

**АЛАТАУ
САПА
ҚҰРЫЛЫС**

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

Объект: «"Многоквартирные жилые дома в г. Капшагай, Алматинской области" (без наружных инженерных сетей), Блок 1"»

Январь 2023 г.

Индекс: 1

Отчетный период мониторинга: с 01.01.2023 г. по 31.01.2023 г.

Периодичность: ежемесячно;

Круг лиц, представляющих: юридические лица Республики Казахстан, заключившие договора на оказание инжиниринговых услуг, осуществляющих функцию технического надзора – ТОО «Алатау Сапа Курылыс», (Свидетельство об аккредитации № KZ56VWC00055750 от 16.02.2022 г. на право осуществления экспертных работ на объектах первого уровня ответственности);

Куда предоставляется:

АО «Казахстанская Жилищная Компания», ТОО «JK Sun City»

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

Порядковый номер отчета:

Информация по проекту: «"Многоквартирные жилые дома в г. Капшагай, Алматинской области" (без наружных инженерных сетей), Блок 1"»

Начало строительного-монтажных работ – «22.11.2022 год»

(согласно уведомлению о начале производства строительного-монтажных работ KZ95REA00306746 от 22.11.2022 года.)

Ввод объекта в эксплуатацию – «21.11.2023 год»

Нормативный срок строительства: 12 месяцев

Заключение экспертизы рабочего проекта №18-0067/20 от 15.05.2020 года.

1. Участники проекта:

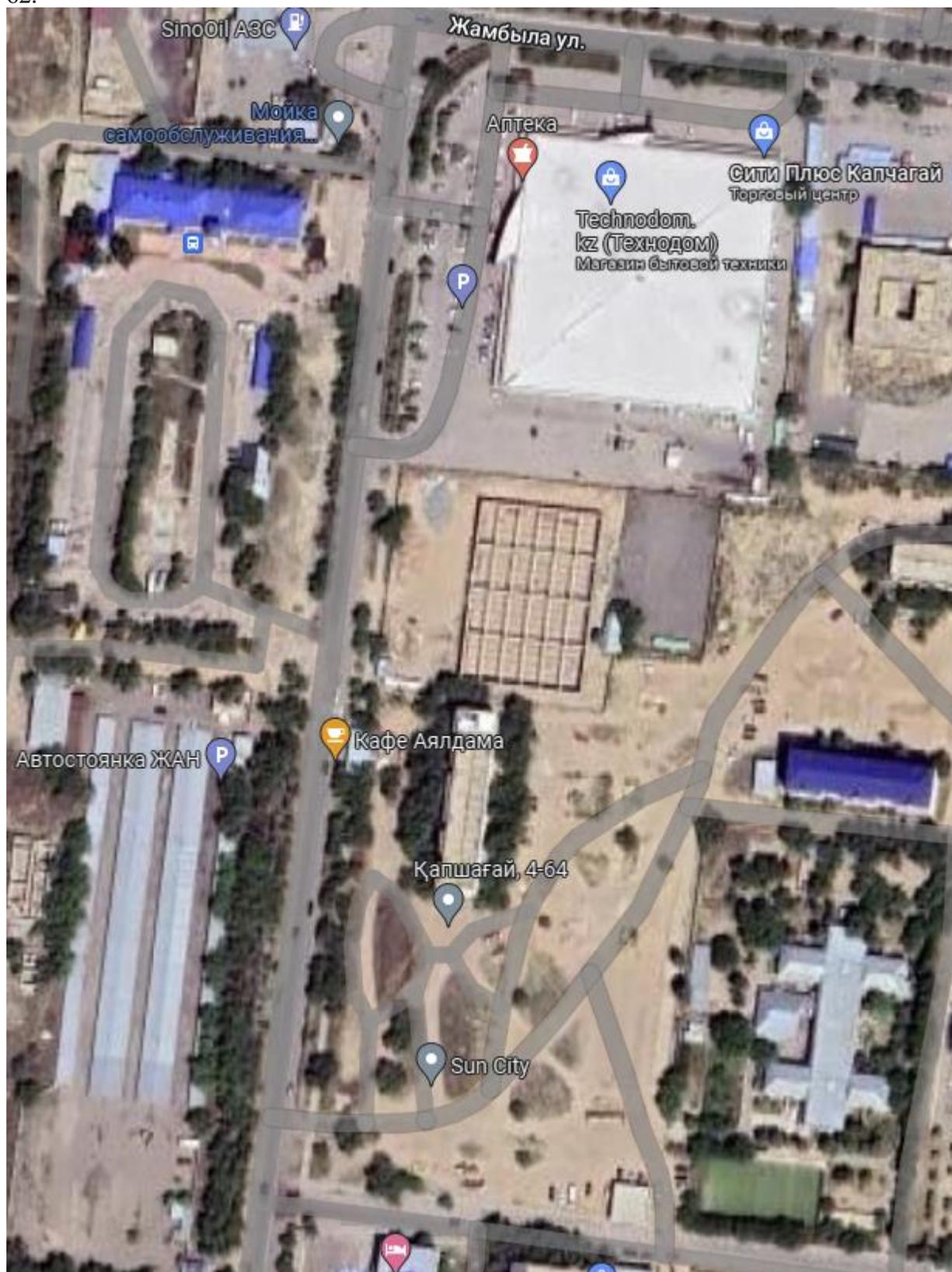
Таблица 1.

