

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

ОБЪЕКТ: «Строительство многофункционального жилого комплекса «Alma City 4-1» четвертая очередь первый пусковой комплекс, с объектами обслуживания населения, в мкр. Шугыла, ул. Сакена Жунисова уч. 2/13 Наурызбайский район в городе Алматы. Первый и второй этапы строительства» (без наружных инженерных сетей)» Блоки 9-35, 40-42.»

Апрель, 2022г.

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

Индекс: 1-ОИК

Отчетный период мониторинга с «01» апреля 2022 по «30» апреля 2022г.;

Периодичность: ежемесячно;

Круг лиц, представляющих: юридические лица Республики Казахстан, заключившие договора на оказание инжиниринговых услуг, осуществляющих функцию технического надзора-ТОО «Инжиниринговая компания «Лидер» на основании договора ДИУ-21-02-012/060 от 30 сентября 2021 года;

Куда представляется: Единый оператор жилищного строительства и ТОО «Нур City Invest».

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

Порядковый номер отчета: № 7;

Информация по проекту: «Строительство многофункционального жилого комплекса «Alma City 4-1» четвертая очередь первый пусковой комплекс, с объектами обслуживания населения, в мкр. Шугыла, ул. Сакена Жунисова уч. 2/13 Наурызбайский район в городе Алматы. Первый и второй этапы строительства» (без наружных инженерных сетей)» Блоки 9-35, 40-42.»

Общие сроки реализации проекта: 02.08.2021г.-01.07.2022г. (разрешение на СМР KZ78REA00234593)

Начало строительно-монтажных работ: 02.08.2021г.

Ввод объекта в эксплуатацию: «01» июля 2022г.

Нормативный срок строительства: 11 месяцев (согласно заключению ТОО «Казах эксперт центр» в г.Алматы.)

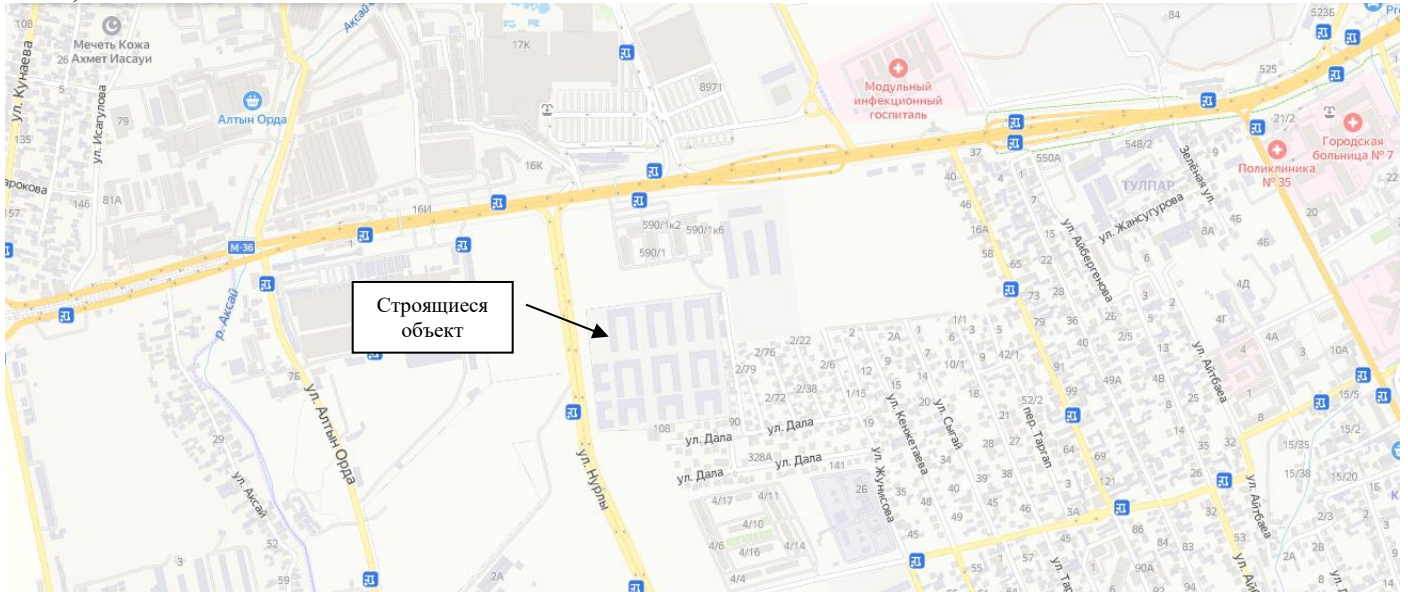
1. Участники проекта:

Таблица 1

№п/п	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	ТОО «Нур City Invest».	Строительство	ДИУ-21-02-012/060 от 30.09.2021г.	Касымов Б.К.	Директор	+7 727-29-21-349
2	Генеральный подрядчик	ТОО «Qazaq Stroy Almaty»	Подрядные работы	01/05-2021 от 01.05.2021г.	Фальков Н.А	Директор	+7 701 717 17 99
3	Авторский надзор	ТОО «QAZAQ PROJECT»	Проектирование	№01-09/2019г. от 02.09.2019г.	Касымов Б.К	Директор	+7 727-29-21-349
4	Инжиниринговая компания	ТОО «Инжиниринговая компания «Лидер»	Инжиниринговые услуги	ДИУ-21-02-012/060 от 30.09.2021г.	Разаев А.Б.	Директор	+7 771 458 15 64 almaty@leadereng.kz
5	Генеральный проектировщик	ТОО «QAZAQ PROJECT»	Проектирование	№01-09/2019г. от 02.09.2019г.	Касымов Б.К.	Директор	+7 727-29-21-349

2. Месторасположение (ситуационная схема):

«Строительство многофункционального жилого комплекса «Alma City 4-1» четвертая очередь первый пусковой комплекс, с объектами обслуживания населения, в мкр. Шугыла, ул. Сакена Жунисова уч. 2/13 Наурызбайский район в городе Алматы. Первый и второй этапы строительства» (без наружных инженерных сетей)» Блоки 9-35, 40-42.»



