



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

Объект: «Строительство многофункционального жилого комплекса, расположенного по адресу: г. Алматы, Жетысуский район, в квадрате улиц Крылова, Скрябина, Гончарова и проспекта Райымбека 1-очередь (без генерального плана и наружных инженерных сетей)»

Январь 2022г.

Индекс: 1-ОИК

Отчетный период мониторинга: с 01.01.2022г. по 31.01.2022г.

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 «Gul-Апа»

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

Порядковый номер отчета: №21-01-007/038-05

Информация по проекту: «Строительство многофункционального жилого комплекса, расположенного по адресу: г. Алматы, Жетысуский район, в квадрате улиц Крылова, Скрябина, Гончарова и проспекта Райымбека 1-очередь (без генерального плана и наружных инженерных сетей)».

Общие сроки реализации проекта:

Начало строительного-монтажных работ– «31.03.2021 год»

(согласно уведомлению о начале производства строительного-монтажных работ KZ68REA00215082 от 30.03.2021г.).

Ввод объекта в эксплуатацию – «30.03.2022 год»

Нормативный срок строительства: 12 месяцев

Заключение экспертизы рабочего проекта №02-0003/20 от 19.01.2020 года;

1. Участники проекта:

Таблица 1.

№ п/п	Участники процесса	Наименование организаций	Основания деятельности организации	Взаимоотношения участников по Договору (номер, дата)	ФИО	Должность	Контактные данные (телефон электронная почта)
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Заказчик	ТОО «Gul-Апа»	Устав	№ДПГ-21-02-031/070 от 13.07.2021года	Кулинов И.И.	директор	8(727)393-57-83
2	Генеральный подрядчик	ТОО «KazSMU»	Устав	Договор подряда №KS-01/21 от 15.03.2021 года	Жапаров К.З.	директор	8(727)393-57-83
3	Авторский надзор	ТОО «АрхСпецСтрой Проект»	Устав	Договор на оказание авторского надзора от №02/10/20 от 02.10.2020г.	Сабыргалиева Л.С.	директор	8(727)264-79-89
4	Инжиниринговая компания	ТОО «Астана - Технадзор»	Устав	Договор ДИУ -21-01-007/038 от 13.07.2021г. по оказанию инжиниринговых услуг	Тлемисов Е.А.	директор	8 (7172) 407-474 astana-technadzor@mail.ru
5	Генеральный проектировщик	ТОО «АрхСпецСтрой Проект»	Устав	Договор о закупка работ № 92 от 03.09.2018г.	Сабыргалиева Л.С.	директор	8(727)264-79-89

2. Месторасположение объекта (ситуационная схема):



Площадка строительства многофункционального жилого комплекса (1 очереди) расположена в квадрате улиц Крылова, Скрябина, Гончарова и проспекта Райымбека в Жетысуском районе г. Алматы.

3. Краткое описание проекта (состав проекта):

На участке предполагается размещение жилого здания (1 очередь), состоящего из двух жилых Пятен 5, 6, имеющих 12 надземных этажей, на подземном уровне объединенными помещениями пристроенного автопаркинга.

Поверхность площадки строительства – ровная.

Рельеф – полого-наклонный, с общим уклоном в северном направлении.

Абсолютные отметки поверхности земли колеблются в пределах 757,150 – 758,590 м.

После завершения строительства производится озеленение территории.

Архитектурно – планировочные решения приняты исходя из условия компактности и комфортности при эксплуатации.

Класс жилых зданий – IV.

Класс функциональной пожарной опасности:

Для жилой части – Ф1.3;

Для встроенных помещений общественного назначения – Ф4.3;

Для пристроенного автопаркинга – Ф5.2.

Пятна 5, 6 – 12-ти этажные односекционные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения (Пятно 6), с подвалом и верхним техническим этажом (чердаком), сложной формы в плане, с общими габаритными размерами в крайних осях по 26,9x22,1 м.

Высота этажей принята:

подвала – 4,50 м;

с первого по двенадцатый – 3,00 м;

технического чердака (до низа покрытия) – 1,65 м.

Крыша жилых зданий – чердачная (технический чердак), вентилируемая, с кровлей из рулонных материалов, с внутренним водостоком (предусмотрен электрообогрев в зимнее время).

В подвале расположены технические помещения.

Технические чердаки предназначены для прокладки инженерных сетей здания.

На первом этаже Пятна 6 располагаются помещения общественного назначения.

Данные помещения имеют индивидуальный вход, санитарно-бытовые помещения, состоящие из санузлов и помещений уборочного инвентаря.

С первого по двенадцатый этажи (Пятно 5) располагаются жилые квартиры.

Со второго по двенадцатый этажи (Пятно 6) располагаются жилые квартиры.

