



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

Объект: «Строительство четырех 9-ти этажных жилых домов в мкр. Нурсая в г. Атырау»

Ноябрь 2022г

Индекс: 1-ОИК

Отчетный период мониторинга: с 01.11.2022г. по 30.11.2022г.

Периодичность: ежемесячно

Круг лиц представляющих: юридические лица Республики Казахстан, заключившие договора на оказание инжиниринговых услуг, осуществляющих функцию технического надзора – ТОО «DeveloperGroup»

Куда предоставляется:

АО «Казахстанская Жилищная Компания»

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

Порядковый номер отчета: №21-06-005/074-11

Информация по проекту: «Строительство четырех 9-ти этажных жилых домов в мкр. Нурсая в г. Атырау» Республика Казахстан,

Общие сроки реализации проекта:

Начало строительного-монтажных работ– «17.02.2021год»

(согласно уведомлению о начале производства строительного-монтажных работ KZ00REA00210971 от 17.02.2021г.).

Ввод объекта в эксплуатацию –«01.12.2022год»

Нормативный срок строительства: 18,5 месяцев

Заключение экспертизы рабочего проекта №04-0222/20 от 26.08.2020года;

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 «MBS Capital»	Устав	№ДПГ-21-06-042/095 от 26.11.2021года	Солтанбеков Б.С	Директор (доверенное лицо)	
2	Генеральный подрядчик	ТОО «Атырау Ж.Б.И-2005»	Устав	Договор подряда №1 от 13.01.2020 года	Солтанбеков У.С.	директор	
3	Авторский надзор	ТОО «QBССтрой-Проект»	Устав	Договор на оказание авторского надзора от №3 от 04.02.2021г.	Шанкишев Д.С	директор	
4	Инжиниринговая компания	ТОО «Developer Group»	Устав	Договор ДИУ -21-06-005/074 от 26.11.2021г. по оказанию инжиниринговых услуг	Сапаргалиев Б.А	директор	
5	Генеральный проектировщик	ТОО «QBССтрой-Проект»	Устав	Договор на оказание авторского надзора от №3 от 04.02.2021г.	Шанкишев Д.С	директор	

2. Месторасположение объекта (ситуационная схема)



Площадка строительства расположена в городе Атырау, микрорайон Нурсая, улица №11, №19-А.

3. Краткое описание проекта (состав проекта):

Площадка под проектируемые четыре 9-ти этажных жилых дома расположена в северо-восточной части города Атырау в мкр. Нурсая, на правом берегу реки Урал. Участок относительно ровный, активно застраиваемый. Площадь земельного участка под строительство жилых домов составляет 1,6 га.

- Система координат – городская.
- Система высот – Балтийская.
- Рельеф местности равнинный с абсолютными отметками от минус 22,93 до минус 23,41.
- Территория участка работ частично застроена, с густой сетью подземных и надземных коммуникаций
- Уровень ответственности здания - II.
- Степень огнестойкости здания - II.
- Класс конструктивной пожарной опасности здания -C0.
- Класс функциональной пожарной опасности здания -Ф1.3.
- Класс пожарной опасности строительных конструкций -K0.
- Сейсмичность площадки строительства – 6.
- Класс жилых зданий по уровню комфорта - III.

В состав проектируемых зданий и сооружений входят:

- 9-ти этажный 54 кв. жилой дом – 1 шт.;
- 9-ти этажные 48 кв. жилые дома с магазином – 3 шт.;
- блочно-модульная котельная;
- ПНС; КНС; ТП;
- площадка для мусорных контейнеров – 3 шт.;
- баскетбольная площадка;
- детская игровая площадка;
- площадка для взрослых;
- гостевая автостоянка на 50 машино-мест;

- парковка коммерческих предприятий на 40 машино-мест

Здание 54-х квартирного жилого дома с техподпольем, в плане имеет прямоугольную форму с размерами в осях 52,4х21,0 м. Жилой дом - 2-х подъездный с техподпольем с высотой до низа выступающей конструкции - 1,6 м, высота жилого этажа - 3,3 м, высота технического этажа - 1,8 м, общая высота дома - 35,34 м.

Здание 48-ми квартирного жилого дома с техподпольем и магазином на 1-ом этаже, в плане имеет прямоугольную форму с размерами в осях 52,4х21,0 м. Жилой дом - 2-х подъездный с техподпольем с высотой до низа выступающей конструкции - 1,6 м, высота магазина на 1-ом этаже - 4,0 м, высота жилого этажа - 3,3 м, высота технического этажа - 1,8 м, общая высота дома - 36,04 м.

Квартиры состоят из: жилых комнат (спальных, гостиных), подсобных помещений (кухни, санитарно-гигиенических помещений - туалета, ванной комнаты, внутриквартирного коридора с прихожей) и летних помещений (балконов, лоджий).

