

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

«Строительство жилого комплекса с подземным паркингом, расположенный по адресу проспект Абая, 164, участок №164 в Бостандыкском районе. Первый пусковой комплекс блоки 2-12», согласно заданию на проектирование, разделено на два пусковых комплекса»

**Февраль 2022г.
Нур-Султан**

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

Индекс: 1-ОИК

Отчетный период мониторинга: с «1» по «28» февраля 2022 года;

Периодичность: ежемесячно;

Круг лиц, представляющих: ТОО «BAQEngineering» на основании договора на оказание инжиниринговых услуг № ДИУ-21-02-011/011 от 02.03.21г.;

Куда представляется: АО «Казахстанская Жилищная Компания» и ТОО «TEES»;

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

Порядковый номер отчета: № ДИУ-21-02-011/011/2021-11

Информация по проекту: «Строительство жилого комплекса с подземным паркингом, расположенный по адресу проспект Абая, 164, участок №164 в Бостандыкском районе. Первый пусковой комплекс блоки 2-12», согласно заданию на проектирование, разделено на два пусковых комплекса»

Общие сроки реализации проекта: 15.10.2020г. - 15.04.2022г.;

Начало строительного-монтажных работ: 15.10.20г. (согласно уведомлению о начале производства СМР в уполномоченный орган)

Ввод объекта в эксплуатацию: 15.04.2022г. (продление сроков согласно дополнительному соглашению к договору подряда).

Нормативный срок строительства: Общая продолжительность строительства составляет 24 месяцев, (согласно заключениям Филиала РГП «Госэкспертиза» от № 02-0083/20 от 12.06.2020г.).

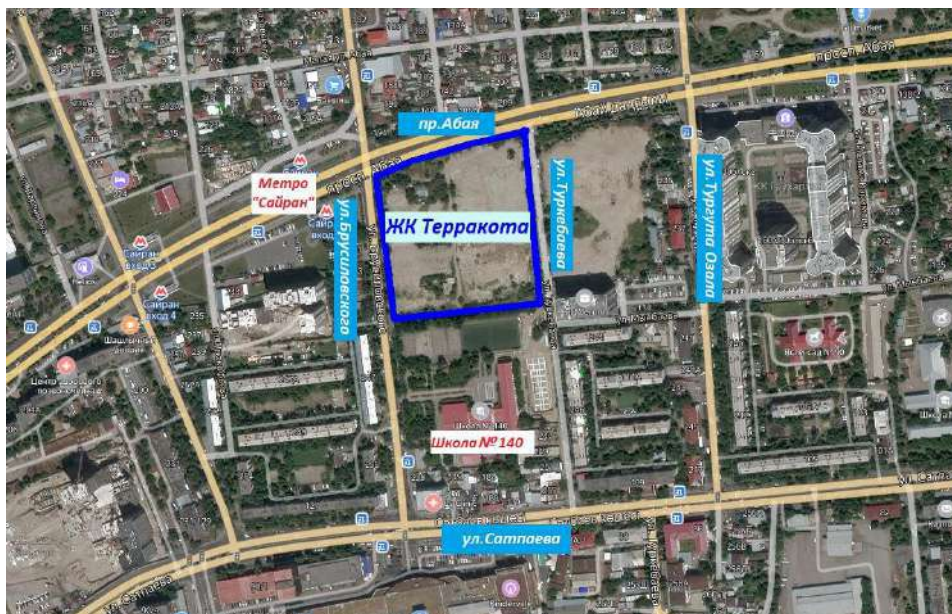
1. Участники проекта:

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 «TEES»	Строительство	№ 2020-06-01 от 12.06.2020г. *	Абишева Г.Т.	Директор	+77777057600 abisheva-gulnur@mail.ru
2	Генеральный подрядчик	ТОО «Qazaq story Almaty»	Подрядные работы	№ 03/11-20 от 25.11.2020г. *	Фалькова Н.А.	Директор	office.qazaqstroy@gmail.com
3	Авторский надзор	ТОО QazaqProject	Проектирование	№ТС/Под/АН/SQ-4/1430 от 08.10.2019 г.	Касымова Б.К.	Директор	+77753297323 qazaqproject@gmail.com
5	Инжиниринговая компания	ТОО «BAQEngineering»	Инжиниринговые услуги	№ ДИУ-21-02-011/011 от 02.03.2021г.	Юсупов Б.Д.	Директор	87763020000
7	Генеральный проектировщик	ТОО QazaqProject	Проектирование	№01-05/2019 от 07.11.19г.,	Касымова Б.К.	Директор	+77753297323 qazaqproject@gmail.com

2. Месторасположение (ситуационная схема):

Участок строительства жилого комплекса с подземным паркингом расположен по адресу проспект Абая, 164, участок 164 в Бостандыкском районе г.Алматы.



