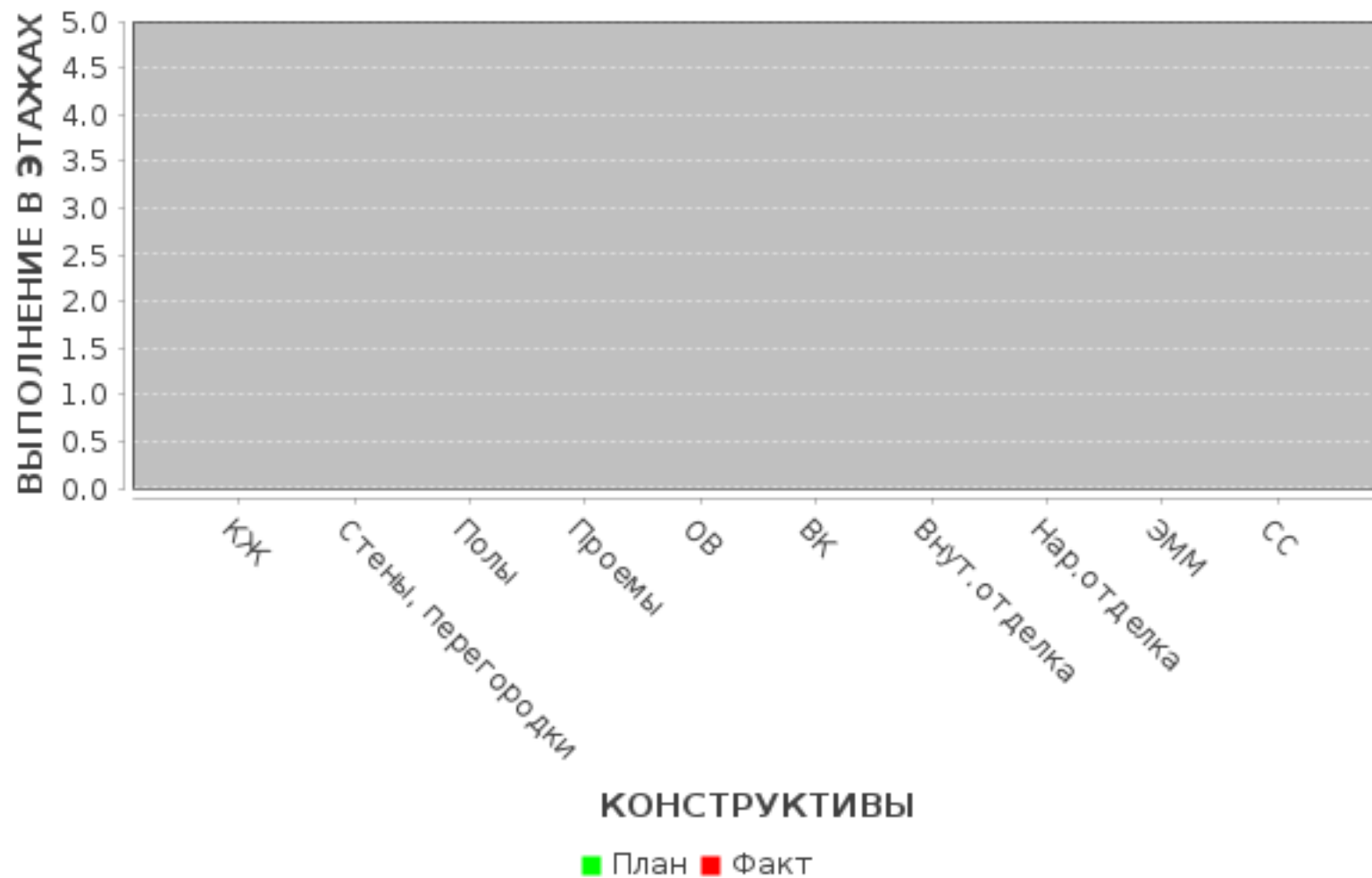
ГРАФИЧЕСКОЕ И ПРОЦЕНТНОЕ ИЗОБРАЖЕНИЯ ГРАФИКА ПРОИЗВОДСТВА РАБОТ



ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК

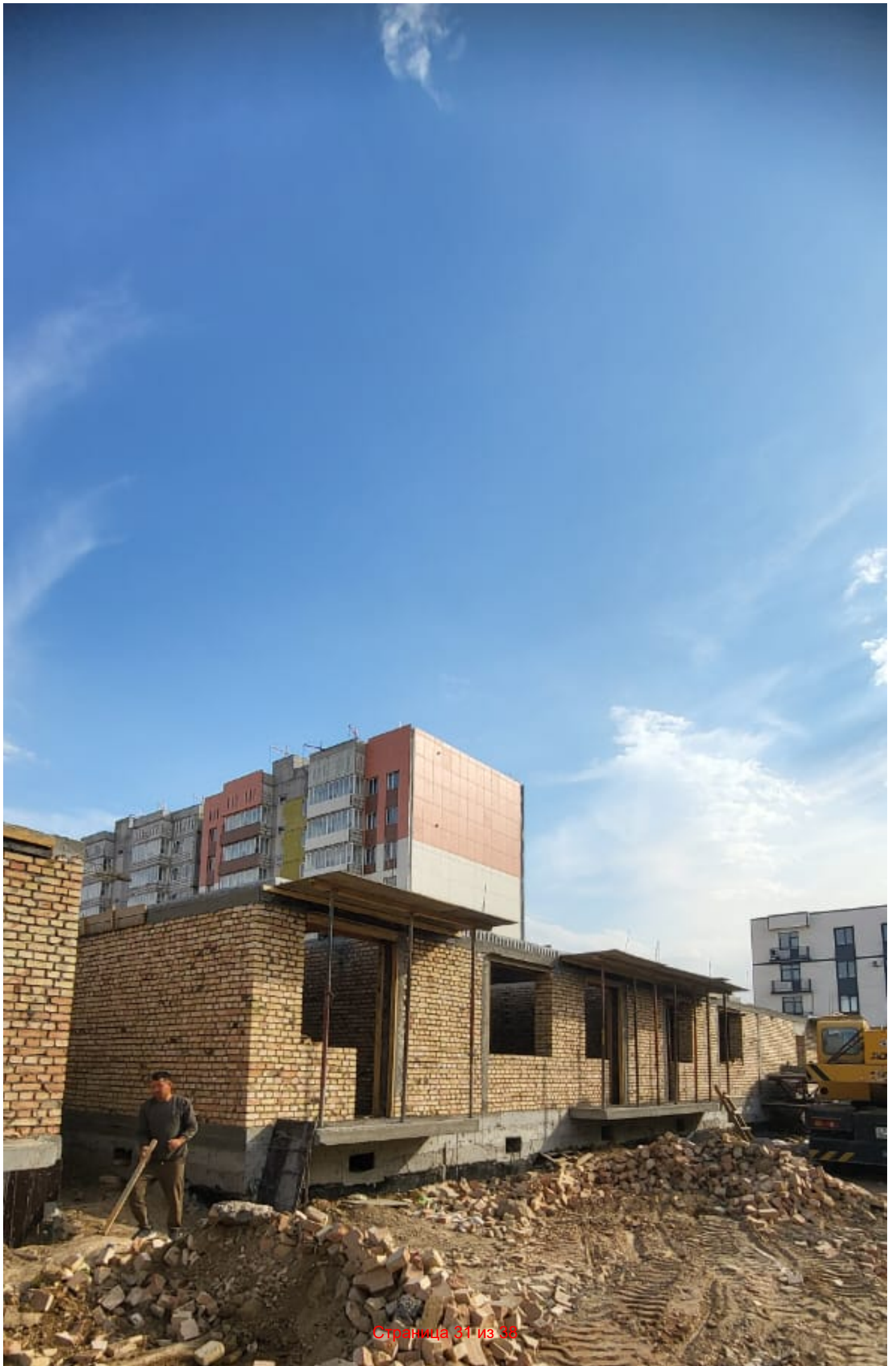


Фотофиксация за отчетный период









231	15.10.2024 13:11	АҚЖОЛОВА РАЗИЯ null	Отправка отчета
232	15.10.2024 13:12	АҚЖОЛОВА РАЗИЯ null	Отправка отчета
233	15.10.2024 13:12	АҚЖОЛОВА РАЗИЯ null	Отправка отчета
234	15.10.2024 13:12	АҚЖОЛОВА РАЗИЯ null	Отправка отчета
235	15.10.2024 13:12	АҚЖОЛОВА РАЗИЯ null	Отправка отчета
236	15.10.2024 13:13	АҚЖОЛОВА РАЗИЯ null	Отправка отчета
237	15.10.2024 13:21	АҚЖОЛОВА РАЗИЯ null	Отправка отчета
238	15.10.2024 13:21	АҚЖОЛОВА РАЗИЯ null	Отправка отчета
239	15.10.2024 13:22	АҚЖОЛОВА РАЗИЯ null	Отправка отчета
240	15.10.2024 13:32	АҚЖОЛОВА РАЗИЯ null	Отправка отчета
241	15.10.2024 13:41	АҚЖОЛОВА РАЗИЯ null	Отправка отчета
242	15.10.2024 13:41	АҚЖОЛОВА РАЗИЯ null	Отправка отчета
