



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

«Строительство жилого комплекса с объектами обслуживания. г. Алматы, Жетысуский район, в квадрате улиц Скрябина, Крылова, Гончарова и проспекта Райымбека. 11 пятно» (Без генерального плана и наружных инженерных сетей)"

Код: ДПГ-23-02-031/131

Отчетный период: 202308

Индекс: 1-ОИК

Отчетный период мониторинга: с 01.08.2023 года по 31.08.2023 года

Периодичность: ежемесячно

Круг лиц представляющих: ТОО "KazBuildExpert", БИН 121140016323

Куда предоставляется: АО «Казахстанская Жилищная Компания», ТОО "Gul-Ana"

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

Порядковый номер отчета: ДПГ-23-02-031/131/202308

Информация по проекту: «Строительство жилого комплекса с объектами обслуживания. г. Алматы, Жетысуский район, в квадрате улиц Скрябина, Крылова, Гончарова и проспекта Райымбека. 11 пятно» (Без генерального плана и наружных инженерных сетей)"

Общие сроки реализации проекта:

Начало строительно-монтажных работ: 2023-01-23 года

Ввод объекта в эксплуатацию: 2023-09-28 года

Нормативный срок строительства: 9 месяцев

Заключение экспертизы рабочего проекта: №02-0071/22 от 2022-05-13 года

1. Участники проекта

#	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	111240020442 - ТОО "Gul-Ana"	Строительство	ДПГ-23-01-031/131 , от 24.02.2023 года	Кулинов И.И	Директор	null, null
2	Подрядчик	970540007997 - ТОО "KazSMU"	ГСЛ №008703	GA -01/22-П , от 26.12.2022 года	Жапаров К.З	Директор	null, null
3	Авторский надзор	060440000659 - ТОО "АрхСпецСтройПроект"	KZ222491515646	№ 26/12/22 , от 26.12.2022 года	Сабыргалиева Л.С.	Директор	null, null
4	Инжиниринговая компания	121140016323 - ТОО "KazBuildExpert"	№ KZ18VWC00072342	ДИУ-23-02-008/008 , от 22.02.2023 года	Тлев Н.К.	Генеральный директор	null, null
5	Генеральный проектировщик	060440000659 - ТОО "АрхСпецСтройПроект"	17021785	№21/04/22, от 21.04.2022 года	Сабыргалиева Л.С.	Директор	null, null

2. Месторасположение объекта (ситуационная схема)



Площадка строительства расположена по адресу: г. Алматы, Жетысуский район, в квадрате улиц Брюсова, Скрябина, Гончарова и проспекта Райымбека.

3. Краткое описание проекта (состав проекта)

Краткое описание проекта (состав объекта):

Комплекс многоквартирных жилых домов представляет собой односекционные дома со встроенными помещениями общественного назначения и пристроенным подземным паркингом, на участке площадью 0,6479 га (к.н. 20-314-066-165). Комплекс состоит из 11 жилых блоков, 12-ти этажных с набором квартир 1-2-3.

В данном заключении рассматриваются архитектурно-планировочные решения жилого дома – пятно 11.

Класс жилых зданий – IV (согласно таблице 1* СП РК 3.02-101-2012).

Класс функциональной пожарной опасности: жилой части зданий – Ф1.3, общественной части зданий – Ф4.3.

Жилое здание (пятно 11).

Пятно 11 – 12-ти этажное односекционное здание со встроенными помещениями общественного назначения, с подвалом и верхним техническим этажом (чердаком), прямоугольной формы в плане, с выступающими плоскостями фасада, с размерами в крайних осях 26,90x22,10 м.

Высота этажей принята:

подвала – 4,50 м;

с первого по двенадцатый – по 3,00 м;

технического чердака (до низа покрытия) – 1,65 м.

За относительную отметку 0,000 м проектируемого здания принят уровень чистого пола 1-го этажа жилого здания пятно 11, что соответствует абсолютной отметке по генплану 759,300 м.

Крыша жилого здания – чердачная (технический чердак), вентилируемая, с кровлей из рулонных материалов, с внутренним водостоком (предусмотрен электрообогрев в зимнее время), над лестничной клеткой – совмещённая, с кровлей из рулонных материалов, с наружным неорганизованным водостоком на пониженную часть крыши.

В подвале расположены технические помещения.

На первом этаже располагаются помещения общественного назначения (офисы).

Данные помещения имеют индивидуальный вход, санитарно-бытовые помещения, состоящие из санузлов и помещений уборочного инвентаря.

Со второго по двенадцатый этажи располагаются жилые одно-, двух-, трехкомнатные квартиры.

В жилом доме (пятно 11) количество квартир – 88 шт., в том числе однокомнатных – 22 шт., двухкомнатных – 44шт., трехкомнатных – 22 шт.

На этажах со 2 по 12 расположено по 8 квартир, из них однокомнатных – 2 шт., двухкомнатных – 4 шт., трехкомнатных – 2 шт.

Рабочим проектом для вертикальной связи предусмотрены два пассажирских лифта, грузоподъемностью 630 кг и 1000 кг, лестничная клетка типа Н1 с входом в лестничную

клетку с жилых этажей через воздушную зону, изолированная от общественных помещений, и имеющая непосредственный выход наружу.

Лифты соединяют все этажи здания. В подвальном этаже перед лифтами предусматриваются тамбур-шлюзы с подпором воздуха в случае пожара. Лифты адаптированы для пользования МГН.

Выход в технический чердак предусмотрен по лестничным маршам с площадкой перед выходом, через противопожарные двери 2-го типа, на кровлю – через лестницу с уклоном 2:1 и шириной 0,90 м с площадкой перед выходом через противопожарные двери 2-го типа. Планировка квартир предусматривает функциональное зонирование с подразделением на общую и индивидуальную зоны, с учётом дневного и ночного пребывания.

В квартирах предусмотрены жилые комнаты, в число которых входят общая комната, спальни и подсобные помещения: кухня, санитарно-гигиенические помещения (ванная комната, туалет (совмещенный санузел), прихожая. В каждой из квартир предусмотрено летнее помещение (балкон или лоджия).

Летние помещения (лоджии/балконы) предусматриваются в квартирах на всех жилых этажах здания.

Здание на 1-ом этаже имеет отдельную входную группу для жилой части, состоящую из вестибюля и лифтового холла.

Естественное освещение и проветривание жилых и общественных помещений и лестничных клеток осуществляется посредством окон с открывающимися створками.

Вентиляция технического чердака жилых домов осуществляется через проемы с жалюзийными решетками по периметру наружных стен.

Шумоизоляция помещений достигается посредством планировочных мероприятий, применением оконных блоков со стеклопакетами, и эффективных шумоизолирующих материалов в конструкциях стен, перегородок и перекрытий.

Вход в жилую часть предусмотрен отдельно от входов в помещения общественного назначения здания.

Мусороудаление предусмотрено на территории жилого комплекса - на оборудованные площадки с мусоросборными контейнерами.

Рабочим проектом предусмотрены необходимые мероприятия для беспрепятственного доступа инвалидов и других маломобильных групп населения: входы в здание без порогов, с устройством пандусов и вертикального подъемника (в офисы), адаптированные для пользования МГН кабины лифтов, санузлы (во встроенных помещениях), информационные указатели, ширина проходов и дверей принята в соответствии с требованиями СП РК 3.06-101-2012*.

Аварийный выход предусмотрен из каждой квартиры, расположенной на высоте более 15,0 м, в летнее помещение (балкон или лоджию), оборудованное наружной лестницей, поэтажно соединяющей балконы или лоджии.

Наружная отделка:

глухих поверхностей стен – облицовка из линейных (металлических) панелей по системе НФсВЗ, декоративная штукатурка; цоколь – облицовка сплиттерной плиткой;

витражи – металлопластиковые со стеклопакетами с энергосберегающим безопасным

стеклом, индивидуального изготовления;

окна – металлопластиковые со стеклопакетами и энергосберегающим безопасным стеклом, индивидуального изготовления;

наружные входные двери (в жилую часть и в помещения общественного назначения) – металлические утепленные; внутренние – деревянные, металлопластиковые; входные в квартиру – металлические со звукоизоляцией, индивидуального изготовления.

Внутренняя отделка помещений общественного назначения – предчистовая (стены, потолки – выравнивание под окраску и облицовку плиткой, полы – цементно-песчаная стяжка).

Межкомнатные двери в помещениях общественного назначения рабочим проектом не предусмотрены.

