

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

***Объект: «Многоквартирные жилые комплексы со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями и паркингами, бизнес-центры, объекты торгово-развлекательного назначения, детские сады, общеобразовательные школы и парковая зона, расположенных по адресу: г. Астана, район "Есиль", пересечение улиц Керей Жанибек хандар, Бұқар Жырау, №37, 38. Квартал 1ВБлоки 1,2,3,4–Паркинг 8.1 (без наружных инженерных сетей)»***

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

**Индекс:**1-ОИК

**Отчетный период мониторинга:** с «1» по «31» марта 2022 года;

**Периодичность:** ежемесячно;

**Круг лиц, представляющих:** ТОО «BAQ Engineering» на основании договора на оказание инжиниринговых услуг № ДИУ-21-01-009/066 от 26.10.21г.;

**Куда представляется:** АО «Казахстанская Жилищная Компания» и ТОО «RoyalTown-1».

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

**Порядковый номер отчета:** №ДИУ-21-01-009/066 – 04/1

**Информация по проекту:** «Многokвартирные жилые комплексы со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями и паркингами, бизнес-центры, объекты торгово-развлекательного назначения, детские сады, общеобразовательные школы и парковая зона, расположенных по адресу: г. Астана, район "Есиль", пересечение улиц Керей Жанибек хандар, Бұкар Жырау, №37, 38. Квартал 1В Блоки 1,2,3,4 – Паркинг 8.1 (без наружных инженерных сетей)»;

**Общие сроки реализации проекта:** 01.04.21-28.10.2022.;

**Начало строительного-монтажных работ:** 01.04.2021г. (согласно уведомлению о начале производства СМР в уполномоченный орган)

**Ввод объекта в эксплуатацию:** 28.10.2022г. (согласно уведомлению о начале производства СМР в уполномоченный орган)

**Нормативный срок строительства:** Общая продолжительность строительства составляет 11 месяцев

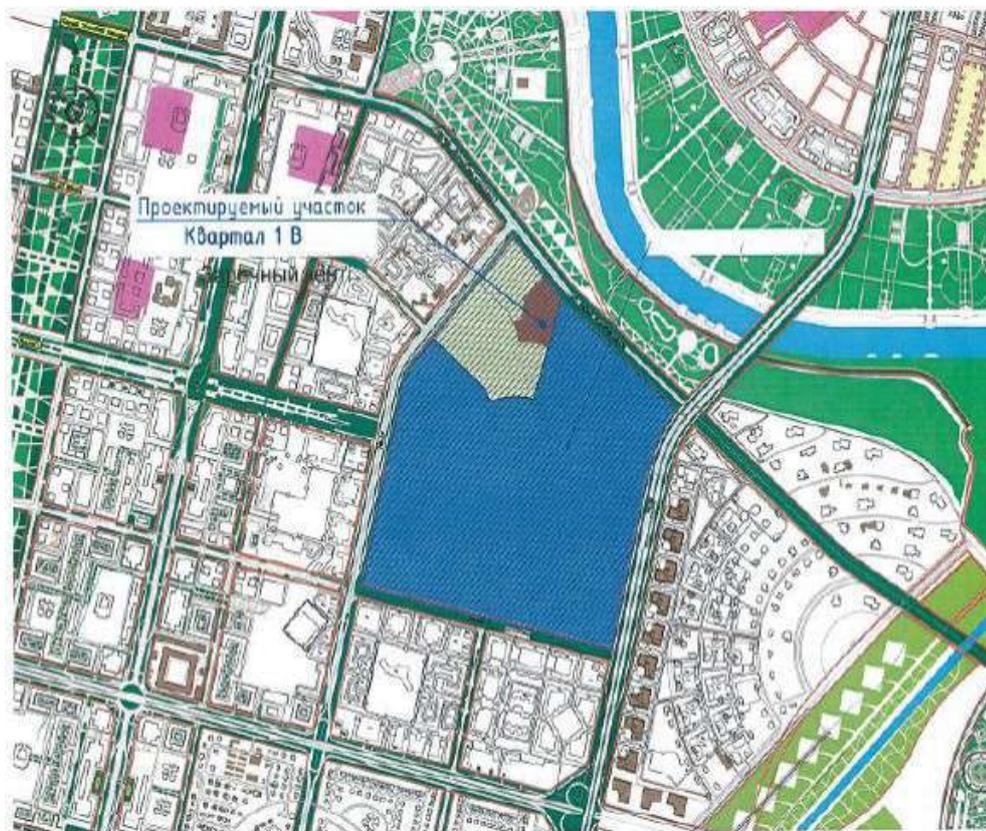
**1. Участники проекта:**

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 «RoyalTown-1»	Строительство	№ДГП-МЖК-43-1В/670 от 01.09.20г.	Бертисканов А.Х.	Директор	+7 701 294 45 61
2	Генеральный подрядчик	ТОО «Заңғар ЭлектроСтрой»	Подрядные работы	№ДГП-МЖК-43-1В/670 от 01.09.20г.	Изатов Р.Б.	Директор	+7 701 2620407
3	Авторский надзор	ТОО «Reach Engineering»	Авторский надзор	№ОкУ-МЖК-43/249 от 14.04.21г.	Байдалы К.С.	Директор	+7 701 870 89 88
4	Инжиниринговая компания	ТОО «BAQ Engineering »	Инжиниринговые услуги	№ДИУ-21-01-009/066 от 26.10.21г.	Юсупов Б.Д.	Директор	+7 776 3020000
5	Генеральный проектировщик	ТОО «INK Architects»	Проектирование ГСЛ №19014128 от 02.07.19г.	№ДП-КМЖД-43/44 от 29.08.19г.	Сагинбаев Р.М..	Директор	+7 701 575 41 45

## 2. Месторасположение (ситуационная схема):

Площадка строительства расположена на левом берегу реки Ишим, в районе пересечения улиц КерейЖанибекхандар, Бухар Жырау и №37,38, Квартал 1В в городе Нур-Султан.



