

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

Строительство многоквартирного жилого комплекса со встроенными помещениями и паркингом. г. Алматы, Алмалинский район, ул. Варламова, № 27а, № 27в» 2 очередь строительства. Пятно 6. Пятно 7. Пятно 8.

Код: ДПГ-21-02-025/073

Отчетный период: Февраль 2023 года

Индекс: 1-ОИК

Отчетный период мониторинга: с 01.02.2023 года по 28.02.2023 года

Периодичность: ежемесячно

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

Куда предоставляется: АО «Казахстанская Жилищная Компания», ТОО «АДМ Строй НС»

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

Порядковый номер отчета: ДПГ-21-02-025/073/202302

Информация по проекту: Строительство многоквартирного жилого комплекса со встроенными помещениями и паркингом. г. Алматы, Алмалинский район, ул. Варламова, № 27а, № 27в» 2 очередь строительства. Пятно 6. Пятно 7. Пятно 8.

Общие сроки реализации проекта:

Начало строительно-монтажных работ: 2021-07-15 года

Ввод объекта в эксплуатацию: 2023-02-25 года

Нормативный срок строительства: 21 месяцев

Заключение экспертизы рабочего проекта: № 02-0042/21 от 2021-03-09 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	210340007942 - ТОО «АДМ Строй НС»		№ДПГ-21-02-025/073, от 15.06.2021 года	Цаплин В.В.	Директор	+77071162733, tsaplin_v@bi.group
2	Подрядчик	050240020654 - ТОО «BI Stroy»		№15, от 12.05.2021 года	Ибраев А.С.	Директор	+77757534444, ibrayev_aset@bi.group
3	Авторский надзор	070640021046 - ТОО «Orda Project»		№1225, от 14.05.2021 года	Оспанов Е.С.	Директор	+77273178058, e_ospanov@mail.ru
4	Инжиниринговая компания	130440013597 - ТОО "Engineering Services"		№ДИУ-21-01-007/037, от 13.07.2021 года	Бикбаев К.Н.	Директор	+77770388444, otzhanov_t@eng-services.kz
5	Генеральный проектировщик	070640021046 - ТОО «Orda Project»		№SRG/ДПП/LT2/13, от 18.06.2020 года	Оспанов Е.С.	Директор	+77273178058, e_ospanov@mail.ru

3. Краткое описание проекта (состав проекта)

3. Краткое описание проекта (состав объекта):

2-я очередь жилого комплекса состоит из трех пятен-6,7,8. Пятна 6,7,8 – 17-этажные здания, односекционные, с подземным и техническим этажами, прямоугольной формы в плане, с общими размерами в осях: блок 6,7,8 по – 26,8x18,0 м.

В подвальном этаже располагаются технические помещения, приточные и вытяжные вентиляторы, электрощитовая, а также кладовые для жильцов.

На первом этаже (на отм. минус 5,400 м) располагаются встроенные помещения общественного назначения, тамбуры, холл, коридор и санитарно-бытовые помещения, состоящие из санузлов (в том числе для МГН) и кладовой уборочного инвентаря.

Со второго по семнадцатый этажи располагаются жилые квартиры.

Каждый из жилых блоков на 1-ом этаже имеет отдельную входную группу, состоящую из вестибюля и лифтового холла.

Аварийный выход предусмотрен из каждой квартиры, ручные пожарные извещатели устанавливаются на путях эвакуации на высоте 1,5 м от уровня пола.

Естественное освещение и проветривание помещений осуществляется посредством окон, витражей с открывающимися створками.

Фундаменты – монолитные железобетонные плиты толщиной 2000 мм, повторяющие в плане контур зданий, с максимальными габаритными размерами в плане по 21,30x28,60 м. Стены и перегородки - кладка из пустотелых бетонных блоков толщиной 90 мм и 190 мм. Кладка ведется на цементно-песчаном растворе марки М75. Кладка усиливается горизонтальным и вертикальным армированием пустотелых блоков.

Перекрытие – монолитные железобетонные плиты толщиной 200 мм на отметке минус 0,100 м, на всех остальных этажах – 150 мм.

Лестница – монолитные железобетонные лестничные площадки и лестничные марши с рабочей толщиной 200 мм.

