



**KazBuildExpert**  
PRACTICE MAKES PERFECT

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

**ОБЪЕКТ: «Строительство жилого комплекса с подземным паркингом, расположенный по адресу: город Алматы, Бостандыкский район, проспект Абая, уч.164. Первый пусковой комплекс. 1 этап, блоки 2, 5, 8, 10» (без наружных инженерных сетей).**

**Январь 2022г.  
Алматы**

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

**Индекс:** 1-ОИК

**Отчетный период мониторинга:** с «01» января по «31» января 2022г.;

**Периодичность:** ежемесячно;

**Круг лиц, представляющих:** юридические лица Республики Казахстан, заключившие договора на оказание инжиниринговых услуг, осуществляющих функцию технического надзора - ТОО «KazBuildExpert» на основании договора о предоставлении инжиниринговых услуг № ДИУ-20-02-008/018 от 04.07.2020г.;

**Куда представляется:** Единый оператор жилищного строительства; ТОО «TEES»

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

**Порядковый номер отчета:** № ДИУ-20-02-008/018 /2022-18;

**Информация по проекту:** Жилой комплекс с подземным паркингом, расположенный по адресу: город Алматы, Бостандыкский район, проспект Абая, уч.164. Первый пусковой комплекс. 1 этап, блоки 2, 5, 8, 10» (без наружных инженерных сетей).

**Общие сроки реализации проекта:** 16.06.2020г. - 31.01.2022г\*

*\* Срок завершения работ принят согласно уведомлению о начале производства строительно-монтажных работ.*

**Начало строительно-монтажных работ:**

**согласно уведомлению о начале СМР:** «16» июня 2020г.

**ввод объекта в эксплуатацию:** «31» января 2022г.

(согласно уведомлению о начале СМР)

**Нормативный срок строительства:** 16 месяцев

(согласно заключению филиала РГП «Госэкспертиза» от 12.06.2020г № 02-0083/20)