## 3. Краткое описание проекта (состав объекта):

Объект «Многоквартирные жилые комплексы со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями и паркингами, бизнес-центры, объекты торгово-развлекательного назначения, детские сады, общеобразовательные школы и парковая зона, расположенных по адресу: г. Астана, район "Есиль", пересечение улиц КерейЖанибекхандар, БұқарЖырау, №37, 38. Квартал 1В Блоки 1,2,3,4,5,6,7 – Паркинг 8.1 (без наружных инженерных сетей и благоустройства)» состоит из 7 жилых блоков (1,2,3,4,5,6,7) этажностью 7-12 этажей, комплекс имеет подземный одноуровневый паркинг (разделенный деформационным швом на две части 8.1, 8.2) с эксплуатируемой кровлей.

Участок имеет неправильную форму, свободен от инженерных сетей. Площадь земельного участка – 1,2131 га.

В данном отчете рассматриваются только **блоки 1,2,3,4 и паркинг 8.1.**

На уровне 1 этажа в жилых блоках расположены помещения коммерческого назначения, на этом же уровне расположены гостевые автопарковки и парковки для коммерческих помещений.

С восточной стороны в качестве пожарного подъезда предусмотрен тротуар шириной 3,0м. Ширина проездов для обеспечения противопожарных требований выполнено 6м.

Дорожные проезды, автопарковки предусматриваются из асфальтобетона, тротуары из брусчатки, детские и спортивные площадки с резиновым покрытием.

Вся свободная от застройки, проездов, тротуаров и площадок территория озеленяется газонами, деревьями и кустарниками.

На территории предусматривается высадка следующих деревьев с комом: сосна, ель сибирская, яблоня ягодная. На территории также разбиты газоны из многолетних трав.

По обеспечению возможности беспрепятственного доступа в здание маломобильных групп населения предусматриваются пандусы и подъемники для инвалидов.

Класс жилья – IV.

### **Архитектурно-планировочные решения.**

**Блок 1** – объемно-пространственное решение жилого блока 1 представляет собой девятиэтажное здание прямоугольной конфигурации, одноподъездное, с размерами в осях 14,05х30,40м, с подвалом высотой 3,3м и с техническим этажом высотой 1,8м. Высота первого этажа – 4,5м (в коммерческих помещениях), 3,3м (места общего пользования в жилой части); со второго по восьмой этажи – 3,0м; девятого этажа – 3,3м. Высота этажа дана в чистоте от уровня чистого пола до уровня низа перекрытия. Общая высота здания 34,45м. Со второго по девятый этажи расположены по 4 квартиры с различным количеством комнат.

**Блок 2** – объемно-пространственное решение жилого блока 2 представляет собой семизэтажное здание Г-образной конфигурации (поворотный), одноподъездное, с размерами в осях 31,20х22,40м, с подвалом высотой 3,3м и с техническим этажом высотой 1,8м. Высота первого этажа – 4,5м (в коммерческих помещениях), 3,0м (места общего пользования в жилой части); со второго по шестой этажи – 3,0м; седьмого этажа – 3,3м. Высота этажа дана в чистоте от уровня чистого пола до уровня низа перекрытия. Общая высота здания 27,85м. Со второго по седьмой этажи расположены по 5 квартир с различным количеством комнат.

**Блок 3** – объемно-пространственное решение жилого блока 3 представляет собой семизэтажное здание сложной поворотной конфигурации, одноподъездное, с размерами в осях 36,50х13,70м, с подвалом высотой 3,3м и с техническим этажом высотой 1,8м. Высота первого этажа – 4,5м (в коммерческих помещениях), 3,0м (места общего пользования в жилой части); со второго по шестой этажи – 3,0м; седьмого этажа – 3,3м. Высота этажа дана в чистоте от уровня чистого пола до уровня низа перекрытия. Общая высота здания 27,85м. Со второго по седьмой этажи расположены по 3 квартиры с различным количеством комнат.

**Блок 4** – объемно-пространственное решение жилого блока 4 представляет собой девятиэтажное здание прямоугольной конфигурации, одноподъездное, с размерами в осях 29,40х15,75м, с подвалом высотой 3,3м и с техническим этажом высотой 1,8м. Высота первого этажа – 4,5м (в коммерческих помещениях), 3,0м (места общего пользования в жилой части); со второго по восьмой этажи – 3,0м; девятого этажа – 3,3м. Высота этажа дана в чистоте от уровня чистого пола до уровня низа перекрытия. Общая высота здания 34,45м. Со второго по девятый этажи расположены по 4 квартиры с различным количеством комнат.

В подвалах жилых блоков расположена электрощитовая, технические помещения подвала, служебное помещение, комната охраны, несколько кладовых со входом из паркинга, тамбур-шлюзы при входе в лифт и в паркинг, входной холл в жилую часть здания. На первом этаже расположены коммерческие помещения с набором помещений санузлов и помещений уборочного инвентаря.

Жилые этажи зданий имеют секционную систему, различный состав квартир. Во всех квартирах предусмотрены летние помещения (лоджии), совмещенные и отдельные санузлы.

Входные группы в коммерческие помещения первого этажа и входные группы жилой части здания, оснащены пандусами для инвалидов и маломобильных групп населения. На каждом типовом этаже секций домов все квартиры имеют выход в общий межквартирный коридор и лестнично-лифтовой холл. Выход на лестничную клетку предусмотрен из лифтового холла. Лестничные клетки типа Л1 обеспечены естественным освещением, выходами непосредственно наружу и на кровлю здания через противопожарные двери. Вертикальная поэтажная связь жилого здания обеспечивается двухмаршевой лестницей в каждой секции.

Наружная отделка: цокольная часть – натуральный гранит с креплением на металлическом каркасе; вышележащие этажи и технический этаж – система навесного вентилируемого фасада с облицовкой фиброцементными панелями типа «Сембрит» и фасадными фактурными керамическими панелями толщиной 8мм; технический этаж – фасадная система с наружным тонкостенным защитно-декоративным штукатурным слоем. Изменяющийся ритм остекления лоджий сочетается с упорядоченной структурой ламели, облицовка крылец – гранит термообработанный, травертин.

Внутренняя отделка встроенных помещений общественного назначения и паркинга улучшенная черновая: потолок – выравнивание сухими смесями; стены – улучшенная штукатурка, выравнивание сухими смесями; санузлы – гидрофобная штукатурка. Полы – стяжка из цементно-песчаного раствора М150.

Внутренняя отделка жилых помещений: потолок – выравнивание сухими смесями; стены – улучшенная штукатурка, выравнивание сухими смесями. Полы – стяжка из цементно-песчаного раствора М150.

