



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

МЖК "Кристалл"

"Строительство многофункционального жилого комплекса с подземным паркингом и объектами обслуживания населения, ул. Тургут Озала д. 237, Бостандыкский район в городе Алматы". (без наружных инженерных сетей)"

Код: № ДПГ-22-02-020/108

Отчетный период: 202305

Индекс: 1-ОИК

Отчетный период мониторинга: с 01.05.2023 года по 31.05.2023 года

Периодичность: ежемесячно

Круг лиц представляющих: ТОО "Астана-Технадзор", БИН 120840001080

Куда предоставляется: АО «Казахстанская Жилищная Компания», ТОО «ЖК Кристалл»

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

Порядковый номер отчета: № ДПГ-22-02-020/108/202305

Информация по проекту: МЖК "Кристалл"

"Строительство многофункционального жилого комплекса с подземным паркингом и объектами обслуживания населения, ул. Тургут Озала д. 237, Бостандыкский район в городе Алматы". (без наружных инженерных сетей)"

Общие сроки реализации проекта:

Начало строительно-монтажных работ: 2022-04-30 года

Ввод объекта в эксплуатацию: 2023-08-13 года

Нормативный срок строительства: 20 месяцев

Заключение экспертизы рабочего проекта: №02-0188/21 от 2022-11-11 года

1. Участники проекта

#	Участники процесса	Наименование организаций	Основания деятельности организации	Взаимоотношения участников по Договору (номер, дата)	ФИО	Должность	Контактные данные (телефон электронная почта)
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Заказчик	211140016647 - ТОО «ЖК Кристалл»	Устав	ДПГ-22-02-020/108, от 31.03.2022 года	Батырбеков Д.Б.	Доверенное лицо	+77272921349, null
2	Подрядчик	100840005931 - ТОО «Tengri Holding Group»	Устав	№К/13-2022, от 13.01.2022 года	Исабекова Ж.Т.	Директор	+77272921349, null
3	Авторский надзор	030340014828 - ТОО «Qazaq Project»	Устав	№QP-13/2022 , от 13.01.2022 года	Касымов Б.К.	Директор	+77272921349, null
4	Инжиниринговая компания	120840001080 - ТОО "Астана-Технадзор"	Устав	ДИУ-22-02-001/092 , от 31.03.2022 года	Тлемисов Е.А.	Директор	null, 87172407474
5	Генеральный проектировщик	030340014828 - ТОО «Qazaq Project»	Устав	№21-06/2021, от 16.03.2021 года	Касымов Б.К.	Директор	+77272921349, null

2. Месторасположение объекта (ситуационная схема)



Площадка строительства многофункционального жилого комплекса с подземным паркингом и объектами обслуживания населения расположена по улице Тургут Озала, в Бостандыкском районе в городе Алматы.

3. Краткое описание проекта (состав проекта)

За условную отметку 0,000 м принята отметка чистого пола 1-го этажа блоков (пятен), что соответствует абсолютным отметкам:

Пятна 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 14 – 817,200 м;

Пятна 13, 15 – 812,200 м;

Рабочим проектом предусмотрены необходимые мероприятия для беспрепятственного перемещения по участку инвалидов и других маломобильных групп населения (МГН), а также подходов к зданиям. Входы в жилую и общественную часть жилых домов предусмотрены с устройством пандусов, выполненных вертикальной планировкой.

Парковка для автомашин жильцов предусмотрена в подземном и встроенно-пристроенном паркинге. В подземном паркинге также предусмотрены места для парковки автотранспорта инвалидов.

На эксплуатируемой кровле подземного участка паркинга предусматривается устройство: детских и спортивной площадок, площадки для отдыха взрослого населения, пешеходных дорожек.

Предусмотрены открытые автостоянки для временного хранения автомашин (гостевые парковки), размещение крытых площадок для мусоросборных контейнеров – в центральной части участка.

На открытых автостоянках также предусмотрены места для парковки автотранспорта инвалидов. Покрытия подъездов к участку, проездов по участку, площадок для временных стоянок автомобилей предусматривается из асфальтобетона с обрамлением бетонным бортовым камнем; пешеходных дорожек – из тротуарной плитки, с обрамлением бетонным бортовым камнем

(поребриком); детской и спортивной площадки, площадок для отдыха – резиновое покрытие.

Вокруг зданий предусмотрена отмостка из тротуарной плитки по бетонному основанию шириной 1,0 м на эксплуатируемой кровле паркинга и по грунту.

На площадках различного назначения предусмотрено размещение малых архитектурных форм: беседки, детские игровые комплексы; спортивные тренажеры, оборудование для подвижных игр; светильники, скамьи, урны.

Вертикальная планировка участка решается в увязке с отметками прилегающих территорий и предусматривает открытый способ отведения дождевых и талых вод по спланированной поверхности, проездам и искусственным покрытиям за границу участка с последующим сбросом в городскую арычную сеть.

Свободная от застройки и искусственных покрытий территория озеленяется посадкой деревьев хвойных пород, декоративных кустарников, устройством газона. На участках озеленения в конструкции эксплуатируемой кровли подземного паркинга (Пятно 9), офисов (Пятен 10, 11, 12) предусмотрены материалы, препятствующие прорастанию корней.

На въезде на участок предусмотрены шлагбаумы.

Блоки 1 (Пятно1) – односекционный, 20-ти этажный (18 жилых этажей, выше – технический

этаж и апартаменты), с двумя подземными этажами, прямоугольной формы в плане, с размерами в осях 32,4х14,0 м.

Всего в жилом доме расположены 110 квартир, в том числе: однокомнатных – 36 шт.; двухкомнатных – 36 шт.; трёхкомнатных – 38 шт.

Блоки 2, 3, 5, 8 (Пятна 2, 3, 5, 8) – односекционный, 20-этажный (18 жилых этажей, выше – технический этаж и апартаменты), с двумя подземными этажами, прямоугольной формы в плане, с размерами в осях 28,0х27,20 м.

Всего в жилом доме расположены 146 квартир, в том числе: однокомнатных – 72 шт.; двухкомнатных – 37 шт.; трёхкомнатных – 37 шт.

Блоки 4, 6 (Пятна 4, 6) – односекционный, 20-этажный (18 жилых этажей, выше – технический этаж и апартаменты), с двумя подземными этажами, прямоугольной формы в плане, с размерами в осях 28,0х27,20 м.

Всего в жилом доме расположены 146 квартир, в том числе: однокомнатных – 72 шт.; двухкомнатных – 37 шт.; трёхкомнатных – 37 шт.

Блок 7 (Пятно 7) – трёхсекционный, 20-этажный (18 жилых этажей, выше – технический этаж и апартаменты), с двумя подземными этажами, прямоугольной формы в плане, с общими размерами в осях 91,20х16,90 м.

Всего в жилом доме расположены 402 квартиры, в том числе: однокомнатных – 288 шт.; двухкомнатных – 108 шт.; трёхкомнатных – 6 шт.

Подземные здания (с коммерческими помещениями, стоянкой для автомобилей) Блок 2/1 (Пятно 10)

Блок – подземный, с двумя подземными этажами, прямоугольной формы в плане, с размерами в осях – 26,35х26,20 м.

На этажах предусмотрено размещение:

на первом (на отм. минус 4,950 м) – коммерческие помещения свободной планировки, санузлы (в том числе для МГН), технические помещения;

на втором (на отм. минус 9,150 м) – встроенное помещение паркинга – для хранения автомобилей.

Блок 5/1 (Пятно 11)

Блок – подземный, с двумя подземными этажами, прямоугольной формы в плане, с размерами в осях – 27,0х24,8 м.

На этажах предусмотрено размещение:

на первом (на отм. минус 4,950 м) – коммерческие помещения свободной планировки, санузлы (в том числе для МГН), технические помещения;

на втором (на отм. минус 9,150 м) – для хранения автомобилей.

Блок 6/1 (Пятно 12)

Блок – подземный, с двумя подземными этажами, прямоугольной формы в плане, с размерами в осях – 28,0х16,9 м.

На этажах предусмотрено размещение:

на первом (на отм. минус 4,950 м) – коммерческие помещения свободной планировки, санузлы (в том числе для МГН), технические помещения;

на втором (на отм. минус 9,150 м) – технические помещения паркинга.

Общие решения для Блоков 1-8

Крыша состоит из трёх частей:

над девятнадцатым (техническим) этажом – совмещенная, с кровлей из террасной доски (с гидроизоляцией, имеющей внутренний водосток, с электрообогревом водосточной системы в зимний период);

над апартаментами (двадцатый этаж) – бесчердачная вентилируемая, с кровлей из рулонных материалов, с наружным неорганизованным водостоком на террасу апартаментов, являющуюся пониженной частью крыши (над техническим этажом);

над лестничной клеткой – совмещённая, с кровлей из рулонных материалов, с наружным неорганизованным водостоком на пониженную часть крыши (на крышу апартаментов).

