



**KazBuildExpert**  
PRACTICE MAKES PERFECT

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

**ОБЪЕКТ: Строительство многофункционального жилого комплекса и здания обслуживания населения в мкр. Кайрат, уч, 157/1, Турксибский район в г.Алматы, Пятна 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13. (без наружных инженерных сетей).**

**Июль, 2022г.  
Алматы**

**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» июля 2022г. по «31» июля 2022г.;

**Периодичность:** ежемесячно;

**Круг лиц, представляющих:** юридические лица Республики Казахстан, заключившие договора на оказание инжиниринговых услуг, осуществляющих функцию технического надзора - ТОО «KazBuildExpert» на основании договора о предоставлении инжиниринговых услуг № ДИУ-21-02-008/016 от 13.04.2021г.;

**Куда представляется:** Единый оператор жилищного строительства; ТОО «SHEBERGOOD»

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

**Порядковый номер отчета:** № ДИУ-21-02-008/016/2022-15;

**Информация по проекту:** Многофункциональный жилой комплекс и здание обслуживания населения в мкр. «Кайрат», участок 157/1, Турксибский район в г. Алматы, Пятна 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 (без наружных инженерных сетей).

**Общие сроки реализации проекта:** 22.01.2021г. – 22.10.2022г\*

*\* Срок завершения работ принят согласно уведомлению о начале производства строительно-монтажных работ.*

**Начало строительно-монтажных работ:**

**согласно уведомления о начале СМР: «22» января 2021г.**

**ввод объекта в эксплуатацию: «22» октября 2022г.**

(согласно уведомлению о начале СМР)

**Нормативный срок строительства:** 21 месяц

(согласно заключению РП от 13.03.2020г № 02-0035/20)

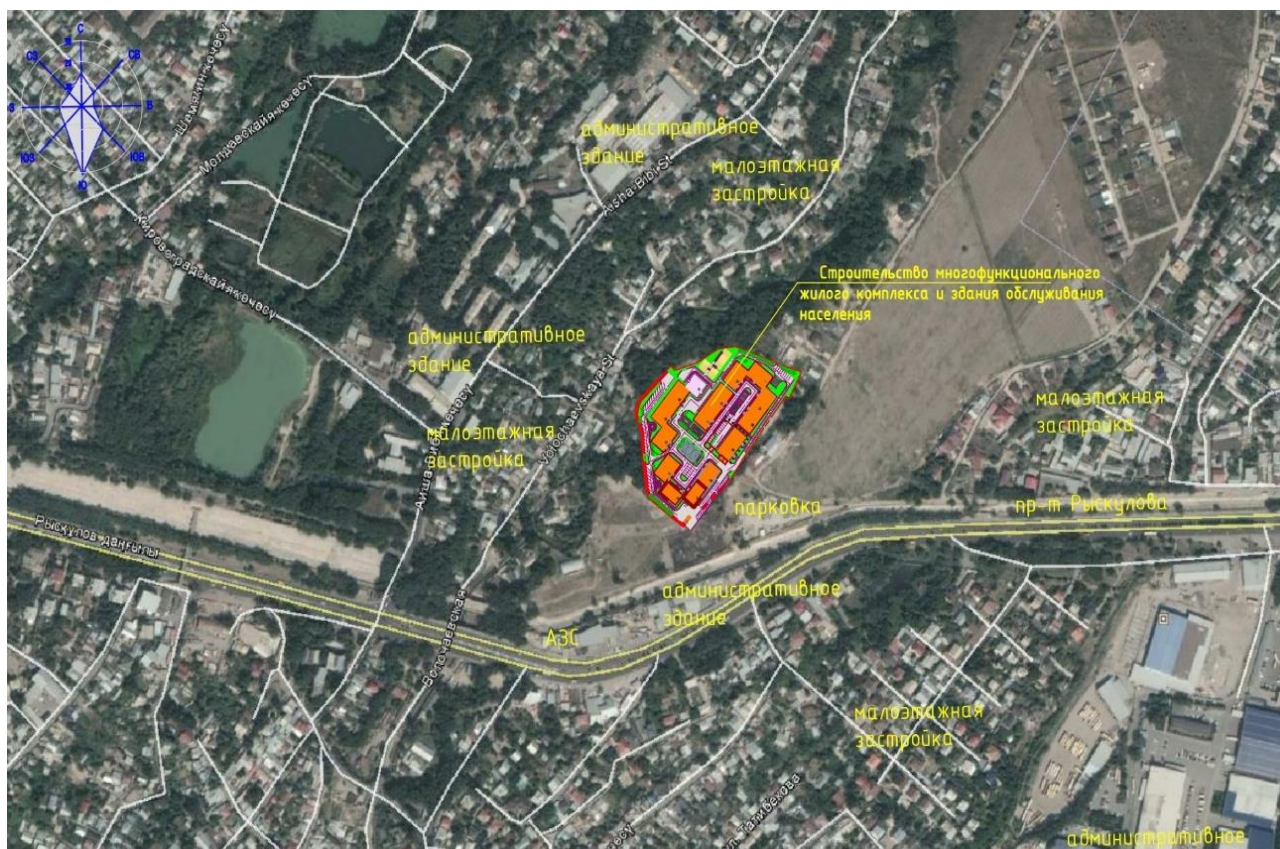
**1. Участники проекта:**

**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 «SHEBERGOOD»	Строительство	ДС №4 от 14 апреля 2021г. к Договору №ДПГ-19-02-013/030 от 27 ноября 2019 г.	Масленко Д.С.	Директор	+77029103550 d.s.maslenko@sheberbuild.kz
2	Генеральный подрядчик	ТОО «SHEBERBUILD»	№18017668 от 24.09.2018г.	ДС №1 от 19 января 2021г. к Договору генерального подряда- № 107/PAR/2020 от 25 сентября 2019 г.	Суондуков М.С.	Директор	+77029103550 d.s.maslenko@sheberbuild.kz
3	Авторский надзор	ТОО «Градостроитель и К»	ГСЛ№000460 от 19.05.2006г.	Договор № 51/PAR/2020 от 29 января 2020 г.	Сатыбалдиев А.О.	Директор	+77017330865 altayomar@mail.ru
4	Авторский надзор	ТОО «АКТИЛЕК CONSTRUCTION»	№KZ 04VWC00002269 от 05.06.2020г.	Договор № 003/3/PAR/2020 от 20 октября 2020 г.	Абдулина З.	Директор	+7 778 350 7777 tilek_tilek@bk.ru
5	Инжиниринговая компания	ТОО «KazBuildExpert»	№KZ 57VWC00016350 от 19.09.2021г.	Договор № ДИУ-21-02-008/016 от 13 апреля 2021 г.	Рустембек С.Д.	Заместитель Управляющего о директора	+77017783119 s.rustembek@kbexpert.kz
6	Генеральный проектировщик	ТОО «Градостроитель и К»	ГСЛ№000460 от 19.05.2006г.	Договору № 1/87-17/1 от 04 сентября 2017 г.	Сатыбалдиев А.О.	Директор	+77017330865 altayomar@mail.ru

## 2. Месторасположение (ситуационная схема):

Площадка строительства Объекта расположена по адресу: город Алматы, Турксибский район, микрорайон Кайрат, участок 157/1



## 3. Краткое описание проекта (состав объекта):

Жилой комплекс запроектирован девятиэтажным, разделен на несколько очередей строительства. С южной стороны участка размещается пустырь, за ним Большой Алматинский Канал, с восточной стороны также пустырь с одноэтажным домом, далее улица Даулеткереева и частный сектор. С севера - частный сектор с малоэтажной застройкой.