Оконные блоки и балконные двери – ПВХ профили по ГОСТ 30674-99 с двухкамерным стеклопакетом с воздухоприточными каналами, со сложным открыванием, с установкой ограничителей

от случайного выпадения из окон; подоконные доски – пластиковые. Остекление лоджий – окна из ПВХ профилей с однокамерным стеклопакетом. Витражи наружные – алюминиевые ГОСТ 21516-82 с двухкамерным стеклопакетом по ГОСТ 24866-99.

Двери наружные, входные в квартиры – стальные по ГОСТ 31173-2003.

Входные, тамбурные двери и двери на лестничных клетках оборудованы автоматическими доводчиками и системами ограничения доступа. Внутренние дверные блоки, ведущие на лестничную клетку, выполнены в противопожарном исполнении с остеклением, с уплотненным притвором и доводчиком. Двери в техпомещения, категорированные по взрыво-пожароопасности, установлены противопожарными с пределом огнестойкости EI30.

Лифт – предусмотрен пассажирский лифт грузоподъемностью 1000кг.

### **Конструктивные решения.**

Здание решено со связевым каркасом, где основные несущие конструкции образуются системой колонн, горизонтальных дисков – перекрытий, балок и вертикальных диафрагм жесткости. Дополнительными ядрами жесткости служат лестничные клетки и лифтовые шахты, выполненные из монолитного железобетона. Несущий каркас и диски перекрытий запроектированы из монолитного железобетона.

Фундаменты – свайные с монолитным железобетонным столбчатым и ленточным ростверком. Сваи – по серии 1.011.1-10 в.1 сечением 300х300мм длиной 5м, из бетона класса прочности В20, марки морозостойкости F150, марки по водонепроницаемости W6 на шлакопортландцементе.

Ростверк – монолитный столбчатый и ленточный из бетона класса прочности В25, марки по морозостойкости F150, марки по водонепроницаемости W6 на шлакопортландцементе высотой 900мм, по бетонной подготовке толщиной 100мм из бетона класса В7,5, по щебеночному основанию толщиной 100мм, покрытому полиэтиленовой пленкой. Армирование ленточного монолитного ростверка пространственным каркасом из арматуры класса А500 диаметром 20мм, поперечное армирование из арматуры класса А240 диаметром 8мм. Армирование столбчатого ростверка сетками из арматуры класса А500 диаметром 20мм и каркасами из арматуры класса А500 по ГОСТ 34028-2016.

Стены подвала – монолитные железобетонные толщиной 200мм из бетона класса В25, армирование сетками по обоим граням из арматуры класса А500 по ГОСТ 34028-2016 с установкой фиксаторов из арматуры А240.

Диафрагмы жесткости – монолитные железобетонные толщиной 250мм из бетона класса В25, армированные сетками из арматуры класса А500 по ГОСТ 34028-2016 с установкой фиксаторов из арматуры А240 по ГОСТ 34028-2016 с шагом 400х400мм в шахматном порядке.

Пилоны – монолитные железобетонные толщиной 250мм различной длины, из бетона класса В25, поперечное армирование арматурой А240 с шагом 100мм и 200мм по ГОСТ 34028-2016.

Перекрытия, покрытие – монолитное железобетонное толщиной 200мм из бетона класса В25, армированное сетками из арматуры (основной верхней, нижней и дополнительной) класса А500 по ГОСТ 34028-2016 с установкой фиксаторов из арматуры класса А240 по ГОСТ 34028-2016.

Лестницы – железобетонные, монолитные, армированные сетками из арматуры класса А500 по ГОСТ 34028-2016. Ограждение – металлическое.

Перекрытия – монолитные армированные, металлические по ГОСТ 8509-93.

Наружные стены: кладка из ячеистых бетонных блоков (газоблоки) толщиной 200мм марки D600/B2.5/F25-2 по ГОСТ 31360-2007, ГОСТ 21520-89 на кладочном клее, с армированием сеткой по ГОСТ 23279-2012 через 3 ряда кладки.

Внутренние стены и перегородки: подвал – стены толщиной 190мм кладка из блоков СКЦ КСЛ-ПР-ПС-39-100-F100-1400 ГОСТ 6133-99 на цементно-песчаном растворе М50. Армирование сетками по ГОСТ 23275-2012 через 3 ряда кладки; перегородки – толщиной 90мм кладка из блоков СКЦ КПЛ-ПР-39-100-F100-1400 ГОСТ 3133-99 на цементно-песчаном растворе М50. Армирование сетками по ГОСТ 23275-2012 через 3 ряда кладки;

перегородки первого этажа – толщиной 200мм кладка из ячеистых бетонных блоков марки 600х300х200/D600/B2.5/F25 по ГОСТ 31360-2007 на кладочном клее. Армирование сетками по ГОСТ 23275-2012 через 3 ряда кладки;

межквартирные перегородки – толщиной 250мм трехслойные: кладка из ячеистых бетонных блоков марки 600х300х200/D600/B2.5/F25 по ГОСТ 31360-2007 на кладочном клее. Армирование сетками по ГОСТ 23275-2012 через 3 ряда кладки. Звукоизоляция акустической минплитой на базальтовой основе плотностью 46кг/м<sup>3</sup> толщиной 50мм;

межкомнатные перегородки – толщиной 100мм трехслойные по системе «КНАУФ» по серии

1.031.9-2.07 в.4; лист гипсокартонный в 2 слоя толщиной 25мм со звукоизоляционным слоем из минплиты на базальтовой основе плотностью 45кг/м<sup>3</sup> толщиной 50мм; перегородки со стороны санузлов – лист гипсокартонный в 2 слоя.

Облицовка вентиляционных шахт в квартирах – по системе «КНАУФ» серия 1.073.9-2.08 в.3 толщиной 75мм. Лист гипсокартонный 2 слоя (ЕI-60) с минплитой.

Утепление: наружные стены подвала – экструдированный пенополистирол толщиной 100мм; наружные стены из газоблока и монолитные железобетонные выше отметки 0,00 – минплита  $\rho=80\text{кг/м}^3$ , внутренний слой 100мм, минплита  $\rho=120\text{кг/м}^3$  наружные слой 50мм, общей толщиной 150мм. Перекрытие технического этажа – минплита  $\rho=100\text{кг/м}^3$  толщиной 200мм.

