



KazBuildExpert
PRACTICE MAKES PERFECT

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

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

Код: ДПГ-23-02-031/131

Отчетный период: 202309

Индекс: 1-ОИК

Отчетный период мониторинга: с 01.09.2023 года по 30.09.2023 года

Периодичность: ежемесячно

Круг лиц представляющих: ТОО "KazBuildExpert", БИН 121140016323

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

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

Порядковый номер отчета: ДПГ-23-02-031/131/202309

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

Общие сроки реализации проекта:

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

Ввод объекта в эксплуатацию: 2023-12-28 года

Нормативный срок строительства: 9 месяцев

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

1. Участники проекта

#	Участники процесса	Наименование организаций	Основания деятельности организации	Взаимоотношения участников по Договору (номер, дата)	ФИО	Должность	Контактные данные (телефон электронная почта)
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Заказчик	111240020442 - ТОО "Gul-Ana"	Строительство	ДПГ-23-01-031/131 , от 24.02.2023 года	Кулинов И.И	Директор	null, null
2	Подрядчик	970540007997 - ТОО "KazSMU"	ГСЛ №008703	GA -01/22-П , от 26.12.2022 года	Жапаров К.З	Директор	null, null
3	Авторский надзор	060440000659 - ТОО "АрхСпецСтройПроект"	KZ222491515646	№ 26/12/22 , от 26.12.2022 года	Сабыргалиева Л.С.	Директор	null, null
4	Инжиниринговая компания	121140016323 - ТОО "KazBuildExpert"	№ KZ18VWC00072342	ДИУ-23-02-008/008 , от 22.02.2023 года	Тлев Н.К.	Генеральный директор	null, null
5	Генеральный проектировщик	060440000659 - ТОО "АрхСпецСтройПроект"	17021785	№21/04/22, от 21.04.2022 года	Сабыргалиева Л.С.	Директор	null, null

2. Месторасположение объекта (ситуационная схема)



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

3. Краткое описание проекта (состав проекта)

Краткое описание проекта (состав объекта):

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

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

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

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

Жилое здание (пятно 11).

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

Высота этажей принята:

подвала – 4,50 м;

с первого по двенадцатый – по 3,00 м;

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

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

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

В подвале расположены технические помещения.

На первом этаже располагаются помещения общественного назначения (офисы).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Наружная отделка:

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

витражи – металлопластиковые со стеклопакетами с энергосберегающим безопасным

стеклом, индивидуального изготовления;

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

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

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

Межкомнатные двери в помещениях общественного назначения рабочим проектом не предусмотрены.

Внутренняя отделка жилых помещений:

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

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

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

Конструктивная система здания – перекрестно-стеновая из монолитного железобетона.

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

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

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

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

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

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

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

Парапеты – из стандартных бетонных блоков комплексной конструкции.

Кровля – рулонная, с внутренним водостоком.

Антисейсмические мероприятия

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

Защита строительных конструкций

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

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

Теплоснабжение, отопление и вентиляция

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

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

Отопление

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

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

Система отопления лестничных клеток запроектирована по проточной однотрубной схеме.

Подключаются к коллекторам в ИТП отдельными ветками.

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

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

Вентиляция

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

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

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

Решетки приняты пластмассовые регулируемые.

Противодымная вентиляция

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

Водоснабжение и канализация

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

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

Внутренние системы водопровода и канализации

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

В здании пятна 11 запроектированы следующие системы:

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

Хозяйственно-питьевой водопровод встроенных помещений

На индивидуальном вводе водопровода предусматривается установка прибора учета холодной воды.

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

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

Противопожарный водопровод жилых помещений

Противопожарный водопровод обеспечивает внутреннее пожаротушение жилых помещений.

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

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

Горячее водоснабжение жилых и встроенных помещений

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

Канализация

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

бытовая – жилого дома;

бытовая – встроенных помещений;

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

внутренние водостоки жилого дома.

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

Наружное газоснабжение (ГСН)

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

Силовое электрооборудование и электроосвещение

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

Системы связи и сигнализации

Телефонизация

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

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

Домофонная связь

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

Телевидение

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

Видеонаблюдение

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

Пожарная сигнализация

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

Автоматизация дымоудаления

Рабочим проектом предусматривается система автоматического управления противодымной защиты.