Вертикальная планировка разработана с учетом обеспечения естественного водоотвода от зданий и входов в них по проезжей части прилегающих автодорог в пониженные места рельефа, в местные арыки с дальнейшим сбросом в перспективную водоотводную систему вдоль улицы Рыскулова.

Свободная от застройки и покрытый территория максимально озеленяется и засаживается деревьями и кустарниками местных пород.

Основной въезд на территорию осуществляется с южной стороны участка.

Пятна 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13– семь жилых односекционных 9-этажных зданий с подвалом и техническим чердаком, с габаритами в крайних осях по 27,0\*18,0м.

Набор квартир по пятнам: Пятно 7. Всего квартир-72, из них, 36 квартир-1-комнатные, 27 квартир-2-комнатных, 9-квартир-3-комнатных. Пятно 8. Всего квартир-72, из них, 36 квартир-1-комнатные, 27 квартир-2-комнатных, 9-квартир-3-комнатных. Пятно 9. Всего квартир-72, из них, 36 квартир-1-комнатные, 27 квартир-2-комнатных, 9-квартир-3-комнатных. Пятно 10. Всего квартир-71, из них, 36 квартир-1-комнатные, 26 квартир-2-комнатных, 9-квартир-3-комнатных. Пятно 11. Всего квартир-63, из них, 18 квартир-1-комнатные, 27 квартир-2-комнатных, 18-квартир-3-комнатных. Пятно 12. Всего квартир-54, из них, 18 квартир-1-комнатные, 18 квартир-2-комнатных, 9-квартир-3-

комнатных, 9-квартир-4-комнатных. Пятно 13. Всего квартир-72, из них, 36 квартир-1-комнатные, 27 квартир-2-комнатных, 9-квартир-3-комнатных.

Планировка квартир предусматривает функциональное зонирование с подразделением на общие и индивидуальные зоны с учетом дневного и ночного пребывания.

В квартирах предусмотрены жилые комнаты, в число которых входят гостиная, спальни и подсобные помещения: кухня, санитарно-гигиенические помещения (ванная комната, туалет (совмещенный санузел), прихожая и летние помещения – лоджии.

В подвале каждого Пятна предусмотрены помещения для размещения инженерных коммуникаций.

Главные входы в здания предусмотрены через тамбуры.

При входе, расположен вестибюль со ступенями, ведущими в лестнично-лифтовой холл.

Конструктивная система зданий – пространственный монолитный железобетонный рамно-связевой каркас, представляющий собой жесткую пространственную связевую систему в виде ригельного каркаса с жестким соединением ригелей с колоннами, с монолитными железобетонными вертикальными диафрагмами жесткости, жестко защемленными в фундаментах и объединенных жесткими горизонтальными дисками перекрытий.

Шаг вертикальных несущих элементов (колонн и диафрагм жесткости) принят:

-в поперечном направлении здания – 6,00 м;

-в продольном направлении здания – 6,00+6,00+3,00+6,00+6,00 м.

Фундаменты - монолитная железобетонная плита толщиной 1000 мм, повторяющая в плане контур здания, с максимальными габаритными размерами в плане 20,00х28,55 м.

Фундаментная плита армируется горизонтальными вязаными сетками из отдельных стержней в верхней и нижней зоне с поперечным армированием в требуемых местах с шагом 400х400 мм в шахматном порядке и с установкой поддерживающих каркасов с шагом 3000х3000 мм для фиксации арматурных сеток верхнего армирования.

Фундаментная плита устраивается по бетонной подготовке толщиной 100 мм, из бетона класса В7,5. Материал конструкций фундаментной плиты – бетон класса В25; арматура класса А500С по ГОСТ 34028-2016 и класса А-I (А240) по ГОСТ 5781-82.

Основанием фундаментов служит послойно уплотненная грунтовая подушка толщиной 2,0-4,0м.

Стены подвала и диафрагмы жесткости - монолитные железобетонные толщиной 300 мм и 500мм.

Плиты перекрытия и покрытия - монолитные железобетонные толщиной 200 мм.

Крыша - чердачная (холодный чердак), с кровлей из стального профилированного настила по металлическому каркасу, с внутренним водостоком (с электрообогревом в зимнее время).

Колонны - монолитные железобетонные поперечным сечением 500х500 мм. Материал конструкций колонн – бетон класса В25, арматура класса А500С по ГОСТ 34028-2016 и класса А-I (А240) по ГОСТ 5781-82.

Ригели – монолитные, железобетонные поперечным сечением 350х500 мм. Материал конструкций ригелей – бетон класса В25, арматура класса А500С по ГОСТ 34028-2016 и класса А-I (А240) по ГОСТ 5781-82\*.

Междуэтажные перекрытия и покрытие – монолитные железобетонные плиты толщиной 200 мм. Материал конструкций междуэтажных перекрытий и покрытия – бетон класса В25, арматура класса А500С по ГОСТ 34028-2016 и класса А-I (А240) по ГОСТ 5781-82\*.

Парапетные стены – из монолитного железобетона, толщиной 200 мм, высотой 2100 мм. Материал конструкций монолитных парапетных стен – бетон класса В25; арматура класса А500С по ГОСТ 34028-2016 и класса А-I (А240) по ГОСТ 5781-82\*.

Наружные и внутренние ограждающие стены, и перегородки – пенопанель толщиной 200 мм (для наружных стен) и 160 мм, 80 мм (для перегородок) по СТ 145-1907- 05-ТОО-01-2014.

Лестницы – монолитные железобетонные площадки и лестничные марши с рабочей толщиной 200 мм. Материал конструкций лестниц – бетон класса В30, арматура класса А500С по ГОСТ 34028-2016, класса А-I (А240) по ГОСТ 5781-82\*и класса Вр-I по ГОСТ 6727-80.

Шахта лифта – стальной сварной каркас из прокатных уголков по ГОСТ 8509-93 и прокатных швеллеров по ГОСТ 8240-97, с ограждающей стеной из пенопанели толщиной 160 мм по СТ 145-1907-05-ТОО-01-2014.

Естественное освещение и проветривание помещений осуществляется с помощью окон с открывающимися створками.

Шумоизоляция квартир и каждой комнаты в отдельности достигается посредством планировочных мероприятий, применением окон со стеклопакетом и эффективных звукоизолирующих материалов в конструкциях перекрытий, стен и перегородок.

Наружная отделка:

фасада, цоколя – декоративная штукатурка с окраской фасадными красками; облицовка боковой поверхности крылец – из сплиттерной плитки по металлическому каркасу;

окна и балконные двери – металлопластиковые, индивидуального изготовления; витражи – алюминиевые, индивидуального изготовления;

остекление – однокамерный стеклопакет с энергосберегающим стеклом;

входные наружные двери – металлические с доводчиком, входные в квартиру – металлические со звукоизоляцией, внутриквартирные двери – деревянные (индивидуального изготовления), в технических помещениях – металлические по ГОСТ Р 53307-2009.

