

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

Строительство коммерческого объекта на 1-ом этаже и многоэтажного жилого дома" г.Шымкент Каратауский район, микрорайон Нуртас, 5/3 (без наружных инженерных сетей)

Код: ДПГ-23-13-055/132

Отчетный период: 202406

Индекс: 1-ОИК

Отчетный период мониторинга: с 01.06.2024 года по 30.06.2024 года

Периодичность: ежемесячно

Круг лиц представляющих: ТОО "ENGINEERING SERVICES", БИН 130440013597

Куда предоставляется: АО «Казахстанская Жилищная Компания», ТОО «Crystal Shymkent»

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

Порядковый номер отчета: ДПГ-23-13-055/132/202406

Информация по проекту: Строительство коммерческого объекта на 1-ом этаже и многоэтажного жилого дома" г.Шымкент Каратауский район, микрорайон Нуртас, 5/3 (без наружных инженерных сетей)

Общие сроки реализации проекта:

Начало строительно-монтажных работ: 2023-03-06 года

Ввод объекта в эксплуатацию: 2024-09-08 года

Нормативный срок строительства: 12 месяцев

Заключение экспертизы рабочего проекта: PEG-0110/22 от 2022-12-02 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	null - TOO «Crystal Shymkent»	Строительство	ДПГ-23-13-055/132, от 06.03.2023 года	Уалиев Д.У.	Директор	+77764949776, anuar1195@mail.ru
2	Подрядчик	null - TOO "БВД-Құрылыс"	Подрядные работы	№ CS-22/01 , от 06.12.2022 года	Халиков А.Т.	Директор	+77771454923, royal_f_g@mail.ru
3	Авторский надзор	null - TOO «Shad AL»	Проектирование	CS-22/01-3, от 06.12.2022 года	Мұқашева М.Ж.	Директор	+77772765747, dan0385@mail.ru
4	Инжиниринговая компания	130440013597 - TOO "ENGINEERING SERVICES"	Инжиниринговые услуги	ДИУ-23-17-007/006 , от 22.02.2023 года	Бикбаев К.Н.	Директор	+77710338532, ivanova_t@eng-services.kz
5	Генеральный проектировщик	null - TOO «NURProjects»	Проектирование	АТQS/2022/02 , от 31.01.2022 года	Нуралиева Э.К.	Директор	+77029106868, elvira_0910@mail.ru

2. Месторасположение объекта (ситуационная схема)



Участок проектирования расположен в городе Шымкент в новом административном центре района Каратау. Устья скважин характеризуются абсолютными отметками 348,0÷347,0 м.

3. Краткое описание проекта (состав проекта)

Планировочные решения проектируемого 5 этажного жилого дома положен принцип создания жилого пространства с наилучшей взаимосвязью всех помещений и обеспечения комфортных условий для проживания. Проект разработан с учетом всех технических, санитарных и противопожарных требований. На цокольном этаже дома располагаются коммерческие помещения, которые имеют самостоятельные изолированные входные группы.

Блок А имеет прямоугольную форму в плане с размерами в осях 13,95x52,28 м.

Этажность 5 (пять) этажей.

Со 1-го по 5-й этажи расположены жилые квартиры. Высота жилых этажей со 1-го по 5-й этаж принята 3,0 м. Выход на кровлю осуществляется с лестничной клетки.

Количество квартир на блок А составляет 34 квартир.

В отделке фасадов применены фиброцементные панели.

Блок Б имеет прямоугольную форму в плане с размерами в осях 15,59x43,20 м.

Этажность - 5 этажей.

Со 1-го по 5-й этажи расположены жилые квартиры. Высота жилых этажей со 1-го по 5-й этаж принята 3,0 м.

Выход на кровлю осуществляется с лестничной клетки.

Количество квартир в блоке Б составляет 36 квартир.

Блок В имеет прямоугольную форму в плане с размерами в осях 15,59x40,80 м.

Этажность - 5 этажей.

Со 1-го по 5-й этажи расположены жилые квартиры. Высота жилых этажей со 1-го по 5-й этаж принята 3,0 м.

Выход на кровлю осуществляется с лестничной клетки. Здание имеет два выхода.

Количество квартир в блоке В составляет 36 квартир.

Наружная отделка

Наружная отделка стен выполняется - Фиброцементные панели «LATONIT».

Утепления наружных стен - 90мм. Марки «Эковер Фасад-Декор Оптима D».

Кровля - рулонная.

Гидроизоляция: вертикальная - наплавляемая гидроизоляция Teranap 431 TP.

горизонтальная - наплавляемая гидроизоляция Teranap 431 TP.

Утеплитель плиты «Эковер»-40мм согласно тепло техническому расчету.

Окна жилых этажей - металлопластиковые 2-х камерный стеклопакет с тройным остеклением, цвет импоста - согласно эскизному проекту.

Витражи - алюминиевый профиль, 2-х камерный стеклопакет (тройное остекление)

Блоки А, Б, В

Уровень ответственности здания - II.

Степень огнестойкости - II.

Стены цокольного этажа - блоки ФБС.

Стены наружные и внутренние толщиной 510мм - кладка из кирпича КР-р по

50x120x65/1НФ/150/2,0/50/ ГОСТ 530-2012 на цементно-песчаном растворе М100.

Армирования несущих и самонесущих стен через 3 ряда кладки по высоте сеткой из проволоки $\varnothing 4$ ВрI ГОСТ6727-80 размером ячеек 50x50 мм.

Внутренние перегородки толщиной 120мм - кладка из кирпича КР-р-по

250x120x65/1НФ/100/2,0/50/ ГОСТ 530-2012 на цементно-песчаном растворе М75

Внутренние перегородки армировать через 3 ряда кладки сеткой $\varnothing 5$ ВрI ГОСТ6727-80 размером ячеек 50x50мм.

Окна и балконные двери - металлопластиковые с тройным остеклением.

Двери наружные - металлические утепленные.

Двери внутренние - деревянные.

Ограждения и стремянки выхода на чердак - из металлопроката.

