

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

ОБЪЕКТ: «Многokвартирные жилые комплексы со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями и паркингами, бизнес-центры, объекты торгово-развлекательного назначения, детские сады, общеобразовательные школы и парковая зона, расположенных по адресу: г. Астана, район «Есиль», пересечение улиц Керей, Жанибекхандар, БұкарЖырау, №37, №38. Квартал 2А» (без наружных инженерных сетей)»

Отчет инжиниринговой компании в сфере долевого участия в жилищном строительстве о результатах мониторинга за ходом строительства многофункционального жилого комплекса

Индекс:01-ОИК

Отчетный период мониторинга с «1» по «31» января 2023г.;

Периодичность: ежемесячно;

Круг лиц, представляющих: юридические лица Республики Казахстан, заключившие договора на оказание инжиниринговых услуг, осуществляющих функцию технического надзора – ТОО «Демеу Строй Консалтинг» на основании договора о предоставлении инжиниринговых услуг №ДИУ-22-01-018/088 от 18.02.2022г.;

Куда представляется: Единый оператор жилищного строительства; ТОО «Royal Town-1».

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

Порядковый номер отчета: №ДИУ-22-01-18/088/2022-011;

Информация по проекту: «Многоквартирные жилые комплексы со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями и паркингами, бизнес-центры, объекты торгово-развлекательного назначения, детские сады, общеобразовательные школы и парковая зона, расположенных по адресу: г. Астана, район «Есиль», пересечение улиц Керей, Жанибекхандар, БұқарЖырау, №37, №38. Квартал 2А» (без наружных инженерных сетей)»

Общие сроки реализации проекта: 20.12.2021г.- 01.09.2023г. (согласно уведомлению о начале производства строительно-монтажных работ)

Начало строительно-монтажных работ: 20» декабря 2021 г.

Ввод объекта в эксплуатацию: «01» сентября 2023г.

Нормативный срок строительства: 22 месяцев(согласно заключению филиала РГП «Госэкспертиза» №12-0293/20)

1. Участники проекта:

Таблица 1

№ п/п	Участники процесса	Наименование организаций	Основания деятельности организации	Взаимоотношения участников по Договору (номер, дата)	ФИО	Должность	Контактные данные (телефон электронная почта)
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Заказчик	ТОО «Royal Town-1»	Строительство	№ДГП-МЖК-43(2А)/367 от 12.05.21 г.	Бертисканов А.Х.	Директор	8-7172-688-151, 688-170
2	Генеральный подрядчик	ТОО «Заңғар ЭлектроСтрой»	Подрядные работы	№ДГП-МЖК-43(2А)/367 от 12.05.21 г.	Негуляев И.В.	Директор	8-7172-688-101, 688-199 i.negulyayev@basis.kz
3	Авторский надзор	ТОО «ЛидерСтройGroup»	Авторский надзор	№ОкУ-МЖК-43(2А)/378	Курманов М.А.	Директор	8-7172-75-69-72 a.islyamov@basis.kz
4	Инжиниринговая компания	ТОО «Демеу Строй Консалтинг»	Инжиниринговые услуги	№ДИУ-22-01-018/088 от 18.02.22г.	Айтмырзаев А.К.	Директор	8-778-173-40-80, astanademeu1@gmail.com
5	Генеральный проектировщик	ТОО «ЛидерСтройGroup»	Проектирование	№ДПР-МЖК-43/300 от 25.06.2020 г.	Курманов М.А.	Директор	8-7172-75-69-72 a.islyamov@basis.kz

2. Месторасположение (ситуационная схема):

Участок под строительство Многоквартирные жилые комплексы со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями и паркингами, бизнес-центры, объекты торгово-развлекательного назначения, детские сады, общеобразовательные школы и парковая зона, расположенных по адресу: г. Астана, район «Есиль», пересечение улиц Керей, Жанибекхандар, БұқарЖырау, №37, №38. Квартал 2А.



3. Краткое описание проекта (состав объекта):

На земельном участке размещены 9 блоков из них: два двенадцатиэтажных, три девятиэтажных и четыре семиэтажных блока П - образной компоновкой, с внутренним дворовым пространством, расположенным на кровле паркинга. На первом этаже расположены офисные помещения, лифтовой холл и вестибюль жилья.

Жилые блоки связаны с подземным паркингом через тамбур-шлюзы с подпором воздуха в каждой входной группе. На первом этаже расположены офисные помещения, лифтовой холл и вестибюль жилья.

Эвакуация из зданий предусмотрена в соответствии с действующими нормативными требованиями пожарной безопасности.

Класс жилья – IV. Класс функциональной пожарной опасности Ф1.3

Конструктивная схема

Здания - рамно-связевая, из монолитного железобетона, вертикальная и горизонтальная жесткость обеспечивается системой колонн, вертикальных диафрагм и горизонтальных дисков - перекрытий. Расчеты несущих железобетонных конструкций здания выполнены с помощью программного комплекса ЛИРА-САПР 2020, в соответствии со строительными нормами, действующими на территории РК EN 1991-1-1:2002, EN 1991-1-2:2002, EN 1991-1-3:2002, EN 1991-1-4:2002 «Воздействие на конструкции»; EN 1992-1-1:2004 «Проектирование железобетонных конструкций».