Внутренняя отделка:

потолки, стены – вододисперсионная окраска, акриловая, известковая покраска;

полы – керамическая плитка, керамогранитные плиты, ламинат, бетонная стяжка с железнением.

Вокруг здания устраивается отмостка с покрытием из асфальтобетона шириной 1000мм.

Учтены необходимые требования доступности для маломобильных групп населения. Вход в здание оборудован пандусом. -лестница до 1-го этажа оснащена откидным пандусом. -грузовой лифт габаритам 1.3м х 2.1м. Заданием на проектирования в здании не предусмотрены квартиры для проживания МГН.

#### **Отопление, вентиляция**

Теплоснабжение осуществляется от автономного источника. Теплоноситель - вода с параметрами 95-70°C, давлением 6 бар. Горячее водоснабжение запроектировано по закрытой схеме от блочного автоматизированного теплового пункта, расположенного в техподполье. Подключение системы отопления предусмотрено по зависимой схеме.

Система отопления жилой части – двухтрубная с поквартирной разводкой, с установкой узла учета тепла для каждой квартиры. Поквартирные системы отопления подключаются к распределительным поэтажным коллекторам с установкой балансировочных клапанов.

Системы отопления подвала и коммерческих помещений – горизонтальные двухтрубные с попутным движением теплоносителя.

В качестве нагревательных приборов для систем отопления жилья приняты биметаллические секционные радиаторы, для систем отопления подвала – чугунные секционные радиаторы. Система отопления лестничной клетки - двухтрубная, тупиковая.

Регулирование теплоотдачи нагревательных приборов осуществляется термостатическими клапанами. Для поквартирного учета тепла предусмотрена установка теплового счетчика. Для опорожнения системы отопления предусмотрены дренажные трубопроводы и краны. Слив теплоносителя производится в лоток техподполья.

В жилой части предусмотрена вытяжная вентиляция с естественным побуждением из жилых комнат квартир через кухни и санузлы. Удаление воздуха осуществляется через шахты в строительных конструкциях. Приток наружного воздуха – неорганизованный, через стеновые приточные клапаны и открывающиеся фрамуги окон.

В коммерческих помещениях предусмотрена приточно-вытяжная вентиляция с естественным побуждением.

В технических помещениях предусмотрена вытяжная вентиляция с механическим побуждением. Материал воздуховодов – тонколистовая оцинкованная сталь ГОСТ 14918-80.

#### **Водопровод и канализация**

Источником водоснабжения будет служить существующий водовод диаметром 400 мм, проложенный восточнее объекта (напор - 20,0 м) и существующий водовод диаметром 1400 мм от 3-й нитки Талгарских водоводов, проложенный южнее объекта (напор- 12,0 м); сброс сточных вод в объеме 50 % полного объема стоков жилого комплекса будет осуществляться в существующий коллектор диаметром 600 мм, проложенный по ул. Кировоградская (юго-западнее объекта) или

в ведомственную сеть водоотведения диаметром 200 мм, проложенную по ул. Кировоградская; сброс сточных вод в объеме 50 % полного объема стоков жилого комплекса будет осуществляться в существующий коллектор диаметром 300 мм, проложенный севернее объекта или в существующий коллектор диаметром 300 мм, проложенный севернее объекта, после выполнения реконструкции дюкерного перехода через р. Малая Алматинка.

Система бытовой канализации предусмотрена для отвода сточных вод от санитарно-технических приборов. Трубопроводы выполнены из пластмассовых канализационных труб по ГОСТ 22689-89. Стояки и трубопроводы прокладываются скрыто, в шахтах и коробах.

Внутренние системы водопровода и канализации. Два ввода водопровода предусмотрены в насосную станцию водоснабжения с установкой общего водомерного узла холодной воды с дистанционным съемом показаний, обеспечивающие хозяйственно-питьевые нужды жилых и встроенных помещений. Предусмотрены гибкие соединения. Гарантированный напор в точке подключения составляет 20,0 м. От вводов водопровода предусматриваются: два ответвления к насосной установке, обеспечивающей хозяйственно-питьевые нужды жилых домов, одно ответвление на хозяйственно питьевые нужды коммерческого помещения.

Прокладка пластмассовых труб предусматривается скрытой: в плинтусах, штрабах и шахтах.

Для учёта расхода холодной воды для всего дома, предусмотрен общий водомер холодной воды, расположенный на вводе в подвале на отм.-2,700. Индивидуальные приборы учёта предусмотрены для каждой квартиры и расположены в нишах на лестничных клетках.

Система горячего водоснабжения – централизованная, принята закрытая от котельной, с приготовлением горячего водоснабжения в индивидуальном тепловом пункте.

Для учета расхода горячей воды всего здания предусмотрены общие счетчики горячей воды, установленные в тепловом пункте. Горячее водоснабжение предусмотрено с циркуляцией горячей воды по магистрали, стоякам и через полотенцесушители. Индивидуально для каждой квартиры (на лестничной площадке) предусматривается установка счетчиков горячей воды.

В соответствии с условиями удаления сточных вод в жилом комплексе предусматриваются отдельные системы канализации: бытовая – жилого дома; бытовая – коммерческого помещения; канализация механически загрязненных вод (из приемков тепловых пунктов и насосных станций); внутренние водостоки.

#### **Газоснабжение**

Газоснабжение кухонь предусмотрено от наружной сети.

Общее количество квартир – 476шт, всего газоснабжению подлежат по 404 квартиры, в остальных 72 квартирах -предусмотрены электроплиты.

Пятна 7, 8, 9, 13 - газифицируемых – по 54 квартиры, электроплиты – 18 квартир в каждом пятне; Пятно 10 – газифицируемых - 71 квартира; Пятно 11 –газифицируемых - 63 квартиры, Пятно 12 - газифицируемых - 54 квартиры.

Вводы газопровода в здание предусмотрены в кухни первого этажа, прокладка газопровода через лоджии предусмотрена в вентилируемых коробах.

Подключение предусмотрено к наружному газопроводу с установкой отключающей арматуры на каждом вводе – кранов шаровых типа 11Б27п диаметром 32 мм, расположенных на высоте 1,7 м от уровня земли.

Прокладка газопровода предусмотрена открытой с креплением к стенам, стояки проложены по кухням каждой квартиры, через открытые, не застеклённые лоджии первого этажа. Лоджии первых этажей стеклить запрещается.

Для учета расхода газа перед каждым газовым прибором установлен счетчик G-1,6. Подключение газовых плит типа ПГ-4 с автоматикой безопасности предусмотрено с установкой отключающих устройств перед каждым прибором.

#### **Электротехнические решения**

По степени надежности обеспечения электроэнергией здания в целом относится ко II категории электроснабжения.

Напряжение рабочего, аварийного и эвакуационного освещения принято 220В, сети ремонтного освещения - 36В. Распределение энергии предусматривается: в квартирах - от этажных (ЩЭ) и квартирных щитков (ЩК); в общедомовых помещениях - от ВРУ(ГРЩ), ЩО1.