В зданиях предусмотрено следующее количество квартир по этажам:

Пятно 5:

С первого по двенадцатый – по две однокомнатных, по четыре двухкомнатных, по две трехкомнатных.

Пятно 6:

Со второго по двенадцатый – по две однокомнатных, по четыре двухкомнатных, по две трехкомнатных.

В каждой секции предусмотрены по два пассажирских лифта, лестничная клетка типа Н1 с входом в лестничную клетку с жилых этажей через воздушную зону, изолированная от общественных помещений и имеющая непосредственный выход наружу.

Лифты соединяют все этажи зданий. В подвальных этажах зданий перед лифтами предусматриваются тамбур-шлюзы с подпором воздуха в случае пожара. Лифты адаптированы для использования МГН.

Выходы в технический чердак предусмотрены по лестничным маршам с площадками перед выходом, через противопожарные двери 2-го типа, на кровлю – через люк по стальным стремянкам.

Пути эвакуации:

из подвала – в габаритах основных лестничных клеток с устройством обособленного выхода на улицу;

с первого этажа (встроенные помещения общественного назначения Пятно 6) – непосредственно наружу, по коридору через тамбур наружу;

со второго и вышележащих этажей – в лестничную клетку типа Н1, обеспеченную выходом наружу;

из технического чердака – в лестничную клетку типа Н1, обеспеченную эвакуационным выходом.

Аварийный выход предусмотрен из каждой квартиры, расположенной на высоте более 15,0м, в летнее время помещение (балкон или лоджия), оборудованное наружной лестницей, поэтажно соединяющей балконы и лоджии.

Планировка квартир каждого Пятна предусматривает функциональное зонирование с подразделением на общую и индивидуальную зоны, с учётом дневного и ночного пребывания.

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 (балкон или лоджия).

Каждое здание на 1-ом этаже имеет отдельную группу для жилой части, состоящую из вестибюля и лифтового холла.

Для маломобильных групп населения (МГН) вход в жилую часть предусмотрен с устройством пандусов с поручнями.

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

Вентиляция технического чердака жилых домов осуществляется через проемы с жалюзийными решетками по периметру наружных стен.

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

Наружная отделка:

Глухих поверхностей стен – облицовка из керамических (металлических) панелей по системе НФСВЗ, декоративная штукатурка; цоколь – облицовка сплиттерной плиткой;

Витражи – металлопластиковые со стеклопакетами с энергосберегающим безопасным стеклом, индивидуального изготовления;

Окна – металлопластиковые со стеклопакетами с энергосберегающим безопасным стеклом, индивидуального изготовления.

Наружные входные двери (в жилую часть и в помещения общественного назначения) – металлические утепленные; внутренние – деревянные, металлопластиковые; входные в квартиру – металлические со звукоизоляцией, индивидуального изготовления.

Внутренняя отделка помещений общественного назначения (Пятно 6) – предчистовая (стены, потолки – выравнивание под окраску и облицовку плиткой, полы – цементно-песчаная стяжка);

Межкомнатные двери в помещениях общественного назначения рабочим проектом не предусмотрены.

Внутренняя отделка:

Полы – цементно-песчаные, бетонные, керамическая плитка с нескользкой поверхностью, линолеум;

Стены и перегородки – водоземлюсионная окраска, известковая окраска, масляная окраска;

Потолки – водоземлюсионная окраска, известковая окраска.

Паркинг

Паркинг – одноэтажное, пристроенное к проектируемым зданиям (Пятна 5, 6) подземное здание сложной формы, с максимальными габаритными размерами в осях 71,355x55,038 м.

Сообщение надземных этажей зданий (Пятна 5, 6) с автопаркингом предусмотрено с помощью лифтов и лестничных клеток типа РЗ, оборудованных тамбур-шлюзами с подпором воздуха при пожаре, обособленных от выходов надземных частей зданий.

Высота подземных этажей принята – 3,70 м (от пола до потолка).

Кровля автопаркинга – инверсионная, эксплуатируемая, с внутренним водостоком, с электрическим обогревом водосточных воронок и трубопроводов в зимнее время.

На эксплуатируемой кровле организован внутренний двор для 12-ти этажных зданий с проездами, тротуарами, площадками с разными типами покрытий и озеленением.

При устройстве эксплуатируемой кровли автопаркинга предусмотрены мероприятия для предотвращения прорастания корней растений.

Въезд в автопаркинг предусмотрен по одной двухпутной рампе с пандусом с северо-восточной стороны.

Входы (выходы) из помещений автопаркинга для владельцев автомашин предусмотрены посредством лифтов, через лифтовые холлы надземной части зданий комплекса, через обособленные лестничные клетки, оборудованные тамбур-шлюзами с подпором воздуха при пожаре.

В здании автопаркинга расположены:

парковочные места, помещение охраны, насосная АПТ, въездная рампа.