Наружная отделка:

отделка глухих поверхностей стен – декоративная штукатурка с фасадной окраской;

цокольная часть и два надземных этажа – облицовка из гранитных плит по системе навесного вентилируемого фасада; площадки крылец – покрытие из тротуарной плитки;

оконные блоки – металлопластиковые с однокамерным стеклопакетом (стекло безопасное с энергосберегающим покрытием), индивидуального изготовления;

витражи – алюминиевые с однокамерным стеклопакетом (стекло безопасное с энергосберегающим покрытием), индивидуального изготовления;

Крыша – чердачная (холодный чердак), с кровлей из металлического цельносварного листа по металлическому каркасу, с внутренним водостоком, с электрообогревом в зимнее время.

Крыльцо входа - монолитное железобетонное, с плитой толщиной – 150 мм, армированной арматурной сеткой из арматуры класса Вр-I по ГОСТ 6727-80* и подпорными стенками таврового типа с полкой понизу с толщиной стен и полок – 200 мм.

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	17
Класс комфортности жилого здания	-	IV
Уровень ответственности здания	-	II
Степень огнестойкости здания	-	II
Высота жилых этажей	метр	2,7
Площадь застройки здания	квадратный метр	1 475,28
Общая площадь здания	квадратный метр	21 860,50
Общая площадь квартир	квадратный метр	15 261,71
Площадь встроенно-пристроенных помещений	квадратный метр	911,39
Строительный объем здания	кубический метр	91 713,28
Количество квартир	шт.	237
в том числе: однокомнатные	шт.	93
в том числе: двухкомнатные	шт.	95
в том числе: трехкомнатные	шт.	49
в том числе: четырехкомнатные	шт.	
в том числе: пятикомнатные	шт.	
Количество машино-мест	шт.	
Общая сметная стоимость строительства	миллион тенге	5 041,33
в том числе: СМР	миллион тенге	4 060,55
в том числе: оборудование	миллион тенге	170,77
в том числе: прочие	миллион тенге	810,01
Продолжительность строительства	месяц	21

5. Анализ исходно–разрешительной документации

5. Анализ исходно-разрешительной документации:

1) Перечень имеющейся документации и согласований:

1.1 Задание на проектирование, утвержденное заказчиком 01.11.2019г.;

1.2 Архитектурно-планировочное задание (АПЗ) на проектирование объекта:

«Строительство многоквартирного жилого комплекса со встроенными помещениями и паркингом. Алмалинский район, ул. Варламова, № 27а, 27в», выданное КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы», от 21 февраля 2019 года № 443:

1.3 Акт на право частной собственности на земельный участок площадью 0,24154 га (кадастровый номер участка 20-311-048-368), расположенный по адресу: г. Алматы, Алмалинский район, ул. Варламова, № 27а, с целевым назначением земельного участка: для строительства многофункционального жилого комплекса со встроенными помещениями и паркингом, выданный филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Алматы, от 14 августа 2020 года № 0185674;

1.4 Ситуационная схема земельного участка по адресу: ул. Варламова, 27-а, б, выданная ТОО «Научно-исследовательский институт «Алматыгенплан», от 02 апреля 2019 года № 26081520а, 16а

1.5 Технические условия:

- ГКП на ПХВ «Алматы Су» Управления энергетики и коммунального хозяйства города Алматы, от 19 марта 2019 года № 05/3-1053 – для подключения к сетям водоснабжения и/или водоотведения объекта: «Многоквартирный жилой комплекс с объектами обслуживания и подземным паркингом (17-этажные дома – 4 шт., 21-этажные дома – 4 шт.), по адресу: западнее ул. Варламова, 27а, 27б, севернее ул. Есенжанова»;

- ТОО «Алматинские тепловые сети», от 17 августа 2018 года № 15.3/12655/18-ТУ-3-17 – на подключение к тепловым сетям 19-21 этажного многоквартирного жилого комплекса со встроенными помещениями и паркингом, расположенного по адресу: ул. Варламова, 27а, 27б;

