

---

**ИНЖИНИРИНГОВАЯ КОМПАНИЯ  
ТОО "ENGINEERING SERVICES"**

---



---

**ИНЖИНИРИНГОВАЯ КОМПАНИЯ  
ТОО "ENGINEERING SERVICES"**

---

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

**ОБЪЕКТ: «Строительство многоквартирного жилого комплекса со  
встроенными помещениями и паркингом. мкр. «Калкаман-2», улица  
Абишева, дом № 36, Наурызбайский район в г. Алматы. IV очередь  
строительства, 2 пусковой комплекс (пятна 24, 25)» (без наружных  
инженерных сетей)».**

**Январь, 2022г.**

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

Индекс: 1-ОИК

**Отчетный период мониторинга** с «01» по «31» января 2022г.;

**Периодичность:** ежемесячно;

**Круг лиц, представляющих:** юридические лица Республики Казахстан, заключившие договора на оказание инжиниринговых услуг, осуществляющих функцию технического надзора - ТОО «Engineering Services» на основании договора о предоставлении инжиниринговых услуг №ДИУ-21-02-007/063 от 22.10.2021г.;

**Куда представляется:** Единый оператор жилищного строительства и ТОО «NC Homes»;

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

**Порядковый номер отчета:** № ДИУ-21-02-007/063/2022-01;

**Информация по проекту:** «Строительство многоквартирного жилого комплекса со встроенными помещениями и паркингом. мкр. «Калкаман-2», улица Абишева, дом № 36, Наурызбайский район в г. Алматы. IV очередь строительства, 2 пусковой комплекс (пятна 24, 25)» (без наружных инженерных сетей)».

**Общие сроки реализации проекта:** 15.08.2021г.-15.09.2022г

**Начало строительно-монтажных работ:** 15 августа 2021 года (согласно уведомлению о начале СМР).

**Ввод объекта в эксплуатацию:** «15» сентября 2022г. (согласно договору генерального подряда).

**Нормативный срок строительства:** 13 месяцев (согласно заключению филиала РГП «Госэкспертиза» в г. Алматы № 02-0001/22 от 17.01.2022г.).