Внутренняя отделка жилых помещений:

полы – цементно-песчаные, бетонные, керамическая плитка с нескользкой поверхностью, линолеум;

стены и перегородки – водоземлюсионная окраска, известковая окраска, масляная окраска; потолки – водоземлюсионная окраска, известковая окраска.

Чистовая отделка помещений общественного назначения выполняется силами собственников или арендаторов помещений.

Конструктивная система здания – перекрестно-стеновая из монолитного железобетона.

Фундамент – монолитная железобетонная плита, толщиной – 1000 мм. Армирование фундамента выполняется отдельными стержнями, образующими арматурные сетки в верхней и нижней зонах из арматуры класса А500С по ГОСТ 34028-2016. Фундамент изготавливается из бетона класса В25. Под фундаментами предусмотрена бетонная подготовка толщиной 100 мм из бетона класса В7,5.

Несущие стены – монолитные железобетонные толщиной 200 мм. Наружные стены ниже уровня земли утеплены специальными пенополистирольными плитами. Стены армируются в вертикальном и в горизонтальном направлениях отдельными стержнями из арматуры классов А240 и А500С по ГОСТ 34028-2016. Стержни устанавливаются с шагом 100-200 мм у наружной и внутренней поверхностей стен. Стены выполняются из бетона класса В25.

Перекрытия и покрытие – монолитные железобетонные плиты, толщиной 200 мм.

Армирование плит выполняется отдельными стержнями, образующими арматурные сетки в верхней и нижней зонах из арматуры класса А500С по ГОСТ 34028-2016. Плиты выполняются из бетона класса В25.

Лестницы – железобетонные лестничные марши и площадки из бетона класса В25, армированного вязаными сетками из стержневой арматуры класса А500С по ГОСТ 34028-2016. Лестничные марши и площадки – толщиной 180 мм.

Шахты лифтов – из монолитного железобетона толщиной 200 мм, армированного вязаными сетками из стержневой арматуры класса А500С по ГОСТ 34028-2016. Лестницы изготавливается из бетона класса В25.

Стеновое заполнение и перегородки – из стандартных бетонных блоков комплексной конструкции. Наружные стены выше уровня земли утеплены специальными минеральными плитами.

Парапеты – из стандартных бетонных блоков комплексной конструкции.

Кровля – рулонная, с внутренним водостоком.

Антисейсмические мероприятия

Антисейсмические мероприятия в целом выполнены с учетом требований СП РК 2.03-30-2017* «Строительство в сейсмических зонах».

Защита строительных конструкций

Защита строительных конструкций от коррозии производится в соответствии с требованиями СН РК 2.01-01-2013.

Поверхности монолитных бетонных и железобетонных конструкций, соприкасающиеся с грунтом, покрываются горячим битумом за два раза.

Теплоснабжение, отопление и вентиляция

Теплоснабжение данного объекта – предусмотрено централизованное, согласно ТУ № 15.3/9088/20-ТУ-С-22 от 04 ноября 2020 года, выданных ТОО «Алматинские тепловые сети». Источник теплоснабжения ТК 3А-16/2. Параметрами теплоносителя 132-70 °С.

Теплоноситель для системы отопления – вода с параметрами 85-65 °С. Параметры воды в системе ГВС 60-5°С. Тепловой узел расположен в подвале здания. В ИТП предусмотрен общедомовой счетчик учета тепла.

Отопление

Рабочим проектом, для жилых помещений, запроектирована поквартирная двухтрубная система отопления, с попутным движением теплоносителя, с нижней разводкой.

В качестве отопительных приборов приняты секционные биметаллические радиаторы. Для помещения электрощитовой предусмотрен электрообогреватель.

Система отопления лестничных клеток запроектирована по проточной однотрубной схеме. Подключаются к коллекторам в ИТП отдельными ветками.

Трубопроводы системы отопления приняты из армированного полипропилена, прокладываются в конструкции пола в гофротрубе. Магистральные трубопроводы и главный стояк систем отопления запроектированы для труб с диаметрами от 20 до 40 мм; стальные водогазопроводные по ГОСТ 3262-75; для труб диаметром 50 мм и больше – стальные электросварные по ГОСТ 10704-91.

Магистральные трубопроводы системы отопления изолируются изоляционными трубками из вспененного каучука. Стальные трубы перед изоляцией покрываются краской, в два слоя по грунтовке в один слой.

Вентиляция

Вентиляция помещений в жилой части производится из кухонь и санитарных помещений, посредством естественной вытяжной вентиляции, с выбросом воздуха в атмосферу, через вентшахты.

В технических помещениях подвала: насосной, электрощитовой и теплового пункта вытяжная вентиляция запроектирована с естественным побуждением, осуществляется системами ВЕ19-ВЕ21, приток воздуха неорганизованный.

Для санузлов офисных помещений предусмотрена вытяжная вентиляция с механическим побуждением, осуществляется при помощи канальных вентиляторов, системы В1-В6. Для остальных встроенных офисных помещений принята естественная вытяжная вентиляция.

Решетки приняты пластмассовые регулируемые.

Противодымная вентиляция

Рабочим проектом предусмотрен подпор воздуха при пожаре в тамбур-шлюзы перед лестничными и лифтовыми узлами, в лифтовые шахты, а также удаление газообразных продуктов горения из поэтажных жилых коридоров системами ВДУ1. Системы ДУ, ПД приняты с механическим побуждением.

Водоснабжение и канализация

В соответствии с техническими условиями № 05/3-1244 от 02 апреля 2019 года, выданными ГКП на ПХВ «Алматы Су» Управления энергоэффективности и инфраструктурного развития города Алматы источником водоснабжения служат существующие сети водоводов диаметром 800 мм, проложенный по пр. Рыскулова и диаметром 500 мм, проложенный по пр. Райымбека;

отвод сточных вод осуществляется в существующие коллектора диаметром 300 мм по ул. Гончарова, диаметром 350 мм по ул. Брюсова, диаметром 1000 мм по ул. Крылова.

Внутренние системы водопровода и канализации

В здании жилого дома пятна 11 предусматриваются самостоятельные вводы от наружных сетей водопровода, с установкой приборов учета холодной воды с дистанционным съемом показаний, гибкими соединениями и задвижек с электроприводом на обводной линии водомерного узла и далее к насосным установкам.

В здании пятна 11 запроектированы следующие системы:

- хозяйственно-питьевой водопровод встроенных помещений;
- хозяйственно-питьевой водопровод жилых помещений;
- противопожарный водопровод жилых помещений;
- горячее водоснабжение встроенных помещений;
- горячее водоснабжение жилых помещений;
- канализация.

Хозяйственно-питьевой водопровод встроенных помещений

На индивидуальном вводе водопровода предусматривается установка прибора учета холодной воды.

Система хозяйственно-питьевого водопровода запроектирована для подачи воды к санитарным приборам встроенных помещений на отметке минус 0,000 м. Требуемый напор при хозяйственно-питьевом водопотреблении встроенных помещений обеспечивается напором наружной сети водопровода. Система хозяйственно-питьевого водопровода запроектирована для подачи воды к санитарно-техническим приборам. Сети холодного водоснабжения приняты тупиковыми с разводкой под потолком подвального этажа.

Индивидуально для каждой квартиры на лестничной площадке предусматривается установка счетчиков холодной воды.

Противопожарный водопровод жилых помещений

Противопожарный водопровод обеспечивает внутреннее пожаротушение жилых помещений.

В лифтовых холлах предусматриваются пожарные краны, диаметром 50 мм, установленные на сети водопровода, на высоте 1,35 м от пола в пожарных шкафчиках. Расчетный расход воды на пожаротушение составляет – 5,2 л/с (две струи по 2,6 л/с).

Насосные установки запроектированы с дистанционным и ручным управлением. Дистанционный пуск пожарной насосной установки предусматривается от пусковых кнопок, установленных в шкафах у пожарных кранов, одновременно с пуском поступает сигнал для открытия электрифицированных задвижек на ответвлениях от вводов водопровода.

Горячее водоснабжение жилых и встроенных помещений

Приготовление горячей воды запроектировано по открытой схеме в тепловом пункте, расположенном в подвале жилого дома. Предусматривается система горячего водоснабжения – кольцевая, с циркуляцией в магистральных и стояках. В ванных комнатах принята установка электрических полотенцесушителей. Учет расхода горячей воды предусматривается общедомовым счетчиком горячей воды на подающем и циркуляционном трубопроводах, расположенным в тепловом пункте. Для каждой квартиры, на лестничной площадке, предусмотрены индивидуальные счетчики расхода горячей воды, с дистанционным съемом показаний.