- ТОО «Алматинские тепловые сети», от 04 марта 2019 года № 15.3/1455/19 (изменение технических условий от 17 августа 2018 года № 15.3/12655/18-ТУ-3-17) – на подключение к тепловым сетям 17-21 этажного многоквартирного жилого комплекса со встроенными помещениями и паркингом, расположенного по адресу: ул. Варламова, 27а, 27б;

- АО «Алатау Жарық Компаниясы», от 06 сентября 2019 года № 25.1-5073 – на постоянное электроснабжение зданий, расположенных по адресу: г. Алматы, Алмалинский район, ул. Варламова, 27а;

- РДТ «Алматытелеком», от 03 сентября 2019 года № 05-111/Т-А (во изменение ТУ-05-92/Т-А от 25 июля 2019 года) – на телефонизацию жилого комплекса со встроенными помещениями и паркингом, расположенного по адресу: г. Алматы Алмалинский район, ул. Варламова, № 27а, 27б.

1.6 Заключение № 02-0042/21 от 09.03.2021 г.(положительное) по рабочему проекту «Строительство многоквартирного жилого комплекса со встроенными помещениями и

паркингом. г. Алматы, Алмалинский район, ул. Варламова, № 27а, № 27в» 2 очередь строительства. Пятно 6. Пятно 7. Пятно 8. (Без наружных инженерных сетей и благоустройства).

1.7 Эскизный проект «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и подземным паркингом, расположенный по ул. Варламова, № 27а, 27в, в Алмалинском районе г. Алматы», выполненный ТОО «DNT Center Stroy» в 2020 году.

1.8 Рабочий проект (предоставлен в электронном виде);

1.9 Сметная документация (предоставлена в электронном виде);

1.10 Отчет об оценке № 128 от 14.05.2021 г. ТОО «Aventa Express».

2) Перечень отсутствующей документации: документация предоставлена в полном объеме

3) Выводы Исполнителя с указанием рисков и рекомендаций относительно приведения исходно-разрешительной документации в соответствии с требованиями Закона Республики Казахстан от 16 июля 2001 года «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан»: По итогу проведенного анализа инжиниринговой компанией ТОО «Engineering Services» по предоставленной разрешительной документации, со стороны Заказчика и Генерального подрядчика нарушений законодательства в сфере строительства не обнаружены. В связи с чем, рекомендации и риски к проекту строительства отсутствуют.

6. Анализ исполнительной и приемо-сдаточной документации

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

- 1.1 Талон о приеме уведомления о начале или прекращении осуществления деятельности или определенных действий ГУ «Управление градостроительного контроля города Алматы» входящий №KZ81REA00223578 от 25.05.2021г.
- 1.2 Уведомление о начале производства строительно-монтажных работ ГУ «Управление градостроительного контроля города Алматы» №KZ81REA00223578 от 25.05.2021г.
- 1.3 Журнал производства работ;
- 1.4 Журнал бетонных работ;
- 1.5 Журнал ухода за бетоном;
- 1.6 Акт освидетельствования и приемки котлована;
- 1.7 Акт скрытых работ на разработку грунта;

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

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 №SRG/ДПП/ЛТ 21/3 от 18.06.2020г. без наружных инженерных сетей (Генеральный проектировщик: ТОО «Orda Project», лицензия №18021486 от 28.11.2018г. 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) № 02-0042/21 от 09.03.2021г.

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

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	42.92	46.39	3.46
2	Архитектурно-строительные решения (АР)	0.61	0.00	-0.61	33.74	14.33	-19.41
3	Отопление вентиляция	0.00	0.00	0.00	6.07	1.48	-4.59
4	Водопровод канализация	0.00	0.00	0.00	3.90	1.48	-2.42
5	Электрооборудование, слабые токи	0.32	0.00	-0.32	11.03	1.29	-9.74
6	Лифты	0.29	0.00	-0.29	2.34	0.00	-2.34
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)	1.23	0.00	-1.23	100.00	64.97	-35.03
10	Прочее	0.00	0.00	0.00	3.32	1.88	-1.45
11	Всего (СМР + Прочее)	1.15	0.00	-1.15	97.33	62.95	-34.38

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	20	
Архитектурно-строительные решения (АР)	-15	-112	
Отопление вентиляция	0	-26	
Водопровод канализация	0	-16	
Электрооборудование, слабые токи	-9	-65	
Лифты	-6	-3	
Паркинг	0	0	
Благоустройство	0	0	
Прочее	0	0	
Итого	-30	-202	

