



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

Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом, расположенный по адресу:  
г.Нур-Султан, район Алматы, район пересечения улиц Ж.Нәжімеденова и №23-8 (без наружных инженерных сетей)

Код: ДПГ-22-01-053/115

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 "СейсмоСтройЗащита", БИН 060640001000

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

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

Порядковый номер отчета: ДПГ-22-01-053/115/202308

Информация по проекту: Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом, расположенный по адресу: г.Нур-Султан, район Алматы, район пересечения улиц Ж.Нәжімеденова и №23-8 (без наружных инженерных сетей)

Общие сроки реализации проекта:

Начало строительно-монтажных работ: 2022-07-22 года

Ввод объекта в эксплуатацию: 2023-11-26 года

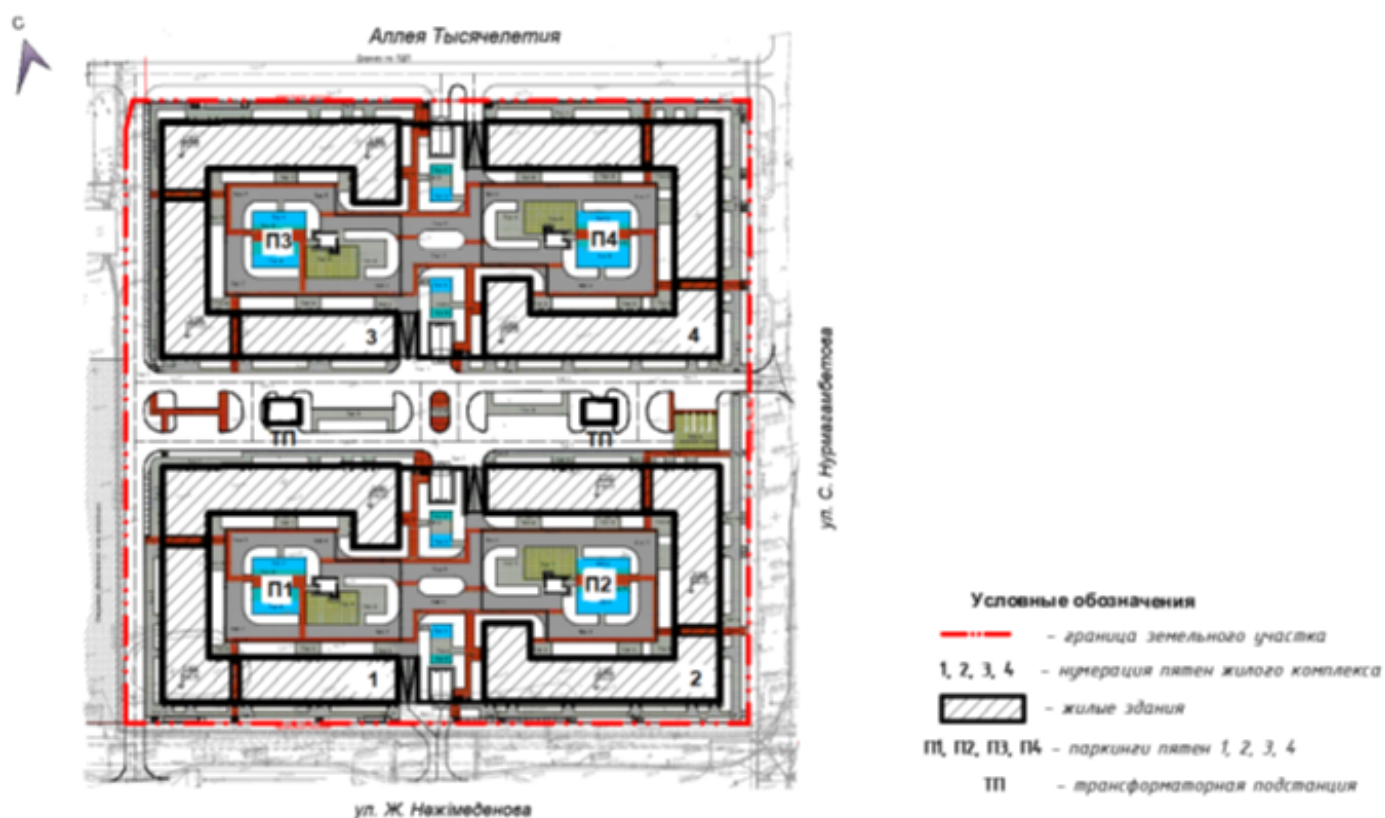
Нормативный срок строительства: 15 месяцев

Заключение экспертизы рабочего проекта: 01-0599/21 от 2021-11-08 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	180840025009 - ТОО "Bestbuilding"	Строительство	ДПГ-22-01-053/115, от 22.07.2022 года	Четтикбаев М.К.	генеральный директор	+77023461923, m.chettikbayev@m2group.kz
2	Подрядчик	901040000029 - ТОО "Аргон Строй"	Подрядные работы	№66, от 19.05.2021 года	Тулегенова Р.Е.	генеральный директор	+77750008565, null
3	Авторский надзор	010740004614 - ТОО "GLB-engineering"	Авторский надзор	№15, от 01.10.2021 года	Правецкая А.А.	генеральный директор	+77015544996, eng@glb.kz
4	Инжиниринговая компания	060640001000 - ТОО "СейсмоСтройЗащита"	Инжиниринговые услуги	ДИУ-22-01-023/099, от 22.07.2022 года	Мусин В.А.	директор	+77053369909, ssz2007@mail.ru
5	Генеральный проектировщик	010740004614 - ТОО "GLB-engineering"	Авторский надзор	№15, от 01.10.2021 года	Правецкая А.А.	генеральный директор	+77015544996, eng@glb.kz

## 2. Месторасположение объекта (ситуационная схема)



Участок строительства расположен в районе "Алматы", пересечения ул. А. Байтұрсынова, Ж. Нәжімеденова, К. Әзірбаева и 23-8 в г. Нур-Султан. Участок строительства многоквартирного жилого комплекса расположен южнее улицы А. Байтұрсынова, в районе пересечения Аллеи Тысячелетия, пересечение улиц С. Нұрмағамбетова, Ж. Нәжімеденова, в районе «Алматы» города Нур-Султан. Участок строительства в плане площадью 3,9941га.

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

Проектом предусмотрено строительство четырех пятен 9-и этажных жилых домов четвертого класса комфортности. Каждое пятно жилого дома состоит из 7-ми секций: двух типов угловой, одного типа рядовой и встроенно-пристроенного паркинга. Надземная этажность здания – 9 этажей. На первом этаже комплекса запроектированы помещения без конкретного функционального назначения предназначенные для продажи или сдачи в аренду под общественные нужды. Размещение на участке выполнено с учетом требований инсоляции и пожарной безопасности.

#### Конструктивные решения

Расчет несущих конструкций зданий и сооружений выполнены с помощью программного комплекса «LIRA SAPR 2020», позволяющий выполнять построение расчетных моделей в соответствии с требованиями СП РК EN 1998-1:2004/2012.

