

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

ОБЪЕКТ: «Строительство многофункционального жилого комплекса «Alma City 4-1» четвертая очередь первый пусковой комплекс, с объектами обслуживания населения, в мкр. Шугыла, ул. Сакена Жунисова уч. 2/13 Наурызбайский район в городе Алматы. Первый и второй этапы строительства» (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» января 2022 по «31» января 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-21-02-012/060 от 30 сентября 2021 года;

Куда представляется: Единый оператор жилищного строительства и ТОО «Нур City Invest».

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

Порядковый номер отчета: № 4;

Информация по проекту: «Строительство многофункционального жилого комплекса «Alma City 4-1» четвертая очередь первый пусковой комплекс, с объектами обслуживания населения, в мкр. Шугыла, ул. Сакена Жунисова уч. 2/13 Наурызбайский район в городе Алматы. Первый и второй этапы строительства» (без наружных инженерных сетей).

Общие сроки реализации проекта: 02.08.2021г.-01.07.2022г. (разрешение на СМР KZ78REA00234593)

Начало строительно-монтажных работ: 02.08.2021г.

Ввод объекта в эксплуатацию: «01» июля 2022г.

Нормативный срок строительства: 11 месяцев (согласно заключению ТОО «Казах эксперт центр» в г.Алматы.)

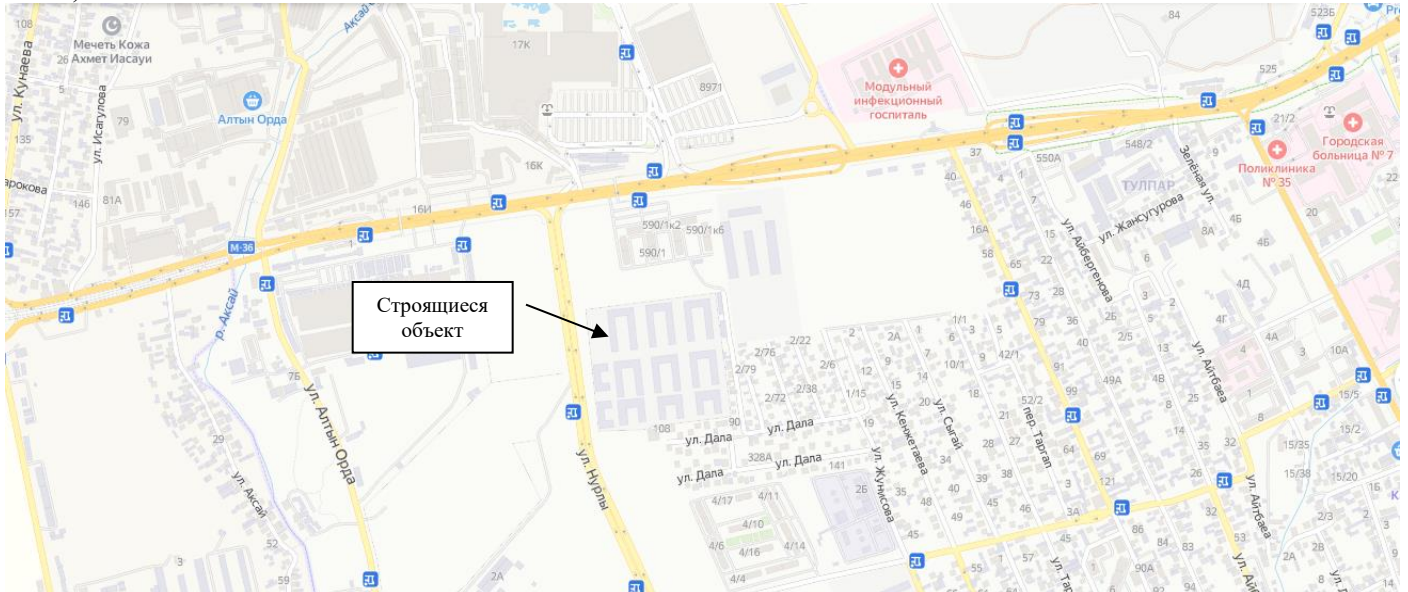
1. Участники проекта:

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 «Нур City Invest».	Строительство	ДИУ-21-02-012/060 от 30.09.2021г.	Касымов Б.К.	Директор	+7 727-29-21-349
2	Генеральный подрядчик	ТОО «Qazaq Stroy Almaty»	Подрядные работы	01/05-2021 от 01.05.2021г.	Фальков Н.А	Директор	+7 701 717 17 99
3	Авторский надзор	ТОО «QAZAQ PROJECT»	Проектирование	№01-09/2019г. от 02.09.2019г.	Касымов Б.К	Директор	+7 727-29-21-349
4	Инжиниринговая компания	ТОО «Инжиниринговая компания «Лидер»	Инжиниринговые услуги	ДИУ-21-02-012/060 от 30.09.2021г.	Разаев А.Б.	Директор	+7 771 458 15 64 almaty@leadereng.kz
5	Генеральный проектировщик	ТОО «QAZAQ PROJECT»	Проектирование	№01-09/2019г. от 02.09.2019г.	Касымов Б.К.	Директор	+7 727-29-21-349

2. Месторасположение (ситуационная схема):

«Строительство многофункционального жилого комплекса «Alma City 4-1» четвертая очередь первый пусковой комплекс, с объектами обслуживания населения, в мкр. Шугыла, ул. Сакена Жунисова уч. 2/13 Наурызбайский район в городе Алматы. Первый и второй этапы строительства» (без наружных инженерных сетей).



3. Краткое описание проекта (состав объекта):

Характеристика здания:

Класс ответственности здания - II.

Степень огнестойкости - II.

Классификация жилого здания - IV класс.

Архитектурно-планировочные решения приняты исходя из конфигурации и особенностей расположения участка.

Блоки 9, 12

Блоки представляют собой отдельно стоящие пятиэтажные трехподъездные жилые здания с подвальным и техническим этажом, имеющие прямоугольную форму в плане размерами в осях 57,0 м x 12,0 м.

Высота технических помещений от пола до потолка составляет - 2,5 м.

Высота вышестоящих этажей помещений от пола до потолка составляет - 2,7 м.

За условную отметку 0,000 принята отметка чистого пола первого этажа, что соответствует абсолютным отметкам:

блоки 9 - 775.95;

блоки 12 - 776.15 на генеральном плане.

Планировка жилых комнат соответствует требованиям инсоляции. Естественное освещение и проветривание жилых помещений осуществлено посредством оконных проемов. Размеры оконных проемов определены в соответствии с нормативным уровнем естественного освещения помещений.

Летние помещения (балконы) предусмотрены во всех квартирах.

В подвальном этаже расположены инженерные технические помещения.

Подвальный этаж предусматривает обособленный вход с территории участка.

Для эвакуации людей с верхних этажей жилого дома предусмотрена двухмаршевая лестница типа Л1 (размещаемые в лестничных клетках), с остекленными проемами в наружных стенах на каждом этаже и имеющие выходы наружу.

Ширина путей эвакуации соответствует требованиям СП РК 2.02-101-2014

«Пожарная безопасность зданий и сооружений». Открывание дверей предусмотрено в сторону путей эвакуации.

Кровля - плоская с покрытием из мягких покрытий с организованным водостоком.

Мероприятия по обеспечению доступности для маломобильных групп населения запроектированы в соответствии с требованиями нормативных документов. Предусмотрены лестничные наклонные подъемники

для маломобильных групп населения.

Наружная отделка:

стены –штукатурка с фасадной краской.

Внутренняя отделка

По внутренней части отделке стен и потолка предусмотрена черновая отделка.

Полы – напольная керамическая плитка, керамогранит и цементно-песчаная стяжка.

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

Естественное освещение помещений осуществляется посредством окон с открывающимися створками.

По наружному периметру здания предусмотрена отмостка из тротуарных плит шириной 1500 мм, по гравийно- песчаному основанию.