Канализация

В соответствии с условиями удаления сточных вод предусмотрены отдельные системы канализации:

бытовая – жилого дома;

бытовая – встроенных помещений;

производственная напорная – условно чистых вод (из помещения теплового пункта, насосной станции хозяйственно-питьевой, противопожарной);

внутренние водостоки жилого дома.

Сеть бытовой канализации запроектирована для отвода сточных вод от санитарно-бытовых приборов жилых помещений и отдельная система канализации встроенных помещений.

Наружное газоснабжение (ГСН)

Данной частью рабочего проекта предусматривается демонтаж надземных сетей газоснабжения низкого давления, попадающих в зону строительства 11 пятна жилого комплекса.

Силовое электрооборудование и электроосвещение

В соответствии с техническими условиями № 25.1-1077 от 16 марта 2020 года, и дополнение к ним № 25.1-5214 от 27 августа 2021 года, выданными АО «Алатау Жарық Компаниясы», электроснабжение предусмотрено от проектируемой ТП, наружные сети выполняются отдельным проектом. По степени надежности обеспечения электроэнергией здания в целом относятся ко II категории электроснабжения. В качестве вводно-распределительных устройств, приняты панели ВРУ, установленные в электрощитовых. Для потребителей I категории предусматривается автоматическое включение резерва (АВР). Основными потребителями электроэнергии являются технологическое (электрические плиты квартир, лифты, розеточные группы квартир) и санитарно-техническое оборудование, электрическое освещение, подъемник для МГН.

Системы связи и сигнализации

Телефонизация

В соответствии с техническими условиями, № 05-16/Т-А от 17 февраля 2020 года и № 05-43/Т-А от 24 февраля 2021 года, выданными РДТ «Алматытелеком» и № 05-58/Т-А от 08

апреля 2022 года, выданными АО «Казакхтелеком» Объединение «Дивизион «Сеть» Технический узел местных сетей «Алматытелеком» (ТУМС «Алматытелеком»), телефонизация осуществляется от городских сетей связи и выполняется отдельным проектом.

Домофонная связь

Рабочий проектом предусмотрена система аудиодомофонной связи на базе оборудовании «Vizit». Функции домофонной связи обеспечивает организацию аудио контакта с посетителями для каждой квартиры.

Телевидение

Для эфирного приема телевизионных программ в проектируемом доме, рабочим проектом предусмотрена система коллективного приема телевидения СКПТ. На кровле установлены антенны типа «DELTA-H351» (метрового и дециметрового диапазонов), а для усиления принимаемых сигналов – телевизионный эфирный усилитель типа «DELTA 21-69». Распределительные сети выполняются кабелем марки RG-11, прокладываются в ПВХ трубе.

Видеонаблюдение

В рабочем проекте предусмотрена цифровая система IP-видеонаблюдения. Система видеонаблюдения предназначена для обеспечения круглосуточного дистанционного контроля входов в здание с улицы.

Пожарная сигнализация

Рабочим проектом предусматривается пожарная сигнализация и оповещения о пожаре. В качестве аппаратуры для построения системы автоматической пожарной сигнализации принято оборудование «Болид».

Автоматизация дымоудаления

Рабочим проектом предусматривается система автоматического управления противодымной защиты.

Система контроля доступа

Контроль доступа осуществляется на двери тех.этажа и в подвале. В качестве контроллера принят прибор С2000-2, работающего в одной системе с сетевым пультом С2000М через двухпроводную магистраль интерфейса RS485.

4. Основные технико-экономические показатели проекта по рабочему проекту

Наименование показателя	Единица измерения	Показатель
1	2	3
Количество жилых домов	шт.	1
Этажность зданий	этаж	12
Класс комфортности жилого здания	-	IV
Уровень ответственности здания	-	II
Степень огнестойкости здания	-	II
Высота жилых этажей	метр	3
Площадь застройки здания	квадратный метр	758,27
Общая площадь здания	квадратный метр	7489,55
Общая площадь квартир	квадратный метр	4666,86
Площадь встроенно-пристроенных помещений	квадратный метр	524,12
Строительный объем здания	кубический метр	28186,39
Количество квартир	шт.	88
в том числе: однокомнатные	шт.	22
в том числе: двухкомнатные	шт.	44
в том числе: трехкомнатные	шт.	22
в том числе: четырехкомнатные	шт.	
в том числе: пятикомнатные	шт.	
Количество машино-мест	шт.	
Общая сметная стоимость строительства	миллион тенге	1843376080
в том числе: СМР	миллион тенге	1493558053
в том числе: оборудование	миллион тенге	48552052
в том числе: прочие	миллион тенге	301265975
Продолжительность строительства	месяц	9

5. Анализ исходно–разрешительной документации

Анализ исходно-разрешительной документации:

1) Перечень имеющейся документации и согласований:

- задание на проектирование объекта «Строительство жилого комплекса с объектами обслуживания. г. Алматы, Жетысуский район, в квадрате улиц Скрябина, Крылова, Гончарова и проспекта Райымбека. 11 пятно (без генерального плана и наружных инженерных сетей)», утвержденное директором ТОО «Предприятие капитального строительства акимата города Алматы», от 11 января 2022 года;
- акт на право временного возмездного (долгосрочного, краткосрочного) землепользования (аренды) на земельный участок площадью 0,6479 га, расположенный по адресу: г. Алматы, Жетысуский район, в квадрате проспекта Райымбека, улиц Брюсова, Скрябина, Гончарова, с целевым назначением земельного участка: для строительства многофункционального жилого комплекса, выданный филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Алматы, от 04 декабря 2018 года № 0038811, кадастровый номер участка 20-314-066-165;
- архитектурно-планировочное задание (АПЗ) на проектирование объекта: «Строительство многофункционального жилого комплекса. Жетысуский район, севернее проспекта Райымбека, западнее улицы Брюсова», выданное КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы», от 10 апреля 2019 года № 998;
- дополнение к архитектурно-планировочному заданию (АПЗ) от 10 апреля 2019 года № 998 о внесении изменений в текст АПЗ;
- дополнение к архитектурно-планировочному заданию (АПЗ) от 10 апреля 2019 года № 998 о внесении изменений в текст;
- эскизный проект «Строительство многофункционального жилого комплекса. Жетысуский район, в квадрате улиц Крылова, Скрябина, Гончарова и проспекта Райымбека», разработанный ТОО «АрхСпецСтройПроект» в 2019 году;
- дефектный акт о необходимости выноса и демонтажа сетей газоснабжения на площадке строительства по объекту: «Строительство жилого комплекса с объектами обслуживания г. Алматы, Жетысуский район, в квадрате улиц Скрябина, Крылова, Гончарова и проспекта Райымбека» 11 пятно (без генерального плана и наружных инженерных сетей), подписанный членами комиссии и утвержденный директором ТОО «Предприятие капитального строительства акимата города Алматы», от 29 апреля 2022 года;
- договор о намерениях заключить договор аренды от 16 июля 2019 года – о предоставлении на договорной основе в аренду паркомест в количестве 280 штук по объекту «Строительство многофункционального жилого комплекса с объектами обслуживания населения в квадрате улиц Скрябина, Крылова, Гончарова, Райымбека», заключенный между ТОО «Предприятие капитального строительства акимата города Алматы» (Арендатор) и ТОО «Саудагент» (Арендодатель);
- отчет об инженерно-геологических изысканиях на объекте: «Строительство

многофункционального жилого комплекса, севернее пр. Райымбека между ул. Крылова и ул. Гончарова в Жетысуском районе г. Алматы», выполненный ТОО «Казахский геотехнический институт изысканий» (государственная лицензия ГСЛ № 000009 от 21 октября 1994 года, с приложением к государственной лицензии на 2 страницах от 06 июня 2012 года, выданная Агентством Республики Казахстан по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства) в 2018 году, заказ 45-18, арх. № 18690;

- отчет о дополнительных инженерно-геологических изысканиях на объекте;