<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 «JK Sun City»	Строительство	ДС №1 к Договору о предоставлении гарантии №ДПГ-22-05-031/122 от 21.11.2022г.	Кулинов Исмаилжан Имбраимджанович	Директор	8 771 850 77 77
2	Подрядчик	ТОО «KIK-Qurylys»	Строительство	№ SC-02/22-П от 20.06.2022	Джакупов Азамат Науканович	Зам директора	8 702 700 77 77
3	Авторский надзор	ТОО «ГорПроектСтрой»	Осуществление авторского надзора	№ 17/05-21 от 17.05.2021	МУХТАР РУСЛАН ЭЛИХАНҰЛЫ	Инженер	8 701 270 99 96
4	Инжиниринговая компания	ТОО «Алатау Сапа Курылыс»	оказание инжиниринговых услуг	Договор № ДИУ-22-02-024/112 от 08.11.2022г.	Омаров С.С.	Директор	ask.68@mail.ru 8 777 104 59 03
5	Генеральный проектировщик	ТОО «ГорПроектСтрой»,	Разработка проектно-сметной документации	№ 01 от 16.08.2019 года			293-92-07,291-76-44

2. Месторасположение объекта (ситуационная схема):

Участок работ расположен в Алматинской области, г. Капшагай, микрорайоне №4, участок

62.



2. Краткое описание проекта (состав проекта):

Проектируемый жилой дом пятиэтажный, прямоугольной формы в плане, с

техподпольем.

Конструктивная схема здания - в жесткой конструктивной схеме, с несущими монолитными стенами.

Фундаменты здания - из железобетонной монолитной плиты толщиной 1000мм.

Грунты не просадочные.

Конструктивная схема 12-ти этажного здания с техэтажом и подвалом представляет собой железобетонную пространственную систему в виде несущих перекрестных стен, объединённых жесткими монолитными горизонтальными дисками в уровнях перекрытий

- жилой дом имеет Г-образную форму в плане и разделен антисейсмическим швом на 3 блока;
- высота этажей -3,0м;
- подвал-3,30м;
- техэтаж-2,55м;
- стены железобетонные монолитные ниже отм.+9,200 -толщиной 300мм;
- выше отм.+9.200 до отм.+24,200-толщиной 240мм;
- стены железобетонные монолитные выше отм.+24.200- толщиной 200мм;
- плита перекрытия монолитная ж/б, толщиной 200 мм;
- лестницы выполнены из монолитных ж/б конструкций;
- стены шахты лифта ж/бетонные толщиной 200мм;
- перегородки -гипсокартонные, частично из теплоблоков;
- кровля плоская с внутренним водостоком;

Оконные блоки - из поливинилхлоридных профилей по ГОСТ 30674-99.

Дверные блоки: наружные входные в подъезд - металлические, внутренние - деревянные по ГОСТ 6629-88.

Полы - по деталям серии 2.144-1/88 (линолеумные и керамические плитки). Внутренняя отделка - простая штукатурка, клеевая окраска, керамическая плитка. Наружная отделка:

стены - облицовочный кирпич толщиной 120 мм. цоколь - керамогранит по направляющим.

По периметру здания выполнить асфальтобетонную отмостку шириной 2000 мм по уплотненному основанию с уклоном 0,03 от стен.

Наружная отделка: Цоколь стены ниже отм. -0,050 Облицовка керамогранитными плитами толщ. 12...

Крыльца, пандусы - керамогранит с шероховатой поверхностью.