По периметру наружных стен устраивается цементно-песчаная брусчатка толщиной 80мм шириной 1000мм с уклоном 3% от здания.

Крыша – чердачная вентилируемая с внутренним организованным водостоком. Утеплитель чердачного перекрытия – минераловатная плита толщиной 200мм по ГОСТ 9573-2012. Кровля – рулонная, покрытие – двухслойное типа «Унифлекс».

**Паркинг** – является одноэтажной платформой прямоугольной формы, вписанной между секциями жилых домов, с размерами в осях 68,70х64,60м, высота помещений паркинга 3,5м (от пола до потолка), не отапливаемый. Количество машиномест в паркинге 150, в том числе 4м/места для маломобильных групп населения. Въезд и выезд в паркинг организован с планировочной отметки земли, ширина внутреннего проезда 6,0м с выделенной полосой для пешеходов шириной 0,9м. Взаимосвязь паркинга с жилыми блоками осуществляется через тамбур – шлюзы.

Здание паркинга решено со связевым каркасом, где основные несущие конструкции образуются системой колонн, вертикальных диафрагм и горизонтального диска перекрытия. Несущий каркас и диски перекрытий запроектированы из монолитного железобетона.

Фундаменты – монолитный железобетонный столбчатый и ленточный ростверк на сваях. Сваи серии 1.011.1-10 в.1 сечением 300х300мм 5-метровой длины из бетона класса прочности В20, марки по морозостойкости F150, марки W6 по водонепроницаемости на шлакопортландцементе.

Ростверк – монолитный столбчатый и ленточный из бетона класса прочности В25, марки по морозостойкости F100, марки по водонепроницаемости W6 на шлакопортландцементе высотой 700мм, по бетонной подготовке толщиной 100мм из бетона класса В7,5, по щебеночному основанию толщиной 100мм. Армирование монолитного ростверка сетками из арматуры класса А500 по ГОСТ 34028-2016, поперечное армирование из арматуры класса А240 по ГОСТ 340288-2016. Для соединения вышележащих конструкций монолитных колонн предусмотрены выпуски из арматуры класса А240 по ГОСТ 34028-2016.

В уровне пола паркинга на отметке -3,70 выполнено устройство монолитной плиты толщиной 200мм из бетона класса В25. Армирование выполнено сетками из арматуры А500 по ГОСТ 34028-2016, шаг стержней в сетках 200мм в обоих направлениях.

Колонны – монолитные железобетонные сечением 400х400мм и 500х500мм из бетона класса В25, армированные пространственным каркасом из арматуры класса А500 по ГОСТ 34028-216 и хомутов из арматуры класса А240 по ГОСТ 34028-216.

Стены паркинга – монолитные железобетонные толщиной 200мм, из бетона класса В25. . Армированные сетками из арматуры класса А500 и А240 по ГОСТ 34028-2016.

Внутренние стены и перегородки – монолитная железобетонная толщиной 300мм из бетона класса В25, с устройством капителей в уровне плиты толщиной 500мм. Армирование верхней и нижней зоне выполнено основными и дополнительными сетками из арматуры А500 по ГОСТ 34028-2016, шаг стержней в сетках 200мм в обоих направлениях.

Парапет – монолитный железобетонный толщиной 200мм из бетона класса В25, армированный сетками из арматуры класса А500 по ГОСТ 34028-2016.

В зоне паркинга расположены двухуровневые подъемники марки АТIS А408-Р грузоподъемностью 3,5т, для автомобилей в количестве 73шт. На напольном покрытии нанесены светоотражающие дорожные разметки направления движения автомашин, предусмотрены металлические колесоотбойники.

Внутри паркинга расположены технические помещения: венткамеры, помещение АПТ. Службное помещение, комната охраны, электрощитовая, комната уборочного инвентаря расположены в подвале блока 1.

Наружная отделка паркинга: натуральный гранит с креплением на металлическом каркасе. Ограждение стен паркинга – металлическое.

Внутренняя отделка паркинга: потолок – затирка ветоном, водоэмульсионная окраска; стены –

штукатурка гидрофобным составом, выравнивание стен сухими смесями, водоэмульсионная окраска. Пол – бетон с топпингом; защитная стяжка из цемента-песчаного раствора.

Двери – стальные по ГОСТ 31173-2003, трудностгораемые индивидуального изготовления. Ворота – секционные ролл-ворота размером 5,66x2,73м.

Кровля паркинга – эксплуатируемая (инверсионная); покрытие – асфальтобетонное, цементно-песчаная брусчатка, наливное резиновое пористое покрытие (спортивные площадки), грунт с земляными насаждениями.

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

Таблица 2

Наименование показателя	Единица измерения	Показатель
1	2	3
Класс комфортности жилого здания	-	IV
Уровень ответственности здания	-	II
Степень огнестойкости здания	-	II
Высота потолков в квартирах	метр	3
Этажность зданий	этаж	7,9
Площадь застройки здания	квадратный метр (м2)	1 967,65
Площадь застройки паркинга	квадратный метр (м2)	3084,0
Общая площадь здания	квадратный метр (м2)	15 255,49
Общая площадь паркинга	квадратный метр (м2)	2 668,51
Общая площадь квартир	квадратный метр (м2)	9 217,28
Общая площадь коммерческих помещений	квадратный метр (м2)	1 210,91
Количество машиномест	штук	150
Строительный объем	метр кубический (м3)	65 965,43
Строительный объем паркинга	метр кубический (м3)	15 265,00
Количество квартир в том числе:		<b>112</b>
<i>однокомнатных</i>		16
<i>двухкомнатных</i>	<b>штук</b>	40
<i>трехкомнатных</i>		28
<i>четырёхкомнатных</i>		28
Общая сметная стоимость строительства в текущем (прогнозном) уровне цен	<b>миллион тенге</b>	<b>3 110,832</b>
в том числе:		
<i>строительно-монтажные работы</i>	<i>тенге</i>	2861738968
<i>оборудование</i>	<i>тенге</i>	49 256 399
<i>прочие</i>	<i>тенге</i>	199 837 613

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

##### 1) Перечень имеющейся документации и согласований:

1.1. Уведомление о начале производства строительно-монтажных работ №KZ09REA00215465 от 01.04.2021г. (блоки 1,2,3,4, паркинг 8.1);

1.2. Земельно-кадастровый план земельного участка, выданный Филиалом некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Нур-Султан. Кадастровый номер 21-320-135-4056;