3. Краткое описание проекта (состав объекта):

Характеристика здания:

Класс ответственности здания - II.

Степень огнестойкости - II.

Классификация жилого здания - IV класс.

Архитектурно-планировочные решения приняты исходя из конфигурации и особенностей расположения участка.

Блоки 9, 12

Блоки представляют собой отдельно стоящие пятиэтажные трехподъездные жилые здания с подвальным и техническим этажом, имеющие прямоугольную форму в плане размерами в осях 57,0 м x 12,0 м.

Высота технических помещений от пола до потолка составляет - 2,5 м.

Высота вышестоящих этажей помещений от пола до потолка составляет - 2,7 м.

За условную отметку 0,000 принята отметка чистого пола первого этажа, что соответствует абсолютным отметкам:

блоки 9 - 775.95;

блоки 12 - 776.15 на генеральном плане.

Планировка жилых комнат соответствует требованиям инсоляции. Естественное освещение и проветривание жилых помещений осуществлено посредством оконных проемов. Размеры оконных проемов определены в соответствии с нормативным уровнем естественного освещения помещений.

Летние помещения (балконы) предусмотрены во всех квартирах.

В подвальном этаже расположены инженерные технические помещения.

Подвальный этаж предусматривает обособленный вход с территории участка.

Для эвакуации людей с верхних этажей жилого дома предусмотрена двухмаршевая лестница типа Л1 (размещаемые в лестничных клетках), с остекленными проемами в наружных стенах на каждом этаже и имеющие выходы наружу.

Ширина путей эвакуации соответствует требованиям СП РК 2.02-101-2014

«Пожарная безопасность зданий и сооружений». Открывание дверей предусмотрено в сторону путей эвакуации.

Кровля - плоская с покрытием из мягких покрытий с организованным водостоком.

Мероприятия по обеспечению доступности для маломобильных групп населения запроектированы в соответствии с требованиями нормативных документов. Предусмотрены лестничные наклонные подъемники

для маломобильных групп населения.

Наружная отделка:

стены –штукатурка с фасадной краской.

Внутренняя отделка

По внутренней части отделке стен и потолка предусмотрена черновая отделка.

Полы – напольная керамическая плитка, керамогранит и цементно-песчаная стяжка.

Шумоизоляция помещений достигается посредством планировочных мероприятий, применением металлопластиковых окон со стеклопакетом и эффективных шумоизолирующих материалов в конструкциях стен и перекрытий.

Естественное освещение помещений осуществляется посредством окон с открывающимися створками.

По наружному периметру здания предусмотрена отмостка из тротуарных плит шириной 1500 мм, по гравийно- песчаному основанию.

Блоки 14, 15, 17, 18, 20, 21, 24, 25, 27, 28, 30, 31, 34, 35, 37, 38, 40, 41

Блоки представляют собой отдельно стоящие пятиэтажные одноподъездные жилые здания с подвальным и техническим этажом, имеющие прямоугольную форму в плане размерами в осях 19.0 м x 12.0 м.

Высота технического помещения от пола до потолка составляет - 2.5 м.

Высота вышестоящих этажей помещений от пола до потолка составляет - 2.7 м.

За условную отметку 0,000 принята отметка чистого пола первого этажа, что соответствует абсолютным отметкам:

блоки 14-15	- 776.95;
блоки 17-18	- 777.45;
блоки 20-21	- 776.75;
блоки 24-25	- 776.50;
блоки 27-28	- 776.95;
блоки 30-31	- 776.30;
блоки 34-35	- 776.10;
блоки 37-38	- 776.75;
блоки 40-41	- 775.90;

на генеральном плане.

Планировка жилых комнат соответствует требованиям инсоляции. Естественное освещение и проветривание жилых помещений осуществлено посредством оконных проемов. Размеры оконных проемов определены в соответствии с нормативным уровнем естественного освещения помещений.

Летние помещения (балконы) предусмотрены во всех квартирах.

В подвальном этаже расположены инженерные технические помещения. Подвальный этаж предусматривает обособленный вход с территории участка.

Для эвакуации людей с верхних этажей жилого дома предусматривается двухмаршевая лестница типа Л1 (размещаемые в лестничных клетках), с остекленными проемами в наружных стенах на каждом этаже и имеющие выходы наружу.

Ширина путей эвакуации соответствует требованиям СП РК 2.02-101-2014

«Пожарная безопасность зданий и сооружений». Открывание дверей предусмотрено в сторону путей эвакуации.

Кровля - плоская с покрытием из мягких покрытий с организованным водостоком.

Мероприятия по обеспечению доступности для маломобильных групп населения запроектированы в соответствии с требованиями нормативных документов. Предусмотрены лестничные наклонные подъемники для маломобильных групп населения.

Наружная отделка:

стены –штукатурка с фасадной краской.

Внутренняя отделка

По внутренней части отделке стен и потолка предусмотрена черновая отделка.

Полы – напольная керамическая плитка, керамогранит и цементно-песчаная стяжка.

