
**ИНЖИНИРИНГОВАЯ КОМПАНИЯ
ТОО "ENGINEERING SERVICES"**



**ИНЖИНИРИНГОВАЯ КОМПАНИЯ
ТОО "ENGINEERING SERVICES"**

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

**ОБЪЕКТ: «Строительство многоквартирного жилого комплекса со
встроенными помещениями и паркингом. мкр. «Калкаман-2», улица
Абишева, дом № 36, Наурызбайский район в г. Алматы. IV очередь
строительства, 2 пусковой комплекс (пятна 24, 25)» (без наружных
инженерных сетей)».**

Июль, 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» по «31» июля 2022г.;

Периодичность: ежемесячно;

Круг лиц, представляющих: юридические лица Республики Казахстан, заключившие договора на оказание инжиниринговых услуг, осуществляющих функцию технического надзора - ТОО «Engineering Services» на основании договора о предоставлении инжиниринговых услуг №ДИУ-21-02-007/063 от 22.10.2021г.;

Куда представляется: Единый оператор жилищного строительства и ТОО «NC Homes»;

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

Порядковый номер отчета: № ДИУ-21-02-007/063/2022-07;

Информация по проекту: «Строительство многоквартирного жилого комплекса со встроенными помещениями и паркингом. мкр. «Калкаман-2», улица Абишева, дом № 36, Наурызбайский район в г. Алматы. IV очередь строительства, 2 пусковой комплекс (пятна 24, 25)» (без наружных инженерных сетей)».

Общие сроки реализации проекта: 15.08.2021г.-15.09.2022г

Начало строительно-монтажных работ: 15 августа 2021 года (согласно уведомлению о начале СМР).

Ввод объекта в эксплуатацию: «15» сентября 2022г. (согласно договору генерального подряда).

Нормативный срок строительства: 13 месяцев (согласно заключению филиала РГП «Госэкспертиза» в г. Алматы № 02-0001/22 от 17.01.2022г.).

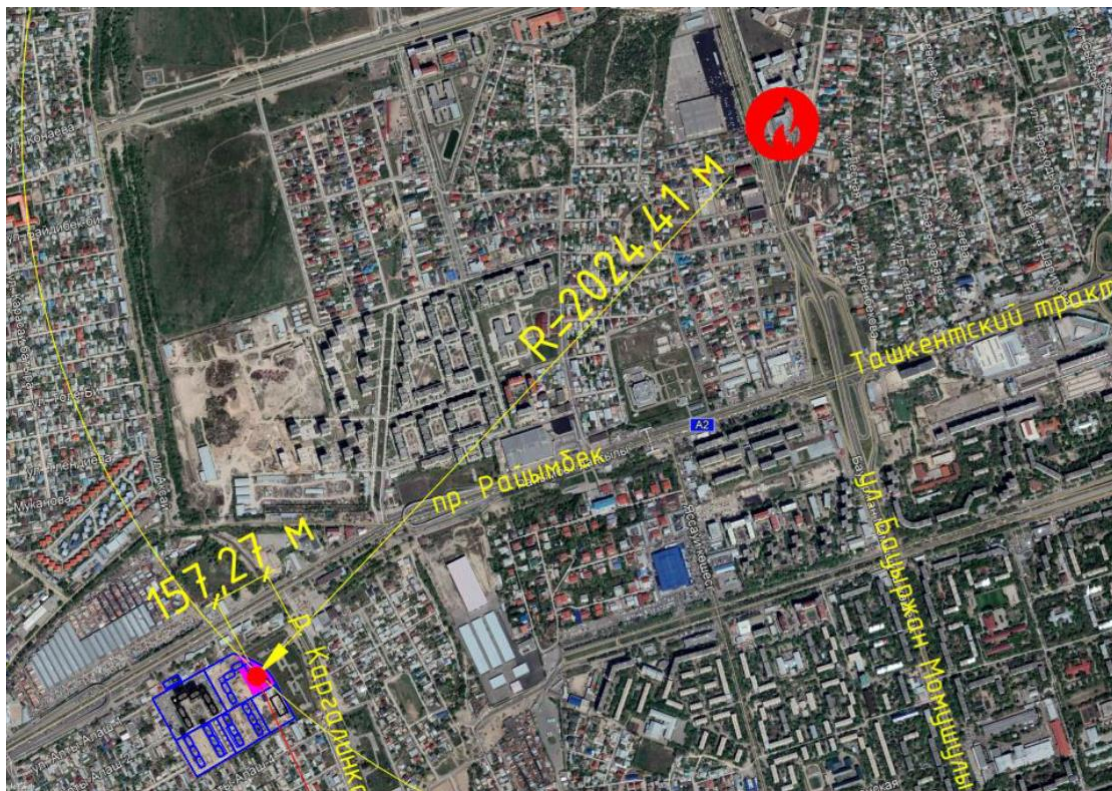
1. Участники проекта:

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 «NC Homes »	Устав	ДППГ-21-02-025/088 от 22.10.2021г.	Мажденов Н.А.	Директор	+7(777)152-53-89 mazdenov_n@bi.group
2	Генеральный подрядчик	ТОО «BI Stroy»	Подрядные работы	BIS/Под/Gui4-2/2580 от 09.12.2021г.	Ойлыбаев Т.А.	Директор	+7(702)800-82-82 oilbayev_t@bi.group
3	Авторский надзор	ТОО «ТОО ПРОЕКТСТРОЙИНЖИНИРИНГ "RAS GROUP PROJECT»	Проектирование	Оку/Gul4-2/1 от 21.07.2021 г.	Кабдолдин Л.Р.	Директор	+7 701 110 1110 max_ras.group.company@bk.ru
4	Инжиниринговая компания	ТОО «Engineering Services»	Инжиниринговые услуги	ДИУ-21-02-007/063 от 22.10.2021г.	Бикбаев К.Н.	Директор	+77715051980 bikbaev_k@eng-services.kz
5	Генеральный проектировщик	ТОО «RAS GROUP PROJECT»	Проектирование	SRG/ДПП/GUL4/12 от 02.12.2020г.	Кабдолдин Л.Р.	Директор	+7 701 110 1110 max_ras.group.company@bk.ru

2. Месторасположение (ситуационная схема):

Участок строительства расположен в мкр. «Калкаман-2», улица Абишева, дом № 36, Наурызбайский район в г. Алматы.



3. Краткое описание проекта (состав объекта):

Пятно 24 – односекционный жилой дом, 16-ти этажный, с неотапливаемым подвалом, прямоугольной формы в плане с выступами, с общими габаритными размерами в осях 15,0x28,8 м.

Крыша – бесчердачная (вентилируемая), плоская, с внутренним водостоком с электрообогревом в зимнее время, над лестничной клеткой – совмещённая, с кровлей из рулонных материалов, с наружным организованным водостоком на пониженную часть крыши.

На этажах предусматривается размещение:

в подвальном – технические помещения, помещения уборочного инвентаря (ПУИ) для помещений общего пользования (МОП), венткамера ПД, внеквартирные хозяйственные кладовые для жильцов, коридор с переходом в пятно 25 (где размещены электрощитовая, тепловой пункт, насосная хозяйственно-питьевых и пожарных насосов для обслуживания пятен 24, 25);

на первом этаже – тамбуры с воздушной тепловой завесой, вестибюль, лифтовый холл, лестничная клетка, две 2-х комнатные квартиры и одна 3-х комнатная квартира, помещение общественного назначения (ПОН) площадью не более 60 м² с отдельным входом, санузлом (с возможностью пользования МГН) и помещением уборочного инвентаря (ПУИ).

На типовых этажах со 2-го по 16-ый расположены квартиры.

Пятно 25 – односекционный жилой дом, 16-ти этажный, с неотапливаемым подвалом, прямоугольной формы в плане с выступами, с общими габаритными размерами в осях 15,0x28,8 м.

Крыша – бесчердачная (вентилируемая), плоская, с внутренним водостоком с электрообогревом в зимнее время, над лестничной клеткой – совмещённая, с кровлей из рулонных материалов, с наружным организованным водостоком на пониженную часть крыши.

