



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»

Май 2022г.

Индекс: 1-ОИК

Отчетный период мониторинга: с 01.05.2022г. по 31.05.2022г.

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: №21-02-001/073-05

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 – «01.07.2022год»

Нормативный срок строительства: 11 месяцев

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

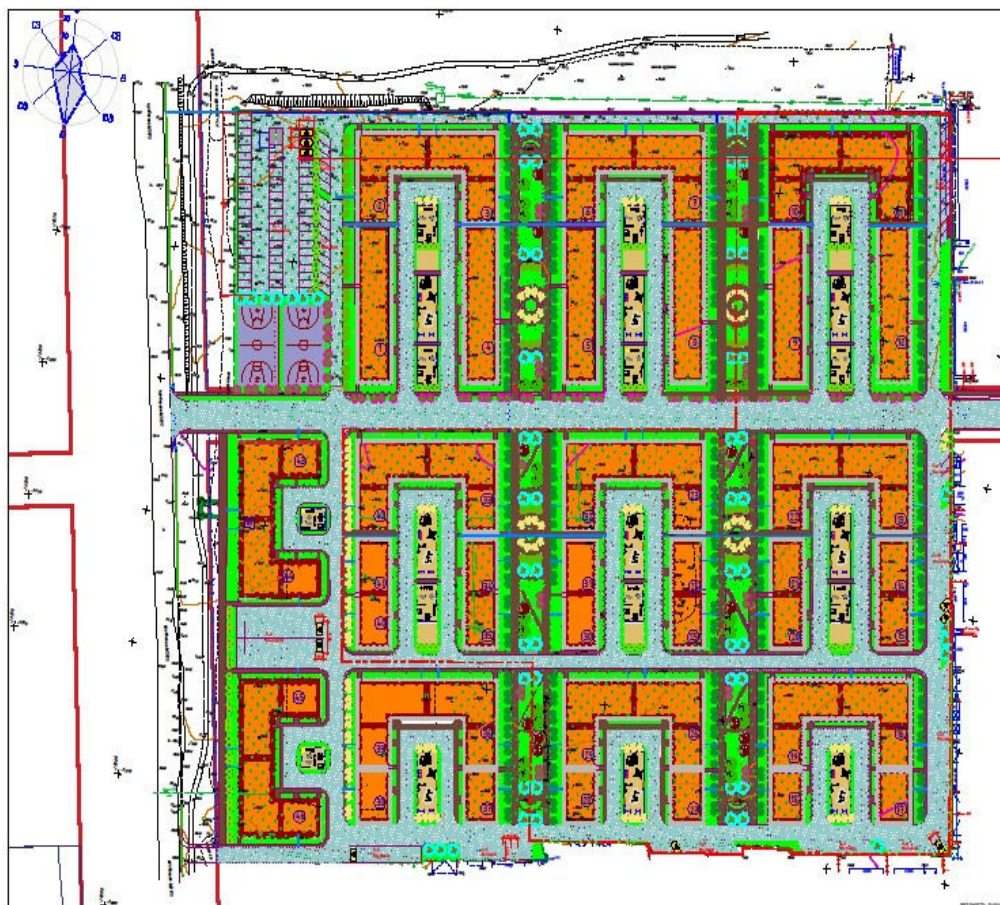
Локальное экспертное заключение №14/2021 от 23.07.2021 года.

1. Участники проекта:

Таблица 1.

<u>№ п/п</u>	<u>Участники процесса</u>	<u>Наименование организаций</u>	<u>Основания деятельности организации</u>	<u>Взаимоотношения участников по Договору (номер, дата)</u>	<u>ФИО</u>	<u>Должность</u>	<u>Контактные данные (телефон электронная почта)</u>
<u>1</u>	<u>2</u>	<u>3</u>	<u>4</u>	<u>5</u>	<u>6</u>	<u>7</u>	<u>8</u>
1	Заказчик	УКТОО «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 внутриворовые 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 неотапливаемого 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 (КН)

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 TOUCHMEMORY.

