

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

ОБЪЕКТ: «Многофункциональный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом, расположенные в г. Нур-Султан, район пересечения улиц А. Байтурсынов и А51,(проектное наименование)»

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

Индекс: 1-ОИК

Отчетный период мониторинга с «01» по «30» сентября 2022г.;

Периодичность: ежемесячно;

Круг лиц, представляющих: юридические лица Республики Казахстан, заключившие договора на оказание инжиниринговых услуг, осуществляющих функцию технического надзора – ТОО «Демеу Строй Консалтинг» на основании договора о предоставлении инжиниринговых услуг №ДИУ-21-01-018/078 от 22.12.2021г.;

Куда представляется: Единый оператор жилищного строительства; ТОО «GlobalInvestCompany».

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

Порядковый номер отчета: №ДИУ-21-01-018/078/2022-09;

Информация по проекту: «Многофункциональный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом, расположенные в г. Нур-Султан, район пересечения улиц А. Байтурсынов и А51, (проектное наименование)»

Общие сроки реализации проекта: 21.10.2021г.- 30.12.2022г.*

** Срок завершения работ принят согласно уведомлению о начале производства строительного-монтажных работ.*

Начало строительного-монтажных работ:

согласно уведомлению о начале СМР – «21» октября 2021 г.

Ввод объекта в эксплуатацию: «30» декабря 2022г.

(согласно уведомлению о начале СМР)

Нормативный срок строительства: 15 месяцев

(согласно заключению филиала РГП «Госэкспертиза» от 19.10.2021г. №01-0558/21)

1. Участники проекта:

Таблица 1

№ п/п	Участники процесса	Наименование организации	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 «Global Invest Company»	Строительство	ДГП № 32 от 11.03.2021г.	Исраилов А. Б.	Директор	8-705-999-26-60, Aidos9@inbox.ru
2	Генеральный подрядчик	ТОО «StroyOpt»	№ 19018423	ДГП № 32 от 11.03.2021г.	Шегебаев К. Т.	Директор	8-717-265-68-71
3	Авторский надзор	ТОО «Эксперт Групп»	KZ74VWC00001 397	№2021/24 от 11.10.2021 г.	Кожан Ж. Т.	Директор	too.expertgroup@mail.ru
4	Инжиниринговая компания	ТОО «Демеу Строй Консалтинг»	KZ62VWC00005 784	ДИУ-21-01-018/078/ от 22.12.2021г.	Айтмырзаев А.К.	Директор	8-778-173-40-80,astanademeu1@gmail.com
5	Генеральный проектировщик	ТОО «Астанапроект»	ГСЛ №001573	156-14,15-корп от 19.12.2018г.	Максимов В. П.	Ген. директор	8-717-232-05-87, astanaproject@gmail.com

2. Месторасположение (ситуационная схема):

Участок под строительство многофункционального жилого комплекса расположен в районе «Алматы», район пересечения улиц А. Байтұрсынұлы и А51.



3. Краткое описание проекта (состав объекта):

На земельном участке размещены два жилых дома – 20-ти этажные дома (секция 1-1 и 1-2), пристроенный 1-этажный паркинг (секция 2) и офисное 3-х этажное здание (секция 3).

Класс жилья – IV. Класс функциональной пожарной опасности Ф1.3, Ф4.3.

Жилые секции 1-1, 1-2

Жилые секции 1-1, 1-2 отделены деформационным швом от пристроенного паркинга.

Конструктивная схема – каркасная, стеновая, с каркасом из железобетонных конструкций. Прочность, устойчивость и пространственная жесткость зданий обеспечивается совместной работой и жесткими узлами сопряжения монолитных железобетонных стен каркаса и горизонтальных дисков безбалочных перекрытий, а также жесткими узлами сопряжения несущих вертикальных железобетонных конструкций каркаса с фундаментами.

Фундаменты – комбинированные свайно-плитные.

Стены подвала - монолитные железобетонные из бетона класса прочности С25/30, приняты толщиной 250 мм, с армированием вертикальной арматурой Ø14 А400 и горизонтальной арматурой Ø12 А400 с шагом 200 мм, поперечная арматура Ø8 А240.

В секции 1-1 на отметке 1,55 м в осях «5-10/Д-Е» выполнено перекрытие монолитножелезобетонное из бетона класса прочности С16/20 по несъемной опалубке из профнастила, перекрытие выполнено по стенам из кирпича ГОСТ 530-2012 запроектированного техподполья по решениям смежных разделов.

Лестницы: сборные железобетонные марши применительно серии 1.151.1-6; площадки монолитные железобетонные из бетона класса С20/25.

Паркинг с офисными помещениями (секции 2, 3)

Разделен на конструктивные блоки деформационным швом.

