



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

**Объект: «Строительство многоквартирного жилого комплекса «Alma City-5» пятая очередь и зданий для обслуживания многофункционального жилого комплекса, блоки 128-155 в мкр. Абай, ул.Алтын-Орда, Наурызбайский район в городе Алматы» (без наружных инженерных сетей)**

**Апрель 2022г.**

**Индекс:** 1-ОИК

**Отчетный период мониторинга:** с 01.04.2022г. по 30.04.2022г.

**Периодичность:** ежемесячно

**Круг лиц представляющих:** юридические лица Республики Казахстан, заключившие договора на оказание инжиниринговых услуг, осуществляющих функцию технического надзора – ТОО «Астана-Технадзор», (Свидетельство об аккредитации №00001 от 28.03.2016г. на право осуществления экспертных работ на объектах первого уровня ответственности);

**Куда предоставляется:**

АО «Казахстанская Жилищная Компания», ТОО «Alma City-5/2»

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

**Порядковый номер отчета:** №22-02-001/082-02

**Информация по проекту:** «Строительство многоквартирного жилого комплекса «Alma City-5» пятая очередь и зданий для обслуживания многофункционального жилого комплекса, блоки 128-155 в мкр. Абай, ул.Алтын-Орда, Наурызбайский район в городе Алматы» (без наружных инженерных сетей)

**Общие сроки реализации проекта:**

**Начало строительного-монтажных работ**– «25.12.2021 год»

(согласно уведомлению о начале производства строительного-монтажных работ KZ79REA00261929 от 04.02.2022г.).

**Ввод объекта в эксплуатацию** – «24.02.2023год»

**Нормативный срок строительства:** 14 месяцев

Заключение экспертизы рабочего №02-0196/21 от 24.11.2021 года;

Локальное экспертное заключение №22/2021 от 24.12.2021 года.

## 1. Участники проекта:

Таблица 1.

| <u>№ п/п</u> | <u>Участники процесса</u> | <u>Наименование организаций</u> | <u>Основания деятельности организации</u> | <u>Взаимоотношения участников по Договору (номер, дата)</u>                 | <u>ФИО</u>    | <u>Должность</u> | <u>Контактные данные (телефон электронная почта)</u> |
|--------------|---------------------------|---------------------------------|---|---|---------------|------------------|--|
| <u>1</u>     | <u>2</u>                  | <u>3</u>                        | <u>4</u>                                  | <u>5</u>  | <u>6</u>      | <u>7</u>         | <u>8</u>   |
| 1            | Заказчик                  | УКТОО «Alma City-5/2»           | Устав                                     | №ДПГ-22-02-020/102 от 24.01.2022года;                                       | Касымов Б.К.  | директор         | 8(727)2921349  |
| 2            | Генеральный подрядчик     | ТОО «Qazaq story Almaty»        | Устав                                     | Договор генерального подряда №2021/01/20 от 20.02.2021 года                 | Фальков Н.А.  | директор         | 8(727)2921349  |
| 3            | Авторский надзор          | ТОО «Qazaq Project»             | Устав                                     | Договор на оказание авторского надзора от №01/20QPot 20.02.2021г.           | Касымов Б.К.  | директор         | 8(727)2921349<br>Qazaqprojec@gmail.com               |
| 4            | Инжиниринговая компания   | ТОО «Астана - Технадзор»        | Устав                                     | Договор ДИУ -22-02-001/082 от 24.01.2022г. по оказанию инжиниринговых услуг | Тлемисов Е.А. | директор         | 8 (7172) 407474<br>astana-technadzor@mail.ru         |
| 5            | Генеральный проектировщик | ТОО «Qazaq Project»             | Устав                                     | Договор на выполнение проектных работ № 02-12/2019 от 22.10.2029г.          | Касымов Б.К.  | директор         | 8(727)2921349<br>Qazaqprojec@gmail.com               |



Блоки 128-134 – 786,600 м;  
Блоки 135-138 – 786,300 м;  
Блоки 139-143 – 786,700 м;  
Блок 144 – 787,100 м;  
Блоки 145, 150, 152 – 787,500 м;  
Блоки 146-149 – 787,700 м;  
Блок 151 – 787,00 м;  
Блок 153 – 788,00 м;  
Блок 154 – 787,450 м;  
Блок 155 – 786,950 м;

Вертикальная планировка участка выполнена с учетом прилегающей территорией с минимальным объемом земляных работ и обеспечивает оптимальные уклоны планируемой территории для отвода поверхностных вод от зданий и сооружений.

Выходы из жилых домов ориентированы во внутренний двор.

На участке запроектированы гостевые открытые автостоянки, в том числе м/места для инвалидов и маломобильных групп населения (МГН), а также стояночные карманы между жилыми домами.

Придомовые территории комплекса, расположенные между жилыми домами, обеспечены детскими игровыми и спортивными площадками, площадками для отдыха взрослого населения. Территория комплекса обустроена малыми архитектурными формами и переносными изделиями: скамьи, карусели, качалки, спортивные снаряды, урны, светильники.

Площадки для игр детей изолированы от транзитного пешеходного движения, гостевых стоянок.

Проезды, тротуары и площадки запроектированы с асфальтобетонным покрытием. Для детских, спортивных площадок покрытие – резиновое, синтетическое.

Предусмотрено свободное перемещение по участку инвалидов и других маломобильных групп населения. Предусмотрены пандусы для спуска и подъема. Для подъема МГН в подъездах жилых домов предусмотрен вертикальный подъемник. Предусмотрена тактильная полоса для ориентирования инвалидов по зрению и создания пути движения внутри здания и на улице.

Все свободное от застройки, проездов и площадок пространство озеленяется. Озеленение участка выполняется посадкой деревьев лиственных пород, кустарников и устройством рулонных газонов из многолетних трав по грунту.

#### **Архитектурно-планировочные решения (для всех блоков):**

Высота этажей принята:

*подвала – 3,60 м;*

*первого – 3,00 м;*

*со второго по восьмой – 3,00 м;*

*девятого – 2,70 м (от пола до потолка);*

*технического этажа – 2,61 м (до низа покрытия).*

В квартирах предусмотрены жилые комнаты, в число которых входят общая комната, спальни и подсобные помещения: кухня, санитарно-гигиенические помещения (ванная комната, туалет (совмещенный санузел), прихожая. В каждой из квартир предусмотрено летнее помещение (лоджия).

Планировка квартир блоков предусматривает функциональное зонирование с подразделением на общую и индивидуальную зону, с учетом дневного и ночного пребывания и обеспечены инсоляцией с нормативной продолжительностью.

В каждом блоке запроектированы помещения в подвале для размещения инженерных коммуникаций.

*Пути эвакуации:*

Выход из подвала предусмотрен по лестнице в прямке с выходом на улицу;

С первого этажа – через лестничную клетку и тамбур наружу;

Со второго по девятые этажи – в лестничную клетку типа Л1;

Из чердака – в лестничную клетку типа Л1.

