



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

«Жилой комплекс с коммерческими помещениями, г. Нур-Султан, район Алматы, улица А62, участок № 4/8»  
(без наружных инженерных сетей)

Код: № ДПГ-23-01-010/130 от 23.02.2023

Отчетный период: 202308

Индекс: 1-ОИК

Отчетный период мониторинга: с 01.08.2023 года по 31.08.2023 года

Периодичность: ежемесячно

Круг лиц представляющих: ТОО "СТРОЙ ПОТЕНЦИАЛ", БИН 070740010044

Куда предоставляется: АО «Казахстанская Жилищная Компания», ТОО "АҚ ҚАЙЫҚ"

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

Порядковый номер отчета: № ДПГ-23-01-010/130 от 23.02.2023/202308

Информация по проекту: «Жилой комплекс с коммерческими помещениями, г. Нур-Султан, район Алматы, улица А62, участок № 4/8» (без наружных инженерных сетей)

Общие сроки реализации проекта:

Начало строительно-монтажных работ: 2023-02-23 года

Ввод объекта в эксплуатацию: 2024-05-08 года

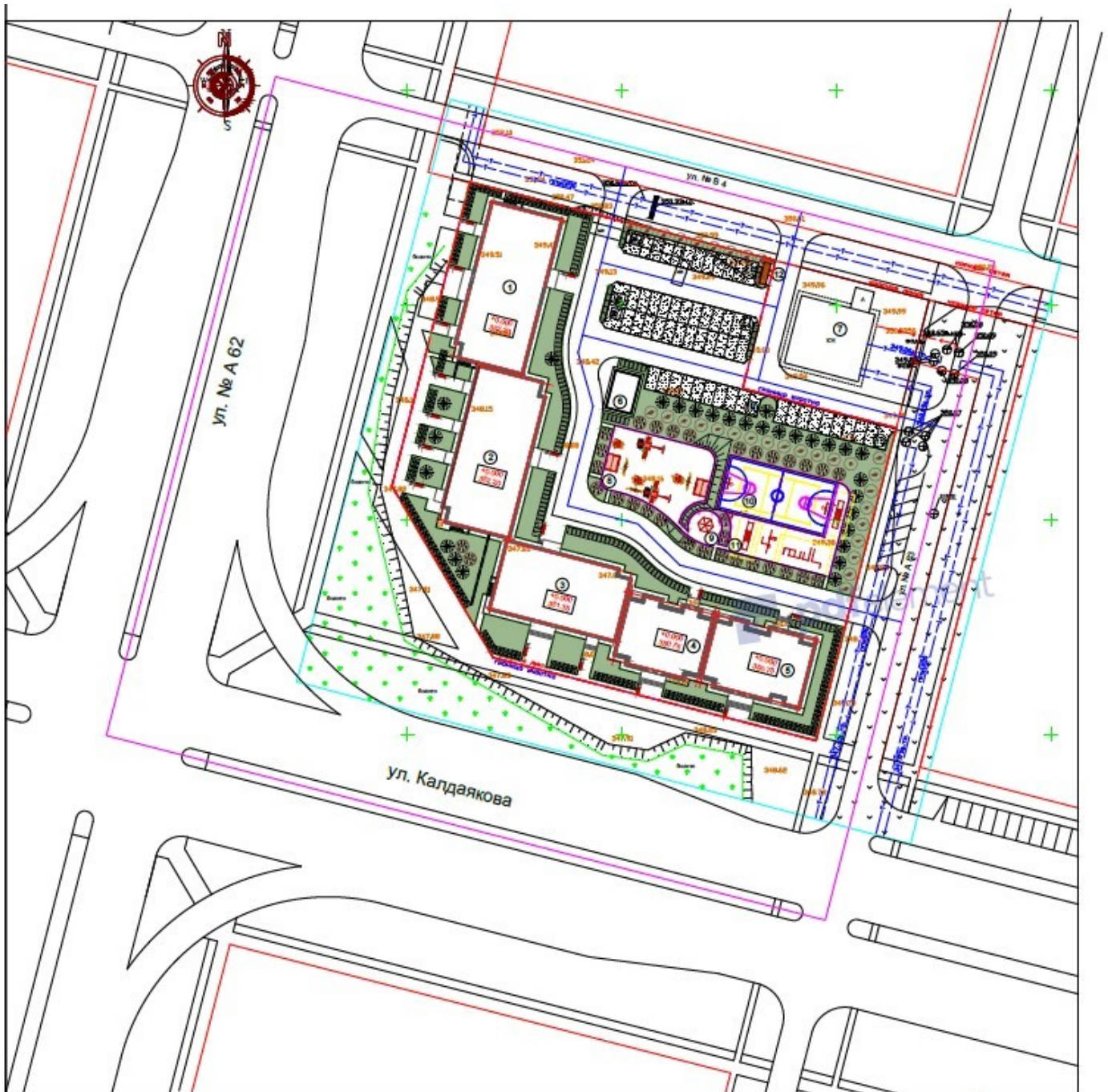
Нормативный срок строительства: 17 месяцев

Заключение экспертизы рабочего проекта: 01-0216/22 от 2022-05-20 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	141140022094 - ТОО "АҚ ҚАЙЫҚ"	Строительство	ДПГ 23-01-010/130, от 23.02.2023 года	Ашимов А.Б.	Директор	+77059917752, Askhat@live.co.uk
2	Подрядчик	030740000258 - ТОО "Асти-Строй"	Строительство	№40, от 15.06.2022 года	Квон А.	директор	+77758802206, antonkvon@mail.ru
3	Авторский надзор	030940006918 - ТОО "АсТи-Проект"	Авторский надзор	№2, от 15.06.2022 года	Ашимов Ж.Ж.	директор	+77172546125, asti-02@mail.ru
4	Инжиниринговая компания	070740010044 - ТОО "СТРОЙ ПОТЕНЦИАЛ"	Инжиниринговые услуги	№ ДИУ-23-01-026/123, от 06.02.2023 года	Нурпеисова А.Е.	директор	+77079037969, stroipotencial@mail.ru
5	Генеральный проектировщик	171140028455 - ТОО "LEVEX"	Проектирование	59/21, от 10.09.2021 года	Нурумова Г.	директор	+77172546125, project@levex.kz

## 2. Месторасположение объекта (ситуационная схема)



Проектируемый объект "Жилой комплекс с коммерческими помещениями и паркингом, г. Нур-Султан, район Алматы, улица А62, участок № 4/8", размещается на отведенной территории. Площадь земельного участка – 1,0037 га.

В жилом комплексе предусмотрено строительство жилых секций 1, 2, 3, 4, 5 разной этажности и трансформаторной подстанции. Многоквартирный жилой комплекс, состоит из 5 жилых секций 1, 2, 3, 4, 5. Секции между собой разделены деформационными швами.

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

В жилом комплексе предусмотрено строительство жилых секций 1, 2, 3, 4, 5 разной этажности и трансформаторной подстанции.

Объемно-планировочные решения

Проектом предусмотрены два 17-ти, один 12-ти и два 9-ти этажных жилых дома. В зданиях запроектированы цокольные этажи с высотой "в свету" не менее 2,00 м. На уровне кровли предусмотрены машинные отделения лифтов.

