



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

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. Второй этап строительства» (без наружных инженерных сетей)». Блоки 1-8, 36-39, 43-46»

Январь 2022г.

Индекс: 1-ОИК

Отчетный период мониторинга: с 19.11.2021г. по 31.01.2022г.

Периодичность: ежемесячно

Круг лиц представляющих: юридические лица Республики Казахстан, заключившие договора на оказание инжиниринговых услуг, осуществляющих функцию технического надзора – ТОО «Астана-Технадзор», (Свидетельство об аккредитации №00001 от 28.03.2016г. на право осуществления экспертных работ на объектах первого уровня ответственности);

Куда предоставляется:

АО «Казахстанская Жилищная Компания», ТОО «Нұр City Invest»

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

Порядковый номер отчета: №21-02-001/073-01

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. Второй этап строительства» (без наружных инженерных сетей)». Блоки 1-8, 36-39, 43-46

Общие сроки реализации проекта:

Начало строительно-монтажных работ – «02.08.2021 год»

(согласно уведомлению о начале производства строительно-монтажных работ KZ89REA00256220 от 10.12.2021г.).

Ввод объекта в эксплуатацию – «01.07.2022 год»

Нормативный срок строительства: 11 месяцев

Заключение экспертизы рабочего проекта №КЭЦ-0063/21 от 19.07.2021 года;

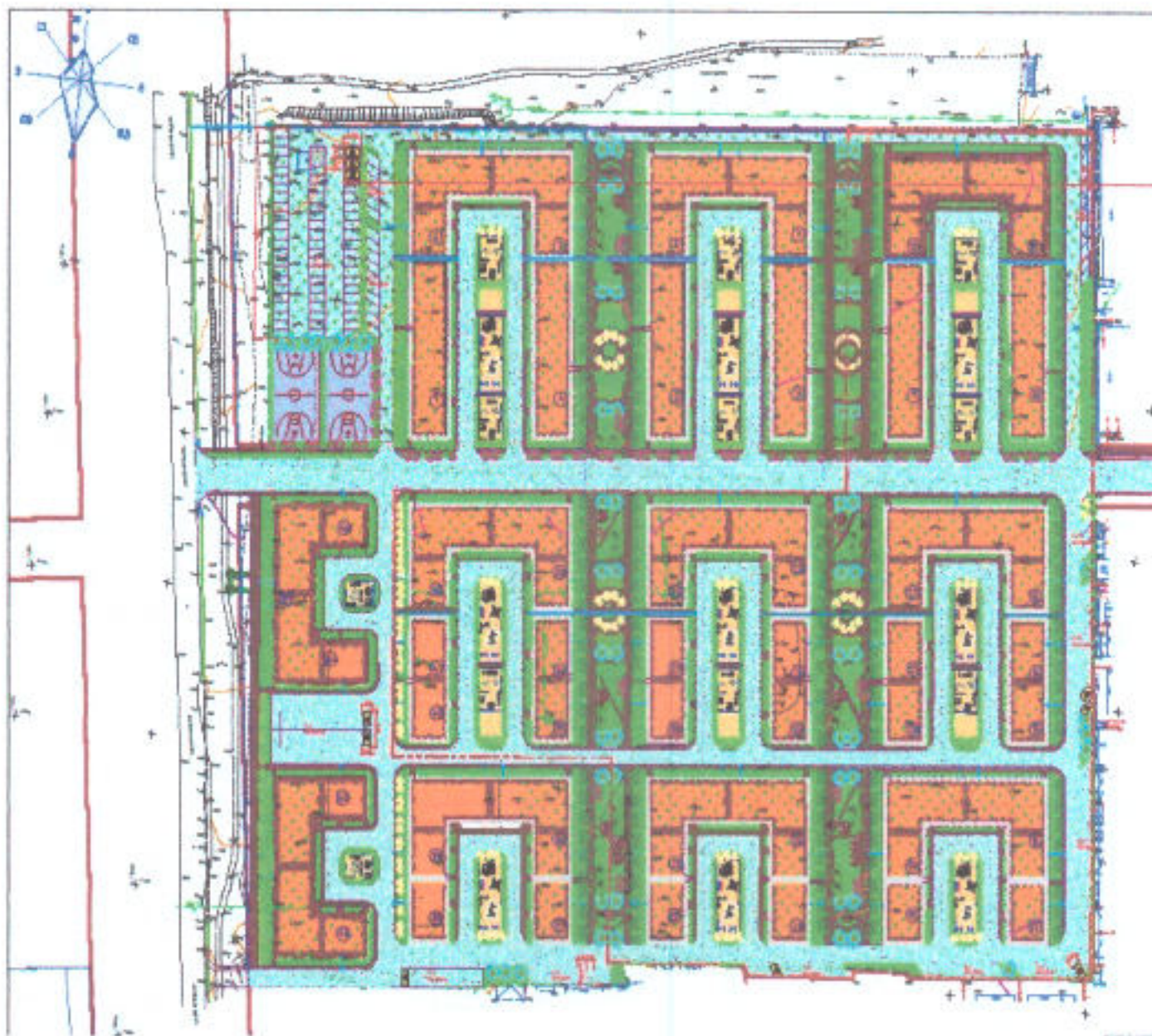
Локальное экспертное заключение №14/2021 от 23.07.2021 года.