- топографическая съемка М 1:500 (планшет К-18-12, 16, Л-18-9, 13 в квадрате улиц Крылова, Скрябина, Гончарова и пр. Райымбека, Жетысуский район), составленная ТОО «ГеоСтройИнвест» (государственная лицензия № 013852 от 10 февраля 2004 года, с приложением к государственной лицензии на 1 странице от 24 августа 2012 года, выданная Агентством Республики Казахстан по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства), от 06 мая 2019 года и зарегистрированная в базе данных КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы», от 21 июня 2019 года № 440 и с красными линиями, нанесенными в базу данных КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы», от 28 октября 2019 года № 025-04-3т-С-7228;

- протокол дозиметрического контроля на земельный участок для «Строительство многофункционального жилого комплекса с подземным автопаркингом» по адресу: в квадрате улиц Скрябина, Брюсова, Гончарова, Райымбека, с площадью участка 1,9883 га, выданный Испытательной лабораторией ТОО «ТумарМед», от 05 июня 2019 года № 167/1;

- протокол измерений содержания радона и продуктов его распада в воздухе на земельный участок для «Строительство многофункционального жилого комплекса с подземным автопаркингом» по адресу: в квадрате улиц Скрябина, Брюсова, Гончарова, Райымбека, с площадью участка 1,9883 га, выданный Испытательной лабораторией ТОО «ТумарМед», от 05 июня 2019 года № 167/2;

- протокол дозиметрического контроля на земельный участок для «Строительство многофункционального жилого комплекса с подземным автопаркингом в квадрате улиц Скрябина, Крылова, Гончарова, Райымбека» по адресу: севернее проспекта Райымбека, западнее ул. Брюсова, с площадью участка 0,4117 га, выданный Испытательной лабораторией ТОО «ТумарМед», от 19 сентября 2018 года № 234/1;

- протокол измерений содержания радона и продуктов его распада в воздухе на земельный участок для «Строительство многофункционального жилого комплекса с подземным паркингом в квадрате улиц Скрябина, Крылова, Гончарова, Райымбека» по адресу: севернее проспекта Райымбека, западнее ул. Брюсова, с площадью участка 0,4117 га, выданный Испытательной лабораторией ТОО «ТумарМед», от 19 сентября 2018 года № 234/2;

- ТУ ГКП на ПХВ «Алматы Су» Управления энергоэффективности и инфраструктурного развития города Алматы, от 02 апреля 2019 года № 05/3-1244 – на подключение к сетям водоснабжения и/или водоотведения объекта: «5-8-9-12-эт. жилые дома по программе «Ветхое жилье» с объектами обслуживания населения», расположенного по адресу: пр. Райымбека, ул. Крылова, ул. Скрябина, ул. Гончарова;

- ТУ ТОО «Алматинские тепловые сети», от 04 ноября 2020 года № 15.3/9088/20-ТУ-С-22 –

на подключение к тепловым сетям 9, 12-ти этажного многоквартирного жилого комплекса с объектами обслуживания и паркингами, в квадрате улиц Павленко, Крылова, Казакова, Райымбека, по программе «Ветхое жилье»;

- ТУ АО «Алатау Жарық Компаниясы», от 16 марта 2020 года № 25.1-1077 – на постоянное электроснабжение многофункционального жилого комплекса, расположенного по адресу: г. Алматы, Жетысуский район, севернее пр. Райымбека, западнее ул. Брюсова;

- ТУ АО «Алатау Жарық Компаниясы», от 27 августа 2021 года № 25.1-5214 – дополнение к техническим условиям за № 25.1-1077 от 16 марта 2020 года;

- ТУ РДТ «Алматытелеком», от 17 февраля 2020 года № 05-16/Т-А – на телефонизацию многофункционального жилого комплекса с объектами обслуживания в квадрате улиц: пр. Райымбека ул. Боткина-Казакова-Гончарова-Скрябина в Жетысуском районе г. Алматы;

- ТУ РДТ «Алматытелеком», от 24 февраля 2021 года № 05-43/Т-А, продление ТУ № 05-16/Т-А от 17 февраля 2020 года – на телефонизацию многофункционального жилого комплекса по проекту «Строительство многофункционального жилого комплекса с объектами обслуживания в квадрате улиц: Райымбека ул. Боткина-Казакова-Гончарова-Скрябина в Жетысуском районе г. Алматы»;

- ТУ АО «Казахтелеком» Объединение «Дивизион «Сеть» Технический узел местных сетей «Алматытелеком» (ТУМС «Алматытелеком»), от 08 апреля 2022 года № 05-58/Т-А, продление ТУ № 05-43/Т-А от 24 февраля 2021 года – на телефонизацию

многофункционального жилого комплекса по проекту «Строительство многофункционального жилого комплекса с объектами обслуживания в квадрате - ТУ АО «КазТрансГаз Аймақ», от 04 июня 2019 года № 02-2019-02567 – на вынос (демонтаж) надземного и подземного газопровода низкого давления по адресу: Жетысуский район, квадрат улиц Крылова, Скрябина, Гончарова и пр. Райымбека;

- Договор залога долей участия в уставном капитале уполномоченной компании №ДГА-23-02-031/131 от 24.02.2023г.;

- Договор залога земельного участка вместе с объектом незавершенного строительства №ДЗЗУ-23-02-031/132 от 24.02.2023г.;

- Договор о предоставлении гарантии №ДПГ-23-02-031/131 от 24.02.2023 г.;

- Заключение РГП «Госэкспертиза» № 02-0071/22 от 13.05.2022 года;

- Проектно-сметная документация по пятну 11:

Рабочие проекты: КЖ, АР, ВК, ОВ, ЭОМ, СС, ГСН, АДУ.ПС, ПОС со штампом «В производство работ», сметная документация;

- Уведомление о начале производства строительно-монтажных работ KZ13REA00327331 от 17.04.2023 г.;

- Талон ГУ УККГС о начале СМР к уведомлению № KZ13REA00327331;

2) Перечень отсутствующей документации:

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 по предоставленной разрешительной документации, со стороны Заказчика и Генерального подрядчика грубых

нарушений законодательства в сфере строительства не обнаружены. В связи с чем, рекомендации и риски к проекту строительства минимальные.

6. Анализ исполнительной и приемо-сдаточной документации

5. Анализ исходно-разрешительной документации:

1) Перечень имеющейся документации и согласований:

- задание на проектирование объекта «Строительство жилого комплекса с объектами обслуживания. г. Алматы, Жетысуский район, в квадрате улиц Скрябина, Крылова, Гончарова и проспекта Райымбека. 11 пятно (без генерального плана и наружных инженерных сетей)», утвержденное директором ТОО «Предприятие капитального строительства акимата города Алматы», от 11 января 2022 года;
- акт на право временного возмездного (долгосрочного, краткосрочного) землепользования (аренды) на земельный участок площадью 0,6479 га, расположенный по адресу: г. Алматы, Жетысуский район, в квадрате проспекта Райымбека, улиц Брюсова, Скрябина, Гончарова, с целевым назначением земельного участка: для строительства многофункционального жилого комплекса, выданный филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Алматы, от 04 декабря 2018 года № 0038811, кадастровый номер участка 20-314-066-165;
- архитектурно-планировочное задание (АПЗ) на проектирование объекта: «Строительство многофункционального жилого комплекса. Жетысуский район, севернее проспекта Райымбека, западнее улицы Брюсова», выданное КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы», от 10 апреля 2019 года № 998;
- дополнение к архитектурно-планировочному заданию (АПЗ) от 10 апреля 2019 года № 998 о внесении изменений в текст АПЗ;
- дополнение к архитектурно-планировочному заданию (АПЗ) от 10 апреля 2019 года № 998 о внесении изменений в текст;
- эскизный проект «Строительство многофункционального жилого комплекса. Жетысуский район, в квадрате улиц Крылова, Скрябина, Гончарова и проспекта Райымбека», разработанный ТОО «АрхСпецСтройПроект» в 2019 году;
- дефектный акт о необходимости выноса и демонтажа сетей газоснабжения на площадке строительства по объекту: «Строительство жилого комплекса с объектами обслуживания г. Алматы, Жетысуский район, в квадрате улиц Скрябина, Крылова, Гончарова и проспекта Райымбека» 11 пятно (без генерального плана и наружных инженерных сетей), подписанный членами комиссии и утвержденный директором ТОО «Предприятие капитального строительства акимата города Алматы», от 29 апреля 2022 года;
- договор о намерениях заключить договор аренды от 16 июля 2019 года – о предоставлении на договорной основе в аренду паркомест в количестве 280 штук по объекту «Строительство многофункционального жилого комплекса с объектами обслуживания населения в квадрате улиц Скрябина, Крылова, Гончарова, Райымбека», заключенный между ТОО «Предприятие капитального строительства акимата города Алматы» (Арендатор) и ТОО «Саудагент» (Арендодатель);
- отчет об инженерно-геологических изысканиях на объекте: «Строительство