На этажах предусматривается размещение:

в подвальном – технические помещения, помещения уборочного инвентаря (ПУИ) для помещений общего пользования (МОП), венткамера ПД, внеквартирные хозяйственные кладовые для жильцов, электрощитовая, тепловой пункт, насосная хозяйственно-питьевых и пожарных насосов для обслуживания пятен 24, 25;

на первом этаже – тамбуры с воздушной тепловой завесой, вестибюль, лифтовый холл, лестничная клетка, две 2-х комнатные квартиры и одна 3-х комнатная квартира, помещение общественного назначения (ПОН) площадью не более 60 м² с отдельным входом, санузлом (с возможностью пользования МГН) и помещением уборочного инвентаря (ПУИ).

На типовых этажах со 2-го по 16-ый расположены квартиры.

Фундамент – монолитная железобетонная плита, толщиной 1500 мм.

Несущие стены – монолитные железобетонные толщиной 400-200 мм.

Плиты перекрытия – монолитные железобетонные плиты, толщиной 150 мм.

Лестницы – железобетонные лестничные марши и площадки из бетона класса С20/25.

Стеновое заполнение и перегородки – из стандартных бетонных блоков комплексной конструкции.

Наружная отделка глухих поверхностей стен – окраска атмосферостойкой акриловой фасадной краской по декоративной штукатурке; цоколя – облицовка сплитерной плиткой; элементов кровли (надстройки выхода на кровлю, шахт инженерных коммуникаций) – окраска атмосферостойкой, акриловой фасадной краской по декоративной штукатурке.

Покрытия элементов входных групп выполняются с нескользкой поверхностью: ступеней, площадок крылец и пандусов – из тротуарных плит, облицовка вертикальных поверхностей подпорных стен – из сплитерной плитки на анкерном креплении. Ограждения лестниц и площадок крылец – металлическое решетчатое.

Оконные блоки – индивидуального изготовления, из металлопластиковых профилей с заполнением стеклопакетами; витражи – индивидуального изготовления, из алюминиевых профилей с заполнением стеклопакетами. Стеклопакеты выполняются с энергосберегающими безопасными стеклами.

Дверные блоки – индивидуального изготовления, наружные – предусмотрены в составе витражей входных групп, металлические утепленные, металлические утепленные противопожарные ГОСТ 31173-2003. Двери технических помещений - металлические противопожарные с пределом огнестойкости EI30 по ГОСТ 31173-2003.

Входные двери в квартиры – металлические со звуко-теплоизоляцией (НГ материалы) по ГОСТ 31173-2003. Межкомнатные двери по условиям отделки не предусмотрены.

Внутренняя отделка

Во внутренней отделке помещений общедомового пользования с учётом их назначения, санитарно-гигиенических и противопожарных требований, используются следующие виды и типы материалов:

полы – бетонные; керамогранитная плитка с шероховатой поверхностью; цементно-песчаная стяжка;

стены и перегородки – левкас по цементно-песчаной и гипсовой штукатурке; левкас с покраской вододисперсионной краской; штукатурка, армированная сеткой из стекловолокна; покраска акриловой фасадной краской; облицовка керамической плиткой;

потолки – левкас с покраской вододисперсионной краской; тонкослойная штукатурка на цементной основе по сетке ПВХ; грунтовка, выравнивающая шпаклевка швов; подшивные потолки системы КНАУФ из ГКЛ, с покраской вододисперсионной краской по цементным плитам Аквапанель.

Внутренняя отделка квартир и групп помещений общественного назначения (ПОН) – предчистовая: потолки и стены оштукатурены, выровнены и оштукатурены, полы – стяжка с добавлением фиброволокна под укладку напольного покрытия. Чистовая отделка помещений предусмотрена силами и средствами потенциальных собственников или арендаторов.

