

ҚР, 160800, Шымкент, м/а 18 1/69,
АККРЕДИТАЦИЯ ТУРАЛЫ КУӘЛІК
№KZ58VWC00003043 21.10.2020 г.
БСН 130 140 000 376
АО «Банк ЦентрКредит»
KZ20856000007011860
КСЖБКЗКХ

РК, 160800, г. Шымкент, мкр 18, 1/69,
СВИДЕТЕЛЬСТВО ОБ АККРЕДИТАЦИИ
№KZ58VWC00003043 от 21.10.2020 г.
БИН 130 140 000 376
АО «Банк ЦентрКредит»
KZ20856000007011860
КСЖБКЗКХ

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

ОБЪЕКТ: *«Строительство многоквартирных жилых домов. мкр. «Кайрат», уч. № 153/1 в Турксибском районе, г. Алматы. Пятна 15-32». (Без наружных инженерных сетей и благоустройства). Корректировка Пятна 16-18, РК г.Алматы, Турксибский район*

**Январь 2023г.
г. Алматы**

Отчет инжиниринговой компании ТОО «BAQ Engineering» в сфере долевого участия в жилищном строительстве о результатах мониторинга за ходом строительства многоквартирного жилого дома.

Индекс: 01- ОИК

Отчетный период мониторинга: с «1» по «31» января 2023 год.

Периодичность: ежемесячно.

Круг лиц, предоставляющих: ТОО «BAQ Engineering» на основании договора о предоставлении инжиниринговых услуг №ДИУ-22-01-009/104 от 17.08.22г.

Куда предоставляется: В Единый оператор жилищного строительства и ТОО "Алтын сити 3".

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

Порядковый номер отчета: №ДИУ-22-01-009/104/2022-5

Информация по проекту: «Строительство многоквартирных жилых домов. мкр. «Кайрат», уч. № 153/1 в Турксибском районе, г. Алматы. Пятна 15-32». (Без наружных инженерных сетей и благоустройства). *Корректировка Пятна 16-18, РК г.Алматы, Турксибский район*

Общие сроки реализации проекта: 22.06.2022г. – 22.04.2023г.

Начало строительного-монтажных работ: 22.06.2022г. (согласно уведомления о начале производства СМР в уполномоченный орган).

Ввод объекта в эксплуатацию: 22.04.2023г. (согласно уведомления о начале производства СМР в уполномоченный орган).

Нормативный срок строительства: 10 месяцев

1. Участники проекта:

Таблица 1

№ п/п	Участники проекта	Наименование организации	Основание деятельности организации	Взаимоотношения участников по договору(номер,дата)	Ф.И.О.	должность	Контактные данные (телефон, элек.почта)
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Заказчик	ТОО «Алтын сити 3»	Строительство	ДИУ-22-01-009/104 от 15.08.22г.	Узиева З.Ш.	директор	+7 701 744 78 88 z.uzieva@exin.kz
2	Генеральный подрядчик	ТОО «Ресми-Табыс»	Подрядные работы 01-ГСЛ №0002352 от 10.10.19г.	ДГП №AL-2022-01 от 20.06.2022г.	Озджан Г.	директор	+7 701 733 30 31 g.ozcan@exin.kz
3	Авторский надзор	ТОО «САНКУР»	Свидетельство об аккредитации	№AL-2022-02 от 20.06.2022г.	Кулаев А.Н.	директор	+7 707 190 00 05 a.kulaev@exin.kz
4	Инжиниринговая компания	ТОО «BAQ Engineering»	Свидетельство об аккредитации	ДИУ-22-01-009/104 от 15.08.22г.	Юсупов Б.Д.	директор	+7 776 302 00 00 Baqengineering@mail.ru
5	Проектная компания	ТОО «СКПБ Алматы Энегопроект»	Проектирование ГСЛ №00696 от 11.12.18г.	№SL-2021-17 от 19.03.21г.	Данилкина Ю.С.	директор	+7 (727) 375 14 87

2. Местоположение (ситуационная схема):

Площадка строительства многофункционального жилого комплекса расположена в Турксибском районе города Алматы, мкр. Кайрат, уч. 153/1.