1.3. Положительное заключение филиала РГП «Госэкспертиза» по рабочему проекту «Многоквартирные жилые комплексы со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями и паркингами, бизнес-центры, объекты торгово-развлекательного назначения, детские сады, общеобразовательные школы и парковая зона, расположенных по адресу: г. Астана, район "Есиль", пересечение улиц Керей Жанибек хандар, Бұқар Жырау, №37, 38. Квартал 1В Блоки 1,2,3,4 – Паркинг 8.1 (без наружных инженерных сетей)» № 12-0076/20 от 16.04.2020г.;

1.4. Заключение ТОО «СтройАрхЭкспертизаKZ» по рабочему проекту «Многоквартирные жилые комплексы со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями и паркингами, бизнес-центры, объекты торгово-развлекательного назначения, детские сады, общеобразовательные школы и парковая зона, расположенных по адресу: г. Астана, район "Есиль", пересечение улиц Керей Жанибек хандар, Бұқар Жырау, №37, 38. Квартал 1В Блоки 1,2,3,4 – Паркинг 8.1 (без наружных инженерных сетей)» № САЭ-0010/19 от

04.12.2019г.;

1.5. Архитектурно-планировочное задание на проектирование №13135 от 28.09.2018г., согласованное с ГУ «Управление Архитектуры, градостроительства и земельных отношений г.Астаны»;

1.6. Задание на проектирование (корректировка) Блоки 1,2,3,4, паркинг 8.1 от 23.09.2021г. ТОО «RoyalTown-1»;

1.7. Договор аренды земельного участка №41363 от 14.04.2021г.;

1.8. Уведомление о государственной регистрации №21-2100-37810 от 11.03.2021г. Филиалом некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Нур-Султан;

1.9. Отчет об оценке объекта незавершенного строительства №А8-2021-189/1 от 25.05.2021г. ТОО «А8 ConsultingCompany»;

1.10. ТУ (основное) №5-14-1676 от 21.05.15г. выданная АО «Астана РЭК» на проектирование и присоединение к электрическим сетям;

1.11. ТУ (изменение) №5-Е-14-1814 от 23.04.18г. выданная АО «Астана РЭК»;

1.12. ТУ (изменение) №5-Е-14-3741 от 04.10.18г. выданная АО «Астана РЭК»;

1.13. ТУ (изменение) №5-Е-14-1956 от 17.10.19г. выданная АО «Астана РЭК»;

1.14. ТУ (изменение) №5-Е-14-1597 от 03.09.21г. выданная АО «Астана РЭК»;

1.15. ТУ №3-6/1465 от 18.09.20г. выданная ГКП «Астана Су Арнасы» на забор воды из городского водопровода и сброс стоков в городскую канализацию;

1.16. ТУ №3-6/1917 от 01.10.18г. выданная ГКП «Астана Су Арнасы» на забор воды из городского водопровода и сброс стоков в городскую канализацию;

1.17. ТУ №3-6/1916 от 01.10.18г. выданная ГКП «Астана Су Арнасы» строительство канализационной насосной станции;

1.18. ТУ №ПО.2020.0012858 от 11.12.20г. выданная ГКП на ПВХ «ELORDAECOSYSTEM» для целей проектирования и строительства сетей ливневой канализации;

1.19. ТУ (изменение) №07-09/2487 от 14.08.17г. выданная ГУ «Управление коммунального хозяйства г.Астана» для целей проектирования и строительства сетей ливневой канализации;

1.20. ТУ (изменение) №Б-269-3Т от 30.10.18г. выданная ГУ «Управление топливно-энергетического комплекса и коммунального хозяйства г.Астана» для целей проектирования и строительства сетей ливневой канализации;

1.21. ТУ (изменение) №07-09/3536 от 16.11.15г. выданная ГУ «Управление коммунального хозяйства г.Астана» для целей проектирования и строительства сетей ливневой канализации;

1.22. ТУ №2709 от 10.07.20г. выданная Филиалом ТОО «BTcominfocommunications» в г.Астана на телефонизацию;

1.23. ТУ (изменение) №0422-20 от 20.10.20г. выданная Филиалом ТОО «BTcominfocommunications» в г.Астана на телефонизацию;

1.24. ТУ №1020/2 от 10.12.20г. выданная Филиалом ТОО «BTcominfocommunications» в г.Астана на телефонизацию;

1.25. ТУ №12311-11 от 13.09.17г. выданная АО «Астана Теплотранзит»;

1.26. ТУ (изменение) №3870-11 от 10.04.18г. выданная АО «Астана Теплотранзит»;

1.27. ТУ (изменение) №7121-11 от 04.07.18г. выданная АО «Астана Теплотранзит»;

1.28. ТУ (изменение) №10324-11 от 04.10.18г. выданная АО «Астана Теплотранзит»;

1.29. ТУ (изменение) №893-11 от 26.02.20г. выданная АО «Астана Теплотранзит»;

1.30. ТУ (изменение) №3817-11 от 27.08.20г. выданная АО «Астана Теплотранзит»;

1.31. ТУ №3791-11 от 26.08.20г. выданная АО «Астана Теплотранзит» на присоединение к тепловым сетям;

1.32. Рабочий проект (предоставлен в электронном виде);

1.33. Договор генерального подряда №ДГП-МЖК-43-1В/670 от 01.09.20г. ТОО «Заңғар ЭлетроСтрой»;

1.34. Договор на ведение авторского надзора №ОкУ-МЖК-43/249 от 14.04.21г.;

1.35. Договор на проектирование №ДП-КМЖД-43/44 от 29.08.19г. ТОО «INKA Architects»;

1.36. Договор на корректировку проектно-сметной документации №ОкУ-МЖК-43-1В/176 от 12.03.21г.

**2) Перечень отсутствующей документации:** документация представлена в полном объеме, замечаний нет.

**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 инженеринговой компанией ТОО «BAQ Engineering» по предоставленной исходно-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 приёмо-сдаточной документации:**

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

- 1.1. Журнал производства работ;
- 1.2. Журнал забивки свай;
- 1.3. Журнал бетонных работ;
- 1.4. Журнал ухода за бетоном;
- 1.5. Акты выполненных работ по СМР за отчетный период;

**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:** документация предоставлена в полном объеме.

**7. Анализ проектной документации:**

**1) Вводная информация о договоре на проектирование (указание наименования проектной организации, номера договора, даты заключения договора, планируемый срок выполнения проектных работ), планируемых сроках выдачи документации с указанием статуса комплектности и достаточности полученной документации для выполнения СМР на дату составления отчёта:**

на дату составления отчета Заказчиком изменения в проектную документацию не вносились.