Наружные поверхности стен облицовочный кирпич на металлическом каркасе. Цветовое решение фасадов дано в эскизном проекте, согласованном с главным архитектором города.

Внутренняя отделка:

Внутренние поверхности стен, колонн и потолки жилой части затираются раствором из сухих смесей.

В качестве отделочного слоя потолков в помещениях общего пользования предусмотрена панель из масляной краски на высоту 2100мм и водоэмульсионная окраска.

Потолок и стены лоджий - затирка из сухих смесей.

Стены и потолки технических помещений технического подвала - окрашиваются известковой окраской.

Отопление, вентиляция и кондиционирование

Отопление и вентиляция Многоквартирные жилые дома в г.Капшагай.

Рабочий проект «Многоквартирные жилые дома в г. Капшагай, Алматинской области. Блок 1 (без наружных инженерных сетей)», разработан на основании задания на проектирование и архитектурно-строительных чертежей и соответствует требованиям:

-СН РК 4.02-01-2011 "Отопление, вентиляция и кондиционирование". -СП РК 4.02-101-2012" Отопление, вентиляция и кондиционирование". -СП РК 3.02-101-2012 "Здания жилые многоквартирные".

Технические решения, принятые в рабочих чертежах, соответствуют требованиям санитарно-гигиенических и противопожарных норм и правил, обеспечивают безопасную для жизни и здоровья

людей эксплуатацию объекта при соблюдении предусмотренных рабочими чертежами мероприятий. Вентиляция помещения общественного пользования – вытяжная с механическим побуждением; в жилье естественное.

Отопление

Расчетная зимняя температура наружного воздуха наиболее холодной пятидневки -20,1°C.

Вентиляция

Водоснабжение и канализация

Многоквартирные жилые дома в г. Капшагай, Алматинской области" (без наружных инженерных сетей), Блок 1

Хоз.-питьевое водоснабжение - в1:

Чертежи марки ВК разработаны на основании: - задания на проектирование;

- чертежей марки АС;

- инженерно-геологических условий, выданных ТОО "КазГИИЗ".

- СП РК 4.01-101-2012 "Внутренний водопровод и канализация зданий".

Расчет систем холодного и горячего водоснабжения произведен в соответствии со СП РК 4.01-101-2012.

В проекте разработаны следующие системы: - хозяйственно-питьевой В1;

- горячее водоснабжение Т3; - канализация бытовая К1.

Площадка строительства характеризуется следующими показателями: М/пункт Туркестан. Климатический подрайон IV-Г.

Температура наружного воздуха в 16°C: абсолютная максимальная +36, абсолютная минимальная -30.3, наиболее холодной пятидневки -20.1, среднегодовая +12.6.

Нормативная глубина промерзания, м: для суглинка - 0.90. для супеси - 0.90.

Глубина проникновения 0°C в грунт, м: для суглинка - 0.39. для суглинка - 0.45.

Грунты не просадочные.

Водоснабжение " Многоквартирные жилые дома в г. Капшагай, Алматинской области" (без наружных инженерных сетей), Блок 1

" - предусмотрено от проектируемых городских сетей водопровода и оборудуется системой хозяйственно-питьевого водопровода с подачей воды питьевого качества по СТ РК ГОСТ 51232-2003 на все нужды.

Горячее водоснабжение - т3

Горячее водоснабжение принято от городской сети.

Бытовая канализация - к1

Подсоединение к городской сети

Хоз.-питьевое водоснабжение -в1:

Подсоединение к городской сети

Площадка строительства характеризуется следующими показателями: г. Капшагай, Алматинской области, Климатический подрайон III-В.

Температура наружного воздуха в 16°C: абсолютная максимальная +36, абсолютная минимальная -30.3, наиболее холодной пятидневки -20.1, среднегодовая +16.

Нормативная глубина промерзания, м: – 147см.

Горячее водоснабжение - т3

Горячее водоснабжение принято от городской сети

Бытовая канализация - к1

Подсоединение к городской сети

Противопожарные мероприятия

Предусмотрено 2 ввода от наружных сетей

На обоих вводах в пределах насосной станций предусмотрены счётчики общего учета воды.

Требуемый расход и напор в системе хоз-питьевого противопожарного водоснабжения обеспечивает насосная установка, расположенная в блоке 1. Расход воды на внутренние пожаротушение жилья составляет 2 струи по 2,6 литр в секунд для учета расхода холодной воды на вводах предусмотрены водомерные узлы. Квартирные счетчики на холодной воде расположены в нишах на лестничной площадке. Из ниш поквартирная разводка трубопроводных предусмотрена в полу. Водопровод запроектирован объединённым для хоз-питьевых и против пожарных нужд.