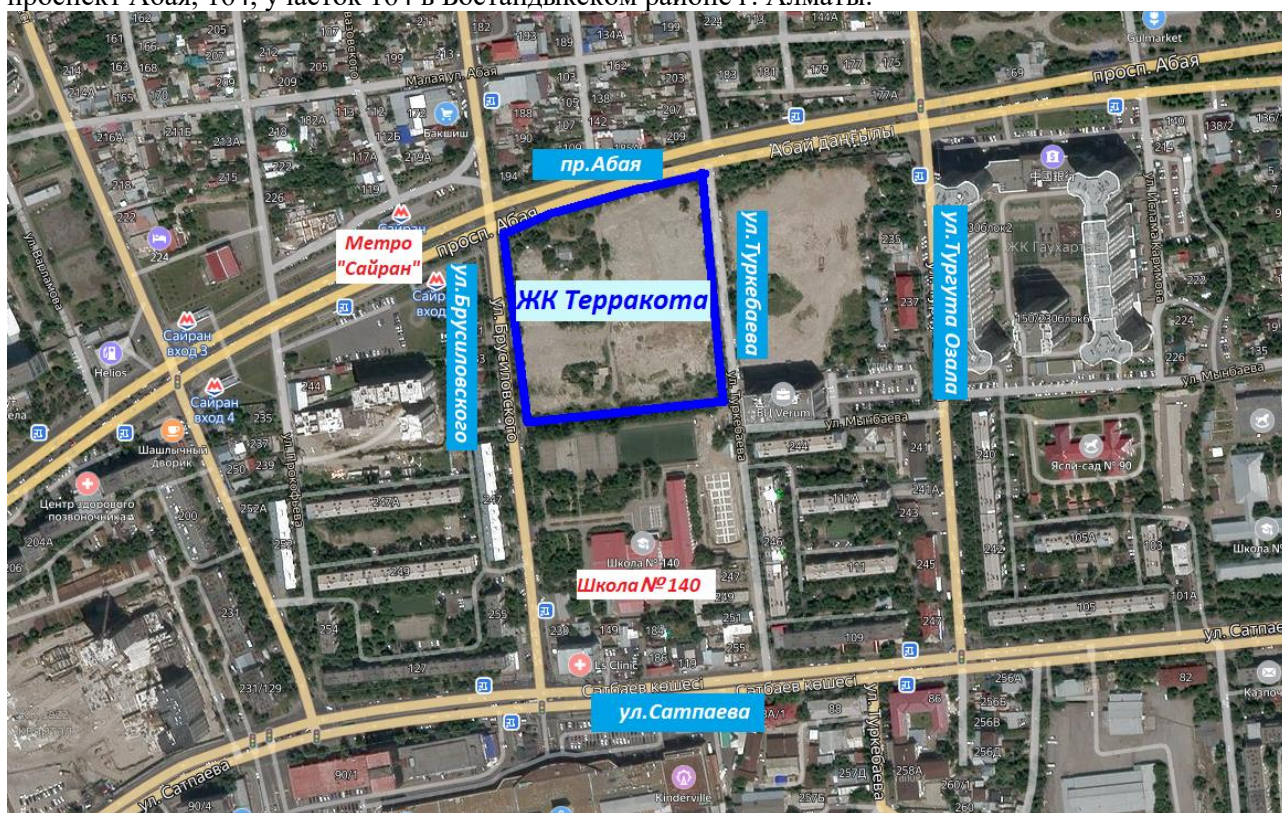
**1. Участники проекта:**

**Таблица 1**

№ п/п	Участники процесса	Наименование организаций	Основания деятельности организации	Взаимоотношения участников по Договору (номер, дата)	ФИО	Должность	Контактные данные (телефон электронная почта)
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Заказчик	ТОО «TEES»	Строительство	ДПГ №-20-02-020/043 от 04 июля 2020 г.	Абишева Г.Т.	Директор	+77777057600 abisheva-gulnur@mail.ru
2	Генеральный подрядчик	ТОО «Qazaq Stroy Almaty»	Лицензия 15-ГСЛ №000154 от 22.08.2017г.	Договор № 2020-06-01 от 12 июня 2020 г.	Касымов Б.К.	Директор	+77017255501 office.qazaqstroy@gmail.com
3	Авторский надзор	ТОО «Qazaq Project»	Лицензия №17011405 от 22.06.2017г.	Договор № 2020-06-02 от 12 июня 2020 г.	Касымов Б.К.	Директор	+77753297323 qazaqproject@gmail.com
4	Инжиниринговая компания	ТОО «KazBuildExpert»	Свидетельство об аккредитации № KZ57VWC00016350 от 19.09.2021г.	Договор № ДИУ-20-02-008/018 от 04 июля 2020 г.	Бисенов Д.Д.	Исполнительный директор	+77478040506 d.bissenov@kbexpert.kz
5	Генеральный проектировщик	ТОО «Qazaq Project»	Лицензия №17011405 от 22.06.2017г.	Договор № 01-05/2019 от 07 ноября 2019 г.	Касымов Б.К.	Директор	+77753297323 qazaqproject@gmail.com

## 2. Месторасположение (ситуационная схема):

Участок строительства жилого комплекса с подземным паркингом расположен по адресу: проспект Абая, 164, участок 164 в Бостандыкском районе г. Алматы.



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

Строительство многоквартирного жилого комплекса, согласно заданию на проектирование, разделено на два пусковых комплекса. Первый пусковой комплекс: *Блок 2* - 18-этажный многоквартирный жилой дом, (со встроенными коммерческими помещениями); *Блок 2/1* - 1-этажный двухквартирный жилой дом; *Блок 5* - 18-этажный многоквартирный жилой дом, со встроенными коммерческими помещениями; *Блок 8* - 20-этажные многоквартирный жилой дом, со встроенными коммерческими помещениями; *Блок 10* - 20-этажные многоквартирный жилой дом.

Участок ограничен: с севера – участком 2-го пускового комплекса; далее - пр. Абая; с запада – ул. Брусиловского; с востока – ул. Туркебаева; с юга – соседними участками.

На участке первой очереди строительства предполагается размещение четырёх 18-ти этажных жилых домов, пяти 20-ти этажных жилых домов, одноэтажного жилого дома, одноэтажного здания с подсобными помещениями, подземного встроенно-пристроенного двухэтажного паркинга. Доступ автотранспорта на участок жилого комплекса предусмотрен с южной стороны – по проектируемому проезду, с восточной стороны – с ул. Туркебаева, пешеходов - со всех сторон участка. Предусмотрены необходимые мероприятия для беспрепятственного перемещения по участку инвалидов и других маломобильных групп населения (МНГ), а также подходов к зданиям. Входы в жилую часть жилых домов предусмотрены с устройством вертикальных электрических подъёмников, в общественную часть-с устройством пандусов, выполненных вертикальной планировкой.

Парковка для автомашин жильцов предусмотрена в подземном паркинге. Въезд-выезд в подземный паркинг предусмотрен с северо-восточной (с ул. Туркебаева) и юго-западной (с проектируемого проезда) сторон участка по закрытым однопутным пандусам. На эксплуатируемой кровле подземного паркинга предусматривается устройство: детских и спортивной площадок, площадки для отдыха взрослого населения, пешеходных дорожек. Свободная от застройки и

искусственных покрытий территория озеленяется посадкой деревьев хвойных пород, декоративных кустарников, устройством цветников и газона. На участках озеленения в конструкции эксплуатируемой кровли подземного паркинга предусмотрены материалы, препятствующие прорастанию корней.