Фундамент - монолитный железобетонный на свайном основании. Сваи – забивные сечением 300x300 длиной 5 метров по серии 1.011.1-10 из бетона класса В20, W6, F150 на сульфатостойком портландцементе. Ростверки – железобетонный монолитный плитный толщиной 1000 мм (для блоков А1 и А9); столбчатый и ленточный толщиной 800 мм (для блоков А2, А6 и А8); толщиной 750 мм (для блоков А3, А4, А5 и А7) из бетона класса В25, W6, F150 на сульфатостойком портландцементе по бетонной подготовке на щебеночном основании толщиной 200 мм пролитом битумом. Армирование ростверков пространственным каркасом из арматуры класса А500С и А240 по ГОСТ 34028-2016.

Стены подвала – монолитные толщиной 200 мм из бетона класса В25, F150, W6; арматура класса А500С и А240С по ГОСТ 34028-2016.

Пилоны – монолитные толщиной 300 мм и 250 мм из бетона класса В25, арматура класса А500С и А240С по ГОСТ 34028-2016.

Лестницы – монолитные железобетонные из бетона класса В25. Ограждение лестниц – металлическое.

Диафрагмы жесткости и стены лифтовых шахт толщиной 200 мм – монолитные железобетонные, бетон класса В25, арматура класса А500С и А240 по ГОСТ 34028-2016.

Плиты перекрытия – монолитные железобетонные толщиной 200 мм; бетон класса В25, арматура класса А500С и А240 по ГОСТ 34028-2016.

Перемычки — металлические по ГОСТ 8509-93 и арматуры по ГОСТ 34028-2016.

Стены наружные - газобетонные блоки толщиной 200 мм, класса В2,5-В3,5 плотностью D600 по ГОСТ 21520-89; с утеплением минплитой толщиной 150 мм; облицовка фиброцементными панелями, клинкерная плитка.

Перегородки: межквартирные – двойной слой автоклавного газоблока толщиной 100 мм класса В2,5 плотностью D500 по ГОСТ 21520-89; внутриквартирные – из газобетонных блоков толщ. 100 мм, класса В2,5 плотностью D500 по ГОСТ 21520-89; перегородки с/у – из газобетонных блоков толщ. 100 мм, класса В2,5 плотностью D500 по ГОСТ 21520-89 с последующей обработкой гидрофобизирующим составом; перегородки тамбуров - витражи из алюминиевых профилей с заполнением однокамерным стеклопакетом из закаленного стекла; -

Крыша – чердачная вентилируемая с внутренним организованным водостоком.

Кровля – с внутренним организованным водостоком.

Паркинг

Фундамент - монолитный железобетонный на свайном основании. Сваи – забивные сечением 300x300 длиной 5 метров по серии 1.011.1-10 из бетона класса В20, W6, F150 на сульфатостойком портландцементе.

Ростверк – железобетонный монолитный столбчатый и ленточный толщиной 650 мм из бетона класса В25, W6, F150 на сульфатостойком портландцементе по бетонной подготовке на щебеночном основании толщиной 200 мм пролитом битумом. Армирование ростверков пространственным каркасом из арматуры класса А500С и А240 по ГОСТ 34028-2016.

Стены - монолитные железобетонные толщиной 250 мм из бетона класса В25, арматура класса А500С и А240 по ГОСТ 34028-2016.

Диафрагмы жесткости – монолитные железобетонные толщиной 250 мм, бетон класса В25, арматура класса А500С и А240 по ГОСТ 34028-2016.

Плита перекрытия – монолитная железобетонная толщиной 300 мм с капителями из бетона класса В25, арматура класса А500С и А240 по ГОСТ 34028-2016.

Колонны – монолитные железобетонные сечением 500x500 мм из бетона класса В25.

Перемычки – металлические по ГОСТ 8509-93.

Внутренние стены и перегородки - газобетонные блоки толщиной 200 мм по ГОСТ 21520-89; кирпичные толщиной 250 мм по ГОСТ 530-2012.

Кровля паркинга – эксплуатируемая (инверсионная); покрытие – асфальтобетонное, тротуарная плитка, тартановое покрытие, грунт с зелеными насаждениями.

Архитектурно-планировочные решения

Наружная отделка – применена система навесного вентилируемого фасада с облицовкой, ступени и пандусы входной группы – облицовка гранитом.

Внутренняя отделка стен и потолков – шпаклевка в один слой.

Окна – металлопластиковые с двухкамерным стеклопакетом, с распашным открыванием, внутреннее стекло с энергосберегающим покрытием.

Остекление балконов – металлопластиковые переплеты с одинарным стеклопакетом.

Наружные двери – металлические, утепленные, с остеклением.