В каждой квартире, начиная с 5-го этажа (на высоте более 15 м), предусмотрен аварийный выход на лоджию, далее – через люк, оборудованный вертикальной металлической лестницей, соединяющей лоджии.

Шумоизоляция помещений достигается посредством планировочных мероприятий, применением оконных блоков со стеклопакетами и эффективных шумоизолирующих материалов в конструкциях стен, перегородок и перекрытий.

Естественное освещение и проветривание жилых и общественных помещений и лестничных клеток осуществляется посредством окон с открывающимися створками.

Для удаления бытовых отходов предусматривается площадка с мусоросборниками.

#### **Наружная отделка:**

*Отделка глухих поверхностей стен* – декоративная штукатурка, с последующей окраской атмосферной краской;

*Цоколь* – облицовка из сплиттерных плит;

*Оконные блоки* – металлопластиковые с однокамерным стеклопакетом (стекло безопасное с энергосберегающим покрытием), индивидуального изготовления;

*Наружные входные двери* – металлические, утепленные, входные в квартиру – металлические со звукоизоляцией, в технических помещениях – металлические по ГОСТ Р 53307-2009.

#### **Внутренняя отделка:**

Во внутренней отделке помещений общедомового пользования (МОП), с учетом их назначения, санитарно-гигиенических и противопожарных требований, используются следующие виды материалов:

*Потолки* – вододисперсионная окраска; потолки подвесные из гипсокартона;

*Стены, перегородки* – вододисперсионная окраска, керамическая плитка;

*Полы* – керамические плитки, керамогранитные плитки с нескользкой поверхностью, бетонные;

Внутренняя отделка жилых квартир (предусмотрена предчистовая отделка):

*Потолки* – выравнивание и подготовка под окраску;

*Стены, перегородки* – выравнивание и подготовка под окраску или облицовку под керамическую плитку;

*Полы* – стяжка из полусухой цементно-песчаной смеси.

Чистовая отделка квартир выполняется силами собственников или арендаторов помещений.

Вокруг здания предусмотрена отмостка из тротуарной плитки по бетонному основанию, шириной 1,5м.

*Крыша* – чердачная (холодный чердак), покрытие – монолитная железобетонная плита, с применением модифицированных гидроизоляционных рулонных материалов, с внутренним водостоком (с электрообогревом в зимнее время); над лестничной клеткой – совмещенная, с кровлей из рулонных материалов, с наружным неорганизованным водостоком на пониженную часть крыши.

В подвале располагаются технические помещения, тепловой пункт, электрощитовая и подсобные помещения для жильцов жилого дома под хозяйственно-бытовые нужды, помещение уборочного инвентаря.

#### **Конструктивные решения:**

*Фундамент* – монолитная железобетонная плита из бетона класса В25, арматура класса А500С по ГОСТ 34028-2016.

Под фундаментной плитой предусмотрено устройство подготовки из бетона класса В7,5 толщиной 100мм.

*Стены подвала, диафрагмы и стены лифтовых шахт* – монолитные железобетонные из бетона класса В25, арматура класса А500С и А240 по ГОСТ 34028-2016.

*Колонны* – монолитные железобетонные из бетона класса В25, арматура класса А500С и А240 по ГОСТ 34028-2016.

*Ригели* – монолитные железобетонные из бетона класса В25, арматура класса А500С и А240 по ГОСТ 34028-2016.

*Перекрытия, покрытия и покрытия над лестничной клеткой* – монолитные железобетонные из бетона класса В25, арматура класса А500С, А240 по ГОСТ 34028-2016.

*Парапет* – монолитный железобетонный из бетона класса В25, арматура класса А500С и А240 по ГОСТ 34028-2016.

*Лестничные марши и площадки* – монолитные железобетонные из бетона класса В25, арматура класса А500С, А240 по ГОСТ 34028-2016.

*Стены (заполнение каркаса) и внутренние стены* – газобетонные блоки толщиной 200 мм.

*Перегородки* – газобетонные блоки толщиной 200 мм и 150 мм.

*Лестницы входов в подвал* – монолитные железобетонные из бетона класса В15, арматура класса А500С, А240 по ГОСТ 34028-2016, класса Вр-I по ГОСТ 6727-80\*.

*Световые прямки* – монолитные железобетонные из бетона класса В15, арматура класса А500С, А240 по ГОСТ 34028-2016.

*Крыльца входов (входная группа)* – монолитные железобетонные из бетона класса В15, арматура класса А500С, А240 по ГОСТ 34028-2016.

### **Антисейсмические мероприятия**

Расчет несущих конструкций здания произведен на основное и особое сочетание нагрузок, согласно СНиП 2.01.07-85\* «Нагрузки и воздействия», СП РК 2.03-30-2017\* «Строительство в сейсмических зонах», с использованием программного комплекса «Лира САПР 2019».

### **Защита строительных конструкций от коррозии**

Защита строительных конструкций от коррозии производится в соответствии с требованиями СП РК 2.01-101-2013\*.

### **Теплоснабжение, отопление и вентиляция**

#### *Теплоснабжение*

Источник теплоснабжения – городские тепловые сети с параметрами теплоносителя 130-70°C.

В тепловом пункте предусмотрен узел управления с установкой прибора учета тепловой энергии, запорно-регулирующей арматуры и контрольно-измерительных приборов.

Узел управления обеспечивает автоматическое регулирование температуры теплоносителя для системы теплоснабжения в зависимости от изменения температуры наружного воздуха.

#### *Отопление*

Системы отопления жилой части – двухтрубные с поквартирной разводкой, с установкой узла учета тепла для каждой квартиры. Поквартирные системы отопления подключаются к распределительным поэтажным коллекторам с установкой балансировочных клапанов.

Системы отопления лестничных клеток – вертикальные однотрубные с нижней разводкой.

В качестве нагревательных приборов приняты алюминиевые секционные радиаторы.

Тепловая изоляция – каучуковая трубчатая.

#### *Вентиляция*

В жилой части предусмотрена вытяжная вентиляция с естественным побуждением из жилых комнат квартир через кухни и санузлы. Приток наружного воздуха – неорганизованный, через открывающиеся фрамуги окон. В кухнях-нишах установлены бытовые настенные вентиляторы.

В технических и вспомогательных помещениях запроектирована вентиляция с естественным побуждением.

Удаление воздуха осуществляется регулируемыми решетками.

Материал воздуховодов – тонколистовая оцинкованная сталь ГОСТ 14918-80.

### **Водоснабжение и канализация**

#### *Хозяйственно-питьевой водопровод*

Система хозяйственно-питьевого водопровода запроектирована для подачи воды к санитарным и бытовым приборам.

Сети холодного водоснабжения приняты тупиковым с разводкой под потолком подвального этажа.

На вводе водопровода предусматривается общий прибор учета холодной воды, с дистанционным съемом показаний, с гибкими соединениями.