Расчет и конструирование несущих элементов каркаса здания выполнены с учетом требований:

СП РК EN 1990:2002+A1:2005/2011 «Основы проектирования несущих конструкций» и Национальное Приложение к нему НП к СП РК EN 1990:2002/2011+ A1:2005/2011;  
СП РК EN 1991-1-1:2002/2011 «Воздействия на несущие конструкции. Часть 1-1. Собственный вес, постоянные и временные нагрузки на здания» и Национальное Приложение к нему НП к СП РК EN 1991-1-1:2002/2011;  
СП РК EN 1991-1-3:2003/2011 «Воздействия на несущие конструкции. Часть 1-3. Общие воздействия. Снеговые нагрузки»;  
СП РК EN 1991-1-4:2003/2011 «Воздействия на несущие конструкции. Часть 1-4. Общие воздействия. Ветровые нагрузки»;  
СП РК EN 1992-1-1:2004/2011 «Проектирование железобетонных конструкций. Часть 1-1. Общие правила и правила для зданий» и Национальное Приложение к нему НП к СП РК EN 1992-1-1:2004/2011;  
СП РК EN 1996-1-1:2005/2011 «Проектирование каменных конструкций. Часть 1-1. Общие правила для армированных и неармированных каменных конструкций» и Национальное Приложение к нему НП к СП РК EN 1996-1-1:2005/2011;  
СП РК EN 1996-3:2006/2011 «Проектирование каменных конструкций. Часть 2. Проектные решения, выбор материалов и выполнение каменных конструкций» и Национальное Приложение к нему НП к СП РК EN 1996-2:2006/2011;  
НТП РК 01-01-3.1(4.1)-2017 «Нагрузки и воздействия на здания. Снеговая нагрузка. Ветровые воздействия»;  
НТП РК 02-01-2011 «Проектирование бетонных и железобетонных конструкций из тяжелых бетонов без предварительного напряжения арматуры». Параметры железобетонных конструкций, диаметры, шаг и анкеровка стержней арматуры приняты по результатам расчетов с соблюдением конструктивных требований.

Жилые секции 1÷7 (пятно 1÷4)

Уровень ответственности – II.

Степень огнестойкости – II.

Конструктивная схема – монолитный железобетонный безригельный каркас (подвал), монолитный железобетонный каркас (1 этаж), стеновая из сборных железобетонных панелей. Прочность, устойчивость и пространственная жесткость здания обеспечивается совместной работой колонн, диафрагм жесткости, дисков монолитных безбалочных (подвал), балочных перекрытий (1 этаж), а также жесткими узлами сопряжения колонн и диафрагм жесткости с фундаментом (подвал), продольных и поперечных стеновых панелей, дисков сборных перекрытий. Максимальный шаг колонн – 7,2х7,2 м.

Фундаменты – свайный с забивными железобетонными сваями по серии 1.011.1-10 сечением 300х300 мм, длиной 4, 5 м из бетона на сульфатостойком цементе марки W8 по водонепроницаемости, марки F100 по морозостойкости, В/Ц=0,55. Максимальная расчетная нагрузка на сваю 65,0 тс не превышает допустимой нагрузки на сваю, равной 69,0 тс согласно заключению динамических испытаний пробных свай, выполненному ТОО «ТЕХ СЕРВИС 2020» в 2020 году.

Ростверк – столбчатый монолитный железобетонный толщиной 600 из бетона на сульфатостойком цементе класса С20/25 (В25) по прочности, марки W6 по водонепроницаемости марки F150 по морозостойкости с основным и дополнительным армированием в нижней и верхней зонах сетками из стержней класса А500С по ГОСТ 34028-2016 с шагом 200 мм в двух направлениях.

В ростверке предусмотрены подколонники с отверстиями под стержни арматуры сборных колонн для анкеровки и выпуски под монолитные стены. Под ростверками выполнена подготовка из бетона класса по прочности В7,5 толщиной 100 мм. Гидроизоляция – обмазочная из двух слоев битумной мастики.

Стены наружные подвала, лестничных клеток – монолитные железобетонные толщиной 200, 240, 320, 410 мм из бетона на сульфатостойком цементе класса С20/25 (В25), по водонепроницаемости W6, по морозостойкости F100. Армирование принято сетками по граням сечения из стержней класса А500С по ГОСТ 34028-2016. Гидроизоляция вертикальных поверхностей наружных стен – обмазочная из двух слоев битумной мастики с утеплителем из экструзионного пенополистирол и защитной мембраной.

Колонны – сборные железобетонные, изготовленные ТОО «GLB» в соответствии с требованиями ГОСТ 18979-2014 (сертификат соответствия KZ.O.01.0984, выданный ТОО «Центр сертификации и экспертизы «ТЕСТ» 17 сентября 2021 года № KZ7100984.01.01.00076). Сечение колонн 400х400 мм из бетона класса С25/30 (В30).

Армирование колонн принято пространственным каркасом из продольных стержней класса А500С по ГОСТ 34028-2016 и поперечной арматуры в виде хомутов из стержней класса А240 по ГОСТ 34028-2016.

Диафрагмами жесткости здания служат внутренние поперечные и продольные монолитные железобетонные стены лестнично-лифтового узла толщиной 300 мм из бетона класса С20/25 (В25). Армирование выполнено сетками по граням стен из вертикальных и горизонтальных стержней класса А500С по ГОСТ 34028-2016.

Перекрытие подвала и 1 этажа – монолитные железобетонные плиты толщиной 200 мм из бетона класса С20/25 (В25). Основное армирование плит выполнено сетками в нижней и

верхней зонах сечения из стержней класса А500С по ГОСТ 34028-2016. В местах, определенных результатами расчетов, предусмотрена дополнительная арматура в нижней и верхней зонах сечения из стержней класса А500С по ГОСТ 34028-2016. В плитах в зоне продавливания колоннами уложены пространственные каркасы из продольных стержней класса А500С по ГОСТ 34028-2016 и поперечной арматуры из стержней класса А240 по ГОСТ 34028-2016. Предусмотрено дополнительное армирование обрамления отверстий в перекрытиях. Для установки рабочей арматуры в проектное положение устанавливаются фиксаторы. Стыковка продольной арматуры сеток перекрытия выполнена внахлестку перепуском арматуры на длину анкерования, вразбежку.

Балки 1 этажа – монолитные железобетонные сечением 400х500(н) мм из бетона класса С20/25 (В25). Армирование принято пространственным каркасом из продольных стержней класса А500С по ГОСТ 34028-2016 и поперечной арматуры в виде хомутов из стержней класса А400 по ГОСТ 34028-2016.

Ограждающие конструкции наружных стен – кладка из газосиликатных блоков по ГОСТ 31360-2015 на клею толщиной 200 мм, армированные через 3 ряда по высоте кладки с утеплителем из минераловатных плит и облицовкой из керамической фасадной плитки.

Стены наружные 2 этажа и выше – трехслойные железобетонные стеновые панели с эффективным утеплителем, изготовленные ТОО «GLB» в соответствии с требованиями ГОСТ 31310-2015 (сертификат соответствия КСС № 1512735, выданный ТОО «Центр сертификации и экспертизы «ТЕСТ» 11 июня 2021 года № KZ7100984.01.01.00499).

Стены внутренние 2 этажа и выше – железобетонные стеновые панели, изготовленные ТОО «GLB» в соответствии с требованиями ГОСТ 12504-2015 (сертификат соответствия КСС № 1489038, выданный ТОО «Центр сертификации и экспертизы «ТЕСТ» 11 июня 2021 года № KZ7100984.01.01.00440).

Перекрытия 2 этажа и выше – сборные железобетонные плиты, изготовленные ТОО «GLB» в соответствии с требованиями ГОСТ 12767-94 (сертификат соответствия КСС № 1489032, выданный ТОО «Центр сертификации и экспертизы «ТЕСТ» 15 января 2021 года № KZ7100984.01.01.00433).

Лестничные марши и площадки – сборные железобетонные, изготовленные ТОО «GLB» в соответствии с требованиями ГОСТ 9818-2015 (сертификат соответствия КСС № 1489037, выданный ТОО «Центр сертификации и экспертизы «ТЕСТ» 15 января 2021 года № KZ7100984.01.01.00439).

Вентиляционные блоки – сборные железобетонные, изготовленные ТОО «GLB» в соответствии с требованиями ГОСТ 17079-88 (сертификат соответствия КСС № 1489035, выданный ТОО «Центр сертификации и экспертизы «ТЕСТ» 15 января 2021 года № KZ7100984.01.01.00437).

Парапеты – сборные железобетонные, изготовленные ТОО «GLB» в соответствии с требованиями ГОСТ 17079-88 (сертификат соответствия КСС № 1489033, выданный ТОО «Центр сертификации и экспертизы «ТЕСТ» 15 января 2021 года № KZ7100984.01.01.00435).

Перегородки – кладка из блоков ячеистого бетона по ГОСТ 31359-2007 на цементно-песчаном растворе толщиной 200, 100, 80 мм. Перегородки в санузлах - кладка из блоков

ячеистого бетона, покрытые гидроизоляционными составами.