многофункционального жилого комплекса, севернее пр. Райымбека между ул. Крылова и ул. Гончарова в Жетысуском районе г. Алматы», выполненный ТОО «Казахский геотехнический институт изысканий» (государственная лицензия ГСЛ № 000009 от 21 октября 1994 года, с приложением к государственной лицензии на 2 страницах от 06 июня 2012 года, выданная Агентством Республики Казахстан по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства) в 2018 году, заказ 45-18, арх. № 18690;

- отчет о дополнительных инженерно-геологических изысканиях на объекте;

- топографическая съемка М 1:500 (планшет К-18-12, 16, Л-18-9, 13 в квадрате улиц Крылова, Скрябина, Гончарова и пр. Райымбека, Жетысуский район), составленная ТОО «ГеоСтройИнвест» (государственная лицензия № 013852 от 10 февраля 2004 года, с приложением к государственной лицензии на 1 странице от 24 августа 2012 года, выданная Агентством Республики Казахстан по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства), от 06 мая 2019 года и зарегистрированная в базе данных КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы», от 21 июня 2019 года № 440 и с красными линиями, нанесенными в базу данных КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы», от 28 октября 2019 года № 025-04-3т-С-7228;

- протокол дозиметрического контроля на земельный участок для «Строительство многофункционального жилого комплекса с подземным автопаркингом» по адресу: в квадрате улиц Скрябина, Брюсова, Гончарова, Райымбека, с площадью участка 1,9883 га, выданный Испытательной лабораторией ТОО «ТумарМед», от 05 июня 2019 года № 167/1;

- протокол измерений содержания радона и продуктов его распада в воздухе на земельный участок для «Строительство многофункционального жилого комплекса с подземным автопаркингом» по адресу: в квадрате улиц Скрябина, Брюсова, Гончарова, Райымбека, с площадью участка 1,9883 га, выданный Испытательной лабораторией ТОО «ТумарМед», от 05 июня 2019 года № 167/2;

- протокол дозиметрического контроля на земельный участок для «Строительство многофункционального жилого комплекса с подземным автопаркингом в квадрате улиц Скрябина, Крылова, Гончарова, Райымбека» по адресу: севернее проспекта Райымбека, западнее ул. Брюсова, с площадью участка 0,4117 га, выданный Испытательной лабораторией ТОО «ТумарМед», от 19 сентября 2018 года № 234/1;

- протокол измерений содержания радона и продуктов его распада в воздухе на земельный участок для «Строительство многофункционального жилого комплекса с подземным паркингом в квадрате улиц Скрябина, Крылова, Гончарова, Райымбека» по адресу: севернее проспекта Райымбека, западнее ул. Брюсова, с площадью участка 0,4117 га, выданный Испытательной лабораторией ТОО «ТумарМед», от 19 сентября 2018 года № 234/2;

- ТУ ГКП на ПХВ «Алматы Су» Управления энергоэффективности и инфраструктурного развития города Алматы, от 02 апреля 2019 года № 05/3-1244 – на подключение к сетям водоснабжения и/или водоотведения объекта: «5-8-9-12-эт. жилые дома по программе «Ветхое жилье» с объектами обслуживания населения», расположенного по адресу: пр. Райымбека, ул. Крылова, ул. Скрябина, ул. Гончарова;

- ТУ ТОО «Алматинские тепловые сети», от 04 ноября 2020 года № 15.3/9088/20-ТУ-С-22 –

на подключение к тепловым сетям 9, 12-ти этажного многоквартирного жилого комплекса с объектами обслуживания и паркингами, в квадрате улиц Павленко, Крылова, Казакова, Райымбека, по программе «Ветхое жилье»;

- ТУ АО «Алатау Жарық Компаниясы», от 16 марта 2020 года № 25.1-1077 – на постоянное электроснабжение многофункционального жилого комплекса, расположенного по адресу: г. Алматы, Жетысуский район, севернее пр. Райымбека, западнее ул. Брюсова;

- ТУ АО «Алатау Жарық Компаниясы», от 27 августа 2021 года № 25.1-5214 – дополнение к техническим условиям за № 25.1-1077 от 16 марта 2020 года;

- ТУ РДТ «Алматытелеком», от 17 февраля 2020 года № 05-16/Т-А – на телефонизацию многофункционального жилого комплекса с объектами обслуживания в квадрате улиц: пр. Райымбека ул. Боткина-Казакова-Гончарова-Скрябина в Жетысуском районе г. Алматы;

- ТУ РДТ «Алматытелеком», от 24 февраля 2021 года № 05-43/Т-А, продление ТУ № 05-16/Т-А от 17 февраля 2020 года – на телефонизацию многофункционального жилого комплекса по проекту «Строительство многофункционального жилого комплекса с объектами обслуживания в квадрате улиц: Райымбека ул. Боткина-Казакова-Гончарова-Скрябина в Жетысуском районе г. Алматы»;

- ТУ АО «Казахтелеком» Объединение «Дивизион «Сеть» Технический узел местных сетей «Алматытелеком» (ТУМС «Алматытелеком»), от 08 апреля 2022 года № 05-58/Т-А, продление ТУ № 05-43/Т-А от 24 февраля 2021 года – на телефонизацию многофункционального жилого комплекса по проекту «Строительство многофункционального жилого комплекса с объектами обслуживания в квадрате улиц: Райымбека ул. Боткина-Казакова-Гончарова-Скрябина в Жетысуском районе г. Алматы»;

- ТУ АО «КазТрансГаз Аймақ», от 04 июня 2019 года № 02-2019-02567 – на вынос (демонтаж) надземного и подземного газопровода низкого давления по адресу: Жетысуский район, квадрат улиц Крылова, Скрябина, Гончарова и пр. Райымбека;

- Договор залога долей участия в уставном капитале уполномоченной компании №ДГА-23-02-031/131 от 24.02.2023г.;

- Договор залога земельного участка вместе с объектом незавершенного строительства №ДЗЗУ-23-02-031/132 от 24.02.2023г.;

- Договор о предоставлении гарантии №ДПГ-23-02-031/131 от 24.02.2023 г.;

- Заключение РГП «Госэкспертиза» № 02-0071/22 от 13.05.2022 года;

- Проектно-сметная документация по пятну 11:

Рабочие проекты: КЖ, АР, ВК, ОВ, ЭОМ, СС, ГСН, АДУ.ПС, ПОС со штампом «В производство работ», сметная документация;

- Уведомление о начале производства строительно-монтажных работ KZ13REA00327331 от 17.04.2023 г.;

- Талон ГУ УККГС о начале СМР к уведомлению № KZ13REA00327331;

2) Перечень отсутствующей документации:

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 по предоставленной

разрешительной документации, со стороны Заказчика и Генерального подрядчика грубых нарушений законодательства в сфере строительства не обнаружены. В связи с чем, рекомендации и риски к проекту строительства минимальные.

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

1. Проектно-сметная документация по Пятну 11;
 2. Журналы:
 - Производства работ;
 - Входного контроля;
 - Бетонных работ;
 - Выдачи защитных средств;
 - Проверки состояния съёмных грузозахватных приспособлений и тары;
 - Учета допуска и выдачи нарядов допусков на выполнение работ повышенной опасности;
 - Регистрации инструктажа по безопасности и охране труда на рабочем месте;
 - Ухода за бетоном;
 - Инструктажа рабочих по технике безопасности и пожарной безопасности на рабочих местах;
 - Регистрации проверки знаний по охране труда работников предприятий.
 3. Акты:
 - Приема-передачи пятна, этажа, участка, строящегося объекта подрядным организациям для производства СМР;
 - Промежуточной приемки передачи СМР;
 - Разбивки осей капитального строительства на местности;
 - Скрытых работ на разработку котлована;
 - Скрытых работ на устройство гидроизоляции;
 - Скрытых работ на армирование железобетонных конструкций;
 - Скрытых работ на монтаж опалубки;
 - Скрытых работ на бетонирование железобетонных конструкций/
 4. Исполнительные схемы:
 - На котлован;
 - На гидроизоляцию;
 - На вертикальные конструкции;
 - На обратную засыпку;
 - На плиты монолитные;
 - На вертикальные конструкции.
 5. Протоколы испытаний от аккредитованной испытательной лаборатории.
 6. Сертификаты и паспорта соответствия.
- 2) Перечень отсутствующих необходимых документов, выводы Исполнителя с указанием рисков и рекомендаций относительно приведения исполнительной и приемно-сдаточной документации в соответствие требованиям действующего законодательства Республики Казахстан: анализ, проведенный ТОО «KazBuildExpert», существующей исполнительной и

приемо-сдаточной документации, полученной от Заказчика и Генерального подрядчика, показывает, что грубых нарушений и негативных рисков к проекту нет.

