

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

ОБЪЕКТ: «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом по адресу: город Нұр-Султан, район «Есиль», район пересечения проспектов Тұран и Қабанбай батыра» (без наружных инженерных сетей и котельной).

Первая очередь (блоки Б, Б1, Б2, Б3, В, В1, Г, Д)»

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

Индекс: 1-ОИК

Отчетный период мониторинга с «01» декабря 2022 по «31» декабря 2022г.;

Периодичность: ежемесячно;

Круг лиц, представляющих: юридические лица Республики Казахстан, заключившие договора на оказание инжиниринговых услуг, осуществляющих функцию технического надзора -ТОО "Инжиниринговая компания ЛИДЕР" на основании договора ДИУ -21-02-012/70 от 16 ноября 2021 года;

Куда представляется: Единый оператор жилищного строительства и ТОО «Garant Investment»;

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

Порядковый номер отчета: № 12

Информация по проекту «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом по адресу: город Нур-Султан, район «Есиль», район пересечения проспектов Тұран и Қабанбай батыра» (без наружных инженерных сетей и котельной). Первая очередь (блоки Б, Б1, Б2, Б3, В, В1, Г, Д)»

Общие сроки реализации проекта: 03.03.2021г.-12.01.2024г.

Начало строительно-монтажных работ: 03.03.2021 года (уведомление о начале СМР KZ12REA00246835).

Ввод объекта в эксплуатацию: «12» января 2024 г.

Нормативный срок строительства: 34 месяцев

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 «Garant Investment»	Строительство	№1 от 15.04.2020г.	Лукпанов А.А.	Директор	+77051101444
2	Генеральный подрядчик	ТОО "Каспий Курылыс ЛТД"	Подрядные работы	№1 от 15.04.2020г.	Мырзагалиев Ж.О.	Директор	+7712252120
3	Авторский надзор	ТОО «ОРТА»	Проектирование	№285/20 от 10.06.2020г.	Рустамбеков С.И.	Директор	+7 (7172) 37 12 20 tooorta@mail.ru
4	Инжиниринговая компания	ТОО «Инжиниринговая компания Лидер»	Инжиниринговые услуги	ДИУ-21-02-012/70 от 16.11.2021г.	Разаев А.Б.	Директор	+7 771 458 15 64 almaty@leadereng.kz
5	Генеральный проектировщик	ТОО «ОРТА»	Проектирование	№1 от 10.02.2020г.	Рустамбеков С.И.	Директор	+7 (7172) 37 12 20 tooorta@mail.ru

2. Месторасположение (ситуационная схема):

Площадка строительства Объекта расположена «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом по адресу: город Нур-Султан, район «Есиль», район пересечения проспектов Тұран и Қабанбай батыра» (без наружных инженерных сетей и котельной). Первая очередь (блоки Б, Б1, Б2, Б3, В, В1, Г, Д)



3. Краткое описание проекта (состав объекта):

В составе комплекса предусмотрено строительство шести 16-этажных жилых блоков (Г), шести 12-этажных жилых блоков (Б, Б1, Б2, Б3, В, В1), четырех одноэтажных блоков, где в блоке Е расположена автомойка, а в трех остальных (Б1, Б2, Б3) организован крытый паркинг. Кроме этого, в составе комплекса (в уровне подвального этажа) запроектирован блок Д, в котором расположен крытый паркинг. На уровне первого этажа всех жилых блоков расположены встроенные помещения офисов с санузлами и отдельными входами, организованными по внешнему периметру застройки.

По всем основным зданиям комплекса конструктивная схема – каркасная рамно- связевая. Пространственная жесткость и жесткость конструктивных схем зданий обеспечивается совместной работой сопряженных жесткими узлами стен, диафрагм жесткости с фундаментами и горизонтальными дисками перекрытий.

Дополнительными ядрами жесткости служат лестничные клетки, выполненные из монолитного железобетона.

Фундаменты зданий разработаны на основе расчетных нагрузок и грунтов основания, принятых согласно материалов инженерно-геологических изысканий, выполненных ТОО «КарагандаГИИЗ и К*» в 2019 году специально для данного объекта.

Исходя из указанных условий для 12 и 16-этажных жилых блоков (Б, Б1, Б2, Б3, В, В1, Г) фундаменты запроектированы в виде монолитной железобетонной плиты, опирающейся на железобетонные забивные сваи с высотой ростверка – 900 мм.

Фундаменты для остальных блоков (Д) запроектированы в виде монолитных железобетонных ростверков столбчатого типа высотой 600 мм. на свайном основании, обвязанных по периметру ленточным ростверком на свайном основании. Здесь также применены железобетонные забивные сваи сечением 300x300 мм.