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	УК ТОО «Нұр City Invest»	Устав	№ДПГ-21-02-020/085 от 30.09.2021года; Доп соглашение №1 от 22.11.2021г.	Рубцов И.В.	директор	8(727)2921349
2	Генеральный подрядчик	ТОО «Tengri Holding Group»	Устав	Договор генерального подряда №13/10-2021 от 13.10.2021 года	Касымов Б.К.	директор	8(727)2921349
3	Авторский надзор	ТОО «Qazaq Project»	Устав	Договор на оказание авторского надзора от №2021-08-01 от 02.08.2021г.	Касымов Б.К.	директор	8(727)2921349 Qazaqprojec@gmail.com
4	Инжиниринговая компания	ТОО «Астана - Технадзор»	Устав	Договор ДИУ -21-02-001/073 от 19.11.2021г. по оказанию инжиниринговых услуг	Тлемисов Е.А.	директор	8 (7172) 407474 astana-technadzor@mail.ru
5	Генеральный проектировщик	ТОО «Qazaq Project»	Устав	Договор на выполнение проектных работ №Е-4/1-03/2021 от 29.03.2021г.	Касымов Б.К.	директор	8(727)2921349 Qazaqprojec@gmail.com

2. Месторасположение объекта (ситуационная схема):



Участок строительных работ расположен по адресу: город Алматы, Наурызбайский район, микрорайон «Шугыла», улица Сакена Жунисова.

3. Краткое описание проекта (состав проекта):

Блоки 1, 4, 5, 8 – отдельностоящие 5-ти этажные трехподъездные жилые здания с подвальным и техническим этажом, имеющие прямоугольную форму в плане размерами в осях 57,0 м x 12,0 м.

Блоки 37, 38 – отдельностоящие 5-ти этажные одноподъездные жилые здания с подвальным и техническим этажом, имеющие прямоугольную форму в плане размерами в осях 19,0 м x 12,0 м.

Блоки 2, 6, 39, 44, 46 – двухсекционные 5-ти этажные двухподъездные жилые здания с подвальным и техническим этажом, имеющие Г-образную форму в плане размерами в осях 28,0 м x 32,0 м.

Блоки 3, 7, 36, 43, 45 – двухсекционные 5-ти этажные двухподъездные жилые здания с подвальным и техническим этажом, имеющие Г-образную форму в плане размерами в осях 28,0 м x 32,0 м.

За условную отметку 0,000 м принята отметка чистого пола 1-го этажа, что соответствует абсолютным отметкам:

Блок 1 – 775,15 м;

Блок 2, 3 – 774,90 м;

Блок 4 – 775,35 м;

Блок 5 – 775,55 м;

Блок 6, 7 – 775,45 м;

Блок 8 – 775,75 м;

Блок 36, 39 – 776,85 м;

Блок 37, 38 – 776,75 м;

Блок 43, 44 – 775,70 м;

Блок 45, 46 – 776,50 м;

Вертикальная планировка участка запроектирована в увязке с прилегающей территорией, с учетом организации отвода атмосферных вод и оптимальной высоты привязки зданий.

Благоустройство участка предусматривает внутридворовые проезды, тротуары, входы в подъезды оборудованы крытыми крыльцами и пандусами.

Также выделены площади для организации строительства спортплощадок, детских игровых площадок, площадок для отдыха взрослых, парковки для автомобилей и озеленения придомовой территории, площадки для мусорных контейнеров.

Покрытия проездов и площадок запроектированы асфальтобетонные с бордюром. Для детских, спортивных площадок, а также площадок отдыха и газонов предусмотрено резиновое и травяное покрытие, выполнена установка МАФ.

Вся свободная от застройки и дорожного покрытия территория озеленена газоном из многолетних трав и посадкой деревьев и кустарников местных пород.

Архитектурно-планировочные решения (для всех блоков)

Высота этажей принята:

Технических помещений – 2,50 м;

Вышестоящих – 2,70 м;

Планировка жилых комнат соответствует требованиям инсоляции.

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 летничных клетках), с остекленными проемами в наружных стенах на каждом этаже и имеющие выходы наружу.