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 (м2)	10 206,60
Общая площадь здания	квадратный метр (м2)	60 493,94
Общая площадь квартир	квадратный метр (м2)	39 501,06
Строительный объем здания	метр кубический (м3)	218 872,74
Количество квартир в том числе:	шт.	730
<i>однокомнатные</i>	шт.	290
<i>двухкомнатные</i>	шт.	320
<i>трехкомнатные</i>	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 31.05.2022 год не выявлено.

8. О ходе выполнения строительно-монтажных работ:

1) Краткое описание выполненных строительно-монтажных работ за отчетный период: За отчетный период согласно подписанным АВР, выполнены: возведение конструкций железобетонных.

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

Таблица 3.

Разделы проекта	План на месяц*, %	Факт*, %	Отклонение (+/-), %
ВСЕГО по объекту, в том числе:	15,11%	4,40%	-10,70%
Конструкции железобетонные	9,46%	4,40%	-5,06%
Архитектурно-строительные решения (АР)	3,01%	0,00%	-3,01%
Отопление и вентиляция	1,19%	0,00%	-1,19%
Водоснабжение и канализация	0,60%	0,00%	-0,60%
Электрооборудование	0,75%	0,00%	-0,75%
Слабые токи	0,07%	0,00%	-0,07%
Газоснабжение	0,01%	0,00%	-0,01%
Благоустройство и озеленение	0,01%	0,00%	-0,01%

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

*с нарастающим итогом план составил – 88,70%, освоение по принятым объемам работ составляет – 63,81%, (отклонение – 24,89%).

** с нарастающим итогом СМР + прочие: план составил – 88,94%, фактическое освоение составило – 62,44%.

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.

Наименование работ	Отставание (-)/ опережение (+) по видам работ*	Причины отставания/опережения по видам работ
1	2	3
Конструкции железобетонные	-10	Задержка поставки материалов, слабая организация работ
Архитектурно-строительные решения (АР)	-6	
Отопление и вентиляция	-2	
Водоснабжение и канализация	-1	
Электрооборудование	-1	
Слабые токи	0	
Газоснабжение	0	
Благоустройство и озеленение	0	
Всего общее за май 2022г.	-22 дня отставание	-42 дня отставание с начала строительства

9. Мероприятия по контролю качества:

1) Указание оценки качества работ подрядчиков в отчетный период:

при проведении мониторинга экспертами технического надзора все работы велись в соответствии с требованиями 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	1	1	1	1	0
2	По технике безопасности	0	0	0	0	0
3	По качеству строительно-монтажных работ, в том числе:					
3.1	Конструкции железобетонные	31	31	1	1	0
3.2	Архитектурно-строительные решения (АР)	6	6	2	2	0
3.3	Отопление и вентиляция	0	0	0	0	0
3.4	Водоснабжение и 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	38	38	4	4	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 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	714 794 259	1 004 794 259	210 879 637	3 056 444 556	1 004 794 259	3 056 444 556
	<i>в том числе аванс, предусмотренный статьей 36 Закона РК от 7 апреля 2016 года "О долевом участии в жилищном строительстве" изм. От 09.06.20г. № 341-VI</i>	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	1 687 237	2 970 288	220 123	3 190 411	2 970 288	3 190 411
	Всего по проекту (смета)	4 899 793 782	0	0	716 481 496	1 007 764 547	211 099 759	3 059 634 967	1 007 764 547	3 059 634 967
6	Иные расходы	489 979 378	0	0	3 818 891	11 262 691	3 818 891	11 262 691	11 262 691	11 262 691
	Всего по проекту (смета) и иные расходы	5 389 773 160	0	0	720 300 387	1 019 027 238	214 918 651	3 070 897 658	1 019 027 238	3 070 897 658

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

Информация по источникам финансирования объекта

Таблица 7.