3. Краткое описание проекта (состав объекта):

Рабочим проектом предусмотрено строительство многоквартирного жилого комплекса, состоящего из восьми 7-ми этажных (Пятна 17, 18, 20, 23, 26, 27, 29, 32) и десяти 9-ти этажных (Пятна 15, 16, 19, 21, 22, 24, 25, 28, 30, 31) жилых домов с подвальными этажами. В соответствии с заданием на проектирование предусматривается корректировка рабочего проекта.

Корректировкой предусматривается: изменение этажности жилых домов (Пятна: 15, 19, 21, 22, 24, 25, 28, 30, 31) с 7-ми этажных на 9-ти этажные; изменение планировки квартир; разделение на пусковые комплексы:

- 1 пусковой комплекс (Пятна 15, 22, 23);
- 2 пусковой комплекс (Пятна 24, 31, 32);
- 3 пусковой комплекс (Пятна 16, 17, 18);
- 4 пусковой комплекс (Пятна 19, 20, 21);
- 5 пусковой комплекс (Пятна 25, 26, 27);
- 6 пусковой комплекс (Пятна 28, 29, 30).

В процессе корректировки предусмотрено:

- Пятна 21, 22, 30, 31 (тип 1) – изменена этажность домов с 7 этажей на 9 этажей;
- Пятна 17, 20, 23, 26, 29, 32 (тип 2) - исключен технический этаж;
- Пятна 18, 27 (тип 3) – исключен технический этаж;
- Пятно 25 (тип 4) – изменена этажность дома с 7 этажей на 9 этажей, исключен тех. этаж;
- Пятно 16 (тип 4) – исключен технический этаж;
- Пятна 15, 24 (тип 5) – изменена этажность дома с 7 этажей на 9 этажей; выполнена перепланировка: поэтажно две 3-х комнатные квартиры (каждая) разделены на две однокомнатные квартиры, исключен технический этаж;
- Пятно 19, 28 (тип 6) – изменена этажность дома с 7 этажей на 9 этажей; выполнена перепланировка: поэтажно две 3-х комнатные квартиры (каждая) разделены на две однокомнатные квартиры, исключен технический этаж.

В данном отчете рассматривается **только пусковой комплекс 3 (пятна 16, 17, 18).**

Жилые дома (Пятна 17, 20, 23, 26, 29, 32) тип 2 – семиэтажные, односекционные здания с подвалом, прямоугольной формы в плане, с размерами в крайних осях по 20,60x18,30 м.

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

Высота этажей принята:

подвала – 2,8 м; первого – 3,30 м;

со второго по шестой – по 3,04 м; седьмого – 2,74 м (от пола до потолка).

За относительную отметку 0,000 м проектируемого здания принят уровень чистого пола 1-го этажа здания, что соответствует абсолютной отметке по генплану – 691,350 м.

В подвале располагаются технические помещения тепловые пункты, водомерный узел, электрощитовая, помещение для разводки инженерных коммуникаций, колясочная, помещение уборочного инвентаря (ПУИ).

На первом этаже предусмотрены помещения общественного назначения (офисы) с санитарно-бытовыми помещениями.

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

Вертикальная связь жилых этажей в каждой секции решена обычной лестничной клеткой типа Л1 и грузопассажирским лифтом грузоподъемностью 1000 кг (с возможностью использования пожарными подразделениями).

Лифты соединяют все этажи здания. В подземном этаже жилого дома перед лифтом и лестничной клеткой предусматриваются тамбур-шлюзы с подпором воздуха в случае пожара.

Выходы на кровлю предусмотрены по лестничным маршам с площадками перед выходом, через противопожарные двери 2-го типа.

Для подъема на крышу надстроек, выступающих выше уровня основной кровли предусмотрены закрепленные металлические лестницы типа П1.

Жилые дома (Пятна 18, 27) тип 3 – семиэтажные, двухсекционные здания с подвалом, прямоугольной формы в плане, с размерами в крайних осях по 40,80x16,70 м.

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

Высота этажей принята:

подвала – 2,8 м; первого – 3,04 м;

со второго по шестой – по 3,04 м; седьмого – 2,74 м (от пола до потолка).

За относительную отметку 0,000 м проектируемого здания принят уровень чистого пола 1-го этажа здания, что соответствует абсолютной отметке по генплану – 691,100 м.

