

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

ОБЪЕКТ: «Строительство многофункционального жилого комплекса «Теремки» со встроенной инфраструктурой, расположенный по адресу: Турксибский район, пр.Сейфуллина, 51 и ул. Буденного, 99 в г.Алматы. Вторая очередь строительства. 1; 1,1; 29-30» (без наружных инженерных сетей).»

Май, 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» мая 2022 по «31» мая 2022г.;

Периодичность: ежемесячно;

Круг лиц, представляющих: юридические лица Республики Казахстан, заключившие договора на оказание инжиниринговых услуг, осуществляющих функцию технического надзора-ТОО «Инжиниринговая компания «Лидер» на основании договора ДИУ-22-02-012/084 от 09 февраля 2022 года;

Куда представляется: Единый оператор жилищного строительства и ТОО «ЖК Теремки»;

Сроки предоставления: ежемесячно к15-мучислу месяца, следующего за отчетным месяцем.

Порядковый номер отчета: № 3;

Информация по проекту: "Строительство многофункционального жилого комплекса "Теремки" со встроенной инфраструктурой, расположенного по адресу: Турксибский район, пр.Сейфуллина, 51 и ул. Буденного, 99 в г.Алматы. Вторая очередь строительства. 1; 1-1; 29-30. (без наружных инженерных сетей).

Общие сроки реализации проекта: 16.09.2021г.-28.02.2023г.

Начало строительно-монтажных работ: 16.09.2021г.

Ввод объекта в эксплуатацию: «28» февраля 2023г.

Нормативный срок строительства: 17 месяцев (согласно заключению ТОО «Казах эксперт центр» в г.Алматы.)

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 «ЖК Теремки»	Строительство	ДИУ-22-02-012/084 от 09.02.2022г.	Кульшиков Е.Т.	Директор	+7 727-29-21-349
2	Генеральный подрядчик	ТОО «QazaqStroy Almaty»	Подрядные работы	02-05-2020 от 21.05.2020г.	Фальков Н.А.	Директор	+7 701 717 17 99
3	Авторский надзор	ТОО «QAZAQ PROJECT»	Проектирование	ТУ-4 от 25.11.2021г.	Касымов Б.К.	Директор	+7 727-29-21-349
4	Инжиниринговая компания	ТОО «Инжиниринговая компания «Лидер»	Инжиниринговые услуги	ДИУ-21-02-012//040 от 15.07.2021г.	Разаев А.Б.	Директор	+7 771 458 15 64 almaty@leadereng.kz
5	Генеральный проектировщик	ТОО «QAZAQ PROJECT»	Проектирование	от 02 сентября 2019года №01-09/2019	Касымов Б.К.	Директор	+7 727-29-21-349

2. Месторасположение (ситуационная схема):

Строительство многофункционального жилого комплекса «Теремки» со встроенной инфраструктурой, расположенный по адресу: Турксибский район, пр. Сейфуллина, 51 и ул. Буденного, 99 в г. Алматы. Вторая очередь строительства. 1; 1,1; 29-30» (без наружных инженерных сетей)



3. Краткое описание проекта (состав объекта):

Рабочим проектом предусмотрена вторая очередь строительства - Блоки 1; 1,1; 28- 30 многофункционального жилого комплекса «ТЕРЕМКИ» со встроенной инфраструктурой, расположенного по адресу: г. Алматы, Турксибский район, пр. Сейфуллина 51 и ул. Буденного 99.

Во второй очереди строительства разрабатываются 9-этажные жилые дома (Блоки 1; 1,1; 28-30).

За отметку 0,000 м принят уровень чистого пола первого этажа, что соответствует абсолютной отметке:

для Блока 1	- 693,200 м;
для Блоков 1,1	- 693,200 м;
для Блока 28	- 691,75 м;
для Блоков 29	- 692,15 м;
для Блока 30	- 692,70 м.

Доступ автотранспорта и пешеходов на участок жилого комплекса предусмотрен с проектируемых проездов с восточной стороны, связанных с пр. Сейфуллина.

Входы в жилые дома предусмотрены со двора.

Рабочим проектом предусмотрены необходимые мероприятия для беспрепятственного перемещения по участку инвалидов и других маломобильных групп населения (МГН), с учетом подходов к зданиям. Входы в жилые дома предусмотрены для Блоков 1; 1,1; 28-30 пандусами, выполненными вертикальной планировкой. На гостевых автостоянках предусмотрены парковки для транспорта МГН.