Электротехнические решения

Многоквартирные жилые дома в г. Капшагай, Алматинской области" (без наружных инженерных сетей), Блок 1"

Общие указания

Данный раздел проекта выполнен на основании задания на проектирование, архитектурно-строительной и сантехнической частей проекта и в соответствии СП РК 4.04-106-2013 и ПУЭ РК 2015г. По степени надежности электроприемники относятся ко 3-й категории.

Расчётная нагрузка для одной квартиры принята согласно СП РК 4.04-103-2013 (таблица 1) и равна-5.0 кВт. Плиты для приготовления пищи - газовые. Жилое здание относится ко III классу, согласно табл.1 СП РК 3.02-101-2012*, квартиры относятся ко I классу электрификация быта по уровню оснащения бытовыми приборами согласно п.4.7 СП РК 4.04-106-2013.

Расчётная для жилого дома - $P_p=45,9\text{кВт}$, $I_p=72,09\text{А}$;

Электрооборудование

Расчетная нагрузка на вводе определена по удельным нагрузкам. В качестве вводно-распределительных устройств приняты шкаф ВРУ-1-28, которые устанавливаются в трощитовой в подвале. Для потребителей I категории проектом предусмотрена установка ЯАВР на два ввода.

Питание ВРУ предусматривается от источника напряжением 380/220В с глухо заземлённой нейтралью с системой заземления TN-C-S и выполняется отдельным проектом.

Электроосвещение

В жилых комнатах и коридорах предусматривается установка клеммных колодок КЛ-2,5. Групповые сети выполняются кабелем ВВГнг в гофрированных трубах из самозатухающего ПВХ.

Освещенность и тип светильников приняты в соответствии с назначением и средой помещений. Источники света: светильники с компактными люминесцентными лампами и люминесцентными лампами. Выключатели установить на уровне 0,8м от пола. Розетки на уровне 0,3м от пола.

Управление освещением лестничных клеток принято автоматическое от фотодатчика и ручное от поэтажных выключателей. Фотодатчик монтируется на наружной раме окна 2-го этажа 1-го подъезда.

Многоквартирные жилые дома в г. Капшагай, Алматинской области" (без наружных инженерных сетей), Блок 1

Электроосвещение.

В жилых комнатах и коридорах предусматривается установка клеммных колодок КЛ-2,5. Групповые сети выполняются кабелем ВВГнг в гофрированных трубах из самозатухающего ПВХ.

Освещенность и тип светильников приняты в соответствии с назначением и средой помещений. Источники света: светильники с компактными люминесцентными лампами и люминесцентными лампами. Выключатели установить на уровне 0,8м от пола. Розетки на уровне 0,3м от пола.

Управление освещением лестничных клеток принято автоматическое от фотодатчика и ручное от поэтажных выключателей. Фотодатчик монтируется на наружной раме окна 2-го этажа 1-го подъезда.

Многоквартирные жилые дома в г. Капшагай, Алматинской области" (без наружных инженерных сетей), Блок 1

Общие указания

Данный раздел проекта выполнен на основании задания на проектирование, архитектурно-строительной и сантехнической частей проекта и в соответствии СП РК 4.04-106-

2013 и ПУЭ РК 2015г. По степени надежности электроприемники относятся ко 3-й категории.

Расчётная нагрузка для одной квартиры принята согласно СП РК 4.04-103-2013 (таблица 1) и равна-5.0 кВт. Плиты для приготовления пищи - электрические. Жилое здание относится ко II-III классу, согласно табл.1 СП РК 3.02-101-2012*, квартиры относятся ко I классу электрификация быта по уровню оснащения бытовыми приборами согласно п.4.7 СП РК 4.04-106-2013. Расчётная для жилого дома - $P_p=36,54\text{кВт}$, $I_p=57,4\text{А}$;

Электрооборудование.

Расчетная нагрузка на вводе определена по удельным нагрузкам. В качестве вводно-распределительных устройств приняты шкаф ВРУ-1-28, которые устанавливаются в электрощитовой в подвале. Для потребителей 1 категории проектом предусмотрена установка ЯАВР на два ввода.

Питание ВРУ предусматривается от источника напряжением 380/220В с глухозаземленной нейтралью с системой заземления TN-C-S и выполняется отдельным проектом.