Для маломобильных групп населения (МГН) входы в жилую часть жилых домов и в коммерческие помещения предусмотрены согласно требованиям СП РК 3.06-101-2012. Проектом предусмотрено беспрепятственное и удобное передвижение маломобильной группы населения.

Блок А1. Блок А9. Жилые блоки разработаны в 12 этажей с подвалом высотой 3,32 м и с техническим этажом высотой 1,6÷1,85 м. Размер каждого жилого блока в плане составляет 30,0x15,05 м прямоугольной конфигурации. Высота первого этажа – 3,62 м; типового этажа – 3,02 м. В подвале расположены технические помещения и кладовые; на первом этаже расположены коммерческие помещения с санузлами. В здании со второго по одиннадцатый этажи располагаются жилые квартиры. В жилом доме предусмотрен один пассажирский лифт грузоподъемностью 1000 кг, (в том числе для перевозки пожарных подразделений) и один лифт грузоподъемностью 630 кг.

Блок А2. Блок А6. Блок А8. Жилые блоки разработаны в 9 этажей с подвалом высотой 3,32 м и с техническим этажом высотой 1,6÷1,85 м. Размер каждого жилого блока в плане составляет 26,65x15,2 м прямоугольной конфигурации. Высота первого этажа – 3,62 м; типового этажа – 3,02 м. В подвале расположены технические помещения и кладовые; на первом этаже расположены коммерческие помещения с санузлами. В здании со второго по девятый этажи располагаются жилые квартиры. В жилом доме предусмотрен один пассажирский лифт грузоподъемностью 1000 кг.

Блок А3. Жилой блок разработан в 7 этажей с подвалом высотой 3,32 м и с техническим этажом высотой 1,6÷1,85 м. Размер жилого блока в плане составляет 24,9x12,2 м Г-образной поворотной конфигурации. Высота первого этажа – 3,62 м; типового этажа – 3,02 м. В подвале расположены технические помещения и кладовые; на первом этаже расположены коммерческие помещения с санузлами. В здании со второго по седьмой этажи располагаются жилые квартиры. В жилом доме предусмотрен один пассажирский лифт грузоподъемностью 1000 кг.

Блок А4. Жилой блок разработан в 7 этажей с подвалом высотой 3,32 м и с техническим этажом высотой 1,6÷1,85 м. Размер жилого блока в плане составляет 26,5x15,2 м прямоугольной конфигурации. Высота первого этажа – 3,62 м; типового этажа – 3,02 м. В подвале расположены технические помещения и кладовые; на первом этаже расположены коммерческие помещения с санузлами. В здании со второго по седьмой этажи располагаются жилые квартиры. В жилом доме предусмотрен один пассажирский лифт грузоподъемностью 1000 кг.

Блок А5. Жилой блок разработан в 7 этажей с подвалом высотой 3,32 м и с техническим этажом высотой 1,6÷1,85 м. Размер жилого блока в плане составляет 30,0x14,5 м прямоугольной конфигурации. Высота первого этажа – 3,62 м; типового этажа – 3,02 м. В подвале расположены технические помещения и кладовые; на первом этаже расположены коммерческие помещения с санузлами. В здании со второго по седьмой этажи располагаются жилые квартиры. В жилом доме предусмотрен один пассажирский лифт грузоподъемностью 1000 кг.

Блок А7. Жилой блок разработан в 7 этажей с подвалом высотой 3,32 м и с техническим этажом высотой 1,6÷1,85 м. Размер жилого блока в плане составляет 21,8 x 24,3 м Г-образной поворотной конфигурации. Высота первого этажа – 3,62 м; типового этажа – 3,02 м. В подвале расположены технические помещения и кладовые; на первом этаже расположены коммерческие помещения с санузлами. В здании со второго по седьмой этажи располагаются жилые квартиры. В жилом доме предусмотрен один пассажирский лифт грузоподъемностью 1000 кг.

Паркинг Необходимым количеством парковочных мест жилой комплекс обеспечивает сблокированный одноэтажный встроенно-пристроенный паркинг-платформа, количество машиномест 300. Изогнутая конфигурация секций образует внутреннее дворовое пространство. Во внутреннем дворовом пространстве на уровне первого этажа расположен паркинг с эксплуатируемой кровлей, включающий зону тихого отдыха, детские и спортивные площадки. Паркинг имеет сложную форму в плане, размерами в осях 91,85x66,60 м. Паркинг подземный, одноэтажный, неотапливаемый, высотой 3,6 м до низа плиты покрытия. В паркинге проектом принято 2-х уровневое размещение машин с использованием парковочных систем «KLAUSmultiparking», в том числе места для МГН.