Вокруг зданий предусмотрена бетонная отмостка шириной 1,5 м.

Согласно заданию на проектирование, от 22 октября 2019 года, утверждённому директором ТОО «Qazaq Stroy», предусматривается строительство Блоков 1; 1,1; 28-30 во второй очереди.

Класс функциональной пожарной опасности:

для квартир - Ф1.3.

В соответствии с заданием на проектирование рабочим проектом предусмотрено строительство жилых зданий IV класса (по классификации жилых зданий, таблица 1 СП РК 3.02-101-2012*).

Блоки 1; 1,1; 28-30 (Пятна 1; 1,1; 28-30)

Блок (каждый) – односекционный, 9-этажный, с холодным чердаком, с подвалом, сложной формы в

плане, с общими размерами в осях 21,50хх17,10 м.

Общие решения для Блоков 1; 1,1; 28-30 (Пятна 1; 1,1; 28-30)

Крыша (каждого Блока) – чердачная (холодный чердак), с кровлей из рулонных материалов, с внутренним водостоком (с электрообогревом в зимнее время); над лестничной клеткой – совмещённая, с кровлей из рулонных материалов, с наружным неорганизованным водостоком на пониженную часть крыши.

Высота этажей принята:

подвала – 3,60 м;

надземных:

с первого по восьмой – по 3,00 м;

девятого – 2,7 м (до низа плиты перекрытия);

чердака (холодный чердак) – 2,61 м (до низа плиты покрытия).

На этажах каждого Блока предусмотрено размещение:

в подвале – подсобные помещения (для хозяйственных нужд жильцов дома), технические помещения;

на первом – вестибюль, квартиры; со второго по девятый – квартиры; на чердаке – техническая зона.

На жилых этажах расположены:

на первом – вестибюль, четыре квартиры (в том числе: однокомнатных – 2 шт., двухкомнатных – 1 шт., трёхкомнатных – 1 шт.);

поэтажно со второго по девятый (на каждом) – четыре квартиры (в том числе: однокомнатных – 2 шт., двухкомнатных – 1 шт., трёхкомнатных – 1 шт.).

Всего в каждом жилом доме расположено 36 квартир: однокомнатных – 18 шт.; двухкомнатных – 9 шт., трёхкомнатных – 9 шт.

В качестве вертикальной связи между надземными этажами в каждом Блоке предусмотрена лестничная клетка типа Л1 и пассажирский лифт грузоподъёмностью 1000 кг (в том числе для перевозки МГН). Вертикальная связь между надземными этажами и подвалом рабочим проектом не предусмотрена.

При входах в жилые здания предусмотрены тамбуры.

Естественное освещение и проветривание помещений осуществляется посредством окон, витражей с открывающимися створками.

Размеры оконных и витражных проемов определены в соответствии с нормативным уровнем естественного освещения помещений.

Удаление бытовых отходов предусматривается на площадку для мусоросборников, размещаемую на участке в границах благоустройства.

Шумоизоляция помещений достигается посредством планировочных мероприятий, применением металлопластиковых окон со стеклопакетом и эффективных звукоизолирующих материалов в конструкциях перекрытий, стен и перегородок.

Для вентиляции чердака в наружных стенах предусматриваются продухи с жалюзийными решетками.

Конструктивная схема зданий – перекрестно-стеновая система: пространственная конструктивная схема с поперечными и продольными несущими стенами, на которые перекрытия опираются по контуру или по трем сторонам.

Фундамент – монолитная железобетонная плита толщиной 800 мм, повторяющая в плане контур здания, с максимальными габаритными размерами в плане 19,15х23,55 м.

Материал конструкций фундаментной плиты – бетон класса В25; арматура класса А500С и А240 по ГОСТ 34028-2016.

Несущие стены – монолитные железобетонные, толщиной 300 мм. Несущие стены имеют периферийную и полевую зону армирования.

Междуэтажные перекрытия и покрытие – монолитные железобетонные плиты толщиной 200 мм.

Армирование выполняется в нижней и верхней зоне плиты горизонтальными вязаными сетками, с установкой фиксаторов с шагом 600х600 мм в шахматном порядке из отдельных стержней.