Шумоизоляция помещений достигается посредством планировочных мероприятий, применением металлопластиковых окон со стеклопакетом и эффективных шумоизолирующих материалов в конструкциях стен и перекрытий.

Естественное освещение помещений осуществляется посредством окон с открывающимися створками.

По наружному периметру здания предусмотрена отмостка из тротуарных плит шириной 1500 мм, по гравийно-песчаному основанию.

Блоки 10, 19, 22, 29, 32, 39, 42

Блоки представляют собой двухсекционные пятиэтажные, двух подъездные жилые здания с подвальным и техническим этажом, имеющие Г-образную форму в плане размерами в осях 28.0 м x 32.0 м.

Высота технических помещений от пола до потолка составляет - 2.5 м.

Высота вышестоящих этажей помещений от пола до потолка составляет - 2.7 м.

За условную отметку 0,000 принята отметка чистого пола первого этажа, что с ответственностью абсолютным отметкам:

блоки 10 - 775.85;

блоки 19 - 777.55;

блоки 22 - 776.70;

блоки 29 - 777.05;

блоки 32 - 776.50;

блоки 39 - 776.85

блоки 42 - 775.80;

на генеральном плане.

Планировка жилых комнат соответствует требованиям инсоляции.

Естественное освещение и проветривание жилых помещений осуществлено посредством оконных проемов. Размеры оконных проемов определены в соответствии с нормативным уровнем естественного освещения помещений.

Летние помещения (балконы) предусмотрены во всех квартирах.

В подвальном этаже расположены инженерные технические помещения.

Подвальный этаж предусматривает обособленный вход с территории участка.

Для эвакуации людей с верхних этажей жилого дома предусмотрена двухмаршевая лестница типа Л1 (размещаемые в лестничных клетках), с остекленными проемами в наружных стенах на каждом этаже и имеющиеся выходы наружу.

Ширина путей эвакуации соответствует требованиям СП РК 2.02-101-2014

«Пожарная безопасность зданий и сооружений». Открывание дверей предусмотрено в сторону путей эвакуации.

Кровля - плоская с покрытием из мягких покрытий с организованным водостоком.

Мероприятия по обеспечению доступности для маломобильных групп населения запроектированы в соответствии с требованиями нормативных документов. Предусмотрены лестничные наклонные подъемники для маломобильных групп населения.

Наружная отделка:

стены –штукатурка с фасадной краской.

Внутренняя отделка

По внутренней части отделке стен и потолка предусмотрена черновая отделка.

Полы – напольная керамическая плитка, керамогранит и цементно-песчаная стяжка.

Шумоизоляция помещений достигается посредством планировочных мероприятий, применением металлопластиковых окон со стеклопакетом и эффективных шумоизолирующих материалов в конструкциях стен и перекрытий.

Естественное освещение помещений осуществляется посредством окон с открывающимися створками.

По наружному периметру здания предусмотрена отмостка из тротуарных плит шириной 1500 мм, по гравийно-песчаному основанию.

Блоки 11, 13, 16, 23, 26, 33, 36

Блоки представляют собой двухсекционные пятиэтажные, двух подъездные жилые здания с подвальным и техническим этажом, имеющие Г-образную форму в плане размерами в осях 28.0 м x 32.0 м.

Высота технических помещений от пола до потолка составляет - 2.5 м.

Высота вышестоящих этажей помещений от пола до потолка составляет - 2.7 м.

За условную отметку 0,000 принята отметка чистого пола первого этажа, что с ответственностью абсолютным отметкам:

блоки 11 - 775.85;

блоки 13 - 776.70;

блоки 16 - 777.55;

блоки 23 - 776.50;

блоки 26 - 777.05

блоки 33 - 775.80;

блоки 36 - 776.85;

на генеральном плане.

Планировка жилых комнат соответствует требованиям инсоляции.

Естественное освещение и проветривание жилых помещений осуществлено посредством оконных проемов. Размеры оконных проемов определены в соответствии с нормативным уровнем естественного освещения помещений.

Летние помещения (балконы) предусмотрены во всех квартирах.

В подвальном этаже расположены инженерные технические помещения.

Подвальный этаж предусматривает обособленный вход с территории участка.

Для эвакуации людей с верхних этажей жилого дома предусмотрена двухмаршевая лестница типа Л1 (размещаемые в лестничных клетках), с остекленными проемами в наружных стенах на каждом этаже и имеющие выходы наружу.

Ширина путей эвакуации соответствует требованиям СП РК 2.02-101-2014

«Пожарная безопасность зданий и сооружений». Открывание дверей предусмотрено в сторону путей эвакуации.

Кровля - плоская с покрытием из мягких покрытий с организованным водостоком.

Мероприятия по обеспечению доступности для маломобильных групп населения запроектированы в соответствии с требованиями нормативных документов. Предусмотрены лестничные наклонные подъемники для маломобильных групп населения.

Наружная отделка:

стены –штукатурка с фасадной краской;

Внутренняя отделка

По внутренней части отделке стен и потолка предусмотрена черновая отделка.

Полы – напольная керамическая плитка, керамогранит и цементно-песчаная стяжка.

Шумоизоляция помещений достигается посредством планировочных мероприятий, применением металлопластиковых окон со стеклопакетом и эффективных шумоизолирующих материалов в конструкциях стен и перекрытий.

Естественное освещение помещений осуществляется посредством окон с открывающимися створками.

По наружному периметру здания предусмотрена отмостка из тротуарных плит шириной 1500 мм, по гравийно- песчаному основанию.

Конструктивные решения

Уровень ответственности здания - II.

Степень огнестойкости здания – II.