На этажах предусматривается: в подземных этажах - коммерческие помещения (пятна 2, 5, 8, 10); на первом вестибюль, квартиры; со второго по шестнадцатый – квартиры, семнадцатый этаж – технический, восемнадцатый этаж - апартаменты (Блоки 2, 5, 8); со второго по восемнадцатый – квартиры, девятнадцатый этаж – технический, двадцатый этаж - апартаменты (Блок 10), на чердаке расположена техническая зона. На жилых этажах предусмотрено размещение: Блок 2- поэтажно с первого по шестнадцатый (на каждом) – восемь квартир: однокомнатных- 4 шт., двухкомнатных – 2 шт., трёхкомнатных – 2 шт.; на восемнадцатом (апартаменты) – четырёхкомнатная – 1 шт. Всего в жилом доме расположены 129 квартир, в том числе: однокомнатных – 64 шт.; двухкомнатных – 32 шт.; трёхкомнатных – 32 шт.; четырёхкомнатных (апартаменты)-1шт.). Блок 5- поэтажно с первого по шестнадцатый (на каждом) – шесть квартир: однокомнатных - 3 шт., двухкомнатных – 1 шт., трёхкомнатных – 2 шт.; на восемнадцатом (апартаменты) –трёхкомнатных – 2 шт. *Всего* в жилом доме расположены 98 квартир, в том числе: однокомнатных – 48 шт.; двухкомнатных – 16 шт.; трёхкомнатных – 34 шт. Блок 8 - поэтажно с первого по восемнадцатый (на каждом) – шесть квартир: однокомнатная - 3 шт., двухкомнатных – 1 шт., трёхкомнатных – 2 шт.; на двадцатом (апартаменты) – трёхкомнатных – 2 шт. Всего в жилом доме расположены 110 квартир, в том числе: однокомнатных – 54 шт.; двухкомнатных – 18 шт.; трёхкомнатных – 38 шт. (в том числе 2 шт. в апартаментах). Блок 10 поэтажно с первого по восемнадцатый (на каждом) – восемь квартир: однокомнатная – 4 шт., двухкомнатная – 2 шт., трёхкомнатных – 2 шт.; на двадцатом (апартаменты) – четырёхкомнатных – 1 шт. Всего в жилом доме расположены 145 квартир, в том числе: однокомнатных – 72 шт.; двухкомнатных – 36 шт.; трёхкомнатных – 36 шт.; четырёхкомнатных (апартаменты)-1шт.

Общие решения для Блоков.

Высота этажей принята:

подземных:

первого– 4,95 м; второго– 4,20 м;

надземных:

с первого по шестнадцатый – по 3,00 м (для Блоков 2, 5);

с первого по восемнадцатый – по 3,00 м (для Блоков 8, 10);

технического этажа – 2,60 м (до низа плиты покрытия).

апартаментов – 4,0 м (до низа плиты перекрытия).

Выход на технический этаж (чердак) предусмотрен в каждом Блоке из лестничной клетки типа Н1, по лестничному маршу с площадкой перед выходом через противопожарную дверь 2-го типа; на кровлю апартаментов – с террасы по пожарной лестнице с кровли лестничной клетки.

В местах перепада высоты кровли более 1 м предусмотрено устройство пожарных лестниц.

В качестве вертикальной связи между надземными этажами в каждом Блоке предусмотрена незадымляемая лестничная клетка типа Н1 и лифты: два грузоподъёмностью по 1000 кг (в том числе для перевозки МГН) и один грузоподъёмностью 630 кг, проходящие также в подземные этажи. В подземных этажах перед лифтами предусмотрены тамбур-шлюзы с подпором воздуха в случае пожара.

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

Для маломобильных групп населения (МГН) входы в жилые дома предусмотрены с вертикальными электроподъёмниками.

Крыша – над шестнадцатым этажом – чердачная (технический этаж - семнадцатый этаж); над апартаментами (восемнадцатый этаж) - бесчердачная вентилируемая, с кровлей из битумной черепицы, с наружным неорганизованным водостоком на пониженную часть крыши (на террасу апартаментов, служащую пониженной частью крыши (над техническим этажом) и имеющей внутренний водосток, с электрообогревом водосточной системы в зимний период.

Планировка квартир предусматривает функциональное зонирование с подразделением на общую, и индивидуальные зоны с учетом дневного и ночного пребывания.

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

Летние помещения (лоджии) предусматриваются во всех квартирах; в апартаментах предусматриваются террасы по кровле ниже лежащего этажа. При входах в жилые здания предусмотрены тамбуры.

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. Удаление бытовых отходов предусматривается на площадку для мусоросборников, размещаемую на участке в границах благоустройства.

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

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.

Во внутренней отделке помещений общедомового пользования, с учётом их назначения, санитарно-гигиенических и противопожарных требований, используются следующие виды и типы материалов: 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.