Конструктивная схема – каркасная рамно-связевая. Пространственная жесткость и устойчивость обеспечивается совместной работой сопряженных жесткими узлами стен, диафрагм жесткости с фундаментами и горизонтальными дисками перекрытий.

Диафрагмы жесткости – монолитные железобетонные толщиной 200 мм из бетона класса по прочности В25, армирование предусмотрено двойной арматурной сеткой из стержней диаметром 12 мм класса А400 (ГОСТ 34028-2016), с шагом 200х200 мм. Сетки по обеим граням стен объединяются в пространственный каркас хомутами, шпильками и отдельными стержнями диаметром 6 мм класса А240, с шагом 400 мм в шахматном порядке.

Шахта лифта – монолитная железобетонная толщиной 200 мм из бетона класса по прочности В25 с армированием сетками и плоскими каркасами по обеим граням. Вертикальная и горизонтальная арматура сеток принята из стержней диаметром 12 мм класса А400 с ячейками 200х200 мм. Сетки по обеим граням стен объединяются в пространственный каркас шпильками диаметром 6 мм класса А240, с шагом 400 мм в шахматном порядке. Каркас предусмотрен из стержней диаметром 16 мм класса А400 и хомутами диаметром 8 мм класса А240 по ГОСТ 34028-2016.

Ригели – монолитные железобетонные из бетона класса В25, с размерами сечения 250х700(н) мм и 250х1600(н) мм. Армирование предусмотрено двойной арматурной сеткой из стержней диаметром 20 мм, 16 мм класса А400 с ячейками 200х200 мм (ГОСТ 34028-2016) и диаметром 10 мм класса А240 по ГОСТ 34028-2016.

Перекрытия и покрытие - монолитные железобетонные толщиной 200 мм из бетона класса по прочности В25. Армирование плит в нижней и верхней зонах из арматуры диаметром 12 мм класса А400 с ячейками 200х200 мм (ГОСТ 34028-2016) и фиксатором диаметром 10 мм класса А240 по ГОСТ 34028-2016. Усиления в зонах продавливания осуществляется арматурными сетками из арматуры диаметром 20 мм; 18 мм; 16 мм; 14 мм; 12 мм класса А400 с ячейками 200х200 мм по ГОСТ 34028-2016. Фиксаторы - из арматуры диаметром 10 мм класса А400 по ГОСТ 34028—2016; детали – из арматуры диаметром 12 мм класса А400 по ГОСТ 34028-2016; выпуски для лестниц - арматурные стержни диаметром 16 мм класса АIII (А400) по ГОСТ 34028-2016.

Перемычки – металлические индивидуальные из прокатных уголков (ГОСТ 8509-93) и арматуры диаметром 14 мм класса А400 по ГОСТ 34028-2016.

Лестницы и лестничные площадки - монолитные, железобетонные из бетона класса В25. Армирование лестниц предусмотрено из арматуры диаметром 12 мм класса А400 с ячейками 200х200 мм (ГОСТ 34028-2016) и диаметром 8 мм класса А240 по ГОСТ 34028- 2016.

Заполнение наружных стен газобетонный блок (ГОСТ 31360-2007) класса В3,5, плотностью 700 кг/м³, толщиной 400 мм.

Межкомнатные и межквартирные перегородки предусмотрены газобетонным блоком (ГОСТ 31360-2007) класса В2,5, плотностью 600 кг/м³, толщиной 100 мм и 200 мм соответственно.

Крыша плоская с внутренним водостоком, с кровлей из трех слоев направляемой гидроизоляции «Унифлекс» (Технониколь): нижние два слоя «Унифлекс П», верхний слой «Унифлекс К».

1. Основные технико-экономические показатели проекта по рабочему проекту

Таблица 2

№п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Показатель (жилые дома)	Показатель (нар.инж.сети)
1	1	2	3	4
2	Класс комфортности жилого здания	-	IV	
3	Уровень ответственности здания	-	II	
4	Степень огнестойкости здания	-	II	
5	Высота потолков в квартирах	метр	3.0	
6	Этажность зданий	этаж	16/12	
7	Площадь застройки здания	квадратный метр(м ²)	15412	
8	Общая площадь здания	Квадратный метр (м ²)	37237,6	
9	Общая площадь квартир	Квадратный метр (м ²)	35232,12	
10	Общая площадь коммерческих помещений (при наличии)	Квадратный метр (м ²)	3356,68	

