



РЕСПУБЛИКА КАЗАХСТАН
ТОО «АВА DEVELOPMENT»

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

Объект: «Жилой комплекс с объектами обслуживания, коммерческими помещениями, встроенной трансформаторной подстанцией и паркингом, расположенный по адресу г. Астана, район Алматы, ул. А62, участок 4/5.» (без наружных инженерных сетей)

октябрь 2022 г.

Индекс: 1-ОИК

Отчетный период мониторинга: с 01.10.2022 г. по 31.10.2022 г.

Периодичность: ежемесячно;

Круг лиц, представляющих: юридические лица Республики Казахстан, заключившие договора на оказание инжиниринговых услуг, осуществляющих функцию технического надзора – ТОО «АВА Development», (Свидетельство об аккредитации №KZ73VWC00005004 от 08.04.2021 г. на право осуществления инжиниринговых услуг по техническому надзору на технически и технологически сложных объектах по объектам первого уровня ответственности;

Куда предоставляется:

АО «Казахстанская Жилищная Компания», ТОО «Astana Real Estate Company»

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

Порядковый номер отчета: №21-01-016/052-14

Информация по проекту: «Строительство жилого комплекса с объектами обслуживания, коммерческими помещениями, встроенной трансформаторной подстанцией и паркингом, расположенный по адресу г. Астана, район Алматы, ул. А62, участок 4/5.»

Общие сроки реализации проекта:

Начало строительно-монтажных работ – «12.07.2021 год»

(согласно уведомлению о начале производства строительно-монтажных работ KZ00REA00231244 от 12.07.2021 года.)

Ввод объекта в эксплуатацию – «12.05.2023 год»

Нормативный срок строительства: 23 месяца

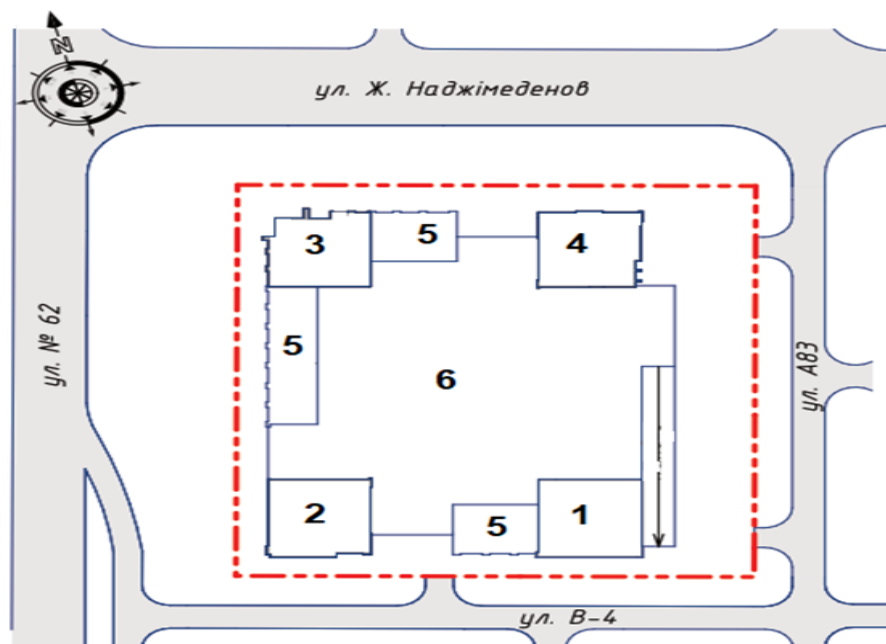
Заключение экспертизы рабочего проекта №01-0208/19 от 13.06.2019 года;

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	ТОО «Astana Real Estate Company»	Устав	№ДГП-№1 от 05.06.2021 года	Ашимов А.Б.	директор	8-705-991-77-52
2	Подрядчик	ТОО «Асти-Строй»	Устав	№ДГП-№1 от 05.06.2021 года	Сматаев А.М.	директор	8-701-900-07-70
3	Авторский надзор	ТОО «АсТи-Проектт»	Устав	Договор №25 от 16.09.2020 г.	Ашимов Ж.Ж.	директор	8-707-538-36-66
4	Инжиниринговая компания	ТОО «АВА DEVELOPMENT»	Устав	Договор ДИУ-21-01-016/052 от 02.09.2021 года. по оказанию инжиниринговых услуг	Аканов Р.Д.	директор	8-701-555-85-98
5	Генеральный проектировщик	ТОО «Арх Интер Билдт»	Устав	Договор №1 на выполнение проектных работ по разработке проекта от 05.10.2016 год.	Тимченко А.В.	директор	8-701-795-02-77

2. Месторасположение объекта (ситуационная схема):



Условные обозначения

- . - . - граница земельного участка
- 1, 2, 3, 4 - жилые секции
- 5 - пристроенные блоки помещений общественного назначения
- 6 - паркинг

Площадка строительства многоквартирного жилого комплекса расположена по адресу г. Нур-Султан, район Алматы, ул.А62, участок 4/5. Нур-Султан.

