



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

«Строительство пятиэтажного жилого комплекса со встроенными коммерческими помещениями по адресу: г.
Актобе, район Астана, микрорайон Батыс-2, участок 18Е. Блоки А, Б»

Код: ДПГ-23-04-063/144

Отчетный период: 202311

Индекс: 1-ОИК

Отчетный период мониторинга: с 01.11.2023 года по 30.11.2023 года

Периодичность: ежемесячно

Круг лиц представляющих: ТОО KazBuildExpert, БИН 121140016323

Куда предоставляется: АО «Казахстанская Жилищная Компания», ТОО «НовоСтрой-Актобе»

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

Порядковый номер отчета: ДПГ-23-04-063/144/202311

Информация по проекту: «Строительство пятиэтажного жилого комплекса со встроенными коммерческими помещениями по адресу: г. Актобе, район Астана, микрорайон Батыс-2, участок 18Е. Блоки А, Б»

Общие сроки реализации проекта:

Начало строительно-монтажных работ: 2023-06-01 года

Ввод объекта в эксплуатацию: 2024-03-21 года

Нормативный срок строительства: 14 месяцев

Заключение экспертизы рабочего проекта: №ЕХРКZ-0047/23 от 2023-05-26 года

1. Участники проекта

| # | 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 | 210940016011 - ТОО «НовоСтрой-Актобе» | Строительство | ДПГ-23-04-063/144 , от 04.07.2023 года | Буровцева Т.В. | Директор | +77132410017, ns-aktobe@bk.ru |
| 2 | Подрядчик | 981040003722 - ТОО «Эдельвейс» | ГСЛ №011795 | №17/11 , от 01.11.2022 года | Григорьев Д.Е. | Директор | null, null |
| 3 | Авторский надзор | 051140007031 - ТОО «Богомолов Проект Групп» | ГСЛ №000210 | №38 , от 18.10.2022 года | Богомолов С.И. | Директор | +77132553556, 6799922@mail.ru |
| 4 | Инжиниринговая компания | 121140016323 - ТОО KazBuildExpert | KZ18VWC00072342 | ДИУ-23-04-008/022 , от 29.06.2023 года | Тлев Н.К. | Генеральный директор | +77017783119, info@kbexpert.kz |
| 5 | Генеральный проектировщик | 051140007031 - ТОО «Богомолов Проект Групп» | ГСЛ №000210 | №7 , от 04.04.2022 года | Богомолов С.И. | Директор | +77132553556, 6799922@mail.ru |

2. Месторасположение объекта (ситуационная схема)



Земельный участок для «Строительство пятиэтажного жилого комплекса со встроенными коммерческими помещениями по адресу: г. Актобе, район Астана, микрорайон Батыс-2, участок 18Е» Блоки А, Б.

3. Краткое описание проекта (состав проекта)

Краткое описание проекта (состав объекта):

Жилой дом представляет собой пятиэтажное здание, с несущими кирпичными стенами. Дом запроектирован с подвалом и холодным чердаком. Высота подвала 2.7м в чистоте, 1 – 5 этажа 2.7м.

Класс жилых зданий – III (согласно таблице 1* СП РК 3.02-101-2012).

В жилом доме выход из квартир осуществляются в общий коридор, выходящий в лифтовой холл и на лестничную клетку, которая имеет непосредственный выход наружу.

Для создания полноценной гигиенической среды в помещениях обеспечен необходимый уровень освещения и инсоляции. Соблюдена требуемая ориентация окон основных жилых помещений в данном климатическом районе.

Санитарные узлы квартир запроектированы отдельными, отдельно – расположенные помещения ванной и туалета, а также совмещенными.

В подвале блоков А и Б расположены электрощитовые и кладовые помещения.

Для маломобильных групп населения со стороны подъездов предусмотрен – пандус в соответствии с СП РК 3.06-101-2012 (с изменениями и дополнениями по состоянию на 27.11.2019 г.) «Проектирование зданий и сооружений с учетом доступности для маломобильных групп населения».

Конструктивные решения

Фундаменты здания – монолитная железобетонная плита. Толщина фундаментной плиты 600мм, плита из бетона класса В25, W6 на сульфатостойком цементе, арматурные сетки расположены в двух уровнях.

Стены подвала из бетонных блоков по ГОСТ 13579 - 78* укладываемых на цементном растворе М75. Монолитные заделки из бетона класса В15, а также заделки красным полнотелым кирпичом марка 150. По фундаментным плитам устраивать гидроизоляцию из цементно-песчаного раствора.

Наружные стены – толщиной 600 мм – трехслойные с эффективным утеплителем.

Наружные стены из силикатного кирпича М150-100 по СТ РК 379-2015 на растворе марки 100 – 50 по ГОСТ 28013-98 и СП 82-101-98, с облицовкой лицевым силикатным кирпичом.

Утеплитель – базальтовые плиты БМ-70 (Базальт – Мост по ГОСТ 9573-2012), $\gamma=100\text{мм}$.

Наружный слой толщиной 120 мм запроектирован из цветного лицевого кирпича М 175-150 по ГОСТ 379-2015 и по ГОСТ 530 -2012 на растворе М 75, F50.

Внутренний слой кладки принят из силикатного кирпича марки М150-100, на растворе марки М100-50 в зависимости от этажа.

Внутренние стены - кирпичная кладка из силикатного кирпича М 150-100 ГОСТ 379-2015 на растворе М 100-50.

Перегородки внутренние межкомнатные - толщиной 120мм кирпичная кладка из силикатного кирпича М 100 СУР-150/25 ГОСТ 379-2015 на растворе М 50 с вентиляционными каналами - из кирпича керамического по СТ РК 530-2015 толщиной 380мм.

Лестницы - из сборных железобетонных ступеней ГОСТ 8717-2016 по металлическим косоурам из швеллера 20 по ГОСТ 8240-97.