Фундаменты – монолитные железобетонные плиты толщиной по 1500 мм. Отметка низа подошвы фундаментов (Блоки 2, 5, 8, 10) – минус 10,800 м. Армирование фундаментных плит выполняется горизонтальными сетками из отдельных стержней класса А500С по ГОСТ 34028-2016 в нижней и верхней зонах, в соответствии выполненному расчету. На участках действия максимальных расчетных усилий предусматривается дополнительное армирование в нижней и верхней зонах фундаментов, а также поперечное армирование. Соединения арматурных стержней фундаментов по длине выполняются без сварки (внахлест). Стыки выполняются вразбежку. Фундаменты выполняются из бетона класса В25. Защитный слой бетона для нижней рабочей арматуры фундамента – 35 мм. Под подошвой фундаментов устраивается подготовка из бетона класса В7,5 толщиной 100 мм.

Стены подземных этажей – монолитные железобетонные толщиной 400 мм, 300 мм. Стены и простенки надземных этажей – монолитные железобетонные с переменной толщиной: с первого этажа по девятый этаж - 400 мм, выше – 300 мм. Стены шахт лифтов – монолитные железобетонные 200 мм. Армирование стен и простенки выполняется отдельными стержнями класса А500С по ГОСТ 34028-2016 в вертикальном направлении с шагом 200 мм, 100 мм и в горизонтальном направлении с шагом 200 мм. Стержни устанавливаются у наружной и внутренней поверхности стен. Армирование периферийных полевых участков стен и простенки выполняется пространственными вертикальными каркасами из отдельных стержней класса А500С по ГОСТ 34028-2016. Хомуты арматурных каркасов периферийных зон выполняются замкнутыми и обеспечивают закрепление вертикальных стержней от выпучивания. Концы гнутых хомутов загибаются вокруг вертикальной арматуры и заводятся вглубь сечения на длину не менее 8d хомута. В полевой зоне вертикальные стержни арматурных сеток соединяются между собой шпильками из стержней класса А240 по ГОСТ 5781-82\*, с шагом

400х400 мм, в шахматном порядке. Горизонтальные стержни заанкериваются в зонах периферийного армирования. Стены и простенки выполняются из бетона класса В25.

Монолитные железобетонные стены с наружной стороны утепляются минераловатными плитами повышенной огнестойкости, с последующей облицовкой фасадными плитами.

Стены шахт лифтов – монолитные железобетонные, толщиной 200 мм. Армирование стен выполняется аналогично армированию несущих стен. Материал конструкций стен шахт лифтов – бетон класса В25; арматура класса А500С по ГОСТ Р 52544-2006 и класса А240 по ГОСТ 34028-2016.

Колонны - монолитные железобетонные сечением 500х500 мм.

Колонны имеют симметричное армирование. Продольная арматура колонн принята класса А500С по ГОСТ 34028-2016. Поперечное армирование принято хомутами из арматуры класса А240 по ГОСТ 34028-2016, шаг хомутов 200 мм. На участках колонн, примыкающих к жестким узлам рам на расстоянии, равном полуторной высоте сечения колонн, шаг хомутов принят 100 мм. Колонны выполняются из бетона класса В25.

Ригели – Ригели (в уровне надземного этажа) – монолитные железобетонные сечением 400х700(н) мм, 400х750(н) мм. Ригели армируются продольными стержнями класса А500С по ГОСТ 34028-2016 в верхней и нижней зонах. Поперечное армирование ригелей принято хомутами из арматуры класса А240 по ГОСТ 34028-2016, шаг хомутов – 200 мм. На приопорных участках, на расстоянии, равном полуторной высоте сечения ригелей, шаг хомутов принят 100 мм. Соединения арматуры выполняются на сварке накладками (тип сварки С21-Рн по ГОСТ 14098-2014).стыки располагаются вразбежку. монолитные железобетонные сечением 300х550(н) мм, 300х500(н) мм. Ригели армируются продольными стержнями класса А500С по ГОСТ 34028-2016 в верхней и нижней зонах. Поперечное армирование ригелей принято хомутами из арматуры класса А240 по ГОСТ 34028-2016, шаг хомутов 200 мм. На приопорных участках, на расстоянии равном полуторной высоте сечения ригелей, шаг хомутов принят 100 мм. Ригели выполняются из бетона класса В25.

Перекрытия и покрытия – монолитные железобетонные плиты перекрытий толщиной 200 мм, а покрытий – 300мм. Армирование плит выполняется в нижней и верхней зоне сетками из стержней класса А500С по ГОСТ 34028-2016. Согласно выполненному расчету, на приопорных участках плит перекрытий предусматривается горизонтальное дополнительное армирование верхних и нижних зон в обоих направлениях, а также поперечное армирование. Свободные края плит армируются пространственными каркасами из отдельных стержней класса А500С по ГОСТ 34028-2016. Соединения арматуры выполняются внахлест (без сварки).стыки располагаются вразбежку. Вокруг отверстий для пропуска коммуникаций предусматривается усиленное армирование. Стержни, попадающие в пределы отверстий, разрезаются по месту и отгибаются в тело плиты.