11	Количество машино мест (при наличии)	штук	369	
12	Строительный объем	Метр кубический (м3)	238527	
13	Количество квартир, в том числе: <i>Однокомнатных</i> <i>Двухкомнатных</i> <i>Трехкомнатных</i> <i>Четырехкомнатные</i> <i>Пятикомнатные</i>	штук	390 44 162 81 88 15	
14	Общая сметная стоимость строительства в текущем (прогнозном) уровне цен	Миллион тенге	14682,663883	
15	В том числе:			
16	<i>строительно-монтажные работы</i>	<i>Миллион тенге</i>	12229,181	
17	<i>оборудование</i>	<i>Миллион тенге</i>	366,088	
18	<i>прочие</i>	<i>Миллион тенге</i>	2087,393	

2. Анализ исходно-разрешительной документации:

1. Перечень имеющейся документации и согласований:

задание на проектирование, утвержденное ТОО «Garant Investment» от 05 апреля 2019 года;
выписка из постановления акимата города Астаны о предоставлении права временного возмездного землепользования на земельный участок от 19 марта 2019 года №540-404.

акт выбора земельного участка под строительство, выданные ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Астаны» от 16 апреля 2018 года;

схема расположения земельного участка в городе Астана, утвержденная ГУ «Управление архитектуры и градостроительства города Астаны от 27 февраля 2018 года №16524;

договор купли-продажи права временного возмездного долгосрочного землепользования на земельный участок город Нур-Султан от 05 ноября 2019 года;

архитектурно-планировочное задание, утвержденное главным архитектором ГУ

«Управление архитектуры и градостроительства и земельных отношений города Нур- Султан» от 31 января 2020 года №KZ95VUA00176170;

протокол дозиметрического контроля и измерения уровня плотности потока радона с поверхности грунта территории участка №403 и 404 от 25.07.2019 года, выполненный аттестованной лабораторией филиалом РГП на ПХВ «Национальный центр экспертизы» Комитета общественного здоровья МЗ РК по городу Нур-Султан;

эскизный проект, согласованный ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Астаны» от 21 января 2019 года №13784;

проект детальной планировки, выполненный ТОО «Астанагорархитектура» от 04 ноября 2019 г.;

отчет инженерно-геологических изысканий, технический отчет по топографическим работам по объекту (М 1:500), выполненные ТОО «КарагандаГИИЗ и К*» в 2019 году (государственная лицензия от 24 декабря 1999 года №001137, выданная Агентством Республики Казахстан по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства);

перечень оборудования, материалов и изделий, с приложением прайс-листов, наименования которых с соответствующими техническими характеристиками отсутствуют

в действующей нормативной базе, утвержденный управляющим директором по капитальному строительству ТОО «Garant Investment» от 20 марта 2020 года;

письмо ТОО «Garant Investment» от 19 ноября 2019 года №651/325-20 о начале строительства объекта в апреле 2020 года.

Технические условия:

АО «Астана-Теплотранзит» от 20 января 2020 года №263-11 на присоединение к теплосетям;

ГКП «Астана Су Арнасы» от 26 декабря 2019 года №3-6/2510 на забор воды из городского водопровода и сброс стоков в городскую канализацию;

АО «Астана –РЭК» от 10 марта 2020 года №5-Е-48/5-448 на электроснабжение; ТОО «Global Gaz Regazification» от 17 января 2020 года №15 на газоснабжение;

АО «Kazakhtelecom Joint Stock company» ЦРДТ Филиал АО «Казакхтелеком» от 27 января 2020 года №29 на телефонизацию;

ГУ «Управление топливно-энергетического комплекса и коммунального хозяйства города Нур-Султан» от 20 января 2020 года №509-14-08/82 на ливневую канализацию.

Эскизный проект (предоставлен в электронном виде);

Рабочий проект (предоставлен в электронном виде);

Сметная документация (предоставлена в электронном виде).

2. Перечень отсутствующей документации: нет, документация предоставлена в полном объеме.

3. Выводы Исполнителя с указанием рисков и рекомендаций относительно приведения исходно-разрешительной документации в соответствии с требованиями Закона Республики Казахстан от 16 июля 2001 года «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан»: По итогу проведенного анализа инжиниринговой компанией ТОО "Инжиниринговая компания ЛИДЕР" по предоставленной разрешительной документации, со стороны Заказчика и Генерального подрядчика нарушений законодательства в сфере строительства не обнаружены. В связи с чем, рекомендации и риски к проекту строительства отсутствуют.

3. Анализ исполнительной и приёмо-сдаточной документации:

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

Талон о приеме уведомления ГУ «Управление контроля качества городской среды города Нурсултан» входящий KZ12REA00246835 от 11.10.2021г.