Наименование источника финансирования	Поступления в отчетном периоде	Поступления с нарастающим итогом с момента получения гарантии
1	2	3
Заемные средства	0	540 017 413
Банк	0	0
Застройщик	0	539 867 413
Прочие* 3% ИК	0	150 000
Дольщики	216 663 050	2 063 315 781
ВСЕГО:	216 663 050	2 603 333 194

Вывод: В отчетном периоде поступление по дольщикам составило 216 663 050,00 тенге

*Примечание: количество дольщиков с начала строительства 164 человека, S квартир – 9 445,62 м2, сумма заключенных ДДУ = 2 890 272 311,00 тг.

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	4 790 048 248	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	652 312 859	716 481 496	-64 168 637	4 411 935 451	1 007 764 547	3 404 170 904

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 отставанием сроков (по причине поздней поставки материалов и слабой организацией работ), в связи с чем возникает риск несвоевременного ввода Объекта в эксплуатацию.

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.



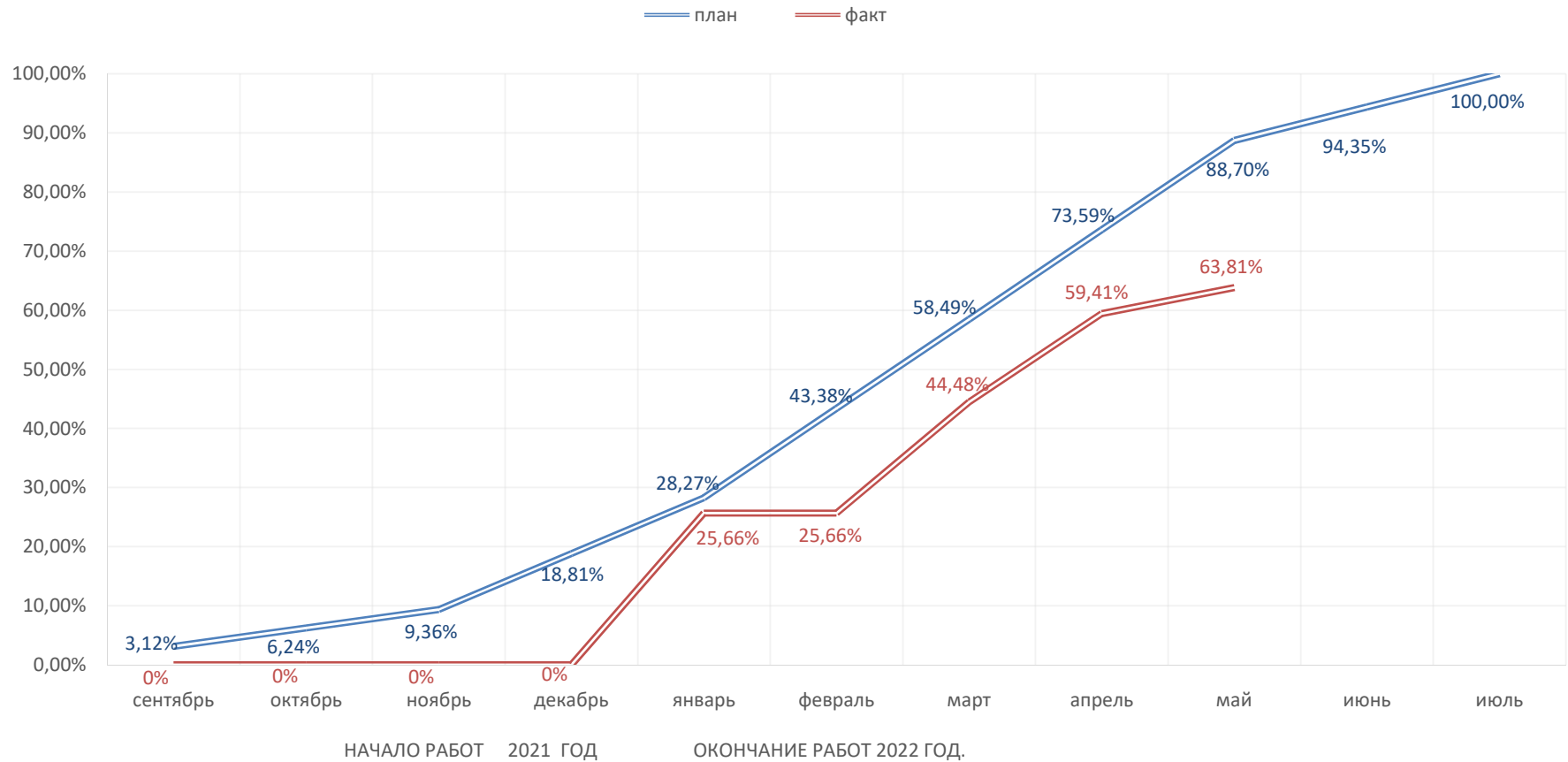
Состав группы (согласно приказа №62-11 от 25.01.2021г.)