3. Краткое описание проекта (состав объекта):

Строительство жилого комплекса с подземным паркингом, расположенный по адресу проспект Абая, 164, участок №164 в Бостандыкском районе. Первый пусковой комплекс «Блоки 2-12», согласно заданию на проектирование, разделено на два пусковых комплекса.

Первый пусковой комплекс, 2-этап: Блок 3 - 18-этажный многоквартирный жилой дом, (со встроенными коммерческими помещениями); Блок 6 - 20-этажные многоквартирный жилой дом, со встроенными коммерческими помещениями; Блок 9 - 20-этажные многоквартирный жилой дом; Блок 11 - подземный встроенно-пристроенный двухэтажный паркинг; Блок 12 - одноэтажное здание с подсобными помещениями.

Участок ограничен: с севера – участком 2-го пускового комплекса; далее - пр. Абая; с запада – ул. Брусиловского; с востока – ул. Туркебаева; с юга – соседними участками.

Размещение Блоков на участке предполагается: Блок 3,6(пятна 3,6) – в западной части, Блок 12 (пятно 12) – в восточной части, Блок 9 (пятно 9) - в южной части.

Класс жилого здания – IV

Блок 3 – односекционный, 18-этажный (16 жилых этажей, выше технический этаж и апартаменты) с двумя подземными этажами, прямоугольной формы в плане, с размерами в осях 32,40x14,00м. На жилых этажах предусмотрено размещение: поэтажно с первого по шестнадцатый (на каждом) – шесть квартир: однокомнатных - 3 шт., двухкомнатных – 1 шт., трёхкомнатных – 2 шт.; на восемнадцатом (апартаменты) – трёхкомнатных – 2 шт. Всего в жилом доме расположены 98 квартир, в том числе: однокомнатных – 48 шт.; двухкомнатных – 16 шт.; трёхкомнатных – 34 шт.

Блок 6 - односекционный, 20-этажные (18 жилых этажей, выше технический этаж и апартаменты) с двумя подземными этажами, прямоугольной формы в плане, с размерами в осях 32,40x14,00м. На жилых этажах предусмотрено размещение: поэтажно с первого по восемнадцатый (на каждом) – шесть квартир: однокомнатная - 3 шт., двухкомнатных – 1 шт., трёхкомнатных – 2 шт.; на двадцатом (апартаменты) – трёхкомнатных – 2 шт. Всего в жилом доме расположены 110 квартир, в том числе: однокомнатных – 54 шт.; двухкомнатных – 18 шт.; трёхкомнатных – 38 шт. (в том числе 2 шт. в апартаментах).

Блок 9 - односекционный, 20-этажные (18 жилых этажей, выше технический этаж и апартаменты) с двумя подземными этажами, прямоугольной формы в плане, с размерами в осях 28,00x27,20м. На

жилых этажах предусмотрено размещение: поэтажно с первого по восемнадцатый (на каждом) – восемь квартир: однокомнатная - 4 шт., двухкомнатных – 2 шт., трёхкомнатных – 2 шт.; на двадцатом (апартаменты) – четырехкомнатных – 1 шт. Всего в жилом доме расположены 145 квартир, в том числе: однокомнатных – 72 шт.; двухкомнатных – 36 шт.; трёхкомнатных – 36 шт, четырехкомнатных (апартаменты) – 1 шт.

Блок 12 – надстройка над паркингом; одноэтажный, без подвала, прямоугольной формы в плане, с размерами в осях 18,0x16,0 м.

Блок 11 – подземный паркинг, разделен на три пожарных отсеков: Блоки 11/1, 11/2, 11/3. Блоки функционально связаны между собой. Сложной формы в плане с общими размерами а осях 150,20x134,50.

Общие решения для Блоков:

Высота этажей принята:

- *подземных*: первого – 4,95 м;
второго – 4,2м;
- *надземных*: с первого по шестнадцатый – по 3,00 м (для Блока 3);
с первого по восемнадцатый – по 3,00 м (для Блоков 6, 9);
технического этажа – 2,60 м (до низа плиты покрытия);
апартаментов – 4,0 м (до низа плиты перекрытия).

Выход на технический этаж (чердак) предусмотрен в каждом Блоке из лестничной клетки типа Н1, по лестничному маршу с площадкой перед выходом через противопожарную дверь 2-го типа; на кровлю апартаментов – с террасы по пожарной лестнице с кровли лестничной клетки.