Для каждой квартиры, на лестничной площадке, предусматриваются индивидуальные счетчики холодной воды, с дистанционным съемом показаний.

Магистральные трубопроводы покрыты теплоизоляционным трубчатым материалом.

#### *Горячее водоснабжение*

Горячее водоснабжение – централизованное.

В каждом доме запроектирована система горячего водопровода, для подачи воды к санитарным и бытовым приборам.

Общий учет расхода горячей воды жилых помещений предусматривается общедомовым счетчиком горячей воды на подающем и циркуляционном трубопроводах, расположенным в тепловом пункте в подвале каждого дома.

Для каждой квартиры, на лестничной площадке, предусматриваются индивидуальные счетчики горячей воды, с дистанционным съемом показаний.

Магистральные трубопроводы и стояки изолируются теплоизоляционным трубчатый материалом.

#### *Канализация*

Сети бытовой канализации отводят сточные воды от санитарных приборов.

Внутренние системы бытовой канализации запроектированы из чугунных канализационных труб по ГОСТ 6942-98 диаметром 100 мм, из полиэтиленовых труб диаметрами 50 мм, 110 мм по ГОСТ 22689-89.

Производственная канализация условно чистых вод предназначена для отвода случайных и аварийных стоков из помещений теплового пункта и водомерного узла в прямки. Отвод стоков из прямков осуществляется дренажными насосами в арычный лоток. Системы производственной канализации выполняются из стальных водогазопроводных труб диаметрами 15-40 мм по ГОСТ 3262-75.

Отвод дождевых и талых вод с кровли жилого здания предусмотрен через систему внутренних водостоков в арычный лоток, с перепуском в зимний период в бытовую канализацию. Система дождевых и талых вод запроектирована из чугунных напорных труб по ГОСТ 9583-75\* диаметром 100 мм. Все чугунные трубопроводы покрываются кузбаслаком.

Водосточные системы, расположенные в холодном помещении технического чердака на зимний период предусмотрены с электрообогревом.

#### **Газоснабжение**

В каждом блоке подключению подлежат бытовые газовые плиты ПГ-4 (с четырьмя газовыми горелками и духовым шкафом), оснащенные встроенной автоматикой безопасности отключающей подачу газа при погасании пламени горелки.

Общее количество подключаемых газовых плит ПГ-4 по 28 блокам составляет 1512 штук.

Вводы газопровода в здание предусмотрены в кухни первого этажа.

Прокладка газопровода запроектирована открытой с крепление к стенам, стояки проложены по кухням каждой квартиры; через балконы первого этажа газопровод проложен в вентилируемом коробе, наружные газопроводы проложены по фасаду жилого здания от крана на вводе до входа в здание.

Для учета расхода газа перед каждым газовым прибором установлен счетчик типа «G-1,6».

На пересечении с ограждающими конструкциями газопроводы заключаются в стальные футляры.

После монтажа наружный газопровод защищается от атмосферной коррозии покрытием, состоящим из слоя грунтовки и двух слоев лакокрасочного покрытия желтого цвета, внутренние газопроводы покрываются эмалью за два раза в цвет стен по слою грунтовки.

Вентиляция кухонь предусмотрена через вентиляционные каналы и окна.

#### **Электротехнические решения**

##### *Электрооборудование*

Для ввода и распределения электроэнергии предусматривается установка в электрощитовой каждого дома двухсекционного вводно-распределительного устройства (ВРУ) индивидуального изготовления.

Лифты, эвакуационное освещение запитаны от отдельного щита ЩМ с устройством автоматического ввода резерва.

Расчетные удельные нагрузки на квартиры приняты для квартир с газовыми плитами и с электрическими плитами для квартир с кухней-нишей в соответствии СП РК 4.04-106-2013\*.

Предусматривается учет электроэнергии на вводе ВРУ, отдельный для общедомовых потребителей, лифтов, трехфазными электронными счетчиками, установленными на ВРУ и щите ЩМ.

Учет электроэнергии квартир осуществляется однофазными счетчиками активной энергии, установленными в этажных щитах ЩЭ, с возможностью подключения к АСКУЭ.

Предусматривается однофазный ввод кабеля от щита этажного до квартиры (квартирный ввод).

Силовыми потребителями являются электроприемники сантехнического оборудования (двигатели насосов, тепловой пункт, электрообогрев системы водостоков), лифты, электроподъемники для МГН.

Распределительные сети выполняются кабелями с алюминиевыми жилами, с изоляцией, не распространяющей горение, проложенными по кабельным лоткам, в ПНД трубах, групповые сети-кабелями с медными жилами, с изоляцией не распространяющей горение, по кабельным лоткам, ПВХ трубах.

#### *Электроосвещение*

Светильники в общедомовых помещениях приняты со светодиодными лампами. Типы светильников выбраны в зависимости от характеристики и назначения помещений.

Управление аварийным освещением лестничных площадок осуществляется автоматически от фотодатчика, рабочим освещением – датчиками движений.

#### *Защитные мероприятия по безопасности*

Все металлические нетоковедущие части электроустановок заземляются с помощью специально прокладываемой пятой жилы в трехфазной сети и третьей в однофазной сети.

К заземляющей шине (РЕ) присоединяются металлические трубы коммуникаций, входящих в здание (трубы водоснабжения, канализации, отопления), кабельные конструкции, система молниезащиты.

В ванных комнатах предусматривается дополнительная система уравнивания потенциалов.

В качестве естественного молниеприемника используются металлические конструкции ограждения кровли. В качестве искусственного молниеприемника используется молниеприемная сетка из оцинкованной стали диаметром 8 мм ГОСТ 2590-2006, с шагом ячейки 6х6 м, соединенная токоотводами с наружным контуром заземления (сталь круглая диаметром 16 мм, длиной 2,5 м ГОСТ 2590-2006, соединенная сталью полосовой 40х4 ГОСТ 103-2006).

### **Телефонизация**

Телефонизация каждого жилого блока осуществляется с использованием технологии широкополосного доступа FTTH. Оптоволоконный кабель входит в квартиру каждого абонента, обеспечивая возможность голосовой связи, высокоскоростного соединения с сетью интернет, цифрового телевидения. Сеть строится по технологии пассивных оптических сетей PON.

### **Домофонная связь**

Предусматривается аудиодомофонная система, выполняющая функции подачи сигнала вызова в квартиру, двухсторонней дуплексной связи «жилец-посетитель», дистанционного открывания двери подъезда.

На двери входа в подъезд устанавливается многопользовательский блок вызова. Этажные коммутаторы устанавливаются в слаботочном отсеке этажного щита. Магистральные линии связи между блоком вызова и этажными коммутаторами осуществляется кабелем информационным типа витая пара. Питание системы осуществляется от блока питания, установленного в слаботочном отсеке этажного щита.

### **Лифтовая связь**

Для построения лифтовой связи между кабиной лифта и помещением диспетчерской предусматривается установка в машинном помещении лифта коробки телефонной, и прокладка кабеля типа витая пара.