Кровля - из рулонных материалов в виде кровельного трехслойного ковра.

Водосток - внутренний организованный.

4. Основные технико-экономические показатели проекта по рабочему проекту

Наименование показателя	Единица измерения	Показатель
1	2	3
Количество жилых домов	шт.	3
Этажность зданий	этаж	5
Класс комфортности жилого здания	-	IV
Уровень ответственности здания	-	II
Степень огнестойкости здания	-	II
Высота жилых этажей	метр	2,7
Площадь застройки здания	квадратный метр	2400,27
Общая площадь здания	квадратный метр	9446,26
Общая площадь квартир	квадратный метр	6432,11
Площадь встроенно-пристроенных помещений	квадратный метр	1598,5
Строительный объем здания	кубический метр	43898,57
Количество квартир	шт.	103
в том числе: однокомнатные	шт.	33
в том числе: двухкомнатные	шт.	50
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	2757,296
в том числе: СМР	миллион тенге	2284,732
в том числе: оборудование	миллион тенге	87,515
в том числе: прочие	миллион тенге	385,049
Продолжительность строительства	месяц	12

5. Анализ исходно–разрешительной документации

1) Перечень имеющейся документации и согласований:

- 1.1 задание на проектирование от 25 января 2022 года, утвержденное заказчиком; договор аренды земельного участка от 19 марта 2020 года №004/587, между Управлением земельных отношений города Шымкент и Калымбетова Д.С.;
- 1.2 договор купли-продажи от 19 ноября 2021 года №3054, между Калымбетова Д.С. и ТОО «Asyl Tas Qala Shymkent»;
- 1.3 договор купли-продажи от 19 ноября 2021 года №3055, между Калымбетова Д.С. и ТОО «Asyl Tas Qala Shymkent»;
- 1.4 акт на право временного возмездного землепользования (аренды) на земельный участок сроком на 5 лет, площадью 0,2671 га (кадастровый номер 22-330-053-470), с планом в М 1:2000, изготовленный филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Шымкент от 1 апреля 2020 года № 556;
- 1.5 акт на право частной собственности на земельный участок, площадью 0,2955 га (кадастровый номер 22-330-053-005), с планом в М 1:2000, изготовленный филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Шымкент от 19 июня 2020 года № 1608;
- 1.6 архитектурно-планировочное задание (АПЗ) на проектирование от 27 декабря 2021 года № KZ74VUA00580068, утвержденное ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношении города Шымкент»;
- 1.7 эскизный проект, разработанный ТОО «КазПроект BV» (лицензия 06-ГСЛ №002234 от 25 февраля 2019 года и приложения к лицензии от 25 февраля 2019 года, выданные ГУ «Управление контроля и качества городской среды города Астаны», проектная деятельность II категории) в 2021 году;
- 1.8 письмо заказчика от 21 ноября 2022 года № ATQ/S-28-19 о рассмотрении рабочего проекта, об источнике финансирования и о сроке начала строительства;
- 1.9 топографическая съемка в масштабе 1:500, выполненная ТОО «Мұра-Жер» (ГСЛ № 00791 от 25 мая 2007 года и приложение к лицензии от 25 мая 2007 года, выданные Агентством Республики Казахстан по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства, изыскательская деятельность) в 2021 году;
- 1.10 технический отчет об инженерно-геологических изысканиях, выполненный ТОО «Инженерные изыскания» (ГСЛ № 002675 от 12 января 2001 года и приложение к лицензии от 4 июня 2012 года, выданные Агентством Республики Казахстан по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства, изыскательская деятельность) в январе 2021 года;
- 1.11. Проектно-сметная документация на электронном носителе, 1 экз.;
- 1.12 ТУ ГКП «Управление водопровода и канализации» акимата города Шымкент от 14 декабря 2021 года № 2046 на водопотребление (срок действия ТУ - 5 лет);
- 1.13 ТУ ТОО «Оңтүстік Жарық Транзит» от 13 декабря 2021 года № 18-07-42-3576 на электроснабжение (срок действия технических условий до подключения – 3 года);
- 1.14 ТУ АО «Қаз ТрансГаз Аймақ» на подключение к газораспределительным сетям № 11-

гор-2022-00019015 от 09.12.2022 г.

1.15 Заключение ТОО «Prof Expert Group» № PEG-0110/22 от 02.12.2022 г по рабочему проекту «Строительство коммерческого объекта на 1-ом этаже и многоэтажного жилого дома» г. Шымкент Каратауский район, микрорайон Нуртас, 5/3 (без наружных инженерных сетей)» ;

1.16 Рабочий проект (предоставлен в электронном виде);

1.17 Отчет об оценке определения рыночной стоимости недвижимого имущества №АСТ-008/01 от 24.01.2023 г. ТОО «Независимая оценочная компания«NBK»;

1.18 Талон о приеме уведомления о начале или прекращении осуществления деятельности или определенных действий от ГУ "Управление контроля и качества городской среды города Шымкент" входящий № KZ84REA00309660 от 08.12.2022.;

1.19 Уведомление о начале производства строительно-монтажных работ от ГУ "Управление контроля и качества городской среды города Шымкент" входящий № KZ84REA00309660 от 08.12.2022;

1.20 Заключение № PEG-0154/23 от 30.10.2023 г. по рабочему проекту ««Строительство коммерческого объекта на 1-ом этаже и многоэтажного жилого дома» г. Шымкент Каратауский район, микрорайон Нуртас, 5/3 (без наружных инженерных сетей)»»;

2) Перечень отсутствующей документации: нет, документация предоставлена в полном объеме

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 «Engineering Services» по предоставленной разрешительной документации, со стороны Заказчика и Генерального подрядчика нарушений законодательства в сфере строительства не обнаружены. В связи с чем, рекомендации и риски к проекту строительства отсутствуют

6. Анализ исполнительной и приемо-сдаточной документации

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

1.1 Талон о приеме уведомления о начале или прекращении осуществления деятельности или определенных действий от ГУ "Управление контроля и качества городской среды города Шымкент" входящий № KZ84REA00309660 от 08.12.2022.;