3. Краткое описание проекта (состав проекта):

Строительство жилого комплекса со встроенными помещениями общественного назначения и паркингом.

По генеральному плану на участке расположен жилой комплекс, состоящий из четырех разноэтажных жилых блоков (1, 2, 3, 4) со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, пристроенного паркинга с эксплуатируемой кровлей. Паркинг образует стилобат, на котором организовано дворовое пространство жилой части комплекса. Участок строительства жилого комплекса со встроенными помещениями общественного назначения, паркингом и встроенной трансформаторной подстанцией расположен на правом берегу реки Есиль в районе пересечения улиц Ж. Нажимеденова, № 62, А83, В-4 административного района «Алматы» города Нур-Султан.

Для благоустройства территории жилого комплекса на эксплуатируемой кровле паркинга рабочим проектом предусмотрены места для отдыха взрослого населения, площадку и для игр отдыха, спортивные площадки, открытые гостевые автостоянки. Площадка для контейнеров ТБО и часть открытых гостевых автостоянок, автостоянки для встроенных помещений общественного назначения расположены на планировочной отметке земли. Количество парковочных мест в закрытом паркинге и на открытых автостоянках отвечает нормам обеспеченности жилых зданий и объектов посещения парковочными местами. Всего на открытых стоянках предусмотрено 39 машиномест, в том числе 8 машиномест для инвалидов.

Проезды на планировочной отметке земли приняты с асфальтобетонным покрытием, на эксплуатируемой кровле паркинга проезды, тротуары и площадки для игр и отдыха приняты с покрытием бетонной плиткой. Спортивная площадка предусмотрена с безопасным синтетическим резиновым покрытием.

Придомовые площадки оборудованы малыми архитектурными формами, уличной мебелью и спортивным оборудованием в соответствии с функциональным назначением площадок.

Озеленение участка выполнено устройством газонов и цветников на эксплуатируемой кровле паркинга и на планировочной отметке земли, посадкой клена остролистного, березы пушистой, ели колочей, дерна пестролистного и кизильника, блестящего на планировочной отметке земли.

Рельеф участка относительно ровный. План организации рельефа разработан методом проектных горизонталей с учетом отметок прилегающих территорий с обеспечением отвода поверхностных и талых вод от здания по внутренним проездам с дальнейшим сбросом в городские сети ливневой канализации. На эксплуатируемой кровле паркинга предусмотрен отвод ливневых вод через водоотводной лоток в сети ливневой канализации. Продольные уклоны по проездам приняты не менее 4‰.

За относительную отметку 0,000 комплекса принята отметка чистого пола первого жилого этажа жилых блоков, что соответствует абсолютной отметке 352,10 м.

Класс жилого здания – IV

Проектируемые жилые здания односекционные, с подвалом и чердаком. Крыша жилых зданий – чердачная с плоской рулонной кровлей и внутренним водостоком.

Секция 1 – двенадцатиэтажная,

секция 2 – четырнадцатиэтажная,

секция 3 – восемнадцатиэтажная,

секция 4 – шестнадцатиэтажная.

Жилые секции имеют прямоугольную форму в плане с размерами в осях 22,00x22,80 м. К секции 1 пристроен один двухэтажный блок помещений общественного назначения, к секции 3 пристроены два блока помещений общественного назначения. Все блоки в уровне первого этажа объединены пристроенным паркингом с эксплуатируемой кровлей, на которой организованы придомовые площадки. Высота жилых этажей составляет 3,0 м, высота первого этажа – 4,5 м, подвального этажа – 2,5 м. Высота помещений чердака – 2,55 м.

В подвале жилых блоков расположены технические помещения и коридоры для разводки инженерных коммуникаций, тепловые пункты, насосные, электрощитовые. Подвал жилых блоков изолирован от надземной части здания и обеспечен самостоятельными выходами наружу в соответствии с противопожарными требованиями. На первом этаже жилых зданий запроектированы лифтовые холлы и лестничные клетки жилой части здания, встроено-пристроенные помещения общественного назначения (коммерческие) свободной планировки с выделением тамбуров, санузлов и подсобных помещений. Все входы в здания оборудованы тамбурами. На втором этаже секции 3 запроектированы встроено-пристроенные помещения общественного назначения и входная группа жилой секции с выходом на эксплуатируемую кровлю паркинга. В секции 1 на втором этаже расположены квартиры, частично встроено-пристроенные помещения общественного назначения и входная группа жилой секции с выходом на эксплуатируемую кровлю паркинга. В секциях 2 и 4 на втором этаже запроектированы квартиры и входная группа жилой секции с выходом на эксплуатируемую кровлю паркинга. Эвакуация со второго этажа встроено-пристроенных помещений общественного назначения предусмотрена через лестничные клетки на прилегающую территорию и непосредственно наружу на эксплуатируемую кровлю паркинга.