Блоки 14, 15, 17, 18, 20, 21, 24, 25, 27, 28, 30, 31, 34, 35, 37, 38, 40, 41

Блоки представляют собой отдельно стоящие пятиэтажные одноподъездные жилые здания с подвальным и техническим этажом, имеющие прямоугольную форму в плане размерами в осях 19.0 м x 12.0 м.

Высота технического помещения от пола до потолка составляет - 2.5 м.

Высота вышестоящих этажей помещений от пола до потолка составляет - 2.7 м.

За условную отметку 0,000 принята отметка чистого пола первого этажа, что соответствует абсолютным отметкам:

блоки 14-15	- 776.95;
блоки 17-18	- 777.45;
блоки 20-21	- 776.75;
блоки 24-25	- 776.50;
блоки 27-28	- 776.95;
блоки 30-31	- 776.30;
блоки 34-35	- 776.10;
блоки 37-38	- 776.75;
блоки 40-41	- 775.90;

на генеральном плане.

Планировка жилых комнат соответствует требованиям инсоляции. Естественное освещение и проветривание жилых помещений осуществлено посредством оконных проемов. Размеры оконных проемов определены в соответствии с нормативным уровнем естественного освещения помещений.

Летние помещения (балконы) предусмотрены во всех квартирах.

В подвальном этаже расположены инженерные технические помещения. Подвальный этаж предусматривает обособленный вход с территории участка.

Для эвакуации людей с верхних этажей жилого дома предусматривается двухмаршевая лестница типа Л1 (размещаемые в лестничных клетках), с остекленными проемами в наружных стенах на каждом этаже и имеющие выходы наружу.

Ширина путей эвакуации соответствует требованиям СП РК 2.02-101-2014

«Пожарная безопасность зданий и сооружений». Открывание дверей предусмотрено в сторону путей эвакуации.

Кровля - плоская с покрытием из мягких покрытий с организованным водостоком.

Мероприятия по обеспечению доступности для маломобильных групп населения запроектированы в соответствии с требованиями нормативных документов. Предусмотрены лестничные наклонные подъемники для маломобильных групп населения.

Наружная отделка:

стены –штукатурка с фасадной краской.

Внутренняя отделка

По внутренней части отделке стен и потолка предусмотрена черновая отделка.

Полы – напольная керамическая плитка, керамогранит и цементно-песчаная стяжка.

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

Естественное освещение помещений осуществляется посредством окон с открывающимися створками.

По наружному периметру здания предусмотрена отмостка из тротуарных плит шириной 1500 мм, по гравийно-песчаному основанию.

Блоки 10, 19, 22, 29, 32, 39, 42

Блоки представляют собой двухсекционные пятиэтажные, двух подъездные жилые здания с подвальным и техническим этажом, имеющие Г-образную форму в плане размерами в осях 28.0 м x 32.0 м.

Высота технических помещений от пола до потолка составляет - 2.5 м.

Высота вышестоящих этажей помещений от пола до потолка составляет - 2.7 м.

За условную отметку 0,000 принята отметка чистого пола первого этажа, что с ответственностью абсолютным отметкам:

блоки 10 - 775.85;

блоки 19 - 777.55;

блоки 22 - 776.70;

блоки 29 - 777.05;

блоки 32 - 776.50;

блоки 39 - 776.85

блоки 42 - 775.80;

на генеральном плане.

Планировка жилых комнат соответствует требованиям инсоляции.

Естественное освещение и проветривание жилых помещений осуществлено посредством оконных проемов. Размеры оконных проемов определены в соответствии с нормативным уровнем естественного освещения помещений.

Летние помещения (балконы) предусмотрены во всех квартирах.

В подвальном этаже расположены инженерные технические помещения.

Подвальный этаж предусматривает обособленный вход с территории участка.

Для эвакуации людей с верхних этажей жилого дома предусмотрена двухмаршевая лестница типа Л1 (размещаемые в лестничных клетках), с остекленными проемами в наружных стенах на каждом этаже и имеющие выходы наружу.

