



**PROJECT
ЭКСПЕРТ**

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

ОБЪЕКТ: Информация о ходе строительства «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом» расположенный по адресу: г. Астана, жилой массив Көктал, пересечение улиц №12-27, 12-95 (проектное наименование) и Сұлукөл» (без наружных инженерных сетей и сметной документации).

**Июнь 2022г.
Нур-Султан**

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

Индекс: 1-ОИК

Отчетный период мониторинга с «01» июня по «31» июня 2022 года;

Периодичность: ежемесячно;

Круг лиц, представляющих: ТОО «Project Эксперт» на основании договора на оказание инжиниринговых услуг № ДИУ-21-01-015/048 от 10.08.21г.;

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

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

Порядковый номер отчета: № ДИУ-21-01-015/048/2021-1

Информация по проекту: «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом» расположенный по адресу: г. Астана, жилой массив Көктал, пересечение улиц №12-27, 12-95 (проектное наименование) и Сұлукөл» (без наружных инженерных сетей и сметной документации).

Общие сроки реализации проекта: 10.12.2020 - 10.05.2022;

Начало строительного-монтажных работ: 10.12.20г. (согласно уведомлению о начале производства СМР в уполномоченный орган)

Ввод объекта в эксплуатацию: 10.05.2022г. (согласно уведомлению о начале производства СМР в уполномоченный орган)

Нормативный срок строительства: Общая продолжительность строительства составляет 17 месяцев, (согласно заключениям Филиала по Северному региону РГП «Госэкспертиза» от № 12-0056/18 от 12.03.2018 г. (положительное)).

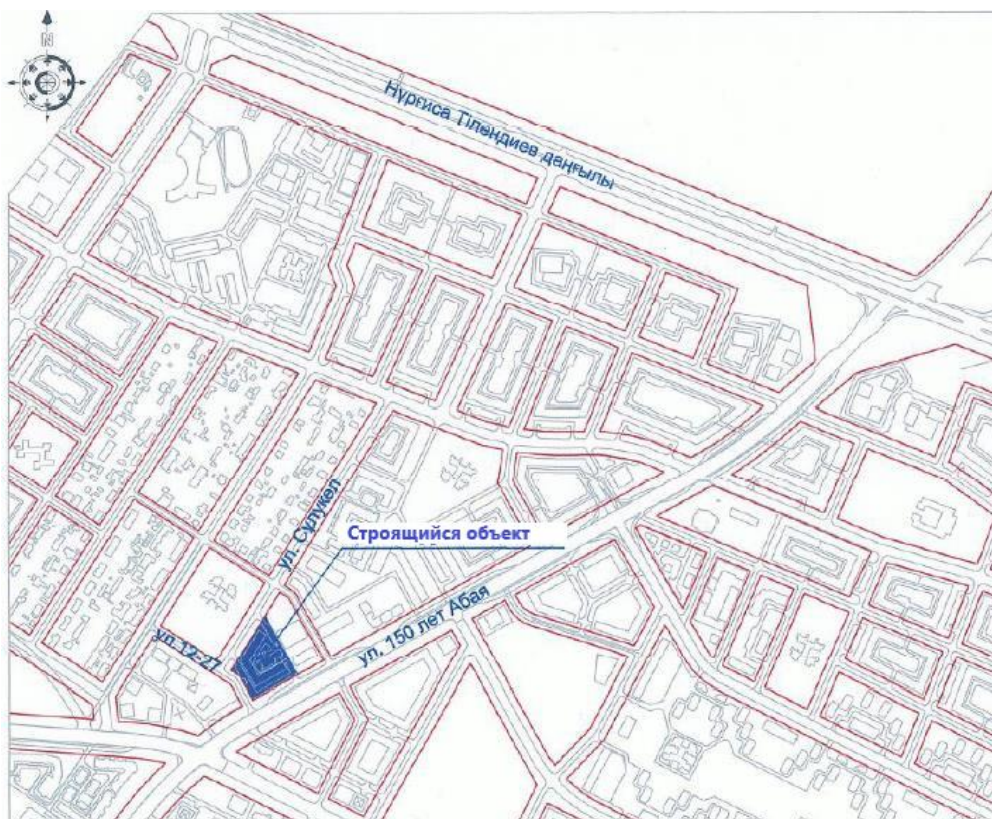
1. Участники проекта:

Таблица 1

	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 "Sairan-Социал" БИН 200840018141	Строительство	№ ДИУ-21-01-015/048 от 10.08.21г.	Сайранов А.Т.	Директор	+7 (701)5330484 obedinenie-sairan@mail.ru
2	Генеральный подрядчик	ТОО "Объединение Sairan" БИН 021240005995	Подрядные работы	№ б/н от 30.11.20г.	Сайранов А.Т.	Директор	+7 (701)5330484 obedinenie-sairan@mail.ru
3	Авторский надзор	ИП«Утенова» БИН 650103401811	Проектирование	№SC-2608 от 26.08.21г.	Утенова Б.А.	Директор	87780668132
4	Инжиниринговая компания	ТОО «Project Эксперт» БИН 161040007932	Инжиниринговые услуги	№ ДИУ-21-01-015/048 от 10.08.21г.	Касенов А.Ж.	Директор	+7(778)9665259, projectekspert@mail.ru
5	Генеральный проектировщик	ТОО "Генеральный план КЗ" БИН 060540011876	Проектирование	№03-03/10.03.2017г	Жанарбаев Н.Е.	Директор	Ул.Кубрина 20/1 ВП-5 87172635240

2. Месторасположение (ситуационная схема):

Площадка строительства Объекта расположена в г. Нур-Султан, район Сарыарка, жилой массив Көктал, пересечение улиц №12-27, 12-95 (проектное наименование) и Сұлукөл, (без наружных инженерных сетей и сметной документации).



3. Краткое описание проекта (состав объекта):

За условную отметку 0.000 принят уровень чистого пола первого этажа, что соответствует абсолютной отметке 345.50.

Уровень ответственности здания – II. Степень огнестойкости – II.

Класс жилого здания по уровню комфортности – IV. Класс по конструктивной пожарной опасности – С1 Класс по функциональной пожарной опасности: Ф 1.3. (многоквартирные жилые здания). Ф 4.3. (встроенные помещения). Ф 5.2. (паркинг).

Многоквартирный жилой комплекс состоит из четырех 7-ми этажных жилых блоков 1, 2, 3, 4 со встроенными офисными помещениями на уровне первого этажа и одноуровневого неотапливаемого паркинга.

Блок 1

7-ми этажная блок-секция с цокольным и чердачным этажом с размерами в крайних осях 48,6x17,7 м. Высота (от пола до пола): цокольного этажа - 2,5м; 1 этажа – 4,1м; 2-7 этажей – 3,0м; Тех. этажа – 2,4м.

В блоке два подъезда, в каждом подъезде на каждом жилом этаже расположено по 5 квартир. Всего в блоке 60 квартир, из которых: 1-но комнатных - 30 квартир; 2-х комнатных - 13 квартир; 3-х комнатных - 17 квартир.

Блок 2

7-ми этажная блок-секция с цокольным и чердачным этажом с размерами в крайних осях 44,7x18,9 м.

Высота (от пола до пола): цокольного этажа - 2,5м; 1 этажа – 4,1м; 2-7 этажей – 3,0м; Тех. этажа – 2,4м.

В блоке два подъезда, в каждом подъезде на каждом жилом этаже расположено по 4 квартиры. Всего в блоке 48 квартир, из которых: 1-но комнатных - 18 квартир; 2-х комнатных - 6 квартир; 3-х комнатных - 18 квартир; 4-х комнатных - 6 квартир.

Блок 3

7-ми этажная блок-секция с цокольным и чердачным этажом с размерами в крайних осях 32,7х12,2 м. Высота (от пола до пола): цокольного этажа - 2,5м; 1 этажа – 4,1м; 2-7 этажей – 3,0м; Тех. этажа – 2,4м. В блоке один подъезд, в котором на нижнем этаже расположено 7 квартир, и на каждом типовом этаже - по 8 квартир. Всего в блоке 47 квартир, из которых: 1-но комнатных - 35 квартир; 2-х комнатных - 6 квартир; 3-х комнатных - 5 квартир; 4-х комнатных - 1 квартир.