Здание жилого дома оборудовано пассажирскими лифтами по 2 лифта на подъезд: грузоподъемностью 1000 кг каждый. Все этажи композиционно и технологически объединены между собой по вертикали лестничной клеткой типа Н2.

Конструктивная система здания

Железобетонный каркас имеющий все жесткие узлы соединений колонн и монолитного железобетонного перекрытия.

Фундаменты – свайные забивные с устройством монолитного железобетонного плитного ростверка.

Стены техподполья из керамического кирпича с последующей облицовкой плиткой «Рваный камень» со стороны фасада.

Колонны из монолитного железобетона класса В25 сечением 1000х400, 400х 400(н)мм со стержневой арматурой класса А400 и А240 (хомуты) по ГОСТ 34028-2016.

Наружные стены из ячеистых бетонных блоков толщиной 300 мм марки D500 по ГОСТ 31359-2007 на клею «Эгида G-31» толщиной 1-3 мм с продольным армированием.

Внутренние стены из ячеистых бетонных блоков толщиной 200 и 400 мм марки D500 по ГОСТ 31359-2007 на клею Эгида G-31».

Перегородки внутриквартирные кирпичные с армированием, толщиной 120 мм.

Стены лестничной клетки и лифтовой шахты (диафрагмы жесткости) из монолитного железобетона класса В25 толщиной 200 мм с армированием сварной сеткой со стержневой арматурой класса А400 по ГОСТ 34028-2016.

Плиты перекрытия и покрытия – монолитные железобетонные из бетона класса В25 толщиной 200 мм, армированные отдельными стержнями А400 по ГОСТ 34028-2016.

Лестницы – лестничные марши железобетонные толщиной 200 мм из тяжелого бетона класса В25, арматура сетки принята по ГОСТ 34028-2016 класса А400 и А240.

Ограждение лестниц из металлических элементов индивидуального изготовления.

Перемычки – сборные железобетонные по серии 1.038.1-1 и из спаренных уголков по ГОСТ 8509-93.

Кладка вентиляхт - предусмотрена из глиняного кирпича толщиной 120 мм с армированием.

Водоизоляционный ковер кровли - два слоя «Унифлекс» - 10 см по грунтовке раствором битума БН 90/10 .

Утеплитель плиты покрытия верхнего жилого этажа из минеральной ваты марки ПТЭ-150 толщиной 150 мм.

Утеплитель колонн со стороны фасада– жидкая теплоизоляция «Камкор Фасад», толщиной слоя 3 мм.

Отмостка – бетонная шириной 1500 мм по периметру дома по гравийной основе с пропиткой горячим битумом до полного насыщения из бетона класса В7,5.

Основание под блочно-модульную котельную служит монолитная железобетонная плита с размерами в плане 10,0х7,8 м толщиной 500 мм.

Основание под блочно-модульную насосную станцию (ПНС) с размерами в осях 6,0х2,4 м служат сборные бетонные блоки по ГОСТ 13579-78.

Основание под блочно-модульную канализационную насосную станцию (КНС) служит монолитная железобетонная плита с размерами в плане 2,5х2,5 м толщиной 300 мм с армированием двойной сеткой класса АIII(А400) ГОСТ 34028-2016.

Тепловые камеры - монолитные железобетонные.

Антикоррозийная защита

Защита бетонных и железобетонных конструкций - осуществляется обмазкой горячим битумом за 2 раза. Горизонтальная гидроизоляция из двух слоев рубероида на битумной мастике.

Защита от коррозии металлических конструкций осуществляется лакокрасочными материалами 1-ой группы - пентафталевыми эмалями ПФ-115 и ПФ-133 или пентафталевыми лаками ПФ-170 и ПФ-171 с добавлением 10-15% алюминиевой пудры, а также грунтовками ГФ-021 или ГФ-0163.

Все неоговоренные в проекте мероприятия по антикоррозийной защите предусматриваются в соответствии с СП РК 2.01-101-2013 «Защита строительных конструкций от коррозии».

Тепловые сети

Источник теплоснабжения – наружные сети теплоснабжения от проектируемой блочно-модульной котельной, пристроенной к пятну 2.

Расчетные наружные температуры приняты: для отопления T_{0C} = минус 24,9°C, для вентиляции T_{0C} = минус 24,9°C.

Теплоноситель – вода с параметрами T_1 = плюс 95°C, T_2 = плюс 70 °C.

Тепловая сеть предусмотрена четырехтрубная, бесканальной прокладки из труб стальных предизолированных в ППУ-ПЭ изоляции по ГОСТ 30732-2006 диаметрами 159х6,0 мм, 133х4,5 мм, 108х4,0 мм, горячее водоснабжение из труб повышенной термостойкости диаметрами 125х11,4 мм, 110х10,0 мм, 90х8,2 мм, 63х5,8 мм, 50х4,6 мм.