4. Основные технико-экономические показатели объекта по рабочему проекту

Таблица 2

Наименование показателя	Единица измерения	Показатель
1	2	3
Класс комфорта и жилости здания	-	IV
Уровень ответственности здания	-	II
Степень огнестойкости здания	-	II
Высота потолков в квартирах	метр	3; 3,3
Этажность	этаж	12, 9, 7
Площадь застройки	квадратный метр (м ²)	9631,97
Общая площадь здания	квадратный метр (м ²)	41 537,92
Общая площадь квартир	квадратный метр (м ²)	22680,9
Общая площадь коммерческих помещений (при наличии)	квадратный метр (м ²)	2702,36
Количество машиномест (при наличии)	штук	300
Строительный объем	метр кубический (м ³)	188 945,64
Количество квартир в том числе:	штук	308
<i>однокомнатных</i>		<i>114</i>
<i>двухкомнатных</i>		<i>112</i>
<i>трехкомнатных</i>		<i>52</i>
<i>четырёхкомнатных</i>		<i>30</i>
Общая сметная стоимость строительства в текущем (прогнозом) уровне цен в том числе:	миллион тенге	6 818,945
<i>строительно-монтажные работы</i>	<i>миллион тенге</i>	<i>5 707,754</i>
<i>оборудование</i>	<i>миллион тенге</i>	<i>32,794</i>
<i>прочие</i>	<i>миллион тенге</i>	<i>1 078,397</i>

5. Анализ исходно-разрешительной документации:

1) Перечень имеющейся документации и согласований:

- 1) Договор аренды земельного участка №41364 от 14.04.2021 г.;
- 2) Договор аренды земельного участка №37958 от 29.05.20г.;
- 3) Договор аренды земельного участка №43485 от 21.10.21г.;
- 4) Выписка из постановления акимата №510-1014 от 26.05.20г.;
- 5) Выписка из постановления акимата №510-3503 от 12.10.21г.;
- 6) Земельно – кадастровый план земельного участка №03-01-29-22/40 от 04.02.20г. кадастровый номер 21-320-135-4053;
- 7) Земельно – кадастровый план земельного участка №03-01-29-22/374 от 23.08.21г. кадастровый номер 21-320-135-5132;
- 8) Договор передачи права временного возмездного землепользования;
- 9) Акт и схема о выносе репера от 24.06.21 г.;
- 10) Талон ГУ УККГС о начале СМР к уведомлению №KZ83REA00257007 от 20.12.2021 г.;
- 11) Уведомление о начале производства строительно-монтажных работ №KZ83REA00257007 от 20.12.2021 г.;
- 12) Отчет об оценке объекта незавершенного строительства №А8-2021-279 от 01.11.2021г. ТОО«А8 Consulting Company»;
- 13) Положительное заключение филиала РГП «Госэкспертиза» по рабочему проекту «Многоквартирные жилые комплексы со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями и паркингами, бизнес-центры, объекты торгово-развлекательного назначения, детские сады, общеобразовательные школы и парковая зона, расположенных по адресу: г. Астана, район «Есиль», пересечение улиц Керей, Жанибекхандар, БұқарЖырау, №37, №38. Квартал 2А» (безнаружных инженерных сетей) №12-0293/20 от 16.11.2020г.;
- 14) Договор генерального подряда №ДПП-МЖК-43(2А)/367 от 12.05.21г. ТОО «Заңғар ЭлетроСтрой»;
- 15) Договор на ведение авторского надзора №ОкУ-МЖК-43(2А)/378 от 07.06.21г.;
- 16) Договор на корректировку эскизного проекта №ОкУ-МЖК-43(2А) от 12.11.21г. ИП «Sketch»;
- 17) Эскизный проект (предоставлен в электронном виде);
- 18) Согласование эскизного проекта №KZ12VUA00600002 от 10.02.22г.;
- 19) Рабочий проект (предоставлен в электронном виде);
- 20) Сметная документация (предоставлена в электронном виде);
- 21) Дополнение к заданию на проектирование от 24.01.22г.;
- 22) Рабочий проект скорректированный ТОО Project Company Jetisu;

23) Технические условия:
от 01 октября 2018 года № 3-6/1916 ГКП «Астана Су Арнасы» на строительство канализационной насосной станции;
от 01 октября 2018 года № 3-6/1917 ГКП «Астана Су Арнасы» на подключение к сетям водоснабжения и водоотведения;
от 14 августа 2017 года № 07-09/2487 ГУ «Управление коммунального хозяйства города Астаны» на ливневую канализацию;
от 03 октября 2018 года № Б-269-ЗТ ГУ «Управление коммунального хозяйства города Астаны» изменения к ТУ от 14 августа 2017 года № 07-09/2487 на ливневую канализацию;
от 27 сентября 2018 года № 11068-2018-УТЭКиКХ ГУ «Управление топливноэнергетического комплекса и коммунального хозяйства города Астаны» на ливневую канализацию;
от 26 августа 2020 года № 3792-И АО «Астана-теплотранзит» на присоединение к тепловым сетям;
от 21 мая 2015 года № 5-14-1676 АО «Астана – Региональная Электросетевая Компания» на электроснабжение;
от 23 апреля 2018 года № 5-Е-14-1814 АО «Астана – Региональная Электросетевая Компания» изменения к ТУ от 21 мая 2015 года № 5-14-1676 на электроснабжение;
от 04 октября 2018 года № 5-Е-14-3741 АО «Астана – Региональная Электросетевая Компания» на электроснабжение;
от 17 октября 2019 года № 5-Е-14-1956 АО «Астана – Региональная Электросетевая Компания» изменения к ТУ от 21 мая 2015 года № 5-14-1676 и от 04 октября 2018 года № 5-Е-14-3741 на электроснабжение;
от 10 июля 2020 г., № 2709 филиалом ТОО «BTcominfocommunications» на телефонизацию;
от 03 ноября 2021 года №5-Е-14-2016 (изменение) АО «Астана – РЭК»;
от 04 ноября 2021 года №6743-11 (изменение) АО «Астана Теплотранзит».