- Журнал производства работ;
- Журнал сварочных работ;
- Журнал бетонных работ;
- Журнал ухода за бетоном;
- Журнал поступления на объектив ходного контроля материалов, изделий и конструкций;
- Журналы по ТБ;
- Акт выноса репера в натуру;
- Акт посадки здания;
- Акт освидетельствования и приемки котлована;
- Акт скрытых работ на устройство фундаментов;
- Акты скрытых работ на армирование и бетонирование железобетонных конструкций;
- Акты приемки промежуточных ответственных конструкций.

2) Перечень отсутствующих необходимых документов, выводы Исполнителя с указанием рисков и рекомендаций относительно приведения исполнительной и приёмо-сдаточной документации в соответствие требованиям действующего законодательства Республики Казахстан: замечаний нет, все необходимые документы предоставлены в полном объеме.

4. Анализ проектной документации:

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

Договор №1 от 10.02.2020г. на разработку проектно-сметной документации (ТОО «ОРТА» государственная лицензия от 26 ноября 2012 года №12018437, I – категория с приложением на 5 страницах от 26 ноября 2012 года, выданная Агентством Республики Казахстан по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства). Договор исполнен.

На дату составления первого отчета, Заказчиком на электронном носителе предоставлены положительные заключения филиала РГП «Госэкспертиза» в г. Нур-Султане от 10 февраля 2020 года №01-0192.

Информация о принятых изменениях проектных решений, информация о выявленных несоответствиях нормативной базе Республики Казахстан, выводы с рекомендациями Исполнителя и указанием рисков: по состоянию на 01.10.2022г. изменений проектных решений не было.

5. О ходе выполнения строительного-монтажных работ

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

- монолитные работы, кладка газоблоков.

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

Выполнение строительного-монтажных работ на соответствие плановыми фактическим показателям по разделам проекта

Таблица 3

Разделы проекта	План на месяц*, %	Факт**, %	Отклонение (+/-), %
ВСЕГО по объекту, в том числе	1,65%	0,00%	-1,65%
Конструкции железобетонные	0,00%	0,00%	0,00%
Архитектурно-строительные решения (АР)	0,29%	0,00%	-0,29%
Лифты	0,00%	0,00%	0,00%
Водопровод канализация	0,30%	0,00%	-0,30%
Отопление вентиляция	0,71%	0,00%	-0,71%
Электромонтажные работы	0,21%	0,00%	-0,21%
Слаботочные устройства	0,14%	0,00%	-0,14%
Объекты энергетического хозяйства	0,00%	0,00%	0,00%
Благоустройство	0,00%	0,00%	0,00%

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

*с нарастающим итогом план составил – 56,11%, освоение по принятым объемам работ составляет – 27,70%, (отклонение – 28,41%).

**с нарастающим итогом СМР + прочие: план составил – 56,58%, фактическое освоение составило – 28,27%.

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 производства работ: на отчетный период имеются отставания от графика производства работ по монтажу вертикальных железобетонных конструкций, плит перекрытий, кладка газоблока и отделочные работы.

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

Отставание/опережение по объекту

Таблица 4

№п/п	Наименование работ	Отставание(-)	Причины отставания/опережения по видам работ
		/опережение(+) по видам работ, дней	
1	1	2	3
1	Конструкции железобетонные	0	Необходимо нарастить темпы СМР, соблюдать ГПР, увеличить рабочую силу.
2	Архитектурно-строительные решения (АР)	-5	
3	Лифты	0	
4	Водопровод канализация	-6	
5	Отопление вентиляция	-13	
6	Электромонтажные работы	-4	
7	Слаботочные устройства	-3	
8	Объекты энергетического хозяйства	0	
9	Благоустройство	0	

Итого отставание	-31	Отставание за отчетный месяц – 31 день. С начала строительства отставание на 207 дней
-------------------------	------------	---

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

2) Согласно утвержденного ГПР имеются отставания, которые влияют на конечный срок строительства, согласно ППЗ идет отставание на 207 дней.

Предложения по возможным способам устранения отставания (при наличии):

1. Генеральному подрядчику ТОО "Каспий Курьлыс ЛТД" устранить отставания по СМР.
2. Заказчику ТОО «Garant Investment» обеспечить завершение строительства объекта и приемку объекта в эксплуатацию не позднее 12.01.2024 года согласно утвержденного ГПР.