В каждой секции подвального этажа организовано не менее двух окон размерами 0,75 м × 1,2 м с прямыми шириной 0,7 м. В наружных стенах подвалов предусмотрены продухи общей площадью не менее 1/400 площади пола, равномерно расположенные по периметру наружных стен. Площадь одного продуха не менее 0,05 м<sup>2</sup>.

На уровне первого и частично цокольного этажей запроектированы помещения коммерческого назначения (ВП). Встроенные помещения расположены обособленно от помещений жилой части и мест общего пользования. Внутри помещений выделены санитарно-бытовые зоны (ПУИ, санузлы, санузлы для МГН).

Организованы рассредоточенные обособленные выходы наружу из встроенных помещений. Входные группы для жильцов предусмотрены со стороны главного фасада и с двора. Входы МОП сквозные и связаны с лестничной клеткой и лифтовым холлом. При выходах предусмотрены тамбуры с размерами не менее 1,65 м × 1,65 м. Размеры входных площадок не менее 2,2 м × 2,2 м с пандусом шириной не менее 1 м.

Ограждающие конструкции жилых блоков - глухие противопожарные стены, перегородки с пределом огнестойкости не ниже REI 45 или EI 45, соответственно, и перекрытиями 3-го типа без проемов.

Основной выход на кровлю организован через лестничную клетку каждой секции. Также между кровлями блоков 1 и 2, 4-5 предусмотрены сообщения за счет металлических стремянок.

Для вертикальной связи этажей предусмотрены в секциях 1-3 спаренные лифты грузоподъемностью 630 и 1000 кг, в секциях 4-5 один грузопассажирский лифт 1000 кг. Секции 1 и 2 - прямоугольный в плане объем с размерами по осям "1-11" (секция 1) и "1-12" (секция 2) - 36,9 м "А-Е" - 16,5 м. Здание семнадцатизэтажное с цокольным и частичным техническим этажами (машинное отделение). Высота цокольного этажа "в свету" 3,0 м, первого этажа - 3,9 м, жилых этажей - 2,7 м (по заданию на проектирование) и технического этажа 3,8 м.

В цокольном и на первом этажах предусмотрены встроенные помещения коммерческого назначения, технические и подсобные помещения. Выходы из подвала организованы непосредственно наружу в торцах здания, через отдельную лестничную клетку во двор в уровне первого этажа и выход через соседнюю секцию 2. На первом этаже расположены обособленные помещения коммерческого назначения общей площадью, подсобные помещения. Доступ в коммерцию 1-го этажа осуществляется через три входные группы со стороны главного фасада. Со второго по семнадцатый этажи

предусмотрены 1 и 2 комнатные квартиры IV класса жилья.

Секция 3 - прямоугольный в плане объем с размерами по осям "1-10" - 29,9м "А-Г" - 16,2м. Здание двенадцатиэтажное с цокольным и частичным техническим этажами (машинное отделение). Высота подвального этажа "в свету" 2,65м, первого этажа - 3,9м, жилых этажей - 2,7м (по заданию на проектирование) и технического этажа 3,8м.

В подвальном и на первом этажах предусмотрены встроенные помещения коммерческого назначения, технические и подсобные помещения. Выходы из подвала организованы непосредственно наружу в торцах здания, через отдельную лестничную клетку во двор в уровне первого этажа. На первом этаже расположены обособленные помещения коммерческого назначения, подсобные помещения. Доступ в коммерцию 1-го этажа осуществляется через две входные группы со стороны главного фасада. Со второго по двенадцатый этажи предусмотрены 1,2 и 3 комнатные квартиры IV класса жилья.

Секция 4 - прямоугольный в плане объем с размерами по осям "1-7" - 20,1м "А-Д" - 16,0м. Здание девятиэтажное с цокольным и частичным техническим этажами (машинное отделение).

Секция 5 - прямоугольный в плане объем с размерами по осям "1-8" - 23,5м "А-Е" - 16,0м. Здание девятиэтажное с цокольным и частичным техническим этажами (машинное отделение). Высота цокольного этажа "в свету" 2,35м, первого этажа - 3,9м, жилых этажей - 2,7м (по заданию на проектирование) и технического этажа 3,8м.

В цокольном этаже предусмотрены внеквартирные хозяйственные кладовые, технические помещения, на первом этаже - встроенные помещения коммерческого назначения, технические и подсобные помещения. Выход из подвала организованы обособленно через лестничную клетку наружу. В уровне подвального этажа предусмотрены два окна размерами 0,75 м × 1,2 м (0,2 % площади пола) с приемками шириной 0,7м, являющиеся аварийными выходами. На первом этаже расположены обособленные помещения коммерческого назначения, подсобные помещения. Доступ в коммерцию 1-го этажа осуществляется через две входные группы со стороны главного фасада. Со второго по девятые этажи предусмотрены 1 и 2 комнатные квартиры IV класса жилья.

Архитектурно-планировочные решения

Секции 1, 2 – односекционное семнадцатиэтажное здание с подвальным и бесчердачным этажом прямоугольной формы в плане.

Секция 3 – односекционное двенадцатиэтажное здание с подвальным и бесчердачным этажом прямоугольной формы в плане.

Секции 4, 5 – односекционное девятиэтажное здание с подвальным и бесчердачным этажом прямоугольной формы в плане.

Высота секций 1, 2 высота подвального этажа - 3,3 м, первого этажа – 4,2 м, со второго по семнадцатый этаж – 3,0 м. Высота помещений жилых этажей от пола до потолка – 2,7 м.

Высота секций 3 высота подвального этажа - 2,95 м, первого этажа – 4,2 м, со второго по двенадцатый этаж – 3,0 м. Высота помещений жилых этажей от пола до потолка – 2,7 м.

Высота секций 4, 5 высота подвального этажа - 2,65 м, первого этажа – 4,2 м, со второго по девятый этаж – 3,0 м. Высота помещений жилых этажей от пола до потолка – 2,7 м.

В подвальном этаже жилых секций 1, 2, 3 предусмотрены прокладка инженерных сетей, технические помещения кладовые помещения коридоры и встроенные обособленные нежилые помещения с отдельным выходом.

В подвальном этаже жилых секций 3, 4, 5 предусмотрены прокладка инженерных сетей, технические помещения кладовые помещения, коридоры.

На первом этаже жилых секций 1, 2, 3, 4, 5 запроектированы встроенные помещения общественного назначения (офис), входные группы жилой части блоков с вестибюлем, лифтами и лестничной клеткой, тамбур-шлюзы. Входные группы встроенных помещений общественного назначения обособлены от жилой части здания.

В жилых секциях 1, 2 со второго по семнадцатый этажи во всех блоках запроектированы квартиры, лифтовые и межквартирные холлы, лестничные клетки.

В жилой секции 3 со второго по двенадцатый этаж во всех блоках запроектированы квартиры, лифтовые и межквартирные холлы, лестничные клетки.

В жилых секциях 4, 5 со второго по девятые этажи во всех блоках запроектированы квартиры, лифтовые и межквартирные холлы, лестничные клетки.

В жилых секциях на первом этаже предусмотрен выход из жилых зданий на планировочную отметку.