Плиты перекрытий и покрытий выполняются из бетона класса В25.

Лестницы – монолитные железобетонные марши и площадки толщиной 200 мм. Армирование лестничных маршей и площадок выполняется стержнями класса А500С и А240 по ГОСТ 34028-2016. Лестничные площадки и ступени выполняются из бетона класса В25.

Перегородки: из теплоблоков (ГОСТ 21520-89) толщиной 250 мм, 200 мм. Кладка выполняется на клеевом растворе, усиливается вертикальными металлическими стойками с шагом не более 2,0 м, состоящими из металлического гнутого оцинкованного профиля, элементов крепления и соединительных элементов. Металлические стойки крепятся к несущим конструкциям здания; гипсокартонные по металлическому каркасу со звукоизоляционным слоем.

Наружные ограждающие конструкции стен (заполнение каркаса) – из теплоблоков (ГОСТ 21520-89) толщиной 250 мм, с последующим утеплением жесткими минераловатными плитами повышенной огнестойкости. Кладка выполняется на клеевом растворе, усиливается вертикальными металлическими стойками с шагом не более 2,0 м, состоящими из металлического гнутого оцинкованного профиля, элементов крепления и соединительных элементов. Металлические стойки крепятся к несущим конструкциям здания.

Перегородки -из теплоблоков (ГОСТ 21520-89) толщиной 250 мм, 200 мм. Кладка выполняется на клеевом растворе, усиливается вертикальными металлическими стойками с шагом не более 2,0 м, состоящими из металлического гнутого оцинкованного профиля, элементов крепления и соединительных элементов. Металлические стойки крепятся к несущим конструкциям здания;

Кровля - из битумной черепицы, с наружным неорганизованным водостоком на пониженную часть крыши, пониженная часть - рулонная, с внутренним водостоком.

### **Теплоснабжение, вентиляция**

Теплоснабжение осуществляется от источников АО «АлЭС».

Теплоснабжение рассматриваемых жилых домов запроектировано от городских тепловых сетей, согласно техническим условиям на теплоснабжение № 15,3/3595/19-ТУ-Ц- 12, от 24 апреля 2019 года, выданным ТОО «Алматинские тепловые сети». Потребители тепла зданий присоединяются к тепловым сетям через центральный тепловой пункт (ЦТП), расположенные в паркинге (Блок 11/3).

Система отопления жилых помещений запроектирована двухтрубной, с поквартирной горизонтальной разводкой трубопроводов, с попутным движением теплоносителя, проложенных в конструкции пола в гофра-трубе. В качестве нагревательных приборов приняты биметаллические секционные радиаторы с термостатическими клапанами. Для отопления коммерческих помещений под витражами предусмотрена установка настенных медно-алюминиевых конвекторов с регулятором теплоотдачи. На жилых этажах предусмотрено устройство индивидуальных узлов управления с приборами учета тепловой энергии для каждой квартиры.

Гидравлическое регулирование осуществляется с помощью балансировочных клапанов.

Вентиляция. Для всех помещений жилого комплекса запроектирована приточно-вытяжная вентиляция с естественным и механическим побуждением. В жилых помещениях предусмотрена вытяжная вентиляция из кухонь, ванных и санузлов с естественным побуждением с поэтажными воздушными затворами. Удаление вытяжного воздуха из помещений осуществляется через регулируемые решетки.

В технических помещениях предусмотрена вытяжная вентиляция с механическим побуждением. Приток наружного воздуха – неорганизованный, осуществляется через открывающиеся фрамуги окон.

В технических помещениях предусмотрена вытяжная вентиляция с механическим побуждением. Воздухообмен рассчитан по нормативным кратностям. В паркинге запроектирована приточно-вытяжная вентиляция с механическим побуждением, рассчитанная на разбавление и удаление вредных газовывделений от автомобилей.

### **Водоснабжение и водоотведение**

В соответствии с техническими условиями № 05/3-1551 от 17 апреля 2019 года, выданными ГКП на ПХВ «Алматы Су» Управления энергоэффективности и инфраструктурного развития города Алматы: источником водоснабжения служит существующий водовод диаметром 600 мм, по Мынбаева и второй – водопровод диаметром 300 мм по ул. Есенжанова; сброс сточных вод осуществляется в существующий коллектор диаметром 800 мм, по ул. Тлендиева.

Сети хозяйственно-питьевого водопровода выполняются из стальных водогазопроводных оцинкованных труб диаметрами 15x2,5 мм, 25x2,8 мм по ГОСТ 3262- 75, из полипропиленовых труб диаметрами 20x3,4 -32x5,4 мм по 32415-2013. Требуемый напор при хозяйственно-питьевом водопотреблении коммерческих помещений обеспечивается напором наружной сети водопровода.

Этажность жилых зданий – 18-20. Требуемый напор для каждого Блока (2, 5, 8, 10) при хозяйственно-питьевом водопотреблении, обеспечивается повысительными насосными установками с частотным регулированием, расположенными в Блоке 11, на отметке минус 4,950 м.