Конструктивная схема здания – рамный железобетонный каркас.

Пространственная жесткость здания обеспечивается совместной работой перекрытий и вертикальных конструкций.

Здание пятиэтажное с подвалом и техническим этажом, прямоугольной формы в плане, с размерами в осях 57,0x12,0 м (блоки 9, 12); прямоугольной формы в плане, с размерами в осях 12,0x15,25 м (блоки 10, 19, 22, 29, 32, 39, 42, блоки 11, 13, 16, 23, 26,33, 36 зеркально); прямоугольной формы в плане, с размерами в осях 19,0x12,0 м (блоки 14, 15, 17, 18, 20, 21, 24, 25, 27, 28, 30, 31, 34, 35, 37, 38, 40, 41).

Фундамент – монолитная железобетонная плита толщиной 600 мм. Материал - бетон класса C20/25.

Колонны - монолитные железобетонные, сечением 500x500 мм с фундамента до отметки 8,900 и сечением 400x400 мм с отметки 8,900 до отметки 17,900. Материал - бетон класса C20/25.

Пилоны - монолитные железобетонные толщиной 200 мм, шириной 590 мм с фундамента до отметки 8,900 и 640 мм с отметки 8,900 до отметки 17,900. Материал - бетон класса C20/25.

Ригели - монолитные железобетонные с размерами сечения 300x500(h) мм. Материал - бетон класса C20/25.

Плиты перекрытия - монолитные железобетонные, толщиной 200 мм. Материал- бетон класса C20/25.

Лестницы междуэтажные – из сборных железобетонных лестничных маршей и монолитных железобетонных междуэтажных площадок.

Междуэтажные площадки - монолитные железобетонные, толщиной 200 мм. Материал- бетон класса С20/25.

Ограждающие стены – из газобетонных блоков толщиной 200 мм. Глухие участки стен, а также дверные и оконные проемы стен усилены стальным гнутым равнополочным швеллером, изготовленные из холоднокатаного листового проката по ГОСТ 19904-90.

Кровля – мягкая, из рулонных материалов на битумной мастике с организованным водостоком.

4. Основные технико-экономические показатели проекта по рабочему проекту

Таблица 2

№п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Показатель (жилые дома)	Показатель (нар.инж.сети)
1	1	2	3	4
2	Класс комфортности жилого здания	-	IV	
3	Уровень ответственности здания	-	II	
4	Степень огнестойкости здания	-	II	
5	Высота потолков в квартирах	метр	2,7	
6	Этажность зданий	этаж	5	
7	Площадь застройки здания	квадратный метр(м2)	13789,6	
8	Общая площадь здания	квадратный метр(м2)	80501,62	
9	Общая площадь квартир	квадратный метр(м2)	52721,72	
10	Общая площадь коммерческих помещений (при наличии)	квадратный метр(м2)	-	
11	Количество машино мест(при наличии)	штук	-	
12	Строительный объем	метр кубический (м3)	294657	
13	Количество квартир в том числе: <i>Однокомнатных</i> <i>Двухкомнатных</i> <i>Трехкомнатных</i>	штук	980 400 410 170	
14	Общая сметная стоимость строительства в текущем (прогнозом)уровне цен	миллион тенге	7304,262241	
15	в том числе:			
16	<i>строительно-монтажные работы</i>	миллион тенге	6332,963718	
17	<i>оборудование</i>	миллион тенге		
18	<i>прочие</i>	миллион тенге	971,29852	

5. Анализ исходно-разрешительной документации:

1) Перечень имеющейся документации и согласований:

Положительное заключение экспертизы № КЭЦ-0063/21 от 19.07.2021 г. по рабочему проекту «Строительство многофункционального жилого комплекса «Alma City 4-1» четвертая очередь первый пусковой комплекс, с объектами обслуживания населения, в мкр. Шугыла, ул. Сакена Жунисова уч. 2/13 Наурызбайский район в городе Алматы. Первый и второй этапы строительства» (без наружных инженерных сетей и сметной документации);

Задание на проектирование по объекту: «Строительство многофункционального жилого комплекса «Alma City 4-1» четвертая очередь первый пусковой комплекс, с объектами обслуживания населения, в мкр. Шугыла, ул. Сакена Жунисова уч. 2/13 Наурызбайский район в городе Алматы. Первый и второй этапы строительства» (без наружных инженерных сетей и сметной документации), утвержденное директором ТОО «Нұр City Invest» от 27 марта 2021 года;

Договор передачи имущества от 27 июля 2020 года на земельные участки площадью 26,0311 га, в том числе земельный участок площадью 8,4000 га, расположенный по адресу: город Алматы, Наурызбайский район, мкр. Шугыла, ул. Сакена Жунисова, участок 2/13, кадастровый номер 20-322-001-058. Целевое назначение земельного участка - для строительства и эксплуатации многоэтажного жилого комплекса, делимость земельного участка – делимый, ограничения в использовании и обременения земельного участка – нет, заключенный между ТОО «Fincraft Group» (Продавец) и ТОО «Нұр City Invest» (Покупатель), зарегистрирован в реестре за № 952 от 27 июля 2020 года;

Акт на право частной собственности на земельный участок № 0148032 площадью 8.4000 га,

расположенный по адресу: город Алматы, Наурызбайский район, улица Жайлау, участок 2/13 с целевым назначением земельного участка: для строительства и эксплуатации многоэтажного жилого комплекса, выданный Департаментом земельного кадастра и технического обследования недвижимости - филиал НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Алматы, от 20 января 2017 года, кадастровый номер земельного участка 20-322-001-058, запись о выдаче настоящего акта произведена в Книге записей актов на право собственника на земельный участок, право землепользования за № 161;