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 Законами Республики Казахстан от 16 июля 2001 года «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан»:**

По итогу проведенного анализа инжиниринговой компании ТОО «Демеу Строй Консалтинг» по предоставленной исходно-разрешительной документации, со стороны Заказчика и Генерального подрядчика нарушений законодательства в сфере строительства не обнаружены. В связи с чем, рекомендации и риски к проекту отсутствуют.

6. Анализ исполнительной и приёмо-сдаточной документации:

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

1. Проектно-сметная документация по Секциям 1-4;

- Акт разбивки осей капитального строительства на местности;

Предоставлены:

2. Журналы:

– Свайных работ;

– Производства работ;

– Входного контроля;

– Бетонных работ;

– Сварочных работ;

– Антикоррозионных работ;

– Выдачи защитных средств;

– Проверки состояния съёмных грузозахватных приспособлений и тары;

– Учета допуска и выдачи нарядов допусков на выполнение работ повышенной опасности;

– Регистрации инструктажа по безопасности и охране труда на рабочем месте;

– Ухода за бетоном;

– Инструктажа рабочих по технике безопасности и пожарной безопасности на рабочих местах;

– Регистрации проверки знаний по охране труда работников предприятий.

3. Акты:

– Приема-передачи пятна, этажа, участка, строящегося объекта подрядным организациям для производства СМР;

– Промежуточной приемки передачи СМР. Свайное поле (котлована);

– Осмотра свай перед забивкой;

- Геодезической разбивки свайного поля;
- Приемки свайного основания;
- Скрытых работ на забивку свай;
- Скрытых работ на срубку оголовков свай;
- Скрытых работ на уплотнение грунта;
- Скрытых работ на устройство щебеночного основания;
- Скрытых работ на монтаж опалубки подбетона;
- Скрытых работ на бетонирование подбетона;
- Скрытых работ на устройство гидроизоляции;
- Скрытых работ на обратную засыпку с трамбовкой;
- Скрытых работ на устройство профильной мембраны;
- Скрытых работ на монтаж опалубки ростверка;
- Скрытых работ на армирование ростверка;
- Скрытых работ на бетонирование ростверка;
- Скрытых работ на армирование вертикальных железобетонных конструкций;
- Скрытых работ на монтаж опалубки вертикальных железобетонных конструкций;
- Скрытых работ на бетонирование вертикальных железобетонных конструкций;
- Скрытых работ на армирование плит перекрытий;
- Скрытых работ на бетонирование плит перекрытий;

4. Исполнительные схемы:

- На вынос осей здания под свайное поле;
- На котлован;
- На свайное поле;
- На устройство подбетонки;
- На бетонирование ростверков;
- На устройство щебеночного основания;

5. Протоколы испытаний от аккредитованной испытательной лаборатории предоставлены в полном объеме.

6. Сертификаты и паспорта соответствия.

7. Отчет о проведении полевых испытаний забивных свай С8-30 и С10-30 динамическими нагрузками на площадке строительства объекта;

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:** Генеральный подрядчик обязуется представить все недостающие протокола испытаний в установленный срок.

7. Анализ проектной документации:

1) **Вводная информация о договоре на проектирование (указание наименования проектной организации, номера договора, даты заключения договора, планируемый срок выполнения проектных работ), планируемых сроках выдачи документации с указанием статуса комплектности и достаточности полученной документации для выполнения строительно-монтажных работ на дату составления отчёта:**

1.1. На дату составления отчета Заказчиком изменения в проектную документацию не вносились.

2) **Информация о принятых изменениях проектных решений, информация о выявленных несоответствиях нормативной базе Республике Казахстан, выводы с рекомендациями Исполнителя и указанием рисков:** изменения проектных решений за отчетный период отсутствуют.

8. О ходе выполнения строительно-монтажных работ

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

За отчетный период выполнялись:

- Устройство кровли;
- Устройство внутренней отделки;
- Устройство полов;
- Устройство электромонтажных работ и слаботочных систем;
- Устройство лифтов;

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:	5,96%	5,64%	-0,32%
Конструктивные решения (зем. + фонд. + каркас)	2,14%	0,00%	-2,14%
Архитектурные решения	2,30%	3,33%	1,03%
Водоснабжение и канализация	0,45%	0,00%	-0,45%
Отопление и вентиляция	1,07%	0,00%	-1,07%
Электромонтажные работы + слаботочные сети, пожарка	0,00%	1,66%	1,66%
Лифты	0,00%	0,65%	0,65%
Благоустройство	0,00%	0,00%	0,00%

Примечание: факт отражает документально закрытые объемы работ (ЗКС, АВР) и может расходиться с фактом выполненных работ.