С третьего этажа и выше во всех жилых секциях запроектированы квартиры, межквартирные и лифтовые холлы, лестничные клетки.

Всего в жилых секциях запроектировано 381 квартира, в том числе:

162 однокомнатные квартиры;

218 двухкомнатных квартир;

1 трехкомнатная квартира.

Планировка квартир решена в соответствии с нормативными требованиями, предъявляемыми к жилью IV класса. В квартирах предусмотрены жилые комнаты, кухни, летние помещения, ванные комнаты и санитарные узлы.

Квартиры, расположенные выше 15 м от планировочной отметки противопожарного проезда обеспечены аварийными выходами в соответствии с противопожарными требованиями.

Продолжительность инсоляции жилых комнат квартир соответствует санитарно-гигиеническим требованиям. Естественное освещение и проветривание помещений осуществляется посредством окон с

открывающимися створками. Лестничные клетки обеспечены естественным освещением. Межквартирные коридоры отделены от лестничных клеток и лифтовых холлов.

В жилых секциях предусмотрен чердак и венткамера с машинным помещением со входом с уровня кровли секций.

Для вертикальной связи этажей в 1, 2, 4 жилых секциях предусмотрена незадымляемая лестничная клетка типа Н1 и 2 грузо-пассажирских лифта грузоподъемностью 1000 кг. В секции 3 запроектирована незадымляемая лестничная клетка типа Н1 и 3 грузопассажирских лифта грузоподъемностью 1000 кг. Лифты в секции 3 запроектированы с учетом перевозки пожарных подразделений. Лестничные клетки обеспечены выходами наружу и на эксплуатируемую кровлю паркинга.

Внутренние размеры кабин лифтов и дверей в жилых секциях приняты с учетом размеров инвалидных колясок и возможности транспортировки человека на носилках.

Внутренняя отделка:

потолки – водоэмульсионная окраска по подготовленной поверхности в местах общего пользования и в технических помещениях, шпаклевка в квартирах и встроенных помещениях общественного назначения; стены - водоэмульсионная покраска по подготовленной поверхности в местах общего пользования и в технических помещениях, штукатурка и шпаклевка стен в квартирах и встроенных помещениях общественного назначения;

полы – керамическая плитка, цементно-песчаная и бетонная стяжка.

Паркинг

Паркинг – надземная одноэтажная автостоянка закрытого типа, сложной формы в плане, с заглубленными участками (прямыми) для установки двухуровневых мультипаркинговых систем. Крыша паркинга совмещенная эксплуатируемая с организованным внутренним водостоком. На кровлю паркинга обеспечен доступ пожарной техники по наружной рампе с уклоном 10%.

Вместимость паркинга - 329 машиномест. Паркинг рассчитан на установку машин среднего и малого класса.

Высота помещений паркинга принята 2,7 и 4,5 м до низа плиты перекрытия.

Паркинг разделен на два пожарных отсека с выездом наружу в каждом отсеке и устройством ворот между отсеками. В паркинге предусмотрены две лестничные клетки с выходом на эксплуатируемую кровлю паркинга и лестничные клетки в проекции жилых секций, обособленные от жилой части здания и обеспеченные выходом наружу на эксплуатируемую кровлю паркинга. В секции 5 запроектированы два помещения хранения машин, насосная автоматического пожаротушения с помещением резервуара для пожаротушения, служебно-бытовое помещение, диспетчерская, КПП, санузел, встроенная трансформаторная подстанция, электрощитовая, венткамера. Во встроенной трансформаторной подстанции предусмотрены две камеры трансформаторов, помещения РУ-0,4 кВ и РУ-10 кВ, помещение ДЭС. К установке в паркинге предусмотрены зависимые двухуровневые парковочные системы, обеспечивающие 2 парковочных места одно над другим. Полы паркинга запроектированы с уклоном к лоткам. Для сбора и отвода ливневых вод на эксплуатируемой кровле паркинга запроектирован водоотводной лоток со сбросом ливневых вод в ливневую канализацию. Эвакуация из паркинга осуществляется через рассредоточенные эвакуационные выходы, запроектированные через лестничные клетки с непосредственным выходом на эксплуатируемую кровлю паркинга. Расстояния от наиболее удаленных мест хранения до ближайшего эвакуационного выхода соответствует нормативным требованиям.

Внутренняя отделка:

потолки – водоэмульсионная покраска по подготовленной поверхности, подвесной потолок «Грильято»; стены - водоэмульсионная покраска по подготовленной поверхности, облицовка керамической плиткой; полы – полимерное покрытие по бетонному основанию, керамическая плитка, бетонная и цементно-песчаная стяжка.

