



**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).

январь 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» января по «31» января 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)).

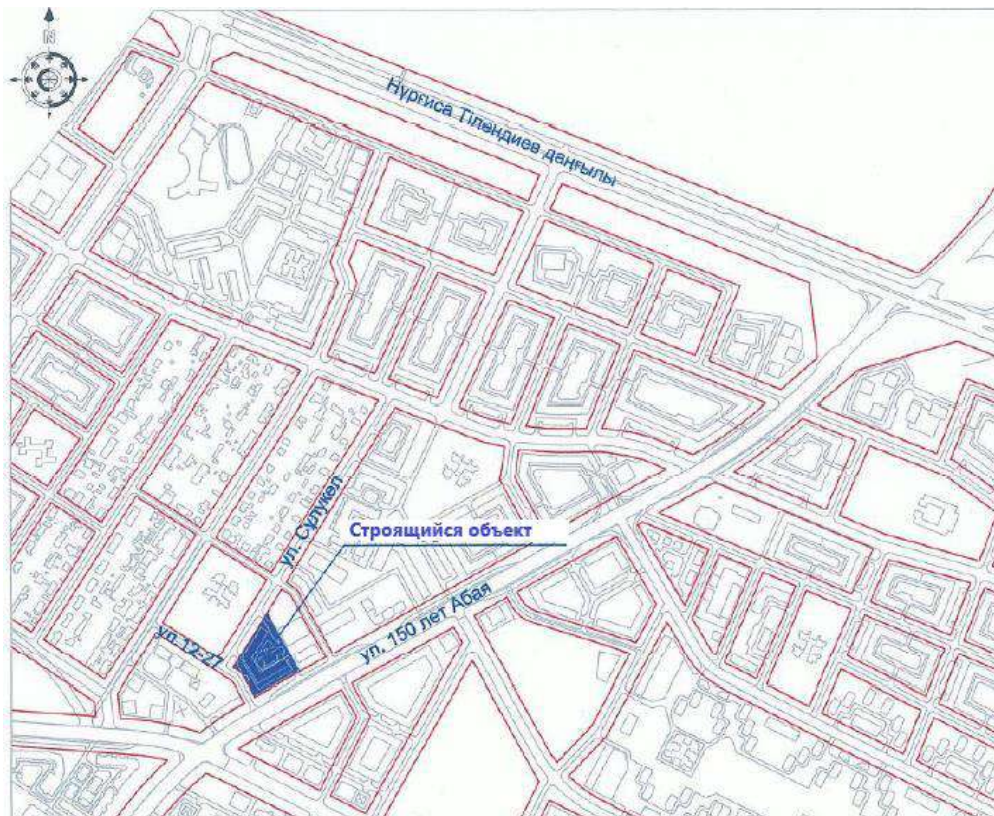
1. Участники проекта:

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 32,7x12,2 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 34,8x12,2 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 65,7x80,1 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 1650x2500мм, 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 (м ²)	6097,1		6097,1

Общая площадь здания	квадратный метр (м2)	5309,3		5309,3
Общая площадь квартир	квадратный метр (м2)	10735,96		10 735,96
Общая площадь коммерческих помещений	квадратный метр (м2)	1 627,4		1 627,4
Количество машиномест	штук	163		163
Строительный объем	метр кубический (м3)	73258,95		73258,95
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 (прогножном) 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 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 № №03-03/10.03.2017 от 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: эскизный проект находится на утверждении в архитектуре.
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:

- монолитная плита Блок 2 отм. +13.020;
- монолитные плита Блок 2 отм. +19.020;
- монолитная плита Блок 2 отм. +22.020;
- кладка наружных стен Блок 2 отм. +19.020;
- кладка внутренних перегородок Блок 2 отм. +13.020.
- кладка внутренних перегородок Блоков 3 и 4 отм. +19.020.
- монтаж металлопластиковых окон Блоки 2, 3, 4.

