

## **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.»**

**Май, 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» мая 2022 по «31» мая 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:** № 8;

**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<br>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                               |



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 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 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:<br><i>Однокомнатных</i><br><i>Двухкомнатных</i><br><i>Трехкомнатных</i> | штук                 | 980<br>400<br>410<br>170 |                           |
| 14   | Общая сметная стоимость строительства в текущем (прогножном)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 (+/-), % |
|--|-------------------|--------------|---------------------|
| <b>ВСЕГО по объекту, в том числе</b>                     | <b>5,20%</b>      | <b>8,72%</b> | <b>3,52%</b>        |
| Конструкции железобетонные                               | 0,00%             | 1,23%        | 1,23%               |
| Архитектурные решения (АР)                               | 2,47%             | 2,17%        | -0,30%              |
| Отопление, вентиляция                                    | 1,28%             | 3,33%        | 2,05%               |
| Водоснабжение и канализация                              | 0,59%             | 1,41%        | 0,83%               |
| Электроснабжение и электроосвещение, слаботочные системы | 0,84%             | 0,58%        | -0,26%              |
| 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 – 94,80%, освоение по принятым объемам работ составляет – 88,00%, (отклонение – 6,80%).*

*\*\* с нарастающим итогом СМР + прочие: план составил – 94,93%, фактическое освоение составило – 85,61%.*

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                               | 7                                   | По итогам месяца наблюдается опережение  |
| 2    | Архитектурные решения (АР)                               | -2                                  |  |
| 3    | Отопление, вентиляция                                    | 12                                  |  |
| 4    | Водоснабжение и канализация                              | 5                                   |  |
| 5    | Электроснабжение и электроосвещение, слаботочные системы | -2                                  |  |
| 6    | Сети газоснабжения                                       | 0                                   |  |
| 7    | Благоустройство и озеленение территории                  | 0                                   |  |
|      | <b>Итого отставание</b>                                  | <b>21</b>                           | За отчетный месяц -опережение на 21 день, с начала строительства – отставание на 20 дней |

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 20 дней.

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 | 6                                      | 6                                       | 1                  | 1         | 0                                  |
| 2.           | По технике безопасности                | 2                                      | 2                                       | 0                  | 0         | 0                                  |
| 3.           | По качеству СМР, в том числе:          |  |   |                    |           |                                    |
| 3.1.         | Архитектурно-строительный раздел       | 47                                     | 47                                      | 1                  | 1         | 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       | 1                                      | 1                                       | 1                  | 1         | 0                                  |
| 3.5.         | Газоснабжение (при его наличии)        | 0                                      | 0                                       | 0                  | 0         | 0                                  |
| 3.6.         | Благоустройство                        | 3                                      | 3                                       | 3                  | 3         | 0                                  |
| 3.7.         | Внутриплощадочные сети                 | 0                                      | 0                                       | 0                  | 0         | 0                                  |
| <b>Всего</b> |  | <b>59</b>                              | <b>59</b>                               | <b>6</b>           | <b>6</b>  | <b>0</b>                           |

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, инженерные сети вести по проекту.

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                              | 0                         | 4 649 291 936  | 618 641 157                 | 6 241 564 972  | 4 649 291 936        | 6 241 564 972        |
|      | <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                              | 0                         | 709 291 936  | 61 864 116                  | 624 156 497  | 709 291 936          | 624 156 497          |
| 4    | Авторский надзор  | 5 040 000            | 0                            | 0                              | 0                         | 0  | 0                           | 0  | 0                    | 0                    |
| 5    | Технический надзор  | 13 440 000           | 0                            | 0                              | 1 067 696                 | 10 654 583   | 1 172 231                   | 11 826 814   | 10 654 583           | 11 826 814           |
|      | <b>Всего по проекту (смета)</b>   | <b>7 304 262 241</b> | <b>0</b>                     | <b>0</b>                       | <b>1 067 696</b>          | <b>4 659 946 519</b>                                     | <b>619 813 388</b>          | <b>6 253 391 785</b>                                       | <b>4 659 946 519</b> | <b>6 253 391 785</b> |
| 6    | Иные расходы  | 730 426 224          | 0                            | 0                              | 1 388 874                 | 15 039 890   | 1 388 874                   | 15 039 890   | 15 039 890           | 15 039 890           |
| 7    | <b>Всего по проекту (смета) и иные расходы:</b>   | <b>8 034 688 466</b> | <b>0</b>                     | <b>0</b>                       | <b>2 456 570</b>          | <b>4 674 986 409</b>                                     | <b>621 202 262</b>          | <b>6 268 431 676</b>                                       | <b>4 674 986 409</b> | <b>6 268 431 676</b> |

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 ПНР, 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  | -1 872 936,17                  | 717 122 374,68  |
|      | 1.1. Банк   |                                | 0   |
|      | 1.2. Застройщик сальдо на начало за минусом разницы по ГВ КЖК | -1 872 936,17                  | 717 122 374,68  |
|      | 1.3. прочие   |                                | 0   |
| 2    | Дольщики  | 160 087 432                    | 4 459 438 001   |
|      | возврат ДДУ   | 4 845 600                      | 20 678 000  |
|      | итого ДДУ   | 155 241 832                    | 4 438 760 001   |
|      | <b>Всего:</b>   | <b>153 368 895,83</b>          | <b>5 155 882 375,68</b>                                       |

Вывод:

Примечание: Кол-во квартир – 568, S= 30 799,41 кв.м., ДДУ= 8 862 204 223 тенге. В т.ч. через АО «Отбасы Банк» - 479 квартир, прямые продажи – 89 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            | 1 067 696              | -332 126 665 | 6 971 067 880                           | 4 659 946 519                           | -2 311 121 361 |

## 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 инженерного 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 «01» июня 2022г.