Наружная отделка стен – 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 1500мм, по гравийно-песчанному основанию.

Конструктивные решения:

Фундамент – монолитная железобетонная плита из бетона класса С20/25, арматура класса А500С по ГОСТ 34028-2016.

Под фундаментом выполнена бетонная подготовка из бетона класса С8/10.

Основание фундаментов послойно уплотненная грунтовая подушка из гравийно-песчанной смеси и утрамбованный местный грунт.

Стены подвала – монолитные железобетонные из бетона класса С20/25, арматура класса А500С и А240 по ГОСТ 34028-2016.

Колонны – монолитные железобетонные из бетона класса С20/25, арматура класса А500С и А240 по ГОСТ 34028-2016.

Пилоны – монолитные железобетонные из бетона класса С20/25, арматура класса А500С и А240 по ГОСТ 34028-2016.

Ригели – монолитные железобетонные из бетона класса С20/25, арматура класса А500С и А240 по ГОСТ 34028-2016.

Плиты перекрытия – монолитные железобетонные из бетона класса С20/25, арматура класса А500С по ГОСТ 34028-2016.

Лестницы междуэтажные – сборные железобетонные лестничные марши.

Междуэтажные площадки – монолитные железобетонные из бетона класса С20/25, арматура класса А500С по ГОСТ 34028-2016.

Ограждающие стены – газобетонные блоки толщиной 200 мм.

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

Антисейсмические мероприятия

Антисейсмические мероприятия запроектированы в соответствии с требованиями СП РК 2.03-30-2017 «Строительство в сейсмических зонах Республики Казахстан».

Гидроизоляция

Боковые поверхности фундаментов, соприкасающиеся с грунтом, покрываются горячим битумом за 2 раза.

Защита строительных конструкций от коррозии

Мероприятия по защите строительных конструкций от коррозии приняты в соответствии с требованиями СП РК 2.01-101-2013 «Защита строительных конструкций от коррозии».

Теплоснабжение, отопление и вентиляция

Тепловой пункт (ЦТП)

Проектом предусмотрен автоматизированный тепловой пункт с установкой прибора учета тепла. Система отопления жилых помещений и лестничных клеток присоединяется к тепловой сети по закрытой схеме после теплообменников ЦТП. В проекте теплового узла предусмотрен догрев воды в летний период электрическими водонагревателями.

Отопление

Для жилых помещений принята поквартирная система отопления, двухтрубная горизонтальная с попутным движением теплоносителя, с нижней разводкой магистральных трубопроводов. Стояки системы отопления, с распределительными гребенками, вынесены в коридорную нишу. Система отопления лестничных клеток – двухтрубная вертикальная с нижней разводкой магистральных трубопроводов.

В качестве нагревательных приборов во всех помещениях приняты алюминиевые радиаторы.

Тепловая изоляция из вспененного каучука.

Вентиляция

В жилых помещениях принята естественная приточно-вытяжная вентиляция за счет перетекания воздуха через оконные проемы. Для вентиляции кухонь, санузлов и ванных принята естественная вентиляция через вентиляционные каналы. Для вентиляции кухонь, санузлов и ванных, расположенных на 5-ом этаже, предусмотрена установка бытовых настенных вентиляторов. В подвале в технических помещениях предусмотрена установка настенных вентиляторов.

Для предотвращения конденсации и влаги воздухопроводы, изолированы в пределах неотопливаемого чердака и кровли теплоизоляционным материалом фирмы «URSA».

Водоснабжение и канализация

Хозяйственно-питьевой водопровод жилых помещений

Система хозяйственно-питьевого водопровода запроектирована для подачи воды к санитарным и бытовым приборам.

Подача воды в каждую квартиру от главного стояка до санитарных узлов и кухонь предусмотрена трубопроводом из полипропиленовых труб PN20 по ГОСТ 32415-2013 диаметром 25x4.2 мм в тепловой изоляции типа «K-Flex ECO» толщиной 9 мм в подготовке пола на лестничной площадке.

Подводки к приборам в санитарных узлах и кухонь квартир приняты из полипропиленовых труб PN20 диаметром 25x4.2 и 20x3.4 мм прокладываемые открыто вдоль стен и перегородок помещения.

Поквартирные счетчики учета холодной воды диаметром 15 мм с дистанционным снятием показаний, устанавливаются на ответвлениях от главного стояка в каждую квартиру в специальном коробе.

Водопровод горячей воды

Система горячего водоснабжения выполнена по открытой схеме от узла управления теплового пункта, расположенного в подвале.

На трубопроводе подачи воды в каждую квартиру установлены счетчики горячей воды диаметром 15 мм с дистанционным снятием показаний. Поквартирные счетчики учета горячей воды находятся на ответвлении от главного стояка в специальном техническом помещении на каждом этаже.