Высота подземных этажей принята:

первого – 4,95 м; второго – 4,35 м; надземных:

с первого по шестнадцатый – по 3,30 м; технического этажа – 3,30 м;

апартаментов – 3,76 м (до низа плиты перекрытия).

В подземных этажах перед лифтами предусмотрены тамбур-шлюзы с подпором воздуха в случае пожара.

Эвакуация из помещений предусматривается:

с подземных:

первого (с отм. минус 4,950 м) – непосредственно наружу;

со второго (с отм. минус 9,150 м) – по коридору через отдельную лестничную клетку (устроенную в объёме незадымляемой лестничной клетки типа Н1), имеющую отдельный выход наружу на первом этаже; через помещения паркинга, имеющего эвакуационные выходы;

с надземных этажей:

с первого – по коридору через вестибюль наружу;

со второго по двадцатый – по коридору через незадымляемую лестничную клетку типа Н1.

Для всех квартир, расположенных на высоте более 15 м, в целях повышения безопасности предусмотрены аварийные выходы на лоджии, оборудованные наружной лестницей, поэтажно соединяющей лоджии.

Летние помещения (лоджии) предусматриваются во всех квартирах; в апартаментах предусматриваются террасы по кровле нижележащего этажа.

Для маломобильных групп населения (МГН) входы в жилые дома и в общественные помещения предусмотрены с устройством пандусов, выполненных вертикальной планировкой.

В квартирах предусмотрены жилые комнаты, в число которых входят гостиная, спальни и подсобные помещения: кухня, санитарно-гигиенические помещения (ванная комната, туалет или совмещённый санузел), прихожая.

Летние помещения (лоджии) предусматриваются во всех квартирах; в апартаментах предусматриваются террасы по кровле нижележащего этажа.

Естественное освещение и проветривание помещений осуществляется посредством окон, витражей с открывающимися створками.

Размеры оконных и витражных проемов определены в соответствии с нормативным уровнем естественного освещения помещений.

Шумоизоляция помещений достигается посредством планировочных мероприятий, применением металлопластиковых окон со стеклопакетом и эффективных звукоизолирующих материалов в конструкциях перекрытий, стен и перегородок.

Наружная отделка

Наружная отделка поверхностей стен: облицовка фасадными панелями по алюминиевому каркасу (навесной фасад с вентилируемым зазором – НФсВЗ); облицовка полированным гранитом по алюминиевому каркасу (навесной фасад с вентилируемым зазором – НФсВЗ). Оконные блоки – индивидуального изготовления, металлопластиковые; витражи – индивидуального изготовления, из алюминиевых профилей с заполнением стеклопакетами. Стеклопакеты выполняются с энергосберегающими безопасными стеклами.

Дверные блоки – индивидуального изготовления, наружные – предусмотрены в составе витражей входных групп; внутренние – металлические противопожарные, деревянные.

Внутренняя отделка

Полы – керамические плитки, керамогранитные плитки с нескользкой поверхностью, цементно-песчаные;

Стены, перегородки – водоэмульсионная окраска;

Потолки – водоэмульсионная окраска;

Внутренняя отделка жилых помещений – предчистовая (потолок и стены – оштукатурены и выровнены, полы – стяжка под укладку напольного покрытия, (межкомнатные двери рабочим проектом не предусмотрены). Чистовая отделка будет осуществляться силами и средствами потенциальных собственников квартир.

Общие решения для Блоков 2/1, 5/1, 6/1 (Пятна 10, 11, 12)

Крыша – эксплуатируемая с кровлей из тротуарной плитки, с неорганизованным водостоком, выполненным вертикальной планировкой.

Высота подземных этажей принята:

первого – 4,95 м; второго – 4,35 м;

Эвакуация из помещений предусматривается:

с подземных:

с первого (с отм. минус 4,950 м) – непосредственно наружу;

со второго (с отм. минус 9,150 м) – через помещения паркинга, имеющего эвакуационные выходы.

Естественное освещение и проветривание помещений осуществляется посредством окон, витражей с открывающимися створками.

Размеры оконных и витражных проемов определены в соответствии с нормативным уровнем естественного освещения помещений.

Шумоизоляция помещений достигается посредством планировочных мероприятий, применением металлопластиковых окон со стеклопакетом и эффективных звукоизолирующих материалов в конструкциях перекрытий, стен и перегородок.

Наружная отделка

Наружная отделка поверхностей стен: облицовка фасадными панелями по алюминиевому каркасу (навесной фасад с вентилируемым зазором – НФсВЗ); облицовка полированным гранитом по алюминиевому каркасу (навесной фасад с вентилируемым зазором – НФсВЗ). Оконные блоки индивидуального изготовления, металлопластиковые; витражи – индивидуального изготовления, из алюминиевых профилей с заполнением стеклопакетами. Стеклопакеты выполняются с энергосберегающими безопасными стеклами.

Дверные блоки – индивидуального изготовления, наружные – предусмотрены в составе витражей входных групп; внутренние – металлические противопожарные, деревянные.

Внутренняя отделка

Полы – керамические плитки, керамогранитные плитки с нескользкой поверхностью, цементно-песчаные;

Стены, перегородки – водоэмульсионная окраска; потолки – водоэмульсионная окраска.

Внутренняя отделка помещений – предчистовая (потолок и стены – оштукатурены и выровнены, полы – стяжка под укладку напольного покрытия, (межкомнатные двери рабочим проектом не предусмотрены). Чистовая отделка будет осуществляться силами и средствами потенциальных собственников.

Подземный паркинг - Блоки 9, 10 (Пятно 9)

Крыша – совмещенная, с эксплуатируемой кровлей с покрытием из асфальтобетона, местами – из тротуарной плитки, озеленения, с наружным водостоком, организованным вертикальной планировкой.

В паркинге предусмотрено размещение помещения для хранения автомобилей на каждом этаже по системе двухуровневой парковки. Общее количество парковочных мест – 733 автомобиля: в два уровня – 596 машино/мест, в один уровень – 125 машино/мест (в том числе 8 машино/мест для МГН); технические помещения, насосные АПТ, вентиляционные камеры.

В качестве вертикальной связи между подземными этажами паркинга и надземными этажами жилых домов предусмотрены незадымляемые лестничные клетки типа НЗ и лифты: два – грузоподъемностью 1000 кг (в том числе для перевозки МГН), служащие также для перевозки пожарных подразделений и один – грузоподъемностью 630 кг, размещаемые в жилой части каждого жилого дома. Перед лифтами предусмотрены тамбур-шлюзы с подпором воздуха в случае пожара.

Въезды-выезды в паркинг предусмотрены по закрытым однопутным пандусам.

В полу паркинга, в соответствии с нормативными требованиями, предусмотрены уклоны и водосборные лотки с решетками для отвода воды от систем АПТ и локализации возможного разлива автомобильного топлива при пожаре.

В местах парковки и у строительных конструкций на пути движения автомашин предусмотрены ограничительные колесоотбойные устройства.

Эвакуация из помещений осуществляется через отдельную лестничную клетку типа НЗ (устроенную в объеме незадымляемой лестничной клетки типа Н1в каждом жилом доме), имеющую отдельные выходы на эксплуатируемую кровлю; по лестницам в прямых, наружу.

Наружная отделка

Дверные блоки – индивидуального изготовления, наружные – металлические; внутренние – металлические, металлические противопожарные. Ворота – подъёмные секционные, металлические.

Внутренняя отделка

Во внутренней отделке помещений, с учётом их назначения, санитарно - гигиенических и противопожарных требований, используются следующие виды и типы материалов: полы – керамические плитки, бетонные с окраской лаковыми красками, асфальтобетонные; стены, перегородки – окраска водоэмульсионной краской, керамические плитки; потолок – окраска водоэмульсионной краской.

Конструктивные решения

Уровень ответственности зданий - I (повышенный). Степень огнестойкости зданий - I.

Конструктивная схема зданий:

Блок 1 до отм.минус 0,100 м – каркасно-стеновая система: пространственная конструктивная схема в виде каркаса и несущих стен;

выше отм.минус 0,100 м – перекрестно-стеновая система: пространственная конструктивная схема с поперечными и продольными несущими стенами, на которые перекрытия опираются по контуру или по трем сторонам.

Блоки 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 – каркасно-стеновая система: пространственная конструктивная схема в виде каркаса (безригельного и ригельного) и несущих стен.