В подвале располагаются технические помещения тепловые пункты, водомерный узел, электрощитовая, помещение для разводки инженерных коммуникаций, колясочная, помещение уборочного инвентаря (ПУИ).

На первом этаже предусмотрены помещения общественного назначения (офисы) с санитарно-бытовыми помещениями.

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

Вертикальная связь жилых этажей в каждой секции решена обычной лестничной клеткой типа Л1 и грузопассажирским лифтом грузоподъемностью 1000 кг (с возможностью использования пожарными подразделениями).

Лифты соединяют все этажи здания (в каждой секции). В подземном этаже здания (в каждой секции) перед лифтом и лестничной клеткой предусматриваются тамбур-шлюзы с подпором воздуха в случае пожара.

Выходы на кровлю предусмотрены по лестничным маршам с площадками перед выходом, через противопожарные двери 2-го типа.

Для подъема на крышу надстроек, выступающих выше уровня основной кровли предусмотрены закрепленные металлические лестницы типа П1.

Жилые дома (Пятна 16, 25) тип 4 – девятиэтажные, двухсекционные здания с подвалом, прямоугольной формы в плане, с размерами в крайних осях 40,80х16,70 м.

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

Высота этажей принята:

подвала – 2,8 м; первого – 3,04 м;

со второго по восьмой – по 3,04 м; девятого – 2,74 м (от пола до потолка).

За относительную отметку 0,000 м проектируемого здания принят уровень чистого пола 1-го этажа здания, что соответствует абсолютной отметке по генплану – 691,250 м.

В подвале располагаются технические помещения, тепловые пункты, водомерный узел, электрощитовая, помещение для разводки инженерных коммуникаций, колясочная, помещение уборочного инвентаря (ПУИ).

На первом этаже (частично, в осях 1с-4с/АсДс) предусмотрены помещения общественного назначения (офисы) с санитарно-бытовыми помещениями.

С первого по девятый этажи располагаются жилые одно-, двух-, трехкомнатные квартиры.

В каждом жилом доме (Пятна 16, 25) количество квартир – 71 шт., в том числе однокомнатных – 36 шт., двухкомнатных – 18 шт., трехкомнатных – 17 шт.

Вертикальная связь жилых этажей в каждой секции решена обычной лестничной клеткой типа Л1 и грузопассажирским лифтом грузоподъемностью 1000 кг (с возможностью использования пожарными подразделениями).

Лифты соединяют все этажи здания (в каждой секции). В подземном этаже здания (в каждой секции) перед лифтом и лестничной клеткой предусматриваются тамбур-шлюзы с подпором воздуха в случае пожара.

Выходы на кровлю предусмотрены по лестничным маршам с площадками перед выходом, через противопожарные двери 2-го типа.

Для подъема на крышу надстроек, выступающих выше уровня основной кровли предусмотрены закрепленные металлические лестницы типа П1.

Конструктивная система здания – перекрестно стеновая с поперечными и продольными несущими стенами, на которые опираются перекрытия.

Прочность, устойчивость и пространственная жесткость зданий обеспечивается совместной работой перекрытий и вертикальных конструкций.

Фундаменты – запроектированы в виде монолитных железобетонных фундаментных плит толщиной – 1000 мм (пятно 16, 18), 700 мм (пятно 17).

Материал конструкций фундамента: бетон – класса С20/25, арматура – класса А500С по ГОСТ 34028-2016. Под фундаментной плитой предусмотрено устройство подготовки из бетона класса С8/10 толщиной 100 мм.

Колонны – монолитные железобетонные приняты постоянного сечения по высоте – 400х400 мм. Колонны армированы пространственным каркасом.

Материал конструкций: бетон – класса С20/25, арматура – класса А500С, А240 по ГОСТ 34028-2016.

Ригели – монолитные железобетонные приняты сечением: 350х500(н) мм. Ригели армируются отдельными продольными стержнями, объединенными замкнутыми хомутами в пространственный каркас. Поперечная арматура ригелей выполнена в виде многосрезных замкнутых хомутов.

Материал конструкций: бетон – класса С20/25, арматура – А500С, А240 по ГОСТ 34028-2016.

Стены подземного этажа, диафрагмы и стены лифтовой шахты – монолитные железобетонные толщиной 240 мм в подземном этаже (пятно 16, 18), выше – 200 мм (пятно 16, 18).