Система контроля доступа

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

4. Основные технико-экономические показатели проекта по рабочему проекту

Наименование показателя	Единица измерения	Показатель
1	2	3
Количество жилых домов	шт.	1
Этажность зданий	этаж	12
Класс комфортности жилого здания	-	IV
Уровень ответственности здания	-	II
Степень огнестойкости здания	-	II
Высота жилых этажей	метр	3
Площадь застройки здания	квадратный метр	758,27
Общая площадь здания	квадратный метр	7489,55
Общая площадь квартир	квадратный метр	4666,86
Площадь встроенно-пристроенных помещений	квадратный метр	524,12
Строительный объем здания	кубический метр	28186,39
Количество квартир	шт.	88
в том числе: однокомнатные	шт.	22
в том числе: двухкомнатные	шт.	44
в том числе: трехкомнатные	шт.	22
в том числе: четырехкомнатные	шт.	
в том числе: пятикомнатные	шт.	
Количество машино-мест	шт.	
Общая сметная стоимость строительства	миллион тенге	1843,376080
в том числе: СМР	миллион тенге	1493,558053
в том числе: оборудование	миллион тенге	48,552052
в том числе: прочие	миллион тенге	301,265975
Продолжительность строительства	месяц	9

5. Анализ исходно–разрешительной документации

Анализ исходно-разрешительной документации:

1) Перечень имеющейся документации и согласований:

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

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

- отчет о дополнительных инженерно-геологических изысканиях на объекте;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Проектно-сметная документация по пятну 11:

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

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

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

2) Перечень отсутствующей документации:

3) Выводы Исполнителя с указанием рисков и рекомендаций относительно приведения исходно-разрешительной документации в соответствии с требованиями Закона Республики Казахстан от 16 июля 2001 года "Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан": по итогу проведенного анализа по предоставленной разрешительной документации, со стороны Заказчика и Генерального подрядчика грубых

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

6. Анализ исполнительной и приемо-сдаточной документации

5. Анализ исходно-разрешительной документации:

1) Перечень имеющейся документации и согласований:

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

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

- отчет о дополнительных инженерно-геологических изысканиях на объекте;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Проектно-сметная документация по пятну 11:

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

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

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

2) Перечень отсутствующей документации:

3) Выводы Исполнителя с указанием рисков и рекомендаций относительно приведения исходно-разрешительной документации в соответствии с требованиями Закона Республики Казахстан от 16 июля 2001 года "Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан": по итогу проведенного анализа по предоставленной

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

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

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

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

7. Анализ проектной документации

Анализ проектной документации:

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

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

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

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

8. О ходе выполнения строительно-монтажных работ

За отчетный период выполнялись:

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

Таблица 3

	Разделы проекта	План, %	Факт, %	Отклонение (+/-), %	План с нарастающим, %	Факт с нарастающим, %	Отклонение по нарастающему (+/-), %
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Конструкции железобетонные	0.00	5.46	5.46	44.18	27.68	-16.51
2	Архитектурно-строительные решения (АР)	4.24	0.28	-3.97	34.26	1.01	-33.25
3	Отопление вентиляция	1.07	0.00	-1.07	7.48	0.06	-7.41
4	Водопровод канализация	0.71	0.24	-0.47	5.69	0.71	-4.98
5	Электрооборудование, слабые токи	1.01	0.00	-1.01	6.24	0.00	-6.24
6	Лифты	0.00	0.00	0.00	2.14	0.00	-2.14
7	Паркинг	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	Благоустройство	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	Вынос сетей газоснабжения	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
10	Всего (только СМР)	7.03	5.98	-1.06	100.00	29.46	-70.54
11	Прочее	0.24	0.08	-0.16	6.30	0.39	-5.91
12	Всего (СМР + Прочее)	6.83	5.68	-1.15	100.00	28.00	-72.00

Таблица 4

Разделы проекта	Отставание (-)/опережение (+) по видам работ*	Отставание (-)/опережение (+) по видам работ, с нарастающим*	Причины отставания/опережения по видам работ
1	2	3	4
Конструкции железобетонные	23	-36	
Архитектурно-строительные решения (АР)	-17	-73	
Отопление вентиляция	-5	-16	
Водопровод канализация	-2	-11	
Электрооборудование, слабые токи	-4	-14	
Лифты	0	-5	
Паркинг	0	0	
Благоустройство	0	0	
Вынос сетей газоснабжения	0	0	
Прочее	0	0	
Итого	-5	-155	