Ширина путей эвакуации соответствует требованиям СП РК 2.02-101-2014

«Пожарная безопасность зданий и сооружений». Открывание дверей предусмотрено в сторону путей эвакуации.

Кровля - плоская с покрытием из мягких покрытий с организованным водостоком.

Мероприятия по обеспечению доступности для маломобильных групп населения запроектированы в соответствии с требованиями нормативных документов. Предусмотрены лестничные наклонные подъемники для маломобильных групп населения.

Наружная отделка:

стены –штукатурка с фасадной краской.

Внутренняя отделка

По внутренней части отделке стен и потолка предусмотрена черновая отделка.

Полы – напольная керамическая плитка, керамогранит и цементно-песчаная стяжка.

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

Естественное освещение помещений осуществляется посредством окон с открывающимися створками.

По наружному периметру здания предусмотрена отмостка из тротуарных плит шириной 1500 мм, по гравийно-песчаному основанию.

Блоки 11, 13, 16, 23, 26, 33, 36

Блоки представляют собой двухсекционные пятиэтажные, двух подъездные жилые здания с подвальным и техническим этажом, имеющие Г-образную форму в плане размерами в осях 28.0 м x 32.0 м.

Высота технических помещений от пола до потолка составляет - 2.5 м.

Высота вышестоящих этажей помещений от пола до потолка составляет - 2.7 м.

За условную отметку 0,000 принята отметка чистого пола первого этажа, что с ответственностью абсолютным отметкам:

блоки 11 - 775.85;

блоки 13 - 776.70;

блоки 16 - 777.55;

блоки 23 - 776.50;

блоки 26 - 777.05

блоки 33 - 775.80;

блоки 36 - 776.85;

на генеральном плане.

Планировка жилых комнат соответствует требованиям инсоляции.

Естественное освещение и проветривание жилых помещений осуществлено посредством оконных проемов. Размеры оконных проемов определены в соответствии с нормативным уровнем естественного освещения помещений.

Летние помещения (балконы) предусмотрены во всех квартирах.

В подвальном этаже расположены инженерные технические помещения.

Подвальный этаж предусматривает обособленный вход с территории участка.

Для эвакуации людей с верхних этажей жилого дома предусмотрена двухмаршевая лестница типа Л1 (размещаемые в лестничных клетках), с остекленными проемами в наружных стенах на каждом этаже и имеющие выходы наружу.

Ширина путей эвакуации соответствует требованиям СП РК 2.02-101-2014

«Пожарная безопасность зданий и сооружений». Открывание дверей предусмотрено в сторону путей эвакуации.

Кровля - плоская с покрытием из мягких покрытий с организованным водостоком.

Мероприятия по обеспечению доступности для маломобильных групп населения запроектированы в соответствии с требованиями нормативных документов. Предусмотрены лестничные наклонные подъемники для маломобильных групп населения.

Наружная отделка:

стены –штукатурка с фасадной краской;

Внутренняя отделка

По внутренней части отделке стен и потолка предусмотрена черновая отделка.

Полы – напольная керамическая плитка, керамогранит и цементно-песчаная стяжка.

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

Естественное освещение помещений осуществляется посредством окон с открывающимися створками.

По наружному периметру здания предусмотрена отмостка из тротуарных плит шириной 1500 мм, по гравийно- песчаному основанию.

Конструктивные решения

Уровень ответственности здания - II.

Степень огнестойкости здания – II.

Конструктивная схема здания – рамный железобетонный каркас.

Пространственная жесткость здания обеспечивается совместной работой перекрытий и вертикальных конструкций.

Здание пятиэтажное с подвалом и техническим этажом, прямоугольной формы в плане, с размерами в осях 57,0x12,0 м (блоки 9, 12); прямоугольной формы в плане, с размерами в осях 12,0x15,25 м (блоки 10, 19, 22, 29, 32, 39, 42, блоки 11, 13, 16, 23, 26,33, 36 зеркально); прямоугольной формы в плане, с размерами в осях 19,0x12,0 м (блоки 14, 15, 17, 18, 20, 21, 24, 25, 27, 28, 30, 31, 34, 35, 37, 38, 40, 41).