В пятне 17 стены подземного этажа – 300 мм; диафрагмы – 300 мм, 200 мм; стены лифтовой шахты – 200 мм.

Стены лифтовой шахты частично служат диафрагмы, частично панели UTS.

Стены и диафрагмы армируются отдельными стержнями, образующими с двух сторон стены арматурные сетки. В местах перемычек стены имеют усиленное армирование.

Вертикальная арматура стен и диафрагм диаметром 22 мм и менее соединяется между собой внахлест без сварки, вразбежку. Площадь рабочей арматуры, стыкуемой в одном сечении не

превышает 50 % от общей площади арматуры. Длина перепуска (нахлеста) стержней принята с повышающим коэффициентом 1,25.

Стыки вертикальных стержней в зонах периферийного армирования стен располагаются на расстоянии не менее 500 мм выше или ниже перекрытий.

Горизонтальные стержни стен стыкуются между собой внахлест без сварки, вразбежку.

Толщина защитного слоя бетона для вертикальной арматуры принята не менее 20 мм и не менее диаметра арматуры.

Материал конструкций: бетон класса С20/25, арматура А500С, А240 по ГОСТ 34028-2016.

Перекрытия и покрытие

Перекрытия и покрытия – монолитные железобетонные плиты толщиной 200 мм. Плиты армированы в верхней и нижней зонах, отдельными арматурными стержнями в двух взаимно перпендикулярных направлениях, образующими арматурные сетки.

В поперечном направлении плиты армированы отдельными арматурными стержнями, являющимися фиксаторами, с шагом 1000х1000 мм в шахматном порядке.

На участках действия максимальных расчетных усилий предусмотрено дополнительное армирование верхних и нижних зон плит в обоих направлениях.

Диаметры стержней приняты в соответствии с представленным расчетом. Соединение арматурных стержней по длине выполняется внахлест без сварки, вразбежку.

Консольные края плит армированы пространственными каркасами с замкнутыми хомутами. В местах расположения больших отверстий в плитах устанавливаются пространственные каркасы с замкнутыми хомутами. Вокруг отверстий для пропуска коммуникаций предусматривается усиленное армирование, в виде дополнительных арматурных стержней. Стержни, попадающие в пределы отверстий, разрезаются по месту и заанкериваются в тело плиты П-образными стержнями.

Материал конструкций: бетон класса С20/25, арматура А500С, А240 по ГОСТ 34028- 2016.

Защитный слой бетона для рабочей арматуры принят не менее 15 мм.

Лестничные марши и площадки – монолитные железобетонные: рабочей толщиной 160 мм.

Площадки и лестничные марши и площадки армируются отдельными арматурными стержнями, образующими с двух сторон арматурные сетки из арматурных стержней класса А500С, А240 по ГОСТ 34028-2016, ступени армируются арматурной сеткой из арматуры класса Вр-I по ГОСТ 6727-80.

Материал конструкций: бетон класса С20/25.

Стены (заполнение каркаса) – UTS панели.

Перегородки и внутренние стены – UTS панели.

Парапет – монолитный железобетонный толщиной 200 мм, армированный с двух сторон арматурными сеткам, объединенными в поперечном направлении отдельными арматурными стержнями с шагом 400 мм в шахматном порядке.

Материал конструкций: бетон класса С20/25, арматура Ат500С, А240 по ГОСТ 34028-2016.

Световые приемки – монолитные железобетонные с толщиной стен и днища – 200 мм, армируются с двух сторон арматурными сетками. В поперечном направлении армируются отдельными арматурными стержнями, установленными с шагом 400х400 мм в шахматном порядке. Вертикальная арматура стенок приемков анкеруется П-образными стержнями по верху стены.

Материал конструкций: бетон класса С16/20, арматура А500С, А240 по ГОСТ 34028- 2016.

Под днищем приемка предусмотрено устройство подготовки из бетона класса С8/10 толщиной 100 мм.

Крыльца входов – монолитные железобетонные площадки толщиной – 100 мм с подпорными стенками толщиной – 260 мм. Площадки армируются арматурными сетками. В площадках крылец устанавливаются закладные детали для крепления стальных стоек козырьков. Подпорные стенки армированы с двух сторон арматурными сетками, объединенными в поперечном направлении отдельными арматурными стержнями с шагом 400 мм в шахматном порядке.