7. Анализ проектной документации

Анализ проектной документации:

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

- Договор №21/04/22 от 21 апреля 2022 г. проектная организация ТОО «АрхСпецСтройПроект»;

- Заключение РГП «Госэкспертиза» № 02-0071/22 от 13.05.2022 г. (Положительное);

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

8. О ходе выполнения строительно-монтажных работ

За отчетный период выполнялись:

- устройство бетонирования монолитной конструкции;
- устройство каменной кладки;
- устройство инженерных сетей.

Таблица 3

	Разделы проекта	План, %	Факт, %	Отклонение (+/-), %	План с нарастающим, %	Факт с нарастающим, %	Отклонение по нарастающему (+/-), %
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Конструкции железобетонные	0.00	0.00	0.00	44.18	22.21	-21.97
2	Архитектурно-строительные решения (АР)	6.53	0.00	-6.53	30.02	0.73	-29.28
3	Отопление вентиляция	1.07	0.00	-1.07	6.41	0.06	-6.35
4	Водопровод канализация	0.71	0.00	-0.71	4.98	0.47	-4.51
5	Электрооборудование, слабые токи	1.01	0.00	-1.01	5.23	0.00	-5.23
6	Лифты	0.43	0.00	-0.43	2.14	0.00	-2.14
7	Паркинг	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	Благоустройство	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	Вынос сетей газоснабжения	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
10	Всего (только СМР)	9.75	0.00	-9.75	92.97	23.49	-69.48
11	Прочее	0.33	0.00	-0.33	6.07	0.31	-5.75
12	Всего (СМР + Прочее)	9.47	0.00	-9.47	93.17	22.32	-70.85

Таблица 4

Разделы проекта	Отставание (-)/опережение (+) по видам работ*	Отставание (-)/опережение (+) по видам работ, с нарастающим*	Причины отставания/опережения по видам работ
1	2	3	4
Конструкции железобетонные	0	-45	
Архитектурно-строительные решения (АР)	-21	-59	
Отопление вентиляция	-4	-13	
Водопровод канализация	-2	-9	
Электрооборудование, слабые токи	-3	-11	
Лифты	-1	-4	
Паркинг	0	0	
Благоустройство	0	0	
Вынос сетей газоснабжения	0	0	
Прочее	0	0	
Итого	-31	-141	

9. Мероприятия по контролю качества

1) Указание оценки качества работ подрядчиков в отчетный период

Указание оценки качества работ подрядчиков в отчетный период:

- за отчетный период существенных недостатков и дефектов обнаружено не было;
- недочеты и недостатки возникали из-за недостаточного внутреннего контроля качества строительно-монтажных работ со стороны ответственных участников ИТР на строительной площадке;
- результаты испытаний исполнителя и оценка достоверности испытаний подрядчика подтверждается протоколами лабораторных испытаний и исполнительными схемами;
- основные мероприятия по контролю качества (включая виды: входной, операционный и приемочный), проведенные в отчетный период, отражаются в журнале производства работ и технического надзора.

2) Статистика (количество) замечаний

Таблица 5

№	Замечания	Итого выявлено за период строительства	Итого устранено за период строительства	За отчетный период - выявлено	За отчетный период - устранено	Итого не устранено на текущую дату
1	2	3	4	5	6	7
1	Документация и организационные вопросы	2	0	0	0	2
2	По технике безопасности	2	0	1	0	2
3	По качеству строительно-монтажных работ, в том числе:	9	0	2	0	9
3.1	Конструкции железобетонные	8	0	1	0	8
3.2	Общестроительные работы АР	1	0	1	0	1
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
4.1	Паркинг	0	0	0	0	0
4.2	Благоустройство	0	0	0	0	0
4.3	Сети электроснабжения	0	0	0	0	0
	Всего	13	0	3	0	13

3) Перечень предписаний, не устраненных на дату мониторингового отчета

Выявляемые в ходе производства строительно-монтажных работ замечания устраняются. За отчетный период были выявлены замечания по документации, технике безопасности и по качеству строительно-монтажных работ.

Перечень предписаний, не устраненных на дату мониторингового отчета: предписания отсутствуют.

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

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):

- Основные проблемы, возникающие в ходе реализации проекта, из-за значительного отставания от графика производства работ.
- Анализ результатов устранения недостатков, установленных в предыдущий период

(приведенных в отчете за предыдущий отчетный период): все замечания, выявленные в предыдущем периоде, устраняются.

Предложения по возможным способам устранения отставания: необходимо усилить внутренний контроль со стороны Генподрядчика и ответственных ИТР, строго следить за графиком производства работ, разработать мероприятия по устранению отставания.

10. Основные проблемы, возникающие в ходе реализации проекта

Имеется значительное отставание от разработанного графика производства работ по причине приостановки строительно-монтажных работ (за период с 22.02.2023 по 13.03.2023г. работы не велись) из-за наличия на участке застройки двухэтажного здания, о чем инжиниринговая компания уведомила письмами за Исх.№118 от 13.03.2023г. и за Исх.№141 от 28.03.2023г. Инжиниринговой компанией было направлено письмо за Исх. №244 от 17.05.2023г. в Управляющую компанию о разработке плана мероприятия по ликвидации отставания. АО «Казахстанская Жилищная Компания» было направлено письмо в УК за Исх.№17-07/9274 от 11.07.2023г. о разработке плана мероприятия, увеличения темпа строительства в связи с риском несвоевременного ввода объекта в эксплуатацию. УК было предоставлено письмо за Исх.№GA-52 от 29№08№2023г№ о согласовании продления сроков приемки объекта в эксплуатацию 27.12.2023г.

11. Сведения об изменениях на Объекте

Перечень измененных технических решений в рабочей документации с приложением копий обосновывающих материалов.

Перечень дополнительных (непредвиденных) работ, возникших в процессе строительства, реконструкции или капитального ремонта, с копиями обосновывающих материалов; Сведения об изменениях графиков производства работ: не предоставлялись.

12. Анализ финансовой части

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 ПСД	51 084 864.32			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	Экспертиза	2 793 394.24			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	СМР и оборудование	1 727 163 317.00			112 711 529.00	536 969 913.37	0.00	405 634 093.43	536 969 913.37	405 634 093.43
3.1	в том числе аванс, предусмотренный статьей 36 Закона РК от 7 апреля 2016 года 'О долевом участии в жилищном строительстве'	172 716 331.70			93 000 000.00	171 899 230.50	0.00	18 529 931.43	171 899 230.50	18 529 931.43
4	Авторский надзор	15 981 684.32			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	Технический надзор	46 352 819.52			2 328 189.00	2 328 189.00	0.00	5 787 758.78	2 328 189.00	5 787 758.78
	Всего СМР	1 843 376 079.40	0.00	0.00	115 039 718.00	539 298 102.37	0.00	411 421 852.21	539 298 102.37	411 421 852.21
6	Иное	184 337 607.94			1 285 438.00	7 860 128.00	1 285 438.00	7 860 128.00	7 860 128.00	7 860 128.00
	Всего СМР и Иное	2 027 713 687.34	0.00	0.00	116 325 156.00	547 158 230.37	1 285 438.00	419 281 980.21	547 158 230.37	419 281 980.21

Таблица 7

№	Наименование источника финансирования	Поступления в отчетном периоде	Поступления с нарастающим итогом с момента получения гарантии
1	2	3	4
1	Заемные средства	0.00	190 851 853.13
1.1	Банк	0.00	0.00
1.2	Застройщик	0.00	190 112 536.13
1.3	Прочее 3% ИК	0.00	739 317.00
2.1	Бронь ДДУ	0.00	0.00
2.2	Поступление по другой очереди ДДУ	0.00	0.00
2.2	ДДУ	65 026 500.00	513 135 200.00
	ВСЕГО	65 026 500.00	703 987 053.13

№	Данные по ДДУ	Количество	Площадь, м2	Стоимость ДДУ, тенге	Оплачено, тенге
1	2	3	4	5	6
1	Квартиры	20	979.79	513 135 200.00	513 135 200.00
2	Коммерческие помещения	0	0.00	0.00	0.00
3	Паркинг	0	0.00	0.00	0.00
4	Кладовое помещение	0	0.00	0.00	0.00
	Всего	20	979.79	513 135 200.00	513 135 200.00

Примечание

Количество заключенных договоров долевого участия с даты получения гарантии по отчетный период включительно – 20 квартир; общая сумма ДДУ – 513 135 200 тенге; общая площадь квартир – 979,79 м2.