Несущие конструкции жилого дома запроектированы в следующем исполнении:

Фундамент – монолитная железобетонная плита толщиной 1800 мм.

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

B7,5.

Материал конструкций фундаментной плиты – бетон класса B25; арматура класса A500C и A240

по ГОСТ 34028-2016.

Колонны (Блоки 2-8) – монолитные железобетонные, с поперечным сечением 400x400 мм по высоте здания.

Материал конструкций колонн – бетон класса B25; арматура класса A500C и A240 по ГОСТ 34028-2016.

Ригели – монолитные, железобетонные.

Материал конструкций ригелей – бетон класса B25, арматура класса A500C и A240 по ГОСТ 34028-2016.

Несущие стены и пилоны – монолитные железобетонные.

Материал конструкций несущих стен – бетон класса B25; арматура класса A500C и A240 по ГОСТ 34028-2016.

Стены шахты лифтов – монолитные железобетонные, толщиной 200 мм.

Материал конструкций стен шахты лифтов – бетон класса B25; арматура класса A500C и A240 по ГОСТ 34028-2016.

Междуэтажные перекрытия и покрытие – монолитные железобетонные плиты толщиной 200

мм.

Материал конструкций междуэтажных перекрытий и покрытия – бетон класса В25, арматура класса А500С и А240 по ГОСТ 34028-2016.

Парапет – монолитные железобетонные стены толщиной 200 мм.

Материал конструкций парапетных стен – бетон класса В25, арматура класса А500С и А240 по ГОСТ 34028-2016.

Лестница - монолитные железобетонные лестничные площадки толщиной и лестничные марши с рабочей толщиной 200 мм.

Материал монолитных конструкций лестницы – бетон класса В25, арматура класса А500С и А240 по ГОСТ 34028-2016 и класса Вр-I по ГОСТ 6727-80*.

Ограждающие стены (заполнение каркаса) – кладка из газобетонных блоков толщиной:

Блоки 1-6, 8 – 250 мм (наружные стены) и 200 мм (внутренние стены);

Блок 7 – 200 мм (наружные и внутренние стены) из ячеистого бетона классом не менее В 2,5 на специальном клеевом растворе. Кладка усиливается стальными стойками и ригелями из гнутого швеллера из листовой стали по ГОСТ 19904-90.

Кладка с наружной стороны утепляется негорючими теплоизоляционными плитами, толщиной согласно теплотехническому расчету.

Крыльцо (Блок 7) – несущие конструкции крыльца (подпорные стенки, площадка и ступени) приняты в монолитном исполнении.

Основанием подпорных стенок крыльца служит плита покрытие паркинга. Материал монолитных конструкций крыльца – бетон класса В15; арматура класса А500С по ГОСТ 34028-2016 и класса Вр-I по ГОСТ 6727-80*.

Входная группа по оси Г/1-14 (Блок 7) – подземные конструкции входной группы (подпорные стенки, площадки и лестничные марши) приняты в монолитном исполнении. Материал монолитных конструкций входной группы – бетон класса В25; арматура класса А500С и А240 по ГОСТ 34028-2016 и класса Вр-I по ГОСТ 6727-80*.

Паркинг, (в том числе, подземные здания с коммерческими помещениями) Уровень ответственности здания - II (нормальный) технически сложный объект. Степень огнестойкости здания - II.

Несущие конструкции Блоков здания паркинга запроектированы в следующем исполнении: Фундаменты – монолитные железобетонные перекрестные ленты.

Перекрестные ленты устраиваются по подготовке толщиной 100 мм, из бетона класса В7,5.

Материал конструкций перекрестных лент – бетон класса В25; арматура класса А500С и А240 по ГОСТ 34028-2016.

Колонны – монолитные железобетонные.

Материал конструкций колонн – бетон класса В25; арматуры класса А500С и А240 по ГОСТ 34028-2016.

Диафрагмы жесткости и стены подвала – монолитные железобетонные.

Материал конструкций диафрагм жесткости и стен подвала – бетон класса В25; арматура класса А500С и А240 по ГОСТ 34028-2016.

Междуэтажное перекрытие и покрытие – монолитная железобетонная плита толщиной 260

мм.

Материал конструкций перекрытия и покрытия – бетон класса В25, арматура класса А500С и А240 по ГОСТ 34028-2016.

Парапет (на отм. минус 1,000 м) – монолитные железобетонные стены толщиной 200 мм. Материал конструкций парапетных стен – бетон класса В25, арматура класса А500С и А240 по ГОСТ 34028-2016.

Рампа (Блоки 9/1 и 10/1)

Ригели – монолитные, железобетонные, бетонируются одновременно с плитой пандуса. Материал конструкций ригелей – бетон класса В25, арматура класса А500С и А240 по ГОСТ 34028-2016.

Плита пандуса – монолитная железобетонная плита толщиной 300 мм.

Материал плиты пандуса – бетон класса В25, арматура класса А500С 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.

Антисейсмические мероприятия

Разработка проектной документации выполнена в соответствии с требованиями СП РК 2.03-30-2017* «Строительство в сейсмических зонах», с учетом сейсмичности площадки строительства и категории грунтов по сейсмическим свойствам.

Теплоснабжение, отопление и вентиляция

Теплоснабжение

Источник теплоснабжения – городские тепловые сети.

В тепловом пункте предусмотрены узлы управления с установкой приборов учета тепловой энергии, запорно-регулирующей арматуры и контрольно-измерительных приборов отдельно для жилой части и общественных помещений.

Отопление

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

Системы отопления поэтажных общих коридоров – вертикальные однострунные с нижней разводкой.

Системы отопления общественных помещений – горизонтальные двухтрубные с попутным движением теплоносителя.

Подземный паркинг – неотапливаемый.

В качестве нагревательных приборов приняты алюминиевые секционные радиаторы и напольные медно-алюминиевые конвекторы (у витражей).

Магистральные трубопроводы, стояки и распределительные коллекторы предусмотрены из стальных водогазопроводных труб по ГОСТ 3262-75 и стальных электросварных труб по

ГОСТ 10704-91. Трубопроводы, прокладываемые в конструкции пола жилой части – металлопластиковые.

Тепловая изоляция – каучуковая трубчатая.

Вентиляция

В жилой части предусмотрена вытяжная вентиляция с естественным побуждением из жилых комнат квартир через кухни и санузлы.

Во встроенных помещениях общественного назначения запроектирована вытяжная вентиляция с механическим побуждением. Рабочим проектом предусмотрены места для установки владельцами данных помещений приточных систем с электронагревом. Разводка воздуховодов по помещениям выполняется владельцами самостоятельно.

В технических помещениях подвалов предусмотрена вытяжная вентиляция с механическим побуждением.

В автопаркинге предусматривается приточно-вытяжная вентиляция с механическим побуждением.

Раздача и удаление воздуха осуществляется регулируемыми решетками. Материал воздуховодов – тонколистовая оцинкованная сталь ГОСТ 14918-80. Противопожарные мероприятия систем вентиляции. В целях предотвращения пожара предусмотрены воздушные затворы на поэтажных сборных воздуховодах.

Рабочим проектом предусматривается централизованное отключение всех вентсистем на случай возникновения пожара.

Водоснабжение и водоотведение

Источником водоснабжения служат существующий водопровод диаметром 600 мм и второй ввод от существующего водопровода диаметром 250 мм.

Отвод сточных вод предусмотрен в существующий коллектор диаметром 300 мм.

Внутренние системы водопровода и канализации

Для жилого комплекса запроектирована отдельная система хозяйственно-питьевого и противопожарного водопровода.

В помещении насосной, предусматриваются два ввода водопровода из стальных электросварных труб по ГОСТ 10704-91 диаметром 159х4,5 мм, обеспечивающие хозяйственно-питьевые и противопожарные нужды жилых, коммерческих помещений и паркинга, с установкой приборов общего учета холодной воды с дистанционным съемом показаний, гибкими соединениями и задвижек с электроприводом на обводной линии водомерного узла и далее к насосным установкам.

В помещениях насосной установлены – противопожарные насосы, насосы на хозяйственно-питьевые нужды, приборы учета холодной воды по всему жилому комплексу и коммерции. Магистральные сети холодного и горячего водопроводов жилых и коммерческих помещений (раздельные) прокладываются по подземному этажу паркинга, с ответвлением к каждому блоку.

Хозяйственно-питьевой водопровод коммерческих помещений

Система хозяйственно-питьевого водопровода запроектирована для подачи воды к

санитарным приборам коммерческих помещений на первом этаже на отметке минус 4,950 м.

Насосная установка состоит из трех насосов – два рабочих и одного резервного.

Общий водомерный узел расположен в насосной в блоке 9 (паркинг) с установкой приборов учета холодной воды с дистанционным съемом показаний, гибкими соединениями.