### **Система видеонаблюдения**

Система цифрового IP-видеонаблюдения обеспечивает дистанционный контроль входа в жилой дом и на этажах. В помещении технического устанавливается сетевой коммутатор с видеорегиистратором. Предусматривается установка уличных видеокамер и купольных видеокамер.



Питание видеокамер обеспечивается от коммутатора по технологии PoE. Подключение видеокамер осуществляется кабелем витая пара в ПВХ трубах, в кабельных лотках, открыто с креплением скобами.

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

Таблица 2.

| Наименование показателя   | Единица измерения                 | Показатель |
|---|-----------------------------------|------------|
| 1   | 2                                 | 3          |
| Количество жилых домов  | шт.                               | 28         |
| Этажность зданий  | этаж                              | 9          |
| Класс комфортности жилого здания  | -                                 | IV         |
| Уровень ответственности здания  | -                                 | II         |
| Степень огнестойкости здания  | -                                 | II         |
| Высота потолков в квартирах (1-8 этажи/9этаж)   | метр (м)                          | 3,0/2,7    |
| Площадь застройки жилых домов   | квадратный метр (м <sup>2</sup> ) | 17 255,78  |
| Площадь жилого дома   | квадратный метр (м <sup>2</sup> ) | 148 546,58 |
| Общая площадь квартир   | квадратный метр (м <sup>2</sup> ) | 111 859,86 |
| Строительный объем здания   | метр кубический (м <sup>3</sup> ) | 524 680,1  |
| Количество квартир в том числе:   | шт.                               | 2 142      |
| <i>однокомнатные</i>  | шт.                               | 1 134      |
| <i>двухкомнатные</i>  | шт.                               | 882        |
| <i>трехкомнатные</i>  | шт.                               | 126        |
| Общая сметная стоимость строительства в текущих 2021 года и прогнозных 2022 и 2023 года | миллион тенге                     | 12 284,519 |
| в том числе: <i>строительно-монтажные работы</i>  |                                   | 10 115,827 |
| <i>оборудование</i>   |                                   | 529,987    |
| <i>прочие</i>   |                                   | 1 638,705  |
| Продолжительность строительства   | месяц                             | 14 месяцев |

#### 5. Анализ исходно – разрешительной документации:

1) Перечень имеющейся документации и согласований:

- Заключение экспертизы №02-0196/21 от 24.11.2021 года по рабочему проекту «Строительство многоквартирного жилого комплекса «Alma City-5» пятая очередь и зданий для обслуживания многофункционального жилого комплекса, блоки 128-155 в мкр. Абай, ул. Алтын-Орда, Наурызбайский район в городе Алматы», (без сметной документации и наружных инженерных сетей);
- Локальное экспертное заключение №22/2021 от 24.12.2021года;
- Задание на проектирование от 12.02.2021года;
- Архитектурно-планировочное задание (АПЗ) на проектирование KZ57VUA00268228 от 28.08.2020 года, выданное КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы»;
- Акт на земельный участок расположенный по адресу: г. Алматы, Наурызбайский район «Абай», улица Алтын Орда, участок 6/42 с целевым назначением земельного участка: многофункциональный жилой комплекс, выданный Департаментом земельного кадастра и технического обследования недвижимости – филиал НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Алматы, от 12.10.2021 года №120202100014917, кадастровый номер участка 20-322-010-1294;
- Акт на земельный участок расположенный по адресу: г. Алматы, Наурызбайский район «Абай», улица Алтын Орда, участок 6/65 с целевым назначением земельного участка: многофункциональный жилой комплекс, выданный Департаментом земельного кадастра и технического обследования недвижимости - филиал НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Алматы, от 12.10.2021 года №120202100014916, кадастровый номер участка 20-322-010-1241;
- Акт на земельный участок расположенный по адресу: г. Алматы, Наурызбайский район «Абай», улица Алтын Орда, участок 6/40 с целевым назначением земельного участка: многофункциональный жилой комплекс, выданный Департаментом земельного кадастра и технического обследования недвижимости - филиал НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Алматы, от 12.10.2021 года №120202100014918, кадастровый номер участка 20-322-010-1244;
- Акт на земельный участок расположенный по адресу: г. Алматы, Наурызбайский район «Абай», улица Алтын Орда, участок 6/7 с целевым назначением земельного участка: многофункциональный

- жилой комплекс, выданный Департаментом земельного кадастра и технического обследования недвижимости - филиал НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Алматы, от 12.10.2021 года №120202100014911, кадастровый номер участка 20-322-010-1246;
- Акт на земельный участок расположенный по адресу: г. Алматы, Наурызбайский район «Абай», улица Алтын Орда, участок 6/12 с целевым назначением земельного участка: многофункциональный жилой комплекс, выданный Департаментом земельного кадастра и технического обследования недвижимости - филиал НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Алматы, от 12.10.2021 года №120202100014919, кадастровый номер участка 20-322-010-1250;
  - Акт на земельный участок расположенный по адресу: г. Алматы, Наурызбайский район «Абай», улица Алтын Орда, участок 6/64 с целевым назначением земельного участка: многофункциональный жилой комплекс, выданный Департаментом земельного кадастра и технического обследования недвижимости - филиал НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Алматы, от 12.10.2021 года №120202100014915, кадастровый номер участка 20-322-010-1273;
  - Акт на земельный участок расположенный по адресу: г. Алматы, Наурызбайский район «Абай», улица Алтын Орда, участок 6/37 с целевым назначением земельного участка: многофункциональный жилой комплекс, выданный Департаментом земельного кадастра и технического обследования недвижимости - филиал НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Алматы, от 12.10.2021 года №120202100014910, кадастровый номер участка 20-322-010-1282;
  - Акт на земельный участок расположенный по адресу: г. Алматы, Наурызбайский район «Абай», улица Алтын Орда, участок 6/11 с целевым назначением земельного участка: многофункциональный жилой комплекс, выданный Департаментом земельного кадастра и технического обследования недвижимости - филиал НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Алматы, от 12.10.2021 года №120202100014913, кадастровый номер участка 20-322-010-1252;
  - Акт на земельный участок расположенный по адресу: г. Алматы, Наурызбайский район «Абай», улица Алтын Орда, участок 6/10 с целевым назначением земельного участка: многофункциональный жилой комплекс, выданный Департаментом земельного кадастра и технического обследования недвижимости - филиал НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Алматы, от 12.10.2021 года №120202100014914, кадастровый номер участка 20-322-010-1286;
  - Акт на земельный участок расположенный по адресу: г. Алматы, Наурызбайский район «Абай», улица Алтын Орда, участок 6/2 с целевым назначением земельного участка: многофункциональный жилой комплекс, выданный Департаментом земельного кадастра и технического обследования недвижимости - филиал НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Алматы, от 08.07.2021 года, кадастровый номер участка 20-322-010-1345;
  - Акт на земельный участок расположенный по адресу: г. Алматы, Наурызбайский район «Абай», улица Алтын Орда, участок 6/2 с целевым назначением земельного участка: многофункциональный жилой комплекс, выданный Департаментом земельного кадастра и технического обследования недвижимости - филиал НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Алматы, от 08.07.2021 года, кадастровый номер участка 20-322-010-1343;
  - Эскизный проект по объекту «Строительство многоквартирного жилого комплекса «Alma City-5» пятая очередь и зданий для обслуживания многофункционального жилого комплекса, блоки 128-155 в мкр. Абай, ул. Алтын-Орда, Наурызбайский район в городе Алматы», (без сметной документации и наружных инженерных сетей)», выполненный ТОО «QAZAQ PROJEKT» в 2020 года, на электронном носителе;
  - Отчет об инженерно-геологических изысканиях на объекте: «Строительство многоквартирного жилого комплекса «Alma City-5» пятая очередь и зданий для обслуживания многофункционального жилого комплекса, блоки 128-155 в мкр. Абай, ул. Алтын-Орда, Наурызбайский район в городе Алматы», (без сметной документации и наружных инженерных сетей)», выполненный ТОО «Алматы ГИИЗ» на электронном носителе;
  - Рабочая проектно-сметная документация на электронном носителе, 1 экз.