В жилых секциях предусмотрены одно-, двух-, трехкомнатные квартиры. Всего запроектировано 394 квартиры.

Планировка квартир решена в соответствии с нормативными требованиями, предъявляемыми к жилью IV класса.

Квартиры, расположенные выше 15 м от планировочной отметки противопожарного проезда, обеспечены аварийными выходами в соответствии с противопожарными требованиями.

Продолжительность инсоляции жилых комнат квартир соответствует санитарно-гигиеническим требованиям. Естественное освещение и проветривание помещений осуществляется посредством окон с открывающимися створками. Лестничные клетки обеспечены естественным освещением.

В каждой секции запроектирован выход на кровлю из надстройки лестничной клетки.

В каждой секции над жилыми этажами запроектирован холодный чердак. Крыша принята условно плоская с внутренним водостоком. Кровля – малоуклонная из рулонных гидроизоляционных материалов.

Для вертикальной связи и эвакуации жителей при чрезвычайных ситуациях в жилых секциях 1, 2, 3 предусмотрена незадымляемая лестница типа Н-1. В жилых секциях 1, 2, 3 приняты два лифта грузоподъемностью 1000 и 630 кг с остановками на всех жилых этажах.

Для вертикальной связи и эвакуации жителей при чрезвычайных ситуациях в жилых секциях 4, 5 предусмотрена лестница типа Л-1. В жилых секциях 4, 5 приняты один лифт грузоподъемностью 1000 кг с остановками на всех жилых этажах.

Отделка

Наружная отделка:

стены - облицовка фиброцементная панель;



окна, балконные двери – металлопластиковые блоки с двухкамерными стеклопакетами;  
витражи – алюминиевый профиль с двухкамерными стеклопакетами;  
наружные двери – стальные глухие и алюминиевые остекленные безопасным стеклом;  
крыльца – облицовка термообработанным гранитом;  
цоколь – фиброцементная панель;  
кровля – совмещенная вентилируемая кровля мягкая рулонная.

#### Внутренняя отделка:

Во встроенных помещениях общественного назначения и квартирах предусмотрена черновая отделка без финишного отделочного слоя с установкой входных дверей в квартирах, в помещениях общего пользования – чистовая отделка.

Материалы внутренней отделки приняты следующие:

потолки – водоэмульсионная окраска по подготовленной поверхности, выравнивание сухими смесями, подшивной потолок из ГКЛ;

стены – окраска водостойкой латексной и водоэмульсионной краской по подготовленной поверхности, улучшенная штукатурка, керамическая глазурованная плитка;

полы – керамогранитная плитка, керамическая плитка, цементно-песчаная стяжка.

#### Конструктивная схема

Жилые 17-ти этажные секции 1, 2 – каркасная, с каркасом из железобетонных конструкций. Прочность, устойчивость и пространственная жесткость зданий обеспечивается совместной работой и жесткими узлами сопряжения монолитных железобетонных стен (пилоны), стен каркаса и горизонтальных дисков безбалочных перекрытий, а также жесткими узлами сопряжения несущих вертикальных железобетонных конструкций каркаса с фундаментами. В секции 1 стены (пилоны) и стены каркаса приняты с расстоянием между разбивочными осями от 3,3 м до 5,5 м (основной шаг 3,3-3,5 м) вдоль здания, в другом направлении расстояние между стенами (пилоны) – 3,1 м, 6,6 м и 3,1 м. В секции 2 стены (пилоны) и стены каркаса приняты с расстоянием между разбивочными осями от 3,3 до 3,6 м вдоль здания, в другом направлении расстояние между стенами (пилоны) – 2,35 м, 6,1 м и 2,35 м. Жилая 12-ти этажная секция 3 – каркасная, с каркасом из железобетонных конструкций. Прочность, устойчивость и пространственная жесткость здания обеспечивается совместной работой и жесткими узлами сопряжения монолитных железобетонных стен каркаса (в т.ч. стены (пилоны) и горизонтальных дисков безбалочных перекрытий, а также жесткими узлами сопряжения несущих вертикальных железобетонных конструкций каркаса с фундаментами. В секции 3 стены (пилоны) приняты с основным шагом 3,3 м (в осях «5-6» расстояние между ними - 3,5 м) вдоль здания, в другом направлении расстояние между разбивочными осями стен (пилоны) – 4,8 м, 6,4 м и 5,0 м. Жилые 9-ти этажные секции 4, 5 - Жилые блоки запроектированы жесткой конструктивной схемы с несущими стенами из кирпича, сборными железобетонными перекрытиями.

#### Конструктивное решение

Категория здания по взрывопожарной и пожарной опасности - Д

Степень огнестойкости - II

Класс конструктивной пожарной опасности - С0

По функциональной пожарной опасности:

Ф 1.3. - многоквартирные жилые дома;

Ф 4.3 - коммерция;

Класс пожарной опасности строительных конструкций - К0

Расчетный срок службы здания - 125 лет.

Класс жилья - IV (СП РК 3.02-101-2012\*"Здания жилые многоквартирные")

Жилые 17-ти этажные секции 1, 2

Фундаменты – комбинированные свайно-плитные.

Сваи - забивные сечением 300x300 мм по серии 1.011.1-10 в.1 приняты длиной 6,0 м, 7,0 м, из бетона класса прочности С20/25, F150. Сопряжение свай с ростверком - жесткое, расположение свай равномерное, основной шаг свай - 1100 мм в двух направлениях.

Ростверк – монолитная железобетонная плита толщиной 1800 мм из бетона класса прочности С20/25, F150 на сульфатостойком цементе. Основное армирование плиты ростверка выполнено в виде сетки в нижней зоне сечения из арматуры Ø25 А500С и верхней зоне сечения из арматуры от Ø20 А500 до Ø28 А500С с шагом 200 мм в двух направлениях; в местах, определенных расчетом, в плите ростверка установлена дополнительная нижняя арматура Ø25 А500С, Ø28 А500С и верхняя арматура от Ø20 А500С до Ø28 А500С. Для установки верхней арматуры в проектное положение

предусмотрены поддерживающие каркасы из прокатного профиля. Для вышерасположенных железобетонных конструкций предусмотрены выпуски арматуры. Под подошвой ростверка фундаментов выполнена гидроизоляция по бетонной подготовке из бетона класса С8/10 на сульфатостойком цементе толщиной 100 мм по уплотненному щебнем грунту основания.

Стены наружные подвала - монолитные железобетонные из бетона класса прочности С20/25, F150 на сульфатостойком цементе, толщиной 250 мм, с армированием стен вертикальной арматурой Ø12 А500С и горизонтальной арматурой Ø10 А500С с шагом 200 мм.

Диафрагмы жесткости (стены каркаса, стены лестнично-лифтового узла) - монолитные железобетонные из бетона класса прочности С20/25. Стены каркаса приняты переменной толщины: до отметки 4,10 м - толщиной 400 мм, выше отметки 4,10 м - толщиной 250 мм, стены лестнично-лифтового узла – толщиной 300 мм.

Стены (пилоны) - монолитные железобетонные из бетона класса прочности С20/25; приняты переменного сечения: до отметки 4,10 м - сечением 300x1500 мм, выше отметки 4,10 м - сечением 250x1000 мм.