1.2 Уведомление о начале производства строительно-монтажных работ от ГУ "Управление контроля и качества городской среды города Шымкент" входящий № KZ84REA00309660 от 08.12.2022.;

1.21 Талон о приеме уведомления о начале или прекращении осуществления деятельности или определенных действий от ГУ "Управление контроля и качества городской среды города Шымкент" входящий № KZ62REA00360496 от 06.11.2023 г.;

1.22 Уведомление о начале производства строительно-монтажных работ от ГУ "Управление контроля и качества городской среды города Шымкент" входящий № KKZ62REA00360496 04.11.2023.;

1.23 Талон о приеме уведомления о начале или прекращении осуществления деятельности или определенных действий от ГУ "Управление контроля и качества городской среды города Шымкент" входящий № KZ63REA00365134 от 30.11.2023 г. (продление № 1);

1.24 Уведомление о начале производства строительно-монтажных работ от ГУ "Управление контроля и качества городской среды города Шымкент" входящий № KZ63REA00365134 от 30.11.2023 г (продление № 1).

На момент составления отчета исполнительно-техническая документация не предоставлена, а именно оформляемые подрядчиком (генподрядчиком, субподрядчиком) журналы работ (ведения работ), акты на освидетельствование скрытых работ и промежуточную приемку ответственных конструкций, геодезических схем.

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:

имеются замечания по ведению исполнительной и приемо-сдаточной документации, Заказчику необходимо соблюдать своевременность и правильность ведения и оформления исполнительной документации. Перечень отсутствующих документов:

- Журнал производства работ;
- Журнал бетонных работ;
- Журнал ухода за бетоном;
- Акты скрытых работ;
- Исполнительная документация и другие.

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 отчета:

1.1 Договор № ATQS/2022/02 от 31.01.2022 г. Проектная организация ТОО «NURProjects». Договор исполнен;

1.2 На дату составления первого отчета Заказчиком на электронном носителе предоставлено положительное заключение ТОО «Prof Expert Group» № PEG-0110/22 от 02.12.2022 г;

1.3. На дату составления первого отчета Заказчиком на электронном носителе предоставлено положительное заключение ТОО «Prof Expert Group» № PEG-0111/22 от 02.12.2022 г. по сметной документации;

1.4. На дату составления отчета Заказчиком на электронном носителе предоставлено положительное Заключение ТОО «Archipelag group» от 30.11.2022 г. по техническому обследованию несущих и ограждающих конструкций объекта.

8. О ходе выполнения строительно-монтажных работ

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	29.54	19.53	-10.01
2	Архитектурно-строительные решения (АР)	0.00	0.00	0.00	38.30	7.59	-30.71
3	Отопление вентиляция	0.00	0.00	0.00	7.97	0.00	-7.97
4	Водопровод канализация	0.00	0.00	0.00	4.85	0.00	-4.85
5	Электрооборудование, слабые токи	0.00	0.00	0.00	14.45	0.00	-14.45
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	0.00	0.00	0.00	2.45	0.00	-2.45
9	Газификация	0.00	0.00	0.00	2.43	0.00	-2.43
10	Всего (только СМР)	0.00	0.00	0.00	100.00	27.12	-72.88
11	Прочее	0.00	0.00	0.00	3.64	1.10	-2.54
12	Всего (СМР + Прочее)	0.00	0.00	0.00	100.00	27.24	-72.76

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	-49	
Архитектурно-строительные решения (АР)	0	-149	
Отопление вентиляция	0	-39	
Водопровод канализация	0	-23	
Электрооборудование, слабые токи	0	-70	
Лифты	0	0	
Паркинг	0	0	
Благоустройство	0	-12	
Газификация	0	-12	
Прочее	0	0	
Итого	0	-354	

9. Мероприятия по контролю качества

1) Указание оценки качества работ подрядчиков в отчетный период

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	2	0	0	0	2
2	По технике безопасности	0	0	0	0	0
3	По качеству строительно-монтажных работ, в том числе:	33	11	0	0	22
3.1	Конструкции железобетонные	4	4	0	0	0
3.2	Общестроительные работы АР	29	7	0	0	22
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	35	11	0	0	24

3) Перечень предписаний, не устраненных на дату мониторингового отчета

Перечень предписаний, не устраненных на дату мониторингового отчета:

1. При операционном контроле отделочных работ в блоке Б на отм. +0.100 было выявлено следующее замечание: на поверхности штукатурки появляются высолы. Ранее было выдано замечание №202309301000584, №202311171739342 на появляющиеся высолы на поверхности кирпичной кладки, что не было устранено. Нарушение СП РК 5.03-107-2013 **НЕСУЩИЕ И ОГРАЖДАЮЩИЕ КОНСТРУКЦИИ 4.1.31** Не допускается применение кирпича и керамических камней с большим содержанием солей, выступающих на их поверхностях.
2. При операционном контроле отделочных работ в блоке А на отм. +0.100 было выявлено следующее замечание: на поверхности штукатурки появляются высолы. Ранее было выдано замечание №202309301000584, №202311171739342 на появляющиеся высолы на поверхности кирпичной кладки, что не было устранено. Нарушение СП РК 5.03-107-2013 **НЕСУЩИЕ И ОГРАЖДАЮЩИЕ КОНСТРУКЦИИ 4.1.31** Не допускается применение кирпича и керамических камней с большим содержанием солей, выступающих на их поверхностях.
3. В ходе инспекционного обхода в блоке Б было выявлено, что при установке плиты применяется вместо раствора песок. Грубое нарушение СП РК 5.03-107-2013 **НЕСУЩИЕ И ОГРАЖДАЮЩИЕ КОНСТРУКЦИИ**. Требую приостановить работы, демонтировать дефектные участки и выполнить СМР согласно нормативных требований. Ранее было выявлено замечание № 202311251213048, что не было устранено в срок.
4. При операционном контроле оконных работ в блоке А, на отм. с 0,000 по +3,000 было выявлено следующее замечание: отсутствуют монтажные швы, верхние участки оконных рам установлены в притык к оконному проему. Грубое нарушение ГОСТ 30971—2012 **ШВЫ МОНТАЖНЫЕ УЗЛОВ ПРИМЫКАНИЯ**.
5. При операционном контроле СМР в блоке А было выявлено следующее замечание: производится установка подоконников, не устранив замечания от инженера технического надзора по монтажному шву. Не нанесена гидроизоляция, не соблюден шаг крепления. не установлены опорные колодки. Грубое нарушение ГОСТ 30971— 2012 **ШВЫ МОНТАЖНЫЕ УЗЛОВ ПРИМЫКАНИЯ**.
6. При операционном контроле СМР в блоке А было выявлено следующее замечание: на оконных проемах демонтированы кирпичи от несущей стены. Грубое нарушение СП РК 5.03-107-2013 **НЕСУЩИЕ И ОГРАЖДАЮЩИЕ КОНСТРУКЦИИ**. Требую устранить замечание и усилить контроль со стороны ИТР.
7. При операционном контроле оконных работ было выявлено следующее замечание: Количество стеклопакетов не соответствует с заключением экспертизы. Согласно экспертизе - двухкамерный стеклопакет, а по факту - однокамерный. Требую устранить замечание и усилить контроль со стороны ИТР.