6. Мероприятия по контролю качества:

1) Указание оценки качества работ подрядчиков в отчетный период:

Серьезные недостатки и дефекты за данный период отсутствуют; причины возникновения выявленных дефектов - нет;

2) Свод данных по состоянию за отчетный период по выявленным нарушениям по разделам: документация и организационные вопросы, техника безопасности, качество строительно-монтажных работ (включая разделы: архитектурно-строительный, отопление и вентиляция, водопровод и канализация, электрические и слаботочные сети, газоснабжение (при его наличии):

Статистика (количество) замечаний

Таблица 5

№ п/п	Замечания	Итого выявлено за период строительства	Итого устранено за период строительства	За отчетный период		Итого не устранено на текущую дату
				Выявлено	Устранено	
1.	Документация и организационные вопросы	9	6	2	0	3
2.	По технике безопасности	0	0	0	0	0
3.	По качеству СМР, в том числе:					
3.1.	Архитектурно-строительный раздел	20	17	0	0	0
3.2.	Отопление и вентиляция	0	0	0	0	0
3.3.	Водопровод и канализация	0	0	0	0	0
3.4.	Электрические и слаботочные сети	0	0	0	0	0
3.5.	Газоснабжение (при его наличии)	0	0	0	0	0
3.6.	Благоустройство	0	0	0	0	0
3.7.	Внутриплощадочные сети	0	0	0	0	0
Всего		26	23	2	0	3

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

1. Выданные замечания:

СН РК 1.03-00-2011 армирование выполнять согласно проекта, техническую исполнительную документацию вести своевременно, увеличить рабочую силу и ускорить темп СМР.

Перечень предписаний, не устраненных на дату мониторингового отчета:

2. Не устраненные замечания за отчетный период – устранение отставания по ГПР.

10. Основные проблемы, возникающие в ходе реализации проекта

Перечень и описание проблем и ситуаций, возникающих по ходу реализации проекта и ведущих к ухудшению качества работ и срыву сроков завершения Объекта, а также предложения по устранению этих проблем (при наличии): Проблем, ведущих к ухудшению качества работ на дату составления отчета, не имеется, необходимо увеличить рабочую силу, ускорить темпы СМР.

Анализ результатов устранения недостатков, установленных в предыдущий период (приведенных в отчете за предыдущий отчетный период): замечаний нет (отставание по ГПР не устранено).

11. Сведения об изменениях на объекте, перечень измененных технических решений в рабочей

документации с приложением копий обосновывающих материалов

За отчетный период в рабочей документации изменений не было;

Перечень дополнительных (непредвиденных) работ, возникших в процессе строительства, реконструкции или капитального ремонта, с копиями обосновывающих материалов:

За отчетный период дополнительных (непредвиденных) работ не возникало;

Сведения об изменениях графиков производства работ: план устранения по отставанию СМР согласно ГПР.

12. Анализ финансовой части

Таблица 6 тенге

№ п/п	Наименование статей расходов	Планируемый бюджет	Оплаты до получения гарантии	Освоение до получения гарантии	Оплаты за отчетный период	Оплаты с нарастающим итогом с момента получения гарантии	Освоение за отчетный период	Освоение с нарастающим итогом с момента получения гарантии	Всего оплаты	Всего освоение
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Разработка проектно-сметной документации	196 887 242	196 887 242	196 887 242	0	0	0	0	196 887 242	196 887 242
2	Прохождение экспертизы	3 916 068	3 916 068	3 916 068	0	0	0	0	3 916 068	3 916 068
3	Строительно-монтажные работы и оборудование	14 106 702 539	1 548 031 531	1 548 031 531	70 800 000	3 174 694 818	0	2 359 270 707	4 722 726 349	3 907 302 238
	<i>в том числе аванс, предусмотренный статьей 19 Закона РК от 7 апреля 2016 года "О долевом участии в жилищном строительстве"</i>	1 410 670 254	0	0	0	1 410 670 254	0	265 008 376	1 410 670 254	265 008 376
4	Авторский надзор	95 957 010	1 200 000	1 200 000	0	4 780 000	0	5 102 007	5 980 000	6 302 007
5	Технический надзор	279 201 024	1 400 000	1 400 000	7 000 000	31 847 547	0	35 366 109	33 247 547	36 766 109
	Всего по проекту (смета)	14 682 663 883	1 751 434 841	1 751 434 841	77 800 000	3 211 322 364	0	2 399 738 823	4 962 757 205	4 151 173 664
6	Иные расходы	587 306 555	0	0	6 844 247	24 800 162	6 844 247	24 800 162	24 800 162	24 800 162
7	Всего по проекту (смета) и иные расходы:	15 269 970 439	1 751 434 841	1 751 434 841	84 644 247	3 236 122 526	6 844 247	2 424 538 985	4 987 557 367	4 175 973 826

Вывод: Инжиниринговая компания подтверждает целевое использование денежных средств дольщиков, фактов нецелевого использования денежных средств в отчетном месяце не было зафиксировано

*Бюджет строительства складывается из затрат на ПИР, Прочие затраты (10% от стоимости строительства), затраты на СМР (работы, материалы), затраты на авторский, технический надзор.