Перекрытия и покрытие выполнены из многопустотных железобетонных плит перекрытий с круглыми пустотами

Отделочные работы

Окна и витражи запроектированы ПВХ ГОСТ 30674-99 с тройным остеклением с заполнением двухкамерным стеклопакетом, доски подоконные - пластиковые.

Двери наружные и входные квартирные металлические утепленные, двери служебные металлические по ГОСТ 31173-2003.

Двери внутренние запроектированы деревянные по ГОСТ 6629-88.

Устройство полов по бетонному основанию согласно техническому значению помещений.

Для покрытия полов лестничных клеток и общих коридоров используется керамическая плитка антискользящая. Полы лестничных клеток и общих коридоров запроектированы без перепадов.

Внутренняя отделка – "улучшенная" штукатурка с последующей окраской вододисперсионными составами с использованием колера светлых тонов (кремовый, оранжевый, персиковый). Для отделки стен и полов в мокрых помещениях: санузлах, ванных - облицовка панелей керамической плиткой до потолка.

Наружные стены - кирпичная кладка под расшивку швов из лицевого цветного кирпича (см. фасад) из цветного лицевого кирпича по ГОСТ 379-2015 и по ГОСТ 530 -2012.

Отопление

Теплоносителем для системы отопления служит вода с параметрами теплоносителя в подающем трубопроводе 80°C, в обратном 60°C.

Система отопления квартир двухтрубная, с тупиковым движением теплоносителя, с нижней разводкой магистралей.

В качестве нагревательных приборов приняты биметаллические секционные радиаторы.

Для опорожнения систем предусматривается установка дренажной арматуры со штуцерами для присоединения гибких шлангов.

Вентиляция

Вентиляция - естественная через вентканалы кухонь и санузлов.

Отвод продуктов сгорания и подача воздуха для процесса сжигания топлива в топке котла осуществляется принудительно за счет встроенного внутри турбо камеры вентилятора, через специальную коаксиальную систему отвода продуктов сгорания, подачи воздуха.

Газоснабжение

Газовый счетчик, плита и отопительный котел устанавливается в кухне каждой квартиры.

Предусматривается установка газовых плит-ПГ-4 с расходом газа 1,26м³/ч каждая, отопительных котлов Viesman 24 с расходом газа 2.73м³/ч каждая. Следовательно, для учета газа устанавливается газовый счетчик G-4.

Внутренний газопровод прокладывается открыто из водогазопроводных труб по ГОСТ 3262-75, прокладываемых на высоте 2,20м от уровня пола.

Водопровод

Водоснабжение жилого дома предусмотрено от наружных водопроводных сетей.

Учет расходов воды на дом предусматривается водомерным узлом, оснащенным средством дистанционного управления передачи данных, установленным в подвале.

Ввод водопровода в здание запроектирован полиэтиленовой трубой диаметром $\square 110 \times 15.1$ мм по ГОСТ 32415-2013.

Холодная вода подается к унитадам, умывальникам, ваннам, мойкам, к тепловому узлу.

На вводе в каждую квартиру устанавливаются приборы учета расхода холодной воды.

Для учета расходов воды встроенных помещений, так же устанавливаются свои приборы учета расходов воды.

Горячее водоснабжение

Источником горячего водоснабжения служит отопительный котел, установлен в каждой квартире (помещение кухни). Трубопроводы прокладываются открыто по стенам и полу квартиры.

Канализация

Сброс сточных вод производится в наружные канализационные сети.

Внутренние канализационные сети выполняются трубами из полиэтилена Д50-100 мм ГОСТ 32414-2013

Трубопровод прокладывается открыто по полу, под потолком подвала.

Внутренние водостоки

Проектом предусматривается внутренний водосток для отвода дождевых и талых вод с кровли.

На крыше устраиваются водосточные воронки ВУ-100. Внутренний водосток выполняется полиэтиленовыми трубами Д110х3.4 мм ГОСТ 18599-2001. Выпуск воды производится открыто, на отмостку. На зимний период предусматривается перепуск талых вод в бытовую канализацию.

Электрооборудование

В качестве вводно-распределительных устройств принят щит типа ВРУ, который устанавливается в электрощитовой дома.

Для электроснабжения квартир от вводно-распределительного щита отходят питающие линии, которые подходят к этажным щитам ЩЭ. Этажные щиты устанавливаются в нишах кирпичных стен.

В шкафах размещаются счетчики квартирного учета электроэнергии, автоматы для защиты групповых линий квартир, штепсельная розетка для уборки лестниц и распределительные коробки для слаботочных устройств.

Учет электроэнергии общедомовых потребителей производится счетчиком, установленным на панели ВРУ.

Управление освещением основных входов осуществляется светодиодными светильниками со встроенным фотодатчиком.

Управление освещением лестничных площадок осуществляется светодиодными светильниками со встроенными микроволновыми датчиками движения и фотодатчиками.

Управление освещением подвала осуществляется выключателями, установленными у входа в подвал.

В каждой квартире устанавливается электрический звонок с кнопкой.

В жилых комнатах, кухнях и передних квартир предусматривается установка клеммных колодок для подключения светильников, а в кухнях и коридорах, кроме того, подвесных патронов, присоединяемых к клеммной колодке. В санузлах квартир устанавливается настенный патрон над дверью.

В ваннах предусматривается установка светильника над умывальником.