Паркинг (пятно 1÷4)

Уровень ответственности – II.

Степень огнестойкости – II.

Конструктивная схема – монолитный железобетонный безригельный каркас. Прочность, устойчивость и пространственная жесткость здания обеспечивается совместной работой пилонов, дисков монолитных перекрытий, а также жесткими узлами сопряжения колонн и диафрагм жесткости с фундаментом. Максимальный шаг колонн – 8,4x7,2 м.

Фундаменты – свайный с монолитным ростверком.

Сваи – забивные железобетонные по серии 1.011.1-10 сечением 300x300 мм, длиной 3, 4, 5 м из бетона на сульфатостойком цементе марки W8 по водонепроницаемости, марки F100 по морозостойкости, В/Ц=0,55. Максимальная расчетная нагрузка на сваю 50,0 тс не превышает допустимой нагрузки на сваю, равной 69,0 тс согласно заключению динамических испытаний пробных свай, выполненному ТОО «ТЕХ СЕРВИС 2020» в 2020 году.

Ростверк – столбчатый монолитный железобетонный толщиной 600 из бетона на сульфатостойком цементе класса С20/25 (В25) по прочности, марки W6 по водонепроницаемости марки F150 по морозостойкости с армированием в нижней и верхней зонах сечения сетками из стержней класса А500С по ГОСТ 34028-2016. В ростверке предусмотрены выпуски под пилоны. Под ростверками выполнена подготовка из бетона класса по прочности В7,5 толщиной 100 мм.

Гидроизоляция – обмазочная из двух слоев битумной мастики.

Подстилающий слой пола – монолитный железобетонный толщиной 150÷200 мм из бетона С20/25 (В25) по прочности, марки W6 по водонепроницаемости марки F150 по морозостойкости с армированием в нижней и верхней зонах сетками из стержней класса А500С по ГОСТ 34028-2016.

Пилоны – монолитные железобетонные сечением 250x850 мм из бетона класса С20/25 (В25). Армирование пилонов принято пространственным каркасом из продольных стержней класса А500С по ГОСТ 34028-2016 и поперечной арматуры в виде хомутов из стержней класса А240 по ГОСТ 34028-2016.

Стены пандуса – монолитные железобетонные толщиной 250 мм, из бетона класса С20/25 (В25). Армирование выполнено сетками по граням стен из вертикальных и горизонтальных стержней класса А500С по ГОСТ 34028-2016.

Покрытие – монолитные железобетонные плиты толщиной 250 мм с утолщением до 500 мм в зоне продавливания колонной типа капителей из бетона класса С20/25 (В25). Основное армирование плит выполнено сетками в нижней и верхней зонах сечения из стержней класса А500С по ГОСТ 34028-2016. В местах, определенных результатами расчетов, предусмотрена дополнительная арматура в нижней и верхней зонах сечения из стержней класса А500С по ГОСТ 34028-2016. Предусмотрено дополнительное армирование обрамления отверстий в перекрытиях. Для установки рабочей арматуры в проектное положение устанавливаются фиксаторы. Стыковка продольной арматуры сеток перекрытия выполнена внахлестку перепуском арматуры на длину анкеровки, вразбежку.



Перегородки – кладка из керамического кирпича на цементно-песчаном растворе толщиной 250, 120 мм.

#### Защитные мероприятия

Защита строительных конструкций от коррозии выполнена в соответствии с требованиями СН РК 2.01-01-2013 «Защита строительных конструкций от коррозии», в том числе:

конструкции фундаментов выполнены из бетона на сульфатостойком цементе;

предусмотрена гидроизоляция поверхности бетонных и железобетонных конструкций из рулонного гидроизоляционного материала;

под фундаментами предусмотрено устройство подготовки, стойкой к воздействию агрессивной среды;

стальные конструкции покрыты эмалью ПФ-115 ГОСТ 6465-76 в два слоя по грунту ГФ-021 ГОСТ 25129-82.

#### Архитектурно-планировочные решения

Жилой комплекс запроектирован в составе четырех пятен 1, 2, 3, 4. Каждое пятно состоит из жилого здания и пристроенного паркинга.

Жилые здания (пятна 1, 2, 3, 4)

Жилые здания – девятиэтажные, с подвалом, крыша жилых зданий - бесчердачная, вентилируемая. Каждое жилое здание состоит из 7 секций трех типов: два типа угловых секций и один тип рядовой секции.

Класс жилья – IV.

Высота подвального этажа составляет 2,63 м и частично 3,98 м. Высота первого этажа (встроенные помещения общественного назначения) составляет 4,95 м и в местах устройства входных групп в жилую часть здания - 3,6 м. Высота жилых этажей со второго по девятый этажи составляет– 3,0 м.

В подвальном этаже жилых зданий расположены хозяйственные кладовые, ИТП, насосные, венткамеры, электрощитовые, комнаты уборочного инвентаря, тамбур-шлюзы и лестничные клетки с выходом наружу на эксплуатируемую кровлю паркинга. В подвале жилого здания выполнена прокладка инженерных систем. В уровне подвала предусмотрены выходы в блоки паркингов через тамбур-шлюзы с подпором воздуха при пожаре.

На первых этажах жилых блоков на отметке 0,000 запроектированы встроенные помещения общественного назначения (коммерческие помещения), предназначенные для продажи или сдачи в аренду заказчиком. Планировка помещений свободная с выделением на планах схем расположения санузлов, помещений уборочного инвентаря и тамбуров. Входы в помещения общественного назначения запроектированы с прилегающих улиц.

На первых этажах жилых блоков на отметке 1,350 запроектированы входные группы жилых зданий в составе вестибюля с тамбуром, лестничной клетки и лифтовой шахты, помещения уборочного инвентаря. В вестибюлях входных групп предусмотрена установка почтовых ящиков.

В крайней угловой секции пятна 1 на отметке 1,350 запроектированы помещения сервисной службы и управляющей компании жилого комплекса, в крайних угловых секциях пятен 2, 3, 4 предусмотрены встроенные помещения, предназначенные для общего использования

жителями комплекса в соответствии с санитарными и строительными нормами. Входы в указанные помещения предусмотрены с внешней стороны жилых зданий. В помещениях сервисной службы и управляющей компании предусмотрена установка офисной мебели и оргтехники.

Со второго по девятый этажи в каждой секции запроектированы жилые квартиры с межквартирным коридором, лестничная клетка и лифтовая шахта.

Всего в жилых зданиях пятен 1, 3 запроектировано по 256 квартир в каждом, в том числе:

однокомнатных квартир - 72;

двухкомнатных квартир - 104;

трехкомнатных квартир – 64;

четырекомнатных квартир -16.

Всего в жилых зданиях пятен 2, 4 запроектировано по 264 квартиры в каждом, в том числе:

однокомнатных квартир - 88;

двухкомнатных квартир - 96;

трехкомнатных квартир – 72;

четырекомнатных квартир - 8.

Планировка квартир решена в соответствии с нормативными требованиями, предъявляемыми к жилью IV класса. В квартирах предусмотрены жилые комнаты, кухни, летние помещения, ванные комнаты, санитарные узлы. Размер жилой площади на одного человека принят не менее 15 м<sup>2</sup>.

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.

Для вертикальной связи надземных этажей в жилых секциях предусмотрены лестничные клетки типа Л1 с выходом наружу на эксплуатируемую кровлю паркинга.

В каждой жилой секции предусмотрен лифт грузоподъемностью 1000 кг, вместимостью 13 человек. Внутренние размеры кабины и дверей лифтов приняты с учетом размеров инвалидных колясок и возможности транспортировки человека на носилках. Лифты запроектированы без машинного помещения.

Тепловая защита зданий комплекса выполнена в соответствии с теплотехническим расчетом, выполненным ТОО «GLBengineering».

Паркинги (пятна 1, 2, 3, 4)

В составе жилого комплекса запроектированы паркинги в пятнах 1 и 2, 3 и 4.