Плиты перекрытия – безбалочные монолитные железобетонные из бетона класса С20/25, приняты основной толщиной 200 мм (в секции 1 плита перекрытия на отметке минус 0,10 м – толщиной 250 мм).

Лестницы: лестничные площадки - монолитные железобетонные из бетона класса С20/25 толщиной 200 мм, лестничные железобетонные марши в основном приняты по серии

1.151.1-6 в.1.

Парапет – монолитный железобетонный из бетона класса прочности С20/25, выполнен толщиной 200 мм.

Внутренние стены, перегородки – из блоков стеновых ГОСТ 31360-2007, из кирпича ГОСТ 530-2012.

Наружные стены – из блоков стеновых ГОСТ 31360-2007, с утеплением и наружной отделкой (по решениям раздела АР).

Жилая 12-ти этажная секция 3

Фундамент – комбинированный свайно-плитный.

Сваи - забивные сечением 300х300 мм по серии 1.011.1-10 в.1 приняты длиной 8,0 м, из бетона класса прочности С20/25, F150 на сульфатостойком цементе.

Ростверк – монолитная железобетонная плита толщиной 900 мм из бетона класса прочности С20/25, F150 на сульфатостойком цементе. Основное армирование плиты ростверка выполнено в виде сетки в нижней и верхней зонах сечения из арматуры Ø16 А500С с шагом 200 мм в двух направлениях; в местах, определенных расчетом, в плите ростверка установлена дополнительная нижняя арматура Ø22 А500С, Ø28 А500С и верхняя арматура Ø12 А500С, Ø14 А500С. Для установки верхней арматуры в проектное положение предусмотрены поддерживающие арматурные каркасы. Для вышерасположенных железобетонных конструкций предусмотрены выпуски арматуры. Под подошвой ростверка фундамента выполнена гидроизоляция по бетонной подготовке из бетона класса С8/10 на сульфато-стойком цементе толщиной 100 мм по уплотненному щебнем грунту основания. Стены наружные подвала - монолитные железобетонные из бетона класса прочности С20/25, F150 на сульфатостойком цементе, толщиной 250 мм.

Диафрагмы жесткости (стены каркаса, стены лестнично-лифтового узла) - монолитные железобетонные из бетона класса прочности С20/25. Стены каркаса приняты толщиной 250 мм, стены лестнично-лифтового узла – толщиной 200 мм, 250 мм.

Стены (пилоны) – монолитные железобетонные из бетона класса прочности С20/25, приняты сечением 250х1000 мм.

Плиты перекрытия – безбалочные монолитные железобетонные из бетона класса С20/25, приняты толщиной 200 мм.

Лестницы: лестничные площадки толщиной 200 мм - монолитные железобетонные из бетона класса С20/25, лестничные железобетонные марши в основном приняты по серии 1.151.1-6 в.1.

Парапет – монолитный железобетонный из бетона класса прочности С20/25, выполнен толщиной 200 мм.

Внутренние стены, перегородки – из блоков стеновых ГОСТ 31360-2007, из кирпича ГОСТ 530-2012.

Наружные стены – из блоков стеновых ГОСТ 31360-2007, с утеплением и наружной отделкой (по решениям раздела АР).

Жилые 9-ти этажные секции 4, 5

Фундаменты – комбинированные свайно-плитные.

Сваи – забивные сечением 300х300 мм по серии 1.011.1-10 в.1 приняты длиной 7,0 м, из

бетона класса прочности С20/25, F150 на сульфатостойком цементе.

Ростверк – монолитная железобетонная плита толщиной 600 мм из бетона класса прочности С20/25, F150 на сульфатостойком цементе. Основное армирование плиты ростверка выполнено в виде сетки в нижней и верхней зонах сечения из арматуры Ø16 А500С с шагом 200 мм в двух направлениях; в местах, определенных расчетом, в плите ростверка установлена дополнительная нижняя арматура от Ø16 А500С до Ø22 А500С. Для установки верхней арматуры в проектное положение предусмотрены поддерживающие арматурные каркасы. Для вышерасположенных железобетонных конструкций предусмотрены выпуски арматуры. Под подошвой ростверка фундамента выполнена гидроизоляция по бетонной подготовке из бетона класса С8/10 на сульфатостойком цементе толщиной 100 мм по уплотненному щебнем грунту основания.

Стены подвала – из блоков ФБС ГОСТ 13579-2018. По стенам подвала по верху блоков ФБС до перекрытия подвала предусмотрен монолитный железобетонный пояс (в т.ч. включая участки над проемами подвала в качестве балки-перемычки) высотой 350 мм из бетона класса С20/25.

Рабочим проектом предусмотрена кирпичная кладка стен зданий с применением серии 2.130-1 в.28.

Стены наружные - кирпичная кладка толщиной 510 мм (в торце – стены толщиной 380 мм), с утеплением и облицовкой по архитектурным решениям. Кирпичная кладка наружных стен для 1÷4 этажей выполнена из кирпича КР-р-по 250х120х65/1НФ/150/2,0/35 ГОСТ 530-2012 на цементно-песчаном растворе марки 150; для стен с 5 этажа и вышерасположенных этажей - из кирпича КР-р-по 250х120х65/1НФ/100/2,0/35 ГОСТ 530-2012 на цементно-песчаном растворе марки 100.

Внутренние стены – кирпичная кладка толщиной 380 мм (с отделкой по решениям АР), марка кирпича и раствора аналогичны наружным стенам.

Перегородки – из стеновых блоков ГОСТ 21520-89, из керамического полнотелого кирпича ГОСТ 530-2012.

Перемычки – сборные железобетонные серии 1.038.1-1 в.1.

Перекрытия – сборные железобетонные плиты (тип ПБ) по ГОСТ 9561-2016.

Лестницы – лестничные железобетонные марши в основном приняты по серии 1.151.1-6 в.1,

лестничные площадки – сборные железобетонные плиты ГОСТ 9561-2016.

Лестница из подвала – сборные железобетонные ступени ГОСТ 8717-2016 по металлическим косоурам.

По периметру зданий предусмотрена водонепроницаемая отмостка.