С нарастающим итогом план СМР составил 46,61%, фактическое выполнение СМР 62,95%, опережение 16,35%.

С нарастающим итогом план СМР + прочее 45,55%, факт выполнения СМР и прочих работ 60,78%, опережение 15,23%.

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 отчету.

4) Соблюдение графика производства работ: отставание/опережение от графика производства работ указано в таблице 4 и 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
Конструктивные решения (зем. + фонд. + каркас)	-11	
Архитектурные решения	5	
Водоснабжение и канализация	-2	
Отопление и вентиляция	-6	
Электромонтажные работы + слаботочные сети, пожарка	9	
Благоустройство	3	
Отставание за месяц:	2 дня	
Итого отставание с начала строительства:	Опережение 121 день	

1) анализ влияния отставания выполнения конкретных работ на связанные с ними последующие работы и влияние этого отставания на окончательный срок завершения проекта строительства: *строительно-монтажные работы ведутся с опережением ГПП.*

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

9. Мероприятия по контролю качества:

1) Указание оценки качества работ подрядчиков в отчетный период:

– Строительно-монтажные работы производятся согласно утвержденной проектно-сметной документации;

– на объекте производится контроль над качеством выполняемых работ как со стороны ответственных ИТР, так и представителями инжиниринговой компании;

– результаты испытаний исполнителя и оценка достоверности испытаний подрядчика подтверждается протоколами лабораторных испытаний и исполнительными схемами;

– основные мероприятия по контролю качества (включая виды: входной, операционный и приемочный), проведенные в отчетный период, отражаются в журнале производства работ и технического надзора.

2) Свод данных по состоянию за отчетный период по выявленным нарушениям по разделам: документация и организационные вопросы, техника безопасности, качество строительно-монтажных работ (включая разделы: конструкции железобетонные, архитектурно-строительный, отопление и вентиляция, водопровод и канализация, электрические и слаботочные сети, газоснабжение (при его наличии), благоустройство):

Статистика (количество) замечаний

Таблица 5

№ п/п	Замечания	Итого выявлено за период строительства	Итого устранено за период строительства	За отчетный период		Итого не устранено за на текущий период
				Выявлено	Устранено	
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	Монолитные ж/б конструкции	0	0	0	0	0
3.2	По общестроительным работам	0	0	0	0	0
3.3	Отопление и вентиляция	0	0	0	0	0
3.4	Водопровод и канализация	0	0	0	0	0
3.5	Электромонтажные	0	0	0	0	0
3.6	Слаботочные сети	0	0	0	0	0
3.7	Лифты	0	0	0	0	0
3.8	Благоустройство	0	0	0	0	0
	ВСЕГО:	0	0	0	0	0

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

Перечень предписаний, не устраненных на дату мониторингового отчета: *не устраненных предписаний на дату мониторингового отчета нет.*

10. Основные проблемы, возникающие в ходе реализации проекта

Перечень и описание проблем и ситуаций, возникших по ходу реализации проекта ведущих к ухудшению качества работ, срыву сроков завершения Объекта. 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): *не устраненных 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 были внесены изменения: *изменения в проектно-сметную документацию не вносились.*

Перечень дополнительных (непредвиденных) работ, возникших в процессе строительства, с копиями обосновывающихся документов и материалов: *не возникало.*

За отчетный период дополнительных (непредвиденных) работ: *не возникало.*

Сведения об изменениях графика производства работ: *не изменялся.*

12. Анализ финансовой части

Таблица 6
тенге

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	оплата с нач.ст-ва	освоение с нач. Ст-ва
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Разработка ПСД	187 563 602	13 291 293	13 291 293	-	13 136 120	-	18 551 600	26 427 413	31 842 893
Экспертизы	4 630 768	4 630 768	4 630 768	-	-	-	-	4 630 768	4 630 768
Строительно-монтажные работы и оборудование	6 429 414 168	13 059 835	13 059 835	494 123 977	3 944 110 632	362 877 463**	4 034 419 038	3 957 170 466	4 047 478 872
<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>	642 941 417	-	-	-	642 941 417	36 361 606	404 263 069	642 941 417	404 263 069
Авторский надзор	50 553 919	-	-	-	-	-	-	-	-
Технический надзор	146 783 096	-	-	-	43 136 382	5 474 879	60 868 914	43 136 382	60 868 914
Всего по проекту (смета)	6 818 945 553	30 981 895	30 981 895	494 123 977	4 000 383 134	368 352 342	4 113 839 552	4 031 365 029	4 144 821 447
Иные расходы	681 894 555	-	-	10 884 719	110 445 560	10 884 719	110 445 560	110 445 560	110 445 560
Всего по проекту (смета) и иные расходы	7 500 840 108*	30 981 895	30 981 895	505 008 696	4 110 828 693	379 237 061	4 224 285 111	4 141 810 589	4 255 267 007
Вывод: инжиниринговая компания подтверждает целевое использование денежных средств, фактов нецелевого использования денежных средств в отчетном периоде не было зафиксировано.									