Блок 4

7-ми этажная блок-секция с цокольным и чердачным этажом с размерами в крайних осях 34,8х12,2 м. Высота (от пола до пола): цокольного этажа - 2,5м; 1 этажа – 4,1м; 2-7 этажей – 3,0м; Тех. этажа – 2,4м. В блоке один подъезд, в котором на нижнем этаже расположено 8 квартир, и на каждом типовом этаже - по 9 квартир. Всего в блоке 53 квартиры, из которых: 1-но комнатных - 40 квартир; 2-х комнатных - 13 квартир.

Паркинг

Здание сложной формы в плане, неотапливаемое, высота от чистого пола до низа плит перекрытия - 4,35 м. Размеры в крайних осях 65,7х80,1 м. За относительную отметку 0,000 принята отметка чистого пола 1-го этажа жилых блоков, которая соответствует абсолютной отметке 345,50 м. В паркинге на отметке -2.500 расположены места для стоянки 163 автомобилей, технические помещения автоматического пожаротушения, электрощитовая, венткамера, трансформаторная подстанция, помещение охраны, с/у, лестничная клетка выхода на кровлю. В автопаркинге предусмотрена двухъярусная паркинг-система «Клаус Мультипаркинг».

В цокольном этаже всех жилых секций расположены технические помещения, венткамера, тамбуры, лестнично-лифтовые холлы. На первом этаже расположены встроенные помещения, с/у, подсобные помещения, тамбур-шлюзы. Встроенные помещения имеют самостоятельные изолированные входные группы со стороны улицы. Со второго по верхний этаж запроектированы жилые квартиры.

На каждой лестничной площадке расположены квартиры с разным составом жилых комнат. Во всех квартирах предусмотрены летние помещения, отдельные ванные комнаты, туалеты и совмещенные санузлы. Лестничные клетки обеспечены естественным освещением через окна в наружных стенах, выходами непосредственно наружу, на кровлю паркинга и на кровлю жилого блока через противопожарные двери.

В каждом подъезде для вертикальной связи между этажами предусмотрены лестничные клетки типа Л-1 и бесшумные лифты грузоподъемностью 1000кг. Лифтовые шахты размером 1650х2500мм, оборудованы противопожарными дверями. Входы в жилую часть располагаются со стороны дворовой территории и со стороны главного фасада.

Конструктивная схема зданий – связевой каркас. Устойчивость и пространственная неизменяемость несущей системы здания в продольном и поперечном направлениях обеспечивается жесткими узлами сопряжения вертикальных и горизонтальных несущих конструкций - колонн и диафрагм жесткости в сочетании с жесткими дисками перекрытий. Фундамент – свайный с столбчатыми и ленточными ростверками.

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

Таблица 2

Наименование показателя	Единица измерения	Показатель	Наружные инженерные сети	Общ. показатель
1	2	3		4
Класс комфортности жилого здания	-	IV		IV
Уровень ответственности здания	-	II		II
Степень огнестойкости здания	-	II		II
Высота потолков в квартирах	метр	3,0		3,0
Этажность зданий	этаж	7		7
Площадь застройки здания	квадратный метр (м2)	6097,1		6097,1
Общая площадь здания	квадратный метр	5309,3		5309,3

	(м2)			
Общая площадь квартир	квадратный метр	10735,96		10 735,96
	(м2)			
Общая площадь коммерческих помещений	квадратный метр	1 627,4		1 627,4
	(м2)			
Количество машиномест	штук	163		163
Строительный объем	метр кубический	73258,95		73258,95
	(м3)			
Количество квартир в том числе:	штук	<u>208</u>		<u>208</u>
однокомнатных		123		123
двухкомнатных		38		38
трехкомнатных		40		40
четырёхкомнатных		7		7
Общая сметная стоимость строительства в текущем (прогнозном) уровне цен	миллион тенге	3 066 970 933	-	3 066 970 933
в том числе:				
<i>строительно-монтажные работы</i>	<i>миллион тенге</i>	<i>2 955 422 801</i>	<i>-</i>	<i>2 955 422 801</i>
<i>прочие</i>	<i>миллион тенге</i>	<i>111 548 131</i>	<i>-</i>	<i>111 548 131</i>

5. Анализ исходно-разрешительной документации:

1) Перечень имеющейся документации и согласований:

- 1.1. Уведомление о начале производства строительно-монтажных работ KZ60REA00240252 от 06.09.2021г.
- 1.2. Уведомление о начале производства строительно-монтажных работ KZ71REA00203388 от 10.12.20г;
- 1.3. Акт на право частной собственности на земельный участок (кадастровый №21-319- 122-588) площадью 0,4015 га., изготовленный Астанинским филиалом РГП «НПЦзем» 01 августа 2014 года №4655;
- 1.4. Акт на право частной собственности на земельный участок (кадастровый №21-319- 122-589) площадью 0,4000 га., изготовленный Астанинским филиалом РГП «НПЦзем» 01 августа 2014 года №4656;
- 1.5. Заключение филиала РГП «Госэкспертиза» по рабочему проекту № 12-0056/18 от 12.03.2018 г. (положительное) по рабочему проекту «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом» расположенный по адресу: г. Астана, жилой массив Көктал, пересечение улиц №12-27, 12-95 (проектное наименование) и Сұлукөл» (без наружных инженерных сетей и сметной документации);
- 1.6. Задание на проектирование рабочего проекта «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом» расположенный по адресу: г. Астана, жилой массив Көктал, пересечение улиц №12-27, 12-95 (проектное наименование) и Сұлукөл» (без наружных инженерных сетей и сметной документации), утвержденное Садыковой Айслу Талгатбековной 28 апреля 2017 года;
- 1.7. Архитектурно-планировочное задание (АПЗ) на проектирование рабочего проекта;
- 1.8. Топосъемка выполненная ТОО "ГЕОПАРАЛАКС" 17 мая 2017 года (государственная лицензия от 12 апреля 2013 года №13006438 (изыскательскую деятельность), выданная Комитетом по делам строительства и ЖКХ МРР РК);
- 1.9. Технический отчет об инженерно-геологических изысканиях на объект (арх.№64-2017), выполненный ТОО «MeDa Company» (лицензия от 20 июля 2015 года №15013468 (изыскательская деятельность), выданная ГУ «Управление государственного архитектурно-строительного контроля города Астаны»);
- 2.0. Протокол дозиметрического контроля от 31.01.2018г. № 28, выданный филиалом РГП на ПХВ «Национальный центр экспертизы» КООЗ МЗ РК по г. Астана (аттестат аккредитации от 04.08.2014г. KZ.1.01.0509 выдан МЗ РК);
- 2.1. ГУ «Управление коммунального хозяйства города Астаны» от 14 марта 2017 года №07-08/829 – на Подключение объекта к ливневой канализации;
- 2.2. ГКП «Астана СУ Арнасы» от 09 февраля 2018 года №3-6/226 – на подключение водопровода и канализации;
- 2.3. АО «Астана-Теплотранзит» от 14 марта 2017 года №4300-11 – на присоединение к тепловым сетям – нет (отсутствие в районе тепловых сетей);
- 2.4. АО «Астана-РЭК» от 28 декабря 2016 года №5-185-6126 – на присоединение к электрическим сетям

(срок действия – нормативная продолжительность строительства);

2.5. Региональная дирекция телекоммуникаций «Астанателеком» филиал АО «Казхателеком» от 28 декабря 2016 года №1291 – на телефонизацию (продлены письмом РДТ "Астанателеком" филиал АО "Казхателеком" от 06 марта 2018 года №258 до 01.03.2019 года);

2.6. Эскизный проект от 28 ноября 2016 года №10658 (предоставлен в электронном вид);

2.7. Рабочий проект (предоставлен в электронном вид);

2.8. Сметная документация (предоставлена в электронном вид).

2) Перечень отсутствующей документации: измененный Эскизный проект, скорректированный ПСД.

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 «Project Эксперт» по предоставленной исходно-разрешительной документации, со стороны Заказчика и Генерального подрядчика имеются отклонения от проекта. Рекомендации и риски к проекту строительства: ускорить Утверждение уполномоченными госорганами измененного Эскизного проекта и обозначить дату его получения, выполнить корректировку ПСД.

6. Анализ исполнительной и приёмо-сдаточной документации:

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

1.1. Талоны о приеме уведомления ГУ «Управление контроля и качества городской среды города Нур-Султан» № KZ16REA00201759 от 02.12.2020г.