Трубопроводы хозяйственно-питьевого водопровода выполняются из стальных водогазопроводных оцинкованных труб по ГОСТ 3262-75 диаметрами 20-32 мм, полипропиленовых труб по ГОСТ 32415-2013 диаметрами 20x3,4 – 25x4,2 мм.

Магистральные трубопроводы, покрыты теплоизоляционным трубчатый материалом.

Хозяйственно-питьевой водопровод жилых помещений

Система хозяйственно-питьевого водопровода запроектирована для подачи воды к санитарно-техническим приборам:

Блоки 1-8:

первой зоны - вода подается на 1-9 этажи включительно;

второй зоны - вода подается с 10-го этажа по этаж с апартаментами.

Магистральные сети холодного водопровода, прокладываются под потолком подвала каждого пятна.

На ответвлении в каждую квартиру, на лестничной площадке, предусматриваются индивидуальные счетчики с дистанционным съемом показаний.

Для внутриквартирного пожаротушения жилых помещений на сети хозяйственно-

питьевого водопровода, предусматривается вентиль диаметром 20 мм со шлангом.

Трубопроводы хозяйственно-питьевого водопровода выполняются из стальных водогазопроводных оцинкованных труб по ГОСТ 3262-75 диаметрами 25-32 мм, металлопластиковых труб СТ РК 1893-2009 диаметрами 20x2 – 26x3 мм, полипропиленовых труб PN20 ГОСТ 32415-2013.

Магистральные трубопроводы, покрыты теплоизоляционным трубчатый материалом.

Горячее водоснабжение коммерческих помещений

Предусмотрена самостоятельная система горячего водоснабжения коммерческих помещений. Общий учет расхода горячей воды предусмотрен счетчиками горячей воды с дистанционным снятием показаний на подающем и циркуляционном трубопроводах, расположенными в помещении теплового пункта в паркинге.

Для учета расхода воды отдельными потребителями в санитарных узлах коммерческих помещений устанавливаются счетчики горячей воды.

Магистральные трубопроводы системы горячего водоснабжения проложены под потолком паркинга. Магистральная система горячего водоснабжения и стояки запроектированы из стальных водогазопроводных оцинкованных труб ГОСТ 3262-75 диаметрами 15-50 мм с изоляцией магистральных трубопроводов и стояков гибкой трубчатой изоляцией толщиной 13 мм.

Подводки к приборам в санитарных узлах приняты из полипропиленовых труб PN20 ГОСТ 32415-2013 диаметром 25x4,2-20x3,4 мм, прокладываемых открыто вдоль стен и перегородок помещения.

Горячее водоснабжение жилых помещений

Система горячего водоснабжения – централизованная, отдельная для жилых и встроенных помещений, магистральные трубопроводы прокладываются по подвальному этажу от теплового пункта с ответвлением к каждому Блоку 1-8, запроектирована для подачи воды к санитарно-техническим приборам:

Блоки 1-8:

первой зоны - вода подается на 1-9 этажи включительно;

второй зоны - вода подается с 10-го этажа по этаж с апартаментами.

Общий учет горячей воды осуществляется счетчиками на подающем и циркуляционном трубопроводе, расположенными в тепловом пункте с дистанционным снятием показаний.

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

Циркуляция системы горячего водопровода предусмотрена по магистралям и стоякам.

Для снижения напора в системе горячего водопровода для каждой квартиры предусматриваются регуляторы давления.

Канализация

Сеть бытовой канализации жилых помещений и коммерческих помещений, запроектирована отдельно для отвода сточных вод от санитарно-бытовых приборов.

Внутренние системы бытовой канализации для жилых и коммерческих помещений запроектированы из чугунных канализационных труб диаметром 100 мм ГОСТ 6942-98, из поливинилхлоридных труб диаметрами 50 мм, 110 мм ГОСТ 32412-2013.

Для отвода случайных и аварийных стоков из помещений теплового пункта, насосных станций и водомерного узла предусмотрены трапы с отводом в дренажные приемки. Отвод стоков из приемков осуществляется дренажными насосами в бетонные лотки, с последующим отводом в арычную сеть.

Сбор и отвод воды из помещений паркинга при тушении пожара предусмотрен системой трапов и лотков, с отводом в приемки с дальнейшей откачкой погружными насосами в арычную сеть.

Трубопровод системы производственной канализации условно чистых вод выполнен из стальных электросварных труб по ГОСТ 10704-91. Стальные трубы окрашиваются эмалью по грунтовке.

Отвод дождевых и талых вод с кровли здания предусмотрен через систему внутренних водостоков в арычную сеть, с перепуском в зимний период в бытовую канализацию.

Система запроектирована из чугунных безраструбных канализационных труб диаметром 50-100 мм ГОСТ 6942-98. Предусмотрен электрообогрев водосточных воронок и трубопроводов в техническом чердаке в зимнее время.

Паркинг – Блоки 9; 10; 2/1; 5/1; 6/1

В подземной автостоянке запроектированы насосные станции водопроводные, для всего комплекса с отдельным выходом наружу.

По подземному этажу паркинга прокладываются магистральные сети хозяйственно-питьевого водопровода (холодного, горячего), противопожарного водопровода для всего

жилого комплекса.

Хозяйственно-питьевой водопровод

Магистральные сети водопроводов (холодной воды) прокладываются по подземному этажу паркинга жилого комплекса.

Магистральные сети хозяйственно-питьевого водопровода запроектированы из стальных водогазопроводных оцинкованных труб по ГОСТ 3262-75.

Магистральные трубопроводы изолируются гибкой трубчатой изоляцией.

Система горячего водоснабжения

Магистральные сети горячего водоснабжения проложены по подземному этажу паркинга, система горячего водоснабжения – централизованная с подачей воды из теплового пункта, с подводом к Блокам 1-8.

Магистральные сети горячего водоснабжения запроектированы из стальных водогазопроводных оцинкованных труб по ГОСТ 3262-75.

Противопожарный водопровод жилого комплекса

Магистральные сети противопожарного водопровода предназначены для внутреннего пожаротушения жилого комплекса, с подводом к Блокам 1-8.

Требуемый напор при пожаре в каждом здании жилого комплекса, обеспечивается общей насосной установкой, расположенной в насосной станции Блок 9.

Магистральные сети противопожарного водопровода запроектированы из стальных электросварных труб диаметром 76х3-108х4 мм, по ГОСТ 10704-91.

Магистральные трубопроводы покрываются грунтовкой и эмалью.

Противопожарный водопровод паркинга

Система противопожарного водопровода двухэтажного паркинга запроектирована сухотрубная, открытие электрозадвижек от кнопок у пожарных кранов.

Требуемый напор при пожаре обеспечивается насосной установкой, расположенной в помещении насосной станции в подземном паркинге (Блок 9).

Внутреннее пожаротушение осуществляется из пожарных кранов диаметром 65 мм, установленных на сети противопожарного водопровода, на высоте 1,35 м от пола в пожарных шкафчиках.

Сети противопожарного водопровода выполнены из стальных электросварных труб диаметрами 108х4-76х3 мм по ГОСТ 10704-91.

Предусмотрена окраска стальных электросварных трубопроводов масляной краской за два раза.

Дренажная канализация (для паркинга)

Сбор и отвод воды из помещений автостоянки при тушении пожара предусмотрен системой лотков и трапов, с отводом в приемки и дальнейшей откачкой погружными насосами в арычную сеть. Трубопровод системы производственной канализации условно чистых вод запроектирован из стальных электросварных труб по ГОСТ 10704-91.

Предусмотрена окраска стальных электросварных трубопроводов масляной краской за два раза.

Электротехнические решения Наружное электроосвещение

Наружное электроосвещение по территории жилого комплекса выполнено светодиодными уличными светильниками на опорах.

Питающие и распределительные сети освещения выполнены кабелем марки АВББШв-1кВ, прокладываемым в траншее на глубине 0,7 м от поверхности земли.

В качестве естественного заземлителя опор и светильников служат армированные фундаменты под опоры.

Силовое электрооборудование и электроосвещение Блоки 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, паркинг

Для учета и распределения электроэнергии приняты вводно-распределительные устройства ВРУ, установленные в помещении электрощитовой.

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

Учет потребляемой электроэнергии общедомовыми потребителями и встроенными помещениями, осуществляется счетчиками активной энергии, установленными на ВРУ.

Поквартирный учет выполняется электронными счетчиками, установленными на щитках этажных. Счетчики электроэнергии предусматриваются совместимые с системой АСКУЭ.