*бюджет строительства складывается из затрат на ПИР, прочие расходы (10% от стоимости строительства), затраты на СМР(работы, материалы, оборудование),затраты на авторский, технический надзор.

**Включено: 1. Работы 196 354 842 тенге
1. Материалы 166 522 621 тенге

Информация по источникам финансирования объекта

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	18 241 015,00	1 559 866 831,87
1.1.	Банк	-	-
1.2.	Застройщик + вх.остаток	-	1 003 536 521,01
1.3.	Прочие	18 241 015,00	553 426 126,86
1.4.	ГВ ИК 3%	-	2 904 184,00
2	Дольщики	551 513 117,00*	2 653 721 956,00**
	Всего:	569 754 132,00	4 213 588 787,87
Вывод: 63% от общего поступления денежных средств от дольщиков.			

* Количество проданных ДДУ за отчетный период:

квартир – 13; количество площади – 1 186,05 м², стоимость заключенных договоров – 585 524 400 тенге;
парковочных мест – 6; количество площади – 90,10 м², стоимость заключенных договоров – 16 415 750 тенге;

Количество расторгнутых ДДУ за отчетный период:

квартир – 1; количество площади – 118,32 м², стоимость заключенных договоров – 57 272 205 тенге;

**Количество проданных ДДУ с начала продаж:

квартир – 77; количество площади – 6 154,08 м², стоимость заключенных договоров – 3 114 517 409 тенге;
парковочных мест – 6; количество площади – 90,10 м², стоимость заключенных договоров – 16 415 750 тенге;

Анализ договоров

Таблица 8
тенге

№ п/п	Наименование договоров	Стоимость по договору	Стоимость по проектно-сметной документации	Разница
1	2	3	4	5
1	СМР	6 429 414 168	6 429 414 168	-
2	Договор оказание услуг авторского надзора	8 400 000	50 553 919	42 153 919
3	Договор оказание услуг технического надзора	105 294 752	146 783 096	41 488 344
	ДИУ	96 806 137	138 294 481	41 488 344
	до ДПГ	8 488 615	8 488 615	-
	* при наличии специальной экономической зоны	-	-	-
Вывод: Стоимость по договорам не превышает стоимости по проектно-сметной документации.				

Анализ плана финансирования.

Таблица 9
тенге

№ п/п	Общая сумма по плану финансирования	Планируемый отчетный месяц	Фактический отчетный месяц	Отклонение	Итого План финансирования с нарастающим	Итого Факт финансирования с нарастающим	Отклонение
1	2	3	4	5	6	7	8
1	6 818 945 553	356 839 907	494 123 977	137 284 070	3 450 248 179	4 031 365 029	581 116 850
Вывод: фактическое финансирование объекта опережает план финансирования.							

13. Заключение

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

Обобщая информацию, инжиниринговая компания делает вывод, что:

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

По объемам строительно-монтажных работ – за отчетный период объемы выполненных строительно-монтажных работ соответствуют подтвержденным объемам в актах выполненных работ.

По срокам производства работ – СМР по строительству объекта выполняются с опережением от утвержденного графика производства работ.

По качеству выполняемых работ – качество выполняемых строительно-монтажных работ соответствует требованиям СН РК, грубых нарушений в процессе производства работ не наблюдается.

Рекомендации от инжиниринговой компании: *генеральному подрядчику продолжить вести работы в существующем темпе, продолжить мероприятия по контролю качества выполняемых работ..*

Состав инжиниринговой компании:

Руководитель организации:
ТОО «Демеу Строй Консалтинг»



Айтмырзасев А. К.

Состав группы (согласно приказу):

Руководитель группы:
Эксперт технического надзора

Ордабеков Н.Т.