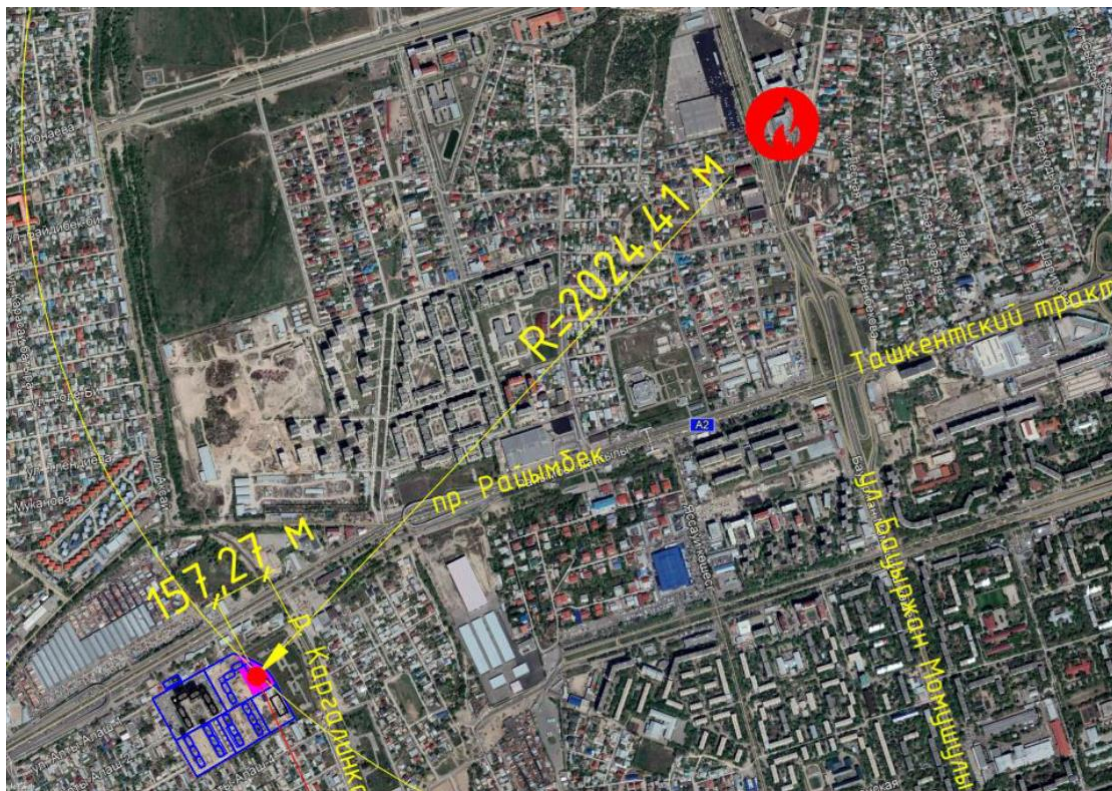
**1. Участники проекта:**

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 «NC Homes »	Устав	ДППГ-21-02-025/088 от 22.10.2021г.	Мажденов Н.А.	Директор	+7(777)152-53-89 mazdenov_n@bi.group
2	Генеральный подрядчик	ТОО «BI Stroy»	Подрядные работы	ВИС/Под/Гул4-2/2580 от 09.12.2021г.	Ойлыбаев Т.А.	Директор	+7(702)800-82-82 oilbayev_t@bi.group
3	Авторский надзор	ТОО «ТОО ПРОЕКТСТРОЙИНЖИНИРИНГ "RAS GROUP PROJECT»	Проектирование	Оку/Гул4-2/1 от 21.07.2021 г.	Кабдолдин Л.Р.	Директор	+7 701 110 1110 max_ras.group.company@bk.ru
4	Инжиниринговая компания	ТОО «Engineering Services»	Инжиниринговые услуги	ДИУ-21-02-007/063 от 22.10.2021г.	Бикбаев К.Н.	Директор	+77715051980 bikbaev_k@eng-services.kz
5	Генеральный проектировщик	ТОО «RAS GROUP PROJECT»	Проектирование	SRG/ДПП/ГУЛ4/12 от 02.12.2020г.	Кабдолдин Л.Р.	Директор	+7 701 110 1110 max_ras.group.company@bk.ru

## 2. Месторасположение (ситуационная схема):

Участок строительства расположен в мкр. «Калкаман-2», улица Абишева, дом № 36, Наурызбайский район в г. Алматы.



## 3. Краткое описание проекта (состав объекта):

Пятно 24 – односекционный жилой дом, 16-ти этажный, с неотапливаемым подвалом, прямоугольной формы в плане с выступами, с общими габаритными размерами в осях 15,0x28,8 м.

Крыша – бесчердачная (вентилируемая), плоская, с внутренним водостоком с электрообогревом в зимнее время, над лестничной клеткой – совмещённая, с кровлей из рулонных материалов, с наружным организованным водостоком на пониженную часть крыши.

На этажах предусматривается размещение:

в подвальном – технические помещения, помещения уборочного инвентаря (ПУИ) для помещений общего пользования (МОП), венткамера ПД, внеквартирные хозяйственные кладовые для жильцов, коридор с переходом в пятно 25 (где размещены электрощитовая, тепловой пункт, насосная хозяйственно-питьевых и пожарных насосов для обслуживания пятен 24, 25);

на первом этаже – тамбуры с воздушной тепловой завесой, вестибюль, лифтовый холл, лестничная клетка, две 2-х комнатные квартиры и одна 3-х комнатная квартира, помещение общественного назначения (ПОН) площадью не более 60 м<sup>2</sup> с отдельным входом, санузлом (с возможностью пользования МГН) и помещением уборочного инвентаря (ПУИ).

На типовых этажах со 2-го по 16-ый расположены квартиры.

Пятно 25 – односекционный жилой дом, 16-ти этажный, с неотапливаемым подвалом, прямоугольной формы в плане с выступами, с общими габаритными размерами в осях 15,0x28,8 м.

Крыша – бесчердачная (вентилируемая), плоская, с внутренним водостоком с электрообогревом в зимнее время, над лестничной клеткой – совмещённая, с кровлей из рулонных материалов, с наружным организованным водостоком на пониженную часть крыши.

На этажах предусматривается размещение:

в подвальном – технические помещения, помещения уборочного инвентаря (ПУИ) для помещений общего пользования (МОП), венткамера ПД, внеквартирные хозяйственные кладовые для жильцов, электрощитовая, тепловой пункт, насосная хозяйственно-питьевых и пожарных насосов для обслуживания пятен 24, 25;

на первом этаже – тамбуры с воздушной тепловой завесой, вестибюль, лифтовый холл, лестничная клетка, две 2-х комнатные квартиры и одна 3-х комнатная квартира, помещение общественного назначения (ПОН) площадью не более 60 м<sup>2</sup> с отдельным входом, санузлом (с возможностью пользования МГН) и помещением уборочного инвентаря (ПУИ).

На типовых этажах со 2-го по 16-ый расположены квартиры.

Фундамент – монолитная железобетонная плита, толщиной 1500 мм.

Несущие стены – монолитные железобетонные толщиной 400-200 мм.

Плиты перекрытия – монолитные железобетонные плиты, толщиной 150 мм.

Лестницы – железобетонные лестничные марши и площадки из бетона класса С20/25.

Стеновое заполнение и перегородки – из стандартных бетонных блоков комплексной конструкции.

Наружная отделка глухих поверхностей стен – окраска атмосферостойкой акриловой фасадной краской по декоративной штукатурке; цоколя – облицовка сплитерной плиткой; элементов кровли (надстройки выхода на кровлю, шахт инженерных коммуникаций) – окраска атмосферостойкой, акриловой фасадной краской по декоративной штукатурке.