Система распределения электроэнергии предусматривает подачу ее для общедомовых нагрузок от ВРУ, для квартир от этажных шкафов учета электроэнергии, которые устанавливаются на лестничной клетке на каждом этаже. Учет электроэнергии каждой квартиры осуществляется электронным счетчиком. В каждой квартире устанавливается квартирный щиток на 5 групп:

1-16А-освещение-ВВГнг 3х1,5мм²,

2-25А-штепсельные розетки - ВВГнг 3х2,5мм²,

3-25А-штепсельные розетки для кухни - ВВГнг 3х2,5мм²,

4-25А-штепсельные розетки для кондиционеров - ВВГнг 3х 2,5мм², 5-25А-штепсельные розетки стиральной машины - ВВГнг 3х 2,5мм²,

В качестве щитков освещения применены боксы марки ЩРВ-П-16, комплектуемые автоматическими выключателями.

Разводка предусматривается проводами с медными жилами, прокладываемыми в трубах из самозатухающего ПВХ.

Электроосвещение.

В жилых комнатах и коридорах предусматривается установка клеммных колодок КЛ-2,5. Групповые сети выполняются кабелем ВВГнг в гофрированных трубах из самозатухающего ПВХ.

Освещенность и тип светильников приняты в соответствии с назначением и средой помещений. Источники света: светильники с компактными люминесцентными лампами и люминесцентными лампами. Выключатели установить на уровне 0,8м от пола. Розетки на уровне 0,3м от пола.

Управление освещением лестничных клеток принято автоматическое от фотодатчика и ручное от поэтажных выключателей. Фотодатчик монтируется на наружной раме окна 2-го этажа 1-го подъезда.

Пожарная сигнализация

Данный раздел проекта выполнен на основании задания на проектирование, строительных планов и в соответствии с нормативной документацией. Проектом предусматривается оборудование цокольного этажа, коридоров жилых этажей и прихожих квартир системой автоматической пожарной сигнализации, а также оповещением людей о пожаре по 2-му типу. Для обнаружения пожара на его начальной стадии и передачи тревожного сообщения на приемно-контрольные приборы проектом. Предусматривается установка адресных дымовых пожарных извещателей "ИП 212-64" прот. R3. Ручное включение пожарной тревоги осуществляется при помощи ручных пожарных извещателей "ИПР 513-11" прот. R3. Автоматические пожарные дымовые извещатели устанавливаются на потолках защищаемых помещений согласно плану, на расстоянии не далее 4,5 м. от стен, 9 м. между извещателями и не ближе 0,5м. от светильников,

ручные пожарные извещатели по пути эвакуации на высоте 1,5м. от уровня пола. Проводка выполняется проводом КПСнг(А)-FRLS 1x2x0,5мм в плитах перекрытия ПБХ трубе d=20мм.

3. Основные технико-экономические показатели проекта по рабочему проекту

Таблица 2.

Наименование показателя	Единица измерения	Показатель
1	2	3
Этажность зданий	этаж	12
Класс комфортности жилого здания	-	II
Уровень ответственности здания	-	II, Нормальный
Степень огнестойкости здания: жилых секций	-	II, Нормальный
Высота жилых этажей	метр	3
Общая площадь жилых секций, всего		9 078,57
Строительный объем	кубический метр	46699,65
Количество квартир	шт.	132
в том числе: однокомнатные	шт.	38
двухкомнатные	шт.	82
трехкомнатные	шт.	12
Общая сметная стоимость строительства 1 очереди в текущих и прогнозных ценах 2021-2022 годов, всего, в том числе:	тыс. тенге	3 974 338
- СМР		3 351 436
- оборудование		77 624
- прочие затраты		545 278
Продолжительность строительства 1 очереди	месяц	12

4. Анализ исходно – разрешительной документации:

1) Перечень имеющейся документации и согласований:

Акт на право частной собственности на земельный участок №0898393.кадастровый номер земельного участка 03-055-001-545от 08.08.2019г.;

Акт обследования зеленых насаждений от 15.07.2019г. Разрешение на санитарную рубку, вынужденный снос, пересадку зеленых насаждений;

Договор №01 на разработку проектной документации по объекту: «Многоквартирный жилой дом в г. Капшагай Алматинской области от 11.03.2019г.;

Архитектурно-планировочное задание (АПЗ) на проектирование №KZ41VUA00093140от 08.08.2019г.;

Договор купли-продажи земельного участка от 07.08.2015г.;

Договор дарения 100% доли в Уставном капитале от 12.08.2016г.;