1.2. Талоны о приеме уведомления ГУ «Управление контроля и качества городской среды города Нур-Султан» № KZ60REA00240252 от 06.09.2021г.

1.3. Уведомление о начале производства строительно-монтажных работ KZ60REA00240252 от 06.09.2021г.;

1.4. Уведомление о начале производства строительно-монтажных работ KZ71REA00203388 от 10.12.20г.;

1.5. Журнал производства работ;

1.6. Журнал забивки свай;

1.7. Журнал бетонных работ;

1.8. Журнал ухода за бетоном;

1.9. Акт освидетельствования разработки и выемки грунта котлована;

2) Перечень отсутствующих необходимых документов, выводы Исполнителя с указанием рисков и рекомендаций относительно приведения исполнительной и приёмо-сдаточной документации в соответствие требованиям действующего законодательства Республики Казахстан: По итогу проведенного анализа инжиниринговой компанией ТОО «Project Эксперт» по предоставленной исполнительной и приёмо-сдаточной документации, со стороны Заказчика и Генерального подрядчика нарушений законодательства в сфере строительстве имеются отклонения от ПСД. Рекомендации и риски к проекту строительства: необходимо своевременно оформлять и подписывать исполнительную документацию, выполнить корректировку ПСД.

7. Анализ проектной документации:

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

1.1 Договор № №03-03/10.03.2017гот 10.03.2017г, Проектная организация ТОО «Генеральный план КЗ», ГСЛ № 0001731 от 08.04.2006г. Договор исполнен.

1.2 Договор №SC-2608 от 26.08.21г., между ИП «Утенова» и ТОО "Sayran Социал» на ведение авторского надзора.

1.3. На дату составления настоящего отчета Заказчиком не представлено скорректированное ПСД.

2) Информация о принятых изменениях проектных решений, информация о выявленных несоответствиях нормативной базе Республике Казахстан, выводы с рекомендациями

Исполнителя и указанием рисков:

1. Внесены изменения в эскизный проект: измененный эскизный проект согласован в ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Нур-Султан».
2. Исключен цокольный этаж, необходимо выполнить корректировку проекта.
3. Внесены изменения в раздел проекта «Архитектурные решения» во всех блоках: замена перемычек с 2ПБ10-1-п на арматуру 2Ø14АШ, и с уголков 125×80×8 на уголок 63×63×8. Согласовано ГИП-ом проектной организации от 23.09.2021г.
4. Внесены изменения в раздел проекта «Архитектурные решения» во всех блоках: замена перегородок санузлов из керамического кирпича 120мм на СКЦ 100мм, перегородок на балконах из газоблока 200мм на газоблок 100мм. Согласовано ГИП-ом проектной организации от 21.09.2021г.
5. Исключен технический этаж, необходимо выполнить корректировку проекта.
6. Исключен паркинг, необходимо выполнить корректировку проекта.

8. О ходе выполнения строительно-монтажных работ.

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

За отчетный период выполнены следующие работы:

- утепление и декоративная штукатурка фасада блоков 3 и 4 по оси Г/а;
- кладка внутренних перегородок блоков 1 и 2 на отм. +0.000;
- вентиляция блоков 3 и 4;
- прокладка труб отопления и водопровода блоки 3 и 4;
- прокладка кабелей внутреннего электроснабжения блоков 3 и 4;
- устройство окон и остекление окон первых этажей и балконов;
- фундамент КТП;
- кабели наружного электроснабжения;
- наружные сети канализации.

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 в %	Факт, %	Отклонение, (+/-), %
1	2	3	4
ВСЕГО по объекту, в том числе:	8,29%	4,53%	-3,76%
Пробные сваи	0,00%	0,00%	0,00%
Конструкции железобетонные	1,51%	0,00%	-1,51%
Архитектурно-строительные решения (АР)	4,03%	2,55%	-1,48%
Отопление вентиляция	1,52%	0,00%	-1,52%
Водопровод канализация	0,76%	0,64%	-0,12%
Электрооборудование, слабые токи	0,00%	1,34%	1,34%
Лифты	0,46%	0,00%	-0,46%
Паркинг	0,00%	0,00%	0,00%
Наружные сети	0,00%	0,00%	0,00%
Благоустройство	0,00%	0,00%	0,00%

Примечание: факт отражает документально закрытыми объемами работ (ЗКС, АВР).