#### **Технические условия:**

- на подключение к тепловым сетям №15.3/6434/20-ТУ-С3-16 от 26.08.2020 года, выданное ТОО «Алматинские тепловые сети»;

- на подключение к сетям водоснабжения и/или водоотведения №05/3-2875 от 21.09.2020 года, выданные Государственным коммунальным предприятием на праве хозяйственного ведения «Алматы Су»;
- на газоснабжение № 02-2020-03623 от 24.08.2020 года, выданные АО «КазТрансГазАймак»;
- на постоянное электроснабжение №25.1-3405 от 28.08.2020 года, выданные АО «Алатау Жарык Компаниясы»;
- на телефонизацию, предоставление услуг Интернета и телевидения ТУ-3-10 от 16.02.2021 года, выданные ТОО «VIDEOSFERA.KZ»;

2) Перечень отсутствующей документации: 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 «Астана – Технадзор» по предоставленной разрешительной документации, со стороны Заказчика и Генерального подрядчика нарушений законодательства в сфере строительстве не обнаружены. В связи с чем, рекомендации и риски к проекту строительства отсутствуют.

#### **6. Анализ исполнительной и приемо-сдаточной документации:**

##### **1) Перечень предоставленной документации:**

- Талон о приеме уведомления КГУ «Управление ГАСК города Алматы» KZ79REA00261929 от 04.02.2022г.;
- Журнал технического надзора;
- Журнал производства работ;
- Журнал входного контроля материалов;
- Журнал бетонных работ;
- Журнал сварочных работ;
- Сертификаты качества на бетон;
- Сертификаты качества на арматуру;

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: не выявлено.

#### **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:

Договор №02-12/2019 от 22.10.2019 года на выполнение проектных работ;

Локальное экспертное заключение №22/2021 от 24.12.2021 года.

2) Информация о принятых изменениях проектных решений, информация о выявленных несоответствиях нормативной базе Республике Казахстан, выводы с рекомендациями Исполнителя и указанием рисков: по состоянию на 30.04.2022 год не выявлено.

#### **8. О ходе выполнения строительно-монтажных работ:**

1) Краткое описание выполненных строительно-монтажных работ за отчетный период: За отчетный период выполнялись: работы по устройству полов, стен и перегородок, прочим, установке окон и балконных дверей, внутренних дверей, лифтов, электромонтажные и слаботочные и работы по газоснабжению;

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

Таблица 3.

| <i>Разделы проекта</i>                  | <i>План на месяц*, %</i> | <i>Факт*, %</i> | <i>Отклонение (+/-), %</i> |
|---|--------------------------|-----------------|----------------------------|
| <b>ВСЕГО по объекту, в том числе:</b>   | <b>0,42%</b>             | <b>4,35%</b>    | <b>3,93%</b>               |
| Конструкции железобетонные (КЖ)         | 0,42%                    | 0,00%           | -0,42%                     |
| Архитектурно-строительные решения (АР)  | 0,00%                    | 1,66%           | 1,66%                      |
| Лифты                                   | 0,00%                    | 1,92%           | 1,92%                      |
| Отопление и вентиляция                  | 0,00%                    | 0,00%           | 0,00%                      |
| Водоснабжение и канализация             | 0,00%                    | 0,00%           | 0,00%                      |
| Электроснабжение и электроосвещение     | 0,00%                    | 0,28%           | 0,28%                      |
| Слаботочные системы                     | 0,00%                    | 0,01%           | 0,01%                      |
| Сети газоснабжения                      | 0,00%                    | 0,48%           | 0,48%                      |
| Благоустройство и озеленение территории | 0,00%                    | 0,00%           | 0,00%                      |

*Примечание: факт отражает освоенные, т.е. документально закрытые объемы работ и может расходиться с фактически выполненными работами;*

*\*с нарастающим итогом план составил – 69,58%, освоение по принятым объемам работ составляет – 90,16%, (отклонение – 20,58%).*

*\*\* с нарастающим итогом СМР + прочие: план составил – 68,12%, фактическое освоение составило – 88,11%.*

3) Графическое и процентное изображение графика производства работ и вертикальный график выполненных работ, с разделением на основные разделы проекта со ссылками на информацию по текущему состоянию, согласно приложению 1 к настоящему отчету;

4) Соблюдение графика производства работ.

Анализ хода выполнения основных видов работ и этапов, включенных в действующие календарные графики производства работ:

#### Отставание/опережение по объекту

Таблица 4.

| <i>Наименование работ</i>               | <i>Отставание /опережение по видам работ*</i> | <i>Причины отставания/опережения по видам работ</i> |
|---|---|---|
| <b>1</b>                                | <b>2</b>                                      | <b>3</b>  |
| Конструкции железобетонные (КЖ)         | -3  | Работы завершены                                    |
| Архитектурно-строительные решения (АР)  | 13  |   |
| Лифты                                   | 15  |   |
| Отопление и вентиляция                  | 0   |   |
| Водоснабжение и канализация             | 0   |   |
| Электроснабжение и электроосвещение     | 2   |   |
| Слаботочные системы                     | 0   |   |
| Сети газоснабжения                      | 4   |   |
| Благоустройство и озеленение территории | 0   |   |
| <b>Всего общее за апрель 2022г.</b>     | <b>30 дней опережение</b>                     | <b>45 дней опережение с нач.строительства</b>       |

#### 9. Мероприятия по контролю качества:

##### 1) Указание оценки качества работ подрядчиков в отчетный период:

при проведении мониторинга экспертами технического надзора все работы велись в соответствии с требованиями СНиП, недостатков – которые бы повлияли на дальнейшее производство работ, не выявлены. Обнаруженные техническим надзором, недостатки и дефекты характеризуются как допустимые для восстановления.