Система оперативного дистанционного контроля

Трубопроводы в соответствии с п.3.4 СП РК 4.02-04-2003 оснащены проводниками системы ОДК для определения мест утечек теплоносителя и контроля за состоянием пенополиуретановой изоляции трубопроводов рабочим проектом (СОДК).

Контроль всего трубопровода осуществляется стационарным детектором повреждений подключая его к коммутационному терминалу. Система контроля осуществляется по всем проектируемым линиям теплосетей с расположением контрольных точек.

Отопление

Система отопления жилых домов - однотрубная, поквартирная горизонтальная. Поквартирное отопление осуществляется от двухтрубных стояков с нижней разводкой, с установкой в каждой квартире теплового узла.

Система отопления магазинов – горизонтальная однотрубная с нижней разводкой. Для каждого магазина запроектирован тепловой узел.

Система отопления лестничных клеток - однотрубная с тупиковым движением теплоносителя, с нижней разводкой магистралей с П-образными стояками без замыкающих участков. В качестве нагревательных приборов приняты стальные панельные радиаторы. Прокладка трубопроводов предусматривается из термостойких полиэтиленовых труб CHEVRON THERMO и стальных электросварных труб.

Вентиляция

Вентиляция квартир - приточно-вытяжная с естественным побуждением.

Вентиляция магазинов - вытяжная механическая и естественная через оконные фрамуги.

Для подачи и удаления воздуха в помещениях приняты решетки по серии 1.494-10, с регулятором расхода воздуха.

Все воздуховоды систем общеобменной вентиляции предусмотрены из тонколистовой оцинкованной стали ГОСТ 19904-90 класса «Н».

Противодымная защита

При возникновении пожара противодымная защита осуществляется с помощью вентиляционных устройств где возникает пожар (системы Ду-1, Ду-2). Удаление дыма из поэтажных коридоров предусматривается через специальную шахту с клапанами КДМ-2, устанавливаемыми на каждом этаже. Открывание клапанов и включение вентиляторов предусмотрено автоматически от извещателей пожарной сигнализации. Приток воздуха осуществляется приточными камерами, расположенными на чердаке с подачей воздуха в лифтовые отделения.

Внутреннее водоснабжение и канализация

В здании жилых домов запроектированы следующие системы:

объединенный хозяйственно-питьевой (В1) с противопожарным водопроводом (В2);

горячее водоснабжение Т3; Т4;

канализация бытовая К1;

внутренние водостоки К2.

Холодное водоснабжение

Для подачи воды на нужды потребителей предусмотрена объединенная система хозяйственно-питьевого и противопожарного водопровода из сетей наружного хозяйственно-питьевого водопровода. Система водопровода запроектирована из стальных водогазопроводных оцинкованных труб по ГОСТ 3262-75.

Внутреннее пожаротушение

Для жилых зданий принят 2,5 л/сек согласно таблицы 2 СП РК 4.01-101-2012. Внутреннее пожаротушение обеспечивается пожарными кранами диаметром 50 мм. Каждый пожарный кран снабжен пожарным рукавом длиной 20 м и пожарным стволом со спрыском диаметром 16 мм.

Пожарные краны установлены на высоте 1,35 м от уровня пола.

На первом этаже жилых домов (пятно 2,3,4) предусмотрены торговые помещения, водоснабжение предусмотрено отдельное от жилого дома от магистрального трубопровода холодной воды с установкой прибора учета.

Горячее водоснабжение

Горячее водоснабжение предусмотрено от блочно-модульной котельной. Система горячего водоснабжения принята из стальных водогазопроводных оцинкованных труб по ГОСТ 3262-75.

Бытовая канализация

Отвод бытовых сточных вод предусмотрен в наружные дворовые сети канализации.

От торговых помещений на первом этаже предусматривается отдельная система канализации.

Трубопроводы запроектированы из полиэтиленовых канализационных труб по ГОСТ 22689.0-89.

Внутренние водостоки

Для отвода талых вод с кровли здания предусмотрен внутренний водосток с открытым выпуском на отмостку здания. На зимний период предусмотрен перепуск в бытовую канализацию с устройством гидрозатвора.

Наружное водоснабжение

Водоснабжение наружное согласно технических условий №171-18 от 07.06.2018 года, выданных КГП «Атырау Су Арнасы», предусмотрено от водовода диаметром 560 мм.

Врезка на водоводе принята в двух местах трубопроводами диаметром 225 мм с размещением водопроводных колодцев и отключающей арматурой в точке подключения.