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

Наименование показателя	Единица измерения	Показатель
1	2	3
Количество жилых домов	шт.	5
Этажность зданий	этаж	9, 12, 17
Класс комфортности жилого здания	-	IV
Уровень ответственности здания	-	II
Степень огнестойкости здания	-	II
Высота жилых этажей	метр	2,7
Площадь застройки здания	квадратный метр	2929,71
Общая площадь здания	квадратный метр	27 554,55
Общая площадь квартир	квадратный метр	20 364,4
Площадь встроенно-пристроенных помещений	квадратный метр	2 065,45
Строительный объем здания	кубический метр	120 898,58
Количество квартир	шт.	394
в том числе: однокомнатные	шт.	209
в том числе: двухкомнатные	шт.	147
в том числе: трехкомнатные	шт.	38
в том числе: четырехкомнатные	шт.	
в том числе: пятикомнатные	шт.	
Количество машино-мест	шт.	
Общая сметная стоимость строительства	миллион тенге	5499,684
в том числе: СМР	миллион тенге	4332,287
в том числе: оборудование	миллион тенге	204,567
в том числе: прочие	миллион тенге	962,830
Продолжительность строительства	месяц	17,5

## 5. Анализ исходно–разрешительной документации

Перечень имеющейся документации и согласований:

- Заключение экспертизы рабочего проекта № 01-0216/22 от 20.05.2022 г. (положительное) по рабочему проекту «Жилой комплекс с коммерческими помещениями, г. Нур-Султан, район Алматы, улица А62, участок № 4/8» (Без наружных инженерных сетей и сметной документации);
  - Заключение № PEG-03/00176 от 17.06.2022 г. по рабочему проекту «Жилой комплекс с коммерческими помещениями, г. Нур-Султан, район Алматы, улица А62, участок № 4/8» (Сметная документация)»
  - Задание на проектирование, утвержденное заказчиком от 02 августа 2021 года;
  - Архитектурно-планировочное задание на проектирование, утверждённое ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Нур-Султан» от 08 октября 2019 года № KZ60VUA00117048;
  - Акт на право временного возмездного (долгосрочного краткосрочного) землепользования (аренды) на земельный участок площадью 1,0037 га по адресу: г. Нур-Султан, район «Алматы», улица А 62, участок 4/8, выданный Департамент земельного кадастра и технического обследования недвижимости - филиал некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Астана от 01 марта 2017 года № 02-02-10-04/360 (кадастровый номер 21-318-135-2726);
- Договор передачи права землепользования от 15 ноября 2016 года № 2924;
- Эскизный проект, согласованный ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Нур-Султан» от 20 августа 2021 года KZ63VUA00497040;
  - Топографическая съемка в масштабе 1:500, выполненная ТОО «Astana Saulet LLC» от 28 октября 2021 года;
  - Технический отчёт об инженерно-геологических изысканиях, выполненный ТОО «Astana Saulet LLC» в 2021 году (арх. № 13М-2021).
  - Протокол измерений плотности потока радона, выданный филиалом РГП на ПХВ «Национальный центр экспертизы» КСЭК МЗ РК от 11 мая 2022 года № 156.
  - Протокол измерений дозиметрического контроля, выданный филиалом РГП на ПХВ «Национальный центр экспертизы» КСЭК МЗ РК от 11 января 2022 года № 69.
  - Письмо ГУ «Управление контроля и качества городской среды города Нур-Султан» об отсутствии на проектируемой территории захоронений животных, павших от сибирской язвы, скотомогильников от 27 декабря 2021 года № ЗТ-А-1734.

Технические условия:

- АО «Астана-Региональная Электросетевая Компания» от 05 июня 2018 года № 5-А-4/2-2382 на проектирование и присоединение к электрическим сетям объекта;
- АО «Астана-Теплотранзит» от 12 апреля 2019 года № 1940-11 с продлением от 28 декабря 2020 года № 6435-11 на присоединение к тепловым сетям нагрузок объекта;
- ГКП «Астана Су Арнасы» от 11 апреля 2019 года № 3-6/403 на забор воды из городского

водопровода и сброс стоков в городскую канализацию;

ГУ «Управление топливно-энергетического комплекса и коммунального хозяйства города Астаны» от 28 сентября 2018 года № К-256-ЗТ на проектирование и строительство сетей ливневой канализации;

АО «Астанатранстелеком» - филиал АО «Транстелеком» от 14 февраля 2022 года № ТТС/208/АСТ-И на телефонизацию объекта.

Согласование и заключения заинтересованных организаций:

РГУ «Есильская бассейновая инспекция по регулированию использования и охране водных ресурсов Комитета по водным ресурсам Министерства экологии, геологии и природных ресурсов Республики Казахстан» от 15 марта 2022 года № KZ83VRC00013120;

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

## 6. Анализ исполнительной и приемо-сдаточной документации

Перечень документации:

- Талон о приеме уведомления КГУ «Управление контроля и качества городской среды города Нур-Султан» KZ88REA00325108 от 04.04.2023г.;
- Уведомление о начале производства строительно-монтажных работ KZ88REA00325108 04.04.2023г.;
- Журнал инструктажа рабочих по технике безопасности и пожарной безопасности на рабочих местах – 1 экз.;
- Журнал регистрации инструктажа рабочих по технике безопасности и пожарной безопасности на рабочем месте – 1 экз.;
- Журнал производства работ – 1 экз.;
- Журнал регистрации вводного инструктажа – 1 экз.;
- Журнал технического надзора – 1 экз.;
- Журнал авторского надзора – 1 экз.;
- Журнал ухода за бетоном – 1 экз.;
- Журнал верификации закупленной продукции – 2 экз.;
- Журнал бетонных работ – 1 экз.



## 7. Анализ проектной документации

Адрес: г.Астана, район Алматы, улица А62, участок № 4/8

Начало строительно-монтажных работ – 08.12.2022 г.

Ввод объекта в эксплуатацию – 08.05.2024 г.

Нормативный срок строительства: 17,5 месяцев.

Площадь земельного участка - 1,0037 га.

Площадь застройки-2929,71 м<sup>2</sup>.

В жилом комплексе предусмотрено строительство жилых секций 1, 2, 3, 4, 5 разной этажности:

1,2 секция-17 этажные, 3 секция-12 этажная, секция 4,5-9 этажные.

Общая площадь зданий-27 554,55 м<sup>2</sup>.

Общая площадь встроенных помещений общественного назначения-2065,45м<sup>2</sup>.

Общая площадь квартир-20 364,4 м<sup>2</sup>.

Количество квартир, всего-394.

в том числе: 1 комнатные-209; 2 комнатные-147; 3 комнатные-38.

## 8. О ходе выполнения строительного-монтажных работ

1) Краткое описание выполненных строительного-монтажных работ за отчетный период: за отчетный период выполнялись: на секциях 1-5– монтаж железобетонных конструкций. На строительной площадке задействовано 70 рабочих.

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

\*С нарастающим итогом план по СМР на конец отчетного периода составляет – 66,39%.

Фактическое выполнение СМР на конец отчетного периода составляет – 38,94%.

\*\*Плановое освоение по проекту СМР и прочее на конец отчетного периода – 3,91%.

Фактическое освоение по проекту на конец отчетного периода – 4,61%.

3) Соблюдение графика производства работ: в августе 2023г. опережение 6 дней..