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	4	4	0	0	0
2	По технике безопасности	1	1	0	0	0
3	По качеству строительно-монтажных работ, в том числе:	6	6	0	0	0
3.1	Конструкции железобетонные	0	0	0	0	0
3.2	Общестроительные работы АР	6	6	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
	Всего	11	11	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 впоследствии, риски неисполнения рекомендаций

10. Основные проблемы, возникающие в ходе реализации проекта

11. Сведения об изменениях на Объекте

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	146 490 220.80	13 710 326.49	13 710 326.49	0.00	3 598 700.00	0.00	20 932 134.00	17 309 026.49	34 642 460.49
2	Экспертиза	4 114 656.00	4 114 656.00	4 114 656.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4 114 656.00	4 114 656.00
3	СМР и оборудование	4 739 074 656.27	35 118 517.00	35 118 517.00	0.00	2 976 247 289.39	0.00	3 043 627 477.70	3 011 365 806.39	3 078 745 994.70
3.1	в том числе аванс, предусмотренный статьей 36 Закона РК от 7 апреля 2016 года 'О долевом участии в жилищном строительстве'	473 907 465.63			0.00	473 907 466.00	0.00	306 635 041.66	473 907 466.00	306 635 041.66
4	Авторский надзор	38 860 412.18			300 000.00	5 100 000.00	300 000.00	5 100 000.00	5 100 000.00	5 100 000.00
5	Технический надзор	112 789 976.82			3 799 703.00	46 705 655.41	0.00	51 085 397.14	46 705 655.41	51 085 397.14
	Всего СМР	5 041 329 922.07	52 943 499.49	52 943 499.49	4 099 703.00	3 031 651 644.80	300 000.00	3 120 745 008.84	3 084 595 144.29	3 173 688 508.33
6	Иное	504 132 992.21			153 771.22	1 925 155.99	153 771.22	1 925 456.37	1 925 155.99	1 925 456.37
	Всего СМР и Иное	5 545 462 914.28	52 943 499.49	52 943 499.49	4 253 474.22	3 033 576 800.79	453 771.22	3 122 670 465.21	3 086 520 300.28	3 175 613 964.70

Таблица 7

№	Наименование источника финансирования	Поступления в отчетном периоде	Поступления с нарастающим итогом с момента получения гарантии
1	2	3	4
1	Заемные средства	-399 680.00	515 445 996.78
1.1	Банк	0.00	0.00
1.2	Застройщик	-399 680.00	513 077 407.29
1.3	Прочее 3% ИК	0.00	2 368 589.49
2.1	Бронь ДДУ	31 237 577.16	300 473 639.16
2.2	Поступление по другой очереди ДДУ	0.00	0.00
2.2	ДДУ	49 352 656.00	6 344 485 111.00
	ВСЕГО	80 190 553.16	7 160 404 746.94

№	Данные по ДДУ	Количество	Площадь, м2	Стоимость ДДУ, тенге	Оплачено, тенге
1	2	3	4	5	6
1	Квартиры	230	14 875.84	8 366 679 648.00	6 334 518 999.00
2	Коммерческие помещения	1	115.92	53 120 340.00	7 082 712.00
3	Паркинг	0	0.00	0.00	0.00
4	Кладовое помещение	23	106.66	26 411 800.00	2 883 400.00
	Всего	254	15 098.42	8 446 211 788.00	6 344 485 111.00

Таблица 8

№	Наименование договоров	Стоимость по договору	Стоимость по проектно-сметной документации	Разница
1	2	3	4	5
1	Договор генерального подряда	4 739 074 656.00	4 739 074 656.00	0.00
	Договора поставки материалов, договора аренды техники *			0.00
2	Договор оказание услуг авторского надзора	5 700 000.00	38 860 412.00	33 160 412.00
	в т.ч. ДАУ			0.00
	НОК			0.00
3	Договор оказание услуг технического надзора	78 952 983.00	112 789 977.00	33 836 994.00
	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	5 041 329 922.07	186 907 097.72	4 099 703.00	-182 807 394.72	5 041 329 922.07	3 084 595 144.29	-1 956 734 777.78