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	-	I
Степень огнестойкости здания	-	II
Высота потолков в квартирах	метр	2,70
Этажность зданий	этаж	16
Площадь застройки здания	квадратный метр (м ²)	898,6
Общая площадь здания	квадратный метр (м ²)	11 232,97

Общая площадь квартир	квадратный метр (м2)	8 806,58
Общая площадь коммерческих помещений (при наличии)	квадратный метр (м2)	128,56
Количество машиномест (при наличии)	штук	-
Строительный объем	метр кубический (м3)	45 485,85
Количество квартир в том числе:	штук	156
<i>однокомнатных</i>		30
<i>двухкомнатных</i>		124
<i>трехкомнатных</i>		2
Общая сметная стоимость строительства в текущем (прогнозом) уровне цен	миллион тенге	3 631,43
в том числе:		
<i>строительно-монтажные работы</i>	<i>миллион тенге</i>	<i>3 015,15</i>
<i>оборудование</i>	<i>миллион тенге</i>	<i>82,09</i>
<i>прочие</i>	<i>миллион тенге</i>	<i>534,19</i>

5. Анализ исходно-разрешительной документации:

1) Перечень имеющейся документации и согласований:

- 1.1 Задание на проектирование по корректировке рабочего проекта: «Строительство многоквартирного жилого комплекса со встроенными помещениями и паркингом. мкр. «Калкаман-2», улица Абишева, дом № 36, Наурызбайский район в г. Алматы». IV очередь строительства, 2 пусковой комплекс (без наружных инженерных сетей) (пятна 24, 25). (приложение № 1 к Договору № /ДПР/GUL4-2/3 на корректировку проектно-сметной документации от 20 сентября 2021 года), утвержденное директором ТОО «NC Homes», согласованное директором ТОО «RAS Group Project», от 14 октября 2021 года;
- 1.2 Акт на право частной собственности на земельный участок (площадью 0,4871 га), расположенный по адресу: г. Алматы, Наурызбайский район, микрорайон «Калкаман-2», улица Абишева, участок 36/8 (кадастровый номер 20-322-004-826), с целевым назначением земельного участка: для строительства и эксплуатации многоэтажных жилых домов, многоэтажных общежитий гостиничного типа, объектов социально-бытового обслуживания и подземные паркинги, выданный филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Алматы, от 25 января 2021 года № 0195391;
- 1.3 Архитектурно-планировочное задание (АПЗ) на проектирование объекта: «Строительство многоквартирного жилого комплекса со встроенными помещениями и паркингом. мкр. «Калкаман-2», ул. Абишева, дом № 36, Наурызбайский район», выданное КГУ «Управление архитектуры и градостроительства города Алматы», от 28 июня 2018 года № 1445;

1.4 Технические условия:

Специальные технические условия АО «КазНИИСА» от 16 февраля 2021 года № 22 на проектирование 2-х жилых домов (пятна 24, 25) в составе объекта: «Строительство многоквартирного жилого комплекса со встроенными помещениями и паркингом, мкр. Калкаман-2, улица Абишева, дом № 36, Наурызбайский район в г. Алматы. 4 очередь строительства 2-й пусковой комплекс», утвержденные директором ТОО «Сармат Групп», без даты;

ГКП на ПХВ «Алматы Су» Управления энергетики и коммунального хозяйства города Алматы, от 05 июня 2019 года № 05/3-2530 (взамен ТУ от 09 июля 2018 года № 05/3-2488) – на водоснабжение и/или водоотведение 3, 12, 14, 16 этажного многоквартирного жилого комплекса со встроенными помещениями (офисы, детский сад, столовая, автопаркинг), расположенного по адресу: мкр. «Калкаман-2», ул. Абишева, 36;

ТОО «Алматинские тепловые сети», от 15 февраля 2018 года № 15.3/2538/18-ТУ-СЗ-1 – на подключение к тепловым сетям многоквартирного 12-16-ти этажного жилого комплекса со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями и паркингом, расположенного по адресу:

Наурызбайский район, «Калкаман-2», ул. Абишева, дом 36;

АО «Алатау Жарық Компаниясы», от 05 мая 2021 года № 25.1-2472 – на постоянное электроснабжение многоэтажных жилых домов, многоэтажных общежитий гостиничного типа, объектов социально-бытового обслуживания и подземных паркингов, расположенных по адресу: г. Алматы, микрорайон «Калкаман-2», ул. Абишева, дом 36, Наурызбайский район;

РДТ «Алматытелеком», от 11 июня 2018 года № 05-61/Т-А – на телефонизацию многоэтажных жилых домов, объектов социально-бытового обслуживания и подземных паркингов по адресу: г. Алматы, Наурызбайский район, мкр. «Калкаман-2», ул. Абишева, дом 36;