Распределительные сети выполняются кабелями марки ВВГнг-LS. Кабели прокладываются открыто на кабельных конструкциях в паркинге, подвалах, технических этажах, в шахтах, за подвесными потолками в ПВХ гофрированных трубах и скрыто в ПВХ трубах на этажах.

Рабочим проектом предусматривается электрообогрев водосточных систем в зимний период.

Для освещения приняты светодиодные светильники. Управление освещением предусматривается местное – выключателями, установленными в помещениях или вне их в зависимости от категории и назначения помещений.

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.

Все групповые сети и распределительные сети выполняются кабелями с медными жилами прокладываются скрыто и открыто в ПВХ трубах.

Защитные мероприятия

В целях защиты от попадания под опасное для жизни напряжение, рабочим проектом предусмотрено защитное заземление и система уравнивания потенциалов.

Молниезащита по требованиям III категории по защите от прямых ударов молнии.

Молниезащита здания выполняется путем присоединения стальными проводниками строительных конструкций кровли здания к внешнему заземляющему устройству не менее чем в 2-х местах. Проводники прокладываются по внешней стороне стен здания.

В качестве защиты от прямых ударов молнии предусмотрена молниеприемная сетка, выполненная из круглой стали диаметром 8 мм по ГОСТ 2590-2006. Сетка уложена на кровлю сверху, шаг ячеек должен быть не более 6х6 м.

Системы связи и сигнализации

Телефонизация

Телефонизация объекта осуществляется с использованием технологии широкополосного доступа FTTH (GPON). В сетях FTTH (волокно-до-квартиры) оптоволоконный кабель входит в квартиру каждого абонента, обеспечивая возможность как услуги голосовой связи, так и высокоскоростного соединения с сетью интернет.

Вертикальная разводка кабелей осуществляется по кабельным стоякам в ПВХ трубах. Горизонтальная прокладка кабелей осуществляется: от этажных щитов до квартир – в подготовке пола в ПНД трубах диаметром 25 мм; по подвалу – в кабельных лотках под потолком.

Телевидение

Оптическая сеть GPON телефонии обеспечит абонентам доступ к цифровому телевидению IP TV. Данная услуга будет предоставляться оператором связи в дополнении к услугам телефонии и доступа к сети Интернет.

Диспетчеризация лифтов

Рабочим проектом предусмотрена кабельная линия связи для диспетчеризации лифтов. Кабельная трасса прокладывается от комнаты охраны и диспетчера на отметке минус 4,950 м в зоне паркинга до лифтовых блоков, и выполняется кабелем марки U/UTP 4x2x0,52 в гофрированной трубе.

Активное оборудование диспетчеризации поставляется комплектно с лифтовым оборудованием.

Видеонаблюдение

Система видеонаблюдения предназначена для визуального наблюдения и непрерывной записи с целью общего контроля порядка, предотвращения хищения материальных ценностей, предотвращения проникновения посторонних лиц, все видеокамеры наблюдения установлены на входных группах и в лифтовых холлах 1-го по 12 этажам. В качестве записи и хранения видеоизображений используются 32-канальный цифровой IP видеорегиистратор, установленный в помещениях диспетчерской. Для просмотра онлайн и архива, IP видеорегиистратор достаточно подключить к сети интернет и установить на компьютеры и мобильные устройства бесплатное, удобное для использования, приложение IVMS.

Домофонная связь

Система многоквартирной домофонной связи реализована на базе оборудования российского производства марки «VIZIT» на 200 номеров. В жилом доме для жильцов дома предлагается установить систему многоквартирной аудиодомофонной связи для ограничения несанкционированного доступа посторонних лиц.

Для этого в тамбуре возле входных дверей со стороны двора на неподвижной части входных дверей, на высоте 1,6 м от пола, устанавливается вызывная панель со встроенным считывателем ключей Touch Memory (электронного кода).

Для выхода из подъезда жилого дома, с внутренней стороны, устанавливается кнопка обратного выхода. Кнопка обеспечивает аварийное открывание замка, снятием питания и имеет светодиодную подсветку.

Для плотного принудительного закрывания двери и надежной работы электрозамка

устанавливается доводчик двери. Доводчик использует гидравлическое демпфирование для достижения плавности хода двери.

Для входа в подъезд жильцов дома предлагается на каждую квартиру комплект из пяти ключей, представляет собой металлический брелок с индивидуальным электронным кодом. При утере ключа его электронный код удаляется из памяти считывателя.

В квартирах установлены абонентские переговорные устройства в виде телефонных трубок с кнопкой дистанционного открывания замка. Абонентская поквартирная разводка выполняется кабелем марки UTP4x2x0.5 в трубе в подготовке пола или стен.

Пожарная сигнализация

Системой автоматической пожарной сигнализации оснащаются коридоры квартир, служебные и коммерческие помещения где имеется возможность возгорания. Пожарная сигнализация строится на оборудовании «Рубеж».

Автоматизированная система мониторинга

Разработанной системой автоматизированного мониторинга обеспечивается непрерывный контроль за следующими событиями:

отклонение зданий от вертикальной оси (вектора гравитации Земли); дифференциальная осадка фундамента зданий;

линейное расхождение деформационных швов.

Разработанная система автоматизированного мониторинга обеспечивает заблаговременное предупреждение персонала и находящихся в здании людей при достижении критического отклонения контролируемого параметра от заданной величины.

Автоматизация системы пожаротушения

Автоматизация системы пожаротушения объекта разработана на адресном оборудовании «Рубеж».

Информация о состоянии положения задвижек и датчиков потока передается по адресной линии связи (АЛС) на пульт приемно-контрольный и управления «Рубеж 2ОП», установленный в помещении насосной станции пожаротушения.

Контроль наличия воды в резервуаре осуществляется через реле уровня жидкости «РОС-301» и интегрируется в адресную систему через адресный расширитель «АМ-4».

Датчик контроля сухого хода насосного оборудования предусмотрен в комплектной поставке насосной станции.

Контрольные кабели укладываются по строительным конструкциям здания в гофрированной ПВХ трубе диаметром 20 мм.

4. Основные технико-экономические показатели проекта по рабочему проекту

Наименование показателя	Единица измерения	Показатель
1	2	3
Количество жилых домов	шт.	3
Этажность зданий	этаж	20
Класс комфортности жилого здания	-	IV
Уровень ответственности здания	-	I
Степень огнестойкости здания	-	I
Высота жилых этажей	метр	3,30/3,76
Площадь застройки здания	квадратный метр	17725,94
Общая площадь здания	квадратный метр	137578,64
Общая площадь квартир	квадратный метр	83919,87
Площадь встроенно-пристроенных помещений	квадратный метр	
Строительный объем здания	кубический метр	506251,02
Количество квартир	шт.	1388
в том числе: однокомнатные	шт.	756
в том числе: двухкомнатные	шт.	366
в том числе: трехкомнатные	шт.	266
в том числе: четырехкомнатные	шт.	
в том числе: пятикомнатные	шт.	
Количество машино-мест	шт.	733
Общая сметная стоимость строительства	миллион тенге	14275,971
в том числе: СМР	миллион тенге	12069,338
в том числе: оборудование	миллион тенге	677,065
в том числе: прочие	миллион тенге	1529,568
Продолжительность строительства	месяц	20

5. Анализ исходно–разрешительной документации

1) Перечень имеющейся документации и согласований:

- Заключение экспертизы №02-0188/21 от 11.11.2021 года по рабочему проекту «Строительство многофункционального жилого комплекса с подземным паркингом и объектами обслуживания населения, ул. Тургут Озала д. 237, Бостандыкский район в городе Алматы» (без сметной документации и наружных инженерных сетей);
- Задание на проектирование, утвержденное заказчиком от 29.03.2021 года;
- Архитектурно-планировочное задание (АПЗ) на проектирование KZ11VUA00395447 от 02.04.2021 года, выданное КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы»;
- Акт на право частной собственности на земельный участок № 0195101 площадью 1,9498 га, расположенный по адресу: г. Алматы, Бостандыкский район, улица Тургут Озала, 233, 237, 237а, улица Бутлерова, 160 улица Туркебаева, 238 с целевым назначением земельного участка: для многофункционального жилого комплекса с дошкольным образовательным центром, многоэтажный жилой дом с объектом обслуживания населения, для строительства и эксплуатации торгово-административного комплекса с подземным паркингом, для многофункционального комплекса, выданный филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Алматы, от 19 ноября 2020 года, кадастровый номер участка 20-313-031-230;
- Эскизный проект по объекту «Строительство многофункционального жилого комплекса с подземным паркингом и объектами обслуживания населения, ул. Тургут Озала д. 237, Бостандыкский район в городе Алматы», разработанный ТОО «QAZAQ PROJECT» от 2021 года;
- Согласование эскизного проекта, разработанный ТОО «QAZAQ PROJECT» от 2021 года, выданный КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы» от 11.05.2021 года № KZ44VUA00420073;
- Отчет об инженерно-геологических изысканиях на объекте: «Строительство многофункционального жилого комплекса с подземным паркингом и объектами обслуживания населения, ул. Тургут Озала д. 237, Бостандыкский район в городе Алматы» (без сметной документации и наружных инженерных сетей), выполненный ТОО «Алматы ГИИЗ» в 2020 году, арх.№41-2020;
- Рабочая проектно-сметная документация на электронном носителе, 1 экз.