4. Основные технико-экономические показатели проекта по рабочему проекту

| Наименование показателя | Единица измерения | Показатель |
|--|-------------------|------------|
| 1 | 2 | 3 |
| Количество жилых домов | шт. | 2 |
| Этажность зданий | этаж | 5 |
| Класс комфортности жилого здания | - | II |
| Уровень ответственности здания | - | II |
| Степень огнестойкости здания | - | II |
| Высота жилых этажей | метр | 2,7 |
| Площадь застройки здания | квадратный метр | 1567,6 |
| Общая площадь здания | квадратный метр | 6698,3 |
| Общая площадь квартир | квадратный метр | 5054 |
| Площадь встроенно-пристроенных помещений | квадратный метр | |
| Строительный объем здания | кубический метр | 32683,8 |
| Количество квартир | шт. | 60 |
| в том числе: однокомнатные | шт. | 20 |
| в том числе: двухкомнатные | шт. | 20 |
| в том числе: трехкомнатные | шт. | 20 |
| в том числе: четырехкомнатные | шт. | |
| в том числе: пятикомнатные | шт. | |
| Количество машино-мест | шт. | |
| Общая сметная стоимость строительства | миллион тенге | 1226,556 |
| в том числе: СМР | миллион тенге | 1007,496 |
| в том числе: оборудование | миллион тенге | 19,98 |
| в том числе: прочие | миллион тенге | 199,078 |
| Продолжительность строительства | месяц | 14 |

5. Анализ исходно–разрешительной документации

5. Анализ исходно-разрешительной документации:

1) Перечень имеющейся документации и согласований:

- архитектурно-планировочное задание №KZ96VUA00691416 от 27.06.2022 года;
- утвержденное ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства города Актобе»;
- письмо №26 от 18.05.2023 года о направлении рабочего проекта на экспертизу, о начале строительства, утвержденное заказчиком;
- письмо №26 от 18.05.2023 года об источнике финансирования строительства, утвержденное заказчиком;
- постановление №5846 от 22.10.2021 года Акимат города Актобе Актюбинская область;
- сведения о собственнике (правообладателе) № 002216786098 от 08.11.2021 года;
- типовой договор права аренды земельного участка №1604 от 26.10.2021 года;
- акт на право временного возмездного землепользования (аренды) на земельный участок №2111011220264719 с целевым назначением: размещение и обслуживание зданий (строений и сооружений) с кадастровым номером 02-036-154-3079 с площадью участка 0,2470 га;
- сведения о собственнике (правообладателе) № 002216785946 от 08.11.2021 года;
- типовой договор права аренды земельного участка №1605 от 26.10.2021 года;
- акт на право временного возмездного землепользования (аренды) на земельный участок №2111011320264869 с целевым назначением: размещение и обслуживание зданий (строений и сооружений) с кадастровым номером 02-036-154-2951 с площадью участка 0,6600 га;
- согласование эскизного проекта №KZ24VUA00710560 от 28.07.2022 года выданное ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства города Актобе»;
- отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого и движимого имущества №0430-ВТ от 10.04.2023г.;
- ТУ на подключение к городским сетям водопровода АО «Aqtobe su-energy group» №332 от 16.08.2022г.;
- ТУ на подключение к городским сетям водопровода и канализации АО «Aqtobe su-energy group» №155 от 25.04.2022г.;
- ТУ на проектирование и подключение к газораспределительным сетям АО «КазТрансГаз Аймак» Актюбинский производственный филиал №03гор-2022-00000156 от 02.02.2022г.;
- ТУ электрические сети ГУ «Отдел ЖКХ, пассажирского транспорта и автомобильных дорог г. Актобе» №07-08/ЖКХ-13 от 25.01.2022г.;
- Договор залога долей участия в уставном капитале уполномоченной компании №ДГА-23-04-063/144 от 19.06.2023г.;
- Договор залога земельного участка вместе с объектом незавершенного строительства №ДЗЗУ-23-04-063/145 от 19.06.2023г.;
- Договор о предоставлении гарантии №ДПГ-23-04-063/144 от 04.07.2023 г.;

- Заключение ТОО «Experts KZ» № ЕХРКZ-0047/23 от 26.05.2023 года;
- Проектно-сметная документация по блокам А, Б:
Рабочие проекты: КР, АР, ВК, ОВ, ЭОМ, ЭП, ГСВ, ПОС со штампом «В производство работ»,
сметная документация;
- Уведомление о начале производства строительно-монтажных работ KZ53REA00333789 от 26.05.2023 г.;
- Талон ГУ УККГС о начале СМР к уведомлению № KZ53REA00333789;
- Уведомление о начале производства строительно-монтажных работ KZ55REA00340737 от 10.07.2023 г.;
- Талон ГУ УККГС о начале СМР к уведомлению № KZ55REA00340737;

2) Перечень отсутствующей документации:

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 приемо-сдаточной документации

1) Перечень имеющейся документации и согласований:

- архитектурно-планировочное задание №KZ96VUA00691416 от 27.06.2022 года;
- утвержденное ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства города Актобе»;
- письмо №26 от 18.05.2023 года о направлении рабочего проекта на экспертизу, о начале строительства, утвержденное заказчиком;
- письмо №26 от 18.05.2023 года об источнике финансирования строительства, утвержденное заказчиком;
- постановление №5846 от 22.10.2021 года Акимат города Актобе Актюбинская область;
- сведения о собственнике (правообладателе) № 002216786098 от 08.11.2021 года;
- типовой договор права аренды земельного участка №1604 от 26.10.2021 года;
- акт на право временного возмездного землепользования (аренды) на земельный участок №2111011220264719 с целевым назначением: размещение и обслуживание зданий (строений и сооружений) с кадастровым номером 02-036-154-3079 с площадью участка 0,2470 га;
- сведения о собственнике (правообладателе) № 002216785946 от 08.11.2021 года;
- типовой договор права аренды земельного участка №1605 от 26.10.2021 года;
- акт на право временного возмездного землепользования (аренды) на земельный участок №2111011320264869 с целевым назначением: размещение и обслуживание зданий (строений и сооружений) с кадастровым номером 02-036-154-2951 с площадью участка 0,6600 га;
- согласование эскизного проекта №KZ24VUA00710560 от 28.07.2022 года выданное ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства города Актобе»;
- отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого и движимого имущества №0430-ВТ от 10.04.2023г.;
- ТУ на подключение к городским сетям водопровода АО «Aqtobe su-energy group» №332 от 16.08.2022г.;
- ТУ на подключение к городским сетям водопровода и канализации АО «Aqtobe su-energy group» №155 от 25.04.2022г.;
- ТУ на проектирование и подключение к газораспределительным сетям АО «КазТрансГаз Аймак» Актюбинский производственный филиал №03гор-2022-00000156 от 02.02.2022г.;
- ТУ электрические сети ГУ «Отдел ЖКХ, пассажирского транспорта и автомобильных дорог г. Актобе» №07-08/ЖКХ-13 от 25.01.2022г.;
- Договор залога долей участия в уставном капитале уполномоченной компании №ДГА-23-04-063/144 от 19.06.2023г.;
- Договор залога земельного участка вместе с объектом незавершенного строительства №ДЗЗУ-23-04-063/145 от 19.06.2023г.;
- Договор о предоставлении гарантии №ДПГ-23-04-063/144 от 04.07.2023 г.;
- Заключение ТОО «Experts KZ» № EXPKZ-0047/23 от 26.05.2023 года;
- Проектно-сметная документация по блокам А, Б:

Рабочие проекты: КР, АР, ВК, ОВ, ЭОМ, ЭП, ГСВ, ПОС со штампом «В производство работ», сметная документация;

- Уведомление о начале производства строительно-монтажных работ KZ53REA00333789 от 26.05.2023 г.;

- Талон ГУ УККГС о начале СМР к уведомлению № KZ53REA00333789;

- Уведомление о начале производства строительно-монтажных работ KZ55REA00340737 от 10.07.2023 г.;

- Талон ГУ УККГС о начале СМР к уведомлению № KZ55REA00340737;

2) Перечень отсутствующей документации:

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.

Анализ исполнительной и приёмо-сдаточной документации:

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

1. Проектно-сметная документация по блокам А,Б;

2. Журналы:

- Производства работ;

- Входного контроля;

- Выдачи защитных средств;

- Проверки состояния съёмных грузозахватных приспособлений и тары;

- Учета допуска и выдачи нарядов допусков на выполнение работ повышенной опасности;

- Регистрации инструктажа по безопасности и охране труда на рабочем месте;

- Инструктажа рабочих по технике безопасности и пожарной безопасности на рабочих местах;

- Регистрации проверки знаний по охране труда работников предприятий.

3. Акты:

- Приема-передачи пятна, этажа, участка, строящегося объекта подрядным организациям для производства СМР;

- Промежуточной приемки передачи СМР;

- Разбивки осей капитального строительства на местности;

- Скрытых работ на разработку котлована;

- Скрытых работ на устройство гидроизоляции;

- Скрытых работ на устройство плиты перекрытия и покрытия;

4. Исполнительные схемы:

- На котлован;

- На гидроизоляцию;

- На вертикальные конструкции.

5. Протоколы испытаний от аккредитованной испытательной лаборатории.

6. Сертификаты и паспорта соответствия.

2) Перечень отсутствующих необходимых документов, выводы Исполнителя с указанием рисков и рекомендаций относительно приведения исполнительной и приемо-сдаточной документации в соответствие требованиям действующего законодательства Республики Казахстан: анализ, проведенный ТОО «KazBuildExpert», существующей исполнительной и приемо-сдаточной документации, полученной от Заказчика и Генерального подрядчика, показывает, что грубых нарушений и негативных рисков к проекту нет.

7. Анализ проектной документации

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 отчёта:

- Договор №7 от 04 апреля 2022 г. проектная организация ТОО «Богомолов Проект Групп»;
- Заключение ТОО «Experts KZ» № EXPKZ-0047/23 от 26.05.2023 года;

2) Информация о принятых изменениях проектных решений, информация о выявленных несоответствиях нормативной базе Республике Казахстан, выводы с рекомендациями Исполнителя и указанием рисков: отступления от проекта отсутствуют.

8. О ходе выполнения строительно-монтажных работ

За отчетный период выполнялись:

- устройство плит перекрытий и покрытий;
- устройство каменной кладки;
- устройство внутренних инженерных сетей.

Таблица 3

| | Разделы проекта | План, % | Факт, % | Отклонение (+/-), % | План с нарастающим, % | Факт с нарастающим, % | Отклонение по нарастающему (+/-), % |
|----|--|--------------|-------------|------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 1 | Конструкции железобетонные | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 11.91 | 11.91 | 0.00 |
| 2 | Архитектурно-строительные решения (АР) | 6.95 | 6.69 | -0.26 | 61.41 | 37.43 | -23.99 |
| 3 | Отопление вентиляция | 0.61 | 0.26 | -0.35 | 3.65 | 0.26 | -3.39 |
| 4 | Водопровод канализация | 0.64 | 0.91 | 0.26 | 3.86 | 1.59 | -2.27 |
| 5 | Электрооборудование, слабые токи | 0.86 | 0.00 | -0.86 | 5.14 | 1.90 | -3.24 |
| 6 | Лифты | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 7 | Паркинг | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 8 | Благоустройство | 0.89 | 0.00 | -0.89 | 1.77 | 0.00 | -1.77 |
| 9 | Внутреннее газоснабжение | 0.46 | 0.00 | -0.46 | 1.85 | 0.00 | -1.85 |
| 10 | Всего (только СМР) | 10.41 | 7.86 | -2.55 | 89.59 | 53.09 | -36.51 |
| 11 | Прочее | 0.33 | 0.23 | -0.10 | 2.82 | 1.59 | -1.24 |
| 12 | Всего (СМР + Прочее) | 10.09 | 7.60 | -2.49 | 86.88 | 51.39 | -35.49 |