13. Заключение

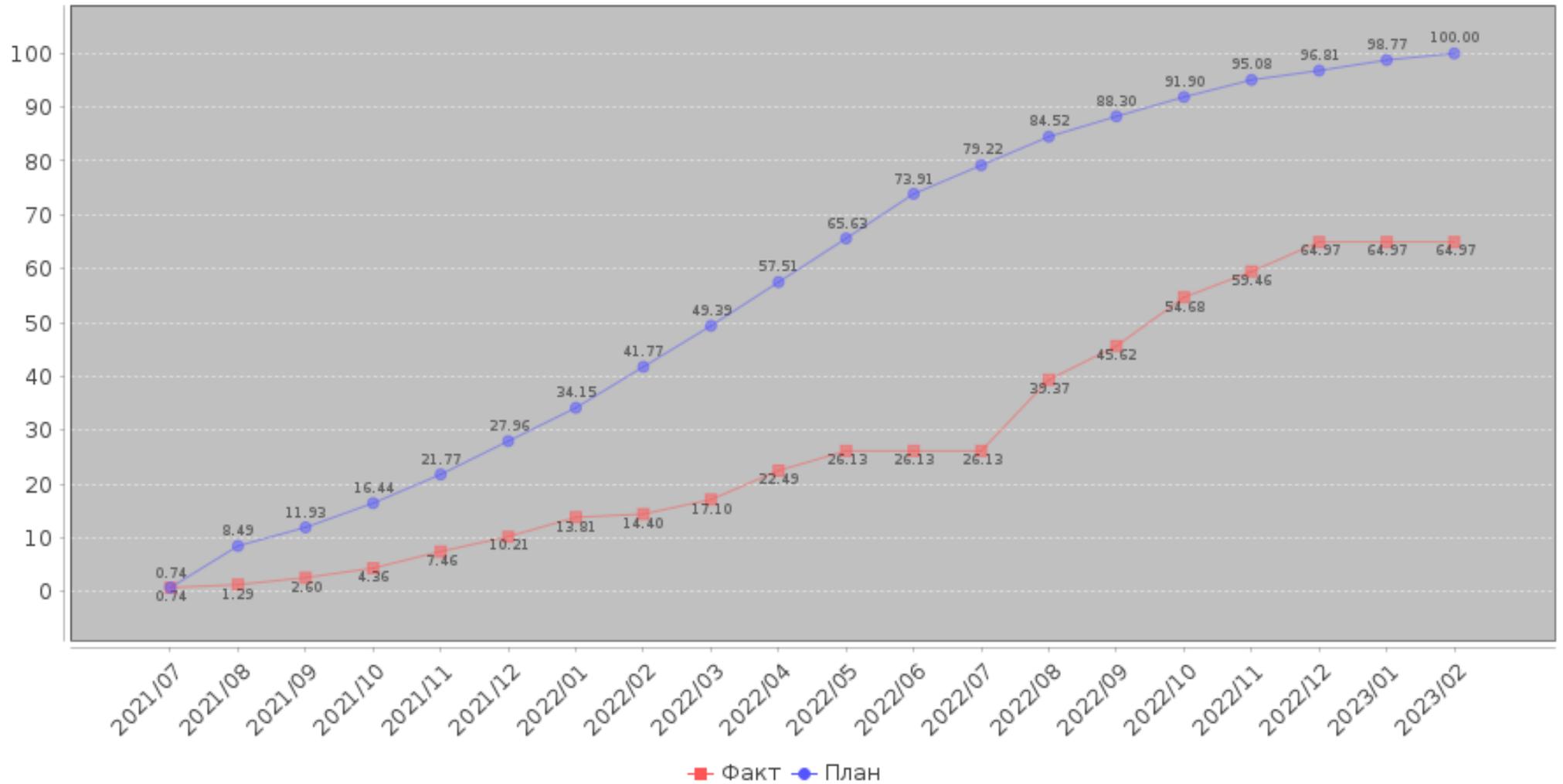
1. Участники проекта

#	Участники процесса	ИИН - ФИО	Организация	Статус	Дата подписи
1	2	3	4	5	6
1	INITIATOR	961215401223 - АБДУМАНАП АНЕЛЯ ШЕРАЛИКЫЗЫ		NEW	