Технические условия:

- на подключение к тепловым сетям №15.3/2800/21-ТУ-Ц-8 от 25.03.2021 года и изменения к ним №15.3/10882/21 от 26.10.2021 года выданное ТОО «Алматинские тепловые сети»;
- на подключение к сетям водоснабжения и водоотведения №05/3-939 от 17.03.2021 года, выданные Государственным коммунальным предприятием на праве хозяйственного ведения «Алматы Су»;
- на постоянное электроснабжение №25.1-897 от 23.02.2021 года, выданные АО «Алатау Жарық Компаниясы»;

- на телефонизацию, услуги интернета и телевидения ТУ №104-21 от 05.08.2021 года, выданные ТОО «ForU»;

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» KZ69REA00270936 от 19.04.2022г.;
- Журнал технического надзора;
- Журнал производства работ;
- Журнал входного контроля материалов;
- Журнал бетонных работ;
- Журнал сварочных работ;
- Сертификаты качества на бетон;
- Сертификаты качества на арматуру;

2) Перечень отсутствующих необходимых документов, выводы Исполнителя с указанием рисков и рекомендаций относительно приведения исполнительной и приемо-сдаточной документации в соответствие требованиям действующего законодательства Республики Казахстан: не выявлено.

7. Анализ проектной документации

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

Договор №21-06/2021 от 16.03.2021 года на выполнение проектных работ;

2) Информация о принятых изменениях проектных решений, информация о выявленных несоответствиях нормативной базе Республике Казахстан, выводы с рекомендациями Исполнителя и указанием рисков: на момент сдачи отчета 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: работы по устройству конструкций железобетонных жилых домов и паркинга, стен и перегородок, внутренней и наружной отделке, полов, окон, отоплению и вентиляции, водоснабжению и канализации.

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

Таблица 3

	Разделы проекта	План, %	Факт, %	Отклонение (+/-) , %	План с нарастающим, %	Факт с нарастающим, %	Отклонение по нарастающему (+/-), %
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Конструкции железобетонные	0.00	4.79	4.79	63.54	56.67	-6.87
2	Архитектурно-строительные решения (АР)	2.37	1.21	-1.15	7.05	2.54	-4.51
3	Отопление вентиляция	0.47	0.43	-0.04	1.41	1.04	-0.38
4	Водопровод канализация	0.38	0.24	-0.14	1.14	0.76	-0.38
5	Электрооборудование, слабые токи	0.59	0.00	-0.59	1.76	0.32	-1.44
6	Лифты	0.74	0.00	-0.74	0.74	0.00	-0.74
7	Паркинг	0.31	0.97	0.67	7.11	4.93	-2.18
8	Благоустройство	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	Автоматическая пожарная сигнализация и автоматика	0.23	0.00	-0.23	0.68	0.00	-0.68
10	Автоматизированная система мониторинга зданий и сооружений	0.22	0.00	-0.22	0.66	0.00	-0.66
11	Всего (только СМР)	5.30	7.65	2.35	84.10	66.26	-17.84
12	Прочее	0.01	0.01	0.00	0.13	0.09	-0.05
13	Всего (СМР + Прочее)	5.05	7.29	2.24	80.17	63.14	-17.03

Таблица 4

Разделы проекта	Отставание (-)/опережение (+) по видам работ*	Отставание (-)/опережение (+) по видам работ, с нарастающим*	Причины отставания/опережения по видам работ
1	2	3	4
Конструкции железобетонные	28	-35	слабая организация работ
Архитектурно-строительные решения (АР)	-7	-23	слабая организация работ
Отопление вентиляция	-0	-2	слабая организация работ
Водопровод канализация	-1	-2	слабая организация работ
Электрооборудование, слабые токи	-3	-7	слабая организация работ
Лифты	-4	-4	слабая организация работ
Паркинг	4	-11	слабая организация работ
Благоустройство	0	0	
Автоматическая пожарная сигнализация и автоматика	-1	-3	слабая организация работ
Автоматизированная система мониторинга зданий и сооружений	-1	-3	слабая организация работ
Прочее	0	0	
Итого	14	-90	

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) Статистика (количество) замечаний

Таблица 5

№	Замечания	Итого выявлено за период строительства	Итого устранено за период строительства	За отчетный период - выявлено	За отчетный период - устранено	Итого не устранено на текущую дату
1	2	3	4	5	6	7
1	Документация и организационные вопросы	4	4	0	0	0
2	По технике безопасности	2	2	0	0	0
3	По качеству строительно-монтажных работ, в том числе:	109	109	10	10	0
3.1	Конструкции железобетонные	104	104	10	10	0
3.2	Общестроительные работы АР	4	4	0	0	0
3.3	Лифты	0	0	0	0	0
3.4	Водоснабжение и канализация	0	0	0	0	0
3.5	Отопление и вентиляция	0	0	0	0	0
3.6	Электромонтажные работы	0	0	0	0	0
3.7	Слаботочные сети	0	0	0	0	0
4.1	Паркинг	1	1	0	0	0
4.2	Благоустройство	0	0	0	0	0

4.3	Сети электроснабжения	0	0	0	0	0
	Всего	115	115	10	10	0

3) Перечень предписаний, не устраненных на дату мониторингового отчета

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

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

- усилить контроль со стороны Подрядчика за выполнением работ по возведению железобетонных конструкций и соблюдением техники безопасности, нарастить темпы строительства.

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): существует 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 №К13/10-2022 от 13.01.2022 года утвержденный Заказчиком не изменялся.

12. Анализ финансовой части

Таблица 6

№	Наименование статей расходов	Планируемый бюджет	Оплаты до получения гарантии	Освоение до получения гарантии	Оплаты за отчетный период	Оплаты с нарастающим итогом с момента получения гарантии	Освоение за отчетный период	Освоение с нарастающим итогом с момента получения гарантии	Всего оплаты	Всего освоение
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Разработка ПСД	701 002 722.56			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	Экспертиза	200 000.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	СМР и оборудование	14 275 970 762.31			1 024 119 623.00	8 264 662 865.00	1 091 769 915.79	9 459 028 959.45	8 264 662 865.00	9 459 028 959.45
3.1	в том числе аванс, предусмотренный статьей 36 Закона РК от 7 апреля 2016 года 'О долевом участии в жилищном строительстве'	1 427 597 076.23			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	Авторский надзор	4 000 000.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	Технический надзор	20 000 000.00			1 154 555.00	10 832 918.00	1 529 521.10	13 251 678.91	10 832 918.00	13 251 678.91
	Всего СМР	15 001 173 484.87	0.00	0.00	1 025 274 178.00	8 275 495 783.00	1 093 299 436.89	9 472 280 638.36	8 275 495 783.00	9 472 280 638.36
6	Иное	1 500 117 348.49			1 810 105.50	76 591 979.38	1 810 105.50	76 591 979.38	76 591 979.38	76 591 979.38
	Всего СМР и Иное	16 501 290 833.36	0.00	0.00	1 027 084 283.50	8 352 087 762.38	1 095 109 542.39	9 548 872 617.74	8 352 087 762.38	9 548 872 617.74

Таблица 7

№	Наименование источника финансирования	Поступления в отчетном периоде	Поступления с нарастающим итогом с момента получения гарантии
1	2	3	4
1	Заемные средства	0.00	899 732 627.20
1.1	Банк	0.00	0.00
1.2	Застройщик	0.00	899 732 627.20
1.3	Прочее 3% ИК	0.00	0.00
2.1	Бронь ДДУ	183 562 264.00	1 271 357 089.00
2.2	Поступление по другой очереди ДДУ	0.00	0.00
2.2	ДДУ	649 632 994.00	11 099 533 075.00
	ВСЕГО	833 195 258.00	13 270 622 791.20

№	Данные по ДДУ	Количество	Площадь, м2	Стоимость ДДУ, тенге	Оплачено, тенге
1	2	3	4	5	6
1	Квартиры	379	25 329.94	12 910 467 657.00	11 099 533 075.00
2	Коммерческие помещения	0	0.00	0.00	0.00
3	Паркинг	0	0.00	0.00	0.00
4	Кладовое помещение	0	0.00	0.00	0.00
	Всего	379	25 329.94	12 910 467 657.00	11 099 533 075.00

Таблица 8

№	Наименование договоров	Стоимость по договору	Стоимость по проектно-сметной документации	Разница
1	2	3	4	5
1	Договор генерального подряда	14 275 970 762.31	14 275 970 762.31	0.00
	Договора поставки материалов, договора аренды техники *			0.00
2	Договор оказание услуг авторского надзора	3 571 429.00	4 000 000.00	428 571.00
	в т.ч. ДАУ			0.00
	НОК			0.00
3	Договор оказание услуг технического надзора	20 000 000.00	20 000 000.00	0.00
	в т.ч. ДИУ			0.00
	НОК			0.00

Таблица 9. Анализ плана финансирования

№	Общая сумма по плану финансирования	План на отчетный месяц	Факт на отчетный месяц	Отклонение	Итого План финансирования с нарастающим	Итого Факт финансирования с нарастающим	Отклонение
1	2	3	4	5	6	7	8
1	15 001 173 484.87	682 223 206.37	1 025 274 178.00	343 050 971.63	12 253 301 143.22	8 275 495 783.00	-3 977 805 360.22

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. Нецелевое использование денежных средств не выявлено.