Архитектурно-планировочное задание на проектирование объекта «Строительство многофункционального жилого комплекса «Alma City 4-1» четвертая очередь первый пусковой комплекс, с объектами обслуживания населения, в мкр. Шугыла, ул. Сакена Жунисова уч. 2/13 Наурызбайский район в городе Алматы. Первый и второй этапы строительства» (без наружных инженерных сетей и сметной документации), выданное КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы» от 26 мая 2021 года № KZ74VUA00434180;

эскизный проект по объекту: «Строительство многофункционального жилого комплекса «Alma City 4-1» четвертая очередь первый пусковой комплекс, с объектами обслуживания населения, в мкр. Шугыла, ул. Сакена Жунисова уч. 2/13 Наурызбайский район в городе Алматы. Первый и второй этапы строительства» (без наружных инженерных сетей и сметной документации), согласованный КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы» от 23 июня 2021 года № KZ92VUA00451510; договор на разработку проектной документации по объекту: «Строительство многофункционального жилого комплекса «Alma City 4-1» четвертая очередь первый пусковой комплекс, с объектами обслуживания населения, в мкр. Шугыла, ул. Сакена Жунисова уч. 2/13 Наурызбайский район в городе Алматы. Первый и второй этапы строительства» (без наружных инженерных сетей и сметной документации), заключенного между директором ТОО «Нур City Invest» (Заказчик) и ТОО «QAZAQ PROJECT» (Исполнитель), от 29 марта 2021 года №Е-4/1-03/2021;

топографическая съемка, выполненная ТОО «Алматы Гео Изыскатель» (государственная лицензия 16014346 от 14 сентября 2016 года, с приложением 001 к государственной лицензии на двух страницах от 14 сентября 2016 года, выданная КГУ «Управление государственного архитектурно-строительного контроля города Алматы». Акимат города Алматы) в декабре 2020 года и зарегистрирована в базе данных 21 января 2021 года за № 207;

отчет об инженерно-геологических изысканиях на объекте: «Строительство многофункционального жилого комплекса «Alma City 4-1» четвертая очередь первый пусковой комплекс, с объектами обслуживания населения, в мкр. Шугыла, ул. Сакена Жунисова уч. 2/13 Наурызбайский район в городе Алматы. Первый и второй этапы строительства» (без наружных инженерных сетей и сметной документации), выполненный ТОО «Алматы ГИИЗ» (государственная лицензия 18009086 от 04 мая 2018 года, с приложением 001 к государственной лицензии на двух страницах от 04 мая 2018 года, выданная КГУ «Управление государственного архитектурно-строительного контроля города Алматы». Акимат города Алматы.) в декабре 2020 года;

согласование эскизного проекта «Строительство многофункционального жилого комплекса «Alma City 4-1» четвертая очередь первый пусковой комплекс, с объектами обслуживания населения, в мкр. Шугыла, ул. Сакена Жунисова уч. 2/13 Наурызбайский район в городе Алматы. Первый и второй этапы строительства» (без наружных инженерных сетей и сметной документации) от 23 июня 2021 года № KZ92VUA00451510, выданное КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы»;

Технические условия:

технические условия на теплоснабжение №15.3/3376/21-ТУ-С3-5 от 12 апреля 2021 года, выданные ТОО «Алматинские тепловые сети»;

технические условия на водоснабжение и водоотведение № 05/3-671 от 26 февраля 2021 года, выданные Государственным коммунальным предприятием на праве хозяйственного ведения «Алматы Су» Управления энергоэффективности и инфраструктурного развития города Алматы;

технические условия на газоснабжение № 02-2021-03131 от 19 мая 2021 года, выданные АО «КазТрансГазАймак»;

технические условия на постоянное электроснабжение № 25.1-2943 от 21 мая 2021 года, выданные АО «АЖК»;

технические условия на телефонизацию № 05-104/Т-А от 04 июня 2021 года, выданные РДТ «Алматытелеком».

2) **Перечень отсутствующей документации:** нет, 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 «Инжиниринговая компания «Лидер» 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:

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

- Уведомления о начале СМР КГУ «Управление градостроительного контроля города Алматы» №KZ78REA00234593 от 02.08.2021г.

- Журнал производства работ;

- Журнал сварочных работ;

- Журнал антикоррозионной защиты сварных соединений;

- Журнал бетонных работ;

- Журнал ухода за бетоном;

- Журнал входного контроля материалов, изделий и конструкций;

- Журналы по ТБ;

- Акт выноса репера в натуру;

- Акт посадки здания;

- Акт освидетельствования и приемки котлована;

- Акт скрытых работ на устройство фундаментов;

- Акты скрытых работ на армирование и бетонирование железобетонных конструкций;

- Акты приемки промежуточных ответственных конструкций;

- Сертификаты и паспорта на материалы.

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 на именование 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:**

Договор от 29 марта 2021 года №Е-4/1-03/2021 на разработку проектно-сметной документации (Генеральный проектировщик ТОО «QAZAQ PROJECT», лицензия №17011405 от 27.06.2017г. на осуществление проектной деятельности. Договор исполнен.

На дату составления первого отчета, Заказчиком на электронном носителе предоставлены положительные заключения экспертизы № КЭЦ-0063/21 от 19.07.2021 г ТОО «Казах Эксперт Центр».

Информация о принятых изменениях проектных решений, информация о выявленных несоответствиях нормативной базе Республики Казахстан, выводы с рекомендациями Исполнителя и указанием рисков: по состоянию на 10.02.2022г. все изменения согласованы с авторским надзором и Заказчиком.