Система горячего водоснабжения – централизованная, отдельная для жилых и коммерческих помещений, по зонам и отдельная по Блокам. Общий учет расхода горячей воды осуществляется счетчиком, расположенным в тепловом пункте, с дистанционным съемом показаний.

Система бытовой канализации. В соответствии с условиями удаления сточных вод предусмотрены отдельные системы канализации: бытовая встроенных помещений; бытовая жилых помещений; через трапы, насосной АПТ, насосных хозяйственно-питьевых, насосной пожарной внутренние водостоки жилого дома.); производственная напорная – условно чистых вод (из помещений тепловых пунктов).

Ввиду невозможности самотечного отвода бытовых сточных вод с отметки минус 4,950 м, предусматриваются блочные Канализационные насосные установки производительностью 6,0 м<sup>3</sup>/ч, с напором 5,5 м, с отводом в сети бытовой канализации жилых домов.

Внутренние системы бытовой канализации запроектированы из чугунных канализационных труб диаметрами 50-100 мм по ГОСТ 6942-98, из пластиковых труб диаметрами 50 мм, 110 мм по ГОСТ 22689.1-89.

Отвод дождевых и талых вод с кровли здания предусмотрен через систему внутренних водостоков в лоток дождевой канализации у здания, с перепуском в зимний период в бытовую канализацию. Система запроектирована из чугунных напорных труб по ГОСТ 9583-75 диаметром 100 мм. Предусмотрен электрообогрев водосточных воронок и трубопроводов в техническом чердаке в зимнее время.

#### **Электротехнические решения**

Электроснабжение жилого комплекса предусматривается в соответствии с техническими условиями АО «Алатау Жарык Компаниясы» от 12 февраля 2020 года № 25.1-527 от проектируемой трансформаторной подстанции и в данный объем работ не входит. Напряжение сети электроснабжения потребителей принято 380/220 В, 50 Гц с глухозаземленной нейтралью. По степени обеспечения надежности электроснабжения электроприемники объекта относятся к потребителям II категории.

#### **Системы связи и сигнализации**

Наружные сети связи предусматриваются на основании технических условий РДТ «Алматытелеком» от 22 апреля 2019 года № 05-49/Т-А и в данный объем работ не входят.

#### **Телефонизация**

Телефонизация комплекса осуществляется с использованием технологии широкополосного доступа FTTH (доступ к сети интернет, кабельное телевидение, телефонная связь). Сеть FTTH строится по технологии пассивных оптических сетей PON (волоконно-до-квартиры). В комнате охраны и диспетчерской службы устанавливается оптический распределительный шкаф ОРШ, который связан оптическими кабелями с оптическими боксами, установленными в каждом пятне. От оптического бокса кабели поднимаются по слаботочному стояку до этажных распределительных коробок. Для подключения абонентов на этажах устанавливаются этажные распределительные коробки КРЭ со сплиттерами. Сеть выполняется оптическим кабелем. В прихожей каждой квартиры устанавливается оптическая розетка.

#### **Домофонная связь**

Предусматривается домофонная система, выполняющая функции подачи сигнала вызова в квартиру, двухсторонней дуплексной связи «жилец-посетитель», дистанционного открывания двери подъезда.

На двери входа в подъезд устанавливается многопользовательский блок вызова со встроенным считывателем ключей. Этажные PoE-коммутаторы устанавливаются слаботочном отсеке этажного щита. Квартирные переговорные устройства устанавливаются в прихожих квартир. Абонентская сеть выполняется кабелем связи типа «витая пара» в ПВХ трубах. Питание сети осуществляется от сети от блоков питания, установленных в слаботочном отсеке этажного щита.

#### **Видеонаблюдение**

Система цифрового IP-видеонаблюдения обеспечивает дистанционный контроль и передачу визуальной информации на видеорегистраторы. Видеокамеры уличного и внутреннего исполнения устанавливаются на входных группах жилых домов, лифтовых холлах. Вывод изображения осуществляется на мониторы на посту охраны. Основной телекоммуникационный шкаф с активным оборудованием системы устанавливается в помещение охраны.

#### **Лифтовая связь**

Для организации лифтовой связи предусматривается прокладка кабеля типа «витая пара» от телефонного бокса (диспетчерская лифтов) до лифтовых шахт каждого пятна с установкой телефонных распределительных коробок типа КРТП.

#### **Автоматическая пожарная сигнализация**

Система автоматической пожарной сигнализации жилой части, арендных помещений, паркинга предназначена для адресного обнаружения пожара на ранних стадиях возгорания, выдачи световой и звуковой сигнализации, взаимодействия с системой противопожарной защиты, системой дымоудаления и оповещения людей о пожаре.