Задание на проектирование от 11.03.2019г.;

Протокол дозиметрического контроля №7от 12.07.2019г.;

Протокол измерений содержания радона и продуктов его распада в воздухе №7от 12.07.2019г.;

Техническое задание от 16.08.2019г.;

Отчет об инженерно-геологических изысканиях на участке строительства многоэтажного жилого комплекса в мкр. №4.№61.62 г. Капшагая;

Дополнение к отчету об инженерно-геологических изысканиях на участке строительства исх. №1–73 от 26.06.2019г.;

Технические условия на подключение к городским сетям 3-х двенадцатиэтажных жилых дома от 05.07.2019г.;

Технические условия на подключение к сетям водоснабжения от ГКП «Капшагай Су Арнасы» №5625 от 12.07.2019г.;

Технические условия на постоянное электроснабжение Исх.№25.1-4345 от 08.08.2019г.;
Сведения о фоновых концентрациях №22-01-21/1214 от 13.09.2019г.;

Технические условия:

Техническому надзору – Руководителю проекта (нарочно) предоставлено:

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

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 «Алатау Сапа Курылыс» 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.

5. Анализ исполнительной и приемо-сдаточной документации:

1) Перечень предоставленной документации:

- Талон о приеме уведомления о начале строительно-монтажных работ ГУ "Управление государственного архитектурно-строительного контроля Алматинской области. № KZ95REA00306746 от 22.11.2022

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 № ДИУ-22-02-024/112 на оказание инжиниринговых услуг по проекту Многоквартирные жилые дома в г. Капшагай, Алматинской области" (без наружных инженерных сетей), Блок 1 от 08.11.2022г.

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

8. О ходе выполнения строительно-монтажных работ:

1) Краткое описание выполненных строительно-монтажных работ за отчетный период: за отчетный период выполнялись: Земляные работы, фундаменты, стены подвала, прочие. Общие строительные работы АР

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

Таблица 3.

Наименование работ согласно ПСД и ППЗ	План на ноябрь-декабрь 2022 г.	Факт за ноябрь-декабрь 2022 г.	Разница %
ВСЕГО по проекту в т.ч	9,22%	4,80%	-4,42%
Земляные работы	0,00%	0,00%	0,00%
Конструктивные решения	4,64%	4,80%	0,37%
Общестроительные работы АР	1,26%	0,00%	-3,44%
Сантехнические работы	1,18%	0,00%	-10,00%
Электромонтажные работы	0,42%	0,00%	-10,00%
Слаботочные устройства	0,00%	0,00%	0,00%
Лифты	1,73%	0,00%	-90,00%
Земляные работы	0,00%	0,00%	-4,42%

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

*СМР с нарастающим итогом план составил – 25,69%, освоение по принятым объемам работ составляет – 10,92%. Отклонение составило – 14,77%

СМР+прочие с нарастающим итогом план составил – 25,34%, освоение по принятым объемам работ составляет – 10,63%. Отклонение составило – 14,71%.

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
ВСЕГО по проекту в т.ч	-4	Отставание
Земляные работы	0	
Конструктивные решения	0	
Общестроительные работы АР	-1	Отставание
Сантехнические работы	-1	Отставание
Электромонтажные работы	-1	Отставание
Слаботочные устройства	0	
Лифты	-1	

* На дату составления отчета отставание от графика производства работ с начала строительства составило 36 дней.

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 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 проведены в отчетный период.

2) Свод данных по состоянию за отчетный период по выявленным нарушениям по разделам: документации и организационные вопросы, техника безопасности, качество строительно-монтажных работ, включая разделы: общестроительные работы АР:

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	Документации и организационные вопросы	3	3	3	3	0
2	По технике безопасности	1	1	1	1	0
3	По качеству строительно-монтажных работ, в том числе:	8	8	2	2	0
3.1	Конструкции железобетонные	8	8	2	2	0
3.2	Общестроительные работы АР	0	0	0	0	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
3.8	Наружные сети	0	0	0	0	0
	Всего	12	12	6	6	0

Перечень предписаний, не устраненных на дату мониторингового отчета.

Предписания и замечания на дату мониторинга устранены полностью.

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 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): не имеется отставание от графика производства работ. Необходимо нарастить темпы производства строительно-монтажных работ, увеличить количество рабочего персонала на объекте, для устранения и не повторения замечаний необходимо усилить контроль со стороны ИТР, а также своевременно вести исполнительную документацию (акты скрытых работ, исполнительные схемы, сертификаты на материалы).