Покрытия элементов входных групп выполняются с нескользкой поверхностью: ступеней, площадок крылец и пандусов – из тротуарных плит, облицовка вертикальных поверхностей подпорных стен – из сплитерной плитки на анкерном креплении. Ограждения лестниц и площадок крылец – металлическое решетчатое.

Оконные блоки – индивидуального изготовления, из металлопластиковых профилей с заполнением стеклопакетами; витражи – индивидуального изготовления, из алюминиевых профилей с заполнением стеклопакетами. Стеклопакеты выполняются с энергосберегающими безопасными стеклами.

Дверные блоки – индивидуального изготовления, наружные – предусмотрены в составе витражей входных групп, металлические утепленные, металлические утепленные противопожарные ГОСТ 31173-2003. Двери технических помещений - металлические противопожарные с пределом огнестойкости EI30 по ГОСТ 31173-2003.

Входные двери в квартиры – металлические со звуко-теплоизоляцией (НГ материалы) по ГОСТ 31173-2003. Межкомнатные двери по условиям отделки не предусмотрены.

#### Внутренняя отделка

Во внутренней отделке помещений общедомового пользования с учётом их назначения, санитарно-гигиенических и противопожарных требований, используются следующие виды и типы материалов:

полы – бетонные; керамогранитная плитка с шероховатой поверхностью; цементно-песчаная стяжка;

стены и перегородки – левкас по цементно-песчаной и гипсовой штукатурке; левкас с покраской вододисперсионной краской; штукатурка, армированная сеткой из стекловолокна; покраска акриловой фасадной краской; облицовка керамической плиткой;

потолки – левкас с покраской вододисперсионной краской; тонкослойная штукатурка на цементной основе по сетке ПВХ; грунтовка, выравнивающая шпаклевка швов; подшивные потолки системы КНАУФ из ГКЛ, с покраской вододисперсионной краской по цементным плитам Аквапанель.

Внутренняя отделка квартир и групп помещений общественного назначения (ПОН) – предчистовая: потолки и стены оштукатурены, выровнены и оштукатурены, полы – стяжка с добавлением фиброволокна под укладку напольного покрытия. Чистовая отделка помещений предусмотрена силами и средствами потенциальных собственников или арендаторов.

#### 4. Основные технико-экономические показатели проекта по рабочему проекту

Таблица 2

Наименование показателя	Единица измерения	Показатель
1	2	3
Класс комфортности жилого здания	-	IV
Уровень ответственности здания	-	I
Степень огнестойкости здания	-	II
Высота потолков в квартирах	метр	2,70
Этажность зданий	этаж	16
Площадь застройки здания	квадратный метр (м <sup>2</sup> )	898,6
Общая площадь здания	квадратный метр (м <sup>2</sup> )	11 232,97

Общая площадь квартир	квадратный метр (м2)	8 806,58
Общая площадь коммерческих помещений (при наличии)	квадратный метр (м2)	128,56
Количество машиномест (при наличии)	штук	-
Строительный объем	метр кубический (м3)	45 485,85
Количество квартир в том числе:	штук	156
<i>однокомнатных</i>		30
<i>двухкомнатных</i>		124
<i>трехкомнатных</i>		2
Общая сметная стоимость строительства в текущем (прогнозом) уровне цен	миллион тенге	3 631,43
в том числе:		
<i>строительно-монтажные работы</i>	<i>миллион тенге</i>	<i>3 015,15</i>
<i>оборудование</i>	<i>миллион тенге</i>	<i>82,09</i>
<i>прочие</i>	<i>миллион тенге</i>	<i>534,19</i>

## 5. Анализ исходно-разрешительной документации:

### 1) Перечень имеющейся документации и согласований:

- 1.1 Задание на проектирование по корректировке рабочего проекта: «Строительство многоквартирного жилого комплекса со встроенными помещениями и паркингом. мкр. «Калкаман-2», улица Абишева, дом № 36, Наурызбайский район в г. Алматы». IV очередь строительства, 2 пусковой комплекс (без наружных инженерных сетей) (пятна 24, 25). (приложение № 1 к Договору № /ДПР/GUL4-2/3 на корректировку проектно-сметной документации от 20 сентября 2021 года), утвержденное директором ТОО «NC Homes», согласованное директором ТОО «RAS Group Project», от 14 октября 2021 года;
- 1.2 Акт на право частной собственности на земельный участок (площадью 0,4871 га), расположенный по адресу: г. Алматы, Наурызбайский район, микрорайон «Калкаман-2», улица Абишева, участок 36/8 (кадастровый номер 20-322-004-826), с целевым назначением земельного участка: для строительства и эксплуатации многоэтажных жилых домов, многоэтажных общежитий гостиничного типа, объектов социально-бытового обслуживания и подземные паркинги, выданный филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Алматы, от 25 января 2021 года № 0195391;
- 1.3 Архитектурно-планировочное задание (АПЗ) на проектирование объекта: «Строительство многоквартирного жилого комплекса со встроенными помещениями и паркингом. мкр. «Калкаман-2», ул. Абишева, дом № 36, Наурызбайский район», выданное КГУ «Управление архитектуры и градостроительства города Алматы», от 28 июня 2018 года № 1445;