Основными потребителями электроэнергии являются технологическое (электрические плиты квартир, лифты, подъемники МГН, розеточные группы квартир) и санитарно-техническое оборудование, электрическое освещение.

Учет потребляемой электроэнергии общедомовыми потребителями и встроенными помещениями, осуществляется счетчиками активной энергии, установленными на ВРУ. Поквартирный учет выполняется электронными счетчиками, установленными на щитках этажных.

#### **Системы связи и сигнализации**

Предусмотрена телефонизация; телевидение; лифтовая связь; видеодомофонная связь; видеонаблюдение; пожарная сигнализация.

##### **Телефонизация**

Система телефонии предназначена для обеспечения жильцов телефонной связью и доступом в сеть Internet. В техническом помещении в техническом подполье устанавливается бокс оптический распределительный для расшивки оптического кабеля, приходящего от ГТС. Для равномерного распределения по этажам на 2,5,8 этажах данного блока дополнительно устанавливаются коробки телефонные распределительные этажные с оптическими сплиттерами. Магистральная телефонная линия выполнена стационарным кабелем для прокладки внутри зданий КС-ОКЭ (4ОВ) и проложена в ПВХ трубах стояка СС. Абонентская разводка выполнена кабелем КС-ФТТН. На этажах кабели прокладываются в ПНД трубах по стенам в слое штукатурки. Розетки устанавливаются в квартирах в коридоре возле входа.

##### **Домофонная связь**

Система многоквартирной видеодомофонной связи предусмотрена для контроля и ограничения доступа посторонних лиц на объект. В техническом помещении технического подполья устанавливается блок управления домофоном. Перед входом в подъезд на входной двери или возле нее устанавливается Блок Вызова Домофона, на обратной стороне двери устанавливается кнопка "EXIT". В квартирах устанавливаются цветные абонентские мониторы. Магистральная кабельная разводка (кабели RG6 и UTP4x2x0.5) прокладывается в слаботочном стояке, выполненном из труб ПВХ Ø40 мм. Абонентские линии прокладываются в ПНД трубах по стенам в слое штукатурки.

##### **Видеонаблюдение**

Система охранного видеонаблюдения предназначена для визуального контроля входов с улицы, коридоров и двора. Для обеспечения видеоконтроля за обстановкой предусматривается установка стационарных цветных IP-видеокамер внутри здания и во дворе. Девять классических IP-камер устанавливаются внутри здания, 6 IP-видеокамер в термокожухе - на стенах снаружи здания.

Кабели системы охранного видеонаблюдения в подвале прокладываются по стенам и потолку в трубах ПНД. К уличным камерам 1-ого этажа кабель подводится через тех. подполье; на этажах со 2 по 9 по магистральному стояку СС до этажных щитов, далее до места установки в ПНД трубах. Электропитание IP-видеокамер осуществляется по технологии Power over Ethernet (PoE) от коммутаторов HIKVISION с поддержкой HighPoE.

##### **Лифтовая связь**

Лифтовые блоки установлены в непосредственной близости от лифтовых станций на последних этажах. Для организации линии связи между лифтовыми блоками и оборудованием диспетчерской используется кабель 4LTE-5е парной скрутки. Кабель прокладывается по слаботочным шахтам в жестких трубах до распределительной коробки на отм. технического подполья.

##### **Автоматическая пожарная сигнализация**

Система автоматической автономной пожарной сигнализации здания предусмотрена для автоматического обнаружения загорания или пожара по превышению концентрации дыма выше предельно допустимой концентрации в защищаемых жилых помещениях; автоматического оповещения о загорании людей, находящихся в помещениях защищаемых квартир.

#### 4. Основные технико-экономические показатели проекта по рабочему проекту

Таблица 2

Наименование показателя	Единица измерения	Показатель
1	2	3
Класс комфортности жилого здания	-	IV
Уровень ответственности здания	-	II
Степень огнестойкости здания	-	II
Высота потолков в квартирах (от пола до потолка)	метр	2,76
Этажность зданий	этаж	9
Площадь застройки зданий	квадратный метр (м2)	4053
Общая площадь зданий	квадратный метр (м2)	28 382,78
Общая площадь квартир	квадратный метр (м2)	25 390,79
Общая площадь коммерческих помещений	квадратный метр (м2)	57,35
Количество машиномест (при наличии)	штук	0
Строительный объем здания	метр кубический (м3)	109 962,5
Количество квартир в том числе:	штук	476
<i>однокомнатных</i>		216
<i>двухкомнатных</i>		179
<i>трехкомнатных</i>		72
<i>четырёхкомнатных</i>		9
Общая сметная стоимость строительства в текущем (прогнозом) уровне цен	миллион тенге	6 133,264
в том числе:		
<i>строительно-монтажные работы</i>	<i>миллион тенге</i>	<i>5 330,766</i>
<i>оборудование</i>	<i>миллион тенге</i>	<i>95, 800</i>
<i>прочие</i>	<i>миллион тенге</i>	<i>706,697</i>

#### 5. Анализ исходно-разрешительной документации:

##### 1) Перечень имеющейся документации и согласований:

– акт на право частной собственности на земельный участок площадью 2,6674 га, расположенный по адресу: г. Алматы, Турксибский район, мкр. «Кайрат», уч. 157/1, с целевым назначением земельного участка: для строительства многофункционального жилого комплекса и здания для обслуживания населения, выданный Департаментом земельного кадастра и технического обследования недвижимости – филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Алматы, от 19 апреля 2017 года № 0146167, кадастровый номер участка 20-317-107-206;

– архитектурно-планировочное задание (АПЗ) на проектирование объекта «Строительство многофункционального жилого комплекса и здания обслуживания населения. Мкр. «Кайрат», участок 157/1, Турксибский район», выданное КГУ «Управление архитектуры и градостроительства города Алматы», от 25 июля 2017 года № 1725;

– задание на проектирование: разработка проектно-сметной документации по объекту «Строительство многофункционального жилого комплекса и здания обслуживания населения. Мкр. «Кайрат», участок 157/1, Турксибский район», утвержденное директором ТОО «ZEINE Со» и согласованное директором ТОО «Градостроитель и К» от 04 сентября 2017 года;

– Постановление Акимата г.Алматы №1/26 от 26 января 2016г. «Об утверждении градостроительных проектов по реализации Генерального плана города Алматы»;

– договор № 1/87-17/1 от 04 сентября 2017 года на разработку проектно-сметной документации по объекту «Строительство многофункционального жилого комплекса и здания обслуживания населения. Мкр. «Кайрат», участок 157/1, Турксибский район», заключенный между ТОО «ZEINE Со» (Заказчик) и ТОО «Градостроитель и К» (Проектировщик);