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:**

### Статистика (количество) замечаний

Таблица 5.

| №<br>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                       | 5                                      | 5                                       | 2                  | 2         | 0                                  |
| 2        | По технике безопасности                                      | 2                                      | 2                                       | 1                  | 1         | 0                                  |
| <b>3</b> | <b>По качеству строительно-монтажных работ, в том числе:</b> |  |   |                    |           |                                    |
| 3.1      | Конструкции железобетонные (КЖ)                              | 0                                      | 0                                       | 0                  | 0         | 0                                  |
| 3.2      | Архитектурно-строительные решения (АР)                       | 2                                      | 2                                       | 2                  | 2         | 0                                  |
| 3.3      | Лифты  | 0                                      | 0                                       | 0                  | 0         | 0                                  |
| 3.4      | Отопление и вентиляция                                       | 0                                      | 0                                       | 0                  | 0         | 0                                  |
| 3.5      | Водоснабжение и канализация                                  | 0                                      | 0                                       | 0                  | 0         | 0                                  |
| 3.6      | Электроснабжение и электроосвещение                          | 0                                      | 0                                       | 0                  | 0         | 0                                  |
| 3.7      | Слаботочные системы  | 0                                      | 0                                       | 0                  | 0         | 0                                  |
| 3.8      | Сети газоснабжения   | 0                                      | 0                                       | 0                  | 0         | 0                                  |
| 3.9      | Благоустройство и озеленение территории                      | 0                                      | 0                                       | 0                  | 0         | 0                                  |
|          | <b>Всего</b>   | <b>9</b>                               | <b>9</b>                                | <b>5</b>           | <b>5</b>  | <b>0</b>                           |

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

- усилить контроль со стороны Подрядчика за соблюдением техники безопасности.

За отчетный период все выявленные техническим надзором инжиниринговой компании замечания на момент сдачи отчета полностью устранены.

#### **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 выявлен.

#### **11. Сведения об изменениях на Объекте.**

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

Сведения об изменениях графиков производства работ:

- график производства работ согласно договора генерального подряда №2021/01/20 от 20.02.2021 года утвержденный Заказчиком не изменялся.

## 12. Анализ финансовой части.

### Сумма оплат и освоения

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 проектно-сметной документации  | 335 923 577           | 52 079 705                   | 52 079 705                     | 0                         | 0  | 0                           | 0  | 52 079 705           | 52 079 705            |
| 2   | Прохождение экспертизы  | 980 000               | 980 000                      | 980 000                        | 0                         | 0  | 0                           | 0  | 980 000              | 980 000               |
| 3   | Строительно-монтажные работы и оборудование   | 11 923 312 010        | 8 094 724 705                | 8 094 724 705                  | 1 000 000 000             | 1 000 000 000  | 519 237 646                 | 2 655 240 020  | 9 094 724 705        | 10 749 964 725        |
|   | <i>в том числе аванс, предусмотренный статьей 36 Закона РК от 7 апреля 2016 года "О долевом участии в жилищном строительстве" изм. от 09.06.20г. № 341-VI</i> | 1 192 331 201         | 0                            | 0                              | 0                         | 0  | 0                           | 0  | 0                    | 0                     |
| 4   | Авторский надзор  | 4 704 000             | 3 600 000                    | 3 600 000                      | 0                         | 0  | 0                           | 0  | 3 600 000            | 3 600 000             |
| 5   | Технический надзор  | 19 600 000            | 15 000 000                   | 15 000 000                     | 0                         | 0  | 379 739                     | 1 941 884  | 15 000 000           | 16 941 884            |
|   | <b>Всего по проекту (смета)</b>   | <b>12 284 519 587</b> | <b>8 166 384 410</b>         | <b>8 166 384 410</b>           | <b>1 000 000 000</b>      | <b>1 000 000 000</b>                                     | <b>519 617 386</b>          | <b>2 657 181 904</b>                                       | <b>9 166 884 410</b> | <b>10 823 566 314</b> |
| 6   | Иные расходы  | 1 228 451 959         | 0                            | 0                              | 10 198 437                | 13 484 723   | 10 198 437                  | 13 484 723   | 13 484 723           | 13 484 723            |
|   | <b>Всего по проекту (смета) и иные расходы</b>  | <b>13 512 971 456</b> | <b>8 166 384 410</b>         | <b>8 166 384 410</b>           | <b>1 010 198 437</b>      | <b>1 013 484 723</b>                                     | <b>529 815 822</b>          | <b>2 670 666 626</b>                                       | <b>9 179 869 132</b> | <b>10 837 051 036</b> |
| Вывод: за отчетный период инжиниринговой компанией нецелевое использования денежных средств не выявлено |   |                       |                              |                                |                           |  |                             |  |                      |                       |

### Информация по источникам финансирования объекта

Таблица 7.

| Наименование источника финансирования  | Поступления в отчетном периоде | Поступления с нарастающим итогом с момента получения гарантии |
|--|--------------------------------|---|
| 1  | 2                              | 3   |
| Заемные средства   | -500 000                       | 7 686 056   |
| банк   | 0                              | 0   |
| Застройщик   | -500 000                       | 7 602 056   |
| Прочие* 3% ИК  | 0                              | 84 000  |
| Дольщики   | 1 512 274 449                  | 5 293 705 912   |
| <b>ВСЕГО:</b>  | <b>1 511 774 449</b>           | <b>5 301 391 968</b>  |
| <b>Вывод:</b> В отчетном периоде поступление по дольщикам составило 1 512 274 449,00 тенге |                                |   |

\*Примечание: количество дольщиков с начала строительства 445 человек; S квартир – 25 489,50 м2; сумма заключенных ДДУ - 6 231 820 632,00 тг.

## Анализ договоров

Таблица 8.

| <i>№<br/>п/п</i>   | <i>Наименование договоров</i>                          | <i>Стоимость по<br/>договору</i> | <i>Стоимость по<br/>проектно-сметной<br/>документации</i> | <i>Разница</i> |
|--|--|----------------------------------|---|----------------|
| <b>1</b>   | <b>2</b>   | <b>3</b>                         | <b>4</b>  | <b>5</b>       |
| 1  | Договор генерального подряда                           | 11 923 312 010                   | 11 923 312 010  | 0              |
| 2  | Договора поставки материалов, договора аренды техники* |                                  |   |                |
| 3  | Договор оказание услуг авторского надзора              | 4 200 000                        | 4 704 000   | -504 000       |
|  | в т.ч. ДАН   | 600 000                          | 1 104 000   | -504 000       |
|  | НОК  | 3 600 000                        | 3 600 000   | 0              |
| 4  | Договор оказание услуг технического надзора            | 17 800 000                       | 19 600 000  | -1 800 000     |
|  | в т.ч. ДИУ   | 2 800 000                        | 4 600 000   | -1 800 000     |
|  | НОК  | 15 000 000                       | 15 000 000  | 0              |
|  | *при наличии специальной экономической зоны            |                                  |   |                |
| Вывод: Заключенные договора не превышают сумму предусмотренную в проектно-сметной документации |  |                                  |   |                |