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	4.61	4.61	44.16	34.52	-9.64
2	Архитектурно-строительные решения (АР)	2.83	0.00	-2.83	16.80	3.98	-12.82
3	Отопление вентиляция	0.37	0.00	-0.37	1.86	0.00	-1.86
4	Водопровод канализация	0.31	0.00	-0.31	1.54	0.00	-1.54
5	Электрооборудование, слабые токи	0.25	0.00	-0.25	1.50	0.00	-1.50
6	Лифты	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	Паркинг	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	Благоустройство	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	Инженерные сети офисов	0.15	0.00	-0.15	0.45	0.00	-0.45
<b>10</b>	<b>Всего (только СМР)</b>	<b>3.91</b>	<b>4.61</b>	<b>0.70</b>	<b>66.30</b>	<b>38.49</b>	<b>-27.81</b>
11	Прочее	0.12	0.12	-0.00	3.41	2.40	-1.01

12	Всего (СМР + Прочее)	3.74	4.38	0.65	64.67	37.97	-26.70
----	----------------------	------	------	------	-------	-------	--------

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	37	-28	
Архитектурно-строительные решения (АР)	-22	-37	
Отопление вентиляция	-3	-5	
Водопровод канализация	-2	-4	
Электрооборудование, слабые токи	-3	-5	
Лифты	0	0	
Паркинг	0	0	
Благоустройство	0	0	
Инженерные сети офисов	-1	-1	
Прочее	0	0	
<b>Итого</b>	<b>6</b>	<b>-80</b>	

## 9. Мероприятия по контролю качества

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

Указание оценки качества работ подрядчиков в отчетный период: серьезных недостатков и дефектов в работе выявлено не было. Свод данных по состоянию за отчетный период по выявленным нарушениям по разделам: документация и организационные вопросы, качество строительно-монтажных работ, включая разделы: организационные вопросы: выдано 7 замечаний по документации и организационным вопросам, 1 замечание по технике безопасности, по качеству СМР Конструкции железобетонные-3, замечания по общестроительным работам АР (кладка стен, перегородок)-0.

### 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	43	43	7	7	0
2	По технике безопасности	13	13	1	1	0
3	<b>По качеству строительно-монтажных работ, в том числе:</b>	<b>87</b>	<b>87</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>0</b>
3.1	Конструкции железобетонные	49	49	3	3	0
3.2	Общестроительные работы АР	38	38	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	0	0	0	0	0
4.2	Благоустройство	0	0	0	0	0
4.3	Сети электроснабжения	0	0	0	0	0
	<b>Всего</b>	<b>143</b>	<b>143</b>	<b>11</b>	<b>11</b>	<b>0</b>

### 3) Перечень предписаний, не устраненных на дату мониторингового отчета

Все замечания устранены в срок.

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

Вывод о качестве выполняемых работ за отчетный период и рекомендации по устранению и профилактике недопущения нарушений впоследствии, риски неисполнения рекомендаций: выданные предписания не влияют на несущую способность здания. Качество выполняемых работ обеспечивает безопасность здания и надлежащее техническое состояние конструкции для планируемого технического обслуживания.

## 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): отсутствуют. Анализ результатов устранения недостатков, установленных в предыдущий период (приведённых в отчёте за предыдущий отчётный период): недостатки не выявлены.

## 11. Сведения об изменениях на Объекте

Изменений в проекте нет



## 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	243 971 257.60	71 865 500.00	71 865 500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	71 865 500.00	71 865 500.00
2	Экспертиза	5 787 454.40	5 787 454.40	5 787 454.40	0.00	0.00	0.00	0.00	5 787 454.40	5 787 454.40
3	СМР и оборудование	5 081 276 964.21	727 998 847.00	727 998 847.00	211 942 668.50	920 352 911.50	234 367 615.00	1 228 017 878.00	1 648 351 758.50	1 956 016 725.00
3.1	в том числе аванс, предусмотренный статьей 36 Закона РК от 7 апреля 2016 года 'О долевом участии в жилищном строительстве'	508 127 696.42			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	Авторский надзор	43 221 586.24			0.00	0.00	1 993 541.00	10 445 574.00	0.00	10 445 574.00
5	Технический надзор	125 426 946.55	18 927 970.00	18 927 970.00	10 184 055.00	18 158 527.00	4 769 610.70	24 991 367.58	37 086 497.00	43 919 337.58
	Всего СМР	5 499 684 209.00	824 579 771.40	824 579 771.40	222 126 723.50	938 511 438.50	241 130 766.70	1 263 454 819.58	1 763 091 209.90	2 088 034 590.98
6	Иное	549 968 420.90			3 213 040.60	15 272 284.34	3 213 040.60	15 272 284.34	15 272 284.34	15 272 284.34
	Всего СМР и Иное	6 049 652 629.90	824 579 771.40	824 579 771.40	225 339 764.10	953 783 722.84	244 343 807.30	1 278 727 103.92	1 778 363 494.24	2 103 306 875.32

Таблица 7

№	Наименование источника финансирования	Поступления в отчетном периоде	Поступления с нарастающим итогом с момента получения гарантии
1	2	3	4
1	Заемные средства	97 615 192.35	159 290 695.96
1.1	Банк	0.00	0.00
1.2	Застройщик	97 615 192.35	156 632 890.96
1.3	Прочее 3% ИК	0.00	2 657 805.00
2.1	Бронь ДДУ	0.00	0.00
2.2	Поступление по другой очереди ДДУ	0.00	0.00
2.2	ДДУ	169 788 884.00	837 135 599.00
	ВСЕГО	267 404 076.35	996 426 294.96

№	Данные по ДДУ	Количество	Площадь, м2	Стоимость ДДУ, тенге	Оплачено, тенге
1	2	3	4	5	6
1	Квартиры	109	4 834.03	1 560 438 494.00	809 135 599.00
2	Коммерческие помещения	1	132.33	43 536 570.00	28 000 000.00
3	Паркинг	0	0.00	0.00	0.00
4	Кладовое помещение	0	0.00	0.00	0.00
	<b>Всего</b>	<b>110</b>	<b>4 966.36</b>	<b>1 603 975 064.00</b>	<b>837 135 599.00</b>

**Примечание**

В августе 2023г. было поступление денег от 16 вновь заключенных договоров, пополнение денег от 6 ранее заключенных договоров.

Таблица 8

№	Наименование договоров	Стоимость по договору	Стоимость по проектно-сметной документации	Разница
1	2	3	4	5
1	Договор генерального подряда	1 541 603 950.45	1 541 603 950.45	0.00
	Договора поставки материалов, договора аренды техники *	3 539 673 013.76	3 539 673 013.76	0.00
2	Договор оказание услуг авторского надзора	38 590 702.00	43 221 586.23	4 630 884.23
	в т.ч. ДАУ	38 590 702.00	43 221 586.23	4 630 884.23
	НОК			0.00
3	Договор оказание услуг технического надзора	107 521 447.00	125 426 946.55	17 905 499.55
	в т.ч. ДИУ	88 593 477.00	106 498 976.55	17 905 499.55
	НОК	18 927 970.00	18 927 970.00	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	5 499 684 209.00	182 435 795.30	222 126 723.50	39 690 928.20	3 756 282 064.72	1 763 091 209.90	-1 993 190 854.82