Конструктивная схема – каркасная, с несущими конструкциями из монолитного железобетона. Прочность, устойчивость и пространственная жесткость секций обеспечивается совместной работой и жесткими узлами сопряжения монолитных железобетонных конструкций каркаса и горизонтальных дисков перекрытий, а также жесткими узлами сопряжения несущих вертикальных железобетонных конструкций каркаса с фундаментами.

Шаг монолитных железобетонных колонн каркаса паркинга принят от 6,0 м до 6,3 м в одном направлении и шаг колонн от 4,85 м до 6,9 м в другом направлении. Шаг монолитных железобетонных колонн каркаса офиса в осях «К-М/9-17» по его ширине принят 6,0 и 6,9 м и вдоль офиса шаг колонн от 6,0 м до 6,55 м.

Фундаменты под колонны каркаса – отдельно стоящие монолитные железобетонные ростверки на свайном основании.

Ростверки – монолитные железобетонные из бетона класса прочности С20/25, W6, F150 на сульфатостойком порландцементе. Ростверки под колонны каркаса – отдельно стоящие высотой подошвы 750 мм (ростверк под шахту лифта в офисе – высотой 450 мм).

Стены – монолитные железобетонные из бетона класса прочности С20/25, приняты толщиной 250 мм (в т.ч. стены рампы); стены лестниц паркинга и стены шахты лифта офисов – толщиной 200 мм.

Колонны каркаса – монолитные железобетонные из бетона класса С20/25, приняты основным сечением 500х500 мм.

Плиты перекрытия – монолитные железобетонные из бетона класса прочности С20/25.

Плиты перекрытия паркинга (в т.ч. плита рампы) приняты основной толщиной 300 мм, выполняются по осям колонн совместно с капителями общей толщиной 600 мм (с учетом толщины плиты перекрытия).

Плиты перекрытия офиса в осях «К-М/9-17» приняты толщиной 220 мм, на отдельных участках по осям колонн выполняются совместно с балками перекрытия сечениями 250х500(н) мм, 400х800(н) мм, 400х600(н) мм, 400х500(н) мм (с учетом толщины перекрытия). Парапет – монолитный железобетонный из бетона класса прочности С20/25, толщиной 200 мм.

По периметру зданий предусмотрена водонепроницаемая отмостка.

Архитектурно-планировочные решения

Жилые секции 1-1, 1-2

На 1-ом этаже на отметке 0,000 запроектированы входная группа в жилую часть с лестнично-лифтовым узлом, офисные помещения с отдельными входами через тёплый тамбур (в секциях) и одно двухуровневое офисное помещение с внутренней лестничной клеткой на два этажа и одна жилая квартира (в секции 1-2). При офисных помещениях предусмотрены подсобные помещения, санузлы и ПУИ. Для доступа в данные помещения маломобильных групп населения, передвигающихся на креслах-колясках, предусмотрены пандусы и подъёмные устройства на крыльца. Высота помещений этажа до низа перекрытий 4,5 м, частично – 2,7 м.

Со 2-го по 20-й этаж, на отметках 4,8 м, 7,95 м, 11,1 м, 14,25 м, 17,4 м, 20,55 м, 23,7 м, 26,85 м, 30,0 м, 33,15 м, 36,3 м, 39,45 м, 42,6 м, 45,75 м, 48,9 м, 52,05 м, 55,2 м, 58,35 м, 61,5 м, занимают жилые квартиры с общими поэтажными площадками, с лестничной клеткой и лифтами.

Высота помещений жилых этажей 2,85 м.

В блоках запроектированы одно-, двух-, трёх-, четырёхкомнатные квартиры. Всего запроектировано 293 квартиры.

Внутренние межквартирные стены выполнены: из ячеистого газобетонного блока по ГОСТ 31359-2007 толщиной 100 мм в две версты с прокладкой между ними звукоизоляционного слоя толщиной 50 мм; в две версты из газобетонной перегородки толщиной 100 мм и из керамического кирпича толщиной 120 мм по ГОСТ 530-2012, с прокладкой между ними звукоизоляционного слоя толщиной 40 мм. Квартирные перегородки в помещениях с мокрым технологическим процессом выполнены из керамического полнотелого кирпича 120 мм, в обычных помещениях - из газобетонных блоков.

Над жилыми этажами запроектирован холодный чердак на отметке 64,78 м.

Высота пространства холодного чердака принята не менее 1,67 м.

Для вертикальной связи и эвакуации жителей при чрезвычайной ситуации в жилых секциях предусмотрены эвакуационная лестничная клетка типа Н1 и два лифтовых узла, в которых размещены по два лифта грузоподъемностью 630 кг и 1000 кг. Лифты грузоподъемностью 1000 кг назначены для

транспортировки пожарных подразделений при ЧС. Крыша жилого дома с кровельными надстройками условно плоская с внутренним организованным водостоком и аварийными воронками. Кровля мягкая рулонная. Естественное освещение и проветривание помещений осуществляется посредством окон с открывающимися створками. За относительную отметку ноль принята отметка чистого пола 1-го этажа, что соответствует абсолютной отметке 358,2 м. Система высот Балтийская.