## Анализ плана финансирования

Таблица 9.

| <i>№<br/>п/п</i> | <i>Общая сумма по<br/>плану<br/>финансирования</i> | <i>План на<br/>отчетный<br/>месяц</i> | <i>Факт на<br/>отчетный<br/>месяц</i> | <i>Отклонение</i> | <i>Итого План<br/>финансирования<br/>с нарастающим</i> | <i>Итого Факт<br/>финансирования<br/>с нарастающим</i> | <i>Отклонение</i> |
|------------------|--|---------------------------------------|---------------------------------------|-------------------|--|--|-------------------|
| <b>1</b>         | <b>2</b>   | <b>3</b>                              | <b>4</b>                              | <b>5</b>          | <b>6</b>   | <b>7</b>   | <b>8</b>          |
|                  | 12 284 519 587                                     | 34 811 286                            | 1 000 000 000                         | -965 188 714      | 9 497 960 754  | 9 166 384 410  | 331 576 344       |

### 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:

За отчетный период при проведении мониторинга экспертами технического надзора все работы велись в рамках действующего законодательства и договорных отношений. По стоимости строительно-монтажных работ – работы выполнены в пределах стоимости проектно-сметной документации, утвержденной заключением государственной экспертизы.

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

По срокам производства работ: на дату составления отчета по документально закрытым объемам работы производятся с опережением сроков.

По качеству выполняемых работ – за данный период выявленных дефектов нет.

Рекомендации от инжиниринговой компании: усилить контроль со стороны ИТР, увеличить контроль по качеству выполняемых работ.

Состав инжиниринговой компании:

Руководитель организации

Директор ТОО «Астана - Технадзор»



Тлемисов Е.А.

Состав группы (согласно приказа №27/1-П от 31.03.2022г.)

- 1) Ументаев Сергей Александрович  руководитель группы технического надзора в части инженерных сетей;
- 2) Закиров Ерлан Закирулы  эксперт технического надзора в части несущих и ограждающих конструкций;
- 3) Ументаев Руслан Аркадьевич  эксперт технического надзора в части несущих и ограждающих конструкций;
- 4) Жолеуов Жанузак Омурзакович  эксперт технического надзора в части несущих и ограждающих конструкций;
- 5) Турсунханов Ерлан Уалиханович  эксперт технического надзора в части технологического оборудования;
- 6) Коновалова Татьяна Владимировна  специалист по учету затрат.

Дата составления отчета «30» апреля 2022 год

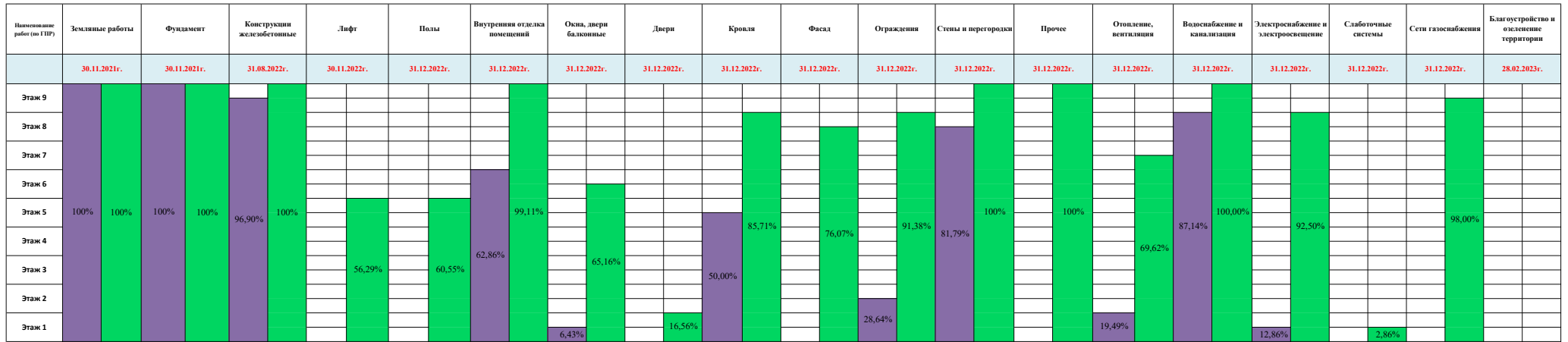




## ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК

"Строительство многоквартирного жилого комплекса "Alma City-5" пятая очередь и зданий для обслуживания многофункционального жилого комплекса, блоки 128-155 в мкр. Абай, ул.Алтын-Орда, Наурызбайский район в городе Алматы" (без наружных инженерных сетей)

на 30.04.2022 год



\*Отставания:

План по графику производства работ
  Выполнено работ фактически
  Отставание

\* (без наружных сетей)