Фундамент – монолитная железобетонная плита толщиной 600 мм. Материал - бетон класса C20/25.

Колонны - монолитные железобетонные, сечением 500x500 мм с фундамента до отметки 8,900 и сечением 400x400 мм с отметки 8,900 до отметки 17,900. Материал - бетон класса C20/25.

Пилоны - монолитные железобетонные толщиной 200 мм, шириной 590 мм с фундамента до отметки 8,900 и 640 мм с отметки 8,900 до отметки 17,900. Материал - бетон класса C20/25.

Ригели - монолитные железобетонные с размерами сечения 300x500(h) мм. Материал - бетон класса C20/25.

Плиты перекрытия - монолитные железобетонные, толщиной 200 мм. Материал- бетон класса C20/25.

Лестницы междуэтажные – из сборных железобетонных лестничных маршей и монолитных железобетонных междуэтажных площадок.

Междуэтажные площадки - монолитные железобетонные, толщиной 200 мм. Материал- бетон класса С20/25.

Ограждающие стены – из газобетонных блоков толщиной 200 мм. Глухие участки стен, а также дверные и оконные проемы стен усилены стальным гнутым равнополочным швеллером, изготовленные из холоднокатаного листового проката по ГОСТ 19904-90.

Кровля – мягкая, из рулонных материалов на битумной мастике с организованным водостоком.

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	2,7	
6	Этажность зданий	этаж	5	
7	Площадь застройки здания	квадратный метр(м2)	13789,6	
8	Общая площадь здания	квадратный метр(м2)	80501,62	
9	Общая площадь квартир	квадратный метр(м2)	52721,72	
10	Общая площадь коммерческих помещений (при наличии)	квадратный метр(м2)	-	
11	Количество машино мест(при наличии)	штук	-	
12	Строительный объем	метр кубический (м3)	294657	
13	Количество квартир в том числе: <i>Однокомнатных</i> <i>Двухкомнатных</i> <i>Трехкомнатных</i>	штук	980 400 410 170	
14	Общая сметная стоимость строительства в текущем (прогножном)уровне цен	миллион тенге	7304,262241	
15	в том числе:			
16	<i>строительно-монтажные работы</i>	миллион тенге	6332,963718	
17	<i>оборудование</i>	миллион тенге		
18	<i>прочие</i>	миллион тенге	971,29852	

5. Анализ исходно-разрешительной документации:

1) Перечень имеющейся документации и согласований:

Положительное заключение экспертизы № КЭЦ-0063/21 от 19.07.2021 г. по рабочему проекту «Строительство многофункционального жилого комплекса «Alma City 4-1» четвертая очередь первый пусковой комплекс, с объектами обслуживания населения, в мкр. Шугыла, ул. Сакена Жунисова уч. 2/13 Наурызбайский район в городе Алматы. Первый и второй этапы строительства» (без наружных инженерных сетей и сметной документации);

Задание на проектирование по объекту: «Строительство многофункционального жилого комплекса «Alma City 4-1» четвертая очередь первый пусковой комплекс, с объектами обслуживания населения, в мкр. Шугыла, ул. Сакена Жунисова уч. 2/13 Наурызбайский район в городе Алматы. Первый и второй этапы строительства» (без наружных инженерных сетей и сметной документации), утвержденное директором ТОО «Нұр City Invest» от 27 марта 2021 года;

Договор передачи имущества от 27 июля 2020 года на земельные участки площадью 26,0311 га, в том числе земельный участок площадью 8,4000 га, расположенный по адресу: город Алматы, Наурызбайский район, мкр. Шугыла, ул. Сакена Жунисова, участок 2/13, кадастровый номер 20-322-001-058. Целевое назначение земельного участка - для строительства и эксплуатации многоэтажного жилого комплекса, делимость земельного участка – делимый, ограничения в использовании и обременения земельного участка – нет, заключенный между ТОО «Fincraft Group» (Продавец) и ТОО «Нұр City Invest» (Покупатель), зарегистрирован в реестре за № 952 от 27 июля 2020 года;