Наружная отделка комплекса:

Архитектурные и цветовые решения фасадов жилого комплекса со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и паркингом соответствуют эскизному проекту, утвержденному главным архитектором г. Астана.

Наружная отделка:

стены - облицовка алюминиевыми панелями (группа горючести НГ) в системе навесных фасадов с воздушным зазором по негорючему утеплителю наружных стен; окна, балконные двери металлопластиковые блоки с двухкамерным стеклопакетом;

вitraжи – алюминиевый профиль с двухкамерным стеклопакетом;
 наружные двери – стальные глухие, алюминиевые и металлопластиковые остекленные с безопасным стеклом;
 ворота – автоматические секционные;
 кровля жилых секций и пристроенных блоков общественного назначения – мягкая рулонная из унифлекса;
 кровля паркинга - эксплуатируемая с покрытием тротуарными плитками, резиновым покрытием, с устройством газонов

4. Основные технико-экономические показатели проекта по рабочему проекту

Таблица 2.

Наименование показателя	Единица измерения	Показатель
1	2	3
1-я Очередь строительства		
Этажность зданий	этаж	1-2, 12, 16
Площадь застройки	квадратный метр	8 054,77
Общая площадь здания	квадратный метр	20 567,87
Жилая часть	квадратный метр	12 166,83
Площадь встроенно-пристроенных помещений	квадратный метр	2 692,37
Общая площадь квартир	квадратный метр	8 140,29
Количество квартир	шт.	179
однокомнатные	шт.	76
двухкомнатные	шт.	103
Вместимость паркинга	маш/мест	329
Строительный объем	м3	98 696 ,64
2-я Очередь строительства		
Этажность зданий	этаж	14, 18
Площадь застройки	квадратный метр	1 096,31
Общая площадь здания	квадратный метр	14 357,68
Жилая часть	квадратный метр	13 505,29
Площадь встроенно-пристроенных помещений	квадратный метр	852,39
Общая площадь квартир	квадратный метр	9 116,64
Количество квартир	шт.	202
однокомнатные	шт.	86
двухкомнатные	шт.	115
трехкомнатные	шт.	1
Строительный объем	м3	62 539,30
Общая сметная стоимость строительства в текущих и прогнозных ценах 2020 гг.	миллион тенге	6 105,046
в том числе: СМР		5 113,611
оборудование		133,081
прочие		858,354
Их них:		
I очередь		4 287,546
II очередь		1 817,501
Продолжительность строительства		
I очередь	месяц	12
II очередь		14

5. Анализ исходно – разрешительной документации:

– задание на проектирование, утвержденное заказчиком в 2018 году;
акт на право возмездного (долгосрочного, краткосрочного) землепользования (аренды) на земельный участок с кадастровым номером 21-318-135-2723 от сентября 2016 года;
архитектурно-планировочное задание на проектирование, утвержденное главным архитектором города Астаны от 14 декабря 2016 № 8872;
эскизный проект, согласованный ГУ «Управление архитектуры и градостроительства города Астаны» от 19 января 2017 года № 10914;
топографическая съемка земельного участка в масштабе 1:500, выполненная ТОО «Топография и Геодезия» в октябре 2016 года;
протокол Филиала РГП на ПХВ «Национальный центр экспертизы» Комитета охраны общественного здоровья МЗ РК по городу Астана от 15 ноября 2017 года № 1779/678 об измерении мощности дозы гамма-излучения с поверхности грунта на территории отведенного земельного участка под строительство многоквартирного жилого комплекса;
справка ГУ «Управление сельского хозяйства города Астаны» акимата города Астаны от 21 ноября 2017 года № 102-02/10520 об отсутствии на территории отведенного земельного участка по улице А 62 района Алматы города Астаны скотомогильников, мест захоронений животных неблагополучных по сибирской язве и других особо опасных инфекций.

Технические условия:

АО «Астана-Теплотранзит» от 19 сентября 2017 года № 12492-11 с продлением технических условий 16 августа 2018 года № 8563-11 на присоединение к тепловым сетям;
ГКП «Астана Су Арнасы» от 2 ноября 2018 года № 3-6/2120 на забор воды из городского водопровода и сброса стоков в городскую канализацию;
АО «Астана-РЭК» от 10 апреля 2018 года № 5-А-4/2-1558 на проектирование и присоединение к электрическим сетям;
АО «Транстелеком» от 17 апреля 2018 года № 524/АСТ-И с продлением технических условий от 30 октября 2018 года № 1354/АСТ-И на телефонизацию
ГУ «Управление коммунального хозяйства города Астана» от 16 августа 2017 года № 07-09/2514 на проектирование и строительство сетей ливневой канализации.