Парковочные места расположены с мультипаркинговой системой «лифт-подъемник», обеспечивающей 2 парковочных места одно над другим.

В полу паркинга, в соответствии нормативными требованиями, предусмотрены уклоны и водосборные лотки с решетками для отвода воды от системы АПТ и локации возможного разлива автомобильного топлива при пожаре. Предусмотрены колесоотбойные устройства.

Эвакуация из здания автопаркинга предусмотрена наружу: по обособленным лестничным клеткам через тамбур-шлюзы прилегающих этажей зданий, оборудованные подпором воздуха при пожаре; через калитку во въездных воротах по рампе, наружу.

Рабочим проектом выделены специально обозначенные места для автомашин МГН с габаритами, соответствующими нормативным требованиям.

Для вентиляции помещений автопаркинга предусматривается вытяжная вентиляция.

Наружная отделка:

Наружная отделка поверхностей стен автопаркинга, выступающих выше уровня земли – выполняется облицовкой сплиттерной плиткой.

Двери внутренние – металлические, индивидуального изготовления.

Ворота – секционные, металлические с калиткой, заводского изготовления.

Внутренняя отделка:

полы – бетонные, бетонные армированные;

стены, перегородки – штукатурка, известковая окраска;

потолки – известковая окраска.

Конструктивные решения:

Конструктивная схема здания – перекрестно-стенная: конструктивная система с поперечными и продольными несущими стенами, на которые перекрытия опираются по контуру или по трем сторонам.

Фундаменты – монолитная железобетонная плита, повторяющая в плане контур здания, с максимальными габаритными размерами в плане 26,20х27,80м;

Фундаментная плита устраивается по бетонной подготовке толщиной 100 мм, из бетона класса В7,5.

Материал конструкций фундаментной плиты – бетон класса В20; арматура класса А400 по ГОСТ 34028-2016.

Несущие стены – монолитные железобетонные, толщиной 200 мм.

Монолитные железобетонные стены с наружной стороны утепляются негорючими теплоизоляционными плитами.

Материал конструкций несущих стен – бетон класса В25; арматура класса А400 и А240 по ГОСТ 34028-2016.

Шахты лифтов и лестничных клеток – монолитные железобетонные, толщиной 200 мм.

Материал конструкций шахт лифтов и лестничных клеток – бетон класса В25; арматура класса А400 и А240 по ГОСТ 34028-2016.

Междуэтажные Перекрытий и покрытия – монолитные железобетонные плиты толщиной 200 мм.

Материал конструкций междуэтажных перекрытий и покрытия – бетон класса В25, арматура класса А400 и А240 по ГОСТ 34028-2016.

Лестницы – монолитные железобетонные лестничные площадки и лестничные марши с рабочей толщиной 180 мм.

Материал конструкций лестниц – бетон класса В25, арматура класса А400 и А240 по ГОСТ 34028-2016.

Наружные ограждающие стены (заполнение каркаса) и перегородки – из пустотелых бетонных блоков толщиной 190 мм и 90 мм.

Паркинг

Фундаменты – монолитные, железобетонные перекрестные ленты с прямоугольным сечением – 1200х 500 (h) мм.

Материал конструкций перекрестных лент – бетон класса В20, арматура класса А400 и А240 по ГОСТ 34028-2016.

Колонны – монолитные, железобетонные с поперечным сечением 400х400.

Материал конструкций колонн – бетон класса В25, арматура класса А400 и А240 по ГОСТ 34028-2016.

Ограждающие стены подвала и диафрагмы жесткости – монолитные железобетонные, толщиной 200 мм.

Материал конструкций несущих стен – бетон класса В25, арматура класса А400 и А240 по ГОСТ 34028-2016.

Ограждающие стен по осям «А» и «1» (отсек в осях А-Е/1-12) – монолитные железобетонные, толщиной 200 мм.

Материал конструкций стен по осям «А» и «1» – бетон класса В25, арматура класса А400 и А240 по ГОСТ 34028-2016.

Покрытие – монолитные железобетонные плиты толщиной 200 мм, усиленные по разбивочным осям здания (в опорной зоне колонн) монолитными железобетонными капителями. Толщина капителей принята 400 мм (с учетом толщины плиты).

Материал конструкций плиты покрытия – бетон класса В25; арматура класса А400 и А240 по ГОСТ 34028.

Подпорные стенки рампы – монолитные железобетонные, толщиной 200 мм.

Материал конструкций подпорных стенок рампы – бетон класса В25; арматура класса А400 и А240 по ГОСТ 34028-2016.

Пандус – монолитная железобетонная плита толщиной 200 мм.

Материал конструкций пандуса – бетон класса В25; арматура класса А400 и А240 по ГОСТ 34028-2016.