Наружная канализация

Канализационные стоки от жилого комплекса отводятся в центральную городскую канализацию. Предусмотрено строительство внутриплощадочного самотечного коллектора, подземной блочно-модульной КНС.

Канализационные сети выполнены гофрированными двухслойными канализационными трубами ГОСТ Р 54475-2011 с общей протяженностью 575 м. Глубина заложения труб в зависимости от рельефа местности и направления уклона принята 1,3÷3,8 м.

Канализационные колодцы на сети приняты из железобетонных колец по серии 3.900-1-14 выпуск 1 диаметрами 1,0 и 1,5 м.

Напорный коллектор принят диаметром 110 мм (техническая) СТ РК ISO 4427- 1- 2014 протяженностью 45 м на глубине 2,5 м.

Подземная КНС принята в заводском изготовлении, корпус насосной станции выполнен из стеклопластика в соответствии с ТУ 4859-002-67044975-2010 диаметром 1800 мм, высота полная - 6500 мм.

Подземная КНС комплектная с погружными канализационными насосами SLV.80.80.75.2.51D.C $Q_{max}=25$ л/сек $H=33,8$ м (1 рабочий и 1 резервный).

Наружное газоснабжение

Точка подключения – существующий подземный газопровод среднего давления диаметром 225 мм, $P=0,3$ МПа, предполагаемый объем расхода газа – 354 м³/час.

Прокладка газопровода из полиэтиленовых труб ПЭ100 SDR11 СТ РК ГОСТ Р 50838-2011 диаметром 63x5,8 мм = 159,0 м.

По фасаду здания газопровод низкого давления запроектирован надземной прокладки из стальных труб ГОСТ 10704-91 диаметрами 32x3,0 мм, 45x3,0 мм, 57x3,0 мм и частично подземная прокладка из полиэтиленовых труб ПЭ100 SDR11 СТ РК ГОСТ Р 50838-2011 диаметром 63x3,6 мм.

Внутреннее газоснабжение жилых домов

Расход газа на 3 дома 48-ти квартирных – по 13 нм³/час

Расход газа на 1 дом 54-х квартирный - 14 нм³/час

Ввод газопровода предусмотрен от фасадной разводки непосредственно в кухни квартир. Внутренний газопровод прокладывается открыто с помощью хомутов из стальных электросварных труб диаметрами 20x2,5мм, 26x2,5мм по ГОСТ 3262-75.

Кухни жилого дома оборудуются 4-х горелочными газовыми плитами – 198 шт.

Для учета расхода газа в кухнях квартир предусмотрена установка бытового газового счетчика G-1,6 и сигнализатора загазованности природным газом.

Внутреннее газоснабжение котельной (БМК)

Уровень ответственности – II

степень огнестойкости здания котельной – II

категория производства по взрывопожароопасности – «Г».

Расчетный часовой расход газа на котельную – 298,0 нм³/час.

Ввод газопровода предусмотрен непосредственно в помещение котельной диаметром 108х4,0 мм. Котельная оборудуется двумя котлами «ВВ-1600» и один «ВВ-1000» с газовыми горелками. Для учета расхода газа в котельной предусмотрена установка ротационного счетчика газа с байпасной линией типа РСГ-100 G-250, с термодатчиком.

Наружное электроснабжение и электроосвещение

Передача электроэнергии от существующей подстанции ПС-110/10 кВ №51 осуществлена по кабельной линии 10 кВ (2 нитки) из кабеля марки АСБ-10.

Проектируемая трансформаторная подстанция принята с двумя трансформаторами мощностью 1000 кВА типа К-42-М6 по типовому проекту 407-3-648.94. Освещение осуществляется светодиодными светильниками ДКУ-LED-01-80W на металлических опорах с применением кабеля марки АВББШв-1, который уложен в траншею на глубине 0,7 м от планировочной отметки земли.

Внутреннее электроснабжение

Осуществляется кабельными линиями 0,4 кВ кабелями марки АВББШв-1 и установкой этажных щитков ЩЭ (с отсеком слаботочных устройств) с аппаратами защиты вводов в квартиру и электронным счетчиком. Щиты установлены в коридорах каждого этажа. Распределительные и групповые сети выполнены кабелем с медными жилами марки ВВГ сечением жил 5х70 мм². Для электроосвещения лестничных клеток, лифтового холла, коридоров применены энергоэкономичные светильники типа ЛПО-56 с компактными люминесцентными лампами. На входах, в техническом этаже электроосвещение выполнено светильниками с энергосберегающими лампами.

Силовое электрооборудование

Для электроснабжения жилого дома предусмотрено вводно-распределительное устройство щит ВРУ1-13-20 и распределительный – ВРУ1-50-02УХЛ4-А с блоком автоматического управления освещением (БАУО).