Таблица 4

| Разделы проекта | Отставание (-)/опережение (+) по видам работ* | Отставание (-)/опережение (+) по видам работ, с нарастающим* | Причины отставания/опережения по видам работ |
|--|---|--|--|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| Конструкции железобетонные | 0 | 0 | |
| Архитектурно-строительные решения (АР) | -1 | -40 | |
| Отопление вентиляция | -1 | -4 | |
| Водопровод канализация | 1 | -6 | |
| Электрооборудование, слабые токи | -2 | -5 | |
| Лифты | 0 | 0 | |
| Паркинг | 0 | 0 | |
| Благоустройство | -3 | -3 | |
| Внутреннее газоснабжение | -1 | -3 | |
| Прочее | 0 | 0 | |
| Итого | -7 | -61 | |

9. Мероприятия по контролю качества

1) Указание оценки качества работ подрядчиков в отчетный период

Указание оценки качества работ подрядчиков в отчетный период:

- за отчетный период существенных недостатков и дефектов обнаружено не было;
- недочеты и недостатки возникали из-за недостаточного внутреннего контроля качества строительно-монтажных работ со стороны ответственных участников ИТР на строительной площадке;
- 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) Статистика (количество) замечаний

Таблица 5

| № | Замечания | Итого выявлено за период строительства | Итого устранено за период строительства | За отчетный период - выявлено | За отчетный период - устранено | Итого не устранено на текущую дату |
|-----|--|--|---|-------------------------------|--------------------------------|------------------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| 1 | Документация и организационные вопросы | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| 2 | По технике безопасности | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| 3 | По качеству строительно-монтажных работ, в том числе: | 5 | 5 | 3 | 3 | 0 |
| 3.1 | Конструкции железобетонные | 5 | 5 | 3 | 3 | 0 |
| 3.2 | Общестроительные работы АР | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 3.3 | Лифты | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 3.4 | Водоснабжение и канализация | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

| | | | | | | |
|-----|-------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 3.5 | Отопление и вентиляция | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 3.6 | Электромонтажные работы | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 3.7 | Слаботочные сети | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 4.1 | Паркинг | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 4.2 | Благоустройство | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 4.3 | Сети электроснабжения | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Всего | 7 | 6 | 3 | 3 | 1 |

3) Перечень предписаний, не устраненных на дату мониторингового отчета

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

Выявляемые в ходе производства строительно-монтажных работ замечания устраняются не в полном объеме. За отчетный период были выявлены замечания по качеству строительно-монтажных работ.

Перечень предписаний, не устраненных на дату мониторингового отчета: предписания отсутствуют.

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

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):

- Основные проблемы, возникающие в ходе реализации проекта: из-за значительного отставания от графика производства работ. АО «Казахстанская Жилищная Компания» было направлено письмо в УК за Исх.№17-09/16090 от 06.11.2023г. о разработке плана мероприятия, увеличения темпа строительства в связи с риском несвоевременного ввода объекта в эксплуатацию. УК было предоставлено письмо за Исх.№036 от 13.11.2023г. о согласовании продления сроков приемки объекта в эксплуатацию до 21.03.2024г.

- Анализ результатов устранения недостатков, установленных в предыдущий период (приведенных в отчете за предыдущий отчетный период): все замечания, выявленные в предыдущем периоде, устраняются.

10. Основные проблемы, возникающие в ходе реализации проекта

Основные проблемы, возникающие в ходе реализации проекта: из-за значительного отставания от графика производства работ.

Предложения по возможным способам устранения отставания (при наличии): усилить внутренний контроль со стороны Генподрядчика и ответственных ИТР, строго следить за графиком производства работ, разработать мероприятия по устранению отставания.

11. Сведения об изменениях на Объекте

Перечень измененных технических решений в рабочей документации с приложением копий обосновывающих материалов.

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

Сведения об изменениях графиков производства работ: график производства работ продлен до 21 марта 2024г.

12. Анализ финансовой части

Таблица 6

| № | 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 ПСД | 23 723 868.00 | 4 000 000.00 | 4 000 000.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 4 000 000.00 | 4 000 000.00 |
| 2 | Экспертиза | 1 883 418.88 | 1 000 000.00 | 1 000 000.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 1 000 000.00 | 1 000 000.00 |
| 3 | СМР и оборудование | 1 150 775 025.76 | 178 783 415.98 | 178 783 415.98 | 61 142 000.00 | 99 142 000.00 | 90 413 297.00 | 432 134 329.32 | 277 925 415.98 | 610 917 745.30 |
| 3.1 | в том числе аванс, предусмотренный статьей 36 Закона РК от 7 апреля 2016 года 'О долевом участии в жилищном строительстве' | 115 077 502.58 | | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 4 | Авторский надзор | 12 888 680.00 | | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 5 | Технический надзор | 37 285 111.36 | 750 000.00 | 750 000.00 | 0.00 | 0.00 | 2 864 958.37 | 13 693 194.55 | 750 000.00 | 14 443 194.55 |
| | Всего СМР | 1 226 556 104.00 | 184 533 415.98 | 184 533 415.98 | 61 142 000.00 | 99 142 000.00 | 93 278 255.37 | 445 827 523.87 | 283 675 415.98 | 630 360 939.85 |
| 6 | Иное | 61 327 805.20 | | | 202 035.98 | 477 272.98 | 202 035.98 | 477 272.98 | 477 272.98 | 477 272.98 |
| | Всего СМР и Иное | 1 287 883 909.20 | 184 533 415.98 | 184 533 415.98 | 61 344 035.98 | 99 619 272.98 | 93 480 291.35 | 446 304 796.85 | 284 152 688.96 | 630 838 212.83 |