**2) Информация о принятых изменениях проектных решений, информация о выявленных несоответствиях нормативной базе Республики Казахстан, выводы с рекомендациями Исполнителя и указанием рисков:** за отчетный период не были выявлены изменения проектных решений.

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

**1) Краткое описание выполненных строительно-монтажных работ за отчетный период:**

За отчетный период выполнены следующие работы:

- устройство каркаса;
- устройство наружной отделки и стены;
- устройство внутренней отделки;
- устройство полов;
- устройство окон и дверей;
- устройство водоснабжения и канализации;
- устройство отопления и вентиляции.

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

**Выполнение строительно-монтажных работ на соответствие плановым и фактическим показателям по разделам проекта**

Таблица 3

Разделы проекта	План на месяц в %	Факт, %	Отклонение, (+/-), %
1	2	3	4
<b>ВСЕГО по объекту, в том числе</b>	<b>7,59%</b>	<b>8,89%</b>	<b>1,30%</b>
Конструктивные решения	4,35%	1,76%	-2,59%
Архитектурные решения	3,05%	4,57%	1,51%
Отопление и вентиляция	0,07%	2,33%	2,26%
Водоснабжение и канализация	0,12%	0,24%	0,12%
Электрические и слаботочные сети, ПОС+НО и подсветка	0,01%	0,00%	-0,01%
Лифты	0,00%	0,00%	0,00%
Паркинг	0,00%	0,00%	0,00%
Благоустройство	0,00%	0,00%	0,00%

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

*С нарастающим итогом план СМР составил 36,92%, фактическое выполнение 57,57%, опережение 20,65%*

*С нарастающим итогом план СМР + прочие 37,20%, фактическое выполнение 57,03%, опережение 19,83%*

3) Графическое и процентное изображение графика производства работ и вертикальный график фактически выполненных работ, с разделением на основные разделы проекта со ссылками на информацию по текущему состоянию, согласно [приложению 1](#) к настоящему отчёту.

4) Соблюдение графика производства работ: отставаний от графика производства работ – нет. Анализ хода выполнения основных видов работ и этапов, включенных в действующие календарные графики производства работ;

**Отставание/опережение по объекту**

Таблица 4

Наименование работ	Отставание (-) /опережение (+) по видам работ, дней	Причины отставания/опережения по видам работ
1	2	3
Конструктивные решения	-11	отставание
Архитектурные решения	+6	опережение
Отопление и вентиляция	+9	опережение
Водоснабжение и канализация		
Электрические и слаботочные сети, ПОС+НО и подсветка		
Лифты		
Паркинг		
Благоустройство		
<b>Итого отставание за месяц:</b>	<b>Опережение 5 дней</b>	
<b>Итого отставание с начала строительства:</b>	<b>Опережение 68 дней</b>	

1) анализ влияния отставания выполнения конкретных работ на связанные с ними последующие работы и влияние этого отставания на окончательный срок завершения проекта строительства:

отставаний от графика производства работ: *строительно-монтажные работы ведутся с опережением ГПП.*

2) предложения по возможным способам устранения отставания: *нет.*

**9. Мероприятия по контролю качества:**

1) Указание оценки качества работ подрядчиков в отчетный период: серьезные недостатки и дефекты за данный период отсутствуют;

результаты испытаний исполнителя и оценка достоверности испытаний подрядчика – достоверность

соответствует действительности независимой лаборатории;

На постоянной основе проводятся мероприятия по контролю качества заливки бетона несущих конструкций, кладки наружных стен за отчетный период (включая виды: входной, операционный и приемочный).

2) Свод данных по состоянию за отчетный период по выявленным нарушениям по разделам: документация и организационные вопросы, техника безопасности, качество строительно-монтажных работ (включая разделы: архитектурно-строительный, отопление и вентиляция, водопровод и канализация, электрические и слаботочные сети, газоснабжение (при его наличии)).

### Статистика (количество) замечаний

Таблица 5

№ п/п	Замечания	Итого выявлено за период строительства	Итого устранено за период строительства	За отчетный период		Итого не устранено за на текущий период
				Выявлено	Устранено	
1	Документация и организационные вопросы	0	0	0	0	0
2	По технике безопасности	0	0	0	0	0
3	По качеству строительно-монтажных работ, в том числе:					
3.1	Архитектурно-строительный раздел	0	0	0	0	0
3.2	Отопление и вентиляция	0	0	0	0	0
3.3	Водопровод и канализация	0	0	0	0	0
3.4	Электрические и слаботочные сети	0	0	0	0	0
3.5	Газоснабжение (при его наличии)	0	0	0	0	0
3.6	Благоустройство	0	0	0	0	0
3.7	Внутриплощадочные сети	0	0	0	0	0
	<b>ВСЕГО:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Вывод о качестве выполняемых работ за отчетный период и рекомендации по устранению и профилактике недопущения нарушений впоследствии, риски неисполнения рекомендации: *в отчетном периоде замечания не было.*

Перечень предписаний, не устраненных на дату мониторингового отчета: *не устраненных предписаний на дату мониторингового отчета нет.*

#### 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): *в ходе мониторинга инженеринговой компанией проблем и ситуаций, ведущих к ухудшению качества работ и срыву сроков завершения объекта не выявлены.*

Анализ результатов устранения недостатков, установленных в предыдущий период (приведенных в отчете за предыдущий отчетный период): *в отчетном периоде не устраненные замечания отсутствуют.*

#### 11. Сведения об изменениях на Объекте Перечень измененных технических решений в рабочей документации с приложением копий обосновывающих материалов

За отчетный период в рабочей документации изменений не было;

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

За отчетный период дополнительных (непредвиденных) работ не возникало;

## 12. Анализ финансовой части

таблица 6  
тенге.