Лестница:

монолитные железобетонные лестничные площадки толщиной 200 мм и лестничные марши с рабочей толщиной 160 мм. Лестничные площадки и сплошная плита лестничных маршей армируются вязаными сетками из отдельных стержней класса А500С в нижней и верхней зоне. Ступени имеют дополнительное конструктивное армирование;

4. Основные технико-экономические показатели проекта по рабочему проекту

Таблица 2

№п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Показатель (жилые дома)	Показатель (нар.инж.сети)
1	1	2	3	4
2	Класс комфортности жилого здания	-	IV	
3	Уровень ответственности здания	-	II	
4	Степень огнестойкости здания	-	II	
5	Высота потолков в квартирах	метр	3	
6	Этажность зданий	этаж	9	
7	Площадь застройки здания	квадратный метр(м2)	1450.32	
8	Общая площадь здания	Квадратный метр (м2)	11 172.52	
9	Общая площадь квартир	Квадратный метр (м2)	8 105,04	
10	Общая площадь коммерческих помещений (при наличии)	Квадратный метр (м2)	-	
11	Количество машиномест (при наличии)	Штук	-	
12	Строительный объем	Метр кубический (м3)	45 184	
13	Количество квартир в том числе: <i>Однокомнатных</i> <i>Двухкомнатных</i> <i>Трехкомнатных</i>	штук	144 72 36 36	
14	Общая сметная стоимость строительства в текущем (прогножном) уровне цен	Миллион тенге	2000,271	
15	В том числе:			
16	<i>строительно-монтажные работы</i>	<i>Миллион тенге</i>	<i>1669,030</i>	
17	<i>оборудование</i>	<i>Миллион тенге</i>	<i>75,046</i>	
18	<i>прочие</i>	<i>Миллион тенге</i>	<i>256,195</i>	

5. Анализ исходно-разрешительной документации:

1) Перечень имеющейся документации и согласований:

Задание на проектирование: разработка проектно-сметной документации по объекту

«Строительство многофункционального жилого комплекса «ТЕРЕМКИ» со встроенной инфраструктурой, расположенный по адресу: Турксибский район, пр. Сейфуллина 51 и ул. Буденного 99, в г. Алматы. Вторая очередь строительства. 1; 1,1; 28-30» (сметной документации и без наружных инженерных сетей), утвержденное директором ТОО «Qazaq Stroy» и согласованное директором ТОО «QAZAQ PROJECT», от 22 октября 2019 года;

договор на выполнение проектных работ по объекту «Строительство многофункционального жилого комплекса «ТЕРЕМКИ» со встроенной инфраструктурой, расположенный по адресу: Турксибский район, пр. Сейфуллина 51 и ул. Буденного 99, в г. Алматы» (без сметной документации, генерального плана и наружных инженерных сетей), заключенный между ТОО «Qazaq Stroy», именуемым «Заказчик» и ТОО «QAZAQ PROJECT», именуемым «Проектировщик», от 22 октября 2019 года № 01-09/2019;

акт на право частной собственности на земельный участок площадью 5,7032 га, расположенный по адресу: г. Алматы, Турксибский район, пр. Сейфуллина, дом 51, с целевым назначением земельного участка: для многофункционального жилого комплекса и производственно-технической базы, выданный филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Алматы, от 18 декабря 2019 года № 0177671, кадастровый номер участка: 20-317-057-274;

акт на право частной собственности на земельный участок площадью 0,1760 га, расположенный западнее пр. Сейфуллина, севернее ул. Буденного, Турксибский район, с целевым назначением земельного участка: для обслуживания промышленно- производственного здания, выданный ДПП «АлматыгорНПЦзем», от 13 апреля 2012 года № 0044420, кадастровый номер участка: 20-317-057-192;

акт на право частной собственности на земельный участок площадью 0,1154 га, расположенный г.

Алматы, Турксибский район, пр. Сейфуллина, 51, с целевым назначением земельного участка: для многофункционального жилого комплекса и производственно-технической базы, выданный филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Алматы, от 18 декабря 2019 года № 0177670, кадастровый номер участка: 20-317-057-273;

архитектурно-планировочное задание (АПЗ) на проектирование объекта:

«Строительство многофункционального жилого комплекса со встроенной инфраструктурой, расположенный по адресу: Турксибский район, пр. Сейфуллина, 51 и ул. Буденного 99 в г. Алматы», выданное КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы», от 28 октября 2019 года № KZ61VUA00128185;

эскизный проект «Строительство многофункционального жилого комплекса со встроенной инфраструктурой, расположенного по адресу: г. Алматы, Турксибский район, восточнее просп. Сейфуллина, севернее ул. Кассина, на территории завода ТОО «КазСтройСтекло», разработанный ТОО «QAZAQ PROJECT», без даты;