### 13. Заключение

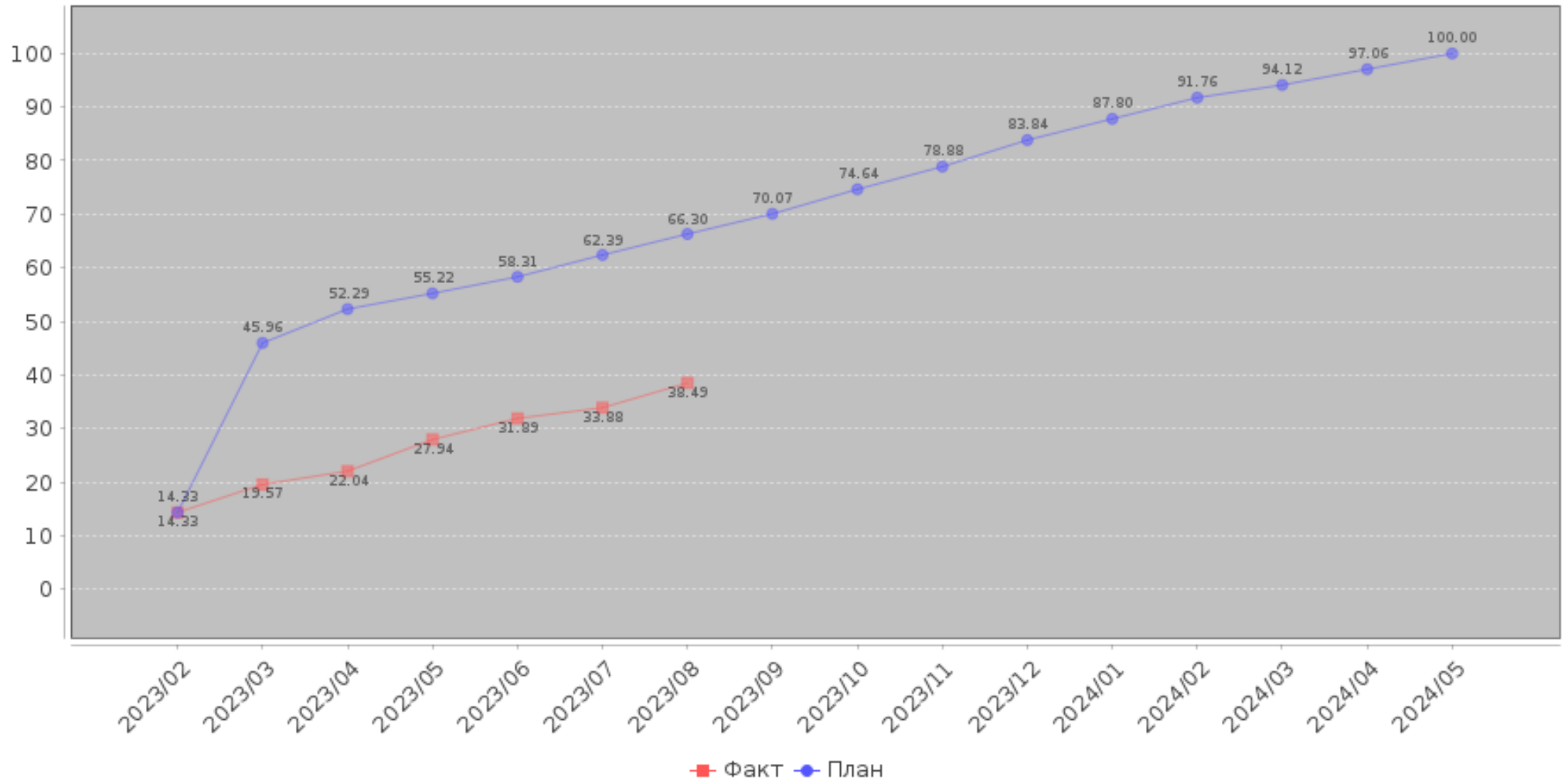
Обобщая всю вышеизложенную информацию, инжиниринговая компания делает вывод, что: по стоимости строительно-монтажных работ, работы ведутся в пределах сметной стоимости утвержденной заключением государственной экспертизы. Договора на оказание услуг и генерального подряда заключены в пределах стоимости проектно-сметной документации. По объемам строительно-монтажных работ - все объемы подтверждены экспертами технического надзора, соответствует рабочему проекту и проектно-сметной документации, утвержденной заключением государственной экспертизы. По качеству выполняемых работ – серьезные недостатки и дефекты за данный период отсутствуют. На постоянной основе проводятся мероприятия по контролю качества производимых строительно-монтажных работ. Рекомендации от инжиниринговой компании: провести анализ и разработать мероприятия по ускорению темпов строительства, не влияющие на качество СМР, усилить контроль со стороны ИТР и контроль по качеству выполняемых работ, устранять своевременно выданные предписания и замечания.

## 1. Участники проекта

#	Участники процесса	ИИН - ФИО	Организация	Статус	Дата подписи
1	2	3	4	5	6
1	INITIATOR	790819300759 - ДЖАНГАБУЛОВ ЕРБОЛ КУАНЫШБАЕВИЧ		NEW	
2	HEAD	790725450047 - НУРПЕИСОВА АЛМА ЕРЖАНОВНА		NEW	
3	TECHNICAL_SUPERVISION	670210301078 - ПАНОВ ВЛАДИМИР ВЛАДИМИРОВИЧ		NEW	
4	TECHNICAL_SUPERVISION	930407351080 - НУРЖАНОВ НУРСУЛТАН КУАТБАЕВИЧ		NEW	