Защита строительных конструкций

Защита строительных конструкций от коррозии производится в соответствии с требованиями СН РК 2.01-01-2013.

Поверхности монолитных бетонных и железобетонных конструкций, соприкасающиеся с грунтом, покрываются битумно-полимерной мастикой за 2 раза.

Антикоррозийная защита стальных конструкций выполняется эмалью ХВ-124 по грунтовке ГФ-021.

Антисейсмические мероприятия

Расчеты несущих конструкций жилых домов (Пятна 5, 6) и отсеков здания паркинга произведены 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 2018» с применением трехкомпонентной расчетной модели, учитывающей пространственный характер сейсмических воздействий. В расчетах учтены воздействия горизонтальных крутящих моментов (модуль 38).

Форма зданий в плане – в пределах прямоугольника и характеризуется регулярным распределением масс и жесткостей относительно главных осей инерции здания.

Теплоснабжение, отопление и вентиляция

Теплоснабжение жилого комплекса запроектировано от городских тепловых сетей. Расчетный температурный график теплосети 132-70°С.

Приборы учета тепловой энергии в тепловых пунктах установлены для каждой категории абонентов.

Теплоноситель для систем горячего водоснабжения готовится по открытой схеме.

Отопление

В качестве отопительных приборов приняты биметаллические секционные радиаторы с термостатическими клапанами.

Горизонтальные участки трубопроводов систем отопления, выполненные из армированных полипропиленовых труб, проложены в конструкции пола в гофротрубе.

Магистральные трубопроводы систем отопления, запроектированы из стальных водогазопроводных труб по ГОСТ 3262-75 и стальных электросварных труб с изоляцией по ГОСТ 10704-91.

Помещения паркинга не отапливаются. Во вспомогательных помещениях паркинга предусмотрено отопление электрическими настенными обогревателями.

Вентиляция

В жилых помещениях предусмотрена вытяжная вентиляция из санузлов и кухонь с естественным побуждением.

Для встроенных (офисных) помещений первого этажа (Пятно 6), предусмотрена вытяжная вентиляция с механическим побуждением из санузлов.

В помещениях паркинга общеобменная приточно-вытяжная вентиляция с механическим побуждением. Воздухоудаление и воздухоподача осуществляется через регулируемые решетки.

Воздуховоды для всех систем выполнены из оцинкованной стали, с толщиной стенок по СП РК 4.02-101-2012*.

Противопожарные мероприятия

Транзитные воздуховоды проложены за пределами обслуживаемого этажа и воздуховоды систем противодымной вентиляции, выполняются класса П (плотные) из оцинкованной стали с толщиной стенок по СП РК 4.02-101-2012* с нормируемым пределом огнестойкости, с учетом наличия пожарных отсеков.

При возникновении пожара предусмотрено:

Централизованное отключение всех вентиляционных систем;

Открытие противопожарных клапанов;

Включение противодымных систем.

Энергоэффективность

Класс энергетической эффективности – «Нормальный».

Водоснабжение и канализация

В каждом здании предусмотрены следующие системы:

Объединенный хозяйственно-питьевой водопровод В1;

Противопожарный водопровод;

Горячее и циркуляционное водоснабжение Т3, Т4;

Бытовая канализация К1;

Внутренний водосток К2;

Производственная канализация К3;

Обозначение для офисов выделены индексом «о».

Учет воды для каждого жилого здания предусмотрен – водомерным узлом, для квартир и офисов – установка дополнительных водомеров. Для тушения пожара на ранних стадиях в санузле каждой квартиры предусмотрен отдельный кран для возможности присоединения шланга, для первичного средства пожаротушения.

В ванных комнатах предусмотрена установка электрополотенцесушителей.

Автоматическое пожаротушение паркинга

В помещении паркинга предусмотрены спринклерные оросители с розеткой, направленной вверх, горизонтальные оросители орошают систему многоуровневой парковки. Для пожаротушения паркинга запроектирована насосная установка двух насосов (1 рабочий насос, 1 резервный) в комплекте с насосом-жокеем.

Для возможности пожаротушения в течении 30 мин запроектирован резервуар емкостью 20м³.

Силовое электрооборудование и электроосвещение

По степени надежности обеспечения электроэнергией здания в целом относятся ко II категории электроснабжения.

Основными потребителями электроэнергии являются технологическое (электрические плиты квартир, лифты, мультипарковочные системы, розеточные группы квартир) и санитарно-техническое оборудование, электрическое освещение.

Учет потребляемой энергии общедомовыми потребителями и встроенными помещениями, осуществляется счетчиками активной энергии установленными на ВРУ. Поквартирный учет выполняется электронными счетчиками, установленными на этажных щитках. В качестве квартирных щитков приняты ЩК, установленные в прихожих.