Паркинг (секция 2)

Паркинг одноэтажный подземно-надземный встроено-пристроенный между двумя жилыми секциями и офисным зданием, сложной формы в плане с габаритными размерами в осях 87,0 м x 53,7 м, высотой до верхней отметки парапета 2,95 м.

В сооружении паркинга запроектированы помещение охраны у въезда, технические помещения, размещены 71 м/м, в том числе 3 м/м для МГН. Предусмотрены зоны безопасности для МГН при ЧС. В паркинг запроектированы два въезда-выезда. На въездах установлены ворота подъёмные металлические с калиткой. Крыша эксплуатируемая, запроектирована с возможностью въезда пожарной техники при ЧС. За относительную отметку ноль принята отметка чистого пола 1-го этажа, что соответствует абсолютной отметке 358,2 м. Система высот Балтийская.

Офисное здание (секция 3)

Вместимость здания – 99 рабочих мест. Здание 3-х этажное, прямоугольное в плане, с габаритными размерами в осях 12,9 x 36,6 м. Высота здания до верхней отметки парапета 13,4 м. В осях К-Л и 9-17 до отметки 1,8 м встроено подземно-надземный паркинг. На 1-м этаже на отметке ноль в осях Л-м и 9-17 запроектированы вход в здание через входной тамбур, зона вестибюля, лестница типа Л1 (со 2-го этажа), лифт. На отметке 1,8 м размещены офисное помещение, санузлы, лестничная клетка типа Л1.

Высота помещений 1-го этажа на отметке 0.000 равна 4,95 м (от уровня чистого пола до низа перекрытия), на отметке 1,8 м – 2,7 м. На уровнях 2-го этажа на отметке 4,8 м и 3-го этажа на отметке 8,3 м запроектированы офисные помещения с санузлами, помещениями установки оргтехники. Высота помещений 2-го и 3-го этажей – 3,3 м.

Для вертикальной связи и эвакуации людей при чрезвычайной ситуации запроектированы две лестничные клетки типа Л1. Предусмотрен лифт грузоподъёмностью 1050 кг. Крыша условно плоская с наружным организованным водоотводом. Доступ на плоскость кровли решён с лестничной площадки на уровне выхода на кровлю. За относительную отметку ноль принята отметка чистого пола 1-го этажа, что соответствует абсолютной отметке 358,05 м. Система высот Балтийская.

4. Основные технико-экономические показатели объекта по рабочему проекту

Таблица 2

Наименование показателя	Единица измерения	Показатель
1	2	3
Класс комфортности жилого здания	-	IV
Уровень ответственности здания	-	II
Степень огнестойкости здания	-	I
Высота потолков в квартирах	метр	2,85
Этажность	этаж	1,3,20
Площадь застройки	квадратный метр (м ²)	5 153,31
Общая площадь здания	квадратный метр (м ²)	29 299,19
Общая площадь квартир	квадратный метр (м ²)	16 729,66
Общая площадь коммерческих помещений (при наличии)	квадратный метр (м ²)	797,82
Количество машиномест (при наличии)	штук	71
Строительный объем	метр кубический (м ³)	117 370,8
Количество квартир в том числе:	штук	293
однокомнатных		141
двухкомнатных		71
трехкомнатных		75
четырёхкомнатных		6
Общая сметная стоимость строительства в текущем (прогнозом) уровне цен	миллион тенге	6 873,006
в том числе:		
строительно-монтажные работы	миллион тенге	6 375,114
оборудование	миллион тенге	242,991
прочие	миллион тенге	254,901

5. Анализ исходно-разрешительной документации:

1) Перечень имеющейся документации и согласований:

- 1.1 Задание на проектирование, утвержденное Заказчиком, от 23.02.2021 г. с дополнением от 05 октября 2021 года;
- 1.2 Договор аренды земельного участка №42691 от 24.08.2021 г.;
- 1.3 Архитектурно-планировочное задание на проектирование № KZ10VUA00425147 от 17 мая 2021 года, выданное ГУ «Управлением архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Нұр-Сұлтан»;
- 1.4 Технические условия:
 - АО «Астана-РЭК» от 06 апреля 2021 года № 5-А-48/14-513 на проектирование и присоединение к электрическим сетям объекта;
 - АО «Астана-Теплотранзит» от 16 июня 2021 года № 3597-11 на присоединение к тепловым сетям нагрузок объекта;
 - ГКП на ПХВ «ELORDA ECO SYSTEM» от 14 июня 2021 года № ПО.2021.0013509 для целей проектирования и строительства сетей ливневой канализации объекта;
 - ГКП «Астана Су Арнасы» от 22 июня 2021 года № 3-6/1258 на забор воды из городского водопровода и сброс стоков в городскую канализацию;
 - ТОО «КАР-ТЕЛ» от 02 июля 2021 года № 99-02/07/2021 на подключение объекта к сети телекоммуникаций
- 1.5 Заключение РГП «Госэкспертиза» № 01-0558/21 от 19.10.2021 года;
- 1.6 Эскизный проект № KZ01VUA00458871 от 28 июня 2021 г.;
- 1.7 Рабочие проекты: ПЗ, ГП, АР, КЖ, ОВ, ВК, АПТ (Секция 2 Паркинг), ЭЛ, СС, СВ, ПОС, со штампом «В производство работ», сметная документация;
- 1.8 Отчет об оценке незавершенного строительства № 21-1/843 от 25.10.2021 г. ТОО «COSMO GROUP CONSULTING»;
- 1.9 Акт на земельный участок № 2108271820199745 от 31.08.2021 г.;
- 1.10 Протокол совещания Министерства индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан и Министерства экологии, геологии и природных ресурсов Республики Казахстан от 16 июля 2021 года № 03-24-3/250 о некоторых вопросах переходных положений Экологического Кодекса Республики Казахстан;
- 1.11 Гарантийное письмо ТОО «Global-InvestCompany» о получении экологических разрешительных документов по экологической оценке рабочего проекта до начала строительно-монтажных работ от 22 июля 2021 года № 89;
- 1.12 Письмо ТОО «Global-InvestCompany» о том, что наружные сети будут выполнены отдельным проектом, с устройством модульной трансформаторной подстанции с дизельным генератором на кровле паркинга, от 04 октября 2021 года № 107;
- 1.13 Отчет об инженерно-геологических изысканиях на объекте (заказ 11/21), выполненный ТОО «Береке строй сервис» г. Шымкент в 2021 году;
- 1.14 Протокол дозиметрического контроля № 172 от 17 мая 2021 года, выданный РГП на ПХВ «Национальный центр экспертизы» КСЭК МЗ РК;
- 1.15 Протокол измерений плотности потока радона № 193 от 17 мая 2021 года, выданный РГП на ПХВ «Национальный центр экспертизы» КСЭК МЗ РК;
- 1.16 Письмо «Управление контроля и качества городской среды города Нурсултан» об отсутствии на проектируемой территории захоронений животных, павших от сибирской язвы от 13 мая 2021 года № 3Т-И-558;
- 1.17 Акт и схема о выносе репера от 30.11.2021 г.;
- 1.18 Акт и схема о выносе границ участка в натуру от 30.11.2021 г.;
- 1.19 Акт и схема о выносе осей зданий и сооружений в натуру от 30.11.2021 г.;
- 1.20 Топографическая съемка в масштабе 1:500, выполненная ТОО «Астанагорархитектура» от 12 июля 2021 года;
- 1.21 Отчет о проведении полевых испытаний забивных свай С11-30 динамическими нагрузками на площадке строительства объекта;
- 1.22 Проектно-сметная документация;
- 1.23 Уведомление о начале производства строительно-монтажных работ KZ59REA00211558 от 23.02.2021 г.;

2) Перечень отсутствующей документации: нет;

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

строительства не обнаружены. В связи с чем, рекомендации и риски к проекту строительства минимальные.

6. Анализ исполнительной и приёмо-сдаточной документации:

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

1. Талон ГУ УККГС о начале СМР к уведомлению №KZ61REA00249158 от 21.10.2021 г.;
2. Уведомление о начале производства строительно-монтажных работ №KZ61REA00249158 от 21.10.2021г.;
3. Акт разбивки осей капитального строительства на местности;
4. ЖурналыПроизводства работ;
5. ЖурналыСвайных работ
6. ЖурналыБетонных работ;
7. ЖурналыСварочных работ
8. ЖурналыВходного контроля
9. ЖурналыАнтикоррозионныз работ
10. ЖурналыВыдачи защитных средств
11. ЖурналыПроверки состояния съёмных грузозахватных приспособлений и тары
12. ЖурналыУчета допуска и выдачи нарядов допусков на выполнение работ повышенной опасности
13. ЖурналыРегистрации инструктажа по безопасности и охране труда на рабочем месте
14. ЖурналыУхода за бетоном
15. ЖурналыИнструктажа рабочих по технике безопасности и пожарной безопасности на рабочих местах
16. ЖурналыРегистрации проверки знаний по охране труда работников предприятий
17. Акты:
 - Приема-передачи пятна, этажа, участка, строящегося объекта подрядным организациям для производства СМР;
 - Промежуточной приемки передачи СМР. Свайное поле (котлована);
 - Осмотра свай перед забивкой;
 - Геодезической разбивки свайного поля;
 - Приемки свайного основания;
 - Скрытых работ на забивку свай;
 - Скрытых работ на срубку оголовков свай;
 - Скрытых работ на уплотнение грунта;
 - Скрытых работ на устройство щебеночного основания;
 - Скрытых работ на монтаж опалубки подбетона;
 - Скрытых работ на бетонирование подбетона;
 - Скрытых работ на устройство гидроизоляции;
 - Скрытых работ на обратную засыпку с трамбовкой;
 - Скрытых работ на устройство профильной мембраны;
 - Скрытых работ на монтаж опалубки ростверка;
 - Скрытых работ на армирование ростверка;
 - Скрытых работ на бетонирование ростверка;
 - Скрытых работ на армирование вертикальных железобетонных конструкций;
 - Скрытых работ на монтаж опалубки вертикальных железобетонных конструкций;
 - Скрытых работ на бетонирование вертикальных железобетонных конструкций;
 - Скрытых работ на армирование плит перекрытий;
 - Скрытых работ на бетонирование плит перекрытий;
18. Исполнительные схемы:
 - На вынос осей здания под свайное поле;
 - На котлован;
 - На свайное поле;
 - На устройство подбетонки;
 - На бетонирование ростверков;
 - На устройство щебеночного основания;
 - На устройство профильной мембраны;
 - На обратную засыпку;
 - На монолитные плиты перекрытия;
 - На технологические отверстия и закладных деталей плиты перекрытия;