8. При инспекционном обходе СМР в блоке Б было выявлено следующее замечание: Кладка из кирпича не доходит до монолитной перемычки. Нарушение СП РК 5.03-107-2013 **НЕСУЩИЕ И ОГРАЖДАЮЩИЕ КОНСТРУКЦИИ**.
9. При операционном контроле отделочных работ в блоках А, Б, В было выявлено следующее замечание: производится отделочные работы при открытых контурах помещения. Нарушение СП РК 2.04- 108-2014 п.4.4.1.4 отделочные работы, за исключением отделки фасадов, следует выполнять при температуре окружающей среды не ниже 10°С и влажности воздуха не более 60%. Температуру в помещении следует поддерживать не менее чем за 2 сут. до начала и 12 сут. после окончания работ.
10. При операционном контроле оконных работ в блок А, было выявлено следующее замечание: отсутствует монтажный зазор в 30 мм между оконной рамой и проемом, что установлено "впрытик". Грубое Нарушение ГОСТ 30971—2012 **ШВЫ МОНТАЖНЫЕ УЗЛОВ ПРИМЫКАНИЯ**. Требую устранить замечание и усилить контроль со стороны ИТР.
11. В ходе инспекционного обхода было выявлено, что в блоках Б-В деформационный шов не утеплен вовремя, в данный момент отсутствует решении от проектной организации. Отклонение от АС1. Требуется решение от проектного института.
12. В ходе инспекционного обхода в блоке Б было выявлено, что в блоке Б сердечники скручены геометрические размеры с отклонениями до 30мм. смещена рабочая арматура. Требую приостановить работы. Устранить замечание и вести СМР согласно рабочего проекта.
13. При инспекционном контроле СМР в блоке В было выявлено: Кривые стены, Блок В отсутствие перевязки, Блок Б этаж 4 армирование шаг 18рядов!
14. При инспекционном контроле СМР в блоке В было выявлено: Нет раствора под плитами.
15. При инспекционном контроле СМР в блоке В было выявлено: Ступени на отметку площадки не подогнаны.
16. "При инспекционном контроле СМР в блоке Б, В было выявлено: Ступени на прихватках, сварные соединения не соответствуют, применяется арматура в виде накладки между закладными, шлак не отбит, не огрунтовано! Требую устранить все замечания и усилить контроль со стороны ИТР."
17. "При инспекционном контроле СМР в блоке В было выявлено: Высолы проявляются на штукатурке. Требую устранить проблемные участки. И обработать стену из кирпича до нанесения штукатурки."
18. При инспекционном контроле СМР в блоке В было выявлено: Наличие строительного мусор между сборными плитами, отсутствует шпонка, отсуют Кр армирование между плитами, Требую приостановить все работы СМР до устранения предписания.
19. При операционном контроле оконных работ в блоке А, на отм. 0,000 было выявлено следующее замечание: не соблюдается размер монтажного шва 30 мм. Нарушение ГОСТ 30971—2012 **ШВЫ МОНТАЖНЫЕ УЗЛОВ ПРИМЫКАНИЯ**. Требую устранить замечание и усилить контроль со стороны ИТР.

20. "При операционном контроле оконных работ в блоке А, на отм. 0,000 было выявлено следующее замечание: шаг крепления оконной рамы - 1200 мм, согласно ГОСТ 30971—2012 ШВЫ МОНТАЖНЫЕ УЗЛОВ ПРИМЫКАНИЯ не более 600 мм. Требую устранить замечание и усилить контроль со стороны ИТР."

21. При операционном контроле СМР было выявлено следующее замечание: производятся монтаж оконных рам без предоставления технологической карты. Нарушение СН РК 1.03-00-2022 «Строительное производство. Организация строительства предприятий, зданий и сооружений»

22. "При операционном контроле строительно-монтажных работ (СМР) в блоке В, на осях Б-Д/1-9, на отметке +12,700 (этаж 5), было выявлено следующее замечание: производится монтаж плит перекрытия П-1, П-3, П-4, П-5, П-7 без предварительной приемки предыдущих работ, а именно, кирпичная кладка несущих стен выполнена ненадежно. Каменные работы выполнены с недостаточным качеством, отсутствует раствор в вертикальных швах кирпичной кладки, и наблюдается недостаточная адгезия между рядами. Грубое нарушение СН РК 5.03-07-2013 ""Несущие и ограждающие конструкции"". Требую остановить работы, производить каменные и монолитные работы согласно нормативным требованиям и освидетельствовать ответственному ТН."