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	оплата с нач.ст-ва	освоение с нач.ст-ва
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Разработка ПСД	88 820 778	50 250 451	50 250 451	5 469 112	<b>12 443 224</b>	7 217 640	<b>14 191 752</b>	<b>62 693 675</b>	<b>64 442 203</b>
Прохождение экспертизы	3 043 113	3 043 113	3 043 113	0	<b>0</b>	0	<b>0</b>	<b>3 043 113</b>	<b>3 043 113</b>
Строительно-монтажные работы и оборудование	2 910 995 367	436 680 775	436 680 775	194 208 021	<b>1 772 776 295</b>	258 845 395**	<b>1 239 132 839</b>	<b>2 209 457 070</b>	<b>1 675 813 614</b>
<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>	291 099 537	0	0	0	<b>291 099 537</b>	30 452 787	<b>145 782 188</b>	<b>291 099 537</b>	<b>145 782 188</b>
Авторский надзор	27 678 105	879 550	879 550	245 000	<b>1 225 000</b>	245 000	<b>1 225 000</b>	<b>2 104 550</b>	<b>2 104 550</b>
Технический надзор	80 295 617	1 228 494	1 228 494	13 064 777	<b>13 064 777</b>	5 750 883	<b>27 530 364</b>	<b>14 293 271</b>	<b>28 758 858</b>
<b>Всего по проекту (смета)</b>	<b>3 110 832 980</b>	<b>492 082 382</b>	<b>492 082 382</b>	<b>212 986 910</b>	<b>1 799 509 296</b>	<b>272 058 918</b>	<b>1 282 079 955</b>	<b>2 291 591 678</b>	<b>1 774 162 337</b>
Иные расходы	311 083 298	0	0	8 148 650	<b>15 825 436</b>	8 148 650	<b>15 825 436</b>	<b>15 825 436</b>	<b>15 825 436</b>
<b>Всего по проекту (смета) и иные расходы</b>	<b>3 421 916 278*</b>	<b>492 082 382</b>	<b>492 082 382</b>	<b>221 135 560</b>	<b>1 815 334 732</b>	<b>280 207 568</b>	<b>1 297 905 391</b>	<b>2 307 417 114</b>	<b>1 789 987 773</b>
<b>Вывод:</b> инжиниринговая компания подтверждает целевое использование денежных средств, фактов нецелевого использования денежных средств в отчетном периоде не было зафиксировано.									

\*бюджет строительства складывается из затрат на ПИР, прочие расходы (10% от стоимости строительства), затраты на СМР(работы, материалы, оборудование),затраты на авторский, технический надзор.

\*\*Включено: 1. Работы 114 236 518 тенге  
2. Материалы 144 608 877 тенге

## Информация по источникам финансирования объекта

Таблица 7,  
тенге

№ п/п	Наименование источника финансирования	Поступления в отчетном периоде	Поступления с нарастающим итогом с момента получения гарантии
1	2	3	4
1	Заемные средства	- 20 380 177,45	136 430 756,06
1.1.	банк		-
1.2.	Застройщик прочие и вх. остаток	- 20 380 177,45	133 729 946,06
1.3.	прочие 3% ИК		2 700 810,00
2	Дольщики	180 205 840,00*	2 932 615 485,00**
<b>Всего:</b>		<b>159 825 662,55</b>	<b>3 069 046 241,06</b>
<b>Вывод:</b> 96% от общего поступления денежных средств от дольщиков.			

\*Количество проданных ДДУ в отчетный период:

квартир – 1; количество площади – 60,63 м<sup>2</sup>, стоимость заключенных договоров – 35 286 660 тенге;

\*\*Количество проданных ДДУ с начала продаж по отчетный период:

квартир – 83; количество площади – 6 425,34 м<sup>2</sup>, стоимость заключенных договоров – 3 116 649 138 тенге;

паркингов – 32; количество площади – 449,80 м<sup>2</sup>, стоимость заключенных договоров – 81 997 650 тенге;

### Анализ договоров

Таблица 8, тенге

№ п/п	Наименование договоров	Стоимость по договору	Стоимость по проектно-сметной документации	Разница
1	2	3	4	5
1	СМР	2 910 995 367	2 910 995 367	-
	в т.ч. Договор ГП	1 306 921 607	1 306 921 607	-
	Договора поставки материалов, договора аренды техники*	1 604 073 760	1 604 073 760	-
2	Договор оказание услуг авторского надзора	5 880 000	27 678 105	21 798 105
3	Договор оказание услуг технического надзора	56 201 439	80 295 617	24 094 178
	ДИУ	54 972 945	79 067 123	24 094 178
	НОК	1 228 494	1 228 494	-
<b>Вывод:</b> Стоимость по договорам не превышает стоимости по проектно-сметной документации.				

### Анализ плана финансирования

Таблица 9, тенге

№ п/п	Общая сумма по плану финансирования	Планный факт	Факт	Отклонение	Итого План финансирования с нарастающим	Итого Факт финансирования с нарастающим	Отклонение
1	2	3	4	5	6	7	8
1	3 110 832 980	204 465 183	212 986 910	8 521 727	1 373 408 341	2 291 591 678	918 183 337
<b>Вывод:</b> фактическое финансирование объекта опережает план финансирования.							

### 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, инженеринговая компания делает вывод что:

По стоимости строительно-монтажных работ – работы ведутся в пределах стоимости проектно-сметной документации, утвержденной заключением государственной экспертизы. Договоры на оказание услуг генерального подряда заключены в пределах стоимости проектно-сметной документации.

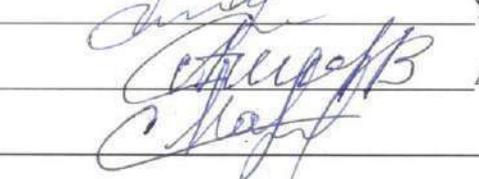
По объемам строительно-монтажных работ – все объемы, подтвержденные экспертами технического надзора, соответствуют рабочему проекту и проектно-сметной документации, утвержденной заключением государственной экспертизы.

По срокам производства работ – в отчетном периоде строительно-монтажные работы по строительству объекта велись с опережением ГПР.