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:	7,53%	1,44%	-6,10%
Пробные сваи	0,00%	0,00%	0,00%
Конструкции железобетонные	0%	1,44%	1,44%
Архитектурно-строительные решения (АР)	1,86%	0,00%	-1,86%
Отопление вентиляция	0,00%	0,00%	0,00%
Водопровод канализация	0,00%	0,00%	0,00%
Электрооборудование, слабые токи	0,61%	0,00%	-0,61%
Лифты	1,39%	0,00%	-1,39%
Паркинг	3,34%	0,00%	-3,34%
Наружные сети	0,33%	0,00%	-0,33%
Благоустройство	0,00%	0,00%	0,00%

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

С нарастающим итогом план СМР составил – 38,71%, фактическое выполнение -15,32%. Отставание 23,39%

С нарастающим итогом (СМР+прочие): план-38,70%, факт –15,43%.

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: 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:	-25	отставание за м-ц
Пробные сваи	0	Не все выполненные работы закрыты актами выполненных работ
Конструкции железобетонные	6	
Архитектурно-строительные решения (АР)	-8	
Отопление вентиляция	0	
Водопровод канализация	0	
Электрооборудование, слабые токи	-3	
Лифты	-6	
Паркинг	-14	
Наружные сети	-1	
Благоустройство	0	
Всего общее отставание	-93	93 дня общее отставание с начала строительства

*Отставание – 93 дня.

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: добавить комплект опалубки на монолитное перекрытие, 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 – необходимо выполнить техническое обследование монолитной плиты перекрытия блок 2 на отм. + 19.020;

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	5	1	1	3
2	По технике безопасности	2	1	0	0	1
3	По качеству строительно-монтажных работ, в том числе:	15	13	2	2	2
3.1	Архитектурно-строительный раздел	15	13	2	2	2
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	25	19	3	3	6

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;
- техническое обследование плиты перекрытия отм. +19,020 блок 2;
- 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 выполнено замечание и предписание на техническое обследование плиты перекрытия отм. +19.020 блок 2 (недостаточный прогрев плиты перекрытия при отрицательных температурах), 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

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	0	0	10 964 184	10 964 184
2	прохождение экспертизы	1 210 420	1 210 420	1 210 420	0	0	0	0	1 210 420	1 210 420
2	Строительно-монтажные работы и оборудование	3 388 352 368	432 929 567	432 929 567	31 700 000	123 543 644	48 665 197	86 113 607	556 473 211	519 043 174
3	в том числе аванс, предусмотренный Законом РК от 7 апреля 2016 года "О долевом участии в жилищном строительстве" изм. От 09.06.20г. № 341-VI	338 835 237	0	0	31 700 000	106 363 000	166 063	292 786	106 363 000	292 786
4	Авторский надзор	29 612 817	2 000 000	2 000 000	0	6 004 622		5 480 332	8 004 622	7 480 332
5	Технический надзор	85 935 314	2 000 000	2 000 000	0	4 519 594	1 000 412	1 770 240	6 519 594	3 770 240
	Всего по проекту (смета)	3 516 075 103	449 104 170	449 104 170	31 700 000	134 067 860	49 665 609	93 364 179	583 172 030	542 468 350
6	Иные расходы	351 607 510		0	1 694 647	14 365 425	1694647	14 365 425	14365425	14365425
7	Всего по проекту (смета) и иные расходы:	3 867 682 613	449 104 170	449 104 170	33 394 647	148 433 285	51 360 256	107 729 604	597537455	5568337 74
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.

**Включено: 1. Работы Отенге

2. Материалы 0 тенге

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	640 847	1 709 485
1.1.	банк	0	0
1.2.	Застройщик	640 847	1 709 485
1.3.	прочие	0,000	0,000

2	Дольщики	32 757 756	146 943 936
	В с е г о :	33 398 602,7	148 653 421
Вывод: Низкий процент поступления денежных средств от дольщиков			

*Кол-во квартир - 12 шт, S – 500,09м2, ДДУ 157 114 353 тенге, оплата 146 943 936 тенге

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	235 642 842	31 700 000	203 942 842	1 598 980 555	583 172 030	1 015 808 525

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: ускорить Утверждение уполномоченными госорганами измененного Эскизного проекта и обозначить дату его получения, 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 «_14_»_февраля_2022 г.

Директор ТОО «Project Эксперт»



Касенов А.Ж.

Эксперт технического надзора

A handwritten signature in blue ink.

Утегенов Е.К.