С нарастающим итогом план СМР составил – 37,67%, фактическое выполнение 33,91%. Отставание -3,76%

С нарастающим итогом (СМР+прочие): план – 37,49%, факт 33,63%. Отставание -3,86%

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 [приложениям 1, 2, 3](#) к настоящему отчету.

4) Соблюдение графика производства работ: отставаний от графика производства работ – наблюдается. 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
ВСЕГО по объекту, в том числе:	-14	отставание за м-ц
Пробные сваи	0	не все выполненные работы активированы
Конструкции железобетонные	-6	
Архитектурно-строительные решения (АР)	-6	
Отопление вентиляция	-6	
Водопровод канализация	0	
Электрооборудование, слабые токи	5	
Лифты	-2	
Паркинг	0	исключен из проекта
Наружные сети	0	
Благоустройство	0	
Всего общее отставание	-29	29 дней общее отставание с начала ст-ва по новому ГПР

**Отставание – 29 дней.*

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

отставаний от графика производства работ – наблюдается.

2) предложения по возможным способам устранения отставания: увеличить темп работы по стяжке полов, устройство кровли, внутренние сети, своевременная подготовка ИТД.

9. Мероприятия по контролю качества:

1) Указание оценки качества работ подрядчиков в отчетный период:

результаты испытаний исполнителя и оценка достоверности испытаний подрядчика – достоверность соответствует действительности независимой лаборатории.

На постоянной основе проводятся мероприятия по контролю качества утепление фасада, стяжке полов, прокладке труб водопровода и канализации, устройство вентиляционных систем, прокладке кабелей внутреннего и наружного электроснабжения за отчетный период (включая виды: входной, операционный и приемочный).

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

Статистика (количество) замечаний

Таблица 5

№ п/п	Замечания	Итого выявлено за период строительства	Итого устранено за период строительства	За отчетный период		Итого не устранено на текущую дату
				Выявлено	Устранено	
1	2	3	4	5	6	7
1	Документация и организационные вопросы	8	7	1	1	1
2	По технике безопасности	8	8	0	0	0
3	По качеству строительно-монтажных работ, в том числе:	17	17	1	1	0
3.1	Архитектурно-строительный раздел	0	0	1	1	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	33	32	2	2	1

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

Перечень предписаний, не устраненных на дату мониторингового отчета:

- корректировка ПСД.

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): за отчетный период в недостаточном темпе выполнялись работы по стяжке полов, устройство кровли из-за отсутствия цемента у подрядчика, внутренние отделочные работы и устройство внутренних сетей тоже велись с отставанием от намеченных планов. По организационным вопросам ведения строительно-монтажных работ улучшить своевременную поставку материалов на объект. Для устранения и неповторения замечаний необходимо усилить контроль со стороны ИТР, а также своевременно вести исполнительную документацию (акты скрытых работ, исполнительные схемы, сертификаты на материалы).

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

За отчетный период в рабочей документации изменение Эскизного проекта, исключение с проекта технического этажа, паркинга.

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

За отчетный период дополнительных (непредвиденных) работ: изменение Эскизного проекта, исключение с проекта технического этажа, паркинга.

12. Анализ финансовой част

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	10 964 184	10 964 184	10 964 184		0		0	10 964 184	10 964 184
2	Прохождение экспертизы	1 210 420	1 210 420	1 210 420		0		0	1 210 420	1 210 420
2	Строительно-монтажные работы и оборудование	3 388 352 368	432 929 567	432 929 567	133 890 691	810 568 342	153 439 725	716 078 184	1 243 497 909	1 149 007 751
3	в том числе аванс, предусмотренный статьей 36 Закона РК от 7 апреля 2016 года "О долевом участии в жилищном строительстве"	338 835 237	0	0		196 410 300	24 288 286	47 588 836	196 410 300	47 588 836
4	Авторский надзор	29 612 817	2 000 000	2 000 000		6 004 622	91 262	5 571 594	8 004 622	7 571 594
5	Технический надзор	85 935 314	2 000 000	2 000 000	4 387 326	10 621 475	3 050 429	11 576 035	12 621 475	13 576 035
	Всего по проекту (смета)	3 516 075 103	449 104 170	449 104 170	138 278 017	827 194 439	156 581 416	733 225 814	1 276 298 609	1 182 329 984
6	Иные расходы	351 607 510		0	9008797	49 451 379	9008797	49 451 379	49451379	49451379
7	Всего по проекту (смета) и иные расходы	3 867 682 613	449 104 170	449 104 170	147 286 814	876 645 817	165 590 213	782 677 192	1 325 749 988	1 231 781 363
Вывод: Инжиниринговая компания подтверждает целевое использование денежных средств дольщиков, фактов не целевого использования денежных средств в отчетном месяце не было зафиксировано.										