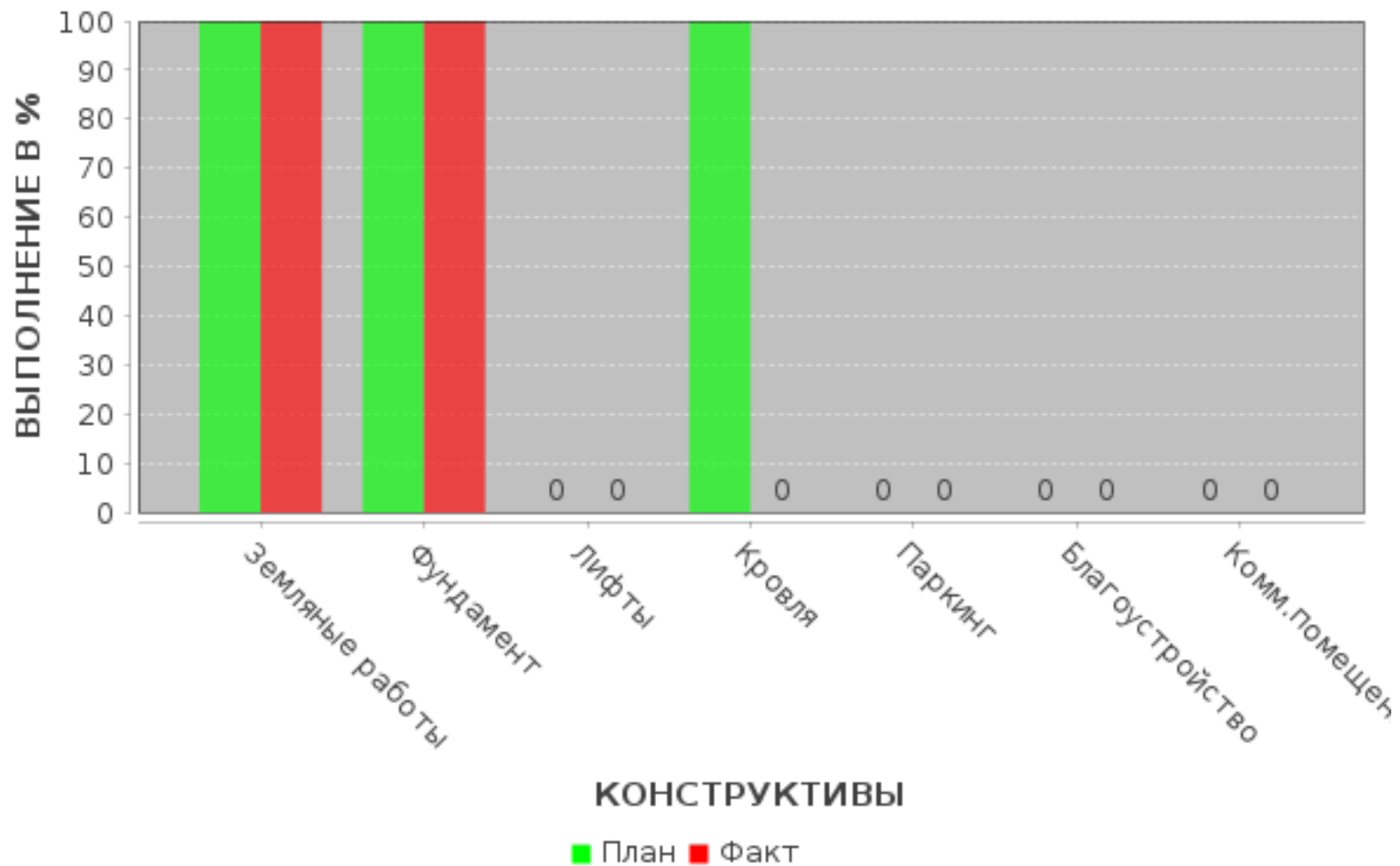


ГРАФИЧЕСКОЕ И ПРОЦЕНТНОЕ ИЗОБРАЖЕНИЯ ГРАФИКА ПРОИЗВОДСТВА РАБОТ

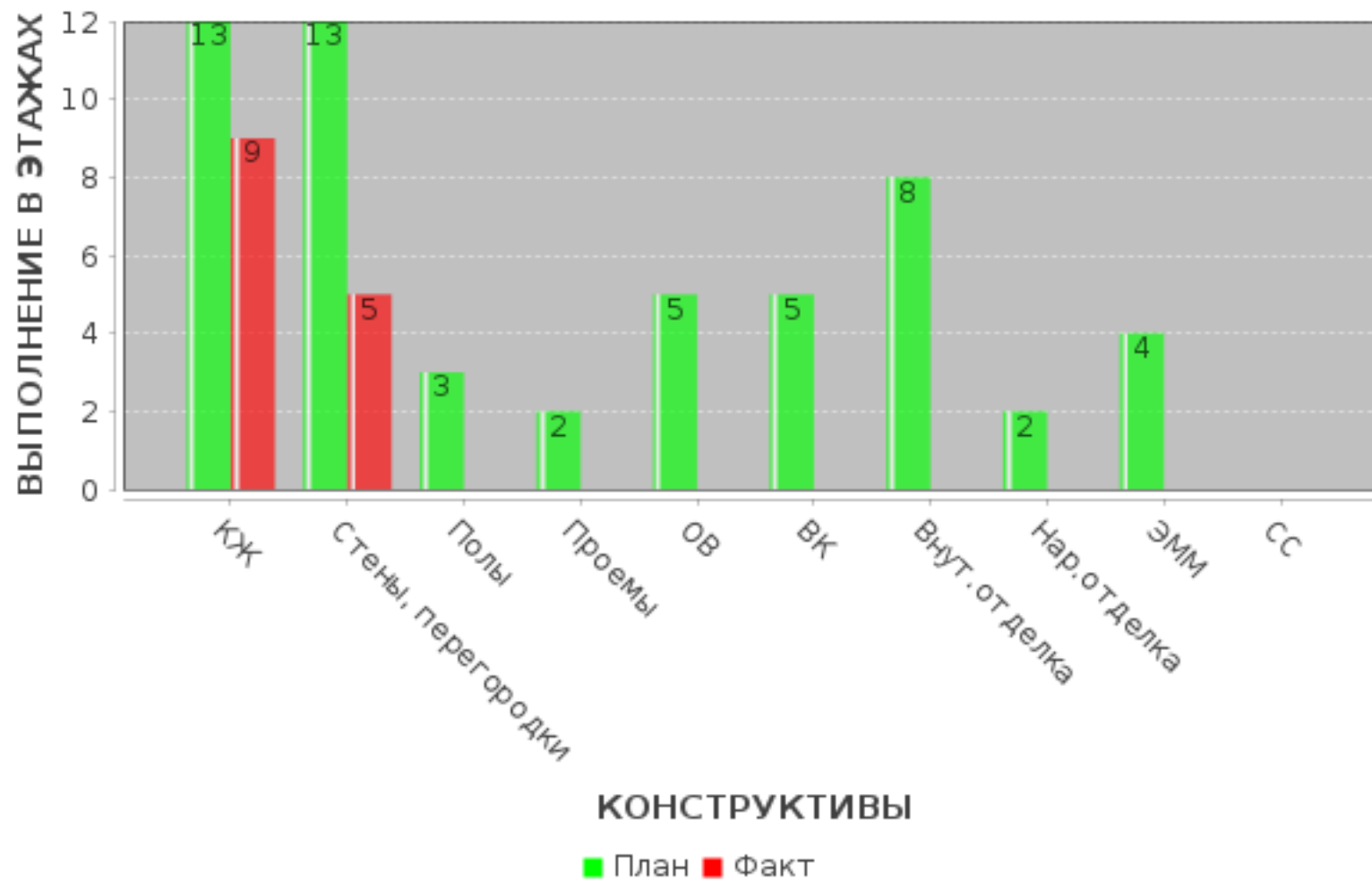




## ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



## ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



Фотофиксация за отчетный период













## Лист согласования

#	Дата	ФИО	Комментарий
1	15.09.2023 09:07	ДЖАНГАБУЛОВ ЕРБОЛ КУАНЫШБАЕВИЧ	Отправка отчета
2	15.09.2023 09:08	ДЖАНГАБУЛОВ ЕРБОЛ КУАНЫШБАЕВИЧ	Отчет подписан
3	15.09.2023 09:25	ДЖАНГАБУЛОВ ЕРБОЛ КУАНЫШБАЕВИЧ	Отправка отчета
4	15.09.2023 09:27	НУРПЕИСОВА АЛМА ЕРЖАНОВНА	Отчет подписан
5	15.09.2023 09:29	НУРЖАНОВ НУРСУЛТАН КУАТБАЕВИЧ	Отчет подписан
6	15.09.2023 09:29	ПАНОВ ВЛАДИМИР ВЛАДИМИРОВИЧ	Отчет подписан
7	15.09.2023 09:59	ДЖАНГАБУЛОВ ЕРБОЛ КУАНЫШБАЕВИЧ	Отчет подписан
8	20.09.2023 12:12	ШЕРНИЯЗОВ АЛТЫНБЕК НҰРЛАНҰЛЫ	Отчет согласован
9	26.09.2023 12:43	ЯРКОВА ВАЛЕНТИНА МАТВЕЕВНА	Отчет согласован
10	26.09.2023 12:53	ИБРАИМОВ ЖАНДОС АБДИГАЛИЕВИЧ	Отчет согласован