Подводки к приборам в санитарных узлах каждой квартиры приняты из полипропиленовых труб PN20 диаметром 25x4.2 и 20x3.4 мм прокладываемые открыто вдоль стен и перегородок помещения.

В помещениях санузлов с ваннами установлены полотенцесушители с отключающей арматурой.

Бытовая канализация

Система бытовой канализации предусмотрена для отвода сточных вод от санитарных приборов и от моечных, установленных в помещениях кухонь.

Сброс стоков осуществляется во внутривоздушную канализационную сеть, далее в городской канализационный коллектор.

Бытовая канализация, напорная (К1Н)

Трубопровод напорной канализации выполнен из стальных водопроводных черных труб диаметром 40 мм по ГОСТ 3263-75* с антикоррозийной изоляцией эмалью ПФ-133 по грунтовке ГФ-021 за два раза.

Канализация условно чистых стоков

Отвод воды из приемов предусмотрен в арычный лоток, напорные трубопроводы выполнены из стальных водопроводных черных труб ГОСТ 3262-75, диаметром 32 мм с антикоррозийной изоляцией эмалью ПФ-133 по грунтовке ГФ-021 за два раза.

Система дождевой канализации

Для отвода дождевых и талых вод, с кровель здания предусмотрена система внутренних водостоков.

Для приема дождевых стоков, с кровель зданий запроектированы водосточные воронки диаметром 100 мм.

Присоединение водосточных воронок к стоякам выполнены при помощи компенсационных раструбов с эластичной заделкой. Для водосточных воронок предусмотрен электрообогрев, при работе отрицательных температур.

Трубопроводы дождевой канализации выполнены из чугунных напорных раструбных труб с резиновыми уплотнителями по ГОСТ 9583-75.

Газоснабжение

Газоснабжение жилых домов предусмотрено от уличных газопроводов низкого давления, проложенных по фасаду.

Вводы газопроводов предусмотрены в кухни 1-го этажа.

Прокладка газопровода через балконы предусмотрены в вентилируемых коробах.

Учет расхода газа осуществляется газовым счетчиком СГМБ-1.6, установленным на высоте 1,6 м.

Кухни оборудованы газовыми плитами с духовым шкафом и автоматикой безопасности, отключающей подачу газа при погасании пламени горелки и сигнализаторами контроля загазованности САКЗ-МК-2 с датчиком СЗ-1, СЗ-2 и электромагнитным клапаном КЗЭУГ-А диаметром 15 мм.

Прокладка газопроводов предусмотрена открытая. Газопроводы при пересечении стен и перегородок заключаются в стальные футляры. Пространство между газопроводом и футляром заполняется паклей с битумом, футляр заделывается в толщину перекрытия цементным или алебастровым раствором.

Электротехнические решения

Прокладка кабелей стояков дома производится в жесткой трубе ПНД. Учет электроэнергии выполнен отдельно:

Для общедомовых потребителей, потребителей квартир – электронными счетчиками, установленными во ВРУ и в этажных щитках ЩЭ.

В помещениях зданий установлены следующие виды освещения: рабочее, эвакуационное, местное, ремонтное. Напряжение сети рабочего и эвакуационного освещения -220 В, ремонтного – 36 В. Рабочее электроосвещение коридоров и лестничных площадок, технических помещений жилого дома выполнено светодиодными светильниками.

Электрообогрев водосточных воронок и электрообогрев трубы водостока на техэтаже выполнен для предотвращения разрыва льдом водосточных труб.

Защитные мероприятия по безопасности

Электробезопасность обеспечена системой защитного заземления, зануления, пониженного напряжения и устройством защитного отключения (УЗО). Защитное зануление выполнено специальной третьей жилой в однофазных и пятой жилой кабеля в трехфазных линиях. На вводе в жилой дом выполнена система уравнивания потенциалов путем объединения следующих проводящих частей.

В качестве защиты от прямых ударов молнии, в здание использована молниеприемная сетка, выполненная из стальной проволоки диаметром 6 мм.

Системы связи и сигнализации

Проектом предусмотрено подключение объекта к сетям телефонизации, с предоставлением услуг Интернет ID-TV в соответствии с заданием на проектирование.

Абоненская сеть проложена волоконно-оптическим одномодовым кабелем емкостью 1 волокно с установкой оптической розетки в коридоре квартиры вблизи входной двери на стене с запасом оптического кабеля.

Система домофонной связи

Домофонная система представляет передачу сигнала вызова в квартиру, двухстороннюю дуплексную связь «жилец-посетитель», дистанционное открывание дверей подъезда. Система домофонной связи построена на базе оборудования компании ELTIS (Россия).