Основные показатели:

категория надежности электроснабжения- II;

напряжение сети, В - 380/220;

расчетная мощность для жилого дома (пятно №1), кВт - 143,85;

расчетная мощность для одного жилого дома (пятно №2÷№4), кВт - 160,63;

система заземления - TN-C-S.

Зануление, заземление

Заземление вводно-распределительного устройства осуществлено присоединением к наружному контуру заземления, состоящему из горизонтальных заземлителей из полосовой стали 40х4 мм, проложенных в земле и вертикальных электродов из круглой стали диаметром 16 мм, заглубленных в грунт.

Для защиты людей от поражения электрическим током при повреждении изоляции рабочим проектом принята система зануления – металлическое соединение электрооборудования с заземленной нейтралью трансформатора с помощью нулевых жил питающих кабелей.

Молниезащита

Молниезащита жилого дома предусмотрена молниеприемной сеткой, которая выполнена из стальной проволоки диаметром 6 мм и уложена под утеплителем на кровле. Шаг ячеек сетки – не более 6х6 м. Металлическая сетка молниеприемника посредством заземляющего спуска (круглая

сталь диаметром 12 мм) соединена с заземлением, выполненным круглой сталью диаметром 16 мм и стальной полосой 4x40 мм, проложенным в траншее по периметру жилого дома

Слаботочные устройства

В здании жилого дома организуется:

- телефонная связь
- видеонаблюдение
- домофонная связь
- диспетчеризация лифтов
- пожарная сигнализация.

Телефонная связь

В здании жилого дома организована телефонная линия связи. Телефонная линия связи организована посредством волоконно-оптической линией связи. К установке в квартирах приняты оптические розетки ОР, соединенные с волоконно-оптическими окончаниями ONT патч-кордами. Абонентские сети выполнены в кабельных каналах 10x15 мм.

Видеонаблюдение

Для жилого дома предусмотрена система видеонаблюдения за входными группами. Для организации системы видеонаблюдения предусмотрены IP-видеокамеры и сетевой видеорегистратор.

IP-видеокамеры приняты типа VCI-212 производства BOLID.

Сетевой видеорегистратор HIKVISION DS-7608NI-K2/8P, рассчитанный на 8 IP- видеокамер.

Домофонная связь

Система домофона состоит из наружного блока вызова БВД, электромагнитного замка Vizit ML300(M)-40, распределительной коробки KSC 11-303 для подключения абонентских устройств к подъездной линии, контроллера, управляемого из каждой квартиры дома с помощью абонентской трубки Vizit-УПК-7 и таблетки-ключа Vizit-ТМ, блока питания БПД18/12-1-1.

Диспетчеризация лифтов

Для диспетчеризации лифтов предусмотрены телефонная трубка GC-0001T1 и пульт GC-1006.

Телефонная трубка установлена внутри лифта. К телефону подводится кабель «Витая пара» марки UTP. На другом конце кабель подключен к пульта.

Пожарная сигнализация

В здании установлены извещатели дымовые оптико-электронные типа ИП-212-87. Для подачи сигнала тревоги вручную предусмотрены ручные извещатели типа ИПР-3СУ. Шлейфы пожарной сигнализации выполнены кабелями КСПВ 4x0,5 в пластмассовых кабельных каналах. Кабель проложен по потолкам и стенам.

Для предупреждения обслуживающего персонала о возникновении пожароопасных ситуаций в помещениях предусмотрено оповещение. В качестве оповещателей установлены оповещатели типа «Маяк-12КП» и световые указатели «Выход». Оповещатели включены в приемно-контрольный прибор «Гранит-5».

Благоустройство

Конструкция дорожной одежды:

покрытие из мелкозернистого асфальтобетона толщиной 4 см;

покрытие из крупнозернистого асфальтобетона толщиной 6 см;

основание из щебня фракционированного толщиной 15 см.

Конструкция тротуара и пешеходной дорожки:

покрытие брусчатки толщиной 5 см;

основание песчано-гравийная смесь толщиной 15 см;

подстилающий слой уплотненный грунт.

На территории предусматриваются такие элементы благоустройства, как озеленение, устройство пешеходных дорожек (тротуаров), установка скамеек, урн, устройство игровых макетов, игровых скульптур, качалок, каруселей, песочниц.

Для удобства пешеходов предусмотрены тротуары и пешеходные дорожки.

Для отдыха на свежем воздухе для взрослых и детей предусмотрены малые архитектурные формы. Площадка для мусоросборников с 3-х сторонним ограждением.