### 1.4 Технические условия:

Специальные технические условия АО «КазНИИСА» от 16 февраля 2021 года № 22 на проектирование 2-х жилых домов (пятна 24, 25) в составе объекта: «Строительство многоквартирного жилого комплекса со встроенными помещениями и паркингом, мкр. Калкаман-2, улица Абишева, дом № 36, Наурызбайский район в г. Алматы. 4 очередь строительства 2-й пусковой комплекс», утвержденные директором ТОО «Сармат Групп», без даты;

ГКП на ПХВ «Алматы Су» Управления энергетики и коммунального хозяйства города Алматы, от 05 июня 2019 года № 05/3-2530 (взамен ТУ от 09 июля 2018 года № 05/3-2488) – на водоснабжение и/или водоотведение 3, 12, 14, 16 этажного многоквартирного жилого комплекса со встроенными помещениями (офисы, детский сад, столовая, автопаркинг), расположенного по адресу: мкр. «Калкаман-2», ул. Абишева, 36;

ТОО «Алматинские тепловые сети», от 15 февраля 2018 года № 15.3/2538/18-ТУ-СЗ-1 – на подключение к тепловым сетям многоквартирного 12-16-ти этажного жилого комплекса со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями и паркингом, расположенного по адресу:

Наурызбайский район, «Калкаман-2», ул. Абишева, дом 36;

АО «Алатау Жарық Компаниясы», от 05 мая 2021 года № 25.1-2472 – на постоянное электроснабжение многоэтажных жилых домов, многоэтажных общежитий гостиничного типа, объектов социально-бытового обслуживания и подземных паркингов, расположенных по адресу: г. Алматы, микрорайон «Калкаман-2», ул. Абишева, дом 36, Наурызбайский район;

РДТ «Алматытелеком», от 11 июня 2018 года № 05-61/Т-А – на телефонизацию многоэтажных жилых домов, объектов социально-бытового обслуживания и подземных паркингов по адресу: г. Алматы, Наурызбайский район, мкр. «Калкаман-2», ул. Абишева, дом 36;

РДТ «Алматытелеком», от 04 июня 2019 года № 05-72/Т-А продление ТУ № 05-61/Т-А от 11 июня 2018 года – на телефонизацию многоэтажных жилых домов, объектов социально-бытового обслуживания и подземных паркингов по адресу: г. Алматы, Наурызбайский район, мкр. «Калкаман-2», ул. Абишева, дом 36;

РДТ «Алматытелеком», от 08 декабря 2020 года № 05-170/Т-А продление ТУ № 05-72/Т-А от 04 июня 2019 года – на телефонизацию многоэтажных жилых домов, объектов социально-бытового обслуживания и подземных паркингов по адресу: г. Алматы, Наурызбайский район, мкр. «Калкаман-2», ул. Абишева, дом 36.

1.5 Заключение филиала РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы по рабочему проекту «Строительство многоквартирного жилого комплекса со встроенными помещениями и паркингом. мкр. «Калкаман-2», улица Абишева, дом № 36, Наурызбайский район в г. Алматы. IV очередь строительства, 2 пусковой комплекс (пятна 24, 25)» (без наружных инженерных сетей). Корректировка от 17.01.2022г. №02-0001/22;

1.6 Эскизный проект (предоставлен в электронном виде);

1.7 Рабочий проект (предоставлен в электронном виде);

1.8 Сметная документация (предоставлена в электронном виде);

1.9 Отчет об оценке № 589 от 03.08.2021 г. ТОО «Далик».

**2) Перечень отсутствующей документации:** нет, 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 «Engineering Services» по предоставленной разрешительной документации, со стороны Заказчика и Генерального подрядчика нарушений законодательства в сфере строительства не обнаружены. В связи с чем, рекомендации и риски к проекту строительства отсутствуют

## **6. Анализ исполнительной и приёмо-сдаточной документации:**

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

1.1 Талон о приеме уведомления КГУ «Управление градостроительного контроля города Алматы» входящий №KZ09REA00237290 от 17.08.2021г.

1.2 Уведомление о начале производства строительно-монтажных работ №KZ09REA00237290 от 17.08.2021г.

1.3 Журнал производства работ;

1.4 Акт освидетельствования и приемки котлована;

1.5 Журнал бетонных работ;

1.6 Журнал ухода за бетоном;

1.7 Акты скрытых работ на устройство фундаментов;

1.8 Акты скрытых работ на армирование железобетонных конструкций;

1.9 Журнал технического надзора;

1.10 Журнал верификации (входных работ).