Для освещения приняты светильники с люминесцентными лампами, и светодиодные светильники.

В жилых комнатах, кухне и прихожих устанавливаются клеммные колодки, а в кухне и прихожих кроме того, подвесные патроны. В ванных комнатах предусмотрены настенные светильники.

Управление освещением по лестничным площадкам осуществлено от датчиков движения.

Защитные мероприятия

В качестве защитных мер используется система зануления, для чего прокладывается третья жила в однофазных сетях, пятая жила в трехфазных и питающих сетях. Автоматические выключатели на розеточных группах имеют устройство защитного отключения (УЗО).

Молниезащита

Здание относится к 3 категории молниезащиты. В качестве молнееприемника использована молниеприемная сетка с шагом ячейки не более 6х6м, выполненная из круглой стали диаметром 8мм по ГОСТ 2590-2006, проложенная по кровле здания. Выступающие над крышей металлические элементы (трубы, шахты, вентиляционные устройства) присоединены к молнееприемной сетке. В качестве контура заземления молниезащиты используется наружный контур заземления.

Телефонизация

Телефонизация объекта осуществляется с использованием технологии широкополосного доступа FTTH. В сетях FTTH (волокно-до-квартиры) оптоволоконный кабель входит в квартиру каждого абонента, обеспечивая возможность как услуги голосовой связи, высокоскоростного соединения с сетью интернет, а также IP телевидения. Сеть FTTH строится по технологии пассивных оптических сетей PON.

Домофонная связь

Предусматривается система аудиодомофонной связи на базе оборудования «Vizit». Функция домофонной связи обеспечивает организацию аудио контакта с посетителями для каждой квартиры.

Входные двери в подъезды оборудованы электромагнитным замком и доводчиком двери. Возле входной двери или непосредственно на ней установлен блок вызова. С внутренней стороны двери установлена кнопка выхода.

Абонентские переговорные устройства устанавливаются в квартире возле входной двери.

Телевидение

Для эфирного приема телевизионных программ в проектируемом доме, предусмотрена система коллективного приема телевидения СКПТ. На кровле установлены антенны типа «DELTA-H351» (метрового и дециметрового диапазонов), а для усиления принимаемых сигналов – телевизионный эфирный усилитель «DELTA 21-69». Распределительные сети выполняются кабелем марки RG-11, прокладываются в ПВХ трубе.

Видеонаблюдение

В проекте предусмотрена цифровая система IP-видеонаблюдения. Система видеонаблюдения предназначена для обеспечения круглосуточного дистанционного контроля входов в здания с улицы.

Видеокамеры устанавливаются перед входной дверью и на площадке первого этажа.

Речевое оповещение о пожаре

Система речевого оповещения выполнена на базе прибора «Рокот». Прибор обеспечивает речевое оповещение, воспроизводя записанное при его изготовлении тревожное сообщение. Динамики оповещения АС-3-2 настенного исполнения устанавливаются под потолком.

Пожарная сигнализация

Проектом предусматривается пожарная сигнализация и оповещение о пожаре. В качестве аппаратуры для построения системы автоматической пожарной сигнализации принято оборудование «Болид».

Дымовые пожарные извещатели устанавливаются во внеквартирных коридорах, при выходе на лестничную клетку, в прихожих квартир, в жилых комнатах.

Автоматизация дымоудаления

Предусматривается система автоматического управления противодымной защиты.

При возникновении пожара в контролируемом помещении соответствующего этажа здания срабатывает автоматический пожарный извещатель.

4. Основные технико-экономические показатели проекта по рабочему проекту

Таблица 2.

Наименование показателя	Единица измерения	Показатель
1	2	3
Количество жилых домов	шт.	2
Этажность зданий: пятно 5	этаж	12
пятно 6	этаж	12
Класс комфортности жилого здания	-	IV
Уровень ответственности здания	-	Нормальный, II
Степень огнестойкости здания	-	II
Высота жилых этажей с 1 по 12 этажи	метр	3,0
Площадь застройки здания	м ²	1 455,67
Общая площадь здания	м ²	14 982,66
Общая площадь квартир	м ²	9 757,98
Общая площадь автопаркинга	м ²	2 753,78
Общая площадь встроенных помещений общественного назначения	м ²	524,12
Строительный объем здания	м ³	69 979,32
Количество квартир	шт.	184
в том числе: однокомнатные	шт.	46
двухкомнатные	шт.	92
трехкомнатные	шт.	46
Вместимость автопаркинга	машино/мест	146
Общая сметная стоимость строительства в текущих и прогнозных ценах 2018-2021 гг.		3 185,907
в том числе: СМР	миллион тенге	2 405,910
оборудование		235,622
прочие		544,375
Продолжительность строительства	месяц	12 месяцев