Специалист по учету затрат

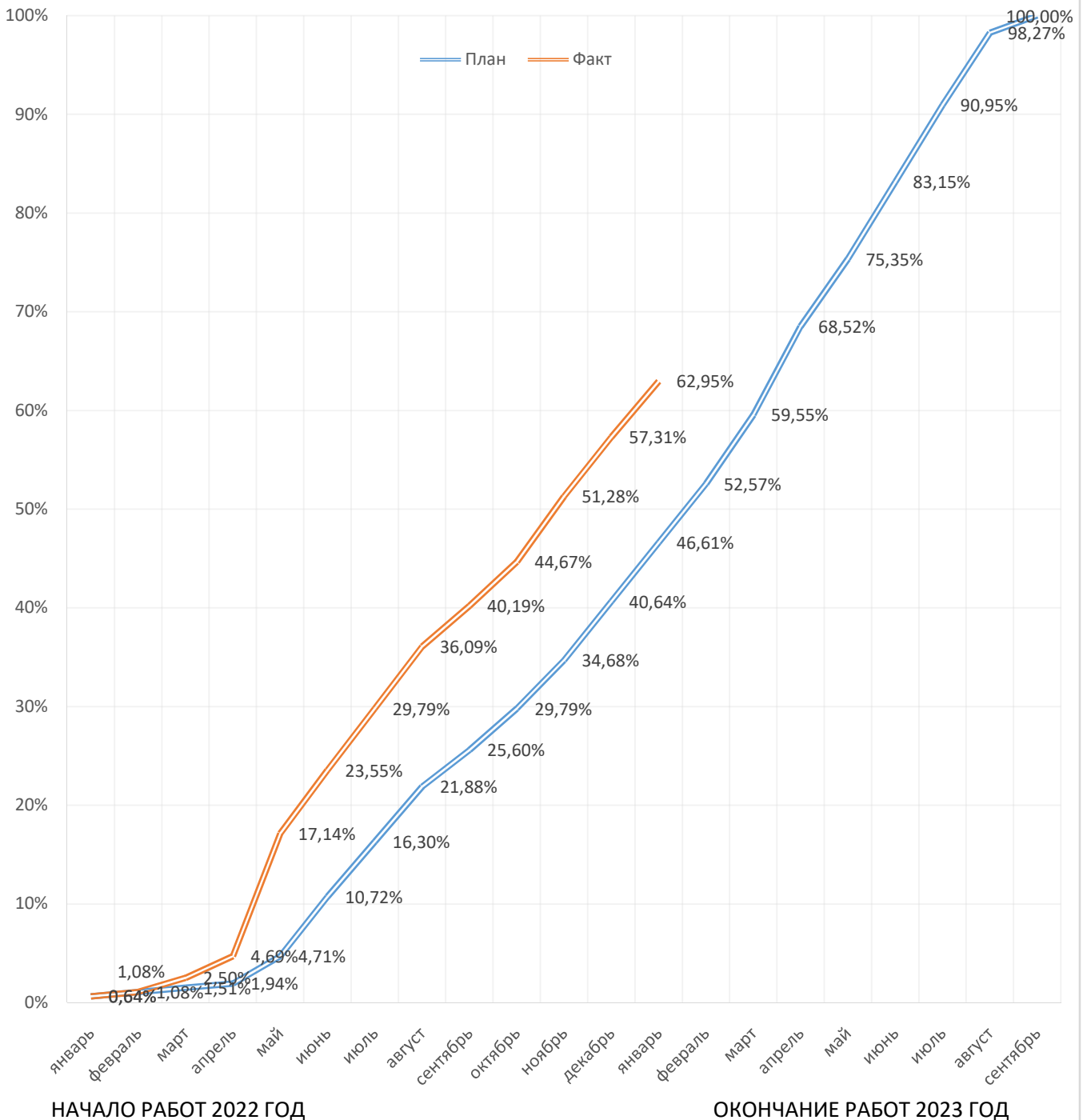
Ками Е.

Дата составления отчета «15» февраля 2023 года.

Приложение 1

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

ГРАФИЧЕСКОЕ И ПРОЦЕНТНОЕ ИЗОБРАЖЕНИЕ ГРАФИКА ПРОИЗВОДСТВА РАБОТ РАБОТ ПО ПЛАНУ ВЫПОЛНЕНИЯ СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ И ПРОЧИХ РАБОТ НА 31.01.2023Г.



Вертикальный график фактически выполненных работ

Вертикальный график фактически выполненных работ

Этаж	Земляные работы		Свай		Фундаменты		Каркас		Кровля		Наружняя отделка и стены		Полы		Внутренняя отделка		Окна и двери	
	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт
Дата завершения по графику производства работ	28.02.22		30.06.22		31.08.22		30.04.23		31.05.23		31.08.23		31.08.23		01.09.23		30.07.23	
12 этаж																		
11 этаж																		
10 этаж																		
9 этаж																		
8 этаж																		
7 этаж																		
6 этаж																		
5 этаж																		
4 этаж																		
3 этаж																		
2 этаж																		
1 этаж																		
выше отметки 0,00																		
ниже отметки 0,00																		

Этаж	Прочие работы		Водоснабжение и канализация		Отопление и вентиляция		Электромонтажные работы		Слаботочные сети		Видеонаблюдение		Пожарная сигнализация		Благоустройство			
	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт
Дата завершения по графику производства работ	01.09.23		31.08.23		31.08.23		31.08.23		31.08.23		31.08.23		31.08.23		01.09.23			
12 этаж																		
11 этаж																		
10 этаж																		
9 этаж																		
8 этаж																		
7 этаж																		
6 этаж																		
5 этаж																		
4 этаж																		
3 этаж																		
2 этаж																		
1 этаж																		

План по графику производства работ
 Выполнено фактически
 Работы по которым имеются отставания

Отставание			Действия инженеринговой компании			Рекомендации			План мероприятий			Риск	
------------	--	--	----------------------------------	--	--	--------------	--	--	------------------	--	--	------	--

Информация по текущей ситуации