Техническому надзору – Руководителю проекта (нарочно) предоставлено:

- Журнал входного контроля материалов и изделий–1 экз;
- Журнал производства работ–1экз;
- Журнал бетонных работ–1экз;
- Журнал сварочных работ –1экз;
- Сертификаты качества на бетон;
- Протокол испытания на бетон.

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 «АВА Development» 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 о начале строительно-монтажных работ КГУ «Управление ГАСК города Нур-Султан» KZ00REA00231244 от 12.07.2021 год
- Талон о приеме уведомления о начале строительно-монтажных работ КГУ «Управление ГАСК города Нур-Султан» KZ93REA00216863 от 09.04.2021 год

- Талон о приеме уведомления о начале строительно-монтажных работ КГУ «Управление ГАСК города Нур-Султан» KZ39REA00216865 от 09.04.2021 год
- Журнал технического надзора;
- Журнал авторского 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 выявлен.

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 №1 от 05.10.2016 года на проектирование ТОО «Арх Интер Билд» срок исполнения договора октябрь 2019 года. Проектная документация предоставлена в полном объеме раньше указанного срока в договоре с заключением экспертизы № 01-0208/19 от 13.06.2019 г.

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

8. О ходе выполнения строительно-монтажных работ:

1) Краткое описание выполненных строительно-монтажных работ за отчетный период: За отчетный период выполнялись: монолитные работы, кирпичная кладка стен, перегородок на строительной площадке задействовано 130 рабочих.

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

Таблица 3.

<i>Разделы проекта</i>	<i>План на месяц*, %</i>	<i>Факт*, %</i>	<i>Отклонение (+/-), %</i>
ВСЕГО по объекту, в том числе:	4,09%	7,79%	3,69%
Конструкции железобетонные	0,00%	0,000%	0,00%
Архитектурно-строительные решения (АР)	1,46%	0,000%	-1,46%
Отопление вентиляция	0,30%	0,000%	-0,30%
Водопровод канализация	0,14%	0,000%	-0,14%
Электрооборудование, слабые токи	0,14%	0,000%	-0,14%
Лифты	0,00%	0,000%	0,00%
Паркинг	0,47%	0,336%	-0,14%
НИС	0,77%	2,910%	2,14%
Благоустройство	0,81%	4,540%	3,73%

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

**СМР с нарастающим итогом по плану на 31.10.2022 г. – 76,20%, освоение по принятым объемам работ на 31.10.2022 г. составляет – 100 %, Отклонений по СМР – 23,80%. (опережение)*

*** с нарастающим итогом СМР + прочие: план составил–75,30%, фактическое выполнение – 97,96%.*

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
ВСЕГО по объекту, в том числе:	28	Отставание за месяц
Конструкции железобетонные	0	
Архитектурно-строительные решения (АР)	-11	Нет строиготовности
Отопление вентиляция	-2	Нет строиготовности
Водопровод канализация	-1	Нет строиготовности
Электрооборудование, слабые токи	-1	Нет строиготовности
Лифты	0	
Паркинг	-1	Нет строиготовности
НИС	16	Нет строиготовности
Благоустройство	28	
Всего общее опережение	152	Общего опережение 152дня.

* На дату составления отчета опережение от графика производства работ 152 дня.

9. Мероприятия по контролю качества:

1) Указание оценки качества работ подрядчиков в отчетный период:

при проведениях 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. Основные мероприятия, по контролю качества включая виды: общий контроль по СМР, входной, операционный и приемочный, проведенные в отчетный период.

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:	11	11	0	0	0
3.1	Конструкции железобетонные	6	6	0	0	0
3.2	Общестроительные работы АР	5	5	3	3	0
3.3	Лифты	0	0	0	0	0
3.4	Водоснабжение и канализация	0	0	0	0	0
3.5	Отопление и вентиляция	0	0	0	0	0
3.6	Электромонтажные работы	0	0	0	0	0
3.7	Слаботочные сети	0	0	0	0	0
	Всего	11	11	0	0	0

Перечень предписаний, не устраненных на дату мониторингового отчета.

Замечания за отчетный период мониторинга все устранены.

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

Выданные предписания не влияют на несущую способность здания. Качество выполняемых работ обеспечивает безопасность здания и надлежащее техническое состояние конструкции для планируемого технического обслуживания, но необходимо усилить постоянный контроль со стороны ИТР.

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 были выданы замечания:

За отчетный период замечания устранены были при производстве работ.

Для недопущения нарушений необходимо усилить контроль дополнительно со стороны ИТР.

11. Сведения об изменениях на Объекте.

Перечень измененных технических решений в рабочей документации с приложением копий обосновывающих материалов: изменений не было, в соответствии с ПСД но планируемые изменения согласовать за ранее.