2) Перечень отсутствующих необходимых документов, выводы Исполнителя с указанием рисков и рекомендаций относительно приведения исполнительской и приемо-сдаточной документации в соответствие требованиям действующего законодательства Республики Казахстан: замечаний нет, все необходимые документы предоставлены в полном объеме.

#### 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:

1.1 Договор SRG/ДПП/GUL4/12 от 02.12.2020г. на разработку проектно-сметной документации (Генеральный проектировщик ТОО «RAS GROUP PROJECT», лицензия № 08854 от 25.01.2021г на осуществление проектной деятельности. Договор исполнен.

1.2 На дату составления первого отчета Заказчиком на электронном носителе предоставлены положительные заключения филиала РГП «Госэкспертиза» в г. Алматы от 16.07.2021г. №02-0123/21. и от 17.01.2022г. № 02-0001/22.

**Информация о принятых изменениях проектных решений, информация о выявленных несоответствиях нормативной базе Республике Казахстан, выводы с рекомендациями Исполнителя и указанием рисков:** в настоящее время генеральным проектировщиком по заданию Заказчика выполнена корректировка рабочего проекта в связи с решением Заказчика о перепланировке квартир на типовых этажах для увеличения динамики продаж. Получено положительное заключение РГП «Госэкспертиза» № 02-0001/22 от 17.01.2022г.

Корректировкой предусматривается, в пятах 24-25:

в осях «1с»-«4с» и «Ас»-«Жс» перепланировка квартир: 3х комнатная и 1-но комнатная квартиры заменены двумя 2-х комнатными квартирами на типовых этажах, что повлекло за собой изменения в двух санузлах в осях «2с»-«3с» и «Вс»-«Гс»; данные изменения отразились на соответствующих инженерных сетях;

В целях оптимизации проектных решений, высота последнего жилого (16-го) этажа принята 3,0 м (было 3,3 м).

#### 8. О ходе выполнения строительно-монтажных работ

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

За отчетный период выполнялись работы по возведению монолитного железобетонного каркаса подвального этажа.

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 (+/-), %
<b>ВСЕГО по объекту, в том числе:</b>	<b>8,94%</b>	<b>3,36%</b>	<b>-5,57%</b>
Конструктивные решения	5,94%	3,36%	-2,58%
Архитектурные решения	1,59%	0%	-1,59%
Отопление и вентиляция	0%	0%	0%
Водопровод и канализация	0%	0%	0%
Электрические и слаботочные сети, лифты	1,40%	0%	-1,40%
Благоустройство и озеленение территории	0%	0%	0%
Внутриплощадочные сети	0%	0%	0%

*Примечание: факт отражает документально закрытыми объемами работ (ЗКС, АВР).*

1) По плану выполнение работ на 31.01.2022г. – 31,47%, факт выполнения работ на 31.01.2022г. – 4,93%, отставание составляет 26,54 % (согласно приложению №1 к отчету).

2) СМР+прочее План 31,25%, факт 5,96%, отставание составляет 25,29 %.

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 отчёту.

4) Соблюдение графика производства работ: на отчетный период имеются отставания от графика производства работ по монтажу Ж/Б конструкций ниже и выше нуля, кладке стен и перегородок, внутренней отделке, заполнению проемов, устройству внутренних сетей электроснабжения и слаботочных сетей.

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
1	2	3
Конструкции железобетонные	-9	Причиной отставания является не достаточное количество рабочей силы
Архитектурные решения (АР)	-6	
Отопление, вентиляция	0	
Водоснабжение и канализация	0	
ЭММ и СС АФ	-5	
Лифт	0	
Благоустройство и озеленение территории	0	
<b>Итого отставание</b>	<b>-19</b>	Итого отставание за январь 2022 года 19 дней и с нарастающим итогом с начала строительства 73 дня

1) анализ влияния отставания выполнения конкретных работ на связанные с ними последующие работы и влияние этого отставания на окончательный срок завершения проекта строительства:

Имеются незначительные отставания, не оказывающее критического влияния на конечный срок строительства.

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

1. Генеральному подрядчику ТОО "BI Stroy" устранить отставания по СМР, СМР выполнять в соответствии с графиком производства работ.

2. Заказчику ТОО "NC Homes" обеспечить завершение строительства объекта и приемку объекта в эксплуатацию не позднее 15.09.2022 года.

#### 9. Мероприятия по контролю качества:

1) Указание оценки качества работ подрядчиков в отчетный период:

серьезные недостатки и дефекты за данный период отсутствуют;

причины возникновения выявленных дефектов - нет;

результаты испытаний исполнителя и оценка достоверности испытаний подрядчика – лабораторные испытания еще не проводились, так как за отчетный период велись только земляные работы.