- На монолитные стены и диафрагмы жесткостей;
- 19. Протоколы испытаний от аккредитованной испытательной лаборатории;
- 20. Сертификаты и паспорта соответствия;
- 21. Отчет о проведении полевых испытаний забивных свай С8-30 и С10-30 динамическими нагрузками на площадке строительства объекта;

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

7. Анализ проектной документации:

1) Вводная информация о договоре на проектирование (указание 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 отчета:

- Договор №156-14,15-коррот 19.12.2018 г. проектная организация ТОО «Астанапроект»;
- Заключение РГП «Госэкспертиза» № 19.10.2021 г. №01-0558/21г. (Положительное);

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

8. О ходе выполнения строительно-монтажных работ

1) Краткое описание выполненных строительно-монтажных работ за отчетный период;

За отчетный период выполнялись:

- Устройство стен и перегородок;
- Устройство окон, балконных дверей, витражей;
- Устройство наружной и внутренней отделки;
- Устройство полов;
- Устройство кровли;
- Устройство прочих работ;
- Устройство отопления и вентиляции;
- Устройство водопровода и канализации;
- Устройство силового электрооборудования;
- Устройство слаботочных сетей;
- Устройство лифтов;
- Благоустройство и озеленение.

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

Выполнение строительно-монтажных работ на соответствие плановым и фактическим показателям по разделам проекта

Таблица 3

Разделы проекта	План на месяц, %	Факт на месяц, %	Отклонение на месяц (+/-), %
ВСЕГО по объекту, в том числе:	10,29%	18,22%	7,93%
Конструктивные решения (зем. + фонд. + каркас)	0,69%	0,41%	-0,28%
Архитектурные решения	5,51%	6,56%	1,05%
Водоснабжение и канализация	1,16%	2,75%	1,58%
Отопление и вентиляция	1,37%	2,38%	1,01%
Электромонтажные работы + слаботочные сети, пожарка	0,76%	4,85%	4,09%
Лифты	0,56%	0,34%	-0,22%
Благоустройство	0,25%	0,94%	0,69%

Примечание:

Факт отражает документально закрытые объемы работ (ЗКС, АВР) и может расходиться с фактом выполненных работ. С нарастающим итогом план СМР составил 76,02%, фактическое выполнение СМР 97,08%, опережение 21,06%. С нарастающим итогом план СМР + прочее 76,15%, факт выполнения СМР и прочих работ 95,92%, опережение 19,77%.

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

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

Отставание/опережение по объекту

Таблица 4

Наименование работ	Отставание (-) / Опережение(+) по видам работ, дней	Причины отставания/опережения по видам работ
Конструктивные решения (зем. + фонд. + каркас)	-1	Отставание
Архитектурные решения	3	Опережение
Водоснабжение и канализация	5	Опережение
Отопление и вентиляция	3	Опережение
Электромонтажные работы + слаботочные сети, пожарка	12	Опережение
Лифты	-1	Отставание
Благоустройство	2	Опережение
Отставание за месяц:	Опережение 23 дня	
Итого отставание с начала строительства:	Опережение 84 дня	

1) анализ влияния отставания выполнения конкретных работ на связанные с ними последующие работы и влияние этого отставания на окончательный срок завершения проекта строительства: *в отчетном месяце СМР выполнялись с опережением ГПР.*

2) предложения по возможным способам устранения отставания (при наличии): *нет*

9. Мероприятия по контролю качества:

1) Указание оценки качества работ подрядчиков в отчетный период:

- В отчетном периоде серьезных недостатков и дефектов СМР не выявлено;
- на объекте производится контроль над качеством выполняемых работ как со стороны ответственных ИТР, так и представителями инжиниринговой компании;
- 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) Свод данных по состоянию за отчетный период по выявленным нарушениям по разделам: документация и организационные вопросы, техника безопасности, качество строительно-монтажных работ (включая разделы: конструкции железобетонные, архитектурно-строительный, отопление и вентиляция, водопровод и канализация, электрические и слаботочные сети, газоснабжение (при его наличии), благоустройство):

Статистика (количество) замечаний

Таблица 5

№ п/п	Замечания	Итого выявлено за период строительства	Итого устранено за период строительства	За отчетный период		Итого не устранено за на текущий период
				Выявлено	Устранено	
1	Документация и организационные вопросы	0	0	0	0	0
2	По технике безопасности	1	1	0	0	0
3	По качеству строительно-монтажных работ, в том числе:					
3.1	Монолитные ж/б конструкции	0	0	0	0	0
3.2	Архитектурно-строительные решения	4	4	0	0	0
3.3	Отопление и вентиляция	0	0	0	0	0
3.4	Водопровод и канализация	0	0	0	0	0
3.5	Электромонтажные работы	0	0	0	0	0
3.6	Слаботочные сети	0	0	0	0	0
3.7	Благоустройство	0	0	0	0	0
	ВСЕГО:	5	5	0	0	0

Вывод о качестве выполняемых работ за отчетный период и рекомендации по устранению и профилактике недопущения нарушений впоследствии, риски неисполнения 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, возникающие в ходе реализации проекта

Перечень и описание проблем и ситуаций, возникших по ходу реализации проекта ведущих к ухудшению качества работ, срыву сроков завершения Объекта. Предложения по устранению этих проблем (при наличии): *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-метную документацию не вносились.*

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

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

Сведения об изменениях графиков производства работ: *подписан Акт приемки объекта в эксплуатацию от 12.08.22г.*

12. Анализ финансовой части

Таблица 6
тенге

Наименование статей расходов	Планируемый бюджет	Оплаты до получения гарантии	Освоение до получения гарантии	Оплаты за отчетный период	Оплаты с нарастающим итогом с момента получения гарантии	Освоение за Отчетный период	Освоение с нарастающим итогом с момента получения гарантии	оплата с нач.ст-ва	освоение с нач. Ст-ва
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Разработка ПСД	58 000 000	58 000 000	58 000 000	0	0	0	0	58 000 000	58 000 000
Прохождение экспертизы	7 858 574	7 858 574	7 858 574	0	0	0	0	7 858 574	7 858 574
Строительно-монтажные работы и оборудование	6 621 738 661	974 629 629	974 629 629	290 650 000	3 167 931 500	1 206 742 943,28	5 453 699 517,87	4 142 561 129	6 428 329 146,45
<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>	662 173 866	0	0	0	0	0	0	0	0
Авторский надзор	47 448 286	1 059 602	1 059 602	0	2 169 354	0	2 250 000	3 228 956	3 309 602
Технический надзор	137 960 798	2 475 000	2 475 000	0	24 713 687	20 495 031	92 624 319	27 188 687	95 099 319
Всего по проекту (смета)	6 873 006 319	1 044 022 804	1 044 022 804	290 650 000	3 194 814 541	1 227 237 975	5 548 573 837	4 238 837 345	6 592 596 641
Иные расходы	343 650 316	0	0	4 646 036	45 196 741	4 646 036	45 196 741	45 196 741	45 196 741
Всего по проекту (смета) и иные расходы	7 216 656 635*	1 044 022 804	1 044 022 804	295 296 036	3 240 011 282	1 231 884 011	5 593 770 578	4 284 034 087	6 637 793 382,23

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	- 453,37	3 903 067,32
1.1.	банк	-	-
1.2.	Застройщик	- 453,37	1 025 793,32
1.3.	прочие	-	2 877 274,00
2	Дольщики	282 223 722,00*	3 255 107 356,75**
	Всего:	282 223 268,63	3 259 010 424,07

Вывод: 100% от общего поступления денежных средств от дольщиков.

* Количество проданных ДДУ за отчетный период:

квартир – 43; количество площади – 1 982,58 м², стоимость заключенных договоров – 835 969 350 тенге;
паркинг – 1; количество площади – 13,00 м², стоимость заключенных договоров – 2 050 000 тенге;

Количество расторгнутых ДДУ за отчетный период:

квартир – 2; количество площади – 88,02 м², стоимость заключенных договоров – 37 848 600 тенге;