9. Мероприятия по контролю качества

1) Указание оценки качества работ подрядчиков в отчетный период

Указание оценки качества работ подрядчиков в отчетный период:

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

2) Статистика (количество) замечаний

Таблица 5

№	Замечания	Итого выявлено за период строительства	Итого устранено за период строительства	За отчетный период - выявлено	За отчетный период - устранено	Итого не устранено на текущую дату
1	2	3	4	5	6	7
1	Документация и организационные вопросы	2	0	0	0	2
2	По технике безопасности	2	0	0	0	2
3	По качеству строительно-монтажных работ, в том числе:	9	0	0	0	9
3.1	Конструкции железобетонные	8	0	0	0	8
3.2	Общестроительные работы АР	1	0	0	0	1
3.3	Лифты	0	0	0	0	0
3.4	Водоснабжение и канализация	0	0	0	0	0

3.5	Отопление и вентиляция	0	0	0	0	0
3.6	Электромонтажные работы	0	0	0	0	0
3.7	Слаботочные сети	0	0	0	0	0
4.1	Паркинг	0	0	0	0	0
4.2	Благоустройство	0	0	0	0	0
4.3	Сети электроснабжения	0	0	0	0	0
	Всего	13	0	0	0	13

3) Перечень предписаний, не устраненных на дату мониторингового отчета

Выявляемые в ходе производства строительно-монтажных работ замечания устраняются. За отчетный период были выявлены замечания по качеству строительно-монтажных работ.

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

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

Перечень и описание проблем и ситуаций, возникающих по ходу реализации проекта и ведущих к ухудшению качества работ и срыву сроков завершения Объекта, а также предложения по устранению этих проблем (при наличии):

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

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

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

10. Основные проблемы, возникающие в ходе реализации проекта

Имеется значительное отставание от разработанного графика производства работ по причине приостановки строительно-монтажных работ (за период с 22.02.2023 по 13.03.2023г. работы не велись) из-за наличия на участке застройки двухэтажного здания, о чем инжиниринговая компания уведомила письмами за Исх.№118 от 13.03.2023г. и за Исх.№141 от 28.03.2023г. Инжиниринговой компанией было направлено письмо за Исх. №244 от 17.05.2023г. в Управляющую компанию о разработке плана мероприятия по ликвидации отставания. АО «Казахстанская Жилищная Компания» было направлено письмо в УК за Исх.№17-07/9274 от 11.07.2023г. о разработке плана мероприятия, увеличения темпа строительства в связи с риском несвоевременного ввода объекта в эксплуатацию. УК было предоставлено письмо за Исх.№GA-52 от 29.08.2023г. о согласовании продления сроков приемки объекта в эксплуатацию 27.12.2023г.

11. Сведения об изменениях на Объекте

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

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

12. Анализ финансовой части

Таблица 6

№	Наименование статей расходов	Планируемый бюджет	Оплаты до получения гарантии	Освоение до получения гарантии	Оплаты за отчетный период	Оплаты с нарастающим итогом с момента получения гарантии	Освоение за отчетный период	Освоение с нарастающим итогом с момента получения гарантии	Всего оплаты	Всего освоение
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Разработка ПСД	51 084 864.32			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	Экспертиза	2 793 394.24			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	СМР и оборудование	1 727 163 317.00			92 912 095.00	629 882 008.37	103 235 661.00	508 869 754.43	629 882 008.37	508 869 754.43
3.1	в том числе аванс, предусмотренный статьей 36 Закона РК от 7 апреля 2016 года 'О долевом участии в жилищном строительстве'	172 716 331.70			0.00	171 899 230.50	32 116 303.55	50 646 234.98	171 899 230.50	50 646 234.98
4	Авторский надзор	15 981 684.32			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	Технический надзор	46 352 819.52			0.00	2 328 189.00	1 473 010.07	7 260 768.85	2 328 189.00	7 260 768.85
	Всего СМР	1 843 376 079.40	0.00	0.00	92 912 095.00	632 210 197.37	104 708 671.07	516 130 523.28	632 210 197.37	516 130 523.28
6	Иное	184 337 607.94			1 115 276.00	8 975 404.00	1 115 276.00	8 975 404.00	8 975 404.00	8 975 404.00
	Всего СМР и Иное	2 027 713 687.34	0.00	0.00	94 027 371.00	641 185 601.37	105 823 947.07	525 105 927.28	641 185 601.37	525 105 927.28