Специалист в области учета затрат

A handwritten signature in blue ink.

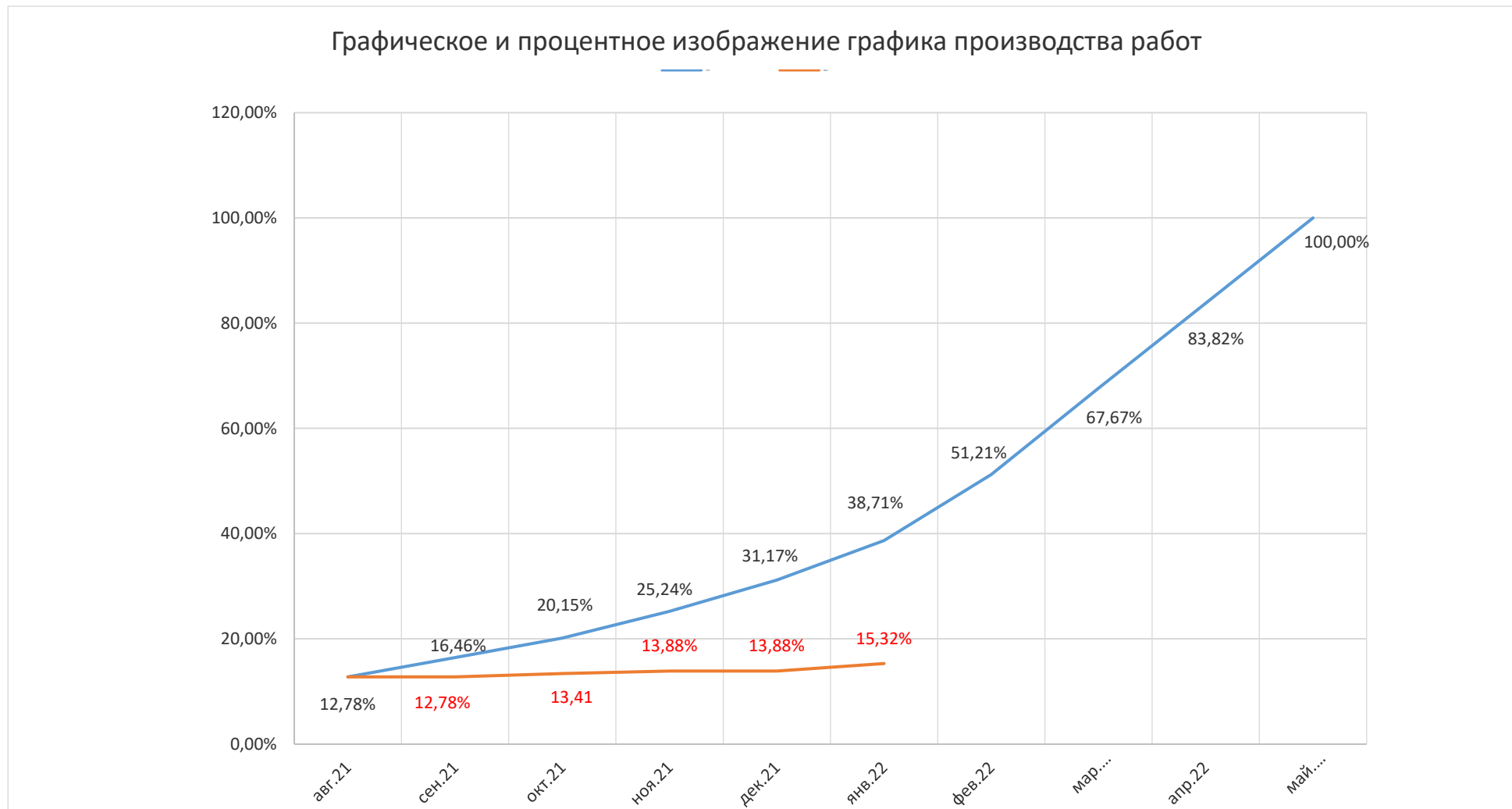
Шагирова Б.К.

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





Приложение 3

ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК

Пункт 16 Отчета. Графическое и процентное изображение графика производства работ с разделением на основные разделы проекта на 31.01.2022 год