- эскизный проект «Строительство многофункционального жилого комплекса и здания обслуживания населения. Мкр. «Кайрат», участок 157/1, Турксибский район», разработанный ТОО «Градостроитель и К» в 2018 году;
- отчет по инженерно-геологическим изысканиям по объекту: «Строительство многофункционального жилого комплекса и здания обслуживания населения. Мкр. «Кайрат», участок 157/1, Турксибский район», выполненный ТОО «ГЦИ» (государственная лицензия № 008181 от 19 февраля 2002 года, с приложением к государственной лицензии на одной странице от 26 июня 2012 года, выданная Агентством Республики Казахстан по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства) в 2017 году;
  - топографическая съемка М1:500 (планшет Т-14-16, Т-15-4, У-14-13), составленная ТОО «ГЦИ» (государственная лицензия № 008181 от 19 февраля 2002 года, с приложением к государственной лицензии на одной странице от 26 июня 2012 года, выданная Агентством Республики Казахстан по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства) от 16 апреля 2018 года, и внесенная в базу данных КГУ «Управление архитектуры и градостроительства города Алматы», от 04 мая 2018 года № 340;
  - Протокол Градостроительного Совета под председательством акима города Алматы Байбек Б.К. от 06.09.2017г.;
  - Постановление Акимата г.Алматы №1/26 от 26.01.2016г. «Об утверждении градостроительных проектов по реализации Генерального плана города Алматы»;
  - Постановление Акимата г.Алматы №4/588 от 12.12.2016г. от 26.01.2016г. «О внесении изменений в постановление акимата города Алматы от 26 января № 1/26 «Об утверждении градостроительных проектов по реализации Генерального плана города Алматы»;
  - Согласование проекта КГУ «Управление архитектуры и градостроительства г. Алматы» № 157 от 30.01.2019г.;
  - протокол дозиметрического контроля на земельный участок для строительства и эксплуатации многофункционального жилого комплекса, расположенный по адресу: г. Алматы, Турксибский район, мкр. «Кайрат», уч. 157/1, выданный Филиалом РГП на ПХВ «Национальный центр экспертизы КООЗ МЗ РК», от 20 сентября 2018 года № П-08-455;
  - протокол измерений содержания радона и продуктов его распада в воздухе на земельный участок для строительства и эксплуатации многофункционального жилого комплекса, расположенный по адресу: г. Алматы, Турксибский район, мкр. «Кайрат», уч. 157/1, выданный Филиалом РГП на ПХВ «Национальный центр экспертизы КООЗ МЗ РК», от 20 сентября 2018 года № П-08-456;
  - справка о фоновых концентрациях на ближайшем к объекту проектирования стационарном посту контроля загрязнения атмосферного воздуха;
  - письмо УПР и РП о наличии зеленых насаждений, попадающих под пятно строительства №1-05.3Т-Ш-1517 от 03.10.18г.;
  - инвентаризация и лесопатологическое обследование зеленых насаждений под строительство многофункционального жилого комплекса и здания обслуживания населения г. Алматы, Турксибский район, мкр. «Кайрат», уч.157/1» (ИВК и Компания);
  - ОВОС ИП «Джунусова Г.А.» (ГСЛ МООС РК 01729Р от 30 января 2008г.);
  - Договор на оказание услуг по вывозу ТБО от 29.11.19г.;
  - Дополнительное соглашение №4 от 14 апреля 2021г. К Договору о предоставлении гарантии №ДПГ-19-02-013/030 от 27.11.2019 г.;
  - Дополнительное соглашение №4 от 14 апреля 2021г. к Договору залога земельного участка вместе с объектом незавершенного строительства №ДЗЗУ-19-02-013/032 от 19.11.2019 г.;
  - Дополнительное соглашение №4 от 14 апреля 2021г. к Договору доверительного управления голосующими акциями (долями участия в уставном капитале) уполномоченной компании №ДУА-19-02-013/030 от 27.11.2019 г.;
  - Дополнительное соглашение №4 от 14 апреля 2021года к Договору залога голосующих акций (долей участия в уставном капитале) уполномоченной компании №ДГА-19-02-013/030 от 19.11.2019 г.;
  - Заключение РГП «Госэкспертиза» № 02-0035/20 от 13.03.2020 г. (без наружных сетей);

- Экспертное заключение по сметному разделу объекта: «Многофункционального жилого комплекса и здания для обслуживания населения, расположенного по адресу: г. Алматы, Турксибский район, мкр. «Кайрат», уч.157/1» Пятна 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 № НАЕ-0066/20 от 06 ноября 2020г;
- ГКП на ПВХ «Алматы Су» Управления энергоэффективности и инфраструктурного развития города Алматы, от 08 августа 2018 года № 05/3-3170 – для подключения к городским сетям и сооружениям водоснабжения и водоотведения объекта: «Многофункциональный жилой комплекс (13-ть 9-ти этажных жилых домов и 3-х этажный детский сад), расположенного по адресу: г. Алматы, Турксибский район, мкр. «Кайрат», уч.157/1» (севернее пр. Рыскулова-восточнее ул.Волочаевская);
- ГКП на ПВХ «Алматы Су» Управления энергетики и коммунального хозяйства города Алматы, от 23 июля 2019 года № 05/3-3504 – на изменение Технических Условий от 08.08.18г - № 05/3-3170;
- ГКП на ПВХ «Алматы Су» Управления энергоэффективности и инфраструктурного развития города Алматы, от 17 мая 2021 года № 05/3-1835 – на изменение Технических Условий от 23 июля 2019 года № 05/3-3504;
- ТОО «Алматинские Тепловые сети» письмо №15.3/9554/15 от 09.11.2015г. о непредставлении возможности подключения к централизованному теплоснабжению, из-за отсутствия источников в районе расположения объекта: «Многофункционального жилого комплекса и здания для обслуживания населения, расположенного по адресу: г. Алматы, Турксибский район, мкр. «Кайрат», уч.157/1» - теплоисточников ТОО «Алматытеплокоммунэнерго» и тепловых сетей ТОО «АлТС»;
- Ал ПФ АО «КазТрансГаз Аймак» №3382-ТУ-А от 21.07.17г. о проектировании и подключении к газораспределительным сетям объекта: «Многофункционального жилого комплекса и здания для обслуживания населения, расположенного по адресу: г. Алматы, Турксибский район, мкр. «Кайрат», уч.157/1»;
- АО «Алатау Жарық Компаниясы», от 25 мая 2018 года № 25.1-2508 – на постоянное электроснабжение многофункционального жилого комплекса и здания для обслуживания населения, расположенного по адресу: г. Алматы, Турксибский район, мкр. «Кайрат», уч.157/1;
- Дополнение к ТУ АО «Алатау Жарық Компаниясы» № 25.1-2508 от 25 мая 2018 года №25.1-3426 от 02.07.2019г;
- Региональная дирекция телекоммуникаций «Алматытелеком», от 28 сентября 2018 года № 05-131/Т-А-телефонизация Многофункционального жилого комплекса и здания для обслуживания населения, расположенного по адресу: г. Алматы, Турксибский район, мкр. «Кайрат», уч.157/1»;
- Региональная дирекция телекоммуникаций «Алматытелеком» ТУ №05-112/Т-А - продление с изменениями ТУ-05-131/Т-А от 28 сентября 2018 года -телефонизация Многофункционального жилого комплекса и здания для обслуживания населения, расположенного по адресу: г. Алматы, Турксибский район, мкр. «Кайрат», уч.157/1»;
- Проектно-сметная документация:  
Рабочие проекты: КЖ, АР, ВК, ОВ, Эл, СС, ПОС, ПС, СЭС, ГП со штампом «в производство работ», сметная документация;
- Уведомление о начале производства строительно-монтажных работ №KZ29REA00207830 от 22.01.2021г.;
- Талон КГУ УГК г. Алматы о приеме уведомления №KZ29REA00207830 от 22.01.2021г.;
- 2) Перечень отсутствующей документации:
- 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 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 минимальные.