Акт на право частной собственности на земельный участок № 0148032 площадью 8.4000 га,

расположенный по адресу: город Алматы, Наурызбайский район, улица Жайлау, участок 2/13 с целевым назначением земельного участка: для строительства и эксплуатации многоэтажного жилого комплекса, выданный Департаментом земельного кадастра и технического обследования недвижимости - филиал НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Алматы, от 20 января 2017 года, кадастровый номер земельного участка 20-322-001-058, запись о выдаче настоящего акта произведена в Книге записей актов на право собственника на земельный участок, право землепользования за № 161;

Архитектурно-планировочное задание на проектирование объекта «Строительство многофункционального жилого комплекса «Alma City 4-1» четвертая очередь первый пусковой комплекс, с объектами обслуживания населения, в мкр. Шугыла, ул. Сакена Жунисова уч. 2/13 Наурызбайский район в городе Алматы. Первый и второй этапы строительства» (без наружных инженерных сетей и сметной документации), выданное КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы» от 26 мая 2021 года № KZ74VUA00434180;

эскизный проект по объекту: «Строительство многофункционального жилого комплекса «Alma City 4-1» четвертая очередь первый пусковой комплекс, с объектами обслуживания населения, в мкр. Шугыла, ул. Сакена Жунисова уч. 2/13 Наурызбайский район в городе Алматы. Первый и второй этапы строительства» (без наружных инженерных сетей и сметной документации), согласованный КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы» от 23 июня 2021 года № KZ92VUA00451510; договор на разработку проектной документации по объекту: «Строительство многофункционального жилого комплекса «Alma City 4-1» четвертая очередь первый пусковой комплекс, с объектами обслуживания населения, в мкр. Шугыла, ул. Сакена Жунисова уч. 2/13 Наурызбайский район в городе Алматы. Первый и второй этапы строительства» (без наружных инженерных сетей и сметной документации), заключенного между директором ТОО «Нур City Invest» (Заказчик) и ТОО «QAZAQ PROJECT» (Исполнитель), от 29 марта 2021 года №Е-4/1-03/2021;

топографическая съемка, выполненная ТОО «Алматы Гео Изыскатель» (государственная лицензия 16014346 от 14 сентября 2016 года, с приложением 001 к государственной лицензии на двух страницах от 14 сентября 2016 года, выданная КГУ «Управление государственного архитектурно-строительного контроля города Алматы». Акимат города Алматы) в декабре 2020 года и зарегистрирована в базе данных 21 января 2021 года за № 207;

отчет об инженерно-геологических изысканиях на объекте: «Строительство многофункционального жилого комплекса «Alma City 4-1» четвертая очередь первый пусковой комплекс, с объектами обслуживания населения, в мкр. Шугыла, ул. Сакена Жунисова уч. 2/13 Наурызбайский район в городе Алматы. Первый и второй этапы строительства» (без наружных инженерных сетей и сметной документации), выполненный ТОО «Алматы ГИИЗ» (государственная лицензия 18009086 от 04 мая 2018 года, с приложением 001 к государственной лицензии на двух страницах от 04 мая 2018 года, выданная КГУ «Управление государственного архитектурно-строительного контроля города Алматы». Акимат города Алматы.) в декабре 2020 года;

согласование эскизного проекта «Строительство многофункционального жилого комплекса «Alma City 4-1» четвертая очередь первый пусковой комплекс, с объектами обслуживания населения, в мкр. Шугыла, ул. Сакена Жунисова уч. 2/13 Наурызбайский район в городе Алматы. Первый и второй этапы строительства» (без наружных инженерных сетей и сметной документации) от 23 июня 2021 года № KZ92VUA00451510, выданное КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы»;

Технические условия:

технические условия на теплоснабжение №15.3/3376/21-ТУ-С3-5 от 12 апреля 2021 года, выданные ТОО «Алматинские тепловые сети»;

технические условия на водоснабжение и водоотведение № 05/3-671 от 26 февраля 2021 года, выданные Государственным коммунальным предприятием на праве хозяйственного ведения «Алматы Су» Управления энергоэффективности и инфраструктурного развития города Алматы;

технические условия на газоснабжение № 02-2021-03131 от 19 мая 2021 года, выданные АО «КазТрансГазАймак»;

технические условия на постоянное электроснабжение № 25.1-2943 от 21 мая 2021 года, выданные АО «АЖК»;

технические условия на телефонизацию № 05-104/Т-А от 04 июня 2021 года, выданные РДТ «Алматытелеком».