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

В отчетном периоде выполнены: работы по устройству конструкций железобетонных жилых домов и паркинга, стен и перегородок, внутренней и наружной отделке, полов, окон, отоплению и вентиляции, водоснабжению и канализации.

Все выявленные техническим надзором инжиниринговой компании замечания по разделу КЖ на момент сдачи отчета полностью устранены и не влияют на несущую способность зданий.

По срокам производства работ: на дату составления отчета по документально закрытым объемам работы производятся с отставанием сроков на 115 дней с начала строительства (по причине слабой организацией работ), в связи с чем существует риск несвоевременного ввода Объекта в эксплуатацию.

По качеству выполняемых работ – за данный период выявленных дефектов нет, что обеспечивает безопасность здания и надлежащее техническое состояние конструкции для планируемого технического обслуживания.

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

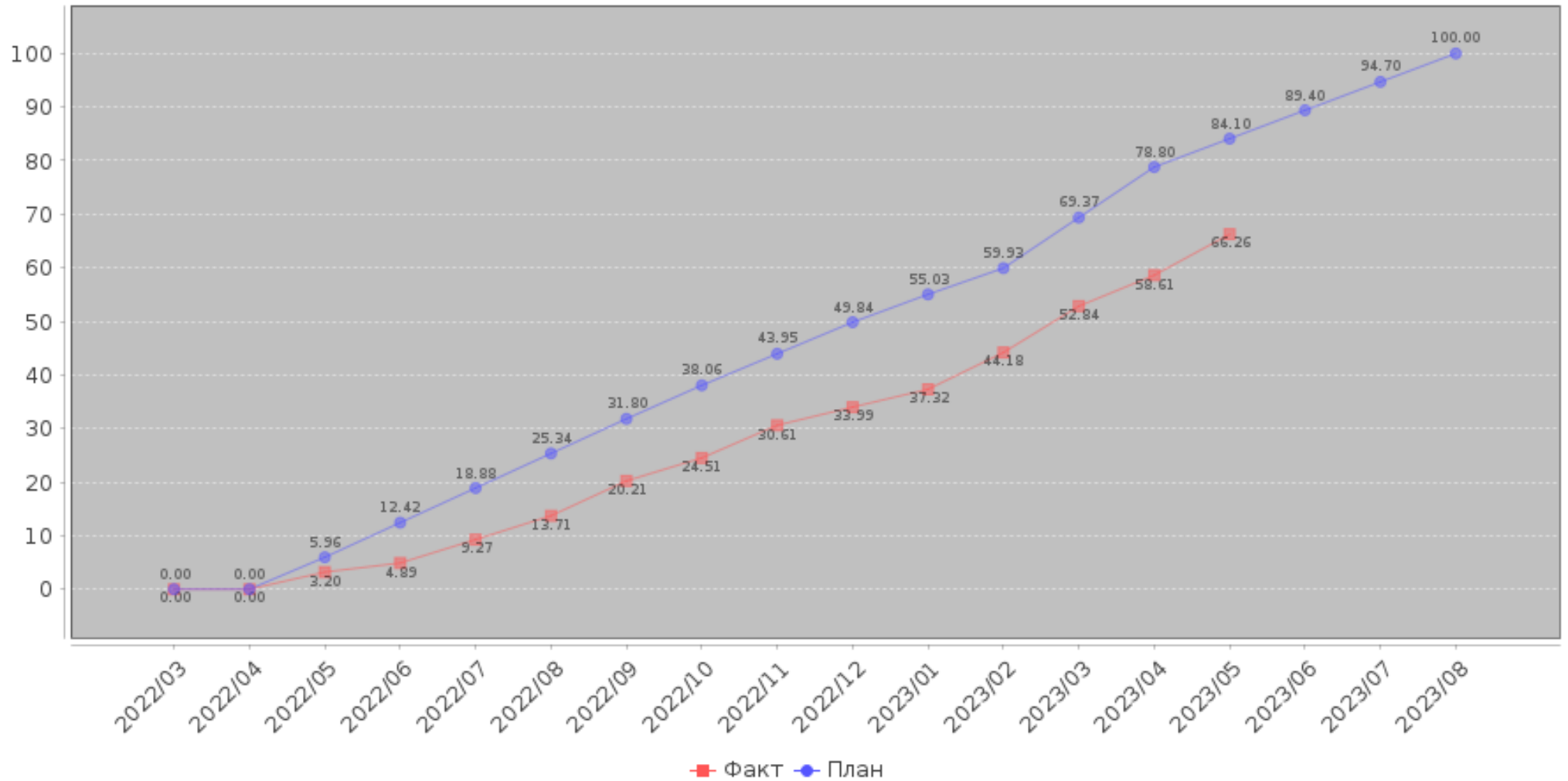
1. Участники проекта

#	Участники процесса	ИИН - ФИО	Организация	Статус	Дата подписи
1	2	3	4	5	6
1	INITIATOR	741027450016 - КОНОВАЛОВА ТАТЬЯНА ВЛАДИМИРОВНА		NEW	
2	TECHNICAL_SUPERVISION	590504301297 - ПАК ИГОРЬ ГЕННАДЬЕВИЧ		NEW	
3	TECHNICAL_SUPERVISION	750430300251 - РАКИШЕВ ГАЛИ РАХИМБЕКОВИЧ		NEW	
4	TECHNICAL_SUPERVISION	730522350105 - ТАЛГАТОВ РУСТЕМ ТАЛГАТОВИЧ		NEW	
5	TECHNICAL_SUPERVISION	581118300241 - КАРАБАЛИН КОНЫС ЕЩАНОВИЧ		NEW	
6	HEAD	801012301492 - ТЛЕМИСОВ ЕРЖАН АСКАРОВИЧ		NEW	