23. "Неактуальная информация на паспорте проекта ЖК ""Asyl Tas"". Требование СП РК 1.03-00-2022 п.4.31: На каждом объекте строительства необходимо: размещать в доступном для обозрения месте информацию о строящемся (реконструируемом) объекте «Паспорт объекта (информационный щит)» с указанием наименования заказчика, подрядчика, проектной организации и их ответственных представителей, руководителей технического надзора заказчика, сроков начала и окончания строительства (реконструкции), схематичные чертежи объекта и общую ситуационную схему, данные уведомления с указанием регистрационного номера в талоне о начале производства строительно-монтажных работ;"

24. При операционном контроле монолитных работ в блоке В на эт 4 было выявлено следующее замечание: имеются недолитые бетоном пространства в колонне. Наличие рыхлых мест. Нарушение СП РК 5.03-107-2013 НЕСУЩИЕ И ОГРАЖДАЮЩИЕ КОНСТРУКЦИИ. Требую устранить замечание и усилить контроль со стороны ИТР.

25. "При операционном контроле качества выполнения СМР было выявлено следующее замечание: при складировании керамический кирпич и арматуры не защищены от дождя и влаги, что является нарушением СН РК 1.03-00-2011. Требую устранить замечание и усилить контроль со стороны ИТР."

26. "При операционном обходе блока А,Б,В выявлено следующие замечания: 1. В возведенных самонесущих перегородках толщ. 120мм на уровне низа плит перекрытий не выдержан монтажный зазор высотой 60мм заполняемым цементно-песчаным раствором М50 и гермитовым шнуром."

27. При операционном контроле каменных работ в блоке Б, на отм. +9,700 было выявлено следующее замечание: Не наносится

раствор на вертикальные швы несущей кирпичной кладки. Кирпич устанавливается на уже ПОСЛЕ ЗАТВЕРДЕНИЯ раствора горизонтального шва, и кирпич в следующем ряду устанавливается без адекватной фиксации. Кирпичи на затвердевшем растворе не удерживаются и имеют излишнюю подвижность. Нарушение СП РК 5.03-107-2013 НЕСУЩИЕ И ОГРАЖДАЮЩИЕ КОНСТРУКЦИИ.

4.7.1.3 Толщина горизонтальных швов кладки из кирпича и камней правильной формы должна составлять 12 мм, вертикальных швов - 10 мм. Требую устранить замечание и усилить контроль со стороны ИТР.

28. "При операционном контроле СМР было выявлено следующее замечание: на поверхности кирпичной кладки появляются высолы. Нарушение СП РК 5.03-107-2013 НЕСУЩИЕ И ОГРАЖДАЮЩИЕ КОНСТРУКЦИИ 4.1.31 Не допускается применение кирпича и керамических камней с большим содержанием солей, выступающих на их поверхностях. Требую устранить замечание и усилить контроль со стороны ИТР."

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

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):

На дату составления отчета имеются проблемы, ведущие к ухудшению качества работ и срыву сроков завершения Объекта, а именно:

- Генеральным подрядчиком не устраняются замечания критического характера выданные Инжиниринговой компанией (подробно в Таблице 5);
- имеется значительное отставание по СМР от ГПР Заказчика, ведущие к риску срыва срока ввода объекта в эксплуатацию. Также отсутствует план мероприятий по устранению имеющихся отставаний от ГПР;
- недостаточное количество квалифицированной рабочей силы, машин-механизмов и ТМЦ.
- слабый темп ведения СМР и приостановка работ.

Анализ результатов устранения недостатков, установленных в предыдущий период (приведенных в отчете за предыдущий отчетный период): не устранены.

Согласно дополнительному соглашению № 3 к ДПГ от 07.06.2024г. ввод объекта в эксплуатацию продлевается до 08.09.2024г.

11. Сведения об изменениях на Объекте

За отчетный период в рабочей документации изменений не было;

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

За отчетный период дополнительных (непредвиденных) работ не возникало;

Сведения об изменениях графиков производства работ: не было.

30 октября 2023 Заказчиком получено положительное Заключение № PEG-0154/23 от 30.10.2023 г. «Строительство коммерческого объекта на 1-ом этаже и многоэтажного жилого дома» г. Шымкент Каратауский район, микрорайон Нуртас, 5/3 (без наружных инженерных сетей)», выданное ТОО «Prof Expert Group».

4 ноября 2023 года Заказчиком было предоставлено уведомление о начале производства строительно-монтажных работ KZ62REA00360496 от 04.11.2023с обновленным сроком ввода объекта в эксплуатацию до 08.09.2024 г.

30 ноября 2023 года Заказчиком было предоставлено уведомление о начале производства строительно-монтажных работ KZ63REA00365134 от 30.11.2023г обновленным сроком ввода объекта в эксплуатацию до 08.03.2024 г.

, уведомление о начале производства строительно-монтажных работ KZ62REA00360496 от 04.11.2023с не действительно.

Декабрь 2023. Между АО «КЖК» и Уполномоченной компанией ТОО «Crystal Shymkent» было заключено Дополнительное соглашение №1 от 06.12.2023г. к Договору о предоставлении гарантии от 06.03..2023г. ДПГ-23-13-055/132. Были скорректированы план проектных затрат, график производства работ и т.д.

Март 2024. Между АО «КЖК» и Уполномоченной компанией ТОО «Crystal Shymkent» было заключено Дополнительное соглашение №2 от 07.03.2024г. к Договору о предоставлении гарантии от 06.03..2023г. ДПГ-23-13-055/132. Были скорректированы план проектных затрат, график производства работ и т.д.

Предметом Дополнительного соглашения №1 и Дополнительного соглашения № 2 является корректировка срока приемки объекта в эксплуатацию.