4. Объемно-планировочные показатели по зданию:

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Пятно 1	Пятно 2	Пятно 3	Пятно 4	На 4 дома
1	Этажность здания	этаж	9	9	9	9	9
2	Количество жилых этажей	этаж	9	8	8	8	
3	Классификация жилого здания по комфортности		III	III	III	III	III
4	Площадь застройки	м2	987,24	1171,81	1171,81	1171,81	4502,67
5	Общая площадь здания, в том числе:	м2	8308,30	8613,73	8613,73	8613,73	34149,49
	-общая площадь квартир	м2	7087,06	6464,64	6464,64	6464,64	26480,98
	-общая площадь магазина	м2	-	869,66	869,66	869,66	2608,98
6	Строительный объем здания,	м3	34889,06	42232,03	42232,03	42232,03	161585,15
	в том числе ниже отм. 0,000	м3	1875,76	2226,44	2226,44	2226,44	8555,08
7	Количество квартир,	шт.	54	48	48	48	198
	В том числе:		18	16	16	16	66
	двухкомнатных		18	16	16	16	66
	трехкомнатных		18	16	16	16	66
	четырекомнатных						

5. Анализ исходно – разрешительной документации:

1) Перечень имеющейся документации и согласований:

- Заключение № 04-0222/20 от 26.08.2020 г. по рабочему проекту «Строительство четырех 9-ти этажных жилых домов в мкр. Нурсая в г. Атырау»;
- Архитектурно-планировочное задание №KZ86VUA00092039 от 02.08.2019года, утвержденное руководителем ГУ «Отдел архитектуры градостроительства города Атырау»;
- Акт на право частной собственности на земельный участок №8029999 от 29.11.2017 года с кадастровым номером 04-066-002-2492, площадью 1,6000 га; расположенный по адресу: Атырауская область, г.Атырау, мкр Нурсая, ул. №11, №19-А с целевым назначением земельного участка: «Строительство и эксплуатация многоэтажного жилого комплекса» выданное филиалом НАО «Государственная корпорация» «Правительство для граждан» города Атырау;
- Эскизный проект на строительство «Четыре 9-ти этажных жилых дома» по адресу: Атырауская область, г.Атырау, мкр Нурсая, разработанный ТОО «Edem construction» от 2018года, а также согласованный с ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства города Атырау» №KZ46VUA00221284 от 01.06.2020г;
- Отчет об топографо-геодезическим изысканиям арх.№158 от 2018 года, выполненный ТОО «Атырау Стройпроект» (ГСЛ №000499 от 24.09.2002 года, приложение к лицензии от 19.07.2012г);

- Отчет по топографо-геодезическим и инженерно-геологическим изысканиям объект №23/17 от 10.09.2017 года, выполненный ТОО «Elegant Design Solutions» (лицензия №16018502 от 02.12.2016г)

Технические условия:

- На подключение к городским сетям водопровода и канализации №171-18 от 07.06.2018 года, выданные КГП «Атырау Су арнасы»;
- На подключение к газораспределительным сетям №13/0449 от 05.06.2018 года, выданные АПФ АО «КазТрансГаз Аймак»;
- На электроснабжение №27-5150 от 14.06.2018 года, выданные АО «Атырау Жарык»;
- 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;
- Журнал технического надзора-1экз;
- Журнал авторского надзора-1экз;

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 «Developer Group» 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 о начале строительно-монтажных работ выданное ГУ «Управление государственного архитектурно-строительного контроля Атырауской области» KZ00REA00210971 от 17.02.2021г.;
- Журнал технического надзора;
- Журнал авторского надзора;
- Журнал производства работ;
- Журнал входного контроля материалов;
- Журнал бетонных работ;
- Журнал сварочных работ;
- Сертификаты качества на бетон;

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 №4 от 04.02.2021 года по рабочему объекту: «Строительство четырех 9-ти этажных жилых домов в мкр. Нурсая в г. Атырау»;

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 30.11.2022 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 стяжке полов, внутренняя и наружная отделка, монтаж оконных блоков, конструкции железобетонные, отопление и вентиляция.

2) Выполнение строительно-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:	12,54%	1,02%	-11,52%
Конструкции железобетонные	4,02%	0,72%	-3,30%
Архитектурно-строительные решения (АР)	5,27%	0,00%	-5,27%
Водопровод канализация, газоснабжение	0,56%	0,00%	-0,56%
Отопление вентиляция	1,13%	0,30%	-0,83%
ЭММ,СС ,ПОС	0,55%	0,00%	-0,55%
Котельная Теп.сети	0,31%	0,00%	-0,31%
НЭС и ТП	0,42%	0,00%	-0,42%
НС ВК,газ	0,28%	0,00%	-0,28%
Благоустройство	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– 55.94%, освоение по принятым объемам работ составляет – 43.27%, (отклонение – 12.67%).*