В местах перепада высоты кровли более 1 м предусмотрено устройство пожарных лестниц.

В качестве вертикальной связи между надземными этажами в каждом Блоке предусмотрена незадымляемая лестничная клетка типа Н1 и лифты: два грузоподъёмностью по 1000 кг (в том числе для перевозки МГН) и один грузоподъёмностью 630 кг, проходящие также в подземные этажи. В подземных этажах перед лифтами предусмотрены тамбур-шлюзы с подпором воздуха в случае пожара.

Крыша – над шестнадцатым этажом – чердачная (технический этаж - семнадцатый этаж); над апартаментами (восемнадцатый этаж) - бесчердачная вентилируемая, с кровлей из битумной черепицы, с наружным неорганизованным водостоком на пониженную часть крыши (на террасу апартаментов, служащую пониженной частью крыши (над техническим этажом) и имеющей внутренний водосток, с электрообогревом водосточной системы в зимний период.

Внутренняя отделка жилых помещений – предчистовая (потолок и стены – оштукатурены и выровнены, полы – стяжка под укладку напольного покрытия, (межкомнатные двери рабочим проектом не предусмотрены). Чистовая отделка будет осуществляться силами и средствами потенциальных собственников квартир.

Фундаменты – монолитные железобетонные плиты толщиной по 1500 мм. Отметка низа подошвы фундаментов – минус 10,800 м.

Стены подземных этажей – монолитные железобетонные толщиной 400 мм, 300 мм. Стены и простенки надземных этажей – монолитные железобетонные с толщиной 400 мм, 300 мм, стены лестничных клеток -250 мм, стены шахт лифтов – 200 мм. Армирование стен и простенки выполняется отдельными стержнями класса А500С по ГОСТ 34028-2016 в вертикальном направлении с шагом 200 мм, 100 мм и в горизонтальном направлении с шагом 200 мм.

Монолитные железобетонные стены с наружной стороны утепляются минераловатными плитами повышенной огнестойкости, с последующей облицовкой фасадными плитами.

Стены шахт лифтов – монолитные железобетонные, толщиной 200 мм. Армирование стен выполняется аналогично армированию несущих стен. Материал конструкций стен шахт лифтов – бетон класса В25; арматура класса А500С по ГОСТ Р 52544-2006 и класса А240 по ГОСТ 34028-2016.

Колонны - монолитные железобетонные сечением 400x400 мм.

Ригели – Ригели (в уровне надземного этажа) – монолитные железобетонные сечением 300x500(h) мм, 300x550(h) мм.

Перекрытия и покрытия – монолитные железобетонные плиты толщиной 200 мм

Плиты перекрытий и покрытий выполняются из бетона класса В25.

Лестницы – монолитные железобетонные марши и площадки толщиной 200 мм. Армирование лестничных маршей и площадок выполняется стержнями класса А500С и А240 по ГОСТ 34028-2016 Лестничные площадки и ступени выполняются из бетона класса В25.

Перегородки: из теплоблоков (ГОСТ 21520-89) толщиной 250 мм, 200 мм. Кладка выполняется на клеевом растворе, усиливается вертикальными металлическими стойками с шагом не более 2,0 м, состоящими из металлического гнутого оцинкованного профиля, элементов крепления и соединительных элементов. Металлические стойки крепятся к несущим конструкциям здания; гипсокартонные по металлическому каркасу со звукоизоляционным слоем.

Наружные ограждающие конструкции стен (заполнение каркаса) – из теплоблоков (ГОСТ 21520-89) толщиной 250 мм, с последующим утеплением жесткими минераловатными плитами повышенной огнестойкости. Кладка выполняется на клеевом растворе, усиливается вертикальными металлическими стойками с шагом не более 2,0 м, состоящими из металлического гнутого оцинкованного профиля, элементов крепления и соединительных элементов. Металлические стойки крепятся к несущим конструкциям здания.

Паркинг.

Конструкции – пространственный монолитный железобетонный безригельный каркас с жестко защемленными колоннами в фундаментах и жесткими узлами монолитных железобетонных стен, объединенные горизонтальными дисками монолитных железобетонных плит перекрытий и покрытий, воспринимающие всю совокупность вертикальных и горизонтальных нагрузок.