Таблица 7

| № | Наименование источника финансирования | Поступления в отчетном периоде | Поступления с нарастающим итогом с момента получения гарантии |
|-----|---------------------------------------|--------------------------------|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | Заемные средства | -36 820.46 | 693 474.50 |
| 1.1 | Банк | 0.00 | 0.00 |
| 1.2 | Застройщик | -36 820.46 | 693 474.50 |
| 1.3 | Прочее 3% ИК | 0.00 | 0.00 |
| 2.1 | Бронь ДДУ | 0.00 | 0.00 |
| 2.2 | Поступление по другой очереди ДДУ | 0.00 | 0.00 |
| 2.2 | ДДУ | 61 186 100.00 | 99 454 100.00 |
| | ВСЕГО | 61 149 279.54 | 100 147 574.50 |

| № | Данные по ДДУ | Количество | Площадь, м2 | Стоимость ДДУ, тенге | Оплачено, тенге |
|---|------------------------|------------|---------------|-----------------------|----------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 1 | Квартиры | 6 | 505.40 | 127 379 100.00 | 99 454 100.00 |
| 2 | Коммерческие помещения | 0 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 3 | Паркинг | 0 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 4 | Кладовое помещение | 0 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| | Всего | 6 | 505.40 | 127 379 100.00 | 99 454 100.00 |

Примечание

Количество заключенных договоров долевого участия с даты получения гарантии по отчетный период включительно – 6 квартир; общая сумма ДДУ – 127 379 100 тенге; общая площадь квартир – 505,40 м2.

Таблица 8

| № | Наименование договоров | Стоимость по договору | Стоимость по проектно-сметной документации | Разница |
|---|---|-----------------------|--|---------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | Договор генерального подряда | 1 150 775 025.76 | 1 150 775 025.76 | 0.00 |
| | Договора поставки материалов, договора аренды техники * | | | 0.00 |
| 2 | Договор оказание услуг авторского надзора | 2 100 000.00 | 12 888 680.00 | 10 788 680.00 |
| | в т.ч. ДАУ | | | 0.00 |
| | НОК | | | 0.00 |
| 3 | Договор оказание услуг технического надзора | 31 549 844.66 | 37 285 111.36 | 5 735 266.70 |
| | в т.ч. ДИУ | 30 799 844.66 | 36 535 111.36 | 5 735 266.70 |
| | НОК | 750 000.00 | 750 000.00 | 0.00 |

Таблица 9. Анализ плана финансирования

| № | 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 | 1 226 556 104.00 | 109 615 020.62 | 61 142 000.00 | -48 473 020.62 | 1 079 809 849.14 | 283 675 415.98 | -796 134 433.16 |

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 ведутся в пределах стоимости проектно-сметной документации, утвержденной заключением государственной экспертизы.

По объемам строительно-монтажных работ – за отчетный период объемы выполненных строительно-монтажных работ подтверждались.

В отчетном периоде СМР по строительству объекта выполнялись с отставанием от утвержденного графика производства работ. АО «Казахстанская Жилищная Компания» было направлено письмо в УК за Исх.№17-09/16090 от 06.11.2023г. о разработке плана мероприятия, увеличения темпа строительства в связи с риском несвоевременного ввода объекта в эксплуатацию. УК было предоставлено письмо за Исх.№036 от 13.11.2023г. о согласовании продления сроков приемки объекта в эксплуатацию до 21.03.2024г.

По качеству выполняемых работ – качество выполняемых строительно-монтажных работ соответствует требованиям СН РК, грубых нарушений в процессе производства работ не наблюдается. Рекомендации от инжиниринговой компании: усилить внутренний контроль со стороны ответственных ИТР, усилить контроль за графиком производства работ.