243	15.10.2024 13:41	АҚЖОЛОВА РАЗИЯ null	Отправка отчета
244	15.10.2024 13:54	АҚЖОЛОВА РАЗИЯ null	Отправка отчета
245	15.10.2024 13:59	АҚЖОЛОВА РАЗИЯ null	Отправка отчета
246	15.10.2024 13:59	АҚЖОЛОВА РАЗИЯ null	Отправка отчета
247	16.10.2024 05:20	АҚЖОЛОВА РАЗИЯ null	Отправка отчета
248	16.10.2024 05:20	АҚЖОЛОВА РАЗИЯ null	Отправка отчета
249	16.10.2024 07:51	АҚЖОЛОВА РАЗИЯ null	Отправка отчета
250	16.10.2024 07:54	АҚЖОЛОВА РАЗИЯ null	Отправка отчета
251	16.10.2024 09:49	МЕЛДЕБЕКОВ БАКИТЖАН null	Отчет подписан
252	16.10.2024 10:16	АҚЖОЛОВА РАЗИЯ null	Отчет подписан
253	16.10.2024 10:24	БИКБАЕВ КАРИМЖАН null	Отчет подписан
254	16.10.2024 11:38	АҚЫЛБЕКОВ БАУЫРЖАН null	Отчет подписан
255	17.10.2024 04:12	ЖОЛГУТТИЕВ БАУЫРЖАН null	Отчет подписан
256	17.10.2024 10:12	ОМАРОВА АНАРА null	Отчет согласован
257	22.10.2024 07:39	ОМАРОВА АНАРА null	Отчет согласован
258	01.11.2024 10:37	ЯРКОВА ВАЛЕНТИНА null	Отчет согласован
259	01.11.2024 10:37	ЯРКОВА ВАЛЕНТИНА null	Отчет согласован