отчет по инженерно-геологическим изысканиям по объекту: «Строительство многофункционального жилого комплекса по адресу: ул. Сейфуллина, 51, Турксибский район, г. Алматы», выполненный ТОО «Алматы ГИИЗ» (государственная лицензия № 18009086 от 04 мая 2018 года, с приложением № 001 к государственной лицензии на 2 страницах от 04 мая 2018 года, выданная КГУ «Управление государственного архитектурно-строительного контроля города Алматы». Акимат города Алматы) в 2019 году;

топографическая съемка М1:500 (планшет П-11-4, 8, 12, Р-11-1, 5, 9, Турксибский район, пр. Сейфуллина, д. 51), составленная ТОО «Алматы Гео Изыскатель» (государственная лицензия № 16014346 от 14 сентября 2016 года, с приложением № 001 к государственной лицензии на 2 страницах от 14 сентября 2016 года, выданная КГУ «Управление государственного архитектурно-строительного контроля города Алматы». Акимат города Алматы), от 13 августа 2019 года и внесенная в базу данных КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы», от 29 августа 2019 года № 3727;

протокол дозиметрического контроля на земельный участок для строительства «Многофункционального жилого комплекса со встроенной инфраструктурой» по адресу: г. Алматы, Турксибский район, пр. Сейфуллина, дом 51», выданный Испытательной лабораторией ТОО «ТумарМед», от 05 декабря 2019 года № 461/1;

протокол измерений содержания радона и продуктов его распада в воздухе на земельный участок для строительства «Многофункционального жилого комплекса со встроенной инфраструктурой» по адресу: г. Алматы, Турксибский район, пр. Сейфуллина, дом 51», выданный Испытательной лабораторией ТОО «ТумарМед», от 05 декабря 2019 года № 461/2;

справка филиала РГП на ПХВ «Казгидромет» Министерства экологии, геологии и природных ресурсов Республики Казахстан по городу Алматы, о фоновых концентрациях загрязняющих веществ атмосферного воздуха, №22-01-21/672 от 27 мая 2020 года;

материалы инвентаризации и лесопатологического обследования зеленых насаждений, проведенного ТОО «Qazaq Project» в 2019 году;

письмо КГУ «Управление зеленой экономики города Алматы» от 26 февраля 2020 года, № 1-05. ЗТ-Л-101, о наличии зеленых насаждений, попадающих под вынужденный снос;

объявление на сайте almatyeco.gov.kz КГУ «Управление зеленой экономики города Алматы» от 20 ноября 2019 года;

протокол общественных слушаний от 20 декабря 2019 года;

акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности между Потребителем, Энергопередающей организацией и Владельцем электросетей, определения категорийности электроприемников, даты, количества и продолжительности отключений (ограничений) при ремонтах в сетях энергоснабжающей организации, утвержденный Потребителем, Энергопередающей организацией и Владельцем электросетей, от 28 февраля 2017 года;

акт экспертного обследования по объекту «Электроснабжение производственно-технической базы», расположенной по адресу: г. Алматы, Турксибский район, пр. Сейфуллина, дом 51, выданный ТОО «Компания Ойкос Group» от 23 января 2017 года

№ 12-002-16;

письмо ТОО «Qazaq Stroy», от 05 апреля 2021 года исх. № 12-04 – о том, что рабочий проект: «Строительство многофункционального жилого комплекса «ТЕРЕМКИ» со встроенной инфраструктурой,

расположенный по адресу: Турксибский район, пр. Сейфуллина 51 и ул. Буденного 99, в г. Алматы. Вторая очередь строительства 1;1,1;28- 30» разработан (без сметной документации и наружных инженерных сетей);

письмо ТОО «Qazaq Stroy», от 05 апреля 2021 года исх. № 16-04 – о том, что строительство объекта: «Строительство многофункционального жилого комплекса «ТЕРЕМКИ» со встроенной инфраструктурой, расположенный по адресу: Турксибский район, пр. Сейфуллина 51 и ул. Буденного 99, в г. Алматы. Вторая очередь строительства 1; 1.1; 28-30» (без сметной документации, и наружных сетей), будет произведен за счет собственных средств ТОО «Qazaq Stroy»;

письмо ТОО «Qazaq Stroy», от 01 июля 2021 года № 350-01 – о том, что начало строительства блоков 1; 1.1; 28-30 по объекту: «Строительство многофункционального жилого комплекса «ТЕРЕМКИ» со встроенной инфраструктурой, расположенный по адресу: Турксибский район, пр. Сейфуллина 51 и ул. Буденного 99, в г. Алматы. Вторая очередь строительства 1, 1.1, 28-30» (без сметной документации и наружных сетей), запланировано на IV-й квартал (октябрь месяц) 2021года.