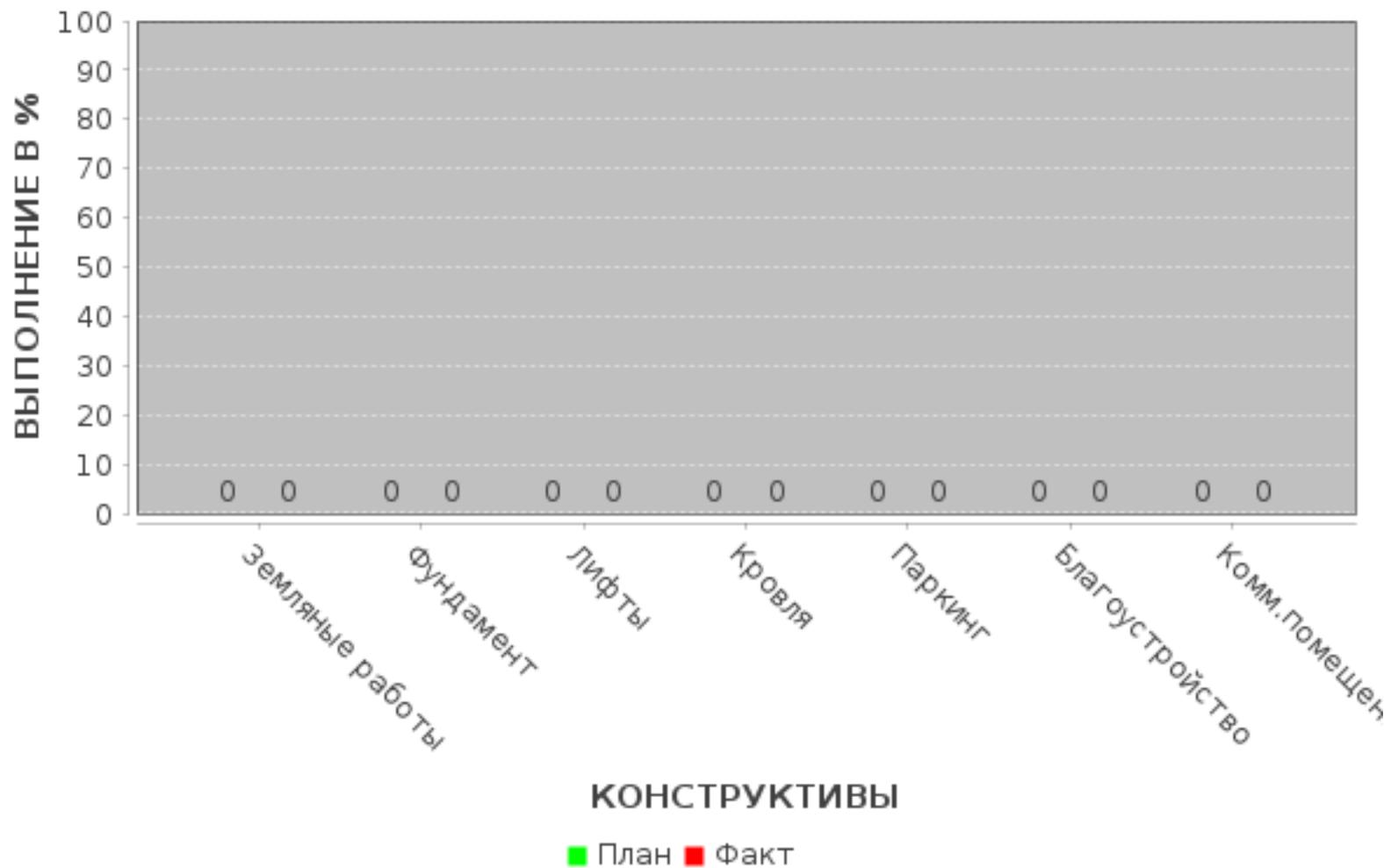


Приложение к отчету инжиниринговой компании в сфере долевого участия в жилищном строительстве о результатах мониторинга за ходом строительства объекта