- 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 «14» июня 2022 год

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)

ГРАФИЧЕСКОЕ И ПРОЦЕНТНОЕ ИЗОБРАЖЕНИЕ ГРАФИКА ПРОИЗВОДСТВА РАБОТ



	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь	январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль
план	3,12%	6,24%	9,36%	18,81%	28,27%	43,38%	58,49%	73,59%	88,70%	94,35%	100,00%
факт	0%	0%	0%	0%	25,66%	25,66%	44,48%	59,41%	63,81%		

ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК

Пункт 16 Отчета. Графическое и процентное изображение графика производства работ с разбивкой на основные разделы проекта на 31.05.2022 год

Наименование работ (по ГПР)	Земляные работы		Фундамент		Конструкции железобетонные (КЗК)		Пола		Внутренняя отделка помещений		Окна, двери балконные		Двери		Кровля		Фасад		Ограждения		Стены и перегородки		Прочее		Отопление и вентиляция		Водоснабжение и канализация		Электроснабжение и электроосвещение		Слаботочные системы		Сети газоснабжения		Благоустройство и озеленение территории			
	30.11.2021г.	30.11.2021г.	30.11.2021г.	30.11.2021г.	31.05.2022г.	31.05.2022г.	31.07.2022г.	31.07.2022г.	31.07.2022г.	31.07.2022г.	31.07.2022г.	31.07.2022г.	31.07.2022г.	31.07.2022г.	31.07.2022г.	31.07.2022г.	31.07.2022г.	31.07.2022г.	31.07.2022г.	31.07.2022г.	31.07.2022г.	31.07.2022г.	31.07.2022г.	31.07.2022г.	31.07.2022г.	31.07.2022г.	31.07.2022г.	31.07.2022г.	31.07.2022г.	31.07.2022г.	31.07.2022г.	31.07.2022г.	31.07.2022г.	31.07.2022г.	31.07.2022г.			
Этаж 5		10%			3,84%																																	
Этаж 4																																						
Этаж 3	100%	90%	100%	100%	100,00%	96,16%																																
Этаж 2							66,67%	66,67%	66,67%	66,67%	66,67%	66,67%	66,67%	66,67%	66,67%	66,67%	66,67%	66,67%	66,67%	66,67%	66,67%	66,67%	66,67%	66,67%	66,67%	66,67%	66,67%	66,67%	66,67%	66,67%	66,67%	66,67%	66,67%	66,67%	66,67%	66,67%	66,67%	
Этаж 1																																						