Абонентские трубки жильцов установлены в каждой квартире.

Вертикальная прокладка кабелей в стояке выполнена в ПВХ трубах диаметром 40 мм с установкой протяжных коробок. Для получения доступа в системе домофонной связи используются электронные ключи TOUCH MEMORY.

Видеонаблюдение

Система IP-видеонаблюдения, предназначено для круглосуточного наблюдения и записи видео контроля входа в подъезд.

4. Основные технико-экономические показатели проекта по рабочему проекту

Таблица 2.

Наименование показателя	Единица измерения	Показатель
1	2	3
Количество жилых домов	шт.	16
Этажность зданий	этаж	5
Класс комфортности жилого здания	-	IV
Уровень ответственности здания	-	II
Степень огнестойкости здания	-	II
Высота потолков в квартирах	метр (м)	2,7
Площадь застройки здания	квадратный метр (м ²)	10 206,60
Общая площадь здания	квадратный метр (м ²)	60 493,94
Общая площадь квартир	квадратный метр (м ²)	39 501 ,06
Строительный объем здания	метр кубический (м ³)	218 872,74
Количество квартир в том числе:	шт.	730
однокомнатные	шт.	290
двухкомнатные	шт.	320
трехкомнатные	шт.	120
Общая сметная стоимость строительства в текущих 2021 года и прогнозных 2022 года		4 899, 794
в том числе: <i>строительно-монтажные работы</i>	миллион тенге	4 276,829
<i>оборудование</i>		622,965
<i>прочие</i>		
Продолжительность строительства	месяц	11 месяцев

5. Анализ исходно – разрешительной документации:

1) Перечень имеющейся документации и согласований:

- Заключение экспертизы №КЭЦ-0063/21 от 19.07.2021 года 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));
- Локальное экспертное заключение по рабочему проекту №18/2021 от 12.10.2021 года;
- Задание на проектирование, утвержденное заказчиком от 27.03.2021 года;
- Архитектурно-планировочное задание (АПЗ) на проектирование KZ74VUA00434180 от 26.05.2021 года, выданное КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы»;
- Акт на право частной собственности на земельный участок № 0148032 площадью 8,4000 га, расположенный по адресу: г. 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 участка 20-322-001-058;

- 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)», разработанный ТОО «QAZAQ PROJECT» от 2021 года, согласованный КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы» от 23.06.2021 года № KZ92VUA00451510;

- Согласование эскизного проекта, разработанный ТОО «QAZAQ PROJECT» от 2021 года, выданный КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы» от 23.06.2021 года № KZ92VUA00451510;

- 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»;

- Рабочая проектно-сметная документация на электронном носителе, 1 экз.

Технические условия:

- на подключение к тепловым сетям №15.3/3376/21-ТУ-С3-5 от 12.04.2021 года, выданное ТОО «Алматинские тепловые сети»;

- на подключение к сетям водоснабжения и водоотведения №05/3-671 от 26.02.2021 года, выданные Государственным коммунальным предприятием на праве хозяйственного ведения «Алматы Су»;

- на газоснабжение № 02-2021-4678 от 07.07.2021 года взамен аннулированных № 02-2021-03131 от 19.05.2021 года, выданные АО «КазТрансГазАймак»;

- на постоянное электроснабжение №25.1-2943 от 21.05.2021 года, выданные АО «Алатау Жарык Компаниясы»;

- на телефонизацию, ТУ №05-104/Т-А от 04.06.2021 года, выданные РДТ «Алматытелеком»;

2) Перечень отсутствующей документации: документация предоставлена в полном объеме.

3) Выводы Исполнителя с указанием рисков и рекомендаций относительно приведения исходно – разрешительной документации в соответствии с требованиями Закона Республики Казахстан от 16 июля 2001 года «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан»:

По итогу проведенного анализа инжиниринговой компанией ТОО «Астана – Технадзор» по предоставленной разрешительной документации, со стороны Заказчика и Генерального подрядчика нарушений законодательства в сфере строительстве не обнаружены. В связи с чем, рекомендации и риски к проекту строительства отсутствуют.

6. Анализ исполнительной и приемо-сдаточной документации:

1) Перечень предоставленной документации:

- Талон о приеме уведомления КГУ «Управление ГАСК города Алматы» KZ89REA00256220 от 10.12.2021г.;

- Журнал технического надзора;

- Журнал производства работ;

- Журнал входного контроля материалов;

- Журнал бетонных работ;

- Журнал сварочных работ;

- Сертификаты качества на бетон;

- Сертификаты качества на арматуру;

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: не выявлено.

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:

Договор №Е-4/1-03/2021 от 29.03.2021 года на выполнение проектных работ;
Локальное экспертное заключение №18/2021 от 12.10.2021 года.