8. О ходе выполнения строительно-монтажных работ

1) **Краткое описание выполненных строительно-монтажных работ за отчетный период; За отчетный период выполнялись:**

- монолитные работы;

-монтаж стен и перегородок из газоблоков, наружная и внутренняя отделка, внутренние инженерные сети.

2) Выполнение строительно-монтажных работ на соответствие плановым и фактическим показателям по разделам проекта:

Выполнение строительно-монтажных работ на соответствие плановым и фактическим показателям по разделам проекта

Таблица 3

Разделы проекта	План на месяц*, %	Факт**, %	Отклонение (+/-), %
ВСЕГО по объекту, в том числе	5,20%	0,00%	-5,20%
Конструкции железобетонные	0,00%	0,00%	0,00%
Архитектурные решения (АР)	2,47%	0,00%	-2,47%
Отопление, вентиляция	1,28%	0,00%	-1,28%
Водоснабжение и канализация	0,59%	0,00%	-0,59%
Электроснабжение и электроосвещение, слаботочные системы	0,84%	0,00%	-0,84%
Сети газоснабжения	0,01%	0,00%	-0,01%
Благоустройство и озеленение территории	0,02%	0,00%	-0,02%

Примечание: факт отражает освоенные, т.е. документально закрытые объемы работ и может расходиться с фактически выполненными работами;

**с нарастающим итогом план составил – 89,59%, освоение по принятым объемам работ составляет – 79,28%, (отклонение – 10,32%).*

*** с нарастающим итогом СМР + прочие: план составил – 89,87%, фактическое освоение составило – 77,13%.*

1) Графическое и процентное изображение графика производства работ и вертикальный график фактически выполненных работ, с разделением на основные разделы проекта со ссылками на информацию по текущему состоянию, согласно приложению 1 к настоящему отчету.

2) Соблюдение графика производства работ: на отчетный период имеются отставания от графика производства работ по монтажу вертикальных железобетонных конструкций и плит перекрытий.

анализ хода выполнения основных видов работ и этапов, включенных в действующие календарные графики производства работ:

Отставание/опережение по объекту

Таблица 4

№п/п	Наименование работ	Отставание(-)	Причины отставания/опережения по видам работ
		/опережение(+) по видам работ, дней	
1	1	2	3
1	Конструкции железобетонные	0	Необходимо нарастить темпы. Объемы за месяц не закрыты формами.
2	Архитектурные решения (АР)	-14	
3	Отопление, вентиляция	-7	
4	Водоснабжение и канализация	-3	
5	Электроснабжение и электроосвещение, слаботочные системы	-5	
6	Сети газоснабжения	0	
7	Благоустройство и озеленение территории	0	
	Итого отставание	-30	За отчетный месяц -отставание на 30 дня, с начала строительства – отставание на 41 день

1) Анализ влияния отставания выполнения конкретных работ на связанные с ним и последующие работы и влияние этого отставания на окончательный срок завершения проекта строительства:

Согласно утвержденного ГПР имеются отставания, которые влияют на конечный срок строительства, согласно ППЗ идет отставание на 41 день.

2) Предложения по возможным способам устранения отставания (при наличии):

1. Генеральному подрядчику ТОО «Qazaq Stroy Almaty» устранить отставания по СМР, СМР выполнять в соответствии с графиком производства работ.

2. Заказчику ТОО «Нур City Invest» обеспечить завершение строительства объекта и приемку объекта в эксплуатацию не позднее 01.08.2022 года согласно утвержденного ГПР.

9. Мероприятия по контролю качества:

1) Указание оценки качества работ подрядчиков в отчетный период:

Серьезные недостатки и дефекты за данный период отсутствуют; причины возникновения выявленных дефектов- нет;

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):

Статистика (количество) замечаний

Таблица 5

№ п/п	Замечания	Итого выявлено за период строительства	Итого устранено за период строительства	За отчетный период		Итого не устранено на текущую дату
				Выявлено	Устранено	
1.	Документация и организационные вопросы	5	5	1	1	0
2.	По технике безопасности	2	2	0	0	0
3.	По качеству СМР, в том числе:					
3.1.	Архитектурно-строительный раздел	46	46	0	0	0
3.2.	Отопление и вентиляция	0	0	0	0	0
3.3.	Водопровод и канализация	0	0	0	0	0
3.4.	Электрические и слаботочные сети	0	0	0	0	0
3.5.	Газоснабжение (при его наличии)	0	0	0	0	0
3.6.	Благоустройство	0	0	0	0	0
3.7.	Внутриплощадочные сети	0	0	0	0	0
Всего		53	53	1	1	0

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

1. Выданные замечания: своевременно заполнять исполнительную документацию.

Перечень предписаний, не устраненных на дату мониторингового отчета:

1. Не устраненные замечания за отчетный период отсутствуют.

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, необходимо увеличить рабочую силу.

Анализ результатов устранения недостатков, установленных в предыдущий период (приведенных в отчете за предыдущий отчетный период): замечаний нет.

11. Сведения об изменениях на объекте, перечень измененных технических решений в рабочей документации с приложением копий обосновывающих материалов

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: не было.