РДТ «Алматытелеком», от 04 июня 2019 года № 05-72/Т-А продление ТУ № 05-61/Т-А от 11 июня 2018 года – на телефонизацию многоэтажных жилых домов, объектов социально-бытового обслуживания и подземных паркингов по адресу: г. Алматы, Наурызбайский район, мкр. «Калкаман-2», ул. Абишева, дом 36;

РДТ «Алматытелеком», от 08 декабря 2020 года № 05-170/Т-А продление ТУ № 05-72/Т-А от 04 июня 2019 года – на телефонизацию многоэтажных жилых домов, объектов социально-бытового обслуживания и подземных паркингов по адресу: г. Алматы, Наурызбайский район, мкр. «Калкаман-2», ул. Абишева, дом 36.

1.5 Заключение филиала РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы по рабочему проекту «Строительство многоквартирного жилого комплекса со встроенными помещениями и паркингом. мкр. «Калкаман-2», улица Абишева, дом № 36, Наурызбайский район в г. Алматы. IV очередь строительства, 2 пусковой комплекс (пятна 24, 25)» (без наружных инженерных сетей). Корректировка от 17.01.2022г. №02-0001/22;

1.6 Эскизный проект (предоставлен в электронном виде);

1.7 Рабочий проект (предоставлен в электронном виде);

1.8 Сметная документация (предоставлена в электронном виде);

1.9 Отчет об оценке № 589 от 03.08.2021 г. ТОО «Далик».

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 «Engineering Services» по предоставленной разрешительной документации, со стороны Заказчика и Генерального подрядчика нарушений законодательства в сфере строительства не обнаружены. В связи с чем, рекомендации и риски к проекту строительства отсутствуют

6. Анализ исполнительной и приёмо-сдаточной документации:

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

1.1 Талон о приеме уведомления КГУ «Управление градостроительного контроля города Алматы» входящий №KZ09REA00237290 от 17.08.2021г.

1.2 Уведомление о начале производства строительно-монтажных работ №KZ09REA00237290 от 17.08.2021г.

1.3 Журнал производства работ;

1.4 Акт освидетельствования и приемки котлована;

1.5 Журнал бетонных работ;

1.6 Журнал ухода за бетоном;

1.7 Акты скрытых работ на устройство фундаментов;

1.8 Акты скрытых работ на армирование и бетонирование железобетонных конструкций;

1.9 Журнал технического надзора;

1.10 Журнал верификации.

2) Перечень отсутствующих необходимых документов, выводы Исполнителя с указанием рисков и рекомендаций относительно приведения исполнительской 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 наименования проектной организации, номера договора, даты заключения договора, планируемый срок выполнения проектных работ), планируемых сроках выдачи документации с указанием статуса комплектности и достаточности полученной документации для выполнения СМР на дату составления отчета:

1.1 Договор SRG/ДПП/GUL4/12 от 02.12.2020г. на разработку проектно-сметной документации (Генеральный проектировщик ТОО «RAS GROUP PROJECT», лицензия № 08854 от 25.01.2021г на осуществление проектной деятельности. Договор исполнен.

1.2 На дату составления первого отчета Заказчиком на электронном носителе предоставлены положительные заключения филиала РГП «Госэкспертиза» в г. Алматы от 16.07.2021г. №02-0123/21. и от 17.01.2022г. № 02-0001/22.

Информация о принятых изменениях проектных решений, информация о выявленных несоответствиях нормативной базе Республике Казахстан, выводы с рекомендациями Исполнителя и указанием рисков: в настоящее время генеральным проектировщиком по заданию Заказчика выполнена корректировка рабочего проекта в связи с решением Заказчика о перепланировке квартир на типовых этажах для увеличения динамики продаж. Получено положительное заключение РГП «Госэкспертиза» № 02-0001/22 от 17.01.2022г.

Корректировкой предусматривается, в пятах 24-25:

в осях «1с»-«4с» и «Ас»-«Жс» перепланировка квартир: 3х комнатная и 1-но комнатная квартиры заменены двумя 2-х комнатными квартирами на типовых этажах, что повлекло за собой изменения в двух санузлах в осях «2с»-«3с» и «Вс»-«Гс»; данные изменения отразились на соответствующих инженерных сетях;

В целях оптимизации проектных решений, высота последнего жилого (16-го) этажа принята 3,0 м (было 3,3 м).