Таблица 7

№	Наименование источника финансирования	Поступления в отчетном периоде	Поступления с нарастающим итогом с момента получения гарантии
1	2	3	4
1	Заемные средства	-39 092.32	190 812 760.81
1.1	Банк	0.00	0.00
1.2	Застройщик	-39 092.32	190 073 443.81
1.3	Прочее 3% ИК	0.00	739 317.00
2.1	Бронь ДДУ	0.00	0.00
2.2	Поступление по другой очереди ДДУ	0.00	0.00
2.2	ДДУ	21 675 500.00	534 810 700.00
	ВСЕГО	21 636 407.68	725 623 460.81

№	Данные по ДДУ	Количество	Площадь, м2	Стоимость ДДУ, тенге	Оплачено, тенге
1	2	3	4	5	6
1	Квартиры	21	1 019.20	534 810 700.00	534 810 700.00
2	Коммерческие помещения	0	0.00	0.00	0.00
3	Паркинг	0	0.00	0.00	0.00
4	Кладовое помещение	0	0.00	0.00	0.00
	Всего	21	1 019.20	534 810 700.00	534 810 700.00

Примечание

Количество заключенных договоров долевого участия с даты получения гарантии по отчетный период включительно – 21 квартира; общая сумма ДДУ – 534 810 700 тенге; общая площадь квартир – 1 019,20 м2.

Таблица 8

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

Таблица 9. Анализ плана финансирования

№	Общая сумма по плану финансирования	План на отчетный месяц	Факт на отчетный месяц	Отклонение	Итого План финансирования с нарастающим	Итого Факт финансирования с нарастающим	Отклонение
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1 843 376 079.40	113 728 067.65	92 912 095.00	-20 815 972.65	1 843 376 079.40	632 210 197.37	-1 211 165 882.03

13. Заключение

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

Обобщая информацию, инжиниринговая компания делает вывод, что:

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

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

В отчетном периоде СМР по строительству объекта выполнялись с отставанием от утвержденного графика производства работ по причине приостановки строительно-монтажных работ (за период с 22.02.2023 по 13.03.2023г. работы не велись) из-за наличия на участке застройки двухэтажного здания, о чем инжиниринговая компания уведомила письмами за Исх.№118 от 13.03.2023г. и Исх. №141 от 28.03.2023г.

Инжиниринговой компанией было направлено письмо за Исх.№244 от 17.05.2023г. в Управляющую компанию о разработке плана мероприятия по ликвидации отставания.

АО «Казахстанская Жилищная Компания» было направлено письмо в ТОО «Gul-Ana» за Исх.№17-07/9274 от 11.07.2023г., о разработке плана мероприятия, увеличения темпа строительства в связи с риском несвоевременного ввода объекта в эксплуатацию. ТОО «Gul-Ana» было предоставлено письмо за Исх.№GA-52 от 29.08.2023г. о согласовании продления сроков приемки объекта в эксплуатацию 27.12.2023г.

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

Рекомендации от инжиниринговой компании: усилить внутренний контроль со стороны ответственных ИТР, усилить контроль за графиком производства работ, разработать мероприятия по устранению отставания, по возможности обеспечить строительную площадку рабочими бригадами со сверхурочным графиком работ, подать в надзорный орган уведомление о продлении строительно-монтажных работ, уведомить и подать документы для продления сроков строительства в АО «Казахстанская Жилищная Компания».