Анализ финансовой части

Таблица 6 тенге

№п/п	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 проектно-сметной документации	192 662 877	0	0	0	0	0	0	0	0
2	Прохождение экспертизы	200 000	0	0	0	0	0	0	0	0
3	Строительно-монтажные работы и оборудование	7 092 919 364	0	0	3 949 291 936	4 649 291 936	0	5 622 923 815	4 649 291 936	5 622 923 815
	<i>в том числе аванс, предусмотренный статьей 36 Закона РК от 7 апреля 2016 года "О долевом участии в жилищном строительстве" изм. От 09.06.20г. № 341-VI</i>	709 291 936	0	0	9 291 936	709 291 936	0	562 292 381	709 291 936	562 292 381
4	Авторский надзор	5 040 000	0	0	0	0	0	0	0	0
5	Технический надзор	13 440 000	0	0	5 243 818	9 586 887	0	10 654 583	9 586 887	10 654 583
	Всего по проекту (смета)	7 304 262 241	0	0	3 954 535 754	4 658 878 823	0	5 633 578 397	4 658 878 823	5 633 578 397
6	Иные расходы	730 426 224	0	0	1 750 793	13 651 016	1 750 793	13 651 016	13 651 016	13 651 016
7	Всего по проекту (смета) и иные расходы:	8 034 688 466	0	0	3 956 286 547	4 672 529 839	1 750 793	5 647 229 414	4 672 529 839	5 647 229 414

Вывод: Инжиниринговая компания подтверждает целевое использование денежных средств дольщиков, фактов нецелевого использования денежных средств в отчетном месяце не было зафиксировано.

**Бюджет строительства складывается из затрат на ПИР, Прочие затраты (10% от стоимости строительства) затраты на СМР (работы, материалы), затраты на авторский, технический надзор*

Информация по источникам финансирования

Таблица 7 тенге

№п/п	Наименование источника финансирования	Поступления в отчетном периоде	Поступления с нарастающим итогом с момента получения гарантии
1	2	3	4
1	Заемные средства	-38 288	718 995 311
1.1.	Банк	0	0
1.2.	Застройщик сальдо на начало за минусом разницы по ГВ КЖК	-38 288	718 995 311
1.3.	прочие	0	0
2	Дольщики	96 158 993	4 299 350 569
	возврат ДДУ	0	15 832 400
	итого ДДУ	96 158 993	4 283 518 169
	Всего:	96 120 706	5 002 513 480

Вывод:

Примечание: Кол-во квартир – 562, S= 30 370,65 кв.м., ДДУ= 8 725 458 241 тенге. В т.ч. через АО «Отбасы Банк» - 474 квартиры, прямые продажи – 88 квартир.

Анализ договоров

Таблица 8 тенге

№п/п	Наименование договоров	Стоимость по договору	Стоимость по проектно-сметной документации	Разница
1	2	3	4	5
1	Договор генерального подряда	7 092 919 364	7 092 919 364	0
2	Договора поставки материалов, договора аренды техники*	0	0	0
3	Договор оказание услуг авторского надзора	5 040 000	5 040 000	0
4	Договор оказание услуг технического надзора	13 440 000	13 440 000	0
	*при наличии специальной экономической зоны			
Вывод: Стоимость по договорам не превышает стоимость по проектно-сметной документации				

Анализ плана финансирования

Таблица 9 тенге

№п/п	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	7 304 262 241	333 194 361	3 954 535 754	3 621 341 393	6 637 873 519	4 658 878 823	-1 978 994 696

12. Заключение

Обобщение выводов и резюме из разделов отчета с выводом о соответствии выполняемых строительномонтажных 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 строительномонтажных 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 строительномонтажных работ – все объемы, подтвержденные экспертами технического надзора, соответствуют рабочему проекту и проектно-сметной документации, утвержденной заключением экспертизы.

По срокам производства работ: Имеются отставания от графика производства работ по монтажу вертикальных железобетонных конструкций и плит перекрытий.

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

Рекомендации от инжиниринговой компании: Генеральному подрядчику ТОО «Qazaq Stroy Almaty»:

1. Увеличить количество рабочей силы;
2. Устранить отставания по СМР.
3. Обеспечить завершение всех работ согласно графику производства работ.

Заказчику ТОО «Нұр City Invest»:

1. Обеспечить завершение строительства объекта и приемку объекта в эксплуатацию не позднее 01.07.2022г.
2. Продолжить мероприятия по контролю качества выполняемых работ.

Дата составления отчета «04» мая 2022г.

Состав инжиниринговой компании:

Руководитель организации:

Генеральный директор ТОО «ИК «Лидер»



Кайгородцева М.С.

Директор филиала ТОО «Инжиниринговая компания «Лидер» в г. Алматы

Разасев А.Б.

Начальник ПТО

Ломакина О.В.

Состав группы (согласно приказа):

Эксперты по техническому надзору

Тапаев О.Г.

Кожабасев С.С.

Кожабасев А.С.

Ержанов А.Ж.

Найманбасев Е.Н.

Ответственный в части контроля за использованием средств и ведение учета затрат

Колоскова И.Б.

Дата составления отчета «24» мая 2022 г.