Материал конструкций: бетон класса С16/20, арматура класса А500С, А240 по ГОСТ 34028-2016 и класса Вр-I по ГОСТ 23279-2012.

Под подпорными стенками и площадками выполняется бетонная подготовка из бетона класса С8/10 толщиной 100 мм. Крыльца выполняются по уплотненному грунту. Между крыльцами и стенами здания выполняются деформационные швы.

Козырьки над крыльцами. Козырьки выполнены в виде пространственного стального каркаса – стоек и балок с жесткими узлами соединений. Покрытие выполнено из металлических прогонов по стальным фермам треугольного очертания, расположенным с шагом 940 мм и 1000 мм. Все элементы

козырьков выполнены коробчатого сечения из стальных замкнутых сварных профилей по ГОСТ 30245-2012. Стойки привариваются к закладным деталям, расположенным в монолитных железобетонных площадках крылец.

Пандусы – монолитные железобетонные плиты толщиной – 100 мм, армированные арматурной сеткой и подпорные стенки толщиной 200 мм.

Подпорные стенки и площадки армированы с двух сторон арматурными сетками, объединенными в поперечном направлении отдельными арматурными стержнями с шагом 400 мм в шахматном порядке.

Материал конструкций: бетон класса С16/20, арматура класса А500С, А240 по ГОСТ 34028-2016 и класса Вр-I по ГОСТ 23279-2012.

Под подошвой подпорных стен и под плитой пандусов выполняется бетонная подготовка толщиной 100 мм из бетона класса С8/10. Пандусы выполняются по уплотненному грунту.

4. Основные технико-экономические показатели по рабочему проекту:

Таблица 2

Наименование показателя	Единица измерения	Показатель (дом №1, №2, №3)
Класс комфортности жилого здания	-	IV
Уровень ответственности здания	-	II (нормальный)
Степень огнестойкости здания	-	II
Высота потолков в квартирах	метр	2,74
Этажность зданий		
Пятно 16	этаж	9
Пятна 17, 18	этаж	7
Площадь застройки здания	квадратный метр	1 828,97
Общая площадь здания	квадратный метр	12 729,82
Общая площадь квартир	квадратный метр	8 968,85
Общая площадь коммерческих помещений (при наличии)	квадратный метр	
Количество машиномест (при наличии)	штук	
Строительный объем	кубический метр	47 981,985
Количество квартир в том числе:	штук	143
Однокомнатных	штук	60
Двухкомнатных	штук	36
Трехкомнатных	штук	47
Общая сметная стоимость строительства в текущем (прогнозируемом) уровне цен.	миллион тенге	3 685,65
В том числе:		
<i>Строительно-монтажные работы</i>	миллион тенге	3 090
<i>Оборудование</i>	миллион тенге	92
<i>Прочие работы</i>	миллион тенге	503

5. Анализ исходно-разрешительной документации:

1) Перечень имеющейся документации и согласований:

- 1.1. Акт на право частной собственности на земельный участок выданный филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по г.Алматы от 26.05.20г., кадастровый номер – 20-317-106-281;
- 1.2. Акт на право частной собственности на земельный участок выданный филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по г.Алматы от 26.05.20г., кадастровый номер – 20-317-106-283;
- 1.3. Акт на право частной собственности на земельный участок выданный филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по г.Алматы от 26.05.22г., кадастровый номер – 20-317-106-296;
- 1.4. Акт на право частной собственности на земельный участок выданный филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по г.Алматы от 26.05.22г., кадастровый номер – 20-317-106-288;
- 1.5. Передаточный акт №1 от 01.11.17г. земельного участка кадастровый номер – 20-317-106-071 от ТОО «Ремсельмаш»;
- 1.6. ТУ выданное ГКП «Алматы Су» Управления энергоэффективности и инфраструктурного развития города Алматы №05/3-4198 от 26.08.19г. на подключение к сетям водоснабжения и/или водоотведения;
- 1.7. ТУ на АПЗ выданное АО «КазТрансГазАймак» №02-2019-3422 от 09.04.19г. на проектирование и подключение к газораспределительным сетям;
- 1.8. Письмо о выдаче ТУ от ТОО «Алматинские тепловые сети» №153/13565/18 от 17.09.18г.;