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 изменение согласовать за ранее.

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

Сведения об изменениях графиков производства работ:

- графики производства работ по двум очередям строительства согласно договора генерального подряда № ДИУ-22-02-024/112 от 08.11.2022 года, утвержденные Заказчиком, не изменялись.

12. Анализ финансовой части.

Сумма оплат и освоения

Таблица 6.

№№ пп	Статьи бюджета	Планируемый бюджет тенге	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	ПИР	49 590 686				-		-	-	-
2	Прохождение экспертизы	3 932 480				-		-	-	-
3	Строительно-монтажные работы и оборудование	3 840 547 432	384 000 000		49 110 000	100 986 000	184 317 183	419 447 282	484 986 000	419 447 282
	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	384 054 743	384 000 000						384 000 000	-
4	Авторский надзор	28 420 052				-		-	-	-
5	Технический надзор	51 847 391				-	1 363 166	3 102 131	-	3 102 131
	Всего по проекту (смета)	3 974 338 040	384 000 000	-	49 110 000	100 986 000	185 680 349	422 549 413	484 986 000	422 549 413
6	Иные расходы	397 433 804			1 000	9 500	1 000	9 500	9 500	9 500
	Всего по проекту (смета) и иные расходы	4 371 771 844	384 000 000	-	49 111 000	100 995 500	185 681 349	422 558 913	484 995 500	422 558 913

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		19 330 948
1.1.	банк		-
1.2.	Застройщик (вх остаток-ГВ КЖК)		18 478 835
1.3.	прочие* ГВ ИК		852 113
2	Дольщики	47 109 000	83 985 000
	возврат		-
	ДДУ с учетом возврата	47 109 000	83 985 000
	Всего:	47 109 000	103 315 948

наименование	Кол-во, шт	площадь, м2	заключено, тг	поступило, тг
ДДУ квартиры	4	279,95	83 985 000	83 985 000

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	3 840 547 432	3 840 547 432	-
2	Договор оказание услуг авторского надзора	25 375 046	28 420 052	-3 045 006
3	Договор оказание услуг технического надзора	28 403 765	51 847 391	-23 443 625
	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 ымесяц</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
1	3 974 338 040	325 938 304	49 110 000	-276 828 304	1 292 548 364	484 986 000	-807 562 364

13. Заключение

Обобщение выводов и резюме из разделов отчета (возможно, их повторное перечисление) с выводом о соответствии выполняемых строительными-монтажными 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 отношений. По стоимости строительными-монтажными работ - работы ведутся в пределах сметной стоимости утвержденной заключением государственной экспертизы. Все договора на оказание услуг и генерального подряда заключены в пределах стоимости проектно-сметной документации.

По объемам строительными-монтажными работ - все объемы подтверждены экспертами технического надзора, соответствует рабочему проекту и проектно-сметной документации, утвержденной заключением государственной экспертизы.

По срокам производства работ: в отчетном месяце строительными-монтажные работы выполнялись с отставанием от графика производства работ.

По качеству выполняемых работ – за данный период устраненные замечания не влияют на несущую способность здания. На постоянной основе проводятся мероприятия по контролю качества производимых строительными-монтажными работ.

Рекомендации от инжиниринговой компании: ускорить темпы строительства, выполнять все работы согласно графику производства работ, усилить контроль со стороны ИТР и контроль по качеству выполняемых работ, увеличить количество рабочих на объекте.

Состав инжиниринговой компании:

Руководитель организации

Директор ТОО «Алатау Сапа Курылыс» - Омаров С.С.