Таблица 8

№	Наименование договоров	Стоимость по договору	Стоимость по проектно-сметной документации	Разница
1	2	3	4	5
1	Договор генерального подряда	1 727 163 317.00	1 727 163 317.00	0.00
	Договора поставки материалов, договора аренды техники *			0.00
2	Договор оказание услуг авторского надзора	7 264 404.00	15 981 684.32	8 717 280.32
	в т.ч. ДАУ			0.00
	НОК			0.00
3	Договор оказание услуг технического надзора	24 643 896.59	46 352 819.52	21 708 922.93
	в т.ч. ДИУ			0.00
	НОК			0.00

Таблица 9. Анализ плана финансирования

№	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	1 843 376 079.40	157 641 197.48	115 039 718.00	-42 601 479.48	1 729 648 011.75	539 298 102.37	-1 190 349 909.38

13. Заключение

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

Обобщая информацию, инжиниринговая компания делает вывод, что:

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

По объемам строительно-монтажных работ – за отчетный период объемы выполненных строительно-монтажных работ не подтверждались.

В отчетном периоде СМР по строительству объекта выполнялись с отставанием от утвержденного графика производства работ по причине приостановки строительно-монтажных работ (за период с 22.02.2023 по 13.03.2023г. работы не велись) из-за наличия на участке застройки двухэтажного здания, о чем инжиниринговая компания уведомила письмами за Исх.№118 от 13.03.2023г. и Исх. №141 от 28.03.2023г. Инжиниринговой компанией было направлено письмо за Исх.№244 от 17.05.2023г. в Управляющую компанию о разработке плана мероприятия по ликвидации отставания. АО «Казахстанская Жилищная Компания» было направлено письмо в УК за Исх.№17-07/9274 от 11.07.2023г., о разработке плана мероприятия, увеличения темпа строительства в связи с риском несвоевременного ввода объекта в эксплуатацию. УК было предоставлено письмо за Исх.№GA-52 от 29№08№2023г№ о согласовании продления сроков приемки объекта в эксплуатацию 27.12.2023г.

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

Рекомендации от инжиниринговой компании: усилить внутренний контроль со стороны ответственных ИТР, усилить контроль за графиком производства работ, разработать мероприятия по устранению отставания, по возможности обеспечение строительной площадки рабочими бригадами со сверхурочным графиком работ.

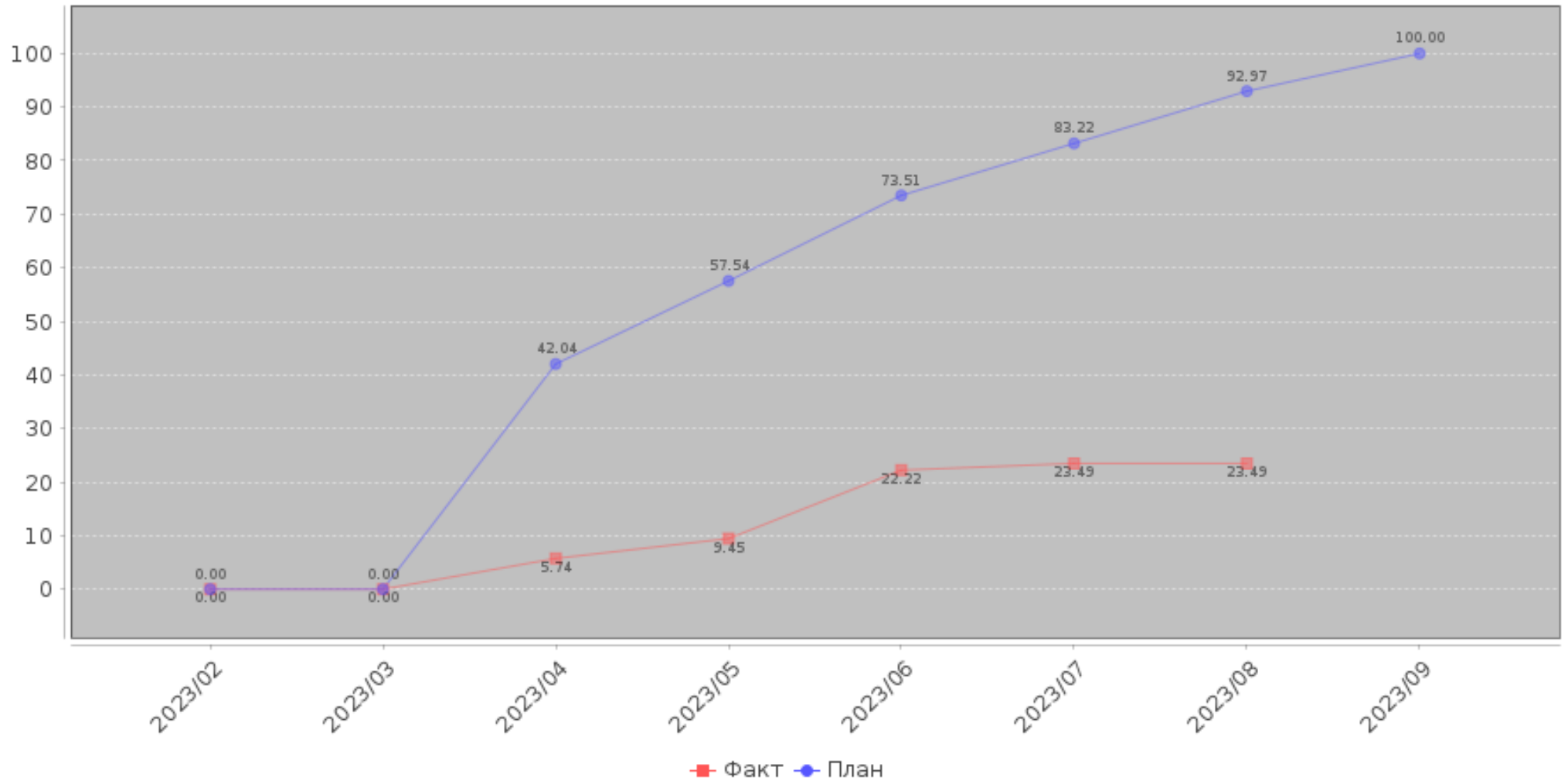
1. Участники проекта

#	Участники процесса	ИИН - ФИО	Организация	Статус	Дата подписи
1	2	3	4	5	6
1	INITIATOR	930720400504 - РУСТЕМБЕК САНИЯ ДУЙСЕМБЕКОВНА		NEW	
2	INITIATOR	930425400020 - ИБРАГИМОВА КАРИНА ЮСУПОВНА		NEW	
3	TECHNICAL_SUPERVISION	940408300549 - БИСЕНОВ ИЛЪЯС АСКАРОВИЧ		NEW	
4	HEAD	740421301843 - НУРМАНОВ СЕРИК ТУРЕАХМЕТОВИЧ		NEW	