- 1.9. ТУ выданное Региональной дирекцией телекоммуникаций «Алматытелеком» №05-191/Т-А от 14.12.20г. продление ТУ-05-114/Т-А от 09.09.19г. на телефонизацию;
- 1.10. ТУ №25.1-404 от 04.02.19г. выданное АО «АЖК» на постоянное электроснабжение;
- 1.11. Дополнение №25.1-1418 от 09.04.19г. к ТУ №25.1-404 от 04.02.19г. выданное АО «АЖК» на постоянное электроснабжение;
- 1.12. АПЗ, утвержденный руководителем управления городского планирования и урбанистики г.Алматы №1079 от 16.04.2019г.;
- 1.13. Задание на проектирование объектов жилищно-гражданского назначения;
- 1.14. Заключение (положительное) №02-0087/22 от 01.06.22г. госэкспертиза по рабочему проекту «Строительство многоквартирных жилых домов. мкр. «Кайрат», уч. № 153/1 в Турксибском районе, г. Алматы. Пятна 15-32». (Без наружных инженерных сетей и благоустройства).
Корректировка;
- 1.15. Уведомление о начале производства СМР №KZ41REA00293265 от 01.09.22г.;
- 1.16. Талон о приеме уведомления о начале или прекращении осуществления деятельности или определенных действий;
- 1.17. Договор на ведение авторского надзора №AL-2022-02 от 20.06.22г. ТОО «САНКУР»;
- 1.18. Договор генерального подряда №AL-2022-01 от 20.06.22г. ТОО «Ресми-Табыс»;
- 1.19. Договор №SL-2021-17 от 19.03.21г. ТОО «СКПБ Алматы Энегопроект» на выполнение работ по разработке проектно-сметной документации;
- 1.20. Рабочий проект (предоставлен в электронном виде);
- 1.21. Сметная документация (предоставлена в электронном виде).

2) Перечень отсутствующей документации: документация предоставлена в полном объеме.

3) Выводы исполнителя с указанием рисков и рекомендаций относительно приведения исходно-разрешительной документации в соответствии с требованиями Законами Республики Казахстан от 16 июля 2001 года «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан»:

По итогу проведенного анализа инжиниринговой компании ТОО «BAQ Engineering» по предоставленной исходно-разрешительной документации, со стороны Заказчика и Генерального подрядчика нарушений законодательства в сфере строительства не обнаружены. В связи с чем, рекомендации и риски к проекту отсутствуют.

6. Анализ исполнительной и приемо-сдаточной документации:

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

-Журнал производства работ;

2) Перечень отсутствующих необходимых документов, выводы Исполнителя с указанием рисков и рекомендаций относительно приведения исполнительной и приемо-сдаточной документации в соответствии с требованиями 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 и даты заключения договора, планируемый срок выполнения проектных работ), планируемых сроках выдачи документации с указанием статуса комплектности и достаточности полученной документации для выполнения СМР на дату составления отчета:

1.1 Договор №SL-2021-17 от 19.03.21г. ТОО «СКПБ Алматы Энегопроект» на выполнение работ по разработке проектно-сметной документации;

1.2 Договор на ведение авторского надзора №AL-2022-02 от 20.06.22г. ТОО «САНКУР»;

1.3 На дату составления первого отчета Заказчиком на электронном носителе предоставлены положительные заключения РГП «Госэкспертиза» №02-0087/22 от 01.06.22г.

2) **Информация о принятых изменениях проектных решений, информация о выявленных несоответствиях с нормативной базой Республики Казахстан, выводы с рекомендациями Исполнителя и указанием рисков:** На дату составления отчета не были выявлены изменения проектных решений.