## **6. Анализ исполнительной и приёмо-сдаточной документации:**

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

- Распорядительные документы (приказы) ответственных организаций о назначении ответственных должностных лиц;
  - Акты осмотра открытых рвов и котлованов под фундаменты (пятно 3,4) от 28.10.19г.
  - Акты переноски отметки на репер (пятно 3,4) от 14.02.2020г.;
  - Акт посадки здания (пятно 7, 8) от 08.12.2020г.;
  - Акт проверки геодезической разбивки основных осей зданий и сооружений (пятно 7, 8) от 08.12.2020г.;
  - Акт посадки здания (пятно 9) от 07.01.2021г.;
  - Акты переноски отметки на репер (пятно 9) от 07.01.2021г.;
  - Акт посадки здания (пятно 10) от 25.01.2021г.;
  - Акт посадки здания (пятно 11) от 30.03.2021г.;
  - Акт проверки геодезической разбивки основных осей зданий и сооружений (пятно 11) от 30.01.2021г.;
  - Акт посадки здания (пятно 13) от 26.04.2021г.;
  - Акт проверки геодезической разбивки основных осей зданий и сооружений (пятно 11) от 30.01.2021г.
  - Проектно-сметная документация, включая ППР (проект производства работ на производимые виды работ).
    1. Журналы:
      - Производства работ;
      - Входного контроля;
      - Бетонных работ;
      - Сварочных работ;
      - Учета допуска и выдачи нарядов допусков на выполнение работ повышенной опасности;
      - Регистрации инструктажа по безопасности и охране труда на рабочем месте;
      - Антикоррозионной защиты;
      - Крановый;
      - Инструктажа рабочих по технике безопасности и пожарной безопасности на рабочих местах;
    2. Акты:
      - Скрытых работ на устройство бетонной подготовки;
      - Скрытых работ на устройство опалубки фундаментной плиты;
      - Скрытых работ на устройство армирования фундамента и выпусков;
      - Скрытых работ на бетонирование фундамента;
      - Скрытых работ на устройство опалубки монолитных стен, диафрагм и колонн;
      - Скрытых работ на армирование монолитных стен и диафрагмы;
      - Скрытых работ на бетонирование монолитных стен, диафрагм и колонн;
    3. Исполнительные схемы:
      - На выемку грунта;
      - На устройство искусственного основания;
      - На засыпку грунта;
    4. Протоколы испытаний.
      - Протоколы испытаний от ТОО «Капиталь Сана Инжиниринг»;
      - Протоколы испытаний от ТОО «Лаборатория Строительных Материалов»;
    5. Сертификаты и паспорта соответствия:
      - На бетон;
      - На арматуру;
- 2) Перечень отсутствующих необходимых документов:
- Акты осмотра открытых рвов и котлованов под фундаменты (пятно 12);

- Акты переноски отметки на репер (пятно 12);
- Акт посадки здания (пятно 12);
- Акт проверки геодезической разбивки основных осей зданий и сооружений;

Выводы Исполнителя с указанием рисков и рекомендаций относительно приведения исполнительной и приемо-сдаточной документации в соответствие требованиям действующего законодательства Республики Казахстан: Анализ, проведенный ТОО «KazBuildExpert», существующей исполнительной и приемо-сдаточной документации, полученной от Заказчика и Генерального подрядчика, показывает, что грубых нарушений и негативных рисков к проекту нет.

## **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 строительно-монтажных работ на дату составления отчёта:

- архитектурно-планировочное задание (АПЗ) на проектирование объекта «Строительство многофункционального жилого комплекса и здания обслуживания населения. Мкр. «Кайрат», участок 157/1, Турксибский район», выданное КГУ «Управление архитектуры и градостроительства города Алматы», от 25 июля 2017 года № 1725;

- задание на проектирование: разработка проектно-сметной документации по объекту «Строительство многофункционального жилого комплекса и здания обслуживания населения. Мкр. «Кайрат», участок 157/1, Турксибский район», утвержденное директором ТОО «ZEINE Co» и согласованное директором ТОО «Градостроитель и К» от 04 сентября 2017 года;

- договор № 1/87-17/1 от 04 сентября 2017 года на разработку проектно-сметной документации по объекту «Строительство многофункционального жилого комплекса и здания обслуживания населения. Мкр. «Кайрат», участок 157/1, Турксибский район», заключенный между ТОО «ZEINE Co» (Заказчик) и ТОО «Градостроитель и К» (Проектировщик);

- эскизный проект «Строительство многофункционального жилого комплекса и здания обслуживания населения. Мкр. «Кайрат», участок 157/1, Турксибский район», разработанный ТОО «Градостроитель и К» в 2018 году;

- Заключение РГП «Госэкспертиза» № 02-0035/20 от 13.03.2020 г. (положительное) по рабочему проекту «Строительство многофункционального жилого комплекса и здания обслуживания населения. Мкр. «Кайрат», участок 157/1, Турксибский район, г. Алматы, пятна 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13» (без наружных сетей);

2) Информация о принятых изменениях проектных решений, информация о выявленных несоответствиях нормативной базе Республике Казахстан, выводы с рекомендациями Исполнителя и указанием рисков: Отступления от проекта отсутствуют.

## **8. О ходе выполнения строительно-монтажных работ**

1) Краткое описание выполненных строительно-монтажных работ за отчетный период;

За отчетный период выполнялись:

- Работы в части АР на пятнах 11,12,13: установка оконных блоков и витражей, заливка монолитных полов, монтаж инженерных систем ОВ, ВК, ЭЛ, СС, фасадные работы (утепление и каркас), внутренняя отделка, монтаж лифтов, кровельные работы; началась процедура подготовки к вводу части объекта в эксплуатацию, в частности пятен 11, 12, 13.

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 на месяц	Отклонение на месяц (+/-), %
<b>ВСЕГО по объекту, в том числе</b>	<b>4,30%</b>	<b>4,310%</b>	<b>+0,02%</b>
Земляные работы	0,00%	0,00%	<b>0,00%</b>
Конструкции железобетонные (КЖ)	0,00%	0,00%	<b>0,00%</b>
Архитектурно-строительные решения (АР)	1,86%	1,86%	<b>0,00%</b>
Сантехнические работы	1,63%	1,95%	<b>+0,32%</b>
Электрооборудование	0,29%	0,48%	<b>+0,19%</b>
Слаботочные устройства	0,52%	0,00%	<b>-0,52%</b>
Лифты	0,00%	0,02%	<b>+0,02%</b>

*Примечание:*

*Факт отражает фактическое выполнение работ и может расходиться с фактически освоенными, т.е. документально закрытыми объемами.*

*С нарастающим итогом план составляет –90,41%, факт составляет – 88,65%, отклонение –1,75%. СМР+прочие план составляет – 90,41%, факт составляет – 88,44%, отклонение –1,97%.*

3) 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 отчёту.