**Количество проданных ДДУ с начала продаж:

квартир – 235; количество площади – 12 177,33 м², стоимость заключенных договоров – 4 762 668 604 тенге;
офис – 1; количество площади – 101,26 м², стоимость заключенных договоров – 40 504 000 тенге;
паркинг – 4; количество площади – 52,00 м², стоимость заключенных договоров – 8 050 150 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	СМР в т.ч.:	6 621 738 661,00	6 621 738 661,00	-
	Договор ГП	6 621 738 661,00	6 621 738 661,00	-
	Договора поставки материалов, договора аренды техники*			-
2	Договор оказание услуг авторского надзора	5 059 602,00	47 448 285,92	42 388 683,92
	Договор АН	4 000 000,00	46 388 683,92	42 388 683,92
	НОК	1 059 602,00	1 059 602,00	-
3	Договор оказание услуг технического надзора	98 384 139,25	137 960 798,08	39 576 658,83
	ДИУ	95 909 139,25	135 485 798,08	39 576 658,83
	НОК	2 475 000,00	2 475 000,00	-
	* при наличии специальной экономической зоны	-	-	-
Вывод: договор генерального подряда не превышает стоимости по проектно-сметной документации, договоры авторского и технического надзора заключены на стоимость ниже стоимости, определенной проектно-сметной документацией				

Анализ плана финансирования.

Таблица 9,
тенге

№ п/п	Общая сумма по плану финансирования	Планный отчетный месяц	Фактный отчетный месяц	Отклонение	Итого План финансирования с нарастающим	Итого Факт финансирования с нарастающим	Отклонение
1	2	3	4	5	6	7	8
1	6 873 006 319	623 720 279	290 650 000	-333 070 279	5 419 971 479	4 238 837 345	-1 181 134 133
Вывод: фактическое финансирование объекта на месяц отстает от плана финансирования.							

13. Заключение

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

Обобщая информацию, инжиниринговая компания делает вывод, что:

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

По объемам строительно-монтажных работ – за отчетный период объемы выполненных строительно-монтажных работ соответствуют подтвержденным объемам в актах выполненных работ.

По срокам производства работ – строительство объекта завершено с опережением ГПР. Подписан Акт приемки объекта в эксплуатацию от 12.08.22г.

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

Рекомендации инжиниринговой компании: *нет*

Состав инжиниринговой компании:

Руководитель организации:
Директор
ТОО «Демеу Строй Консалтинг»



Айтмырзаев А. К.

Состав группы (согласно приказу):

Руководитель группы:
Эксперт технического надзора
в части инженерных сетей

Мейманкулов К.А.

Эксперт технического надзора
в части несущих и ограждающих конструкций

Муканов Р.М.

Эксперт технического надзора
в части несущих и ограждающих конструкций

Жентычка Ю.Ф.