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

Таблица 2

Наименование показателя	Единица измерения	Показатель
1	2	3
Класс комфортности жилого здания	-	IV
Уровень ответственности здания	-	I
Степень огнестойкости здания	-	II
Высота потолков в квартирах	метр	3;
Этажность зданий	этаж	18;20
Площадь застройки здания	квадратный метр (м2)	
Общая площадь здания	квадратный метр (м2)	47 954,73
Общая площадь квартир	квадратный метр (м2)	23 377,24
Общая площадь коммерческих помещений	квадратный метр (м2)	688,12
Количество машиномест	штук	818
Строительный объем	метр кубический (м3)	221 219,52
Количество квартир в том числе:	штук	<u>353</u>
однокомнатных		174
двухкомнатных		70
трехкомнатных		108
четырёхкомнатных		1
Общая сметная стоимость строительства в текущем (прогнозом) уровне цен	миллион тенге	4 039 352205
в том числе:		
строительно-монтажные работы	миллион тенге	3 485 411 668
оборудование	миллион тенге	240 115 463
прочие	миллион тенге	313 825 074

5. Анализ исходно-разрешительной документации:

1) Перечень имеющейся документации и согласований:

1.1. Уведомление о начале производства строительно-монтажных работ KZ94REA00195699 от 15.10.2020 г.

1.2. Акт № 20-313-031-164 (№ 0164699) на право частной собственности на земельный участок площадью 2,2042га, кадастровый номер земельного участка 20-313-031-164, выданный

Департаментом земельного кадастра и технического обследования недвижимости – филиалом некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Алматы», от 04.04.19г.;

1.3. Акт № 20-313-031-143 (№ 0169810) на право частной собственности на земельный участок площадью 0,0496га, кадастровый номер земельного участка 20-313-031-143, выданный Департаментом земельного кадастра и технического обследования недвижимости – филиалом некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Алматы», от 09.10.19г.;

1.4. Акт № 20-313-031-011 (№ 0169965) на право частной собственности на земельный участок площадью 2,2042га, кадастровый номер земельного участка 20-313-031-011, выданный Департаментом земельного кадастра и технического обследования недвижимости – филиалом некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Алматы», от 17.01.19г.;

1.5. Заключение филиала РГП «Госэкспертиза» по рабочему проекту «Строительство жилого комплекса с подземным паркингом, расположенный по адресу проспект Абая, 164, участок №164 в Бостандыкском районе. Первый пусковой комплекс блоки 2-12 (без сметной документации и наружных инженерных сетей)» № 02-0083/20 от 12.06.20г.;

1.6. Архитектурно-планировочное задание (АПЗ) на проектирование №1492 от «15» мая 2019 года, выданное ГУ «Управление городского планирования и урбанистики город Алматы»;

1.7. Задание на проектирование от 29.15.2020 г., утвержденное заказчиком;

1.8. ГКП «Алматы Су» от 17 апреля 2019 года № 05/3-1551 на подключение проектируемого объекта к сетям водопровода и канализации;

1.9. АО «Алатау ЖарықКомпаниясы», от 19 апреля 2020 года № 25.1-1744 – на постоянное электроснабжение жилого комплекса с объектами социальной инфраструктуры, расположенного по адресу: Бостандыкский район, пр. Абая;

1.10. специальные технические условия на проектирование в сейсмическом районе объекта: «Строительство многофункционального жилого комплекса, расположенного по адресу: город Алматы, южнее пр. Абая, восточнее ул. Брусиловского, западнее ул. Туркебаева, севернее ул. Мынбаева», разработанные АО «КазНИИСА», от 09 декабря 2019 года № 304, утвержденные директором ТОО «TEES», от 11 декабря 2019 года;

1.11. ТОО «Алматинские тепловые сети», от 24 апреля 2019 года № № 15,3/3595/19-ТУ-Ц-12 – на подключение к тепловым сетям 18-ти этажного жилого комплекса с объектами обслуживания и подземным паркингом, расположенного по адресу: южнее пр. Абая, восточнее ул. Брусиловского, западнее ул. Туркебаева, севернее ул. Мынбаева;

1.12. РДТ «Алматытелеком», от 22 апреля 2019 года № 05-49/Т-А – на телефонизацию многофункционального жилого комплекса по адресу: г. Алматы, Бостандыкский район, южнее пр. Абая, восточнее ул. Брусиловского, западнее ул. Туркебаева, севернее ул. Мынбаева.

1.13. Договор залога земельного участка вместе с объектом незавершенного строительства от 03 июля 2020г. №ДЗЗУ-20-02-020/047;

1.14. Рабочий проект (предоставлен в электронном виде);

1.15. Сметная документация (предоставлена в электронном виде).

2) Перечень отсутствующей документации: документация представлена в полном объеме, замечаний нет.