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):**

- Уведомления о начале СМР КГУ «Управление градостроительного контроля города Алматы» №KZ78REA00234593 от 02.08.2021г.

- Журнал производства работ;

- Журнал сварочных работ;

- Журнал антикоррозионной защиты сварных соединений;

- Журнал бетонных работ;

- Журнал ухода за бетоном;

- Журнал 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 конструкций;

- Сертификаты и паспорта на материалы.

2) **Перечень отсутствующих необходимых документов, выводы Исполнителя с указанием рисков и рекомендаций относительно приведения исполнительной и приёмо-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 на именовании проектной организации, номера договора, даты заключения договора, планируемый срок выполнения проектных работ), планируемых сроках выдачи документации с указанием статуса комплектности и достаточности полученной документации для выполнения СМР на дату составления отчета:**

Договор от 29 марта 2021 года №Е-4/1-03/2021 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 экспертизы № КЭЦ-0063/21 от 19.07.2021 г ТОО «Казах Эксперт Центр».

Информация о принятых изменениях проектных решений, информация о выявленных несоответствиях нормативной базе Республике Казахстан, выводы с рекомендациями Исполнителя и указанием рисков: по состоянию на 10.02.2022г. все изменения согласованы с авторским надзором и Заказчиком.

8. О ходе выполнения строительно-монтажных работ

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

- монолитные работы;

-монтаж стен и перегородок из газоблоков, наружная и внутренняя отделка, внутренние инженерные сети.

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	10,76%	19,71%	8,95%
Конструкции железобетонные	5,56%	12,31%	6,75%
Архитектурные решения (АР)	2,47%	5,22%	2,75%
Отопление, вентиляция	1,28%	1,63%	0,35%
Водоснабжение и канализация	0,59%	0,56%	-0,03%
Электроснабжение и электроосвещение, слаботочные системы	0,84%	0,00%	-0,84%
Сети газоснабжения	0,01%	0,00%	-0,01%
Благоустройство и озеленение территории	0,02%	0,00%	-0,02%

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

**с нарастающим итогом план составил – 40,05%, освоение по принятым объемам работ составляет – 71,32%, (отклонение – 31,28%).*

*** с нарастающим итогом СМР + прочие: план составил – 41,63%, фактическое освоение составило – 69,39%.*

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	19	Имеется опережение
2	Архитектурные решения (АР)	8	
3	Отопление, вентиляция	1	
4	Водоснабжение и канализация	0	
5	Электроснабжение и электроосвещение, слаботочные системы	-2	
6	Сети газоснабжения	0	
7	Благоустройство и озеленение территории	0	
	Итого опережение	26	

1) Анализ влияния отставания выполнения конкретных работ на связанные с ним и 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 94 дня.

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

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

2. Заказчику ТОО «Нур City Invest» обеспечить завершение строительства объекта и приемку объекта в эксплуатацию не позднее 01.08.2022 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	3	3	1	1	0
2.	По технике безопасности	2	2	2	2	0
3.	По качеству СМР, в том числе:					
3.1.	Архитектурно-строительный раздел	40	40	8	8	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
Всего		45	45	9	9	0

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

1. Выданные замечания: армирование выполнять согласно проекта, очищать от инородных тел, опалубку выставлять по опалубочному чертежу, кладку делать согласно проекта.