Паркинги – подземные одноэтажные автостоянки закрытого типа, пристроенные к жилым секциям в уровне подвала. Паркинги предназначен для постоянного хранения личного автотранспорта проживающих в жилом комплексе и размещения гостевых машиномест (при необходимости), работающих на бензине и дизельном топливе.

Крыша паркингов совмещенная эксплуатируемая с организованным внутренним водостоком. На кровлю паркингов обеспечен доступ пожарной техники и личного

автотранспорта проживающих по открытым рампам с уклоном до 10%. Для пешеходов предусмотрены наружные лестницы, для маломобильных граждан вертикальные подъемники грузоподъемностью 250 кг.

Высота помещений паркинга принята 2,85 м до низа плиты перекрытия.

Общая вместимость паркингов составляет 368 машиномест по 92 машиноместа в каждом пятне. В паркингах выделены 12 машиномест для маломобильных групп населения.

В объеме паркингов расположены венткамеры, насосная АУПТ на каждые два пятна, технические помещения. Помещение охраны располагается на первом этаже в отдельном помещении сервисной службы.

Паркинги пятен 1 и 2, 3 и 4 разделены на пожарные отсеки по пятнам, сообщение между отсеками осуществляется через ворота. В каждом отсеке предусмотрен один въезд/выезд по закрытой рампе с уклоном 18%.

Полы помещений хранения машин в паркинге запроектированы с уклоном к лоткам.

Эвакуация из паркинга предусмотрена через тамбур-шлюзы с подпором воздуха и отдельные лестничные клетки, расположенные в жилых секциях, и лестничные клетки, расположенные в центре каждого отсека, обеспеченные выходом на эксплуатируемую кровлю паркингов. Эвакуационные выходы рассредоточены. Расстояния от наиболее удаленных мест хранения до ближайших эвакуационных выходов соответствует нормативным требованиям.

Для доступа маломобильных групп населения в паркинг и для удобства проживающих предусмотрен лифт грузоподъемностью 1000 кг в паркинге каждого пятна с доступом в него с эксплуатируемой кровли паркингов.

Паркинги оборудованы подметальной машиной производительностью 2850 м<sup>2</sup>/час, двухсекционными светофорами настенного крепления, зеркалами дорожными сферическим, колесоотбойниками.

Наружная и внутренняя отделка жилого комплекса

Архитектурные и цветовые решения фасадов жилого комплекса соответствуют согласованному эскизному проекту.

Наружная отделка:

стены – панели индустриального производства с облицовкой фасадной плиткой, вставки бетонные, окрашенные фасадной краской;

окна – оконные блоки из ПВХ профилей по ГОСТ 30674-99 с двухкамерным стеклопакетом;

витражи – алюминиевые профили по ГОСТ 21519-2003 с одинарным остеклением и двухкамерным стеклопакетом;

наружные двери – металлические по ГОСТ 31173-2003, из алюминиевого профиля по ГОСТ 21519-2003 остекленные в составе витражей;

ворота – автоматические, подъемно-секционные по ГОСТ 31174-2003;

кровля – мягкая рулонная наплавляемая.

Внутренняя отделка помещений общего пользования и технических помещений:

потолки – подвесной потолок типа «Армстронг», реечный потолок, подвесной потолок из ГКЛ с заполнение минераловатными плитами и окраской по подготовленной поверхности акриловой краской, окраска вододисперсионной краской по подготовленной поверхности;

стены – фактурная окраской «Шагрень», панели ЛДСП, окраска акриловой краской по подготовленной поверхности, расшивка швов;

полы – керамическая плитка, затирка топпингом бетонного пола в паркинге.

Внутренняя отделка помещений квартир согласно заданию на проектирование не предусматривает финишную отделку, выполнены подготовительные отделочные слои: гипсовая шпатлевка стен, цементно-песчаная стяжка в конструкции пола.

Внутренняя отделка встроенных помещений общественного назначения (коммерческих помещений) согласно заданию на проектирование не предусмотрена, выполняется арендатором.

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

Наименование показателя	Единица измерения	Показатель
1	2	3
Количество жилых домов	шт.	4
Этажность зданий	этаж	9
Класс комфортности жилого здания	-	4
Уровень ответственности здания	-	2
Степень огнестойкости здания	-	2
Высота жилых этажей	метр	3
Площадь застройки здания	квадратный метр	27389
Общая площадь здания	квадратный метр	114093,4
Общая площадь квартир	квадратный метр	92096,45
Площадь встроенно-пристроенных помещений	квадратный метр	21996,95
Строительный объем здания	кубический метр	453663,1
Количество квартир	шт.	1040
в том числе: однокомнатные	шт.	320
в том числе: двухкомнатные	шт.	400
в том числе: трехкомнатные	шт.	272
в том числе: четырехкомнатные	шт.	48
в том числе: пятикомнатные	шт.	
Количество машино-мест	шт.	
Общая сметная стоимость строительства	миллион тенге	21841,446
в том числе: СМР	миллион тенге	18008,427
в том числе: оборудование	миллион тенге	786,456
в том числе: прочие	миллион тенге	3046,563
Продолжительность строительства	месяц	15

## 5. Анализ исходно–разрешительной документации

- 1.1. Акт на право временного безвозмездного землепользования кадастровый номер земельного участка 21-318-086-1107, выданный филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по г.Нур-Султан;
- 1.2. Акт на право временного безвозмездного землепользования кадастровый номер земельного участка 21-318-086-1108, выданный филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по г.Нур-Султан;
- 1.3. архитектурно-планировочное задание на проектирование, утвержденное главным архитектором города Астаны от 31 мая 2021 года № KZ63VUA00437385;
- 1.4. задание на проектирование, утвержденное заказчиком от 27 июля 2021 года;
- 1.5. постановление акимата города Нур-Султан от 7 августа 2020 года № 510-1600 о разрешении ТОО «Bestbuilding» на проведение изыскательских и проектных работ на земельном участке площадью: участок 1 - 1,0300 га, участок 2 - 1,0196 га, участок 3 - 0,9781 га, участок 4 - 0,9664 га, расположенный по адресу: город Нур-Султан, район «Алматы», район пересечения улиц Ж. Нәжімеденова и № 23-8 (проектное наименование);
- 1.6. выписка из постановления акимата города Нур-Султан от 4 декабря 2020 года № 510-3077 о предоставлении ТОО «Bestbuilding» права временного возмездного землепользования на земельный участок площадью 1,0300 га сроком 5 лет;
- 1.7. выписка из постановления акимата города Нур-Султан от 4 декабря 2020 года № 510-3077 о предоставлении ТОО «Bestbuilding» права временного возмездного землепользования на земельный участок площадью 1,0196 га сроком 5 лет;
- 1.8. выписка из постановления акимата города Нур-Султан от 26 мая 2021 года № 510-1849 о предоставлении ТОО «Bestbuilding» права временного возмездного землепользования на земельный участок площадью 0,9781 га сроком 5 лет;
- 1.9. выписка из постановления акимата города Нур-Султан от 26 мая 2021 года № 510-1849 о предоставлении ТОО «Bestbuilding» права временного возмездного землепользования на земельный участок площадью 0,9664 га сроком 5 лет;
- 1.10. схема расположения земельного участка в городе Астане, согласованная главным архитектором города Астаны от 10 июля 2020 года № 001414;
- 1.11. земельно-кадастровый план на права временного возмездного землепользования на земельный участок площадью 1,0300 га АН № 000824 от 4 декабря 2020 года (кадастровый номер 21-318-086-1107);
- 1.12. земельно-кадастровый план на права временного возмездного землепользования на земельный участок площадью 1,0196 га № 000825 от 4 декабря 2020 года (кадастровый номер 21-318-086-1108);
- 1.13. акт № 2106081220120123 от 08 июня 2021 года права временного возмездного землепользования на земельный участок площадью 0,9781 га (кадастровый номер 21-318-086-1113) сроком до 26 мая 2026 года;
- 1.14. акт № 2106081120119986 от 08 июня 2021 года права временного возмездного землепользования на земельный участок площадью 0,9664 га (кадастровый номер 21-318-