4) Соблюдение графика производства работ:

анализ хода выполнения основных видов работ и этапов, включенных в действующие календарные графики производства работ: работы выполняются согласно разработанного и утвержденного графика производства работ. В отчетном месяце наблюдалось незначительное отставание в части архитектурных решений. В части слаботочных систем работы велись с опережением.

**Отставание/опережение по объекту**

**Таблица 4**

Наименование работ	Отставание (-) опережение (+) по видам работ, дней*	Причины отставания/опережения по видам работ
1	2	3
Земляные работы	0	Субподрядными организациями не своевременно предоставляются акты выполненных работ.
Конструкции железобетонные (КЖ) В т.ч. Пятна 7,8,9,10,11,12,13	0	
Архитектурно-строительные решения (АР)	0	
Сантехнические работы	2	
Электрооборудование	1	
Слаботочные устройства	-4	
Лифты	0	

<b>Итого отставание за июль 2022 г.</b>	<b>0</b>	
<b>Всего по объекту, с нач. стр-ва отставание</b>	<b>-10</b>	

\* *Примечание: Работы ведутся согласно графика в текущем месяце и с небольшим отставанием от графика производства работ с начала строительства.*

1) анализ влияния отставания выполнения конкретных работ на связанные с ними последующие работы и влияние этого отставания на окончательный срок завершения проекта строительства. Работы не противоречат строительным нормам, рекомендуется соблюдать график производства работ в части СС– по монтажу слаботочных систем. 2) предложения по возможным способам устранения отставания (при наличии): во избежание отставания сроков выполнения СМР от графика необходим постоянный контроль со стороны ИТР; ускорять мобилизацию к последующим работам, согласно графика, наладить организацию труда; проводить мониторинг текущей ситуации в соответствии с графиком работ, своевременно поставлять на строительную площадку материалы, своевременно подготавливать исполнительную документацию.

#### **9. Мероприятия по контролю качества:**

- 1) Указание оценки качества работ подрядчиков в отчетный период:
- серьезные недостатки и дефекты, за отчетный период обнаружены не были; все замечания внесены в журнал технического надзора.
  - результаты испытаний исполнителя и оценка достоверности испытаний подрядчика подтверждаются протоколами лабораторных испытаний и исполнительными схемами;
  - основные мероприятия по контролю качества (включая виды: входной, операционный и приемочный), проведенные в отчетный период отражаются в журнале производства работ и технического надзора.
- 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	2	3	4	5	6	7
1	Документация и организационные вопросы	19	19	0	1	0
2	По технике безопасности	24	24	0	0	0
3	По качеству строительно-монтажных работ, в том числе:	78	61	9	5	17
3.1	Архитектурно-строительный раздел (КЖ и АР)	48	45	3	4	3
3.2	Отопление и вентиляция	13	5	3	1	8
3.3	Водопровод и канализация	8	2	3	0	6
3.4	Электрические и слаботочные сети	9	9	0	0	0

3.5	Газоснабжение (при его наличии)					
3.6	Благоустройство					
3.7	Внутриплощадочные сети					
	Всего	121	104	9	6	17

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

Выявляемые в ходе производства строительно-монтажных работ замечания, такие как очистить пол от гипсовой смеси и залить повторно, на П11 произвести демонтаж панелей по оси А и произвести крепление панелей, согласно проекту, на клепки – устранены в рабочем порядке совместно с представителями подрядчика, авторского надзора и заказчика. Также частично устранены замечания предыдущих периодов.

Перечень предписаний, не устраненных на дату мониторингового отчета – изолировать огнезадерживающим покрытием затворы воздухопроводов, выровнять воздухопроводы, на системе канализации не смонтированы крепежные хомуты, выполнить качественную окраску стояков отопления, стоякиливневой канализации привести в проектное положение, установить ограждения лоджий (повторно), предоставить расчеты по воздухопроводу, на коллекторах отопления подвалов отсутствуют комплектующие, расстояние от сварного шва до крепежа – не проектное, отсутствуют гильзы в местах прохода трубопроводов отопления в подвале П2, отсутствуют крепления на вертикальных трубопроводах К1, на 9эт. П12 плохо обработаны стыки огнезащитой, на П11 произвести демонтаж наливных полов на отметке -0,100, – находятся в работе.

## 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):

- Основные проблемы - слабый контроль со стороны ИТР, несвоевременное подписание согласований проектных решений и узлов, несвоевременное предоставление исполнительной документации. В настоящее время, учитывая волатильность на финансовом рынке и в связи с ситуацией в РФ, возможны сбои поставок материалов и оборудования, в частности фасадных фиброцементных панелей, лифтового оборудования, а также возможно удорожание проекта.

Анализ результатов устранения недостатков, установленных в предыдущий период (приведенных в отчете за предыдущий отчетный период) замечания предыдущих периодов: частично устранены.

## 11. Сведения об изменениях на Объекте

Перечень измененных технических решений в рабочей документации с приложением копий обосновывающих материалов. Автором проекта были согласованы изменения: 1) устройство облицовки фасада из фиброцементных плит согласовано авторским надзором без изменения сметной стоимости (письма №2 от 02.08.21г., №10 от 10.08.21г.) 2) замена материалов кровли металлического исполнения на деревянный конструктив (стойки, прогоны, стропила, обрешетка) согласно схем, без изменения сметной стоимости (письмо №27 от 31.08.21г.). 2) Замена материалов пенополистирольных панелей на устройство каменной кладки из газоблока и СКЦ (письмо №15-4 от 15.02.22г.).

Перечень дополнительных (непредвиденных) работ, возникших в процессе строительства, реконструкции или капитального ремонта, с копиями обосновывающих материалов; Сведения об изменениях графиков производства работ не представлялся.

## 12. Анализ финансовой части

Таблица 6

### Сумма оплат и сумма освоения

тенге.

№	Наименование статей расходов	Планируемый бюджет	Оплаты до получения гарантии	Освоение до получения гарантии	Оплаты за отчетный период	Оплаты с нараст. итогом с момента получения гарантии	Освоение за отчетный период	Освоение с нараст. 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	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	Прохождение экспертизы	128 000	128 000	128 000	0	0	0	0	128 000	128 000
3	Строительно-монтажные работы и оборудование	6 077 755 244	98 378 000	0	185 000 000	5 548 477 302	262 099 628	5 388 222 967	5 646 855 302	5 388 222 967
	в том числе аванс, предусмотренный статьей 36 Закона РК от 7 апреля 2016 года "О долевом участии в жилищном строительстве" изм. от 09.06.2020 г. № 341-VI +банковская гарантия 15%, всего 25%	1 519 438 808	0	0	0	1 518 396 192	65 479 945	1 346 131 410	1 518 396 192	1 346 131 410
4	Авторский надзор	14 171 909	3 250 000	3 250 000	385 715	10 414 290	385 715	10 414 290	13 664 290	13 664 290
5	Технический надзор	41 208 800	0	0	0	18 630 689	1 067 525	21 946 099	18 630 689	21 946 099
	Всего по проекту (смета)	6 133 263 952	101 756 000	3 378 000	185 385 715	5 577 522 281	263 552 868	5 420 583 356	5 679 278 281	5 423 961 357
6	Иные расходы	613 326 395	32 979	32 979	8 397 260	196 310 202	9 324 565	196 256 686	196 343 181	196 289 665
	Всего по проекту (смета) и иные расходы:	6 746 590 348	101 788 979	3 410 979	193 782 975	5 773 832 483	272 877 434	5 616 840 043	5 875 621 462	5 620 251 022
Вывод: за отчетный период инжиниринговой компанией не было выявлено фактов нецелевого использования денежных средств.										