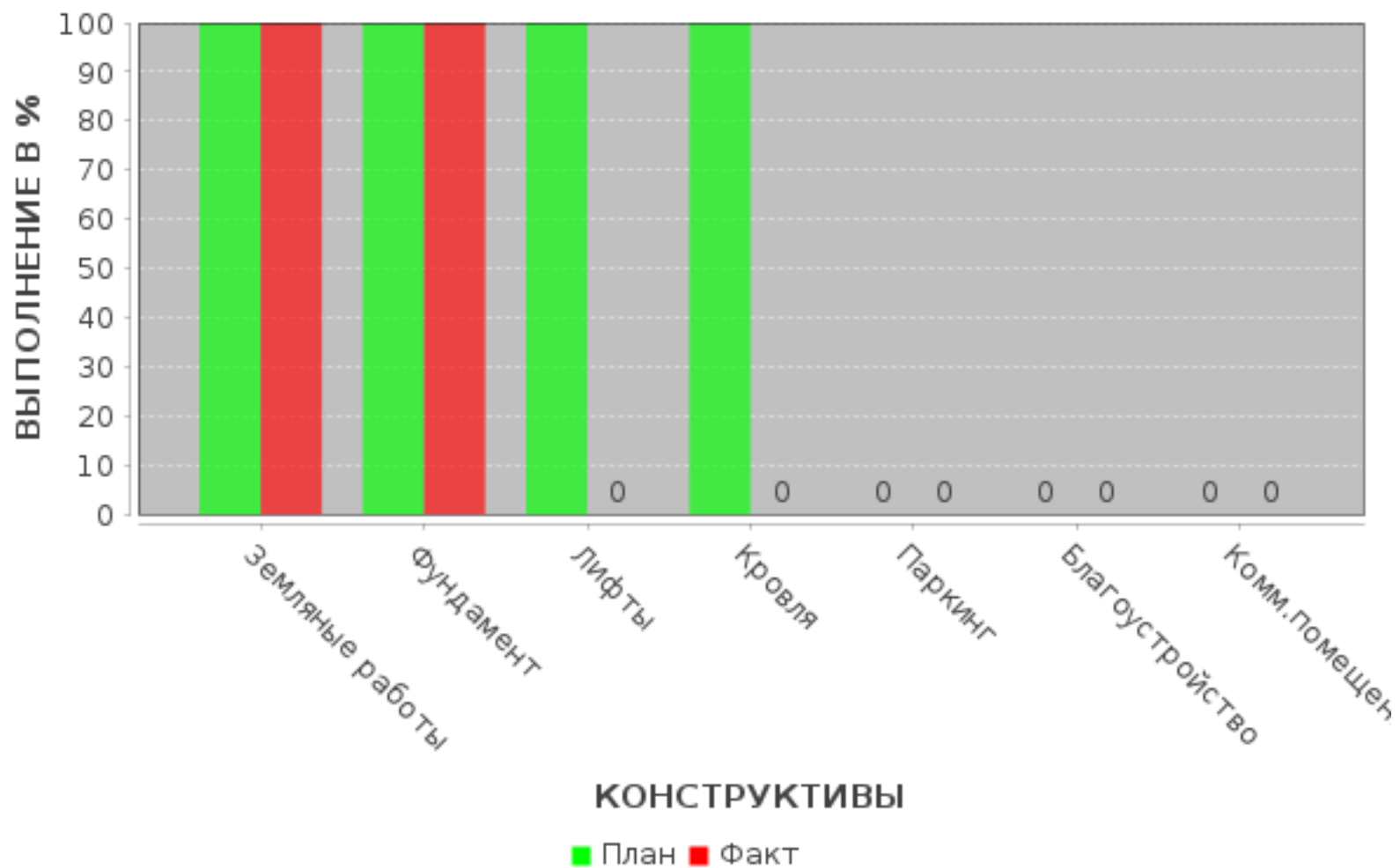


Приложение к отчету инжиниринговой компании в сфере долевого участия в жилищном строительстве о результатах мониторинга за ходом строительства объекта

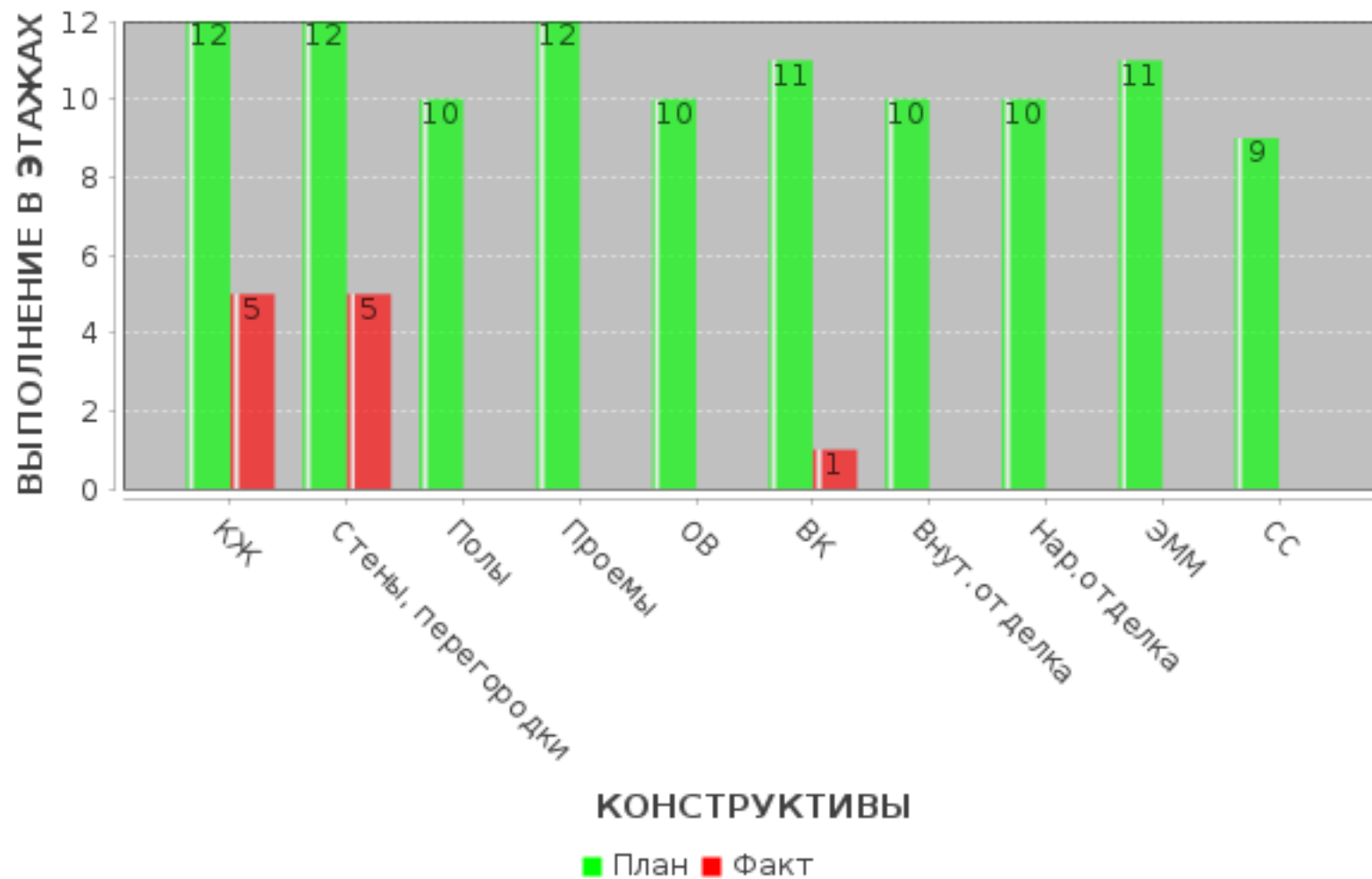
ГРАФИЧЕСКОЕ И ПРОЦЕНТНОЕ ИЗОБРАЖЕНИЯ ГРАФИКА ПРОИЗВОДСТВА РАБОТ



ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



Фотофиксация за отчетный период









Лист согласования

#	Дата	ФИО	Комментарий
1	13.09.2023 11:59	РУСТЕМБЕК САНИЯ ДУЙСЕМБЕКОВНА	Отправка отчета
2	13.09.2023 12:00	РУСТЕМБЕК САНИЯ ДУЙСЕМБЕКОВНА	Отчет подписан
3	13.09.2023 12:01	ИБРАГИМОВА КАРИНА ЮСУПОВНА	Отчет подписан
4	13.09.2023 12:01	БИСЕНОВ ИЛЬЯС АСКАРОВИЧ	Отчет подписан
5	13.09.2023 12:02	НУРМАНОВ СЕРИК ТУРЕАХМЕТОВИЧ	Отчет подписан
6	15.09.2023 05:35	ИСКУЖИН МУРАТ САНДЫБЕКОВИЧ	Отчет согласован
7	18.09.2023 12:49	ЯРКОВА ВАЛЕНТИНА МАТВЕЕВНА	Отчет согласован
8	19.09.2023 03:48	ИБРАИМОВ ЖАНДОС АБДИГАЛИЕВИЧ	Отчет согласован
9	21.09.2023 09:08	КАБЫЛДИН АДильЖАН АСАТОВИЧ	Отчет согласован