086-1114) сроком до 26 мая 2026 года;

1.15. эскизный проект, согласованное ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Нур-Султан» от 03 августа 2021 года № KZ34VUA00482915;

1.16. топографическая съемка в масштабе 1:500, выполненная ТОО «Планета Гео» от 20 января 2021 года;

1.17. ТУ выданный АО «Астана-Теплотранзит» от 18 мая 2021 года № 2935-11 на присоединение к тепловым сетям;

1.18. ТУ выданный ГКП «Астана Су Арнасы» от 21 февраля 2021 года № 3-6/1485 на забор воды из городского водопровода и сброс стоков в городскую канализацию;

1.19. ТУ выданный ГКП на ПХВ «Elorda Eco System» от 25 мая 2021 года № ПО.2021.0011270 для целей проектирования и строительства сетей ливневой канализации;

1.20. ТУ выданный АО «Астана-Региональная Электросетевая Компания» от 20 мая 2021 года № 5-А-48/14-846 на проектирование и присоединение к электрическим сетям;

1.21. ТУ выданный ТОО «КазТелеСистем» от 21 июля 2021 года № 21/07/21 на строительство телефонной канализации;

1.22. Заключение (положительное) №01-0599/21 от 08.11.2021г. по рабочему проекту «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом, расположенный по адресу: г. Нур-Султан, район «Алматы», район пересечения улиц Ж. Нәжімеденова и № 23-8 (без наружных инженерных сетей)»;

1.23. Уведомление о начале производства СМР №KZ62REA00252147 от 11.11.2021г.;

1.24. Талон о приеме уведомления о начале или прекращении осуществления деятельности или определенных действий;

1.25. Договор №5 от 30.04.21г. на разработку проектно-сметной документации и выполнение авторского надзора за строительством ТОО «GLB - engineering»;

1.26. Договор генерального подряда №66 от 19.05.21г. ТОО «Аргон Строй»;

1.27. Договор на ведение авторского надзора №15 от 01.10.21г. ТОО «GLB - engineering»;

1.28. Рабочий проект;

1.29. Сметная документация;

## 6. Анализ исполнительной и приемо-сдаточной документации

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

1.1. Журнал производства работ;

1.2. Журнал сварочных работ

1.3. Журнал антикоррозионной защиты сварных соединений

1.4. Журнал входного контроля;

1.5. Журнал бетонных работ;

1.6. Журнал ухода за бетоном;

1.5. Акты освидетельствования скрытых работ.

Приемо-сдаточная документация.

- Акты выполненных работ по СМР за отчетный период.



## 7. Анализ проектной документации

1) Вводная информация о договоре на проектирование (указание наименования проектной организации, номера и 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: На дату составления отчета Заказчиком изменения в проектную документацию не вносились.

2) Информация о принятых изменениях проектных решений, информация о выявленных несоответствиях с нормативной базой Республики Казахстан, выводы с рекомендациями Исполнителя и указанием рисков: Было направлено Заказчику письмо №527 от 31.07.2023г. о необходимости приостановить работы по облицовке фасада 1-го этажа, и предоставить согласования от ГУ "Управление архитектуры градостроительства и земельных отношений города Астана"

## 8. О ходе выполнения строительного-монтажных работ

За отчетный период выполнены следующие виды работ:

- устройство каркаса паркинга;
- устройство стен из кирпича и газоблоков;
- устройство окон и витражей;
- устройство парапета и кровли;
- устройство инженерных сетей;
- устройство внутренней отделки;
- устройство наружной отделки;
- устройство благоустройства.

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	1.00	1.00	44.13	41.38	-2.75
2	Архитектурно-строительные решения (АР)	0.00	3.30	3.30	27.06	19.94	-7.12
3	Отопление вентиляция	0.00	1.30	1.30	8.87	4.75	-4.12
4	Водопровод канализация	0.00	2.25	2.25	4.66	4.51	-0.15
5	Электрооборудование, слабые токи	0.00	0.03	0.03	10.41	4.53	-5.88
6	Лифты	0.00	0.00	0.00	2.33	1.45	-0.88
7	Паркинг	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	Благоустройство	0.00	0.12	0.12	2.55	0.12	-2.43
9	<b>Всего (только СМР)</b>	<b>0.00</b>	<b>8.00</b>	<b>8.00</b>	<b>100.00</b>	<b>76.68</b>	<b>-23.32</b>
10	Прочее	0.00	0.10	0.10	3.62	2.78	-0.84

11	Всего (СМР + Прочее)	0.00	7.81	7.81	100.00	76.68	-23.32
----	----------------------	------	------	------	--------	-------	--------

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	5	-18	
Архитектурно-строительные решения (АР)	17	-46	
Отопление вентиляция	7	-27	
Водопровод канализация	12	-1	
Электрооборудование, слабые токи	0	-38	
Лифты	0	-6	
Паркинг	0	0	
Благоустройство	1	-16	
Прочее	0	0	
<b>Итого</b>	<b>42</b>	<b>-150</b>	

## 9. Мероприятия по контролю качества

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

В отчетном периоде серьезных недостатков и дефектов СМР не выявлено.

Результаты испытаний исполнителя и оценка достоверности испытаний подрядчика – испытания проводились независимой лабораторией, достоверность результатов испытаний подтверждается предоставленными протоколами испытаний.

На постоянной основе проводятся мероприятия по контролю качества по устройству монолитных конструкций в ходе выполнения СМР (включая виды: входной, операционный и приемочный).

### 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	3	3	0	0	0
2	По технике безопасности	3	3	0	0	0
3	<b>По качеству строительно-монтажных работ, в том числе:</b>	<b>38</b>	<b>38</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
3.1	Конструкции железобетонные	21	21	1	1	0
3.2	Общестроительные работы АР	11	11	0	0	0
3.3	Лифты	0	0	0	0	0
3.4	Водоснабжение и канализация	4	4	0	0	0
3.5	Отопление и вентиляция	1	1	0	0	0
3.6	Электромонтажные работы	1	1	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>44</b>	<b>44</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>

3) Перечень предписаний, не устраненных на дату мониторингового отчета

не устраненных предписаний на дату мониторингового отчета - 0

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

в отчетном периоде было 1 замечание.

## 10. Основные проблемы, возникающие в ходе реализации проекта

Было направлено Заказчику письмо №527 от 31.07.2023г. о необходимости приостановить работы по облицовке фасада 1-го этажа, и предоставить согласования от ГУ "Управление архитектуры градостроительства и земельных отношений города Астана"

## 11. Сведения об изменениях на Объекте

Письмо от ТОО "GLB-engineering" (исх. 08/22-01 от 09.08.2022г.) о согласовании замены медного кабеля на кабель марки АсВВГнг(А)-LS;

Письмо от ТОО "GLB-engineering" и ТОО "Bestbuilding" (исх. 06/16-180 от 16.06.2023г.) о согласовании замены фасадной плитки на декоративную штукатурку;

Было направлено Заказчику письмо №527 от 31.07.2023г. о необходимости приостановить работы по облицовке фасада 1-го этажа, и предоставить согласования от ГУ "Управление архитектуры градостроительства и земельных отношений города Астана".