8. О ходе выполнения строительно-монтажных работ

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

За отчетный период выполнялись работы по возведению монолитного железобетонного каркаса с 12-го по 16-ый этажи, заполнение наружных стен с 6-го по 12-ый этажи, заполнение оконных проёмов.

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 (+/-), %
ВСЕГО по объекту, в том числе:	4,63%	0,00%	-4,63%
Конструктивные решения	0,00%	0,00%	0,00%
Архитектурные решения	2,86%	0,00%	-2,86%
Отопление и вентиляция	0,00%	0,00%	0,00%
Водопровод и канализация	0,00%	0,00%	0,00%
Электрические и слаботочные сети	0,00%	0,00%	0,00%
Лифты	1,23%	0,00%	-1,23%
Благоустройство и озеленение территории	0,54%	0,00%	-0,54%
Внутриплощадочные сети	0,00%	0,00%	0,00%

Примечание: факт отражает документально закрытыми объемами работ (ЗКС, АВР).

1) По плану выполнение работ на 31.07.2022г. – 94,58%, факт выполнения работ на 31.07.2022г. – 38,57%, отставание составляет 56,01 % (согласно приложению №1 к отчету).

2) СМР+прочее План 91,99%, факт 37,87%, отставание составляет 54,12 %.

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: на отчетный период имеются отставания от графика производства работ по монтажу монолитных Ж/Б конструкций, кладке стен и перегородок, внутренней и наружной отделке, заполнению проемов, устройству полов, внутренних сетей водопровода и канализации, электроснабжения, слаботочных сетей и монтажу лифтового оборудования.

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

Отставание/опережение по объекту

Таблица 4

Наименование работ	Отставание (-) /опережение (+) по видам работ, дней	Причины отставания/опережения по видам работ
1	2	3
Конструкции железобетонные	0	Несвоевременная поставка строй. материалов Чрезвычайное положение в январе 2022 года в г. Алматы и связанный с этим отток рабочей силы из региона. Не достаточное количество рабочей силы
Архитектурные решения (АР)	-19	
Отопление, вентиляция	0	
Водоснабжение и канализация	0	
ЭММ и СС АФ	0	
Лифт	-8	
Благоустройство и озеленение территории	-4	
Итого отставание за июль 2022г.	-31	Итого отставание за июль 2022 года 31 день и оставание с нарастающим итогом с начала строительства 161 день

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

Данные отставания оказывают негативное влияние на выполнение последующих видов работ, а также на конечный срок строительства.

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

1. Генеральному подрядчику ТОО "BI Stroy" устранить отставания по СМР, СМР выполнять в соответствии с графиком производства работ.

2. Заказчику ТОО "NC Homes" обеспечить завершение строительства объекта и приемку объекта в эксплуатацию не позднее 15.09.2022 года.

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;

результаты испытаний исполнителя и оценка достоверности испытаний подрядчика – лабораторные испытания еще не проводились, так как за отчетный период велись только земляные работы.

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	1	1	0	0	0
2.	По технике безопасности	0	0	0	0	0
3.	По качеству СМР, в том числе:					
3.1.	Архитектурно-строительный раздел	4	4	0	0	0
3.2.	Отопление и вентиляция	0	0	0	0	0
3.3.	Водопровод и канализация	0	0	0	0	0
3.4.	Электрические и слаботочные сети	0	0	0	0	0
3.5.	Газоснабжение (при его наличии)	0	0	0	0	0
3.6.	Благоустройство	0	0	0	0	0
3.7.	Внутриплощадочные сети	0	0	0	0	0
Всего		5	5	0	0	0

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

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.

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: За отчетный период изменений графика производства работ не было.