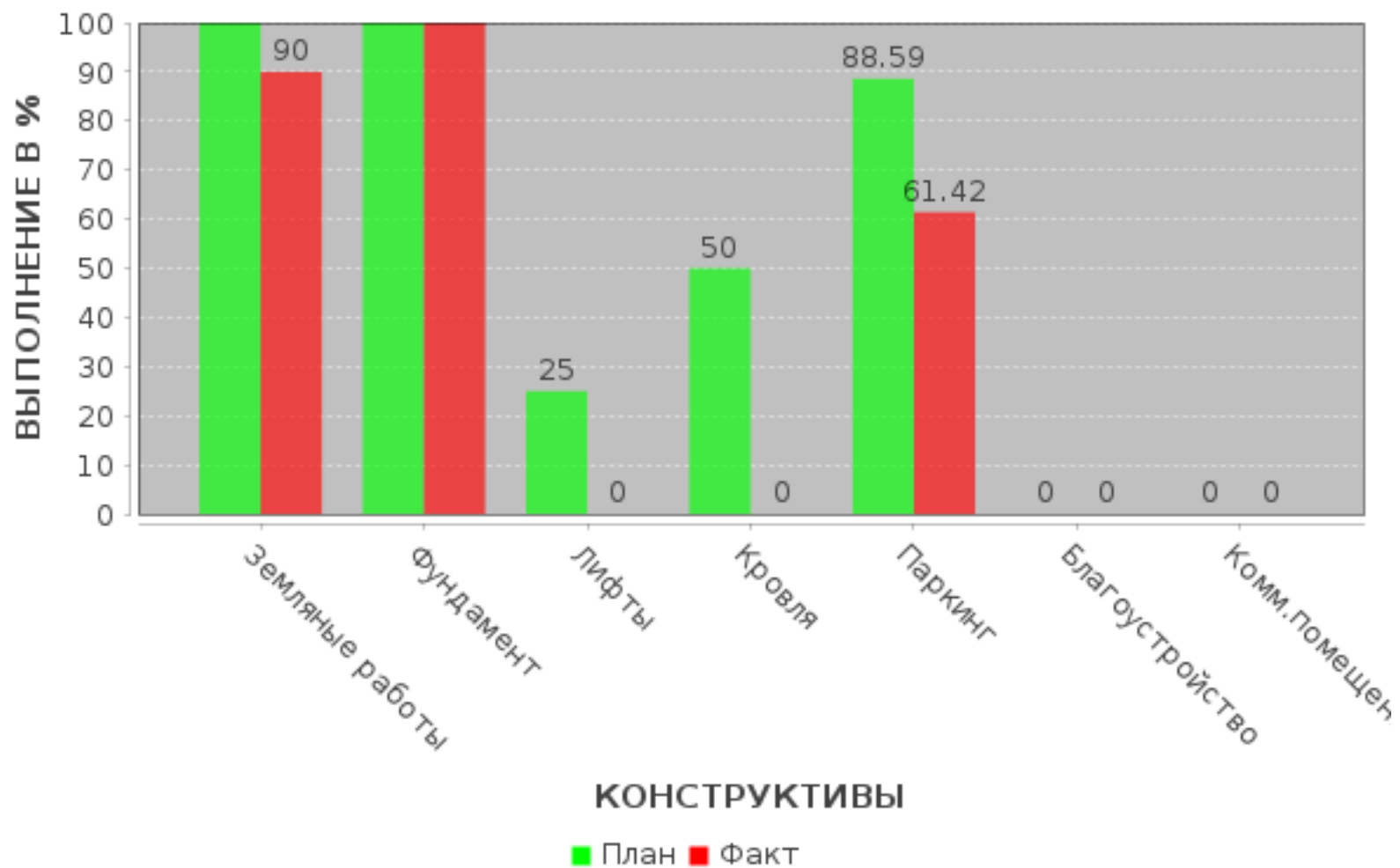


Приложение к отчету инжиниринговой компании в сфере долевого участия в жилищном строительстве о результатах мониторинга за ходом строительства объекта

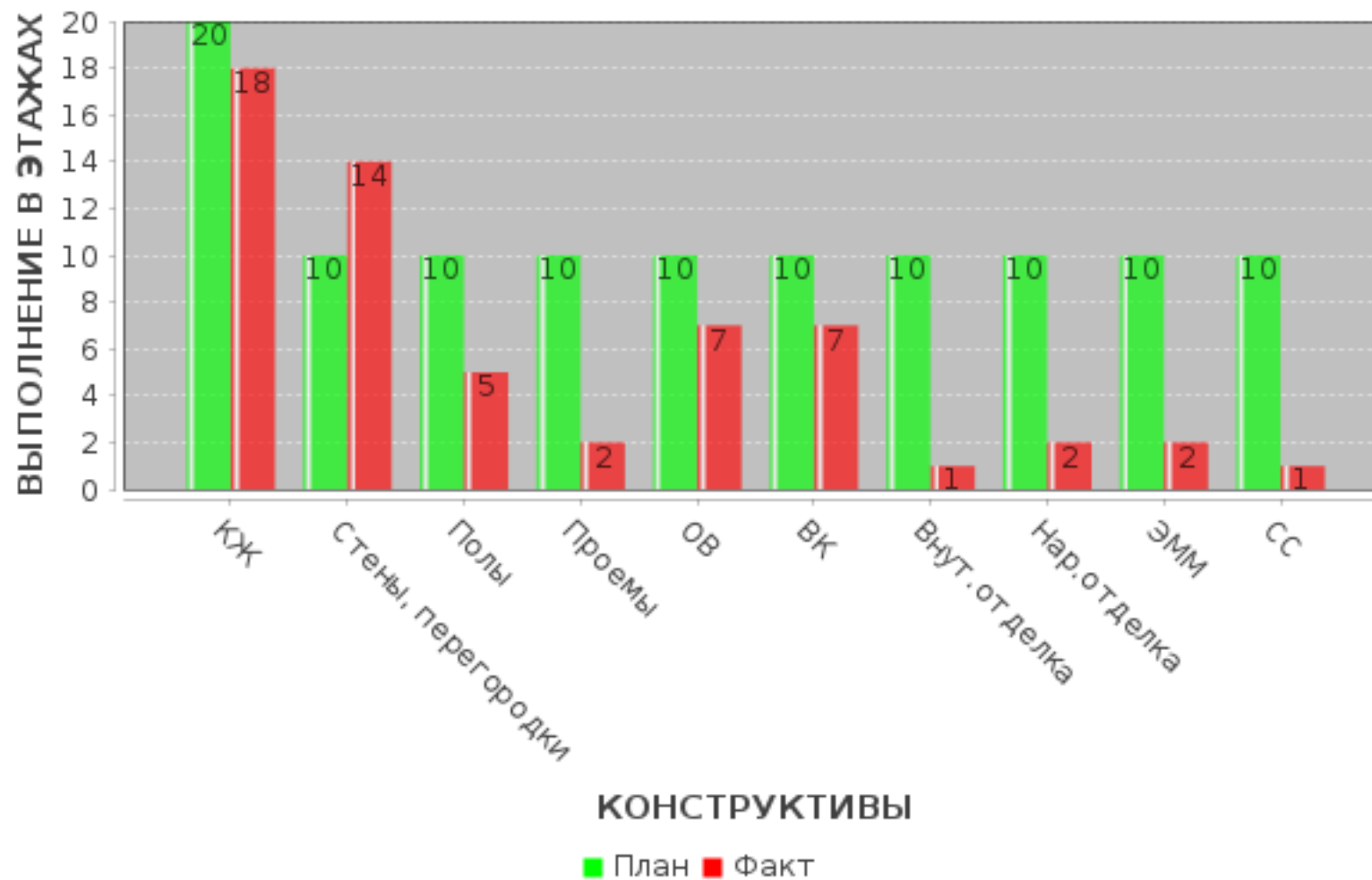
ГРАФИЧЕСКОЕ И ПРОЦЕНТНОЕ ИЗОБРАЖЕНИЯ ГРАФИКА ПРОИЗВОДСТВА РАБОТ



ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



Фотофиксация за отчетный период

1 блок



2 блок



3 блок



4 блок



5 блок



6 блок



7 блок



6/1 (Паркинг)

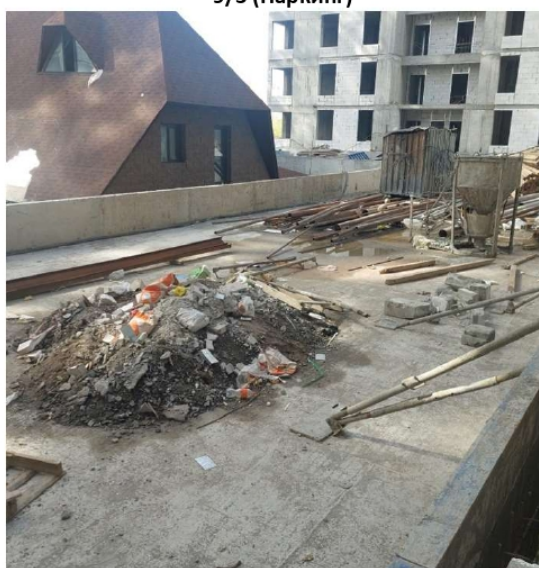
8 блок



9/3 (Паркинг)



9/5 (Паркинг)



10/2 (Паркинг)



Лист согласования

#	Дата	ФИО	Комментарий
1	16.06.2023 13:54	КОНОВАЛОВА ТАТЬЯНА ВЛАДИМИРОВНА	Отправка отчета
2	16.06.2023 13:56	КОНОВАЛОВА ТАТЬЯНА ВЛАДИМИРОВНА	Отчет подписан
3	19.06.2023 03:17	ТЛЕМИСОВ ЕРЖАН АСКАРОВИЧ	Отчет подписан
4	19.06.2023 03:36	РАКИШЕВ ГАЛИ РАХИМБЕКОВИЧ	Отчет подписан
5	19.06.2023 03:39	КАРАБАЛИН КОНЫС ЕЩАНОВИЧ	Отчет подписан
6	19.06.2023 03:42	ТАЛГАТОВ РУСТЕМ ТАЛГАТОВИЧ	Отчет подписан
7	19.06.2023 04:05	ПАК ИГОРЬ ГЕННАДЬЕВИЧ	Отчет подписан