2) Информация о принятых изменениях проектных решений, информация о выявленных несоответствиях нормативной базе Республике Казахстан, выводы с рекомендациями Исполнителя и указанием рисков: по состоянию на 31.01.2022 год не выявлено

8. О ходе выполнения строительного-монтажных работ:

1) Краткое описание выполненных строительного-монтажных работ за отчетный период: За отчетный период выполнялись:

- земляные работы;
- работы по возведению фундаментов и монолитных железобетонных конструкций.

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

Таблица 3.

Разделы проекта	План на месяц*, %	Факт*, %	Отклонение (+/-), %
ВСЕГО по объекту, в том числе:	28,27%	25,66%	-2,61%
Конструкции железобетонные	28,27%	25,66%	-2,61%
Архитектурно-строительные решения (АР)	0,00%	0,00%	0,00%
Отопление и вентиляция	0,00%	0,00%	0,00%
Водопровод канализация	0,00%	0,00%	0,00%
Электрооборудование	0,00%	0,00%	0,00%
Слабые токи	0,00%	0,00%	0,00%
Газоснабжение	0,00%	0,00%	0,00%
Благоустройство и озеленение	0,00%	0,00%	0,00%

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

*с нарастающим итогом план составил – 28,27%, освоение по принятым объемам работ составляет – 25,66%, (отклонение – 2,61%).

** с нарастающим итогом СМР + прочие: план составил – 29,78%, фактическое освоение составило – 25,11%.

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

4) Соблюдение графика производства работ.

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

Отставание/опережение по объекту

Таблица 4.

<i>Наименование работ</i>	<i>Отставание (-)/ опережение (+) по видам работ*</i>	<i>Причины отставания/опережения по видам работ</i>
1	2	3
Конструкции железобетонные	-3	Задержка поставки материалов
Архитектурно-строительные решения (АР)	0	
Отопление и вентиляция	0	
Водопровод канализация	0	
Электрооборудование	0	
Слабые токи	0	
Газоснабжение	0	
Благоустройство и озеленение	0	
Всего общее за январь 2022г.	-3 дня отставания	-3 дня отставания с нач.строительства

9. Мероприятия по контролю качества:

1) Указание оценки качества работ подрядчиков в отчетный период:

при проведенный мониторинга экспертами технического надзора все работы велись в соответствие требованиям СНиП, недостатков – которые бы повлияли на дальнейшее производство работ, не выявлены. Обнаруженные техническим надзором, недостатки и дефекты характеризуются как допустимые для восстановления.

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:

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	0	0	0	0	0
2	По технике безопасности	0	0	0	0	0
3	По качеству строительно-монтажных работ, в том числе:					
3.1	Конструкции железобетонные	16	16	16	16	0
3.2	Архитектурно-строительные решения (АР)	0	0	0	0	0
3.3	Отопление и вентиляция	0	0	0	0	0
3.4	Водопровод канализация	0	0	0	0	0
3.5	Электрооборудование	0	0	0	0	0
3.6	Слабые токи	0	0	0	0	0
3.7	Газоснабжение	0	0	0	0	0
3.8	Благоустройство и озеленение	0	0	0	0	0
	Всего	16	16	16	16	0

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

- усилить контроль со стороны Подрядчика за выполнением работ по возведению железобетонных конструкций и соблюдением техники безопасности.

За отчетный период все выявленные техническим надзором инжиниринговой компании замечания на момент сдачи отчета полностью устранены.

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): за отчетный период не выявлен.

11. Сведения об изменениях на Объекте.

Перечень измененных технических решений в рабочей документации с приложением копий обосновывающих материалов: не выявлено.

Сведения об изменениях графиков производства работ:

- график производства работ согласно договора генерального подряда №13/10-2021 от 13.10.2021 года утвержденный Заказчиком не изменялся.

12. Анализ финансовой части.

Сумма оплат и освоения

Таблица 6.

№	Наименование статей расходов	Планируемый бюджет	Оплаты до получения гарантии	Освоение до получения гарантии	Оплаты за отчетный период	Оплаты с нарастающим итогом с момента получения гарантии	Освоение за отчетный период	Освоение с нарастающим итогом с момента получения гарантии	Всего оплаты	Всего освоение
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Разработка проектно-сметной документации	102 753 534	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	4 790 048 248	0	0	0	0	1 229 175 317	1 229 175 317	0	1 229 175 317
	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	479 004 825	0	0	0	0	0	0	0	0
4	Авторский надзор	1 792 000	0	0	0	0	0	0	0	0
5	Технический надзор	5 000 000	0	0	0	0	1 283 051	1 283 051	0	1 283 051
	Всего по проекту (смета)	4 899 793 782	0	0	0	0	1 230 458 368	1 230 458 368	0	1 230 458 368
6	Иные расходы	489 979 378	0	0	2 940	2 940	2 940	2 940	2 940	2 940
	Всего по проекту (смета) и иные расходы	5 389 773 160	0	0	2 940	2 940	1 230 461 308	1 230 461 308	2 940	1 230 461 308

Вывод: за отчетный период инжиниринговой компанией нецелевое использования денежных средств не выявлено

Информация по источникам финансирования объекта

Таблица 7.