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	12 376 000.00	11 050 000.00	11 050 000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	11 050 000.00	11 050 000.00
2	Экспертиза				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	СМР и оборудование	2 656 936 386.56	322 070 368.00	322 070 368.00	0.00	518 803 750.00	0.00	398 579 539.10	840 874 118.00	720 649 907.10
3.1	в том числе аванс, предусмотренный статьей 36 Закона РК от 7 апреля 2016 года 'О долевом участии в жилищном строительстве'	265 693 638.66			0.00	157 292 400.00	0.00	22 096 810.58	157 292 400.00	22 096 810.58
4	Авторский надзор	22 552 899.04			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	Технический надзор	65 431 010.40	11 750 000.00	11 750 000.00	0.00	7 527 723.26	0.00	7 527 723.26	19 277 723.26	19 277 723.26
	Всего СМР	2 757 296 296.00	344 870 368.00	344 870 368.00	0.00	526 331 473.26	0.00	406 107 262.36	871 201 841.26	750 977 630.36
6	Иное	275 729 629.60			0.00	31 835 956.67	0.00	31 835 956.67	31 835 956.67	31 835 956.67
	Всего СМР и Иное	3 033 025 925.60	344 870 368.00	344 870 368.00	0.00	558 167 429.93	0.00	437 943 219.03	903 037 797.93	782 813 587.03

Таблица 7

№	Наименование источника финансирования	Поступления в отчетном периоде	Поступления с нарастающим итогом с момента получения гарантии
1	2	3	4
1	Заемные средства	-743 159.00	6 335 984.35
1.1	Банк	0.00	0.00
1.2	Застройщик	-743 159.00	6 335 984.35
1.3	Прочее 3% ИК	0.00	0.00
2.1	Бронь ДДУ	0.00	19 000 000.00
2.2	Поступление по другой очереди ДДУ	0.00	0.00
2.2	ДДУ	796 380.00	533 149 076.00
	ВСЕГО	53 221.00	558 485 060.35

№	Данные по ДДУ	Количество	Площадь, м2	Стоимость ДДУ, тенге	Оплачено, тенге
1	2	3	4	5	6
1	Квартиры	38	2 226.08	764 652 049.00	508 109 076.00
2	Коммерческие помещения	5	562.40	201 770 000.00	25 040 000.00
3	Паркинг	0	0.00	0.00	0.00
4	Кладовое помещение	0	0.00	0.00	0.00
	Всего	43	2 788.48	966 422 049.00	533 149 076.00

Таблица 8

№	Наименование договоров	Стоимость по договору	Стоимость по проектно-сметной документации	Разница
1	2	3	4	5
1	Договор генерального подряда	2 656 936 386.56	2 656 936 386.56	0.00
	Договора поставки материалов, договора аренды техники *			0.00
2	Договор оказание услуг авторского надзора	1 175 000.00	22 552 899.04	21 377 899.04
	в т.ч. ДАУ			0.00
	НОК			0.00
3	Договор оказание услуг технического надзора	55 847 158.84	65 431 010.40	9 583 851.56
	в т.ч. ДИУ	44 097 158.84	53 681 010.40	9 583 851.56
	НОК	11 750 000.00	11 750 000.00	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	2 757 296 296.00	0.00	0.00	0.00	2 757 296 296.00	871 201 841.26	-1 886 094 454.74

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 всю вышеизложенную информацию, инжиниринговая компания делает вывод, что: По стоимости строительно-монтажных работ - работы ведутся в пределах стоимости проектно-сметной документации, утвержденной заключением государственной экспертизы. Договоры на оказание услуг и генерального подряда заключены в пределах стоимости проектно-сметной документации.

По объемам строительно-монтажных работ – все объемы, подтвержденные экспертами технического надзора, соответствуют рабочему проекту и проектно-сметной документации, утвержденной заключением государственной экспертизы.

По срокам производства работ – имеются значительные отставания от графика производства работ (см. приложение №1 к отчету). Существует риск срыва срока ввода объекта в эксплуатацию. Срок ввода объекта в эксплуатацию согласно Договора о предоставлении гарантии (далее-Гарантия) продлен до - 08.06.2024г. Рекомендуем форсировать темпы СМР и разработать План мероприятий по устранению отставаний от ГПР.

По качеству выполняемых работ – за данный период имеются недостатки и дефекты . На постоянной основе проводятся мероприятия по контролю качества кирпичной кладки.

Состав инжиниринговой компании:

Руководитель организации:

Директор ТОО «Engineering Services» — Бикбаев К.Н.

Состав группы (согласно приказу):

Эксперт технического надзора в части несущих и ограждающих конструкций — Төрөбек М. П.

Эксперт технического надзора в части инженерных сетей – Диденко В.А.

Эксперт технического надзора в части технологического оборудования – Имамов С.Б.

Специалист по учету затрат — Садвакасова А.К.