Информация по источникам финансирования

Таблица 7 тенге

№п/п	Наименование источника финансирования	Поступления в отчетном периоде	Поступления с нарастающим итогом с момента получения гарантии
1	2	3	4
1	Заемные средства	0,00	31 815 915,11
1.1.	банк	0,00	0,00
1.2.	Застройщик	0,00	31 815 915,11
2	Бронь	5 573 428,00	93 372 076,00
3	прочие взнос ИК 3%	0,00	0,00
4	Другие очереди	1 002 040,00	196 167 348,00
5	Дольщики	75 390 615,00	2 915 066 292,00

	Всего:	81 966 083,00	3 236 421 631,11
--	---------------	----------------------	-------------------------

Примечание:

* Расторжение договоров с дольщиками связан с ростом цен на недвижимость.

Количество квартир –114, S= 10 305,86 кв.м., ДДУ= 3 548 151 300 тенге. в т.ч. через АО «Отбасы Банк» - 70 квартир, прямые продажи – 44 квартиры.

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	14 106 702 539	14 106 702 539	0
2	Договора поставки материалов, договора аренды техники*	0	0	0
3	Договор оказание услуг авторского надзора	18 902 007	95 957 010	77 055 003
	в т.ч. ДИУ	17 100 000	94 155 003	77 055 003
	в т.ч. ДИУ	602 007	602 007	0
	НОК	1 200 000	1 200 000	0
4	Договор оказание услуг технического надзора	198 519 070	279 201 024	80 681 954
	в т.ч. ДИУ	188 257 893	268 939 847	80 681 954
	НОК	1 400 000	1 400 000	0
	до ДПГ	8 861 177	8 861 177	0
	*при наличии специальной экономической зоны			
Вывод: Стоимость по договорам не превышает стоимость по проектно-сметной документации				

Анализ плана финансирования

Таблица 9 тенге

№ п/п	Общая сумма по плану финансирования	План на отчетный месяц	Факт на отчетный месяц	Отклонение	Итого План финансирования с нарастающим	Итого Факт финансирования с нарастающим	Отклонение
1	2	3	4	5	6	7	8
1	14 682 663 883	212 901 655	77 800 000	-135 101 655	9 003 167 460	4 962 757 205	-4 040 410 255

13. Заключение

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

Обобщая всю вышеизложенную информацию, инжиниринговая компания делает вывод, что:

По стоимости строительно-монтажных работ - работы ведутся в пределах стоимости проектно-сметной документации, утвержденной заключением государственной экспертизы. Договоры на оказание услуг и генерального подряда заключены в пределах стоимости проектно-сметной документации.

По объемам строительно-монтажных работ – все объемы, подтвержденные экспертами технического надзора, соответствуют рабочему проекту и проектно-сметной документации, утвержденной заключением государственной экспертизы.

По срокам производства работ: Имеются отставания от графика производства работ по СМР.

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

постоянной основе проводятся мероприятия по контролю качества за ходом монолитных работ.

Рекомендации от инжиниринговой компании: Генеральному подрядчику ТОО "Каспий Курылыс ЛТД":

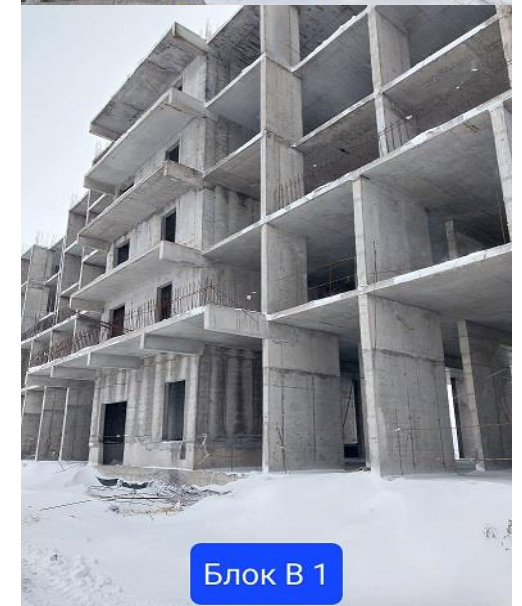
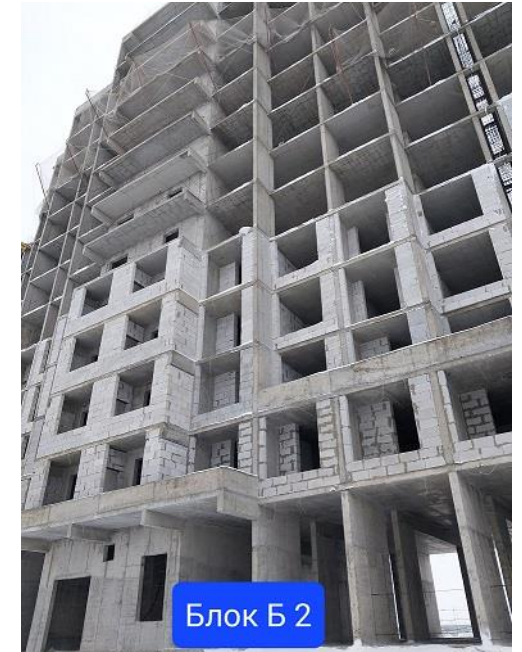
1. Увеличить количество рабочей силы;
2. Ускорить темпы СМР и устранить отставания по СМР;
3. Обеспечить завершение всех работ согласно графику производства работ.