## 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	342 956 215.84	342 956 215.84	342 956 215.84	0.00	0.00	0.00	0.00	342 956 215.84	342 956 215.84
2	Экспертиза	8 392 787.20	8 392 787.20	8 392 787.20	0.00	0.00	0.00	0.00	8 392 787.20	8 392 787.20
3	СМР и оборудование	21 050 268 813.00	1 753 906 799.00	1 753 906 799.00	1 515 428 551.51	14 599 695 428.28	1 684 825 204.00	14 387 212 078.00	16 353 602 227.28	16 141 118 877.00
3.1	в том числе аванс, предусмотренный статьей 36 Закона РК от 7 апреля 2016 года 'О долевом участии в жилищном строительстве'	2 105 026 881.30	0.00	0.00	0.00	2 103 456 881.30	183 659 342.97	1 568 320 506.55	2 103 456 881.30	1 568 320 506.55
4	Авторский надзор	113 345 559.04	6 154 320.00	6 154 320.00	0.00	51 325 960.00	0.00	53 254 657.00	57 480 280.00	59 408 977.00
5	Технический надзор	326 482 209.76	9 952 780.00	9 952 780.00	10 643 011.00	114 495 744.00	21 818 912.04	186 318 031.11	124 448 524.00	196 270 811.11
	Всего СМР	21 841 445 584.84	2 121 362 902.04	2 121 362 902.04	1 526 071 562.51	14 765 517 132.28	1 706 644 116.04	14 626 784 766.11	16 886 880 034.32	16 748 147 668.15
6	Иное	1 052 513 440.65	0.00	0.00	5 964 921.70	179 360 504.00	5 964 921.70	179 360 504.00	179 360 504.00	179 360 504.00
	Всего СМР и Иное	22 893 959 025.49	2 121 362 902.04	2 121 362 902.04	1 532 036 484.21	14 944 877 636.28	1 712 609 037.74	14 806 145 270.11	17 066 240 538.32	16 927 508 172.15

Таблица 7

№	Наименование источника финансирования	Поступления в отчетном периоде	Поступления с нарастающим итогом с момента получения гарантии
1	2	3	4
1	Заемные средства	87 300.00	5 707 311.59
1.1	Банк	0.00	0.00
1.2	Застройщик	87 300.00	-1 789 471.33
1.3	Прочее 3% ИК	0.00	7 496 782.92
2.1	Бронь ДДУ	0.00	0.00
2.2	Поступление по другой очереди ДДУ	0.00	0.00
2.2	ДДУ	2 035 184 000.00	15 510 536 599.00
	ВСЕГО	2 035 271 300.00	15 516 243 910.59

<b>№</b>	<b>Данные по ДДУ</b>	<b>Количество</b>	<b>Площадь, м2</b>	<b>Стоимость ДДУ, тенге</b>	<b>Оплачено, тенге</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>
1	Квартиры	558	38 170.94	14 856 657 853.00	14 278 274 703.00
2	Коммерческие помещения	24	2 835.36	1 232 574 900.00	1 120 032 398.00
3	Паркинг	73	0.00	112 966 666.00	108 439 998.00
4	Кладовое помещение	10	0.00	4 537 000.00	3 789 500.00
	<b>Всего</b>	<b>665</b>	<b>41 006.30</b>	<b>16 206 736 419.00</b>	<b>15 510 536 599.00</b>

Таблица 8

№	Наименование договоров	Стоимость по договору	Стоимость по проектно-сметной документации	Разница
1	2	3	4	5
1	Договор генерального подряда	12 458 084 071.00	12 458 084 071.00	0.00
	Договора поставки материалов, договора аренды техники *	8 592 184 742.00	8 592 184 742.00	0.00
2	Договор оказание услуг авторского надзора	113 345 559.04	113 345 559.04	0.00
	в т.ч. ДАУ			0.00
	НОК			0.00
3	Договор оказание услуг технического надзора	259 845 543.00	326 482 209.76	66 636 666.76
	в т.ч. ДИУ	249 892 763.00	316 529 429.76	66 636 666.76
	НОК	9 952 780.00	9 952 780.00	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	21 841 445 584.84	0.00	1 526 071 562.51	1 526 071 562.51	21 841 445 584.84	16 886 880 034.32	-4 954 565 550.52

### 13. Заключение

Обобщение выводов и резюме из разделов отчета (возможно, их повторное перечисление) с выводов о соответствии выполняемых строительно-монтажных работ, утвержденной рабочей документации и требованиями заказчика по основным критериями: стоимости, объемам, сроку, качеству.

Обобщая всю вышеизложенную информацию, инжиниринговая компания делает вывод, что: По стоимости строительно-монтажных работ – работы ведутся в пределах стоимости проектно-сметной документации, утвержденной заключением экспертизы. Договоры на оказание услуг генерального подряда заключены в пределах стоимости проектно-сметной документации.

По объемам строительно-монтажных работ – все объемы, подтвержденные экспертами технического надзора, соответствуют рабочему проекту и проектно-сметной документации, утвержденной заключением экспертизы. Своевременно сдавать акты выполненных работ с 25 по 31 число каждого текущего месяца.

По срокам производства работ – строительно-монтажные работы по строительству объекта выполняются с отставанием от ГПР. На дату составления отчета по документально закрытым объемам работы производятся с отставанием на 150 дня, в связи с этим рекомендуем увеличить рабочий персонал, рабочие бригады, поставку материалов тем самым увеличивая темп строительно-монтажных работ.

По качеству выполняемых работ – было направлено Заказчику письмо №527 от 31.07.2023г. о необходимости приостановить работы по облицовке фасада 1-го этажа, и предоставить согласования от ГУ "Управление архитектуры градостроительства и земельных отношений города Астана". На постоянной основе проводятся мероприятия по контролю качества.

Рекомендации от инжиниринговой компании: в следующем периоде генеральному подрядчику закрыть работы актами выполненных работ, ускорить темп работ, устранить отставания от графика производства работ, продолжать мероприятия по контролю качества выполняемых работ.