5. Анализ исходно – разрешительной документации:

1) Перечень имеющейся документации и согласований:

- Заключение экспертизы рабочего проекта №02-0003/20 от 09.01.2020 года. «Строительство многофункционального жилого комплекса, расположенного по адресу: г. Алматы, Жетысуский район, в квадрате улиц Крылова, Скрябина, Гончарова и проспекта Райымбека 1-очередь (без генерального плана и наружных инженерных сетей)»;
- Архитектурно-планировочное задание № 998 от 07.11.2019 года, выданное КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы»;
- Акт на право временного возмездного землепользования (аренды) на земельный участок площадью 0,5793га, расположенный по адресу: г. Алматы, Жетысуский район, проспект Райымбека 259, с целевым назначением земельного участка: для строительства многофункционального комплекса и подземного паркинга, выданный филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Алматы, от 03 марта 2021 года уникальный номер 120202100006181, кадастровый номер участка 20-314-066-163;
- Эскизный проект на «Строительство многофункционального жилого комплекса, расположенного по адресу: г. Алматы, Жетысуский район, в квадрате улиц Крылова, Скрябина, Гончарова и проспекта Райымбека 1-очередь (без генерального плана и наружных инженерных сетей)», разработанный ТОО «АрхСпецСтройПроект» от 2019 года;
- Отчет о инженерно – геологических изысканиях на объекте, выполненное ТОО «КАЗГИИЗ» в 2018 году и 2019 году;

Технические условия:

- на подключение к тепловым сетям №15.3/9088/20-ТУ-С-22 от 04.11.2020 года, выданное ТОО «Алматинские тепловые сети»;
- на водоснабжение и/или водоотведение №05/3-1244 от 02.04.2019 года, выданные Государственным коммунальным предприятием на праве хозяйственного ведения «Алматы Су»;
- на постоянное электроснабжение №25.1-1077 от 16.03.2020 года, выданные АО «АЖК»;

- на телефонизацию, предоставление услуг Интернета и ID NV ТУ №05-43/Т-А от 24.02.2021 года, выданные РДТ «Алматытелеком»;

- Рабочая проектно-сметная документация на электронном носителе, 1 экз.;

Техническому надзору – Руководителю проекта (нарочно) предоставлено:

- Журнал входного контроля материалов и изделий–1экз;

- Журнал производства работ–1экз;

- Журнал бетонных работ–1экз;

- Журнал сварочных работ –1экз;

- Сертификаты качества на бетон;

- Протокол испытания на бетон.

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» KZ68REA00215082 от 30.03.2021г.;

- Журнал технического надзора;

- Журнал авторского 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 №92 от 03.09.2018 года по рабочему объекту: «Строительство жилого комплекса с объектами обслуживания в квадрате улиц Скрябина, Крылова, Гончарова, Райымбека»;

-Договор №10 от 09.09.2020 года о совместной реализации проекта объекту: «Строительство жилого комплекса с объектами обслуживания в квадрате улиц Скрябина, Крылова, Гончарова, Райымбека»;

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 31.01.2022 год не выявлено

8. О ходе выполнения строительного-монтажных работ:

1) Краткое описание выполненных строительного-монтажных работ за отчетный период: За отчетный период согласно подписанным АВР, выполнены – возведение конструкций железобетонных, кладка стен и перегородок, установка окон, заливка полов, наружная и внутренняя черновая отделка, сантехнические, электромонтажные и работы по слаботочным сетям. На строительной площадке задействовано 198 рабочих.

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

Таблица 3.

Разделы проекта	План на месяц*, %	Факт*, %	Отклонение (+/-), %
ВСЕГО по объекту, в том числе:	11,02%	11,31%	0,29%
Снос	0,00%	0,00%	0,00%
Конструкции железобетонные	0,00%	1,43%	1,43%
Архитектурно-строительные решения (АР)	4,24%	5,99%	1,75%
Отопление и вентиляция	0,82%	1,28%	0,46%
Водопровод и канализация	0,48%	0,66%	0,18%
Электрооборудование, слабые токи	0,60%	1,03%	0,43%
Лифты	0,74%	0,00%	-0,74%
Паркинг	4,14%	0,92%	-3,22%
Наружные сети	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 – 86,82%, освоение по принятым объемам работ составляет – 72,55%, (отклонение – 14,27%).

** с нарастающим итогом СМР + прочие: план составил – 86,07%, фактическое освоение составило – 71,83%.

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.

Наименование работ	Отставание (-)/опережение (+) по видам работ*	Причины отставания/опережения по видам работ
1	2	3
Снос	0	
Конструкции железобетонные	4	
Архитектурно-строительные решения (АР)	5	
Отопление и вентиляция	1	
Водопровод и канализация	1	
Электрооборудование, слабые токи	1	
Лифты	-2	Слабая организация работ
Паркинг	-9	Слабая организация работ
Наружные сети	0	
Всего общее отставание за январь 2022г.	1 день опережение	41 день отставание с нач.строительства

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.