Заказчику ТОО «Garant Investment»:

1. Обеспечить завершение строительства объекта и приемку объекта в эксплуатацию не позднее 12.01.2024г.
2. Продолжить мероприятия по контролю качества выполняемых работ.

Дата составления отчета «13» января 2023г.

Информация по текущей ситуации

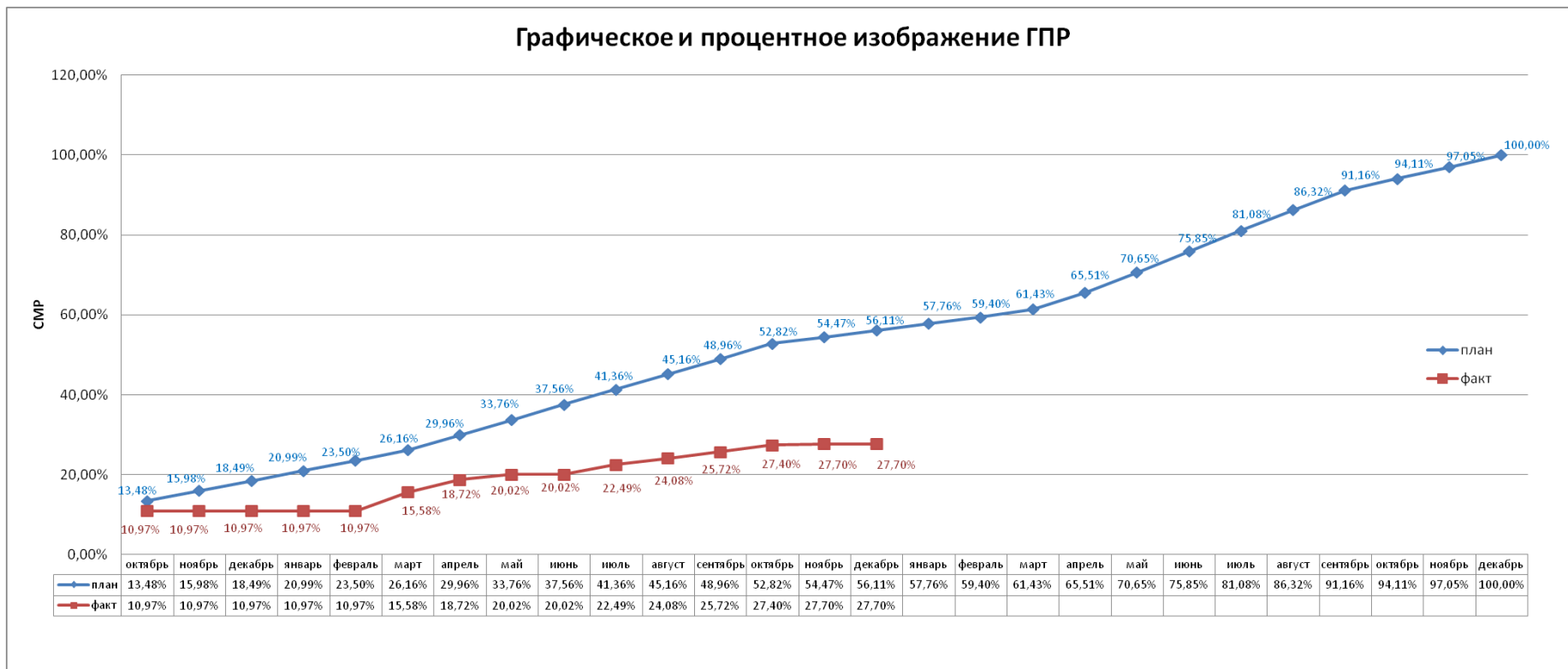




Приложение 1
к отчету инжиниринговой компании в сфере долевого
участия в жилищном строительстве о результатах мониторинга
за ходом строительства многоквартирного жилого дома

Процент фактического выполнения высчитан согласно ЗКС и АВР.