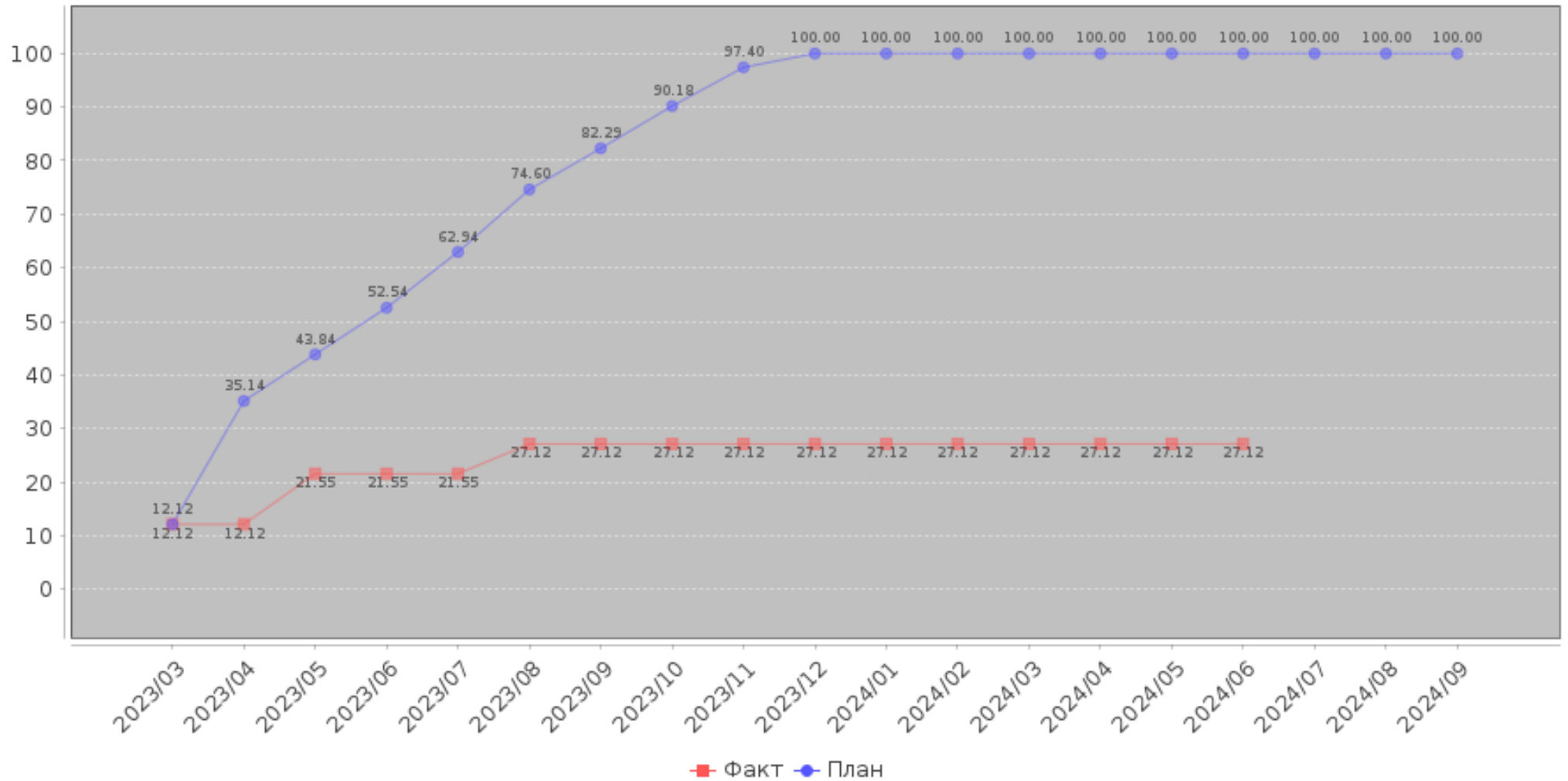
Дата составления отчета «15» июля 2024 года.

1. Участники проекта

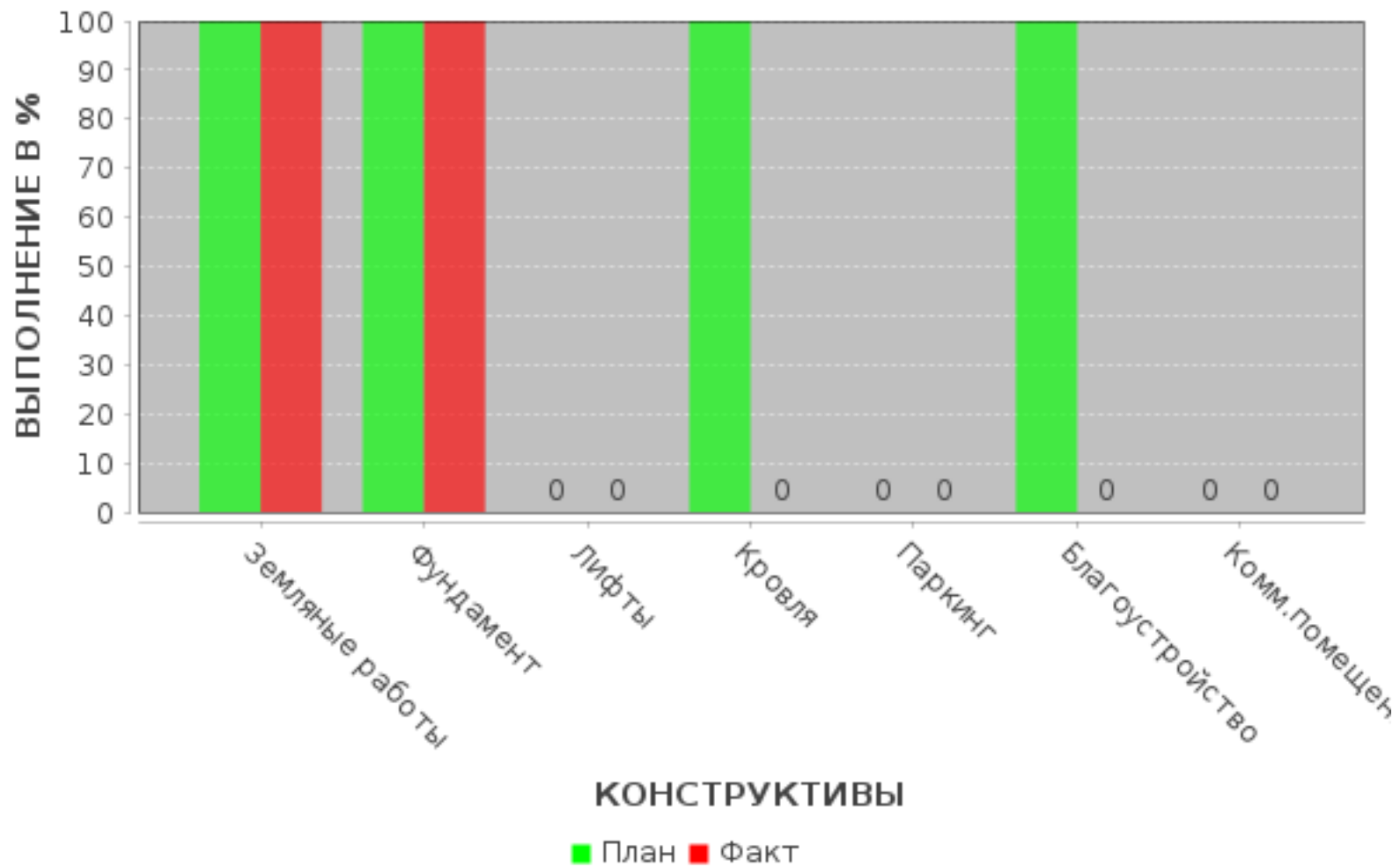
#	Участники процесса	ИИН - ФИО	Организация	Статус	Дата подписи
1	2	3	4	5	6
1	INITIATOR	880710450679 - САДВАКАСОВА АЗИЗА null		NEW	
2	TECHNICAL_SUPERVISION	980207300296 - ТӨРЕБЕК МАҒЖАН ПЕРНЕБЕКҰЛЫ		NEW	
3	HEAD	800728000769 - БИКБАЕВ КАРИМЖАН НУРГАЛЕЕВИЧ		NEW	
4	TECHNICAL_SUPERVISION	790906301224 - ДИДЕНКО ВАСИЛИЙ АНДРЕЕВИЧ		NEW	
5	TECHNICAL_SUPERVISION	980820300744 - ИМАМОВ СУННАТ БАХТИЯРОВИЧ		NEW	