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

Таблица 2

Наименование показателя	Единица измерения	Показатель
1	2	3
Класс комфортности жилого здания	-	IV
Уровень ответственности здания	-	I
Степень огнестойкости здания	-	II
Высота потолков в квартирах	метр	2,7
Этажность зданий	этаж	18; 20
Площадь застройки зданий	квадратный метр (м2)	38489,64
Общая площадь здания	квадратный метр (м2)	39425,38
Общая площадь квартир	квадратный метр (м2)	32253,1
Общая площадь коммерческих помещений	квадратный метр (м2)	0
Строительный объем здания и паркинга	метр кубический (м3)	187266,8
Количество квартир в том числе:	штук	482
<i>однокомнатных</i>		238
<i>двухкомнатных</i>		102
<i>трехкомнатных</i>		140
<i>четырёхкомнатных</i>		2
Общая сметная стоимость строительства в текущем (прогнозом) уровне цен	миллион тенге	6057,003
в том числе:		
<i>строительно-монтажные работы</i>	<i>миллион тенге</i>	<i>5601,655</i>
<i>оборудование</i>	<i>миллион тенге</i>	<i>119,548</i>
<i>прочие</i>	<i>миллион тенге</i>	<i>335,800</i>

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

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

– акт на право частной собственности на земельный участок площадью 2,2042га, расположенный по адресу: г. Алматы, Бостандыкский район, проспект Абая, участок 164, с целевым назначением земельного участка: для строительства жилого комплекса с объектами социальной инфраструктуры, выданный Департаментом земельного кадастра и технического обследования недвижимости – филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Алматы, от 04 апреля 2019 года № 0164699, кадастровый номер участка 20-313-031-164;

– акт на право частной собственности на земельный участок площадью 0,0496га, расположенный по адресу: г. Алматы, Бостандыкский район, улица Маршака, дом 125, с целевым назначением земельного участка: для эксплуатации и обслуживания жилого дома, выданный Департаментом земельного кадастра и технического обследования недвижимости – филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Алматы, от 09 октября 2019 года № 0169810, кадастровый номер участка 20-313-031-143;

– акт на право частной собственности на земельный участок площадью 0,0625га, расположенный по адресу: г. Алматы, Бостандыкский район, улица Маршака, дом 131, с целевым назначением земельного участка: для эксплуатации и обслуживания жилого дома, выданный Департаментом земельного кадастра и технического обследования недвижимости – филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Алматы, от 17 января 2020 года № 0169965, кадастровый номер участка 20-313-031-011;

– архитектурно-планировочное задание (АПЗ) на проектирование объекта «Строительство жилого комплекса с подземным паркингом, проспект Абая, участок 164», выданное КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы», от 15 мая 2019 года № 1492;

– задание на проектирование рабочего проекта объекта: «Строительство жилого комплекса с подземным паркингом, расположенный по адресу: проспект Абая, участок № 164 в Бостандыкском

районе. Первый пусковой комплекс блоки 2-12» (без сметной документации и наружных инженерных сетей)), утвержденное директором ТОО «TEES» и согласованное директором ТОО «QAZAQ PROJECT», от 29 мая 2020 года;

- договор на проектирование объекта «Строительство жилого комплекса с подземным паркингом, расположенный по адресу: проспект Абая 164 в Бостандыкском районе (без сметной документации и наружных инженерных сетей)), заключённый между ТОО «TEES» (заказчик) и ТОО «QAZAQ PROJECT» (исполнитель), от 07 ноября 2019 года № 01-05/2019;

- эскизный проект «Строительство многофункционального жилого комплекса с подземным паркингом, расположенный по адресу: город Алматы, Бостандыкский район, проспект Абая, уч. 164», разработанный ТОО «QAZAQ PROJECT», без даты;

- письмо КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы» № 02.4-04-ЗТ-8981 от 30 декабря 2019 года – дополнение к архитектурно-планировочному заданию № 1492 от 15 мая 2019 года о проектировании конструктивной схемы объекта «Строительство многофункционального жилого комплекса, расположенного восточнее ул. Брусиловского, западнее ул. Туркебаева, севернее ул. Мынбаева, Бостандыкский район» согласно технических условий АО «КазНИИСА» № 304 от 09 декабря 2019 года;

- отчет по инженерно-геологическим изысканиям по объекту: «Строительство многофункционального жилого комплекса, расположенного южнее пр. Абая, восточнее ул. Брусиловского, Бостандыкский район», выполненный ТОО «Алматы ГИИЗ» (государственная лицензия № 18009086 от 04 мая 2018 года, с приложением № 001 к государственной лицензии на 2 страницах от 04 мая 2018 года, выданная КГУ «Управление государственного архитектурно-строительного контроля г. Алматы. Акимат г. Алматы) выполненный в 2019 году;