письмо ТОО «Qazaq Stroy», от 26 августа 2021 года исх. № 16-16 – о том, что на данный момент времени все инженерные сети демонтированы вместе с демонтажем зданий Производственно-технической базы в подготовительный период, перед началом строительных работ по устройству котлованов проекта: «Строительство многофункционального жилого комплекса «ТЕРЕМКИ» со встроенной инфраструктурой, расположенный по адресу: Турксибский район, пр. Сейфуллина 51 и ул. Буденного 99, в г. Алматы. Первая очередь строительства. Первый пусковой комплекс 2÷15. Второй пусковой комплекс 16÷27». (без сметной документации и наружных сетей);

письмо ТОО «Qazaq Stroy» от 14 сентября 2021 года № 16-42, о том, что для объекта: «Строительство многофункционального жилого комплекса «ТЕРЕМКИ» со встроенной инфраструктурой, расположенный по адресу: Турксибский район, пр. Сейфуллина 51 и ул. Буденного 99, в г. Алматы. Вторая очередь строительства блоки 1; 1,1; 28; 29; 30» (без сметной документации и наружных сетей), гарантированный напор холодного водоснабжения на вводе в здания составляет 41 метр, который обеспечивает проектируемая насосная станция, расположенная на территории жилого комплекса. Наружные внутриплощадочные и внеплощадочные сети, в том числе хозяйственно- питьевая насосная станция, котельные, будут выполняться по отдельному договору соответствующим отдельным проектом в установленном порядке.

Технические условия:

ГКП на ПХВ «Алматы Су» Управления энергоэффективности и инфраструктурного развития города Алматы, от 29 августа 2019 года № 05/3-4260– на подключение к сетям водоснабжения и/или водоотведения объекта: «9-эт. многофункциональный жилой комплекс со встроенной инфраструктурой и детским дошкольным учреждением, по адресу: Турксибский район, пр. Сейфуллина, 51»;

АО «КазТрансГаз Аймак» на АПЗ № 02-2019-10440 от 17 октября 2019 года – на проектирование и подключение к газораспределительным сетям, объекта: «9-эт. многофункциональный жилой комплекс со встроенной инфраструктурой, 1920 квартир, по адресу: Турксибский район, ул. Сейфуллина, 51 и ул. Буденного, 99»;

АО «Алатау Жарық Компаниясы», от 28 октября 2014 года № 25.1-4817 – на постоянное электроснабжение многофункционального жилого комплекса, расположенного по адресу: г. Алматы, пр. Сейфуллина, 51, Турксибский район;

РДТ «Алматытелеком», от 21 февраля 2020 года № 05-22/Т-А – телефонизация многофункционального жилого комплекса, со встроенной инфраструктурой и детским дошкольным учреждением, по адресу: г. Алматы, Турксибский район, пр. Сейфуллина, 51 и ул. Буденного, 99.

Согласования заинтересованных организаций:

согласование эскиза (эскизного проекта), выданное КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы», № KZ39VUA00189497 от 26 февраля 2020 года;

согласование рабочего проекта «Строительство многофункционального жилого комплекса «ТЕРЕМКИ» со встроенной инфраструктурой, расположенный по адресу: Турксибский район, пр. Сейфуллина 51 и ул. Буденного 99, в г. Алматы. Вторая очередь строительства 1,1; 1; 28-30» (без сметной документации и наружных сетей), письмо

№ 12-04 от 05 апреля 2021 года, выданное ТОО «Qazaq Stroy»;

Эскизный проект (предоставлен в электронном виде);

Рабочий проект (предоставлен в электронном виде);

Сметная документация (предоставлена в электронном виде).