Перечень дополнительных (непредвиденных) работ, возникших в процессе строительства, реконструкции или капитального ремонта, с копиями обосновывающих материалов: Нет

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	63 224 168				1 073 100		10 731 000	1 073 100	10 731 000
2	Прохождение экспертизы	1 503 080							-	-
3	Строительно-монтажные работы и оборудование	5 863 435 520	879 529 182	879 529 182	121 134 990	4 260 734 144	456 584 519	4 983 906 337	5 140 263 326	5 863 435 520
	<i>в том числе аванс, предусмотренный статьей 36 Закона РК от 7 апреля 2016 года "О долевом участии в жилищном строительстве"</i> изм. От 09.06.20г. № 341-VI	586 343 552				586 343 552	53 715 975	586 343 552	586 343 552	586 343 552
4	Авторский надзор	45 295 849							-	-
5	Технический надзор	131 544 839	6 336 253	6 336 253	4 000 000	57 092 452	9 163 379	100 024 031	63 428 705	106 360 284
	Всего по проекту (смета)	6 105 003 456	885 865 435	885 865 435	125 134 990	4 318 899 696	465 747 899	5 094 661 368	5 204 765 131	5 980 526 804
6	Иные расходы	610 500 346			238 763	23 402 053	238 763	23 402 053	23 402 053	23 402 053
	Всего по проекту (смета) и иные расходы	6 715 503 801	885 865 435	885 865 435	125 373 753	4 342 301 749	465 986 662	5 118 063 422	5 228 167 184	6 003 928 857

Вывод: за отчетный период инжиниринговой компанией не было выявлено фактов нецелевого использования денежных средств.

Информация по источникам финансирования объекта

Таблица 7.

№п/п	Наименование источника финансирования	Поступления в отчетном периоде	Поступления с нарастающим итогом с момента получения гарантии
1	2	3	4
1	Заемные средства	29 206 842,00	113 056 911,11
1.1	банк		
1.2	Застройщик с сальдо на начала	29 206 842,00	110 056 190
1.3	прочие* 3% ГВ ИК		3 000 720,93
2	Дольщики	95 444 287	4 234 087 543
	Всего:	124 651 129,00	4 347 144 454,11
Вывод: В отчетном периоде поступление по дольщикам составило 95 444 287 тенге.			

*Примечание: количество дольщиков с начало строительства 357 человека; Сумма ДДУ-5 691 691 018 тг.; площадь 357-и квартир **16 617,31 м2**.

Анализ договоров

Таблица 8.

№ п/п	Наименование договоров	Стоимость по договору	Стоимость по проектно-сметной документации	Разница
1	2	3	4	5
1	Договор генерального подряда	5 863 435 520	5 863 435 520	0
	Договора поставки материалов, договора аренды техники*			-
2	Договор оказание услуг авторского надзора	3 450 000	45 295 849	- 41 845 849
3	Договор оказание услуг технического надзора	106 360 284	131 544 839	- 25 184 555
	в т.ч. ДИУ	100 024 031	125 208 586	- 25 184 555
	НОК	6 336 253	6 336 253	-
	*при наличии специальной экономической зоны	-	-	0
Вывод: Заключенные договора не превышают сумму, предусмотренную в проектно-сметной документации				

Анализ плана финансирования

Таблица 9.

№ п/п	Общая сумма по плану финансирования	План на отчетный месяц	Факт на отчетный месяц	Отклонение	Итого План финансирования с нарастающим	Итого Факт финансирования с нарастающим	Отклонение
1	2	3	4	5	6	7	8
1	6 105 003 456	220 020 692	125 134 990	94 885 702	4 761 016 069	5 204 765 131	-443 749 062

План на месяц согласна графика за октябрь 2022 г.

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:

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 ведутся в пределах сметной стоимости, утвержденной заключением государственной экспертизы. Все договора на оказания услуг, закуп материалов заключены в пределах проектно-сметной документации.

Выполнение СМР подтверждены экспертами технического надзора, соответствуют рабочему проекту и проектно-сметной документации, утвержденной заключением государственной экспертизы.

По срокам производства работ – Объект введен в эксплуатацию, Акты ввода подписаны.

Рекомендации от инжиниринговой компании: Произвести прием передачу квартир и коммерческих помещений.

Состав инжиниринговой компании:

Руководитель организации

Директор ТОО «ABA Development»



Аканов Р.Д.