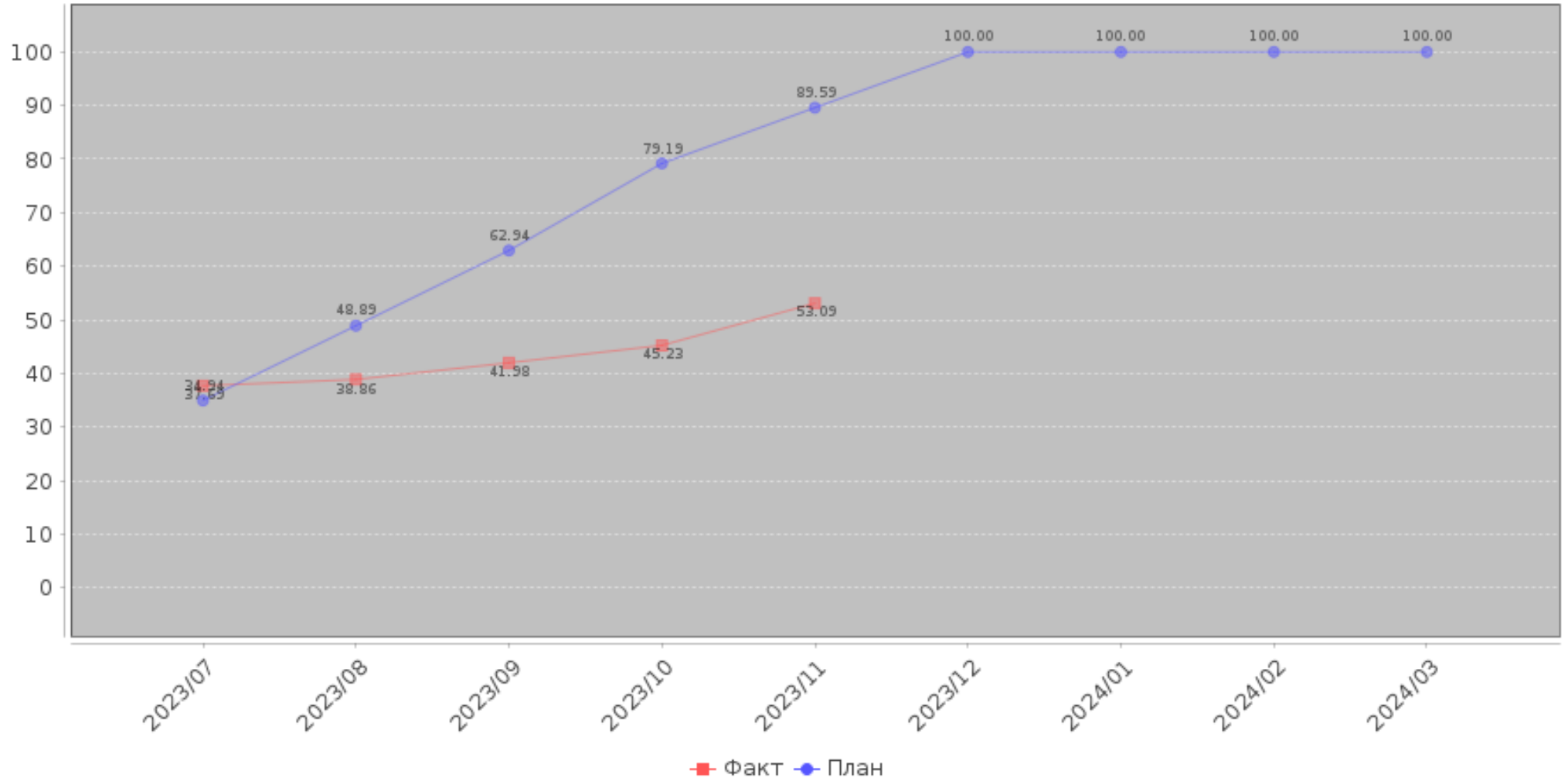
1. Участники проекта

| # | Участники процесса | ИИН - ФИО | Организация | Статус | Дата подписи |
|---|-----------------------|--|-------------|--------|--------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 1 | INITIATOR | 930425400020 - ИБРАГИМОВА КАРИНА ЮСУПОВНА | | NEW | |
| 2 | TECHNICAL_SUPERVISION | 930720400504 - РУСТЕМБЕК САНИЯ ДУЙСЕМБЕКОВНА | | NEW | |
| 3 | HEAD | 740421301843 - НУРМАНОВ СЕРИК ТУРЕАХМЕТОВИЧ | | NEW | |

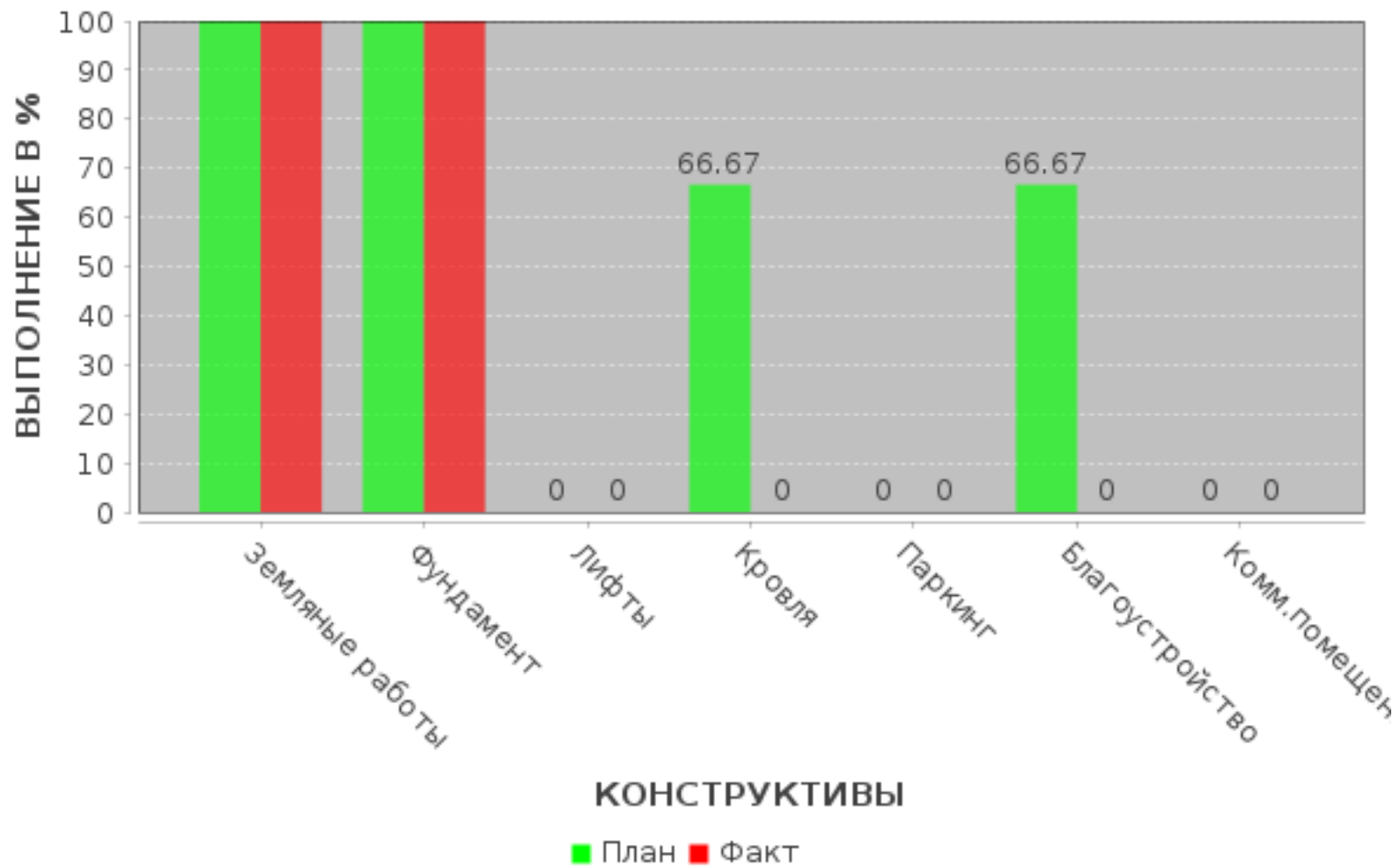


Приложение к отчету инжиниринговой компании в сфере долевого участия в жилищном строительстве о результатах мониторинга за ходом строительства объекта