<i>Наименование источника финансирования</i>	<i>Поступления в отчетном периоде</i>	<i>Поступления с нарастающим итогом с момента получения гарантии</i>
1	2	3
Заемные средства	540 017 413	540 017 413
банк	0	0
Застройщик	539 867 413	539 867 413
прочие* 3% ИК	150 000	150 000
Дольщики	62 730 374	62 730 374
ВСЕГО:	602 747 787	602 747 787
Вывод: В отчетном периоде поступление по дольщикам составило 62 730 374,00 тенге		

*Примечание: количество дольщиков с начала строительства 70 человек; сумма ДДУ -1 167 390 906,00 тг.; площадь квартир – 3 861,43 м2.

Анализ договоров

Таблица 8.

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование договоров</i>	<i>Стоимость по договору</i>	<i>Стоимость по проектно-сметной документации</i>	<i>Разница</i>
1	2	3	4	5
1	Договор генерального подряда	4 790 048 248	7 790 048 248	0
2	Договора поставки материалов, договора аренды техники*			
3	Договор оказание услуг авторского надзора	1 792 000	1 792 000	0
4	Договор оказание услуг технического надзора	5 000 000	5 000 000	0
	*при наличии специальной экономической зоны			
Вывод: Заключенные договора не превышают сумму предусмотренную в проектно-сметной документации				

Анализ плана финансирования

Таблица 9.

<i>№ п/п</i>	<i>Общая сумма по плану финансирования</i>	<i>План на отчетный месяц</i>	<i>Факт на отчетный месяц</i>	<i>Отклонение</i>	<i>Итого План финансирования с нарастающим</i>	<i>Итого Факт финансирования с нарастающим</i>	<i>Отклонение</i>
1	2	3	4	5	6	7	8
	4 899 593 782	1 323 679 192	0	1 323 679 192	1 802 684 017	0	1 802 684 017

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:

За отчетный период при проведении мониторинга экспертами технического надзора все работы велись в рамках действующего законодательства и договорных отношении. По стоимости строительно-монтажных работ – работы выполнены в пределах стоимости проектно-сметной документации, утвержденной заключением государственной экспертизы.

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

По срокам производства работ: на дату составления отчета по документально закрытым объемам работы производятся с незначительным отставанием сроков (по причине поздней поставки материалов).

По качеству выполняемых работ – за данный период выявленных дефектов нет.

Рекомендации от инжиниринговой компании: усилить контроль со стороны ИТР, увеличить контроль по качеству выполняемых работ.

Состав инжиниринговой компании:

Руководитель организации

Директор ТОО «Астана - Технадзор»



Тлемисов Е.А.

Состав группы (согласно приказа №62-П от 25.11.2021г.)

- 1) Курмангажин Аман Калибекович _____ руководитель группы технического надзора в части несущих и ограждающих конструкций;
- 2) Қыдырәлі Қайрат Рәшүлы _____ эксперт технического надзора в части несущих и ограждающих конструкций;
- 3) Шакиров Данияр Сарсенбаевич _____ эксперт технического надзора в части несущих и ограждающих конструкций;
- 4) Сарсенбаев Бауржан Болатбекович _____ эксперт технического надзора в части инженерных сетей;
- 5) Букенов Темирбек Омирбекович _____ эксперт технического надзора в части технологического оборудования;
- 6) Коновалова Татьяна Владимировна _____ специалист по учету затрат.