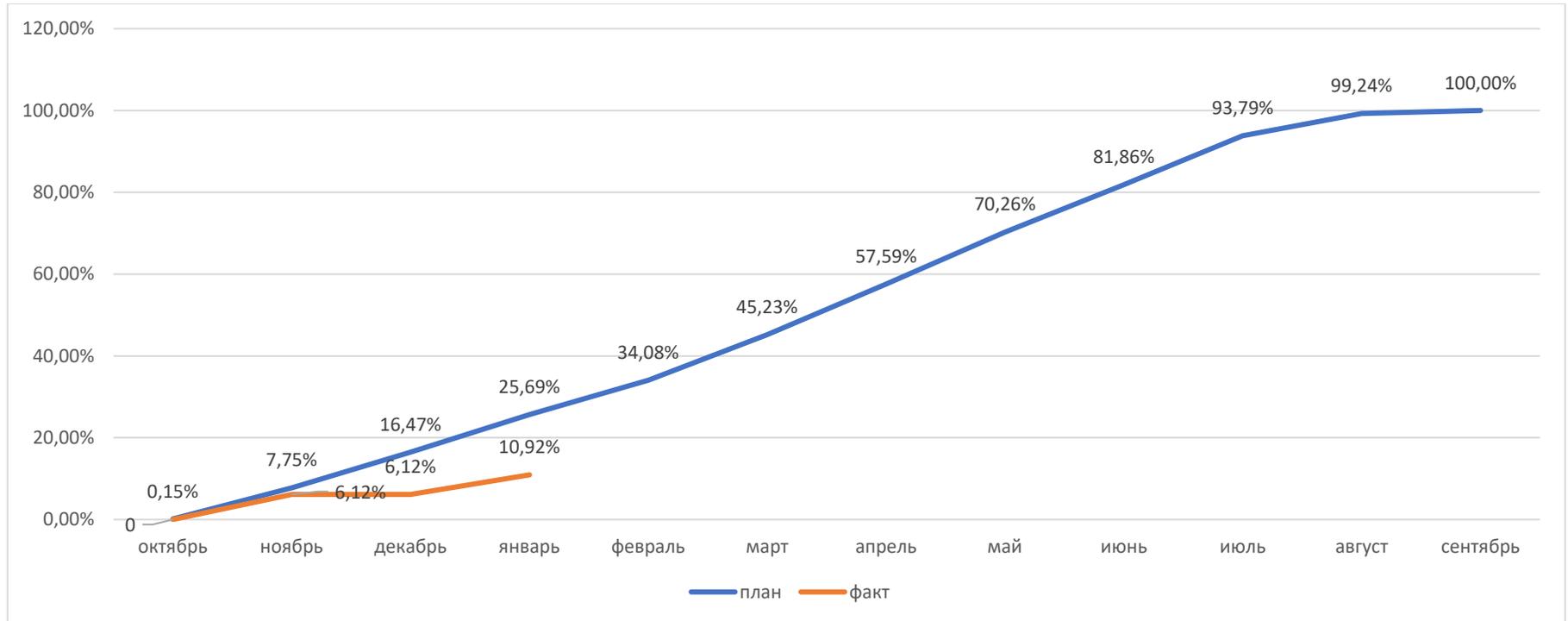
Состав группы (согласно приказу №289-П от 11.11.2022г., изменения №294-П от 17.11.2022)

- Берденов А.К., руководитель группы, эксперт технического надзора;
- Таңқаев М.Т., эксперт технического надзора;
- Микетка Д.Р., эксперт технического надзора;
- Исмухамедов Р.М., эксперт технического надзора;
- Будикенов М.К., эксперт технического надзора;
- Аманжолов К.Ж., эксперт технического надзора;
- Есенгазиев М.К., эксперт технического надзора;
- Нургужин Е.К., эксперт технического надзора;
- Абделиев М.М., финансовый менеджер по осуществлению контроля за целевым использованием средств.

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 Объект: «Многоквартирные жилые дома в г. Капчагай, Алматинской области» (без наружных инженерных сетей), Блок 1»



Приложение 2

к отчету инжиниринговой компании в сфере долевого участия в жилищном строительстве о результатах мониторинга за ходом строительства Объект: «Многоквартирные жилые дома в г. Капчагай, Алматинской области» (без наружных инженерных сетей), Блок 1»

Наименование работ (по ГПР)	Земляные работы		КЖ		Стены		Окна		Полы		Кровля		Наружная отделка		Внутренняя отделка		Прочее		Сантехнические работы		Электрооборудование		Слаботочные устройства		Лифты		
	31.01.2023	31.01.2023	31.01.2023	31.01.2023	31.01.2023	31.01.2023	31.01.2023	31.01.2023	31.01.2023	31.01.2023	31.01.2023	31.01.2023	31.01.2023	31.01.2023	31.01.2023	31.01.2023	31.01.2023	31.01.2023	31.01.2023	31.01.2023	31.01.2023	31.01.2023	31.01.2023	31.01.2023	31.01.2023	31.01.2023	
	100%	100%	37%	13%	17%	11%														35%	35%	30%	30%			90%	90%
			24%			6%																					

 План по графику производства работ

 Выполнено работ фактически

 Отставание

**Фотоотчёт
январь 2023 год**

«Многоквартирные жилые дома в г. Капчагай, Алматинской области» (без наружных инженерных сетей), Блок 1»