№ 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	0	0	0
2	По технике безопасности	3	3	0	0	0
3	По качеству строительно-монтажных работ, в том числе:					
3.1	Снос	0	0	0	0	0
3.2	Конструкции железобетонные	7	7	2	2	0
3.3	Архитектурно-строительные решения (АР)	2	2	0	0	0
3.4	Отопление и вентиляция	6	6	1	1	0
3.5	Водопровод и канализация	1	1	1	1	0
3.6	Электрооборудование, слабые токи	0	0	0	0	0
3.7	Лифты	0	0	0	0	0
3.8	Паркинг	0	0	0	0	0
3.9	Наружные сети	0	0	0	0	0
	Всего	24	24	4	4	0

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

На момент сдачи отчета, все выявленные техническим надзором инжиниринговой компании замечания устранены.

Выданные замечания не влияют на несущую способность здания. Качество выполняемых работ обеспечивает безопасность здания и надлежащее техническое состояние конструкции для планируемого технического обслуживания, но необходимо усиливать постоянный контроль со стороны ИТР.

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 выявлено отставание сроков, в связи с чем возникает риск несвоевременного ввода Объекта в эксплуатацию.

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 №KS-01/21 от 15.03.2021 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	123 373 785	79 288 246	79 288 246	0	0	0	0	79 288 246	79 288 246
2	Прохождение экспертизы	3 269 338	3 269 338	3 269 338	0	0	0	0	3 269 338	3 269 338
3	Строительно-монтажные работы и оборудование	2 958 516 555	359 695 704	359 695 704	335 775 230	1 976 677 409	334 647 700	1 786 707 150	2 336 373 113	2 146 402 854
	в том числе аванс, предусмотренный статьей 36 Закона РК от 7 апреля 2016 года "О долевом участии в строительстве" изм. От 09.06.20г. № 341-VI	295 851 656	0	0	62 613 103	251 455 832	67 364 037	172 877 608	251 455 832	172 877 608
4	Авторский надзор	25 830 978	10 416 665	10 416 665	0	0	0	0	10 416 665	10 416 665
5	Технический надзор	74 916 634	24 972 000	24 972 000	0	8 888 547	4 501 926	24 036 095	33 860 547	49 008 095
	Всего по проекту (смета)	3 185 907 290	477 641 953	477 641 953	335 775 230	1 985 565 956	339 149 626	1 810 743 245	2 463 207 909	2 288 385 198
6	Иные расходы	318 590 729	0	0	563 627	8 509 888	563 627	8 509 888	8 509 888	8 509 888
	Всего по проекту (смета) и иные расходы	3 504 498 019	477 641 953	477 641 953	336 338 857	1 994 075 844	339 713 253	1 819 253 133	2 471 717 797	2 296 895 086

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	0,00	3 008 694,38
банк		
Застройщик сальдо на нач.	0,00	3 009 694,38
прочие		
Дольщики	139 742 000,00	3 765 405 100,00
ВСЕГО:	139 742 000,00	3 768 413 794,38

Вывод: В отчетном периоде поступление по дольщикам составило 139 742 000,00 тенге

*Примечание: количество дольщиков с начала строительства 173 человек; сумма ДДУ -3 647 547 000,00 тг.; площадь квартир – 9 564,43 м2.

Анализ договоров

Таблица 8.

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование договоров</i>	<i>Стоимость по договору</i>	<i>Стоимость по проектно-сметной документации</i>	<i>Разница</i>
1	2	3	4	5
1	Договор генерального подряда	2 958 516 555	2 958 516 555	0
2	Договора поставки материалов, договора аренды техники*			
3	Договор оказание услуг авторского надзора	25 000 000	25 830 978	-830 978
	в т.ч. ДАН	14 583 335	15 414 313	-830 978
	НОК	10 416 665	10 416 665	0
4	Договор оказание услуг технического надзора	59 933 244	74 916 634	-14 983 391
	в т.ч. ДИУ	34 961 244	49 944 634	-14 983 391
	НОК	24 972 000	24 972 000	0
	*при наличии специальной экономической зоны			
Вывод: Заключенные договора не превышают сумму предусмотренную в проектно-сметной документации				

Анализ плана финансирования

Таблица 9.