\*Бюджет строительства складывается из затрат на проектно-изыскательские работы, затраты на СМР, затраты на авторский надзор, затраты на технический надзор, иные расходы (10% от стоимости строительства).  
Подтверждающие документы в приложении

Таблица 7

### Информация по источникам финансирования объекта

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	-209 481	44 336 084
1.1.	банк		
1.2.	Застройщик	-209 481	43 593 448



1.3.	<i>Прочие гарант.взнос ИК</i>		742 636
2	Дольщики	576 150	7 014 986 146
	Возврат дольщику		32 744 800
	Итого по Реестру ДДУ	576 150	6 982 241 346
3	Прочие		
4	Перевод средств Застройщику за введенные пятна 7-10		-470 000 000
	Всего:	366 669	6 556 577 430
	<b>Вывод:</b> поступление денежных средств от дольщиков отсутствует		

\*Количество заключенных договоров долевого участия с даты получения гарантии по отчетный период включительно – 449 квартир, на общую сумму 7 592 227 821 тенге, общая площадь квартир – 23 022,96 кв.м.

Таблица 8

### Анализ договоров

тенге.

№ п/п	Наименование договоров	Стоимость по договору	Стоимость по проектно-сметной документации	Разница
1	2	3	4	5
1	Договор генерального подряда	6 077 755 244	6 077 755 244	0
2	Договора поставки материалов, договора аренды техники*			
3	Договор оказание услуг авторского надзора	14 171 909	14 171 909	0
4	Договор оказание услуг технического надзора	24 754 547	41 208 800	+16 454 253
	* при наличии специальной экономической зоны			
	<b>Вывод:</b> стоимость заключенных договоров не превышает стоимости по проектно-сметной документации			

Таблица 9

### Анализ плана финансирования

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	6 133 263 952	237 319 497	185 385 715	-51 933 782	5 603 177 187	5 679 278 281	+76 101 094

### 13. Заключение

Обобщение выводов и резюме из разделов отчета (возможно, их повторное перечисление) с выводом о соответствии выполняемых строительно-монтажных работ утвержденной рабочей документации и требованиям заказчика по основным критериям: стоимости, объемам, сроку, качеству.

Обобщая информацию, инжиниринговая компания делает вывод, что:

По стоимости строительно-монтажных работ – работы ведутся в пределах стоимости проектно-сметной документации, утвержденной заключением государственной экспертизы.

По объемам строительно-монтажных работ – объемы выполненных строительно-монтажных работ подтверждаются предоставлением соответствующих форм отчетности за выполненный период.

Все изменения проектных решений – автором проекта были согласованы изменения: 1) устройство облицовки фасада из фиброцементных плит согласовано авторским надзором без изменения сметной стоимости (письма №2 от 02.08.21г., №10 от 10.08.21г.) 2) замена материалов кровли металлического исполнения на деревянный конструктив (стойки, прогоны, стропила, обрешетка) согласно схем, без изменения сметной стоимости (письмо №27 от 31.08.21г.). 2) Замена материалов пенополистирольных панелей на устройство каменной кладки из газоблока и СКЦ (письмо №15-4 от 15.02.22г.). На изменения были выполнены акты-корректировки на исключаемые и добавляемые работы.

В отчетном периоде СМР, по строительству объекта, выполнялись согласно графику производства работ, за весь период строительства – с небольшим отставанием. Начата процедура подготовки документов для ввода части объекта в эксплуатацию, в частности пятен 11, 12, 13. Получен новый талон и уведомление на строительство пятен 11,12,13 №KZ77REA00278164 от 02.06.2022г.

По качеству выполняемых работ – требуется устранение замечаний, которые не были устранены в процессе производства работ за текущий месяц.

Рекомендации от инжиниринговой компании: производственно-техническому отделу Застройщика рекомендовать соблюдать последовательность и правильность сдачи выполненных строительно-монтажных работ, незамедлительно устранять все выданные ранее замечания, производить строительно-монтажные работы согласно утвержденному графику производства работ; своевременно получать согласования от проектировщика и подписывать акты выполненных работ, усилить контроль со стороны ИТР, своевременно поставлять строительные материалы на строительную площадку. В связи с волатильностью на финансовом рынке принять своевременные меры по обеспечению материальными ресурсами, техническими средствами, квалифицированной рабочей силой. В случае планируемых изменений и дополнений в проектно-сметную документацию, а также в случае изменений сроков строительства, предоставить все данные на рассмотрение и согласование в АО «Казахстанская жилищная компания».

**Состав инжиниринговой компании:**

Руководитель организации:  
Исполнительный директор ТОО «KazBuildExpert»



Бисенов Д.Д.

**Состав группы (согласно приказу):**

**Руководитель группы:**

Эксперт технического надзора  
в части несущих и ограждающих конструкций

Шабосов И.Г.

Эксперт технического надзора  
в части технологического оборудования

Алпыспаев Ж.А.

Специалист по учету затрат

Сейтжанова Ж.М.

Дата составления отчета "15" августа 2022 г.

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:

Пятно 7



Пятно 8





Пятно 9



Пятно 10





Пятно 11



Пятно 12





Пятно 13



**Вертикальный график фактически выполненных работ по объекту Строительство многофункционального жилого комплекса и здания обслуживания населения, микр. Кайрат, участок 157/1, Турксибский район в г.Алматы, Пятна 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13. (без наружных инженерных сетей).**

**пятна 7-8-9-10-11-12-13**

этажи	Разработка котлована (Земляные работы)		Бетонные работы		Кладка стен и перегородок		Устройство кровли		Фасад, окна		Прокладка внутренних коммуникаций		Внутренняя отделка и лифты		Завершающие мероприятия	
	ГПР	ФАКТ	ГПР	ФАКТ	ГПР	ФАКТ	ГПР	ФАКТ	ГПР	ФАКТ	ГПР	ФАКТ	ГПР	ФАКТ	ГПР	ФАКТ
Дата завершения по ГПР	31.03.2021		31.12.2021		28.02.2022		30.05.2022		22.10.2022		22.10.2022		22.10.2022		22.10.2022	
9 этаж		8,87%		4,30%		7,84%		3,77%								
8 этаж											4,73%					
7 этаж														5,60%		15,20%
6 этаж																
5 этаж																
4 этаж	100,00%	94,13%	100,00%	95,70%	100,00%	92,16%	100,00%	96,23%	91,00%	89,20%	84,19%	88,91%	82,00%	76,40%	80,00%	64,80%
3 этаж																
2 этаж																
1 этаж																
Подвальная часть																

План по графику производства работ
  фактическое выполнение
  Отклонения

Опережение
  Действия ИК
  Рекомендации
  План мероприятий
  Нет необходимости



## Графическое и процентное изображение графика производства работ