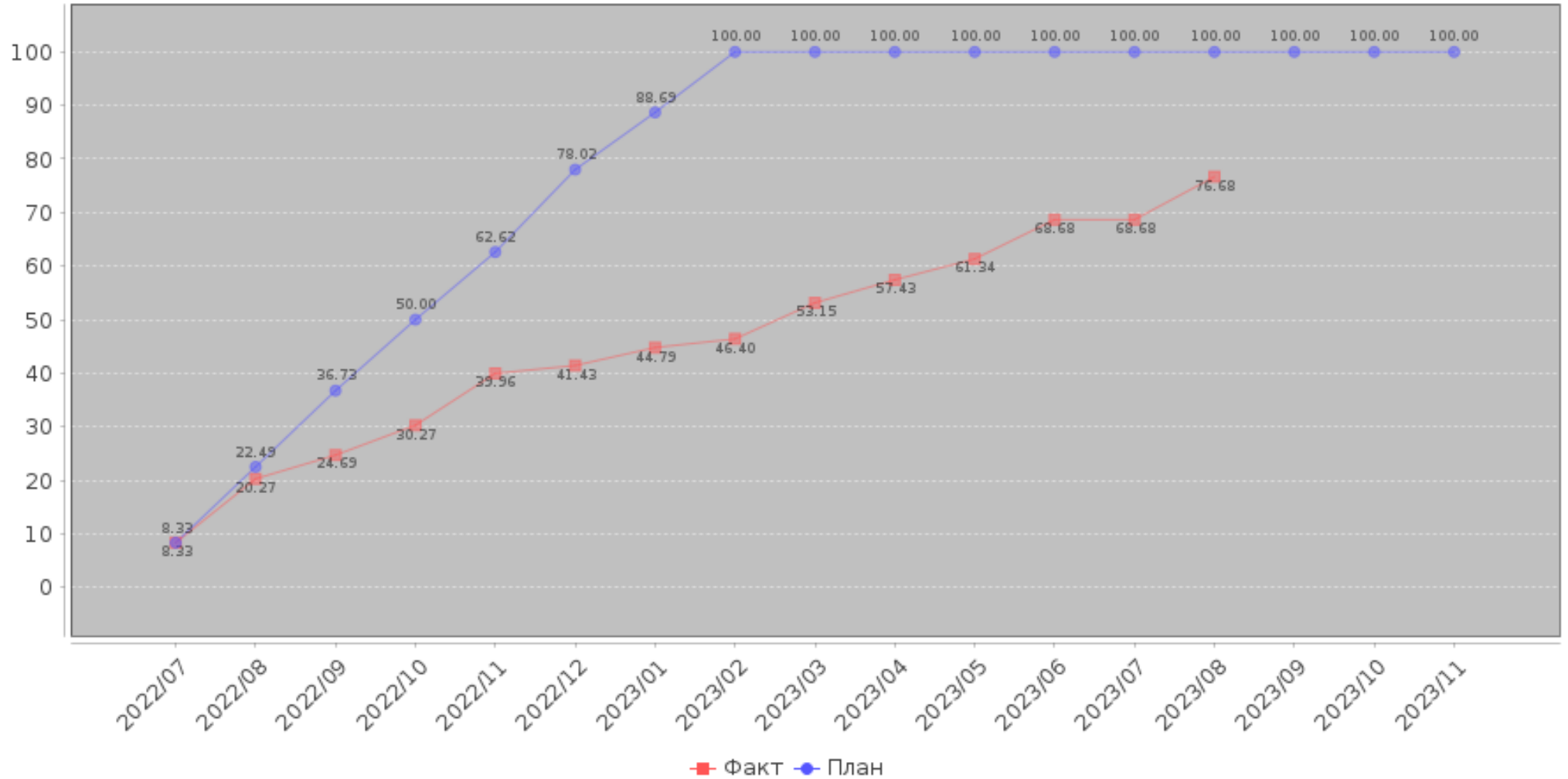
## 1. Участники проекта

#	Участники процесса	ИИН - ФИО	Организация	Статус	Дата подписи
1	2	3	4	5	6
1	INITIATOR	950817300118 - ҚАЙРЕДЕНОВ АБЫЛАЙ АРДАҚҰЛЫ		NEW	
2	TECHNICAL_SUPERVISION	750120350699 - СЕРИКБАЕВ ЕРЛАН САМУРАТОВИЧ		NEW	
3	HEAD	570916302162 - МУСИН ВЯЧЕСЛАВ АНАТОЛЬЕВИЧ		NEW	
4	TECHNICAL_SUPERVISION	880830300123 - ҚҰСАИН ЖАНАТ ЕРІКҰЛЫ		NEW	
5	TECHNICAL_SUPERVISION	590309302314 - ДАНДЫБАЕВ МУХАМЕТЖАН САБИРОВИЧ		NEW	
6	TECHNICAL_SUPERVISION	690401303711 - АБДУРАХМАНОВ СЕЙДАХМЕТ МАЙМАКОВИЧ		NEW	
7	TECHNICAL_SUPERVISION	620402302060 - КОЖАГУЛОВ ЕРИК КУСАИНОВИЧ		NEW	
8	TECHNICAL_SUPERVISION	680210300259 - СОЛТЫБАЕВ ТАЛГАТ КАДЫРБЕКОВИЧ		NEW	



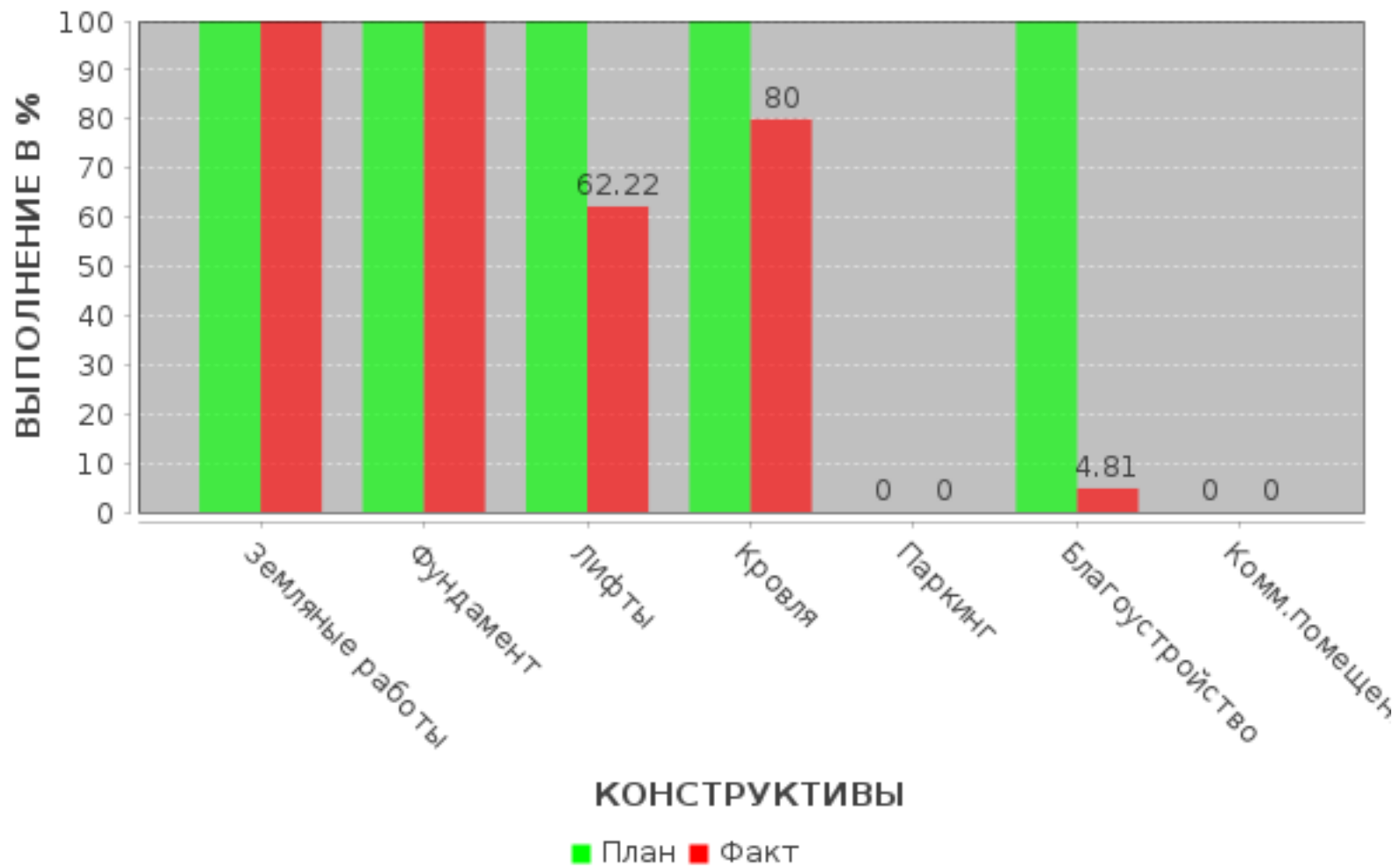
Приложение к отчету инжиниринговой компании в сфере долевого участия в жилищном строительстве о результатах мониторинга за ходом строительства объекта

