



**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).

**Май 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» мая по «31» мая 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)).

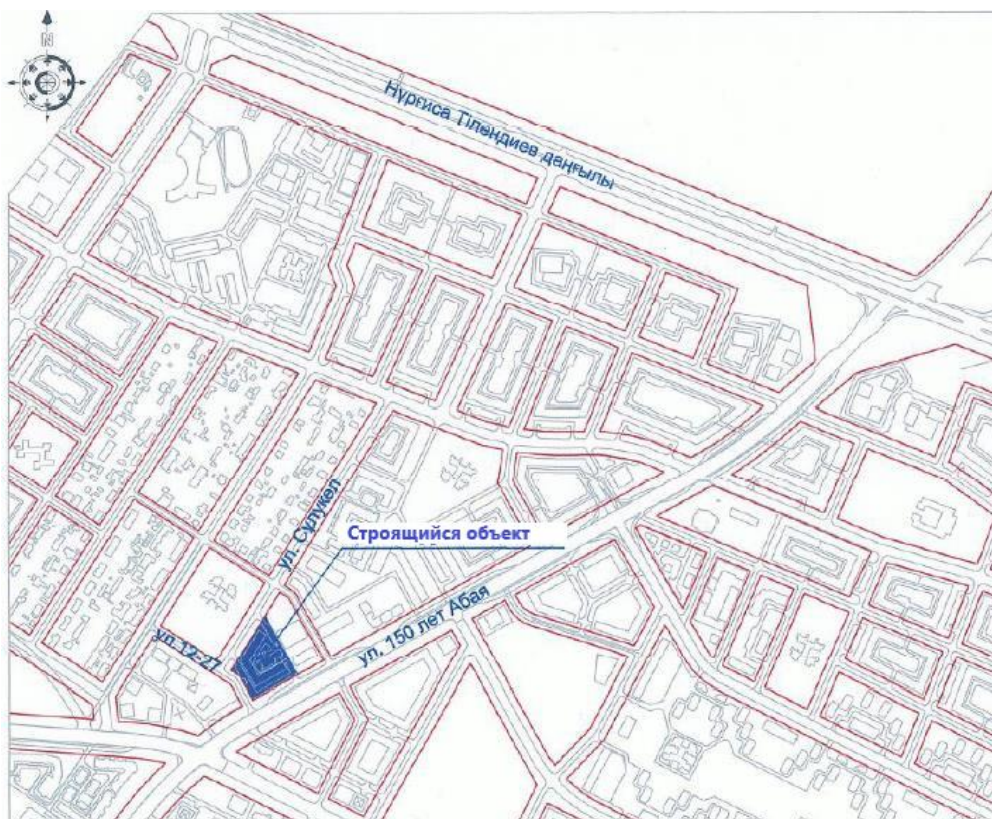
1. Участники проекта:

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>2 955 422 801</i> |
| <i>прочие</i> | <i>миллион тенге</i> | <i>111 548 131</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 «Казахтелеком» от 28 декабря 2016 года №1291 – на телефонизацию (продлены письмом РДТ "Астанателеком" филиал АО "Казахтелеком" 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 приёмно-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 приёмно-сдаточной документации в соответствие требованиям действующего законодательства Республики Казахстан: По итогу проведенного анализа инжиниринговой компанией ТОО «Project Эксперт» по предоставленной исполнительной и приёмно-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 строительного-монтажных работ.

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

За отчетный период выполнены следующие работы:

- устройство фундамента КТП;
- начали прокладку труб и колодцев наружных канализационных сетей;
- ведут работы по внутренним сетям водопровод, канализация, электричество в блоках 3 и 4;
- выполняют штукатурные работы в местах общего пользования в блоках 3 и 4.
- выполняют устройство утеплителя и декоративной штукатурки с покраской наружного фасада по внешней стороне 2, 3 и 4 блоков.
- монтаж металлопластиковых окон Блоки 1, 2;
- выполнение кирпичной кладки коммерческих этажей блоков 3,4.

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

Выполнение строительного-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: | 16,18% | 6,26% | -9,92% |
| Пробные сваи | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Конструкции железобетонные | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Архитектурно-строительные решения (АР) | 4,12% | 5,86% | 1,75% |
| Отопление вентиляция | 4,37% | 0,39% | -3,98% |
| Водопровод канализация | 1,30% | 0,00% | -1,30% |
| Электрооборудование, слабые токи | 1,15% | 0,00% | -1,15% |
| Лифты | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Паркинг | 4,05% | 0,00% | -4,05% |
| Наружные сети | 0,33% | 0,00% | -0,33% |
| Благоустройство | 0,86% | 0,00% | -0,86% |

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

С нарастающим итогом план СМР составил – 100%, фактическое выполнение 29.38%. Отставание -70.62%

С нарастающим итогом (СМР+прочие): план-100%, факт 29.17%. Отставание -70.83%

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 отчёту.

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: | -19 | отставание за м-ц | |
| Пробные сваи | 0 | не все выполненные работы активированы не все выполненные работы активированы | |
| Конструкции железобетонные | 0 | | |
| Архитектурно-строительные решения (АР) | 3 | | |
| Отопление вентиляция | -8 | | |
| Водопровод канализация | -2 | | |
| Электрооборудование, слабые токи | -2 | | |
| Лифты | 0 | | |
| Паркинг | -8 | | исключен из проекта |
| Наружные сети | -1 | | |
| Благоустройство | -2 | | |
| Всего общее отставание | -186 | 186 дней общее отставание с начала строительства | |

*Отставание – 186дней.