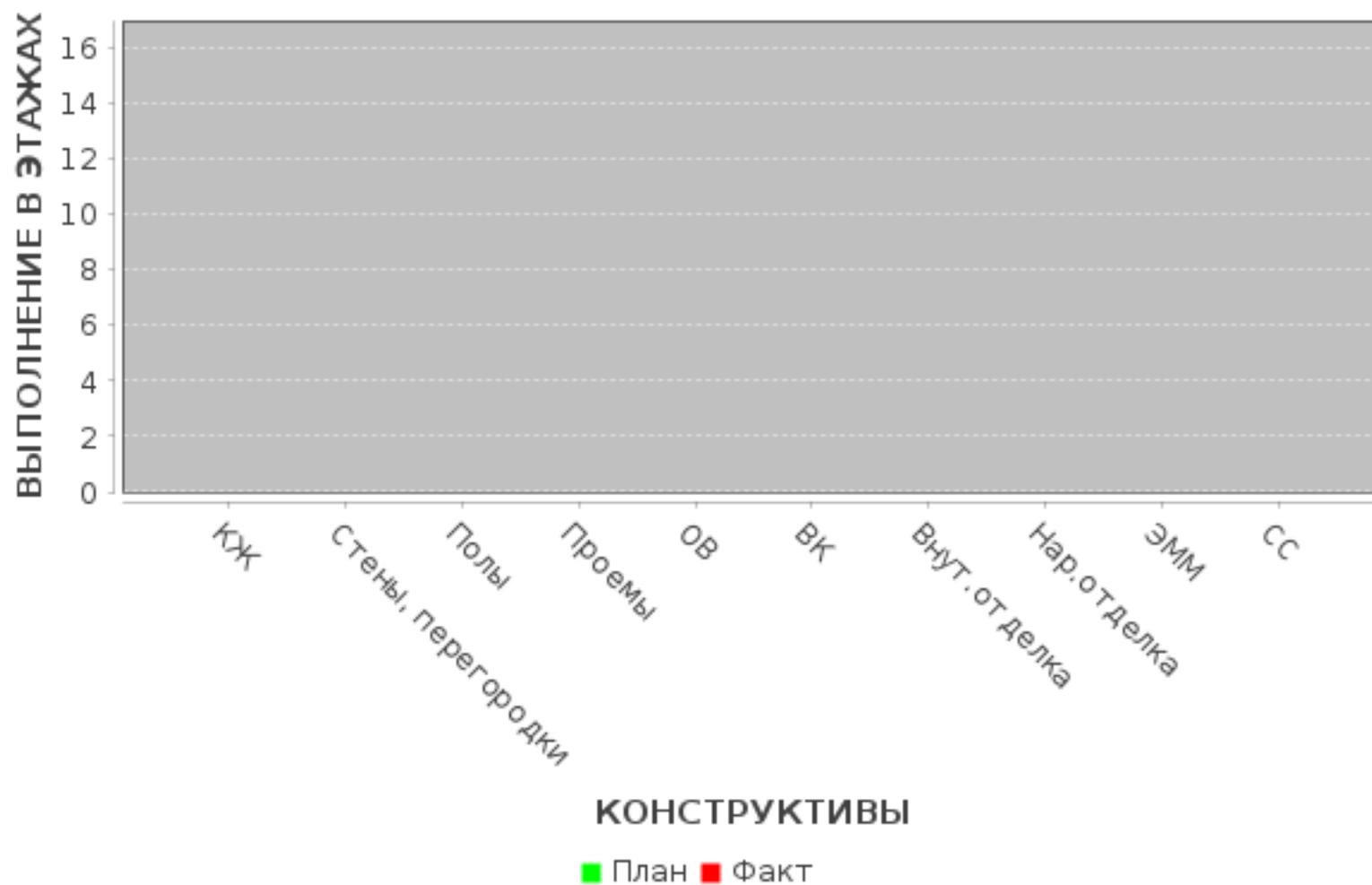
ГРАФИЧЕСКОЕ И ПРОЦЕНТНОЕ ИЗОБРАЖЕНИЯ ГРАФИКА ПРОИЗВОДСТВА РАБОТ



ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



Фотофиксация за отчетный период

Лист согласования

#	Дата	ФИО	Комментарий
---	------	-----	-------------