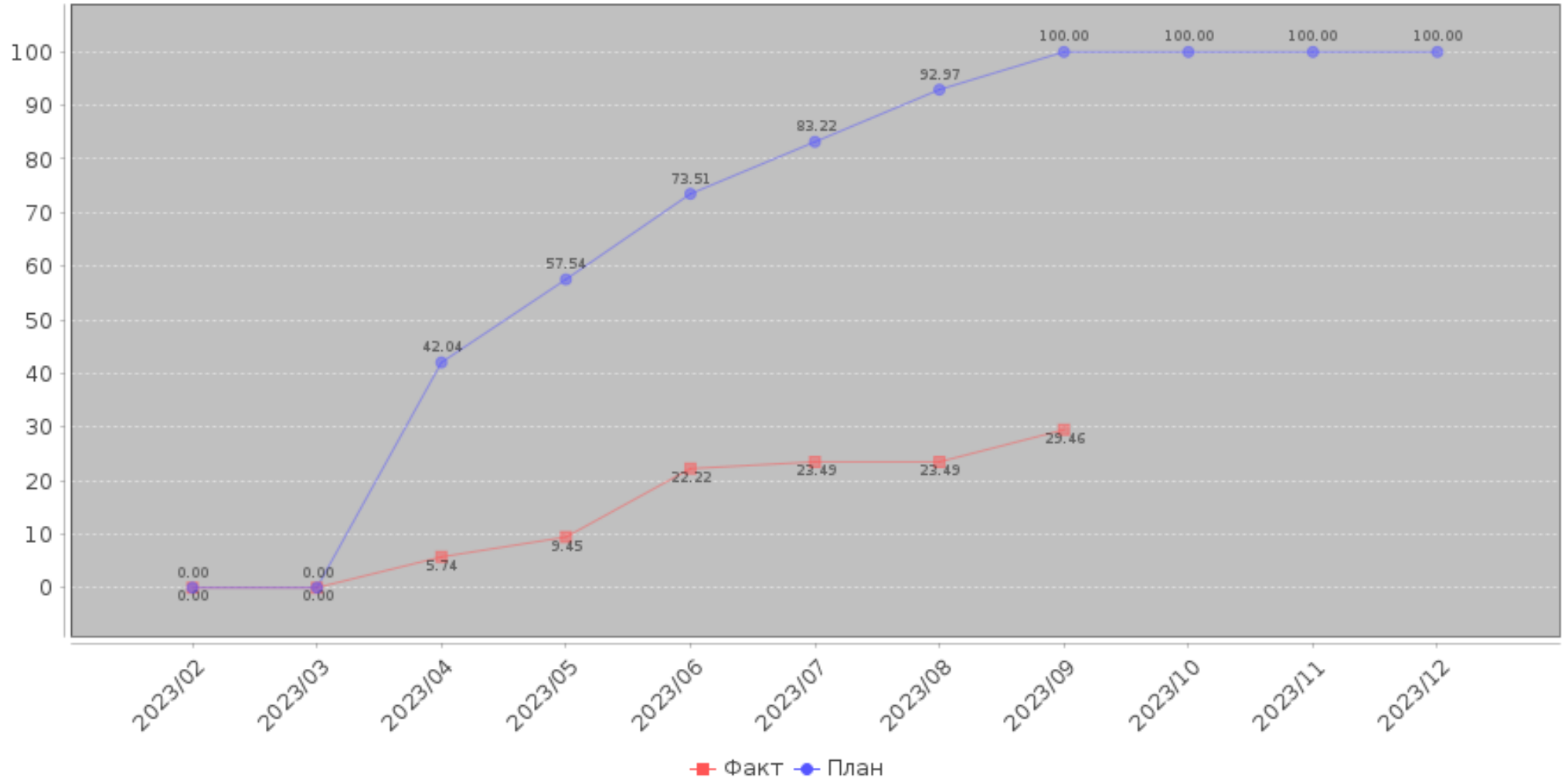
1. Участники проекта

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

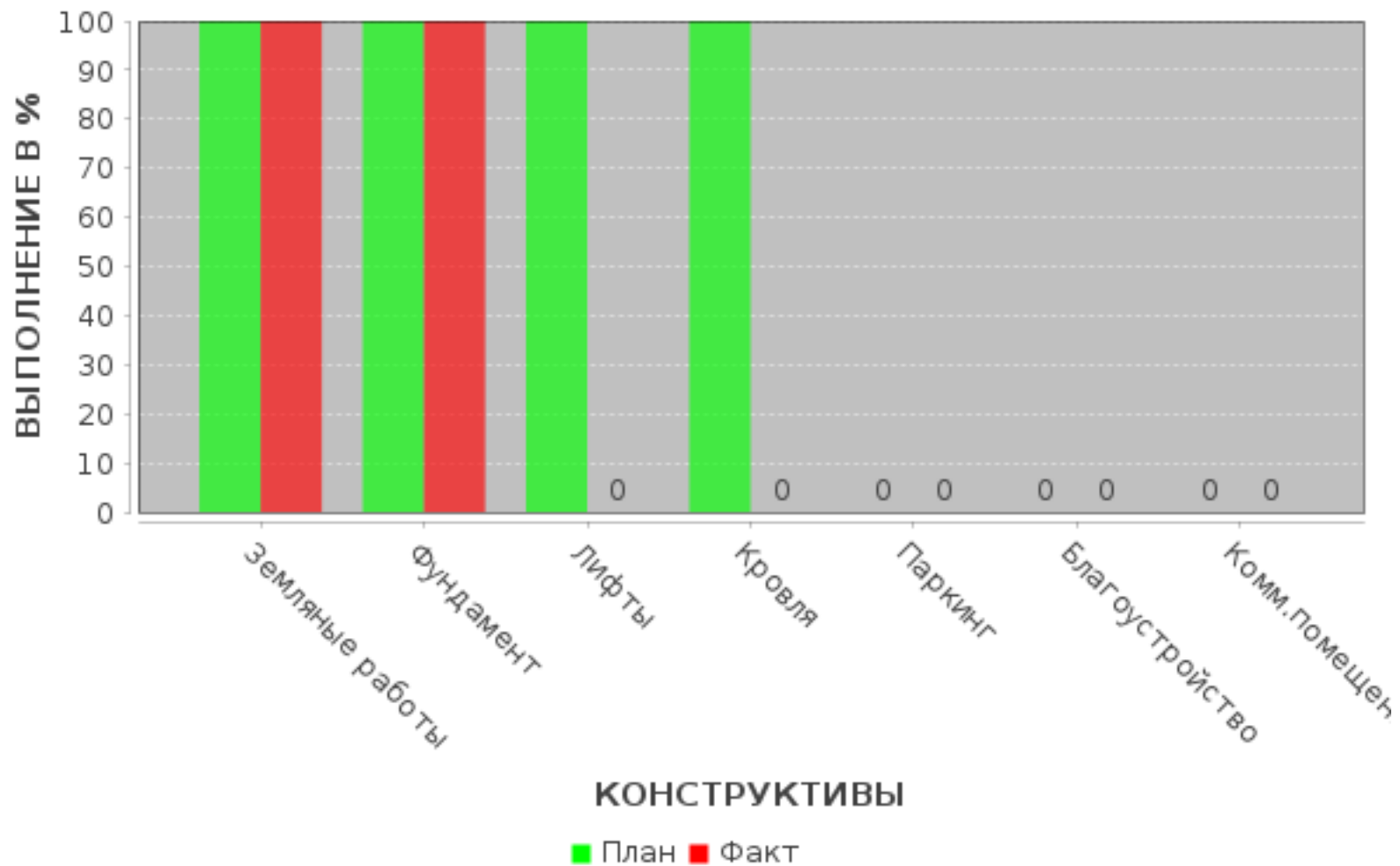


Приложение к отчету инжиниринговой компании в сфере долевого участия в жилищном строительстве о результатах мониторинга за ходом строительства объекта