8. О ходе выполнения строительного-монтажных работ:

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

За отчетный период выполнены следующие виды работ:

- устройство земляных работ;

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

Таблица 3

Разделы проекта	План на месяц в %	Факт на месяц в %	отклонение (+/-) %
ВСЕГО по объекту, в том числе	15,63%	1,54%	-14,09%
Земляные работы	0,00%	1,54%	1,54%
Конструктивные решения	11,16%	0,00%	-11,16%
Архитектурные решения	0,00%	0,00%	0,00%
Водоснабжение и канализация	1,52%	0,00%	-1,52%
Отопление и вентиляция	1,50%	0,00%	-1,50%
Газоснабжение	0,00%	0,00%	0,00%
Электрические и слаботочные сети	1,46%	0,00%	-1,46%
Лифты	0,00%	0,00%	0,00%
Благоустройство (верт., покрытие, озелен., МАФ)	0,00%	0,00%	0,00%

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

С нарастающим итогом план СМР составил 37,56%, фактическое выполнение СМР 2,44%, отставание -35,12%.

С нарастающим итогом план СМР + прочее 37,56%, факт выполнения СМР и прочих работ 2,41%, отставание -35,15%.

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 отчету.

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
Земляные работы	3	Отставание в связи со слабой организацией строительства
Конструктивные решения	-22	
Архитектурные решения	0	
Водоснабжение и канализация	-3	
Отопление и вентиляция	-3	
Электрические и слаботочные сети	-3	
Лифты	0	
Отставание за месяц:	28 дней	
Итого отставание с начала строительства:	159 дней	

1) анализ влияния отставания выполнения конкретных работ на связанные с ними последующие работы и влияние этого отставания на окончательный срок завершения проекта строительства: *строительно-монтажные работы ведутся с отставанием от графика работ.*

2) предложения по возможным способам устранения отставания (при наличии): *генеральному подрядчику ускорить темп СМР, устранить отставание от ГПР.*

9. Мероприятия по контролю качества СМР:

1) Указания оценки качества работ подрядчиков в отчетный период:

В отчетном периоде серьезных недостатков и дефектов СМР не выявлено.

Результаты испытаний исполнителя и оценка достоверности испытаний подрядчика – испытания проводились независимой лабораторией достоверность результатов испытаний подтверждается предоставленными протоколами испытаний.

На постоянной основе проводятся мероприятия по контролю качества по устройству монолитных конструкций в ходе выполнения СМР (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	Выявлено	Устранено	Итого не устранено за на текущий период
1	Документация и организационные вопросы	3	3	0	0	0
2	По технике безопасности	0	0	0	0	0
3	По качеству строительно-монтажных работ, в том числе:					
3.1	<i>Фундаменты, каркас</i>	0	0	0	0	0
3.2	<i>По общестроительным работам</i>	0	0	0	0	0
3.3	<i>Лифт</i>	0	0	0	0	0
3.4	<i>Отопление и вентиляция</i>	0	0	0	0	0
3.5	<i>Водопровод и канализация</i>	0	0	0	0	0
3.6	<i>Электромонтажные</i>	0	0	0	0	0
3.7	<i>Слаботочные сети</i>	0	0	0	0	0
	ВСЕГО:	3	3	0	0	0

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

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

10. Основные проблемы, возникшие 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): *Проблем, ведущих к ухудшению качества работ на дату составления отчета, не имеется.*

Анализ результатов устранения недостатков, установленных в предыдущий период (приведенных в отчете за предыдущий отчетный период): *не устраненных 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 были внесены изменения: *изменения в проектно-сметную документацию не вносились.*

Перечень дополнительных (непредвиденных) работ, возникших в процессе строительства, с копиями обосновывающихся 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 проектно-сметной документации	-			-	-	-	-	-	-
Прохождение экспертизы	-			-	-	-	-	-	-
Строительно-монтажные работы и оборудование	3 564 416 837			-	385 314 589	54 969 954	87 050 960	385 314 589	87 050 960
<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>	356 441 684			-	356 441 684,00	5 496 995	8 705 096	356 441 684	8 705 096
Авторский надзор	31 084 427			-	-	-	-	-	-
Технический надзор	90 154 253			-	689 707,00	1 181 795	1 871 502	689 707	1 871 502
Всего по проекту (смета)	3 685 655 518			-	386 004 296	56 151 749	88 922 462	386 004 296	88 922 462
Иные расходы	368 565 552			-	1 021 000	-	1 021 000	1 021 000	1 021 000
Всего по проекту (смета) и иные расходы	4 054 221 069*			-	387 025 296	56 151 749	89 943 462	387 025 296	89 943 462

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	- 1 421 320,50	355 176 849,50
1.1.	банк	-	-
1.2.	застройщик +вх.остаток	- 1 421 320,50	352 877 916,05
1.3.	прочие ГВ ИК	-	2 298 933,45
2	Дольщики	375 517 700,00	2 558 185 863,00
	Возврат	-	9 535 250,00
	Итого ДДУ с возвратом:	375 517 700,00	2 548 650 613,00
	Всего:	374 096 379,50	2 903 827 462,50
Вывод: 88% от общего поступления денежных средств от дольщиков.			