ГРАФИЧЕСКОЕ И ПРОЦЕНТНОЕ ИЗОБРАЖЕНИЯ ГРАФИКА ПРОИЗВОДСТВА РАБОТ

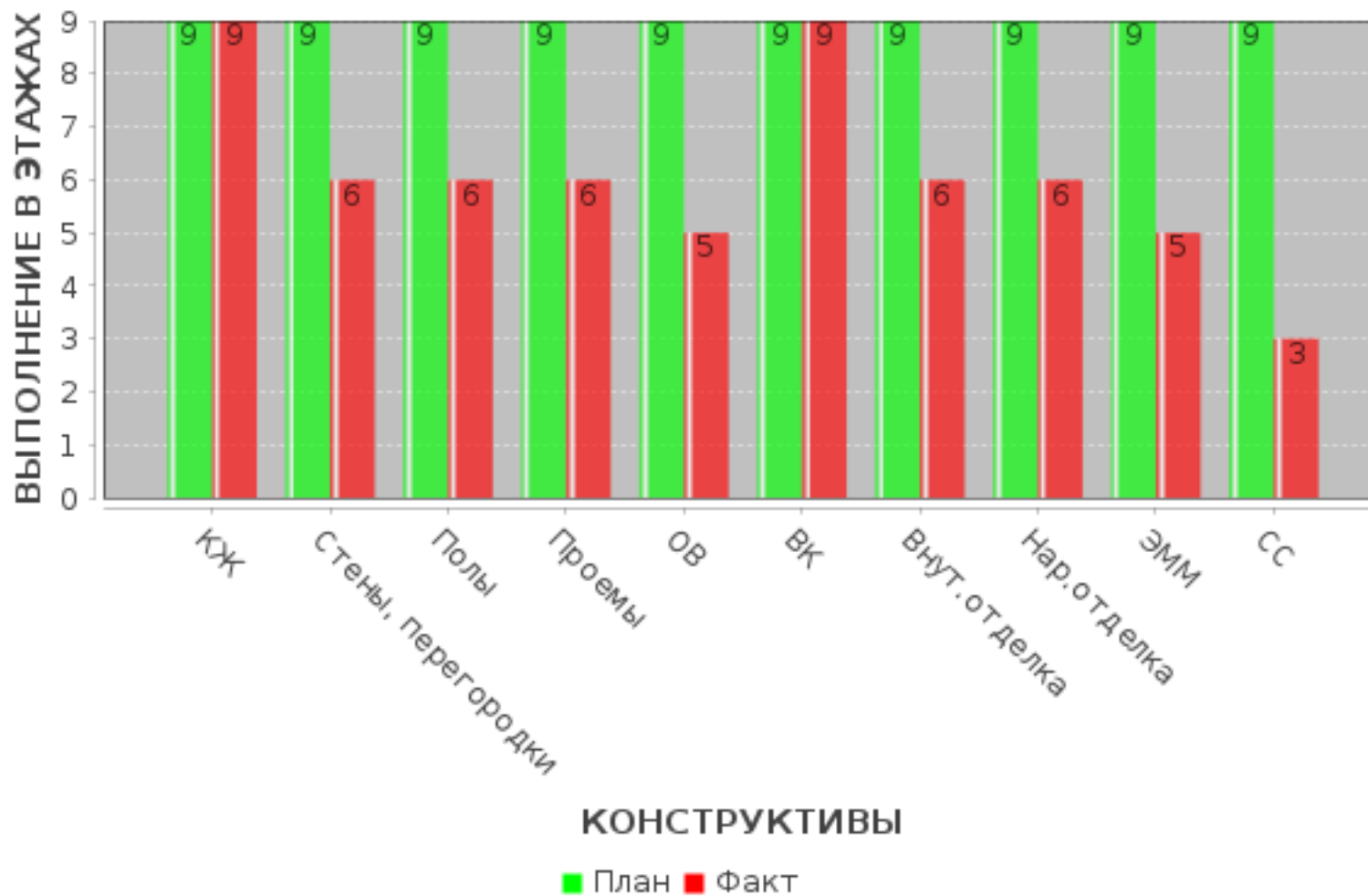




## ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



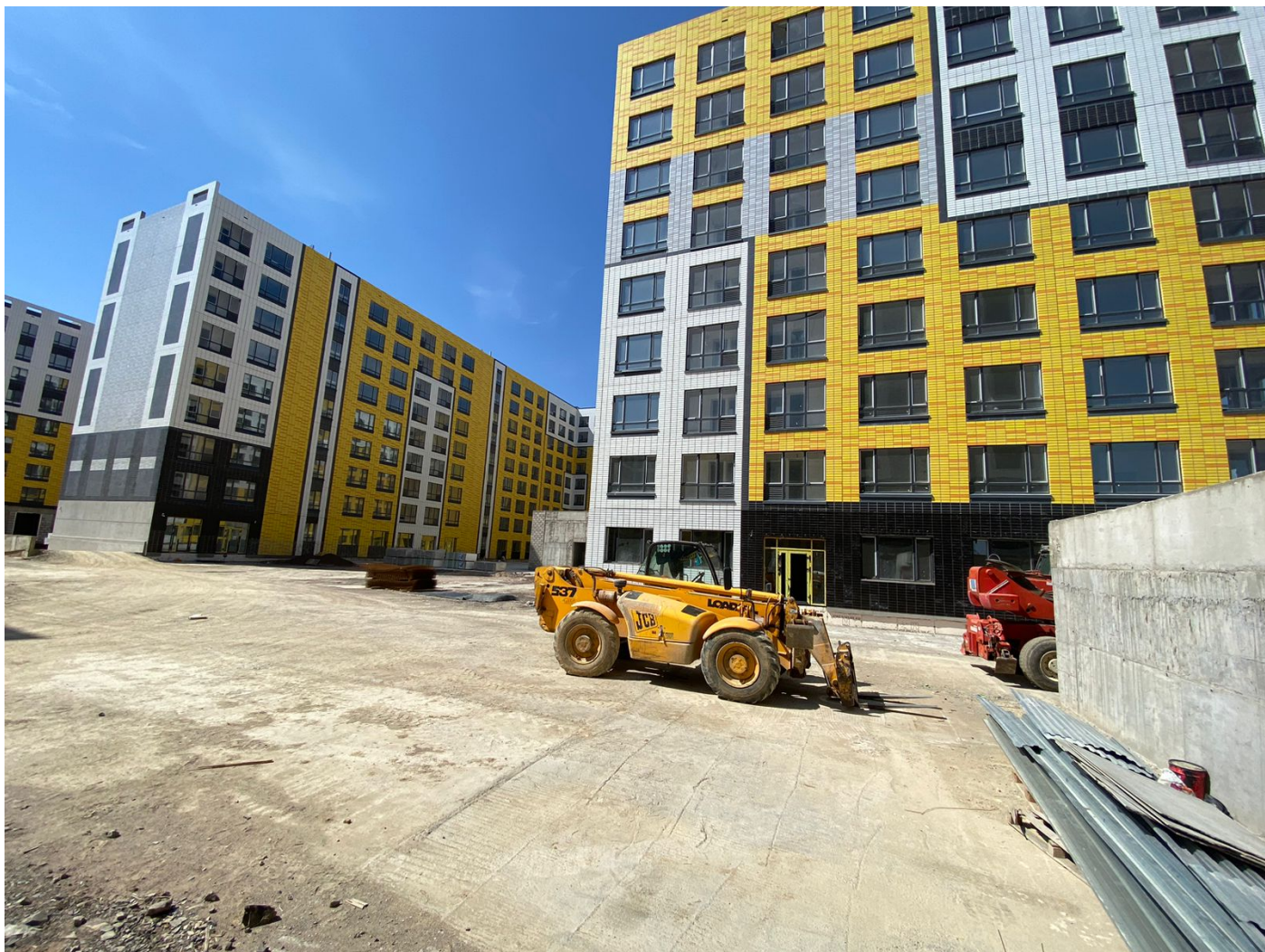
# ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



Фотофиксация за отчетный период































## Лист согласования

#	Дата	ФИО	Комментарий
1	14.09.2023 14:20	ҚАЙРЕДЕНОВ АБЫЛАЙ АРДАҚҰЛЫ	Отправка отчета
2	14.09.2023 14:21	ҚАЙРЕДЕНОВ АБЫЛАЙ АРДАҚҰЛЫ	Отчет подписан
3	14.09.2023 14:22	СОЛТЫБАЕВ ТАЛГАТ КАДЫРБЕКОВИЧ	Отчет подписан
4	14.09.2023 14:23	ДАНДЫБАЕВ МУХАМЕТЖАН САБИРОВИЧ	Отчет подписан
5	14.09.2023 14:24	АБДУРАХМАНОВ СЕЙДАХМЕТ МАЙМАКОВИЧ	Отчет подписан
6	15.09.2023 10:22	МУСИН ВЯЧЕСЛАВ АНАТОЛЬЕВИЧ	Отчет подписан
7	19.09.2023 06:24	КОЖАГУЛОВ ЕРИК КУСАИНОВИЧ	Отчет подписан
8	19.09.2023 08:22	ҚҰСАИН ЖАНАТ ЕРІКҰЛЫ	Отчет подписан
9	20.09.2023 07:35	СЕРИКБАЕВ ЕРЛАН САМУРАТОВИЧ	Отчет подписан
10	22.09.2023 09:38	ИСКАКОВ НУРСУЛТАН ЖУМАБАЕВИЧ	Отчет согласован
11	27.09.2023 11:26	ЯРКОВА ВАЛЕНТИНА МАТВЕЕВНА	Отчет согласован