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, газоснабжение (при его наличии):

### 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.	Документация и организационные вопросы	0	0	0	0	0
2.	По технике безопасности	0	0	0	0	0
3.	По качеству СМР, в том числе:					
3.1.	Архитектурно-строительный раздел	0	0	0	0	0
3.2.	Отопление и вентиляция	0	0	0	0	0
3.3.	Водопровод и канализация	0	0	0	0	0
3.4.	Электрические и слаботочные сети	0	0	0	0	0
3.5.	Газоснабжение (при его наличии)	0	0	0	0	0
3.6.	Благоустройство	0	0	0	0	0
3.7.	Внутриплощадочные сети	0	0	0	0	0
<b>Всего</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

Перечень предписаний, не устраненных на дату мониторингового отчета:

1. Не устраненные замечания за отчетный период отсутствуют.

#### 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): 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): 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 изменений не было;

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

За отчетный период дополнительных (непредвиденных) работ не возникало;

Сведения об изменениях графиков производства работ: За отчетный период изменений графика производства работ не было.

## 12. Анализ финансовой части

Таблица 6  
тенге

№ п/п	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	124 404 347	29 429 750	29 429 750	10 370 841	10 370 841	10 370 841	10 370 841	39 800 592	39 800 592
2	Прохождение экспертизы	3 578 936	3 578 936	3 578 936		0		0	3 578 936	3 578 936
3	Строительно-монтажные работы и оборудование	3 154 575 996	0	0	133 600 773	333 600 773	106 039 086	155 572 150	333 600 773	155 572 150
	<i>в том числе аванс, предусмотренный статьей 19 Закона РК от 7 апреля 2016 года "О долевом участии в жилищном строительстве"</i>	315 457 600	0	0	96 175 818	296 175 818	9 955 764	14 606 308	296 175 818	14 606 308
4	Авторский надзор	28 076 577	0	0	350 000	350 000	350 000	350 000	350 000	350 000
5	Технический надзор	81 473 536	0	0		0	1 917 454	2 813 136	0	2 813 136
	<b>Всего по проекту (смета)</b>	<b>3 392 109 393</b>	<b>33 008 687</b>	<b>33 008 687</b>	<b>144 321 614</b>	<b>344 321 614</b>	<b>118 677 381</b>	<b>169 106 127</b>	<b>377 330 301</b>	<b>202 114 814</b>
6	Иные расходы	135 684 376	0	0	4 128 796	18 010 685	4 128 796	18 010 685	18 010 685	18 010 685
7	<b>Всего по проекту (смета) и иные расходы:</b>	<b>3 527 793 769</b>	<b>33 008 687</b>	<b>33 008 687</b>	<b>148 450 410</b>	<b>362 332 299</b>	<b>122 806 177</b>	<b>187 116 812</b>	<b>395 340 986</b>	<b>220 125 499</b>

Вывод: Инжиниринговая компания подтверждает целевое использование денежных средств дольщиков, фактов не целевого использования денежных средств в отчетном месяце не было зафиксировано

*\*Бюджет строительства складывается из затрат на ПИР, Прочие затраты (10% от стоимости строительства), затраты на СМР (работы, материалы), затраты на авторский, технический надзор.*

## Информация по источникам финансирования

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	-1 194 949	312 433 232
1.1.	банк	-1 194 949	5 670 578
1.2.	Застройщик	0	9 382 823
1.3.	прочие	0	295 668 551
1.4.	прочие взнос ИК 3%	0	1 711 280
2	Дольщики	352 323 967	548 828 665
	возврат ДДУ		0
	итого ДДУ	352 323 967*	548 828 665**
	<b>Всего:</b>	<b>351 129 018</b>	<b>861 261 897</b>

Вывод: Хороший процент поступления денежных средств от дольщиков

Примечание: \*За отчетный период было продано 9 квартир, общей площадью 483,42 м<sup>2</sup> на сумму 828 844 586 тенге (5-прямые продажи, 4-Отбасы Банк).

\*\*С начала продаж по отчетный период было продано:  
- 62 квартиры, общей площадью 3 096,6 м<sup>2</sup> на сумму 1 381 942 556 тенге (38-прямых продаж, 24-Отбасы Банк).

## Анализ договоров

Таблица 8  
тенге

№ п/п	Наименование договоров	Стоимость по договору	Стоимость по проектно-сметной документации	Разница
1	2	3	4	5
1	Договор генерального подряда	3 154 575 996	3 154 575 996	0
2	Договора поставки материалов, договора аренды техники*	0	0	0
3	Договор оказание услуг авторского надзора	4 550 000	28 076 577	23 526 577
4	Договор оказание услуг технического надзора	57 042 675	81 473 536	24 430 861
	* при наличии специальной экономической зоны			
Вывод: Стоимость по договорам не превышает стоимость по проектно-сметной документации				

## Анализ плана финансирования

Таблица 9  
тенге

№ 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	3 392 109 393	263 479 407	144 321 614	-119 157 793	1 276 329 530	377 330 301	-898 999 229

### 13. Заключение

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

Обобщая всю вышеизложенную информацию, инжиниринговая компания делает вывод, что:

По стоимости строительно-монтажных работ - работы ведутся в пределах стоимости проектно-сметной документации, утвержденной заключением государственной экспертизы. Договоры на оказание услуг и генерального подряда заключены в пределах стоимости проектно-сметной документации.