*** с нарастающим итогом СМР + прочие: план составил – 54.91%, фактическое освоение составило – 42.36%.*

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>
1	2	3
ВСЕГО по объекту, в том числе:	-28	отставание за ноябрь 2022г.
Конструкции железобетонные	-8	низкий темп СМР
Архитектурно-строительные решения (АР)	-13	низкий темп СМР
Водопровод канализация, газоснабжение	-1	низкий темп СМР
Отопление вентиляция	-2	низкий темп СМР
ЭММ,СС ,ЛОС	-1	низкий темп СМР
Котельная Теп.сети	-1	низкий темп СМР
НЭС и ТП	-1	низкий темп СМР
НС ВК,газ	-1	низкий темп СМР
Благоустройство	0	
	-76	отставание с начала строительства

9. Мероприятия по контролю качества:

1) Указание оценки качества работ подрядчиков в отчетный период:

при проведении мониторинга экспертами технического надзора работы ведутся не удовлетворительно, а также есть ряд нарушений по несоблюдению государственных нормативов в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, что в свою очередь повлияет на дальнейшее производство работ. 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, включая разделы: архитектурно-строительный, конструкции железобетонный.

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	Документации и организационные вопросы	14	2	0	0	12
2	По технике безопасности	6	1	0	0	5
3	По качеству строительно-монтажных работ, в том числе:					
3.1	Конструкции железобетонные	2	0	0	0	2
3.2	Архитектурно-строительные решения (АР)	1	0	0	0	1
3.3	Водопровод канализация, газоснабжение	0	0	0	0	0
3.4	Отопление вентиляция	0	0	0	0	0
3.5	Силовое электрооборудование, электроосвещение	0	0	0	0	0
3.6	Слаботочные устройства	0	0	0	0	0
3.7	Наружные инженерные сети	0	0	0	0	0
3.8	Благоустройство (проезды, озеленение, МАФ)	0	0	0	0	0
3.9	Лифты	0	0	0	0	0
	Всего	23	3	0	0	20

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

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

Выданные замечания не влияют на несущую способность здания. Качество выполняемых работ требует 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 выявлены.

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 №1 от 13.01.2020года утвержденный Заказчиком подлежит изменению в связи с продлением срока строительства.

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	17 808 000	0	0	0	0	0	0	0	0
2	Прохождение экспертизы	5 509 063	0	0	0	0	0	0	0	0
3	Строительно-монтажные работы и оборудование	6 358 469 340	990 235 530	957 110 530	92 560 476	1 797 039 872	64 560 476	1 794 165 014	2 787 275 402	2 751 275 544
	<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>	635 846 934	33 125 000	0	36 000 000	140 417 145	13 602 082	57 645 355	173 542 145	57 645 355
4	Авторский надзор	48 889 969	0	0	0	0	0	0	0	0
5	Технический надзор	141 989 316	0	0	0	17 700 336	1 187 999	33 015 044	17 700 336	33 015 044
	Всего по проекту (смета)	6 572 665 688	990 235 530	957 110 530	92 560 476	1 814 740 208	65 748 475	1 827 180 058	2 804 975 738	2 784 290 589
6	Иные расходы	657 266 569	0	0	37 060 461	105 965 583	37 060 461	105 965 583	105 965 583	105 965 583
	Всего по проекту (смета) и иные расходы	7 229 932 256	990 235 530	957 110 530	129 620 937	1 920 705 791	102 808 937	1 933 145 641	2 910 941 321	2 890 256 172
Вывод: за отчетный период инжиниринговой компанией нецелевое использования денежных средств не выявлено										

Информация по источникам финансирования объекта

Таблица 7.

<i>Наименование источника финансирования</i>	<i>Поступления в отчетном периоде</i>	<i>Поступления с нарастающим итогом с момента получения гарантии</i>
1	2	3
Заемные средства	0	0
банк	0	0
Застройщик+ сальдо на начало	0	0
прочие* 3% ГВ ИК	0	0
Дольщики	171 928 932	1 938 421 326
возвратные ДДУ	0	25 612 315
всего ДДУ	171 928 932	1 964 033 641
Всего:	171 928 932,00	1 964 033 641

Вывод: В отчетном периоде поступление по дольщикам составило 171 928 932,00 тенге

*Примечание: количество заключенных ДДУ с начала строительства 87; сумма ДДУ -2 705 782 422 тг.; площадь квартир — 10 597,48 м2 (прил.2 ДДУ)

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	6 358 469 340	6 358 469 340	0
2	Договора поставки материалов, договора аренды техники*			
3	Договор оказание услуг авторского надзора	35 790 360	48 889 969	-13 099 609
4	Договор оказание услуг технического надзора	99 392 251,20	141 989 316	-42 597 065
	* 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
	6 572 665 688	696 714 723	92 560 476	604 154 247	4 022 196 137	2 804 975 738	1 217 220 399

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 строительно-монтажные работы ведутся медленным темпом и есть большой риск срыву сроков строительства.