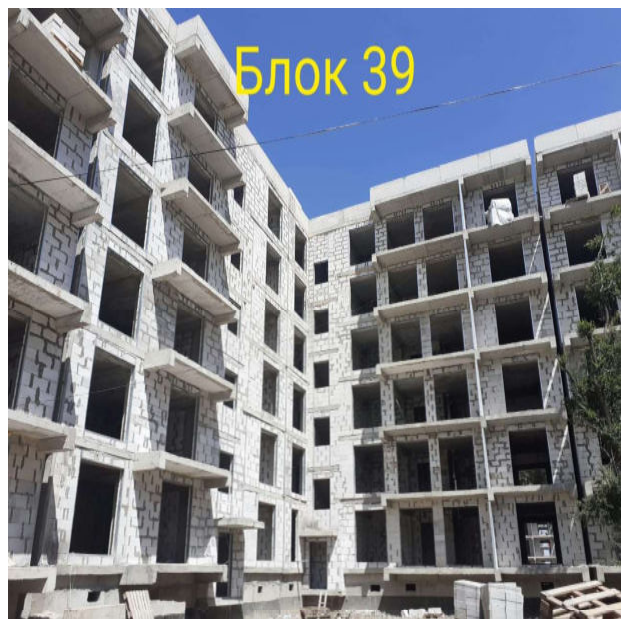
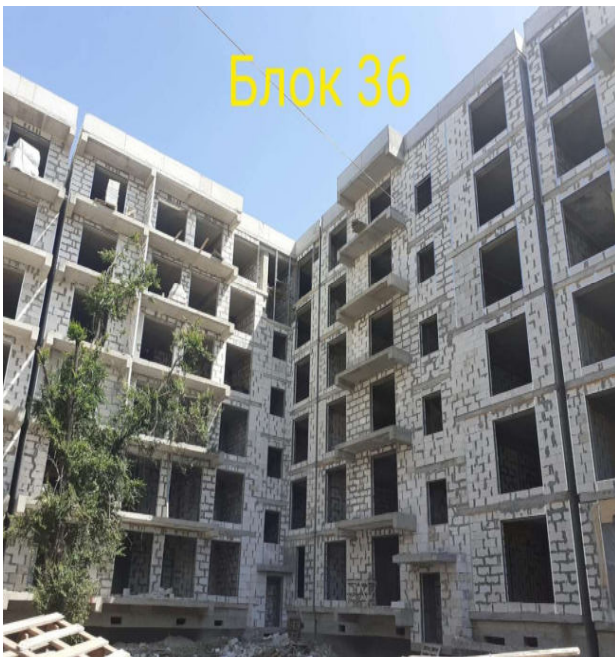
***Отставания:**

- по Земляным работам 10,00% - (обратная засыпка)
- по Конструкциям железобетонным 3,84% - (слабая организация работ, задержка поставки материалов)
- по Полам 66,67% - (слабая организация работ, задержка поставки материалов)
- по Внутренней отделке 66,67% - (слабая организация работ, задержка поставки материалов)
- по Окнам, дверям балконным 66,67% - (слабая организация работ, задержка поставки материалов)
- по Дверям 66,67% - (слабая организация работ, задержка поставки материалов)
- по Кровле 66,67% - (слабая организация работ, задержка поставки материалов)
- по Фасаду 66,67% - (слабая организация работ, задержка поставки материалов)
- по Ограждениям 66,67% - (слабая организация работ, задержка поставки материалов)
- по Стенам и перегородкам 66,67% - (слабая организация работ, задержка поставки материалов)
- по Прочим 66,67% - (слабая организация работ, задержка поставки материалов)
- по Отоплению и вентиляции 66,67% - (слабая организация работ, задержка поставки материалов)
- по Водоснабжению и канализации 66,67% - (слабая организация работ, задержка поставки материалов)
- по Электроснабжению 66,67% - (слабая организация работ, задержка поставки материалов)
- по Слаботочным сетям 66,67% - (слабая организация работ, задержка поставки материалов)
- по Газоснабжению 66,67% - (слабая организация работ, задержка поставки материалов)
- по Благоустройству 66,67% - (слабая организация работ, задержка поставки материалов)

План по графику производства работ
 Выполнено работ фактически
 Отставание

* (без наружных сетей)





Блок 43



Блок 44



Блок 45



Блок 46