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

По срокам производства работ: Имеются отставания от графика производства работ по монтажу железобетонных монолитных конструкций ниже и выше нуля, кладке стен и перегородок, внутренней отделке, заполнению проемов, устройству внутренних сетей электроснабжения и слаботочных сетей.

По качеству выполняемых работ – серьезные недостатки и дефекты за данный период отсутствуют.

#### Рекомендации от инжиниринговой компании:

##### Генеральному подрядчику ТОО «BI Stroy»:

1. Увеличить количество рабочей силы;
2. Устранить отставания по СМР.
3. Обеспечить завершение всех работ согласно графику производства работ.

##### Заказчику ТОО «NC Homes»:

1. Обеспечить завершение строительства объекта и приемку объекта в эксплуатацию не позднее 15.09.2022 года.
2. Продолжить мероприятия по контролю качества выполняемых работ.

**Состав инжиниринговой компании:**

**Руководитель организации:**

Директор ТОО «Engineering Services» \_\_\_\_\_ Бикбаев К.Н.

**Состав группы (согласно приказу):**

Эксперт технического надзора

в части несущих и ограждающих конструкций \_\_\_\_\_ Тленчинов Т. К.

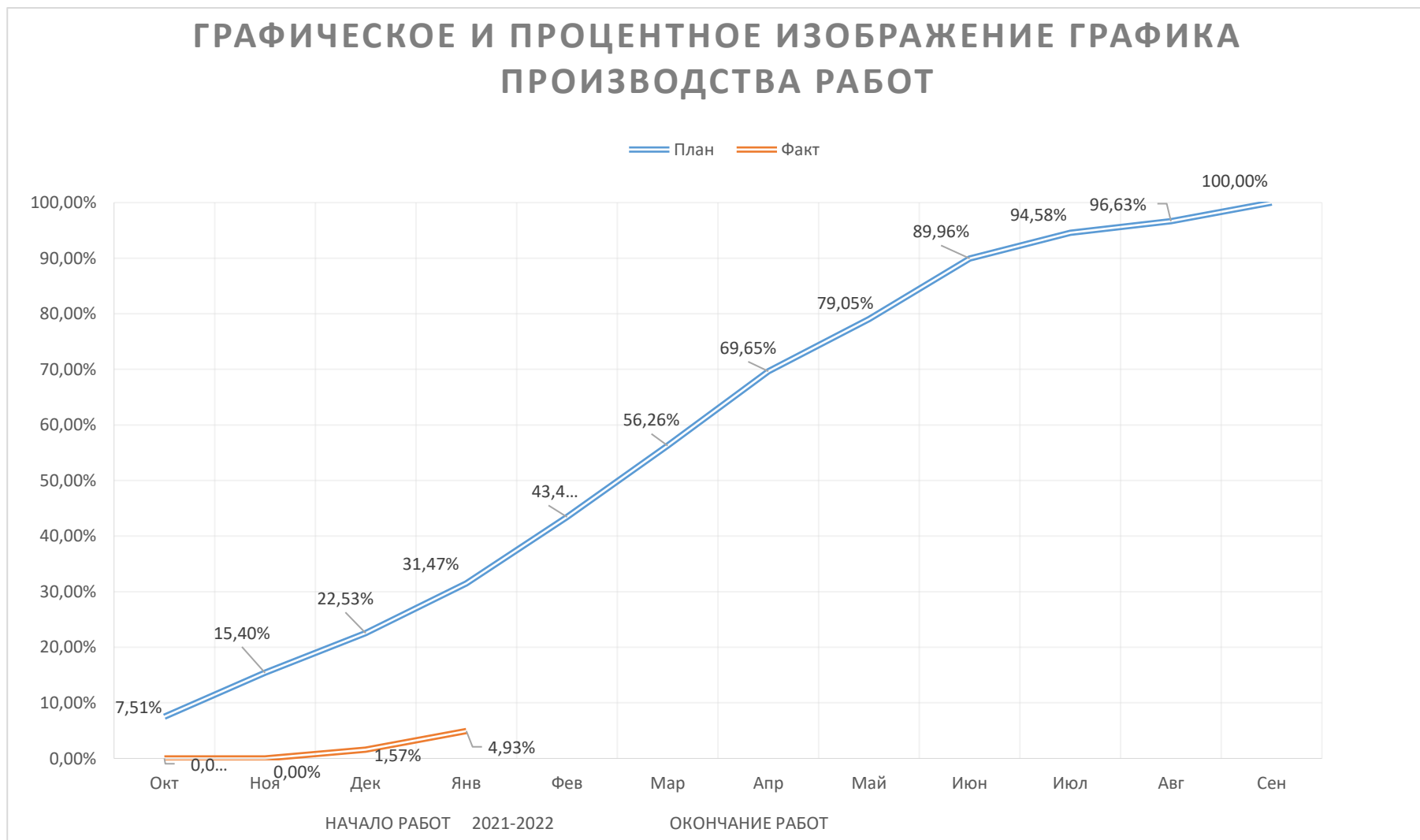
Специалист в области учета затрат ТОО ««Engineering Services» \_\_\_\_\_ Отжанов Т.К.