*Количество проданных ДДУ за отчетный период:

квартир – 7; количество площади – 520,73 м², стоимость заключенных договоров – 190 632 400 тенге;

Количество расторгнутых ДДУ:

квартир – 1; количество площади – 43,88 м², стоимость заключенных договоров – 17 113 200 тенге;

**Количество проданных ДДУ с начала продаж:

квартир – 156; количество площади – 9 970,20 м², стоимость заключенных договоров – 3 821 140 680 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	3 564 416 837	3 564 416 837	-
2	Договора поставки материалов, договора аренды техники*	-	-	-
3	Договор оказание услуг авторского надзора	31 084 427	31 084 427	-
4	Договор оказание услуг технического надзора	76 631 115	90 154 253	13 523 138
	* 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	План на отчетный месяц	Факт на отчетный месяц	Отклонение	Итого План финансирования с нарастающим	Итого Факт финансирования с нарастающим	Отклонение
1	2	3	4	5	6	7	8
1	3 685 655 518	520 508 859	0	-520 508 859	1 606 877 874	386 004 296	-1 220 873 578
Вывод: фактическое финансирование объекта отстает от плана финансирования.							

13. Заключение

Обобщение выводов и резюме из разделов отчета (возможно, их повторное перечисление) с выводов о соответствии выполняемых строительно-монтажных работ, утвержденной рабочей документацией и требованиями заказчика по основным критериями: 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 экспертизы. 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 экспертизы.

По срокам производства работ – строительно-монтажные работы по строительству объекта выполняются с отставанием от ГПР.

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

Рекомендации от инжиниринговой компании: *в следующем периоде генеральному подрядчику ускорить темп работ, устранить отставания от графика производства работ, продолжать мероприятия по контролю качества выполняемых работ.*

Состав инжиниринговой организации ТОО «BAQ Engineering»:

Руководитель организации _____ Б.Д.Юсупов

Специалист по учету затрат _____ Салимбекова

Эксперт технического надзора _____ Б.Н.Абсаттаров



Дата составления отчета «15» февраля 2023 года.

Вертикальный график фактически выполненных работ
Пята 16,17,18

Наименование	Земляные работы		Сваи		Фундаментная плита		Каркас (стены, ПЦ,лестницы и др.)		Стены, перегородки, утепление		Кровля		Двери, окна, витражи		Полы	
	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт
Дата завершения по графику производства работ	30.09.22		31.10.22		30.11.22		28.02.23		22.04.23		28.02.23		22.04.23		31.03.23	
9 этаж																
8 этаж																
7 этаж																
6 этаж																
5 этаж																
4 этаж																
3 этаж																
2 этаж																
1 этаж																
выше отм. 0,000																
ниже отм. 0,000																

Наименование	Внутренняя отделка		Наружная отделка		Разное (Ограж, вен.шахты,приям, козырки,короб для кондиц.)		Лифт		Водопровод и канализация		Отопление и вентиляция		Электромонтажные работы		Слабые токи (ТВ, телефон, ОС, домофон и т.д.)	
	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт
Дата завершения по графику производства работ	22.04.23		22.04.23		22.04.23		22.04.23		22.04.23		22.04.23		22.04.23		22.04.23	
9 этаж																
8 этаж																
7 этаж																
6 этаж																
5 этаж																
4 этаж																
3 этаж																
2 этаж																
1 этаж																

План по графику производства работ
Выполнено фактически
Работы по которым имеются отставания

Отставание	имеется	Действия инжиниринговой компании	Инжиниринговой компанией выданы рекомендации по устранению отставания	Рекомендации	устранить отставание от ГПР, усилить темп	План мероприятий		Риск	есть риск срыва сроков
------------	---------	----------------------------------	---	--------------	---	------------------	--	------	------------------------

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