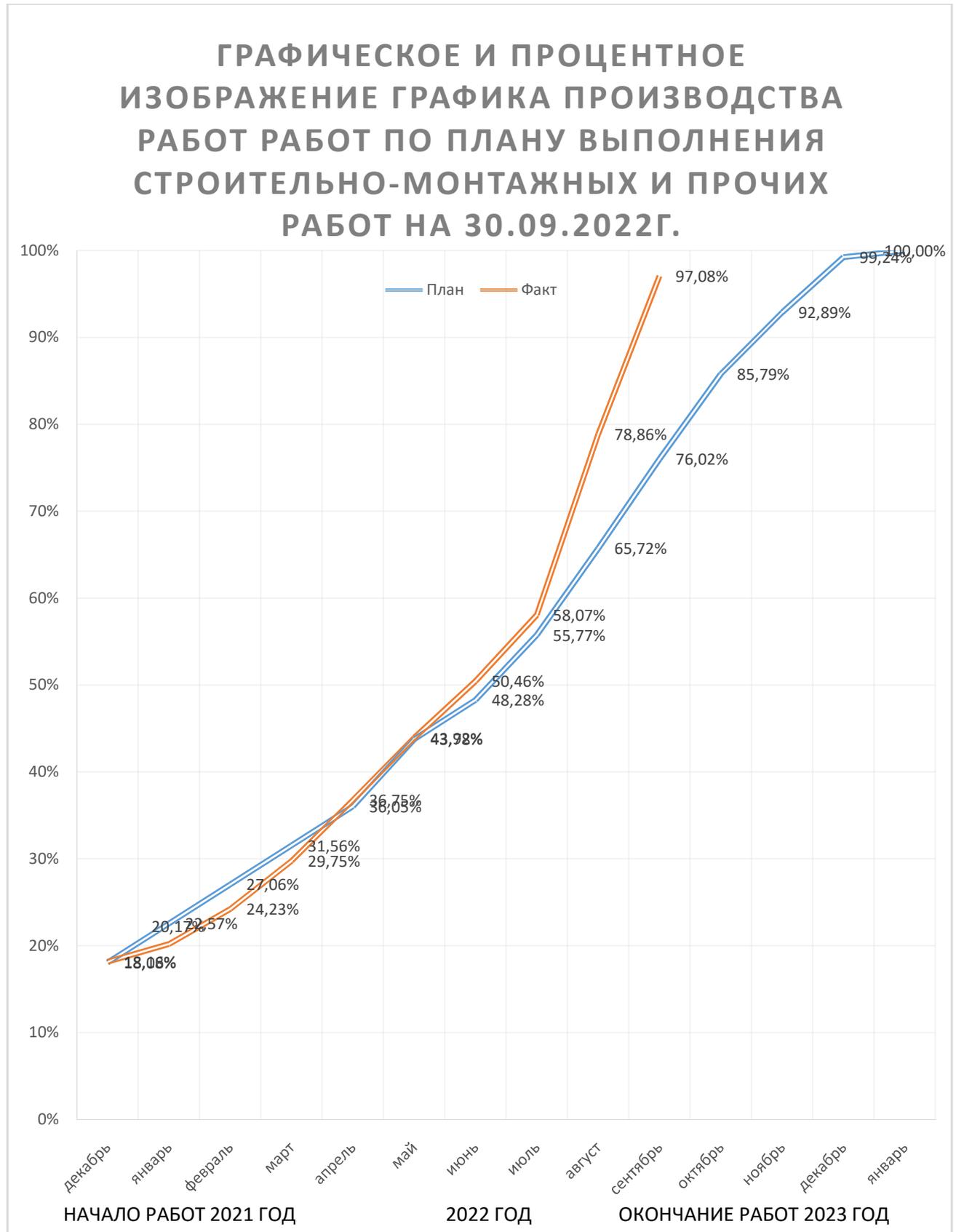
Специалист по учету затрат

Ками Е.

Дата составления отчета "04" октября 2022 г.

Приложение 1

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



Вертикальный график фактически выполненных работ

Вертикальный график фактически выполненных работ

Секции 1.1, 1.2 - жилые дома

Этаж	Земляные работы		Фундаменты, стены подвала, прочие		Каркас (колонны, диафрагмы, Ст, МПП, лестницы)		Стены и перегородки		Окна, двери балконные, витражи, подоконные доски		Полы		Кровля		Наружная отделка		Внутренняя отделка	
	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт
Дата завершения по графику производства работ	31.12.21		31.12.21		31.05.22		30.07.22		30.09.22		31.12.22		31.10.22		31.10.22		31.12.22	
20 этаж																		
19 этаж																		
18 этаж																		
17 этаж																		
16 этаж																		
15 этаж																		
14 этаж																		
13 этаж																		
12 этаж																		
11 этаж																		
10 этаж																		
9 этаж																		
8 этаж																		
7 этаж																		
6 этаж																		
5 этаж																		
4 этаж																		
3 этаж																		
2 этаж																		
1 этаж																		
выше отметки 0,00																		
ниже отметки 0,00																		

Этаж	Прочее (крыльца, вент. шахты, орг.ял.)		Водопровод канализация		Отопление вентиляция		Силовое электрооборудование		Слабые токи (телефон, телевидение, домофон и др.)		Автоматическая пожарная сигнализация		Лифты		Проезды, вертикалка озеленение, МАФ	
	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт
Дата завершения по графику производства работ	31.12.22		31.12.22		31.12.22		31.12.22		31.12.22		31.12.22		31.10.22		31.12.22	
20 этаж																
19 этаж																
18 этаж																
17 этаж																
16 этаж																
15 этаж																
14 этаж																
13 этаж																
12 этаж																
11 этаж																
10 этаж																
9 этаж																
8 этаж																
7 этаж																
6 этаж																
5 этаж																
4 этаж																
3 этаж																
2 этаж																
1 этаж																

План по графику производства работ

Выполнено фактически

Работы по которым имеются отставания

Отставание		Действия инженеринговой компании		Рекомендации		План мероприятий		Риск
------------	--	----------------------------------	--	--------------	--	------------------	--	------

Вертикальный график фактически выполненных работ
Секция 2 - Паркинг

Этаж	Земляные работы		Конструкции железобетонные		Общестроительные работы АР		Сантехнические работы		Электромонтажные работы		Слаботочные сети							
	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт						
Дата завершения по графику производства работ	31.12.21		31.10.22		31.01.23		31.01.23		31.01.23		31.01.23							
1 этаж																		
выше отметки 0,00																		
ниже отметки 0,00																		

Секция 3 - Офис

Этаж	Общестроительные работы АР		Водопровод канализация, отопление, АПТ		Электромонтажные работы		Пожарн. сиг-ция, видеонабл-ние, телеф-ция		Лифты									
	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт						
Дата завершения по графику производства работ	31.10.22		31.01.23		31.01.23		31.01.23		31.01.23									
3 этаж																		
2 этаж																		
1 этаж																		

План по графику производства работ

Выполнено фактически

Работы по которым имеются отставания

Отставание			Действия инженеринговой компании		Рекомендации		План мероприятий		Риск	
------------	--	--	----------------------------------	--	--------------	--	------------------	--	------	--

Информация по текущей ситуации