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

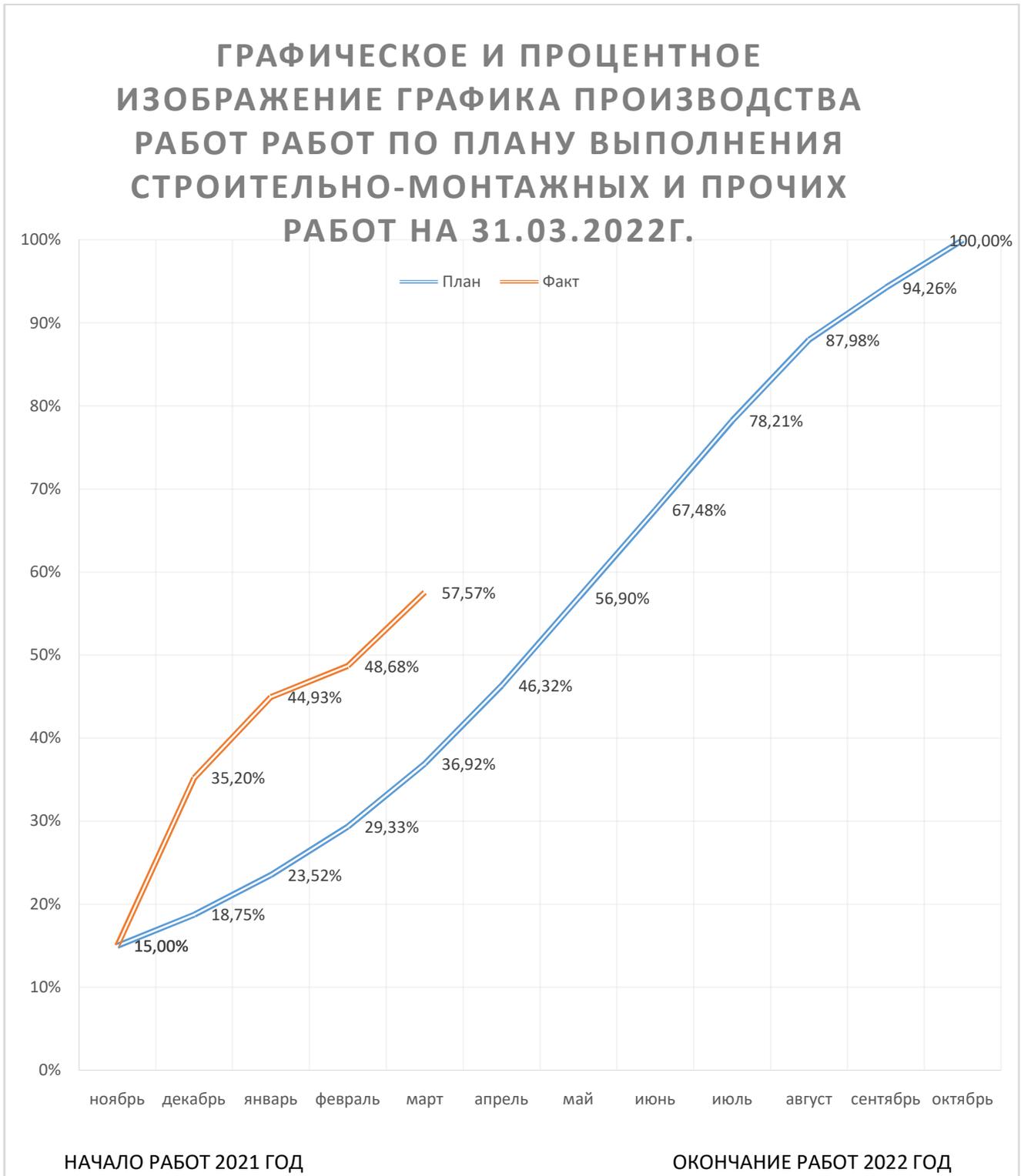
Рекомендации от инженеринговой компании: *генеральному подрядчику продолжить вести работы в существующем темпе, продолжить мероприятия по контролю качества выполняемых работ.*

#### Состав инженеринговой организации ТОО «:BAQEngineering»:

Руководитель организации:		Б.Д. Юсупов.
Эксперт технического надзора		Кожанбеков С.К.
Эксперт технического надзора		Асабаев А.А.
Эксперт технического надзора		Абишев А.Т.
Эксперт технического надзора		Аликулов А.К.
Эксперт технического надзора		Усманов К.Н.
Эксперт технического надзора		Абипов С.
Специалист по учету затрат:		Н.У. Салкынбек

Дата составления отчета «10» апреля 2022 г.

**Вертикальный график фактически выполненных работ**



Вертикальный график фактически выполненных работ

Блоки 1,2,3,4

Этаж	Сваи		Фундаменты		Каркас		Стены, перегородки перемычки		Оконны, дверные блоки, витражи вн.нар., доски подоконные		Кровля		Наружная отделка		Внутренняя отделка		Полы	
	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт
Дата завершения по графику производства работ	31.12.21		31.01.22		30.04.22		30.07.22		31.08.22		30.09.22		28.10.22		31.08.22		30.09.22	
9 этаж																		
8 этаж																		
7 этаж																		
6 этаж																		
5 этаж																		
4 этаж																		
3 этаж																		
2 этаж																		
1 этаж																		
выше отметки 0,00																		
ниже отметки 0,00																		

Этаж	Прочие работы		Водоснабжение и канализация		Отопление и вентиляция		Электромонтажные работы		Система связи ( домофон, телефон, телевидение)		ПОС		Лифты		Наружное освещение, Подсветка фасадов		Благоустройство	
	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт
Дата завершения по графику производства работ	30.09.22		28.10.22		28.10.22		28.10.22		28.10.22		28.10.22		28.10.22		28.10.22		28.10.22	
9 этаж																		
8 этаж																		
7 этаж																		
6 этаж																		
5 этаж																		
4 этаж																		
3 этаж																		
2 этаж																		
1 этаж																		
выше отметки 0,00																		

Блок 8.1 паркинг

Этаж	Железобетонные конструкции		Общестроительные работы АР и отделочные работы		Водопровод канализация		Вентиляция		Электрооборудование и электроосвещение		Слабые токи		Автоматическое пожаротушение					
	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт
Дата завершения по графику производства работ	30.04.22		28.10.22		28.10.22		28.10.22		28.10.22		28.10.22		28.10.22					
паркинг																		

 План по графику производства работ

 Выполнено фактически

 Работы по которым имеются отставания

Отставание	
------------	--

Действия инжиниринго вой компании	
---	--

Рекомендации	
--------------	--

План мероприятий	
---------------------	--

Риск	
------	--

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

**Информация по текущей ситуации**