Дата составления отчета «01» февраля 2022 г.

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

Информация по текущей ситуации





Процент фактического выполнения высчитан согласно ЗКС и АВР.

Приложение 1  
к отчету инжиниринговой компании в сфере долевого  
участия в жилищном строительстве о результатах мониторинга  
за ходом строительства многоквартирного жилого дома

*Приложение 1  
к отчету инжиниринговой компании в сфере долевого  
участия в жилищном строительстве о результатах мониторинга  
за ходом строительства жилого дома*

**Вертикальный график фактически выполненных работ по объекту «Строительство многоквартирного жилого комплекса со встроенными помещениями и паркингом. мкр. «Калкмаман-2», улица Абишева, дом № 36, Наурызбайский район в г. Алматы. IV очередь строительства, 2 пусковой комплексе (пятна 24, 25)» (без наружных инженерных сетей)».**

Пятно 24

Этаж	Земляные работы		Фундаменты		Конструкции железобетонные ниже 0,000		Конструкции железобетонные выше 0,000		Стены и перегородки		Проемы		Полы		Наружная отделка		Внутренняя отделка		Кровли		Лифты		Водопровод и канализация		Отопление и вентиляция		Электромонтажные работы		Архитектурная подвеска фасадов		Устройство слаботочных систем		Благоустройство	
	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт		
Дата завершения по графику производства работ	31.10.21	15.11.21	30.11.21	30.12.21	30.04.22		30.04.22		30.04.22		30.06.22		31.05.22		15.09.22		15.09.22		31.07.22		31.08.22		30.06.22		30.06.22		30.06.22		15.09.22		30.06.22		15.09.22	
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 Этаж																																		
Ниже отн. 0,000																																		
Земляные работы	100%	100%	100%	100%	57%	20%																												

Пятно 25

Этаж	Земляные работы		Фундаменты		Конструкции железобетонные ниже 0,000		Конструкции железобетонные выше 0,000		Стены и перегородки		Проемы		Полы		Наружная отделка		Внутренняя отделка		Кровли		Лифты		Водопровод и канализация		Отопление и вентиляция		Электромонтажные работы		Архитектурная подвеска фасадов		Устройство слаботочных систем		Благоустройство	
	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт		
Дата завершения по графику производства работ	31.10.21	15.11.21	30.11.21	30.12.21	30.04.22		30.04.22		30.04.22		30.06.22		31.05.22		15.09.22		15.09.22		31.07.22		31.08.22		30.06.22		30.06.22		30.06.22		15.09.22		30.06.22		15.09.22	
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 Этаж																																		
Ниже отн. 0,000																																		
Земляные работы	100%	100%	100%	100%	57%	5%																												

■ План по графику производства работ

■ Выполнено фактически

■ Работы по которым имеются отставания

<b>Отставание</b>	Имеются отставания от ГПР по монтажу ЖБ конструкций ниже и выше нуля, кладке стен и перегородок, внутренней отделке, заполнению проемов, устройству внутренних сетей электроснабжения и слаботочных сетей.	<b>Действия инжиниринговой компании</b>	В отчете за декабрь 2021 года Инжиниринговой Компанией были выданы Уполномоченной компании рекомендации для устранения отставаний и выполнения работ согласно ГПР.	<b>Рекомендации</b>	1. Генеральному подрядчику ТОО "BI Stroy" устранить отставания по СМР, СМР выполнять в соответствии с графиком производства работ. 2. Заказчику ТОО "NC Homes" обеспечить завершение строительства объекта и приемку объекта в эксплуатацию не позднее 15.09.2022 года.	<b>План мероприятий</b>	
-------------------	--	---	--	---------------------	--	-------------------------	--

**Электронный документ [ссылка на документ](#) подписан с использованием электронной цифровой подписи в Unity BPM**

Наименование документа	Подписание ежемесячных отчетов
Номер и дата документа	№ 00000414 от 14.02.2022
Электронные цифровые подписи документа	ТОВАРИЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ENGINEERING SERVICES" ЭЦП сотрудника: ТЛЕНЧИНОВ ТАЛГАТ 751229300423 Дата и время подписания: 14.02.2022 16:50:52
	ТОВАРИЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ENGINEERING SERVICES" ЭЦП сотрудника: ЕСАРТИЯ МАРИЯ 850411450608 Дата и время подписания: 14.02.2022 17:09:17
	ТОВАРИЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ENGINEERING SERVICES" ЭЦП сотрудника: ОТЖАНОВ ТОКТАР 921204351167 Дата и время подписания: 15.02.2022 09:45:09