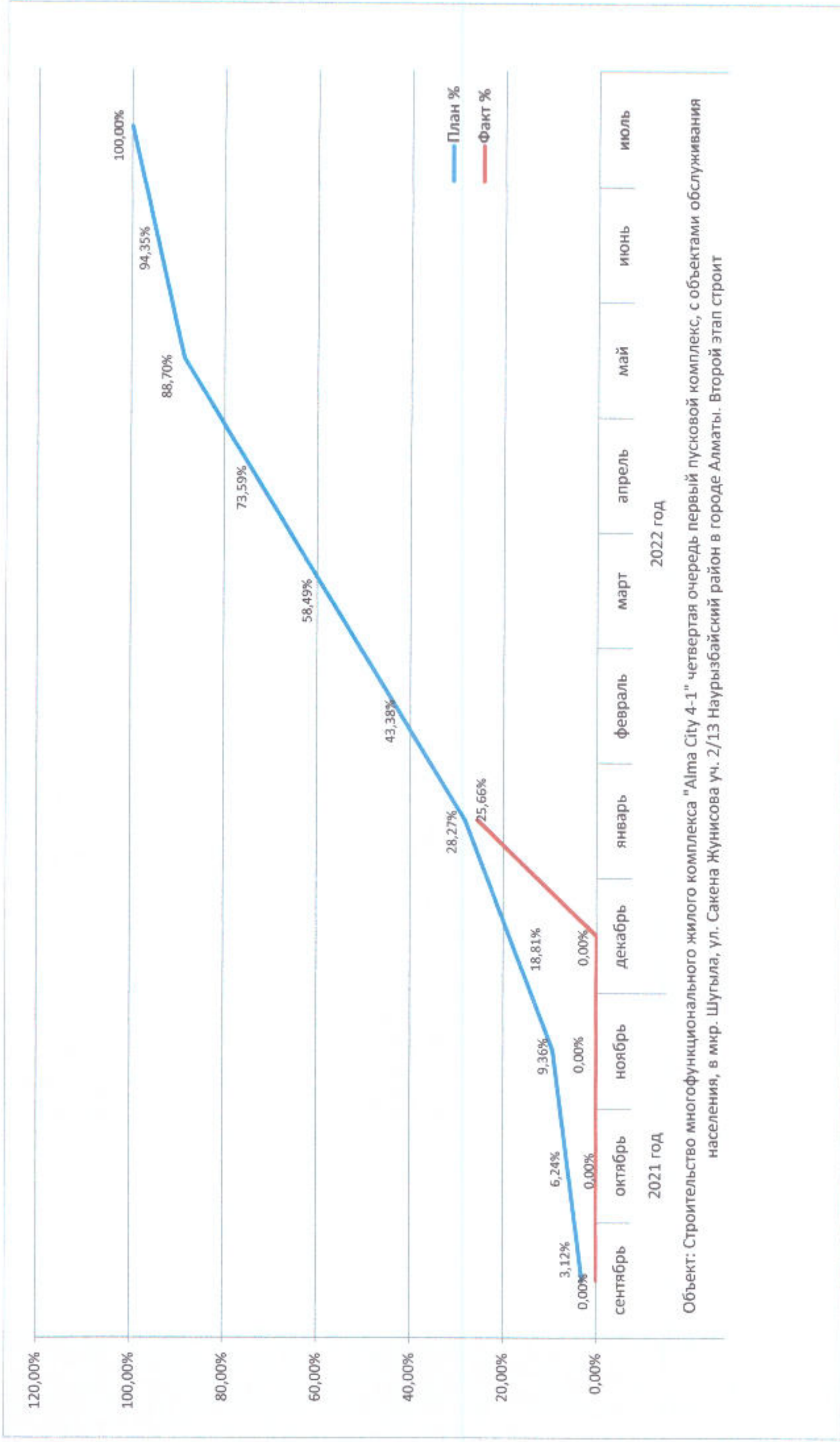
Дата составления отчета «31» января 2022 год



Приложение №1

Вертикальный график

ГРАФИЧЕСКОЕ И ПРОЦЕНТНОЕ ИЗОБРАЖЕНИЕ ГРАФИКА ПРОИЗВОДСТВА РАБОТ (на 31.01.2022 год)



ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК

(Пример 19) Девочки / Girls в процессе обучения дробной профессиональной работе с использованием компьютерных технологий
at 21.01.2027 год

Помещение работ (с/ПТ)	Зачислены работы	Функционал	Компьютерные подручные ОС/О	Помы	Путешествия показатели	Дети, пере близкие	Дети	Крыша	Факт	Оч. расходы	Среды и персонал	Прочие	Оплата	Выплата	Выполнение и показатели	Эксплуатация и эксплуатация	Самостояте осле	Стег составление	Компьютерные и показатели показатели
	88.11.2025*	88.11.2025*	88.06.2025*	88.07.2025*	88.07.2025*	88.07.2025*	88.07.2025*	88.07.2025*	88.07.2025*	88.07.2025*	88.07.2025*	88.07.2025*	88.07.2025*	88.07.2025*	88.07.2025*	88.07.2025*	88.07.2025*	88.07.2025*	88.07.2025*
Этаж 5	10%																		
Этаж 4																			
Этаж 3	100%	100%																	
Этаж 2	80%	80%	4.30%																
Этаж 1			25.50%																

*Отсутствие:
по Зачислены работам 10,00% - (обратная запись)
по Компьютерным подручным 4,30% - (задержка поставки материалов)



* (без наружных сетей)