Leader

ENGINEERING
COMPANY

*Приложение к отчету инжиниринговой компании в сфере долевого участия
в жилищном строительстве о результатах мониторинга за ходом
строительства многоквартирного жилого дома*

Информация по текущей ситуации



Leader

ENGINEERING
COMPANY



Leader

ENGINEERING
COMPANY



Leader

ENGINEERING
COMP

24 блок



25 блок



26 блок



27 блок



28 блок



29 блок



Leader

ENGINEERING
COM

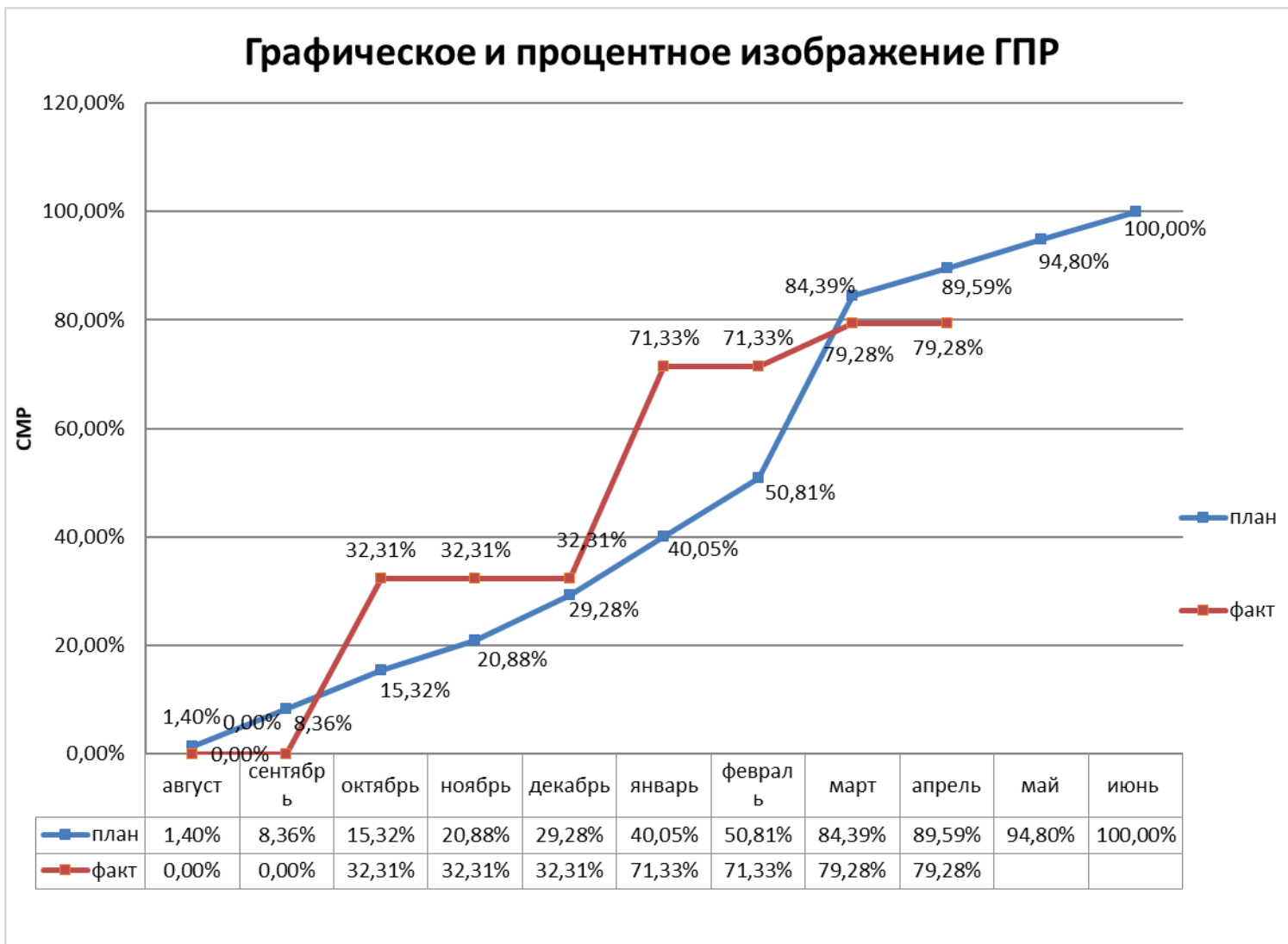


Leader

ENGINEERING
COM



График Работ Производства (ГПР) начало 02 августа 2021 года - окончание 01 июля 2022 года
Процент фактического выполнения высчитан согласно ЗКС и АВР.



Приложение 1 к отчету инженеринговой компании в сфере долевого участия в жилищном строительстве о результатах мониторинга за ходом строительства многоквартирного жилого дома

«Строительство многофункционального жилого комплекса «Alma City 4-1» четвертая очередь первый пусковой комплекс, с объектами обслуживания населения, в мкр. Шугыла, ул. Сакена Жунисова уч. 2/13 Наурызбайский район в городе Алматы. Первый и второй этапы строительства» (без наружных инженерных сетей).

Блоки 9-42

Этаж	Земляные работы		Фундаменты		Парапет, диафрагмы, СМ, лестницы, вент. шах.		Плиты перекрытия		Стены и перегородки		Полы		Кровля		Оконные и дверные блоки, балконные двери, витражи		Отделочные работы		Водопровод канализация		Отопление вентиляция, блочный тепловой пункт		Автоматизация систем Вентиляции и водоснабжения		Электромонтажные работы		Слаботочные устройства		Технологическое оборудование		Благоустройство			
	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт		
Дата завершения По графику производства работ																																		
Тех Этаж																																		
5 Этаж																																		
4 Этаж																																		
3 Этаж																																		
2 Этаж																																		
1 Этаж																																		
Подвал																																		
Земляные работы																																		

План по графику производства работ

Выполнено фактически

Работы по которым имеются отставания

Отставание		Действия инженеринговой компании		Рекомендации	1. Генеральному подрядчику устранить отставания по СМР, СМР выполнять в соответствии с графиком производства работ. 2. Заказчику обеспечить завершение строительства объекта и приемку объекта в эксплуатацию не позднее 01.07.2022 года.	План мероприятий	Ускорение СМР за счет увеличения рабочей силы
------------	--	----------------------------------	--	--------------	--	------------------	---