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

6. Анализ исполнительной и приёмо-сдаточной документации:

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

1.1 Талоны о приеме уведомления ГУ «Управление градостроительного контроля города Алматы» KZ94REA00195699 от 15.10.2020 г.

1.2 Уведомление о начале производства строительного-монтажных работ KZ94REA00195699 от 15.10.2020 г.

1.3 Журнал производства работ;

1.4 Журнал забивки свай;

1.5 Журнал бетонных работ;

1.6 Журнал ухода за бетоном;

1.7 Акт освидетельствования работ проведенных в отчетный период;

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: По итогу проведенного анализа инжиниринговой компанией ТОО «BAQ Engineering» по предоставленной исполнительной и приёмо-сдаточной документации, со стороны Заказчика и Генерального подрядчика нарушений законодательства в сфере строительстве не обнаружены

7. Анализ проектной документации:

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

1.1 Договор №01-05/2019 от 07.11.19г., Проектная организация ТОО «QazaqProject», ГСЛ № 18014883, 01.08.2018 г. Договор исполнен.

1.2 Договор авторского надзора № 2020-06-02 от 12.06.20г., между ТОО «TEES» и ТОО «QazaqProject», на ведение авторского надзора.

1.3 На дату составления первого отчета Заказчиком на электронном носителе предоставлены положительные заключения РГП «Госэкспертиза» № 02-0083/20 от 12.06.20г.

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

8. О ходе выполнения строительного-монтажных работ.

1) Краткое описание выполненных строительного-монтажных работ за отчетный период:

За отчетный период выполнены следующие работы по факту:

- устройство монолитных работ вертикальных и горизонтальных конструкции;

- устройство стен и перегородок;

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

Таблица 3

Разделы проекта	План на месяц в %	Факт, %	Отклонение, (+/-), %
1	2	3	4
Всего по объекту, в том числе:	8,47%	2,76%	-5,70%
Конструктивные решения (ЖД+пар.+ком)	0,00%	2,68%	2,68%
Архитектурные решения (ЖД+пар.+ком)	3,21%	0,09%	-3,12%
Водоснабжение и канализация (ЖД+пар)	0,67%	0,00%	-0,67%
Отопление и вентиляция (жд+пар)	2,06%	0,00%	-2,06%
Электрические и слаботочные сети (жд+пар)	1,80%	0,00%	-1,80%
Лифты	0,71%	0,00%	-0,71%

Примечание: факт отражает документально закрытые объемы работ (ЗКС, АВР).

С нарастающим итогом план СМР составил 86,50%, фактическое выполнение СМР 69,75%, отставание -16,75%

С нарастающим итогом план СМР + прочее 87,75%, факт выполнения СМР и прочих работ 64,56%, отставание -22,89%.

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

4) Соблюдение графика производство работ: отставание/опережение от графика производства работ указано в таблице 4 и анализ хода выполнения основных видов работ и этапов, включенных в действующие календарные графики производства работ:

Отставание/опережение по объекту

Таблица 4

Наименование работ	Отставание (-) / опережение(+) по видам работ, дней	Причины отставания/опережения по видам работ
Конструктивные решения (ЖД+пар.+ком)	9	отставание
Архитектурные решения (ЖД+пар.+ком)	-10	отставание
Водоснабжение и канализация (ЖД+пар)	-2	отставание
Отопление и вентиляция (жд+пар)	-7	отставание
Электрические и слаботочные сети (жд+пар)	-6	отставание
Лифты	-2	отставание
Итого отставание за месяц:		19 дней
Итого отставание с начала строительства:		82 дня

1) анализ влияния отставания выполнения конкретных работ на связанные с ними последующие работы и влияние этого отставания на окончательный срок завершения проекта строительства: *имеются отставания от графика производства работ, есть риск срыва срока завершения строительства.*

2) предложения по возможным способам устранения отставания: *генеральному подрядчику устранить отставание от ГПР.*

9. Мероприятия по контролю качества:

1) Указание оценки качества работ подрядчиков в отчетный период: серьезные недостатки и дефекты за данный период отсутствуют; результаты испытаний исполнителя и оценка достоверности испытаний подрядчика – достоверность соответствует действительности независимой лаборатории;

На постоянной основе проводятся мероприятия по контролю качества за отчетный период

(включая виды: входной, операционный и приемочный).