*Бюджет строительства складывается из затрат на ПИР, Иные расходы (10% от стоимости строительства), затраты на СМР (работы, материалы), 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 разрешения
1	2	3	4
1	Заемные средства	0	3 261 138
1.1.	банк	0	0
1.2.	Застройщик		3 261 138
1.3.	прочие		0,0
2	Дольщики	232 574 579	1 049 069 925,0
	Возврат ДДУ	0	0,0
	Итого ДДУ	232 574 579	1 049 069 925
	Всего:	232 574 579	1 052 331 063

Column1	шт	м2	сумма ДДУ	оплата
кв	93	3906,77	1 269 950 665,00	1 049 069 925,00
офис				
Паркинг				
всего	93	3906,77	1 269 950 665,00	1 049 069 925,00

Таблица 8
тенге

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование договоров</i>	<i>Стоимость по договору</i>	<i>Стоимость по проектно-сметной документации</i>	<i>Разница</i>
1	2	3	4	5
1	Всего строительно-монтажные работы	3 378 807 374	3 388 352 368	-9 544 994
2	Договор оказание услуг авторского надзора	24 282 510	29 612 817	-5 330 307
	ДАН	22 282 510	27 612 817	-5 330 307
	НОК	2 000 000	2 000 000	0
3	Договор оказание услуг технического надзора	60 754 720	85 935 314	-25 180 594
	ДИУ	58 754 720	83 935 314	-25 180 594
	НОК	2 000 000	2 000 000	0
	* при наличии специальной экономической зоны			
Вывод: Стоимость по договорам поставки материалов не превышает стоимости по проектно-сметной документации.				

Анализ плана финансирования

Таблица 9
тенге

<i>№ п/п</i>	<i>Общая сумма по плану финансирования</i>	<i>План на отчетный месяц</i>	<i>Факт на отчетный месяц</i>	<i>Отклонение</i>	<i>Итого План финансирования с нарастающим</i>	<i>Итого Факт финансирования с нарастающим</i>	<i>Отклонение</i>
1	2	3	4	5	6	7	8
1	3 516 075 103	255 267 108	138 278 017	116 989 091	1 596 550 363	1 276 298 609	320 251 754

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.

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

В отчетном периоде СМР по строительству объекта выполнялись в нежелательном темпе, СМР не соответствуют требованиям утвержденной рабочей документации в связи с изменением Эскизного проекта, исключением цокольного этажа, технического этажа и планируемым исключением паркинга.

На постоянной основе проводятся мероприятия по контролю качества работ по устройству вертикальных и горизонтальных конструкции (включая виды: входной, операционный и приемочный).

Рекомендации от инжиниринговой компании: выполнить корректировку ПСД, ускорить выполнение СМР в соответствии с графиком производства работ, своевременное закрытие объемов актами выполненных работ. Продолжить мероприятия по контролю качества выполняемых работ.

Дата составления отчета «_15_» _июля_2022 г.

Директор ТОО «Project Эксперт»



Касенов А.Ж.

Эксперт технического надзора



Утегенов Е.К.

Специалист в области учета затрат



Шагирова Б.К.

Приложение 1

Приложение к отчету инженеринговой компании в сфере долевого участия в жилищном строительстве о результатах мониторинга за ходом строительства жилого дома (жилого здания)

Информация по текущей ситуации



К отчету инжиниринговой компании в сфере долевого
Участия в жилищном строительстве о результатах мониторинга
За ходом строительства жилого дома (жилого здания)