12. 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	124 404 347	29 429 750	29 429 750		10 370 841	0	10 370 841	39 800 592	39 800 592
2	Прохождение экспертизы	3 578 936	3 578 936	3 578 936		0		0	3 578 936	3 578 936
3	Строительно-монтажные работы и оборудование	3 154 575 996	0	0	0	1 398 744 403	0	1 216 812 264	1 398 744 403	1 216 812 264
	<i>в том числе аванс, предусмотренный статьей 19 Закона РК от 7 апреля 2016 года "О долевом участии в жилищном строительстве"</i>	315 457 600	0	0		296 175 818	0	40 517 428	296 175 818	40 517 428
4	Авторский надзор	28 076 577	0	0	350 000	2 450 000	350 000	2 450 000	2 450 000	2 450 000
5	Технический надзор	81 473 536	0	0	0	10 273 496	0	22 003 029	10 273 496	22 003 029
	Всего по проекту (смета)	3 392 109 393	33 008 687	33 008 687	350 000	1 421 838 740	350 000	1 251 636 134	1 454 847 427	1 284 644 821
6	Иные расходы	135 684 376	0	0	197 274	21 064 378	197 274	21 064 378	21 064 378	21 064 378
7	Всего по проекту (смета) и иные расходы:	3 527 793 769	33 008 687	33 008 687	547 274	1 442 903 118	547 274	1 272 700 512	1 475 911 804	1 305 709 199

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

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

Информация по источникам финансирования

Таблица 7
тенге

№ п/п	Наименование источника финансирования	Поступления в отчетном периоде	Поступления с нарастающим итогом с момента получения гарантии
1	2	3	4
1	Заемные средства	15 298 796	342 333 219
1.1.	банк	543	5 671 121
1.2.	Застройщик		-416 655
1.3.	прочие	15 298 253	341 038 051
1.4.	прочие взнос ИК 3%	0	1 711 280
2	Дольщики	159 435 166	1 640 496 441
	возврат ДДУ	0	3 000 000
	итого ДДУ	159 435 166*	1 637 496 441**
	Всего:	174 733 962	1 979 829 660

Вывод: Хороший процент поступления денежных средств от дольщиков

*Примечание: *За отчетный период были проданы 8 квартир, общей площадью 469,76 м² на сумму 219 847 857 тенге (все через Отбасы Банк).*

***С начала продаж по отчетный период было продано:
- 106 квартир, общей площадью 5 725,2 м² на сумму 2 585 916 132 тенге (52-прямых продаж, 54-Отбасы Банк).*

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	3 154 575 996	3 154 575 996	0
2	Договора поставки материалов, договора аренды техники*	0	0	0
3	Договор оказание услуг авторского надзора	4 550 000	28 076 577	23 526 577
4	Договор оказание услуг технического надзора	57 042 675	81 473 536	24 430 861
	* 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	3 392 109 393	136 470 575	350 000	-136 120 575	3 137 415 686	1 454 847 427	-1 682 568 259

13. Заключение

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

Обобщая всю вышеизложенную информацию, инжиниринговая компания делает вывод, что:

По стоимости строительно-монтажных работ - работы ведутся в пределах стоимости проектно-сметной документации, утвержденной заключением государственной экспертизы. Договоры на оказание услуг и генерального подряда заключены в пределах стоимости проектно-сметной документации.

По объемам строительно-монтажных работ – все объемы, подтвержденные экспертами технического надзора, соответствуют рабочему проекту и проектно-сметной документации, утвержденной заключением государственной экспертизы.

По срокам производства работ: Имеются отставания от графика производства работ по монтажу железобетонных монолитных конструкций, кладке стен и перегородок, внутренней и наружной отделке, заполнению проемов, устройству полов, внутренних сетей водопровода и канализации, электроснабжения и слаботочных сетей и монтажу лифтового оборудования.

По качеству выполняемых работ – серьезные недостатки и дефекты за данный период отсутствуют.

Рекомендации от инжиниринговой компании:

Генеральному подрядчику ТОО «BI Stroy»:

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

Заказчику ТОО «NC Homes»:

1. Обеспечить завершение строительства объекта и приемку объекта в эксплуатацию не позднее 15.09.2022 года.
2. Продолжить мероприятия по контролю качества выполняемых работ.

Состав инжиниринговой компании:

Руководитель организации:

Директор ТОО «Engineering Services» _____ Бикбаев К.Н.

Состав группы (согласно приказу):

Эксперт технического надзора

в части несущих и ограждающих конструкций _____ Бекбаев Г. О.