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 за на текущий период
				Выявлено	Устранено	
1	Документация и организационные вопросы	6	6	3	3	0
2	По технике безопасности	0	0	0	0	0
3	По качеству строительно-монтажных работ, в том числе:					
3.1	Монолитные железобетонные конструкции	93	93	0	0	0
3.2	Архитектурно-строительный раздел	20	20	1	1	0
3.3	Отопление и вентиляция	0	0	0	0	0
3.4	Водопровод и канализация	0	0	0	0	0
3.5	Электромонтажные, слаботочные сети	0	0	0	0	0
3.6	Газоснабжение (при его наличии)	0	0	0	0	0
3.7	Благоустройство	0	0	0	0	0
3.8	Внутриплощадочные сети	0	0	0	0	0
	ВСЕГО:	119	119	4	4	0

Вывод о качестве выполняемых работ за отчетный период и рекомендации по устранению и профилактике недопущения нарушений впоследствии, риски неисполнения рекомендации: *в отчетном периоде было 4 замечания.*

Перечень предписаний, не устраненных на дату мониторингового отчета: *не устраненных предписаний на дату мониторингового отчета нет.*

10. Основные проблемы, возникающие в ходе реализации проекта

Перечень и описание проблем и ситуаций, возникших по ходу реализации проекта ведущих к ухудшению качества работ, срыву сроков завершения Объекта. Предложения по устранению этих проблем (при наличии): *В ходе мониторинга проблем и ситуаций, ведущих к ухудшению качества работ не выявлено. Ускорить темп работы, устранить отставания от ГПП.*

Анализ результатов устранения недостатков, установленных в предыдущий период (приведенных в отчете за предыдущий отчетный период): *не устранены замечания по отставанию от графика производства работ.*

11. Сведения об изменениях на Объекте Перечень измененных технических решений в рабочей документации с приложением копий обосновывающих материалов

За отчетный период в рабочей документации были внесены изменения: *изменения в проектно-сметную документацию не вносились.*

Перечень дополнительных (непредвиденных) работ, возникших в процессе строительства, с копиями обосновывающих документов и материалов.

За отчетный период дополнительных (непредвиденных) работ *не возникало.*

Сведения об изменениях графика производства работ: *не изменялся.*

12. Анализ финансовой части

таблица 6, тенге.

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	оплата с нач.ст-ва	освоение с нач.ст-ва
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Разработка ПСД	284 020 857			0	0	0	0	0	0
Прохождение экспертизы	0			0	0	0	0	0	0
Строительно-монтажные работы и оборудование	3 725 527 131			0	2 611 099 000	103 010 202	2 598 577 384	2 611 099 000	2 598 577 384
<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>	372 552 713			0	372 552 713	10 301 020	259 857 738	372 552 713	259 857 738
Авторский надзор	11 176 581			0	0	0	0	0	0
Технический надзор	18 627 636			640 449	8 734 485	360 536	9 095 021	8 734 485	9 095 021
Всего по проекту (смета)	4 039 352 205	0	0	640 449	2 619 833 486	103 370 738	2 607 672 405	2 619 833 486	2 607 672 405
Иные расходы	403 935 221			11 987 556	12 011 164	11 987 556	12 011 164	12 011 164	12 011 164
Всего по проекту (смета) и иные расходы	4 443 287 426*	0	0	12 628 006	2 631 844 650	115 358 294	2 619 683 569	2 631 844 650	2 619 683 569
Вывод: инжиниринговая компания подтверждает целевое использование денежных средств, фактов нецелевого использования денежных средств в отчетном периоде не было зафиксировано.									

*бюджет строительства складывается из затрат на ПИР, прочие расходы (10% от стоимости строительства), затраты на СМР(работы, материалы, оборудование),затраты на авторский, технический надзор.

Информация по источникам финансирования объекта

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	31 945 538,40	329 001 807,52
1.1.	банк	-	3 500 000,00
1.2.	Застройщик	6 000 000,00	48 506 718,01
1.3.	прочие	34 313 713,40	276 995 089,51
1.4.	прочие I оч.	- 8 368 175,00	-
2	Дольщики	92 530 302,00*	8 300 323 901,00**
	Всего:	124 475 840,40	8 629 325 708,52
Вывод: 96% от общего поступления денежных средств от дольщиков.			

*Количество проданных ДДУ за отчетный период:

квартир – 1; количество площади – 103,99 м², стоимость заключенных договоров – 42 677 496 тенге;

**Количество проданных ДДУ с начала продаж:

квартир – 319; количество площади – 22 711,27 м², стоимость заключенных договоров – 8 425 983 208 тенге;

Анализ договоров

Таблица 8
тенге

№ п/п	Наименование договоров	Стоимость по договору	Стоимость по проектно-сметной документации	Разница
1	2	3	4	5
1	Договор генерального подряда	3 725 527 131	3 725 527 131	-
2	Договора поставки материалов, договора аренды техники*	-	-	-
3	Договор оказание услуг авторского надзора	11 176 581,39	11 176 581,39	-
4	Договор оказание услуг технического надзора	13 039 344,96	18 627 636,66	5 588 290,70
	* при наличии специальной экономической зоны	-	-	-
Вывод: Стоимость по договорам не превышает стоимости по проектно-сметной документации.				