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 "Инжиниринговая компания «Лидер» 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):**

- Талон о приеме уведомления ГУ «Управление градостроительного контроля города Алматы» входящий № KZ43REA00242110 от 16.09.2021г.
- Журнал производства работ;
- Журнал сварочных работ;
- Журнал антикоррозионной защиты сварных соединений;
- Журнал бетонных работ;
- Журнал ухода за бетоном;
- Журнал поступления на объект и входного контроля материалов, изделий и конструкций;
- Журналы по ТБ;
- Акт выноса репера в натуру;
- Акт посадки здания;
- Акт освидетельствования и приемки котлована;
- Акт скрытых работ на устройство фундаментов;
- Акты скрытых работ на армирование и бетонирование железобетонных конструкций;
- Акты приемки промежуточных ответственных конструкции.

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:** 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 сроков выдачи документации с указанием статуса комплектности и достаточности полученной документации для выполнения СМР на дату составления отчета:**

Договор от 22 октября 2019 года № 01-09/2019 на разработку проектно-сметной документации (Генеральный проектировщик ТОО «QAZAQ PROJECT», лицензия №17011405 от 27.06.2017г. на осуществление проектной деятельности. Договор исполнен.

На дату составления первого отчета, Заказчиком на электронном носителе предоставлены положительные заключения филиала РГП «Госэкспертиза» в г.Алматы от №02-0153/21 от 14.09.2021 г.

Информация о принятых изменениях проектных решений, информация о выявленных несоответствиях нормативной базе Республике Казахстан, выводы с рекомендациями Исполнителя и указанием рисков: по состоянию на 01.04.2022г. отсутствуют.

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

1) **Краткое описание выполненных строительно-монтажных работ за отчетный период ;За отчетный период выполнялись:**

-монолитные работы;
-кладка газоблоков, фасадные работы.

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**, %	Отклонение (+/-), %
ВСЕГО по объекту, в том числе	5,52%	4,28%	-1,24%
Конструкции железобетонные	5,52%	0,00%	-5,52%
Архитектурные решения	0,00%	3,92%	3,92%
Отопление, вентиляция	0,00%	0,36%	0,36%
Водоснабжение и канализация	0,00%	0,00%	0,00%
Электроснабжение и электроосвещение	0,00%	0,00%	0,00%
Слаботочные системы	0,00%	0,00%	0,00%
Сети газоснабжения	0,00%	0,00%	0,00%

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

*с нарастающим итогом план составил – 22,85%, освоение по принятым объемам работ составляет – 69,71%, (отклонение – 46,85%).

** с нарастающим итогом СМР + прочие: план составил – 24,49%, фактическое освоение составило – 68,21%.

1) Графическое и процентное изображение графика производства работ и вертикальный график фактически выполненных работ, с разделением на основные разделы проекта со ссылками на информацию по текущему состоянию, согласно приложению 1 к настоящему отчету.

2) Соблюдение графика производства работ: на отчетный период имеются отставания от графика производства работ по монтажу вертикальных железобетонных конструкций и плит перекрытий.

анализ хода выполнения основных видов работ и этапов, включенных в действующие календарные графики производства работ:

Отставание/опережение по объекту

Таблица 4

№п/п	Наименование работ	Отставание(-)		Причины отставания/опережения по видам работ
		/опережение(+)	по видам работ, дней	
1	1	2	3	
1	Конструкции железобетонные	-31		Наблюдается небольшое отставание
2	Архитектурные решения	22		
3	Отопление, вентиляция	2		
4	Водоснабжение и канализация	0		
5	Электроснабжение и электроосвещение	0		
6	Слаботочные системы	0		
7	Сети газоснабжения	0		
	итого отставание за отчетный м-ц	-7		
	Итого опережение		243	На конец отчетного периода имеется опережение на 243 дней

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

Согласно утвержденного ГПР имеются отставания, которые влияют на конечный срок строительства, согласно ППЗ идет опережение на 243 дня.

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

1. Генеральному подрядчику ТОО «Qazaq StroyAlmaty» устранить отставания по СМР, СМР выполнять в соответствии с графиком производства работ.

2. Заказчику ТОО "ЖК Теремки" обеспечить завершение строительства объекта и приемку объекта в эксплуатацию не позднее 28.02.2023 года согласно утвержденного ГПР.

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;

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	2	2	1	1	0
2.	По технике безопасности	0	0	0	0	0
3.	По качеству СМР, в том числе:					
3.1.	Архитектурно-строительный раздел	5	5	4	4	0
3.2.	Отопление и вентиляция	1	1	1	1	0
3.3.	Водопровод и канализация	1	1	1	1	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
Всего		9	9	7	7	0

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

1. Выданные замечания: водопровод и отопление выполнять по проекту, заполнить журнал производства работ.

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, необходимо увеличить рабочую силу.