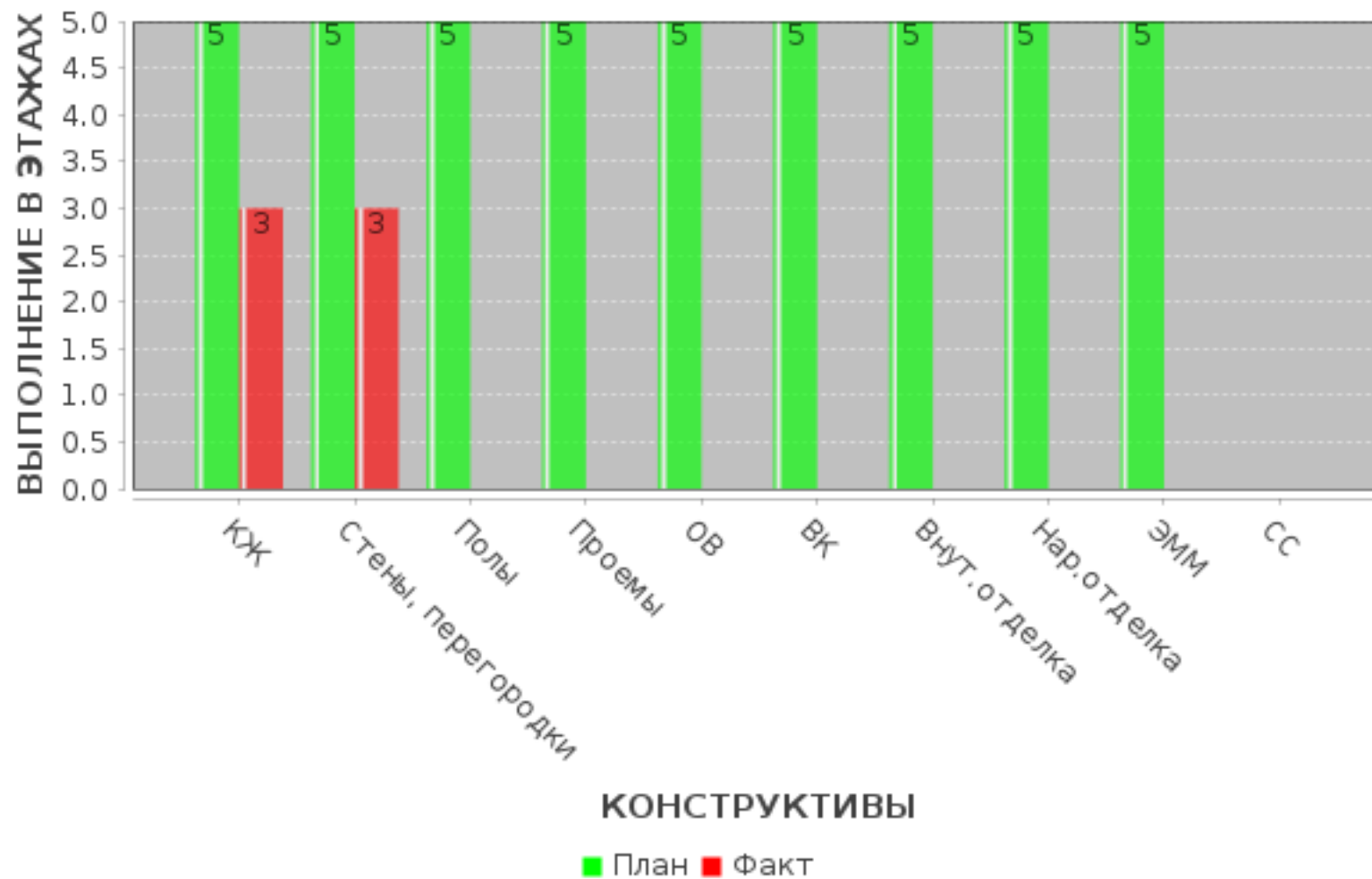
ГРАФИЧЕСКОЕ И ПРОЦЕНТНОЕ ИЗОБРАЖЕНИЯ ГРАФИКА ПРОИЗВОДСТВА РАБОТ



ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



Фотофиксация за отчетный период







Лист согласования

#	Дата	ФИО	Комментарий
1	09.07.2024 04:34	САДВАКАСОВА АЗИЗА null	Отправка отчета
2	10.07.2024 04:42	ДИДЕНКО ВАСИЛИЙ null	Отчет подписан
3	10.07.2024 06:12	ТӨРЕБЕК МАҒЖАН null	Отчет подписан
4	10.07.2024 11:59	ИМАМОВ СУННАТ null	Отчет подписан
5	10.07.2024 12:37	БИКБАЕВ КАРИМЖАН null	Отчет подписан
6	12.07.2024 10:12	САДВАКАСОВА АЗИЗА null	Отчет подписан
7	17.07.2024 10:35	АРМИС ДАРХАН null	Отчет согласован
8	23.07.2024 14:28	ЯРКОВА ВАЛЕНТИНА null	Отчет согласован
9	23.07.2024 14:30	ЯРКОВА ВАЛЕНТИНА null	Отчет согласован