Анализ плана финансирования

Таблица 9
тенге

№ п/п	Общая сумма по плану финансирования	Планируемый месяц	Фактически месяц	Отклонение	Итого План финансирования с нарастающим	Итого Факт финансирования с нарастающим	Отклонение
1	2	3	4	5	6	7	8
1	4 039 352 205	239 544 708	640 449	-238 904 259	3 657 481 770	2 619 833 486	-1 037 648 285
Вывод: фактическое финансирование объекта с нарастающим отстает от плана финансирования							

13. Заключение.

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

Обобщая всю вышеизложенную информацию, инжиниринговая компания делает вывод что:

По стоимости строительно-монтажных работ – работы ведутся в пределах стоимости проектно-сметной документации. Договоры на оказание услуг 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 – в отчетном периоде строительно-монтажные работы по строительству объекта выполнялись с отставанием от ГПП, есть риск срыва срока сдачи в эксплуатацию.

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

Рекомендации от инжиниринговой компании: *генеральному подрядчику устранить отставание от ГПП, усилить темп строительно-монтажных работ. Продолжить мероприятия по контролю качества выполняемых работ.*

Состав инжиниринговой организации ТОО «:BAQ Engineering»:

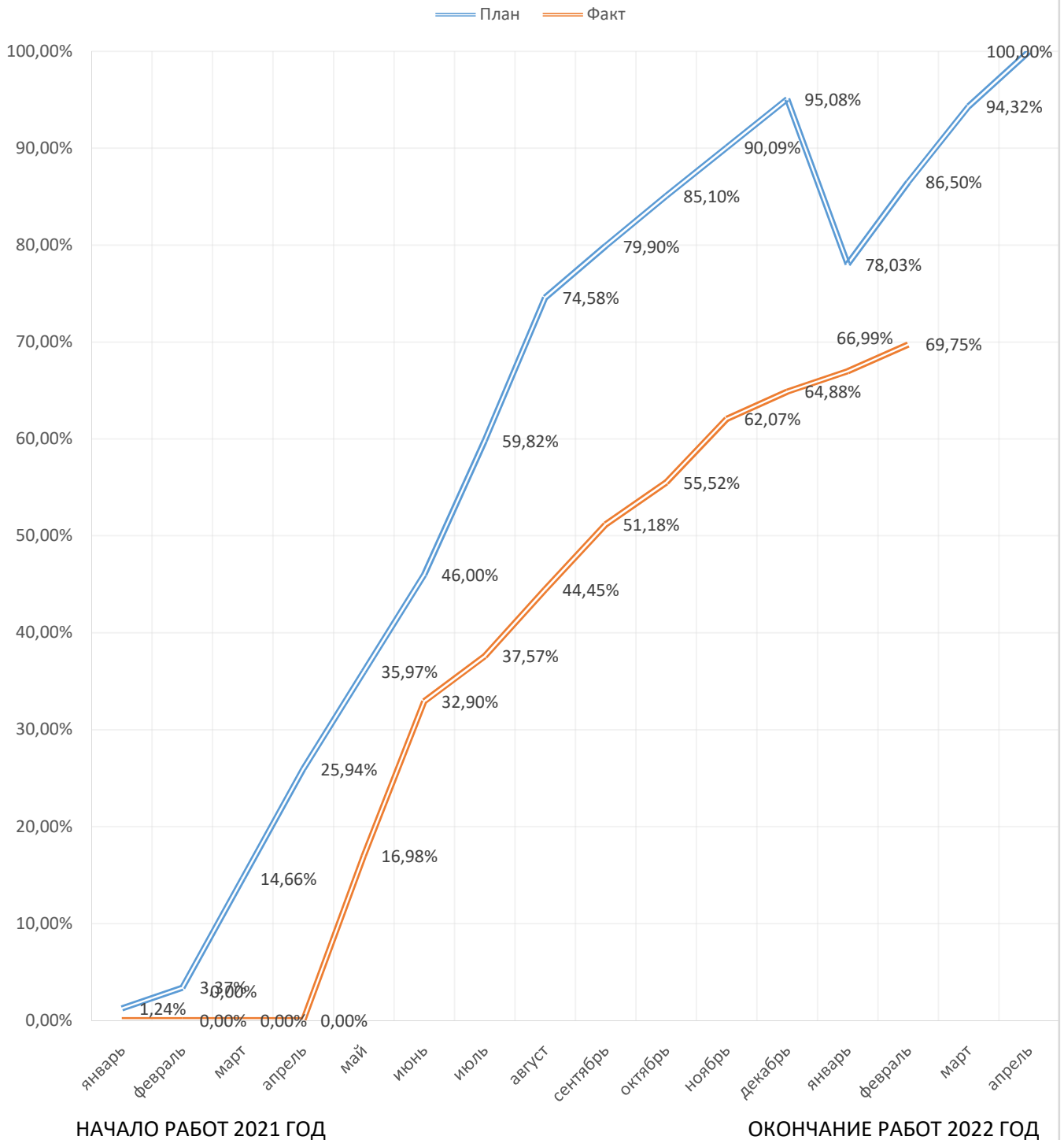
Руководитель организации:		Б.Д. Юсупов.
Эксперт технического надзора:		М.К.Шоков.
Эксперт технического надзора:		Б.С.Жаркенов.
Эксперт технического надзора:		М.Н. Кинербаев.
Специалист по учету затрат:		Б.Р. Салимбекова.