Специалист в области учета затрат ТОО ««Engineering Services» _____ Сулейменов А.Ж.

Дата составления отчета «01» августа 2022 г.

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

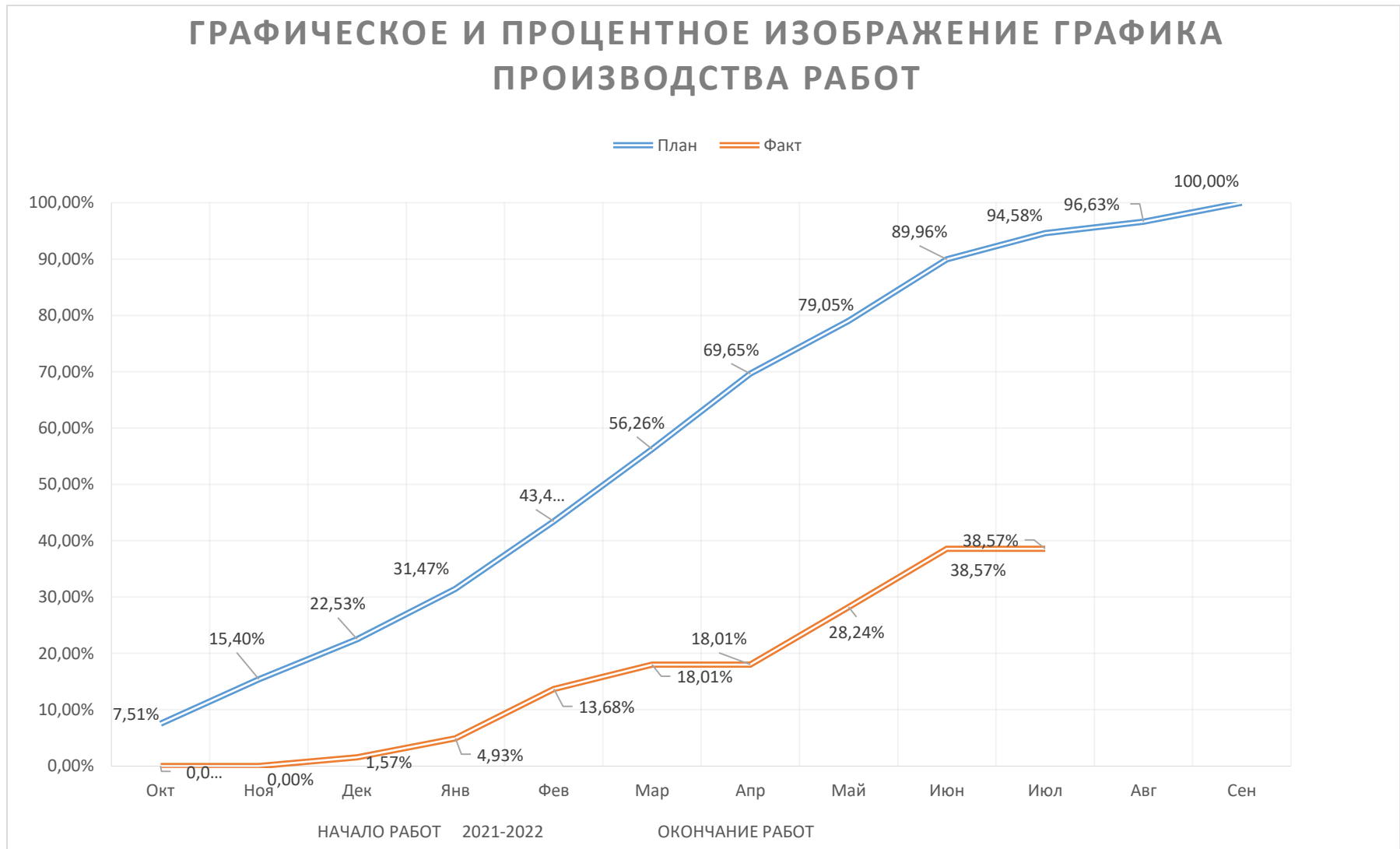
Информация по текущей ситуации

Пятно 24



Пятно 25





Процент фактического выполнения высчитан согласно ЗКС и АВР.