График Работ Производства (ГПР) начало 03 марта 2021 года - окончание 12 января 2024 года



"Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом по адресу: город Нур-Султан, район «Есиль», район пересечения проспектов Тұран и Қабанбай батыра» (без наружных инженерных сетей и котельной).
Первая очередь (блоки Б, Б1, Б2, Б3, В, В1, Г, Д)"

Блоки Б, Б1, Б2, Б3, В, В1 (12 Этажей)

Этаж	Земляные работы		Фундаменты		Конструкции железобетонные		Стены, перегородки, утепление		Кровля		Двери, окна, витражи		Полы		Внутренняя отделка		Наружная отделка		Разное (Ограж. вен. шахты, приям., козырьки, короб для кондиц.)		Лифты		Водопровод канализация		Отопление вентиляция		Электромонтажные работы		Слаботочные устройства		Объекты энергетического хозяйства		Благоустройство	
	ПР	Факт	ПР	Факт	ПР	Факт	ПР	Факт	ПР	Факт	ПР	Факт	ПР	Факт	ПР	Факт	ПР	Факт	ПР	Факт	ПР	Факт	ПР	Факт	ПР	Факт	ПР	Факт	ПР	Факт	ПР	Факт		
12 Этаж																																		
11 Этаж																																		
10 Этаж																																		
9 Этаж																																		
8 Этаж																																		
7 Этаж																																		
6 Этаж																																		
5 Этаж																																		
4 Этаж																																		
3 Этаж																																		
2 Этаж																																		
1 Этаж																																		
Ниже отн. 0,000																																		
Земляные работы																																		



План по графику
производства работ



Выполнение фактически



Работы по которым имеется отставания

Отставание	
------------	--

Действия инжиниринговой компании	
--	--

Рекомендации	
--------------	--

План мероприятий	Ускорение СМР за счет увеличения рабочей силы
---------------------	--

Блоки Г (16 Этажей)

Этаж	Земляные работы		Фундаменты		Конструкции железобетонные		Стены, перегородки, утепление		Кровля		Двери, окна, витражи		Полы		Внутренняя отделка		Наружная отделка		Разное (Ограж, вешахты,прям, козырки,короб для кондин.)		Лифты		Водопровод канализация		Отопление вентиляция		Электромонтажные работы		Слаботочные устройства		Объекты энергетического хозяйства		Благоустройство		
	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт			
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																																			
Ниже отп. 0,000																																			
Земляные работы																																			

План по графику производства работ
 Выполнение фактически
 Работы по которым имеется отставания

Отставание	
------------	--

Действия инженеринговой компании	
----------------------------------	--

Рекомендации	
--------------	--

План мероприятия	Ускорение СМР за счет увеличения рабочей силы
------------------	---

Состав инжиниринговой компании:

Руководитель организации:

Генеральный директор ТОО «ИК «Лидер»



Кайгородцева М.С.

Директор филиала ТОО «Инжиниринговая компания «Лидер» в г.Алматы

А.Б. Раззаев

Раззаев А.Б.

Начальник ПТО

О.В. Гребенюк

Гребенюк О.В.

Состав группы (согласно приказа):

Эксперты по техническому надзору

А.Ж. Ермухамедов

Ермухамедов А.Ж.

Г.Р. Исмагилов

Исмагилов Г.Р.

И.Б. Бисултанов

Бисултанов И.Б.

К.К. Жунусов

Жунусов К.К.

К.У. Беримбаев

Беримбаев К.У.

Г.Е. Сапаев

Сапаев Г.Е.

Н. Кемелбеков

Кемелбеков Н.

Б. Бақытжанұлы

Бақытжанұлы Б.

О.С. Сарсенов

Сарсенов О.С.

Б.С. Сапаргалиев

Сапаргалиев Б.С.

Қ.Ш. Жалғасбаев

Жалғасбаев Қ.Ш.

Ж.К. Молдахметов

Молдахметов Ж.К.

Ответственный в части контроля за использованием средств и ведение учета затрат

И.Б. Колоскова

Колоскова И.Б.

Дата составления отчета « 13 » января 2023 г.