Состав группы:

1) Бозгулов Айбек Ержигитович _____ руководитель группы;

2) Акан Б.Д. _____ эксперт технического надзора;

3) Бозгулов А.Е. _____ эксперт технического надзора;

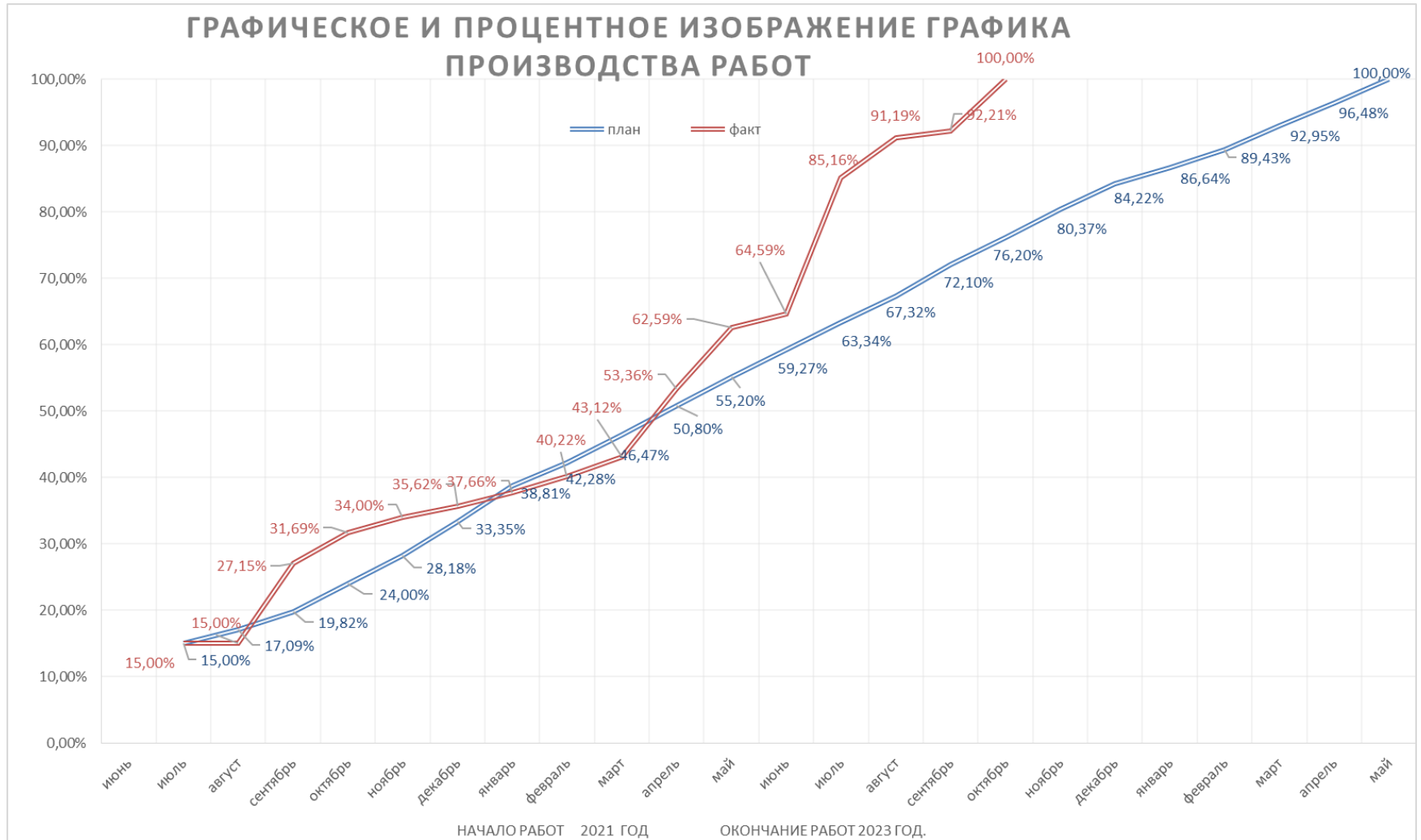
4) Тойбазаров К.С. _____ эксперт технического надзора;

5) Едрешова А.К. _____ специалист по учету затрат,

Дата составления отчета «15» ноября 2022 год.

Приложение

к отчету инжиниринговой компании в сфере долевого участия в жилищном строительстве о результатах мониторинга за ходом строительства Объект: «Строительство жилого комплекса с объектами обслуживания, коммерческими помещениями, встроенной трансформаторной подстанцией и паркингом, расположенный по адресу г. Астана, район Алматы, ул.А62, участок 4/5.»



Приложение

к отчету инжиниринговой компании в сфере долевого участия в жилищном строительстве о результатах мониторинга за ходом строительства Объект: «Строительство жилого комплекса с объектами обслуживания, коммерческими помещениями, встроенной трансформаторной подстанцией и паркингом, расположенный по адресу г. Астана, район Алматы, ул. А62, участок 4/5.»

ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК

Объект: "Жилой комплекс с объектами обслуживания, коммерческими помещениями, встроенной трансформаторной подстанцией и паркингом, расположенный по адресу г. Астана, район Алматы, ул.А62, участок 4/5.

ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК Блок 1 (12 эт)

Наименование работ (по ГПР)	Котлован	Фундаменты	Конструкции железобетонные	Стены, перегородки, перемычки	Блоки оконные и дверные, витражи	Кровля	Наружная отделка	Полы	Отделочные работы	Прочие (стрем.ограж., лестн., крылья т.д.)	Лифт	Водоснабжение и канализация	Отопление и вентиляция	Электромонтажные работы	Слаботочные сети-АПС	Паркинг	НС	Благоустройство		
	31.10.2022.	31.10.2022.	31.10.2022.	31.10.2022.	31.10.2022.	31.10.2022.	31.10.2022.	31.10.2022.	31.10.2022.	31.10.2022.	31.10.2022.	31.10.2022.	31.10.2022.	31.10.2022.	31.10.2022.	31.10.2022.	31.10.2022.	31.10.2022.		
Этаж 12																				
Этаж 11																				
Этаж 10																				
Этаж 9																				
Этаж 8																				
Этаж 7			100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	93%	100%	100%	100%
Этаж 6																				
Этаж 5						78%														
Этаж 4							52%	76%			69%	87,92%	77,97%	68,75%			64%			
Этаж 3									31%											
Этаж 2																			29%	
Этаж 1	100%	100%	100%	100%																


ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК Блок 2 (14 эт)

Наименование работ (по ГПР)	Котлован	Фундаменты	Конструкции железобетонные	Стены, перегородки, перемычки	Блоки оконные и дверные, витражи	Кровля	Наружная отделка	Полы	Отделочные работы	Прочие (стрем.ограж., лестн., крылья т.д.)	Лифт	Водоснабжение и канализация	Отопление и вентиляция	Электромонтажные работы	Слаботочные сети-АПС	Паркинг	НС	Благоустройство	
	31.10.2022.	31.10.2022.	31.10.2022.	31.10.2022.	31.10.2022.	31.10.2022.	31.10.2022.	31.10.2022.	31.10.2022.	31.10.2022.	31.10.2022.	31.10.2022.	31.10.2022.	31.10.2022.	31.10.2022.	31.10.2022.	31.10.2022.	31.10.2022.	
Этаж 14																			
Этаж 13																			
Этаж 12																			
Этаж 11																			
Этаж 10																			
Этаж 9																			
Этаж 8																			
Этаж 7			100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Этаж 6																			
Этаж 5							69%				59%	75,36%	66,84%	58,93%			64%		
Этаж 4								65%		99%									
Этаж 3																			
Этаж 2																			29%
Этаж 1	100%	100%	100%	100%											9%				

Наименование работ (по ГПР)	Котлован		Фундаменты		Конструкции железобетонные		Стены, перегородки, перемычки		Блоки оконные и дверные, витражи		Кровля	Наружная отделка	Полы	Отделочные работы	Прочие (стрем.ограж., лестн., крылья т.д)	Лифт	Водоснабжение и канализация	Отопление и вентиляция	Электромонтажные работы	Слаботочные сети+АПС	Паркинг	НС	Благоустройство
	31.10.2022.	31.10.2022.	31.10.2022.	31.10.2022.	31.10.2022.	31.10.2022.	31.10.2022.	31.10.2022.	31.10.2022.	31.10.2022.													
Этаж 18																							
Этаж 17																							
Этаж 16																							
Этаж 15																							
Этаж 14																							
Этаж 13																							
Этаж 12																							
Этаж 11																							
Этаж 10																							
Этаж 9																							
Этаж 8																							
Этаж 7																							
Этаж 6																							
Этаж 5																							
Этаж 4																							
Этаж 3																							
Этаж 2																							
Этаж 1	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК Блок 4 (16 эт)

Наименование работ (по ГПР)	Котлован		Фундаменты		Конструкции железобетонные		Стены, перегородки, перемычки		Блоки оконные и дверные, витражи		Кровля	Наружная отделка	Полы	Отделочные работы	Прочие (стрем.ограж., лестн., крылья т.д)	Лифт	Водоснабжение и канализация	Отопление и вентиляция	Электромонтажные работы	Слаботочные сети+АПС	Паркинг	НС	Благоустройство
	31.10.2022.	31.10.2022.	31.10.2022.	31.10.2022.	31.10.2022.	31.10.2022.	31.10.2022.	31.10.2022.	31.10.2022.	31.10.2022.													
Этаж 16																							
Этаж 15																							
Этаж 14																							
Этаж 13																							
Этаж 12																							
Этаж 11																							
Этаж 10																							
Этаж 9																							
Этаж 8																							
Этаж 7																							
Этаж 6																							
Этаж 5																							
Этаж 4																							
Этаж 3																							
Этаж 2																							
Этаж 1	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

 План по графику производства работ

 Выполнено работ фактически

 Отставание

Фотоотчёт
октябрь 2022 год

"Строительство жилого комплекса с объектами обслуживания, коммерческими помещениями, встроенной трансформаторной подстанцией и паркингом, расположенный по адресу г. Астана, район Алматы, ул. А62, участок 4/5."