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: не было.

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	42 205 588	0	0	0	0	0	0	0	0
2	Прохождение экспертизы	300 000	0	0	0	0	0	0	0	0
3	Строительно-монтажные работы и оборудование	1 953 365 351	0	0	0	0	83 560 666	1 361 643 219	0	1 361 643 219
	<i>в том числе аванс, предусмотренный статьей 36 Закона РК от 7 апреля 2016 года "О долевом участии в жилищном строительстве" изм. От 09.06.20г. № 341-VI</i>	195 336 535	0	0	0	0	0	0	0	0
4	Авторский надзор	400 000	0	0	0	0	0	0	0	0
5	Технический надзор	4 000 000	0	0	0	0	171 111	2 788 302	0	2 788 302
	Всего по проекту (смета)	2 000 270 939	0	0	0	0	83 731 777	1 364 431 521	0	1 364 431 521
6	Иные расходы	200 027 094	0	0	3 500	5 548 696	3 500	5 548 696	5 548 696	5 548 696
7	Всего по проекту (смета) и иные расходы:	2 200 298 033	0	0	3 500	5 548 696	83 735 277	1 369 980 217	5 548 696	1 369 980 217
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	0	195 959 475
1.1.	банк		
1.2.	Застройщик сальдо на начало за минусом разницы по ГВ КЖК	0	195 959 475
1.3.	прочие	0	0
2	Дольщики	102 988 237	256 658 102
	возврат ДДУ	0	0
	итого ДДУ	102 988 237	256 658 102
	Всего:	102 988 237	452 617 577,06

Вывод:

Примечание: Кол-во квартир – 17, S=1 098,89 кв.м., ДДУ=384 400 069 тенге. В т.ч через АО «Отбасы Банк» - 12 квартир, прямые продажи – 5 квартир.

Анализ договоров

№п/п	Наименование договоров	Стоимость по договору	Стоимость по проектно-сметной документации	Разница
1	2	3	4	5
1	Договор генерального подряда	1 953 365 351	1 953 365 351	0
2	Договора поставки материалов, договора аренды техники*	0	0	0
3	Договор оказание услуг авторского надзора	400 000	400 000	0
4	Договор оказание услуг технического надзора	4 000 000	4 000 000	0
	*при наличии специальной экономической зоны			
Вывод: Стоимость по договорам не превышает стоимость по проектно-сметной документации				

Анализ плана финансирования

№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	2 000 270 939	97 331 713	0	-97 331 713	640 621 359	0	-640 621 359

12. Заключение

Обобщение выводов и резюме из разделов отчета 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 вертикальных железобетонных конструкций и плит перекрытий.

По качеству выполняемых работ – серьезные недостатки и дефекты за данный период отсутствуют. На постоянной основе проводятся мероприятия по контролю качества за ходом монолитных работ и по кладке.

Рекомендации от инжиниринговой компании: Генеральному подрядчику ТОО «Qazaq Stroy Almaty»:

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

Заказчику ТОО «ЖК Теремки»:

1. Обеспечить завершение строительства объекта и приемку объекта в эксплуатацию не позднее 28.02.2023г.
2. Продолжить мероприятия по контролю качества выполняемых работ.