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	192 662 877	0	0	0	0	0	0	0	0
2	Прохождение экспертизы	200 000	0	0	0	0	0	0	0	0
3	Строительно-монтажные работы и оборудование	7 092 919 364	0	0	0	0	2 766 838 298	5 058 879 913	0	5 058 879 913
	<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>	709 291 936	0	0	0	0	0	0	0	0
4	Авторский надзор	5 040 000	0	0	0	0	0	0	0	0
5	Технический надзор	13 440 000	0	0	0	4 343 069	5 242 736	9 585 805	4 343 069	9 585 805
	Всего по проекту (смета)	7 304 262 241	0	0	0	4 343 069	2 772 081 034	5 068 465 718	4 343 069	5 068 465 718
6	Иные расходы	730 426 224	0	0	1 683 349	10 855 494	1 683 349	10 855 494	10 855 494	10 855 494
7	Всего по проекту (смета) и иные расходы:	8 034 688 466	0	0	1 683 349	15 198 563	2 773 764 383	5 079 321 212	15 198 563	5 079 321 212

Вывод: Инжиниринговая компания подтверждает целевое использование денежных средств дольщиков, фактов нецелевого 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		719 085 588
1.1.	банк		0
1.2.	Застройщик сальдо на начало за минусом разницы по ГВ КЖК		719 085 588
1.3.	прочие		0
2	Дольщики	626 324 423	3 304 685 429
	возврат ДДУ	0	0
	итого ДДУ	626 324 423	3 304 685 429
	Всего:	626 324 423	4 023 771 017

Вывод:

Примечание: Кол-во квартир – 544, S= 29 297,09 кв.м., ДДУ= 8 385 338 940 тенге. В т.ч. через АО «Отбасы Банк» - 459 квартиры, прямые продажи – 85 квартир.

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	7 092 919 364	7 092 919 364	0
2	Договора поставки материалов, договора аренды техники*	0	0	0
3	Договор оказание услуг авторского надзора	5 040 000	5 040 000	0
4	Договор оказание услуг технического надзора	13 440 000	13 440 000	0
	*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	7 304 262 241	689 068 273	0,0	-689 068 273	3 466 065 372	4 343 069	-3 461 722 303

12. Заключение

Обобщение выводов и резюме из разделов отчета с выводом о соответствии выполняемых строительномонтажных 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 строительномонтажных работ - работы ведутся в пределах стоимости проектно-сметной документации, утвержденной заключением государственной экспертизы. Договоры на оказание услуг инженерного подряда заключены в пределах стоимости проектно-сметной документации.

По объемам строительномонтажных работ – все объемы, подтвержденные экспертами технического надзора, соответствуют рабочему проекту и проектно-сметной документации, утвержденной заключением 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

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 «Нұр City Invest»:

1. Обеспечить завершение строительства объекта и приемку объекта в эксплуатацию не позднее 01.07.2022г.
2. Продолжить мероприятия по контролю качества выполняемых работ.

Дата составления отчета «08» февраля 2022г.

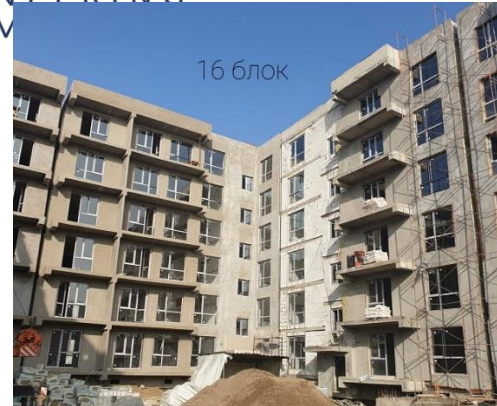
*Приложение к отчету инжиниринговой компании в сфере долевого участия
в жилищном строительстве о результатах мониторинга за ходом
строительства многоквартирного жилого дома*

Информация по текущей ситуации



Leader

ENGINEERING
COM



Leader

ENGINEERING
COM



Leader

ENGINEERING
O M



Leader

ENGINEERING
O



График Работ Производства (ГПР) начало 02 августа 2021 года - окончание 01 июля 2022 года
Процент фактического выполнения высчитан согласно ЗКС и АВР.