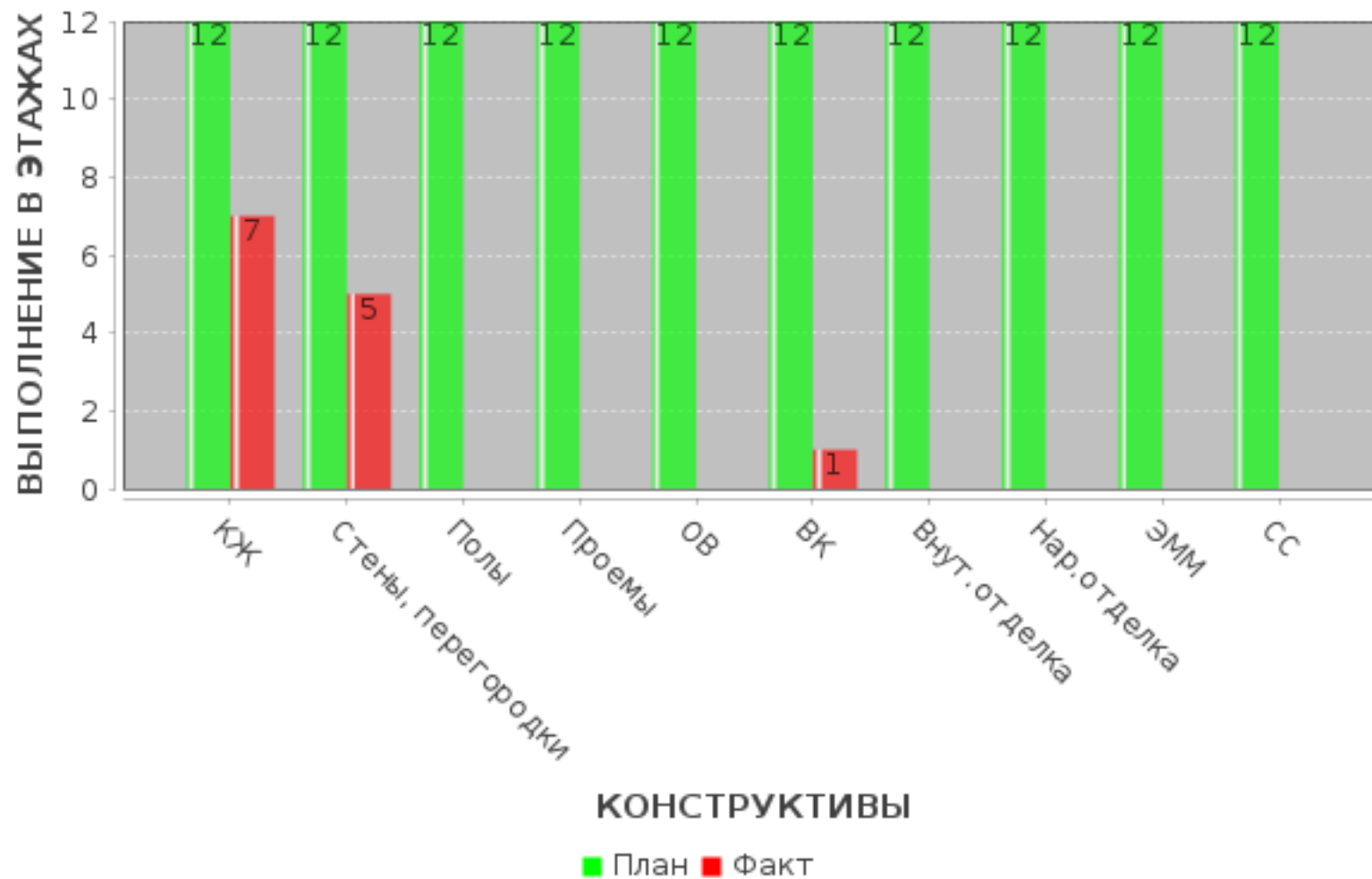
ГРАФИЧЕСКОЕ И ПРОЦЕНТНОЕ ИЗОБРАЖЕНИЯ ГРАФИКА ПРОИЗВОДСТВА РАБОТ



ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



Фотофиксация за отчетный период







Лист согласования

#	Дата	ФИО	Комментарий
1	14.10.2023 04:40	РУСТЕМБЕК САНИЯ ДУЙСЕМБЕКОВНА	Отправка отчета
2	14.10.2023 04:41	РУСТЕМБЕК САНИЯ ДУЙСЕМБЕКОВНА	Отчет подписан
3	14.10.2023 04:42	ИБРАГИМОВА КАРИНА ЮСУПОВНА	Отчет подписан
4	14.10.2023 04:43	БИСЕНОВ ИЛЬЯС АСКАРОВИЧ	Отчет подписан
5	14.10.2023 04:43	НУРМАНОВ СЕРИК ТУРЕАХМЕТОВИЧ	Отчет подписан
6	20.10.2023 06:48	ИСКУЖИН МУРАТ САНДЫБЕКОВИЧ	Отчет согласован
7	30.10.2023 15:03	ЯРКОВА ВАЛЕНТИНА МАТВЕЕВНА	Отчет согласован