<i>№ п/п</i>	<i>Общая сумма по плану финансирования</i>	<i>План на отчетный месяц</i>	<i>Факт на отчетный месяц</i>	<i>Отклонение</i>	<i>Итого План финансирования с нарастающим</i>	<i>Итого Факт финансирования с нарастающим</i>	<i>Отклонение</i>
1	2	3	4	5	6	7	8
	3 185 907 290	297 090 757	335 775 230	-38 684 473	2 786 427 837	2 463 207 909	323 219 928

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 отношении. 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: за отчетный период выявлено отставание сроков (по причине поздней поставки материалов и слабой организацией работ), в связи с чем возникает риск несвоевременного ввода Объекта в эксплуатацию.

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

Рекомендации от инжиниринговой компании: усилить контроль со стороны ИТР и контроль по качеству выполняемых работ, нарастить темпы строительства и увеличить количество рабочих на объекте.

Состав инжиниринговой компании:

Руководитель организации

Директор ТОО «Астана - Технадзор»



Тлемисов Е.А.

Состав группы (согласно приказа №34-П от 22.07.2021г.)

- 1) Муратбек Бекболат Муратбек руководитель группы технического надзора в части несущих и ограждающих конструкций;
- 2) Сыздыков Куандык Серикпаевич Сыздыков эксперт технического надзора в части несущих и ограждающих конструкций;
- 3) Татимов Амангельди Бакытбекулы Татимов эксперт технического надзора в части несущих и ограждающих конструкций;
- 4) Башанов Дархан Жумабаевич Башанов эксперт технического надзора в части инженерных сетей;
- 5) Жакупов Аскар Серикулы Жакупов эксперт технического надзора в части технологического оборудования;
- 6) Коновалова Татьяна Владимировна Коновалова специалист по учету затрат.

Дата составления отчета «31» января 2022 год

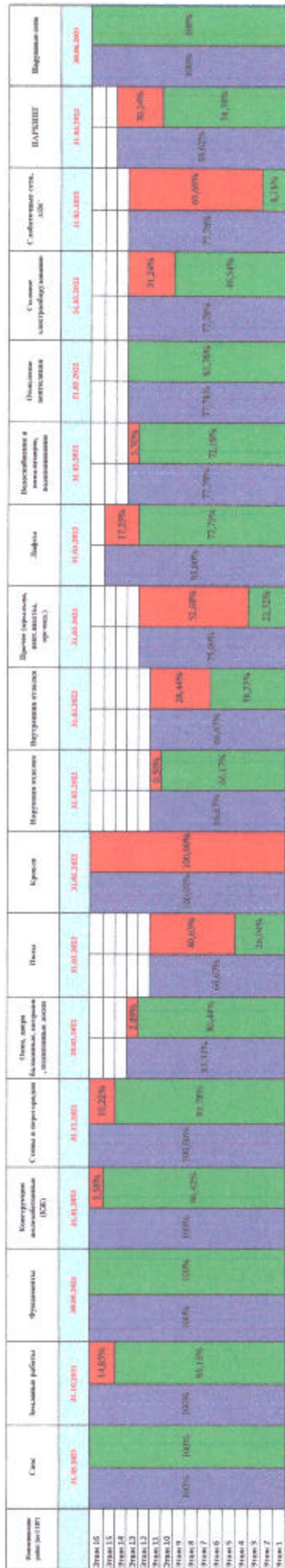


Приложение №1

Вертикальный график

ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК

Проект 16 Станция Диффузия к гравитации лаборатория диффузия организационных работ в строительстве по состоянию на 31.01.2022 год



*Отступления:

- по материалам работам 14,85% - (объект не завершен)
- по монтажным железобетонным (КЖБ) 3,58% - (задержка поставки материалов, слабая организация работ)
- по кладке стен и перегородок 10,22% - (задержка поставки материалов, слабая организация работ)
- по полам, дверям, витражам 2,89% - (задержка поставки материалов, слабая организация работ)
- по потолку 40,63% - (задержка поставки материалов, слабая организация работ)
- по кровле 100% - (отсутствие стройматериалов, слабая организация работ)
- по наружной отделке 0,5% - (задержка поставки материалов, слабая организация работ)
- по внутренней отделке 28,44% - (задержка поставки материалов, слабая организация работ)
- по прочим 52,80% - (отсутствие стройматериалов, слабая организация работ)
- по лифтам 17,25% - (отсутствие стройматериалов, слабая организация работ)
- по возмездному и канализации 5,7% - (задержка поставки материалов, слабая организация работ)
- по слабовозмездному оборудованию 31,34% - (задержка поставки материалов, слабая организация работ)
- по слабовозмездным сетям 69,00% - (задержка поставки материалов, слабая организация работ)
- по ПАРКИНГУ 30,24% - (задержка поставки материалов, слабая организация работ)



* (Нет галки пола и перегородки сетей)

ГРАФИЧЕСКОЕ И ПРОЦЕНТНОЕ ИЗОБРАЖЕНИЕ ГРАФИКА ПРОИЗВОДСТВА РАБОТ (на 31.01.2022 год)