Дата составления отчета «10» марта 2022 г.

Приложение 1

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

ГРАФИЧЕСКОЕ И ПРОЦЕНТНОЕ ИЗОБРАЖЕНИЕ ГРАФИКА ПРОИЗВОДСТВА РАБОТ РАБОТ ПО ПЛАНУ ВЫПОЛНЕНИЯ СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ И ПРОЧИХ РАБОТ НА 28.02.2022Г.



Вертикальный график фактически выполненных работ


Вертикальный график фактически выполненных работ
Блок 3 (18-эт), блок 6 (20-эт), блок 9 (20-эт), блок 12 (коммерция)


Наименование	Земляные работы		Фундаменты, гидроизоляция		Каркас (колонные, диафрагмы, ПП, шахты, лестницы)		Стены		Окна, дверные блоки, витражи в.нар., доски подоконные		Кровля		Наружняя и внутренняя отделка	
	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт
Дата завершения по графику производства работ	31.09.21		30.04.21		31.08.21		30.11.21		31.01.22		31.10.21		31.01.22	
20 этаж														
19 этаж														
18 этаж														
17 этаж														
16 этаж														
15 этаж														
14 этаж														
13 этаж														
12 этаж														
11 этаж														
10 этаж														
9 этаж														
8 этаж														
7 этаж														
6 этаж														
5 этаж														
4 этаж														
3 этаж														
2 этаж														
1 этаж														
выше отм. 0,00														
ниже отм. 0,00														


Наименование	Полы		Прочее (крыльцо, о.гр.лестн)		Лифт		Водопровод канализация		Отопление и вентиляция		Электрооборудование и электроосвещение		Система связи (домофон, телеф,телев,видео)	
	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт
Дата завершения по графику производства работ	31.01.22		31.01.22		31.01.22		31.01.22		31.01.22		31.01.22		31.01.22	
20 этаж														
19 этаж														
18 этаж														
17 этаж														
16 этаж														
15 этаж														
14 этаж														
13 этаж														
12 этаж														
11 этаж														
10 этаж														
9 этаж														
8 этаж														
7 этаж														
6 этаж														
5 этаж														
4 этаж														
3 этаж														
2 этаж														
1 этаж														

Блок 11 (паркинг)

Этаж	Железобетонные конструкции		Общестроительные работы АР		Водопровод канализация		Отопление и вентиляция		Электрооборудование и электроосвещение		Слабые токи		Автомат.пожаротушение, мониторинг (АСМ,АПТ)	
	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт
Дата завершения по графику производства работ	30.06.21		31.01.22		31.01.22		31.01.22		31.01.22		31.01.22		31.01.22	
Выше отм.0,00														
Ниже отм. 0,000														

 План по графику производства работ

 Выполнено фактически

 Работы по которым имеются отставания

Отставание	имеются отставания от ГПР
------------	---------------------------

Действия инжиниринговой компании	Инжиниринговой компанией выданы рекомендации по устранению отставания
----------------------------------	---

Рекомендации	генеральному подрядчику устранить отставание от ГПР
--------------	---

План мероприятий	генеральному подрядчику ускорить темп работы
------------------	--

Риск	есть риск срыва срока сдачи
------	-----------------------------

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