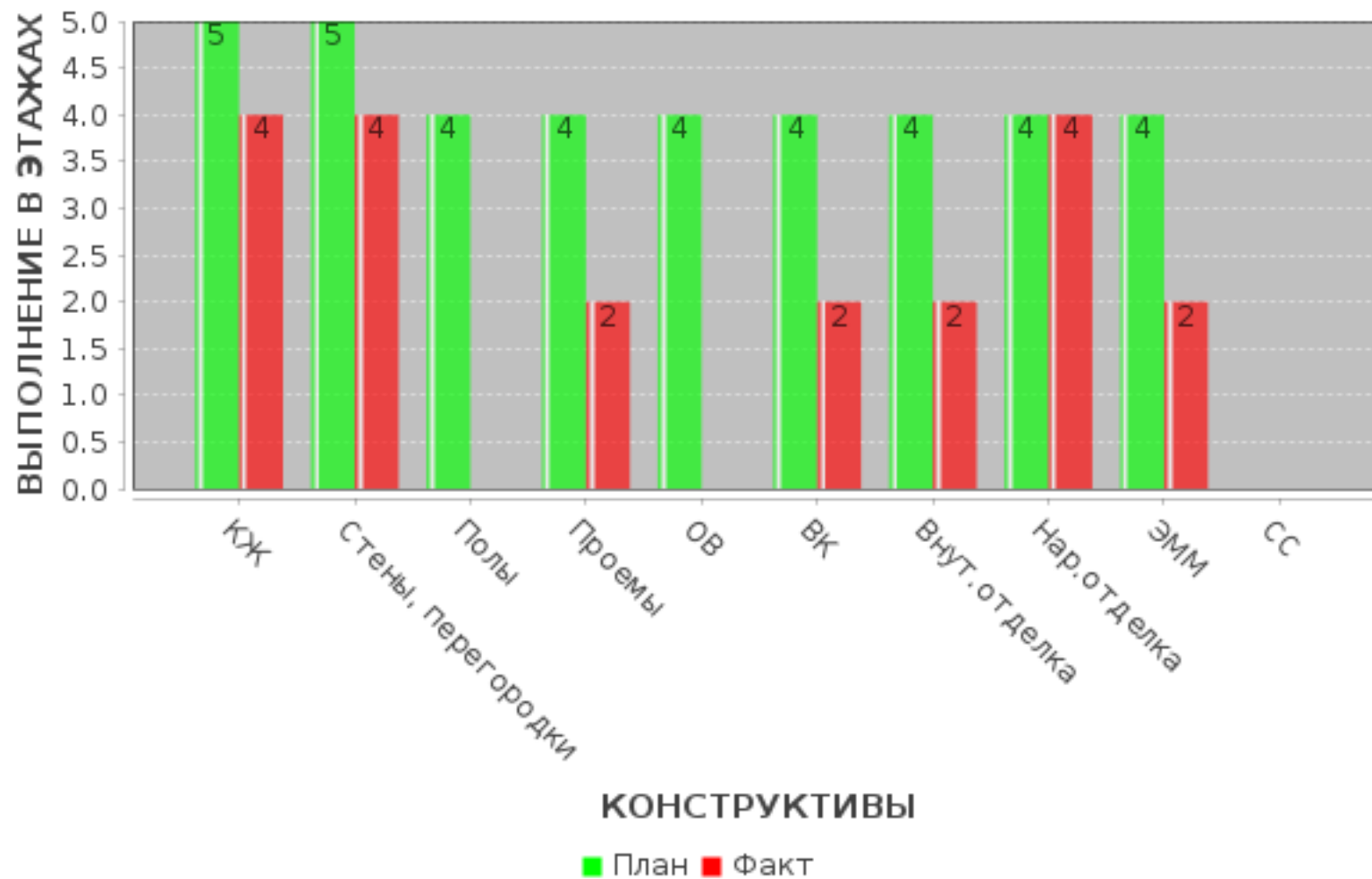
ГРАФИЧЕСКОЕ И ПРОЦЕНТНОЕ ИЗОБРАЖЕНИЯ ГРАФИКА ПРОИЗВОДСТВА РАБОТ



ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



Фотофиксация за отчетный период









Лист согласования

| # | Дата | ФИО | Комментарий |
|---|------------------|-------------------------------|------------------|
| 1 | 15.12.2023 15:20 | РУСТЕМБЕК САНИЯ ДУЙСЕМБЕКОВНА | Отправка отчета |
| 2 | 15.12.2023 15:20 | РУСТЕМБЕК САНИЯ ДУЙСЕМБЕКОВНА | Отчет подписан |
| 3 | 15.12.2023 15:24 | ИБРАГИМОВА КАРИНА ЮСУПОВНА | Отчет подписан |
| 4 | 15.12.2023 15:26 | НУРМАНОВ СЕРИК ТУРЕАХМЕТОВИЧ | Отчет подписан |
| 5 | 21.12.2023 12:29 | УТЕШЕВ САИН МУРАТБЕКОВИЧ | Отчет согласован |
| 6 | 05.01.2024 03:49 | ЯРКОВА ВАЛЕНТИНА МАТВЕЕВНА | Отчет согласован |