По срокам производства работ: на дату составления отчета по документально закрытым объемам работы производятся с отставанием на 76 дней, в связи с этим рекомендуем увеличить

рабочий персонал, рабочие бригады, поставку материалов тем самым увеличивая темп строительно-монтажных работ.

По объемам строительно-монтажных работ- все объемы работ производить строго по проектно-сметной документации, утвержденной заключением экспертизы. Своевременно сдавать акты выполненных работ с 25 по 31 число каждого текущего месяца.

По качеству строительно-монтажных работ - Увеличить контроль по качеству выполняемых работ.

Состав инжиниринговой компании:

Руководитель организации

Директор ТОО «Developer Group»



Сапаргалиев Б.А

Состав группы (согласно приказа №37/2 от 29.11.2022г.; №31/1-П от 05.10.2022г.)

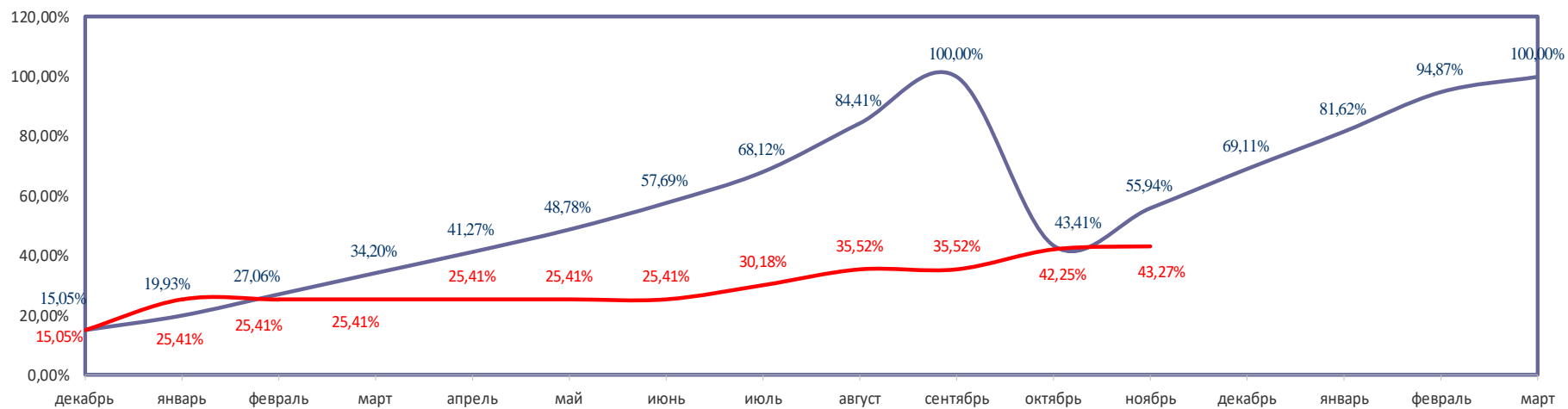
- 1) Жумагулов Мурат Нудеевич _____ руководитель группы технического надзора в части несущих и ограждающих конструкций;
- 2) Бекен Ердаулет Еркінбекұлы _____ эксперт технического надзора в части несущих и ограждающих конструкций;
- 3) Ищанов Бауыржан Маликович _____ эксперт технического надзора в части несущих и ограждающих конструкций;
- 4) Насыбуллин Ренат Наилевич _____ эксперт технического надзора в части несущих и ограждающих конструкций;
- 5) Ерденов Каирбек Бермухамбетович _____ эксперт технического надзора в части инженерных сетей;
- 6) Мусин Тимур Галымжанович _____ эксперт технического надзора в части инженерных сетей;
- 7) Кинаятов Нуржан Талгатбекович _____ эксперт технического надзора в части технологического оборудования;
- 8) Тажибаев Азамат Омурбекович _____ эксперт технического надзора в части технологического оборудования;
- 9) Ахметова Ботагоз Сериковна _____ специалист по учету затрат.

Дата составления отчет «12» декабря 2022 год

Графическое и процентное изображение графика производства работ

Наименование	декабрь	январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь	январь	февраль	март
План	15,05%	19,93%	27,06%	34,20%	41,27%	48,78%	57,69%	68,12%	84,41%	100%	43,41%	55,94%	69,11%	81,62%	94,87%	100,00%
Факт	15,05%	25,41%	25,41%	25,41%	25,41%	25,41%	25,41%	30,18%	35,52%	35,52%	42,25%	43,27%				

Строительство четырех 9-ти этажных жилых домов в мкр. Нурсая в г. Атырау



**ФОТООТЧЁТ
НОЯБРЬ 2022год**

Строительство четырех 9-ти этажных жилых домов в мкр. Нурсая в г. Атырау