**блок 128**



**блок 129**



**блок 130**



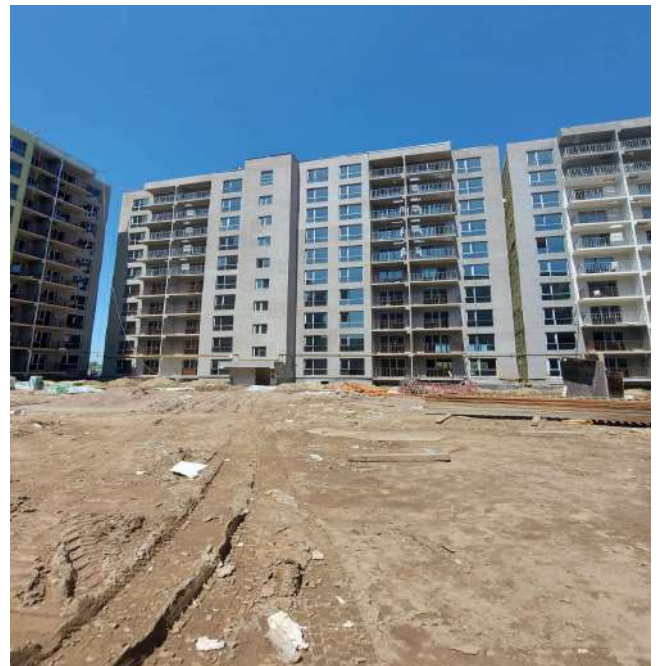
**блок 131**



**блок 132**



**блок 133**



**блок 134**



**блок 135**



**блок 136**



**блок 137**



**блок 138**



**блок 139**



**блок 140**



**блок 141**



**блок 142**



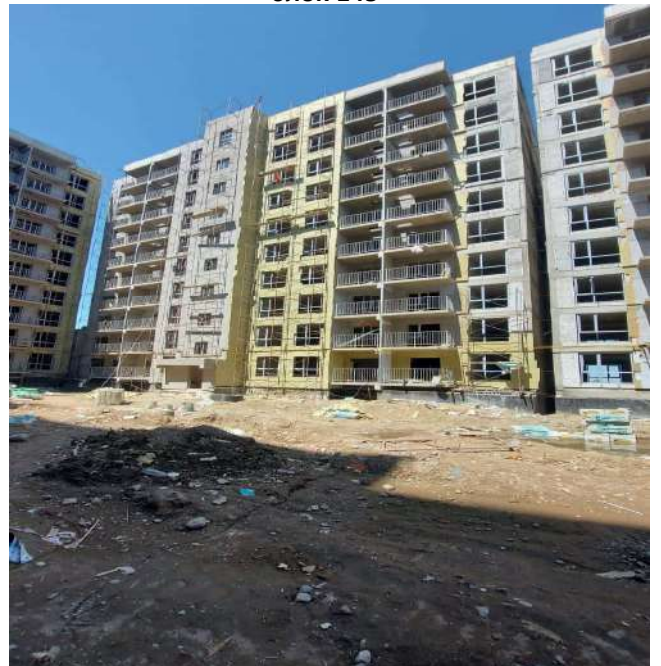
**блок 143**



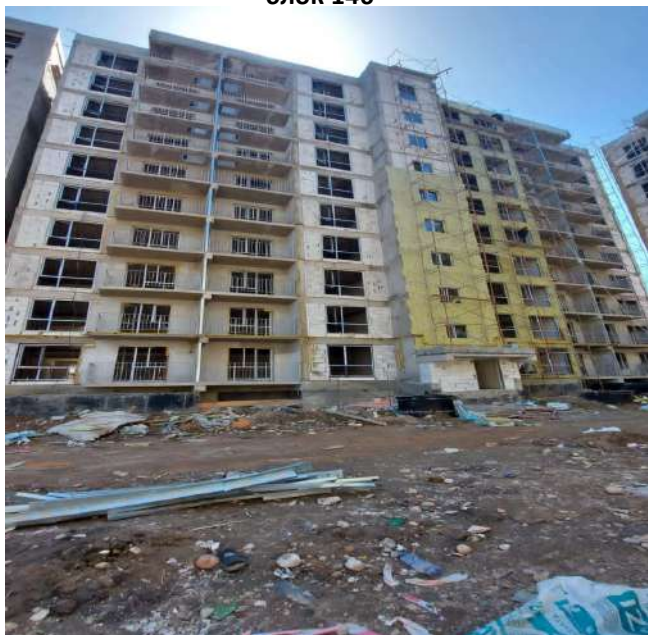
**блок 144**



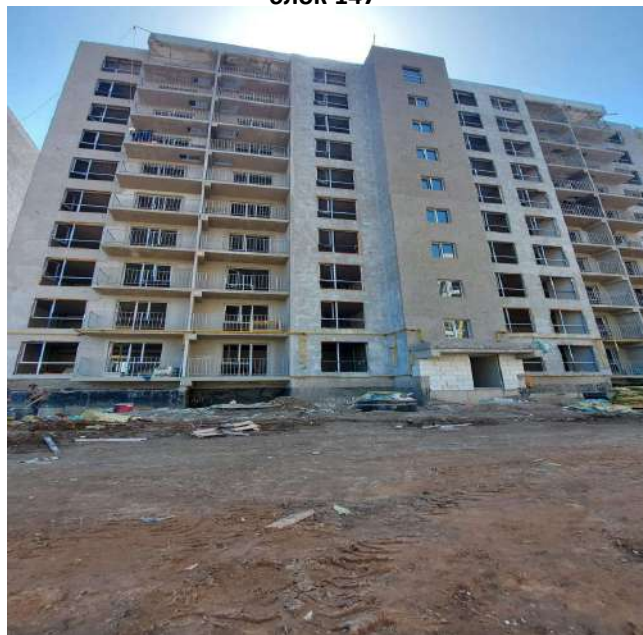
**блок 145**



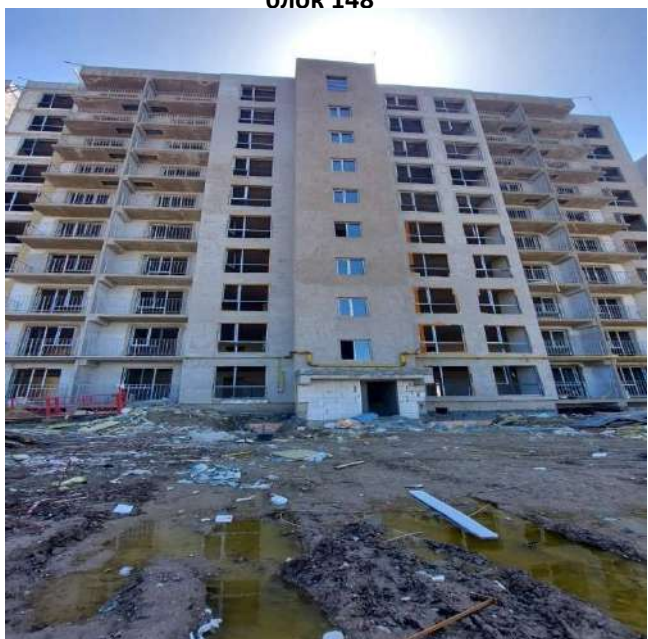
**блок 146**



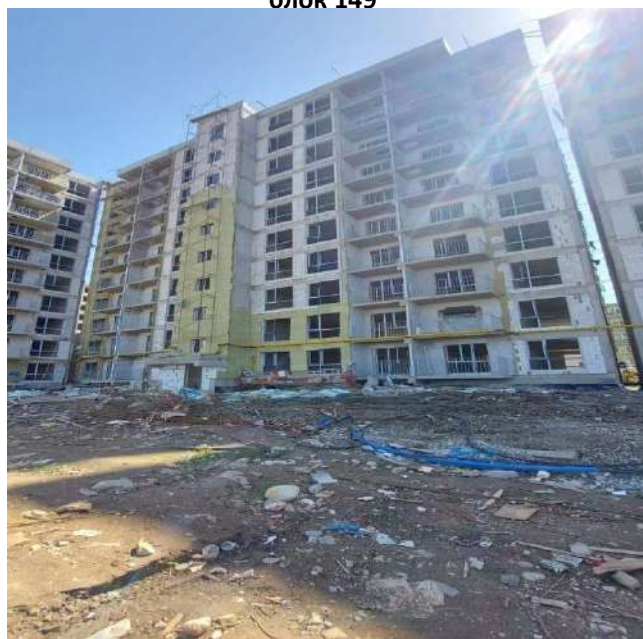
**блок 147**



**блок 148**



**блок 149**



**блок 150**



**блок 151**



**блок 152**



**блок 153**



**блок 154**



**блок 155**