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 бригады каменщиков, своевременная подготовка ИТД.

9. Мероприятия по контролю качества:

1) Указание оценки качества работ подрядчиков в отчетный период:

недостатки и дефекты за данный период заделка узлов примыкания кладки стен к плитам перекрытия.

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

На постоянной основе проводятся мероприятия по контролю качества заливки бетона несущих конструкции, кладки наружных стен 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 | 0 | 0 | 1 |
| 2 | По технике безопасности | 3 | 3 | 1 | 1 | 0 |
| 3 | По качеству строительно-монтажных работ, в том числе: | 15 | 15 | 1 | 0 | 1 |
| 3.1 | Архитектурно-строительный раздел | 15 | 15 | 1 | 0 | 1 |
| 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 | 25 | 2 | 1 | 2 |

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;
- заделка узлов примыкания кладки стен к плитам перекрытия.

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 не выполнены замечания по заполнению и проканопачиванию швов кирпичной кладки стен и перегородок, по организационным вопросам ведения строительно-монтажных работ. 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

Между акционерным обществом «Казахстанская Жилищная Компания» и застройщиком ТОО "Sayran-Социал" подписано дополнительное соглашение №1 от 27 апреля 2022 года к Договору о предоставлении гарантии от 21 августа 2021 года №ДПГ-21-01-033/076 на продление договора до 10 августа 2022 года.

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, паркинг.

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 | 209 463 546 | 676 677 651 | 212 030 690 | 562 638 459 | 1 109 607 218 | 995 568 026 |
| 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 | | 23 300 550 | 196 410 300 | 23 300 550 |
| 4 | Авторский надзор | 29 612 817 | 2 000 000 | 2 000 000 | | 6 004 622 | | 5 480 332 | 8 004 622 | 7 480 332 |
| 5 | Технический надзор | 85 935 314 | 2 000 000 | 2 000 000 | 1 395 661 | 6 234 149 | 1 555 415 | 8 525 606 | 8 234 149 | 10 525 606 |
| | Всего по проекту (смета) | 3 516 075 103 | 449 104 170 | 449 104 170 | 210 859 207 | 688 916 422 | 213 586 105 | 576 644 397 | 1 138 020 592 | 1 025 748 568 |
| 6 | Иные расходы | 351 607 510 | | 0 | 13306951 | 40 442 581 | 13306951 | 40 442 581 | 40442581 | 40442581 |
| 7 | Всего по проекту (смета) и иные расходы | 3 867 682 613 | 449 104 170 | 449 104 170 | 224 166 158 | 729 359 003 | 226 893 056 | 617 086 978 | 1 178 463 173 | 1 066 191 149 |
| <p>Вывод: Инжиниринговая компания подтверждает целевое использование денежных средств дольщиков, фактов не целевого использования денежных средств в отчетном месяце не было зафиксировано.</p> | | | | | | | | | | |

*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 | 457 404 | 3 261 138 |
| 1.1. | банк | 0 | 0 |
| 1.2. | Застройщик | 457 404 | 3 261 138 |
| 1.3. | прочие | | 0,0 |
| 2 | Дольщики | 163 924 700 | 816 495 346,0 |
| | Возврат ДДУ | 0 | 0,0 |
| | Итого ДДУ | 163 924 700 | 816 495 346 |
| | Всего: | 164 382 104 | 819 756 484 |

| | | | | |
|--------------|-----------|----------------|-------------------------|-------------------------|
| Column1 | шт | м2 | сумма ДДУ | оплата |
| кв | 64 | 2658,23 | 829 163 985,00 ₸ | 819 756 484,11 ₸ |
| офис | | | | |
| Паркинг | | | | |
| всего | 64 | 2658,23 | 829 163 985,00 ₸ | 819 756 484,11 ₸ |

Таблица 8
тенге

| № п/п | Наименование договоров | Стоимость по договору | Стоимость по проектно-сметной документации | Разница |
|-------|--|-----------------------|--|-------------------|
| 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

| № п/п | Общая сумма по плану финансирования | План на отчетный месяц | Факт на отчетный месяц | Отклонение | Итого План финансирования с нарастающим | Итого Факт финансирования с нарастающим | Отклонение |
|-------|-------------------------------------|------------------------|------------------------|-------------|---|---|---------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 1 | 3 516 075 103 | 506 068 202 | 210 859 207 | 295 208 995 | 3 516 075 103 | 1 138 020 592 | 2 378 054 511 |

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.

Между акционерным обществом «Казахстанская Жилищная Компания» и застройщиком ТОО "Sayran-Социал" подписано дополнительное соглашение №1 от 27 апреля 2022 года к Договору о предоставлении гарантии от 21 августа 2021 года №ДПГ-21-01-033/076 на продление договора до 10 августа 2022 года.

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 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 » _мая_2022 г.

Директор ТОО «Project Эксперт»



Касенов А.Ж.

Эксперт технического надзора

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to the technical supervision expert.

Утегенов Е.К.

Специалист в области учета затрат

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to the cost accounting specialist.

Шагирова Б.К.

Приложение 1

Приложение к отчету инжиниринговой 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)