# 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  
CO





# Leader

ENGINEERING  
COMP





# Leader

ENGINEERING  
COM



# Leader

ENGINEERING  
COM

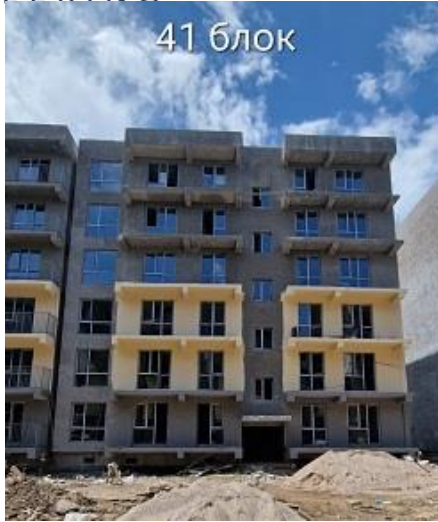
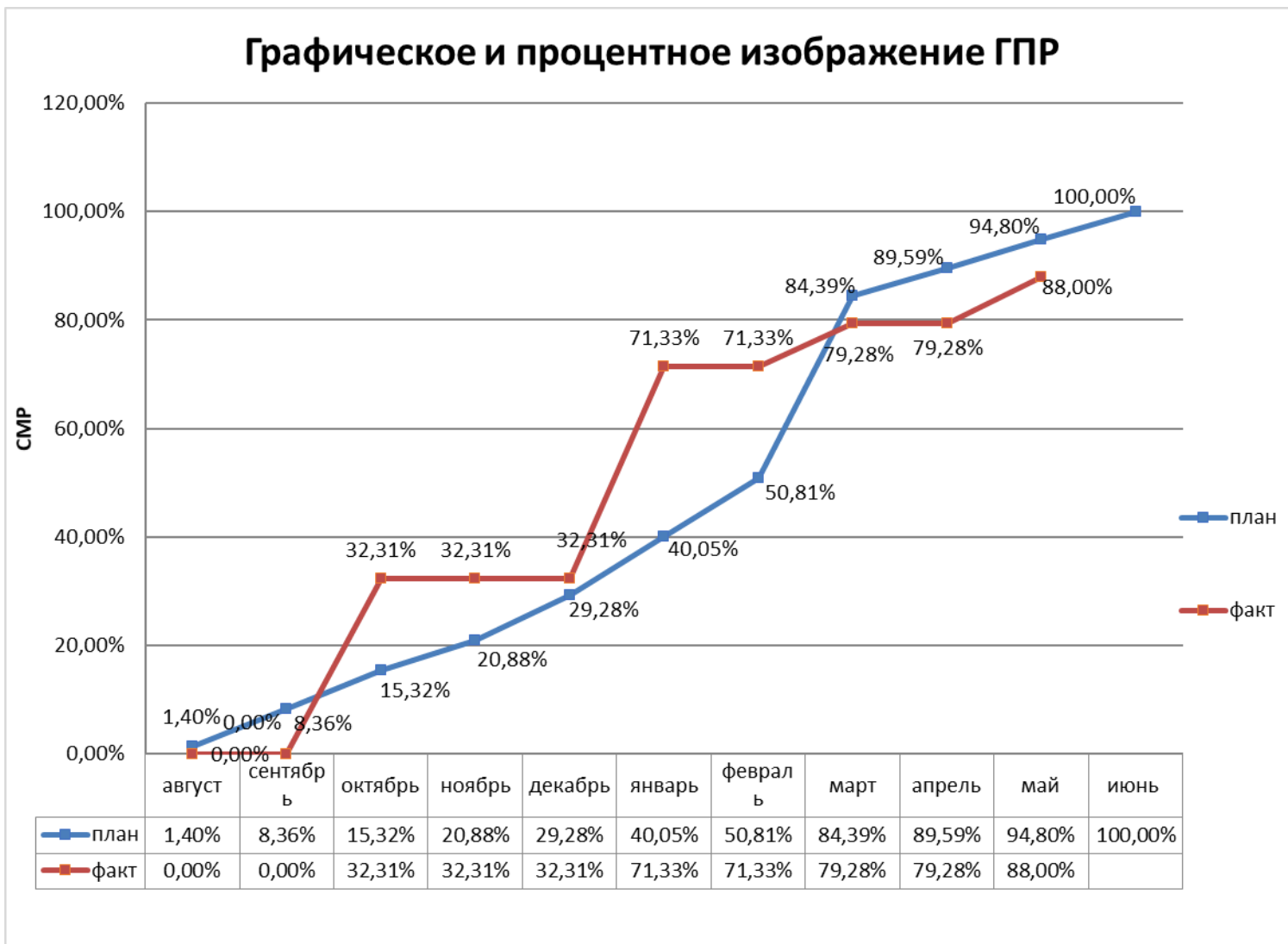




График Работ Производства (ГПР) начало 02 августа 2021 года - окончание 01 июля 2022 года  
Процент фактического выполнения высчитан согласно ЗКС и АВР.





**Состав инжиниринговой компании:**

Руководитель организации:

Генеральный директор ТОО «ИК «Лидер»

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

Начальник ПТО

Состав группы (согласно приказа):

Эксперты по техническому надзору

Ответственный в части контроля за использованием средств и ведение учета затрат

Дата составления отчета « 01 » июне 20 22 г.



Кайгородцева М.С.

Разаяев А.Б.

Гребенок О.В.

Ташанов О.Г.

Кожабасев С.С.

Кожабасев А.С.

Ержанов А.Ж.

Найманбасев Б.Н.

Колоскова И.Б.