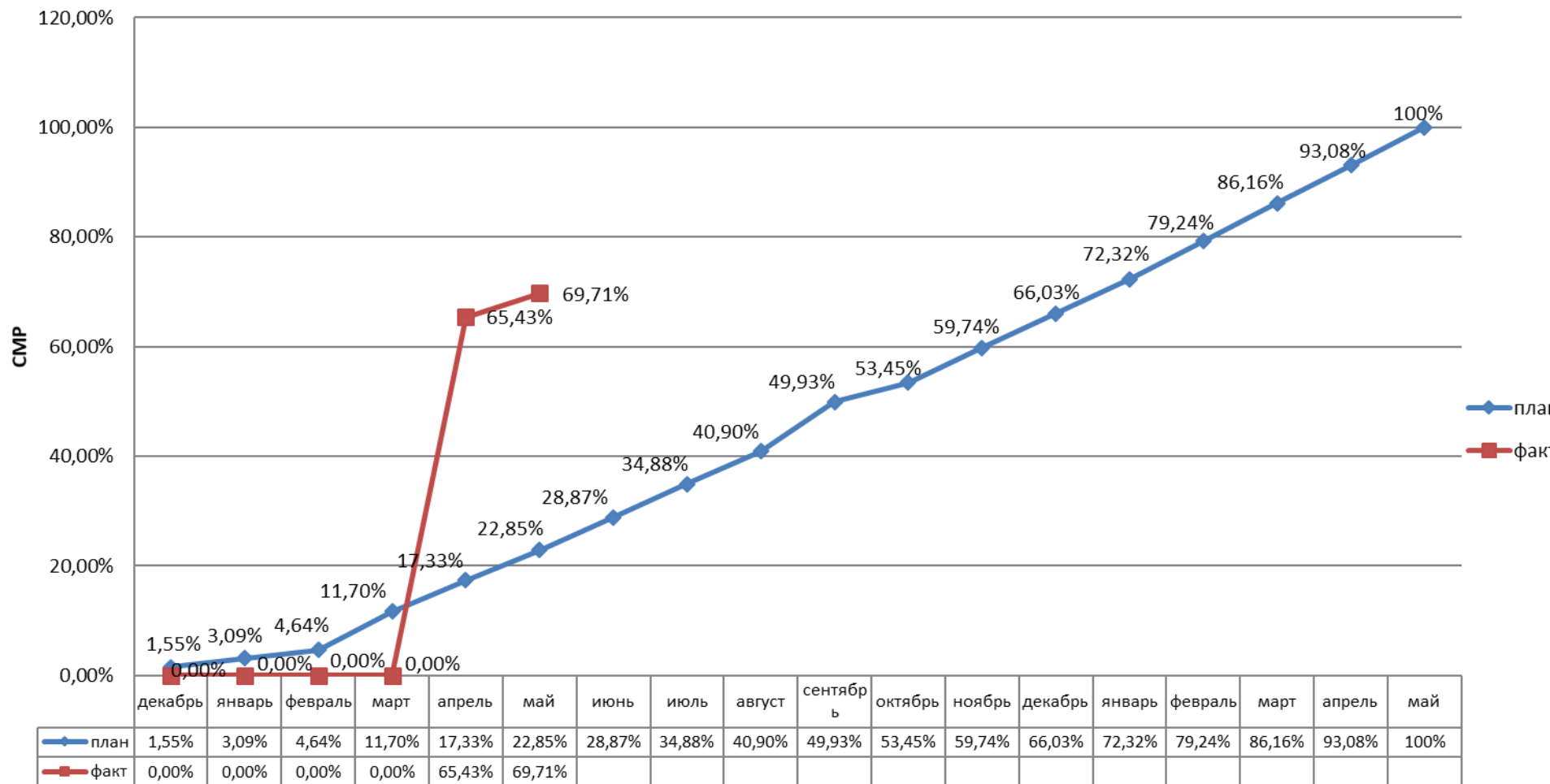
Дата составления отчета «01» июня 2022г.

Информация по текущей ситуации



График Работ Производства (ГПР) начало 16 сентября 2021 года – окончание 28 февраля 2023 года
Процент фактического выполнения высчитан согласно ЗКС и АВП.

Графическое и процентное изображение ГПР



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

Строительство многофункционального жилого комплекса "Теремки" со встроенной инфраструктурой, расположенный по адресу:
Туркисбский район, пр.Сейфуллина, 51 и ул. Буденного, 99 в г.Алматы

Этаж	Земляные работы		Фундаменты		Парапет, диафрагмы, СМ, лестницы, вент. шах.		Плиты перекрытия		Стены и перегородки		Полы		Кровля		Оконные и дверные блоки, балконные двери, витражи		Отделочные работы		Водопровод канализация		Отопление вентиляция, блочный тепловой пункт		Автоматизация систем вентиляции и водоснабжения		Электромонтажные работы		Слаботочные устройства		Лифты		Технологическое оборудование		Газификация			
	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 работ по графику производства работ																																				
9 Этаж																																				
8 Этаж																																				
7 Этаж																																				
6 Этаж																																				
5 Этаж																																				
4 Этаж																																				
3 Этаж																																				
2 Этаж																																				
1 Этаж																																				
Нижеотн. 0,000																																				
Земляные работы																																				

План по графику производства работ

Выполнено фактически

Работы по которым имеются отставания

Отставание	По кладке газоблока и по монолитным работам	Действия инженеринговой компании	Рекомендации	План мероприятий
------------	---	----------------------------------	--------------	------------------

Директор филиала г. Алматы

Разаев А.Б.

(ФИО)

(подпись)

Дата составления отчета "01" июня 2022 г.;