- топографическая съемка М1:500 (планшет И-21-4, 8, К-21-5, 9, Бостандыкский район, южнее пр. Абая, восточнее ул. Брусиловского, западнее ул. Туркебаева, севернее ул. Мынбаева, составленная ТОО «Алматы Гео Изыскатель» (государственная лицензия № 16014346 от 14 сентября 2016 года, с приложением № 001 к государственной лицензии на 2 страницах от 14 сентября 2016 года, выданная КГУ «Управление государственного архитектурно-строительного контроля г. Алматы. Акимат г. Алматы), от 28 марта 2019 года и внесенная в базу данных КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы» от 10 апреля 2019 года № 1181;

- письмо ТОО «TEES», от 12 марта 2020 года № 18-03 о том, что финансирование строительства по проекту «Строительство жилого комплекса с подземным паркингом, расположенный по адресу: проспект Абая, участок № 164 в Бостандыкском районе. Первый пусковой комплекс блоки 2-12» (без сметной документации и наружных инженерных сетей)), будет произведено за счёт собственных средств, о рассмотрении рабочего проекта без сметной документации;

- письмо ТОО «TEES», от 17 марта 2020 года № 17-03 об очередности строительства;

- письмо ТОО «TEES» от 21 мая 2020 года № 26-02 – об отсутствии существующих капитальных построек на территории застройки жилого комплекса «Строительство жилого комплекса с подземным паркингом, расположенный по адресу: проспект Абая, участок № 164 в Бостандыкском районе. Первый пусковой комплекс блоки 2-12» (без сметной документации и наружных инженерных сетей));

- письмо ТОО «TEES» от 21 мая 2020 года № 27-02 – о том, что существующие инженерные сети являются недействующими и будут демонтированы в подготовительный период, перед началом строительных работ по устройству котлованов;

- письмо ТОО «TEES» от 21 мая 2020 года № 28-02 – о начале строительства объекта в 3 квартале 2020 года;

- протокол дозиметрического контроля на земельный участок для строительства жилого комплекса с подземным паркингом, расположенный в г. Алматы, Бостандыкский район, проспект Абая, 164, выданный Испытательной лабораторией ТОО «ТумарМед», от 05 декабря 2019 года № 460/1;

- протокол измерений содержания радона и продуктов его распада в воздухе на земельный участок для строительства жилого комплекса с подземным паркингом, расположенный в г. Алматы, Бостандыкский район, проспект Абая, 164, выданный Испытательной лабораторией ТОО

«ТумарМед», от 05 декабря 2019 года № 460/2;

– справка филиала РГП на ПХВ «Казгидромет» по городу Алматы Министерства энергетики РК от 22 мая 2020 года, № 22-01-21/649 о фоновых концентрациях загрязняющих веществ атмосферного воздуха;

– письмо КГУ «Управление зеленой экономики города Алматы» от 08 августа 2019 года, № 1-05.ЗТ-Б-791 об отсутствии зеленых насаждений, попадающих под вынужденный снос.

– Договор о предоставлении гарантии №ДПП-20-02-020/043 от 04.07.2020 г.;

– Договор залога земельного участка вместе с объектом незавершенного строительства от 03 июля 2020г. №ДЗЗУ-20-02-020/047;

– Заключение РГП «Госэкспертиза» № 02-0083/20 от 12.06.2020 г.) по рабочему проекту «Строительство жилого комплекса с подземным паркингом, расположенный по адресу: проспект Абая 164 в Бостандыкском районе (без сметной документации и наружных инженерных сетей)»;

– Проект организации строительства;

– специальные технические условия на проектирование в сейсмическом районе объекта: «Строительство многофункционального жилого комплекса, расположенного по адресу: город Алматы, южнее пр. Абая, восточнее ул. Брусиловского, западнее ул. Туркебаева, севернее ул. Мынбаева», разработанные АО «КазНИИСА», от 09 декабря 2019 года № 304, утвержденные директором ТОО «ТЕЕС», от 11 декабря 2019 года;

– ГКП на ПХВ «Алматы Су» Управления энергетики и коммунального хозяйства города Алматы, от 17 апреля 2019 года № 05/3-1551 – для подключения к городским сетям и сооружениям водоснабжения и/или водоотведения объекта: 18-эт. многофункциональный жилой комплекс, по адресу: южнее пр. Абая, восточнее ул. Брусиловского, западнее ул. Туркебаева, севернее ул. Мынбаева;

– ТОО «Алматинские тепловые сети», от 24 апреля 2019 года № № 15,3/3595/19-ТУ-Ц-12 – на подключение к тепловым сетям 18-ти этажного жилого комплекса с объектами обслуживания и подземным паркингом, расположенного по адресу: южнее пр. Абая, восточнее ул. Брусиловского, западнее ул. Туркебаева, севернее ул. Мынбаева;

– АО «Алатау Жарық Компаниясы», от 12 февраля 2020 года № 25.1-527 – на постоянное электроснабжение жилого комплекса с объектами социальной инфраструктуры, расположенного по адресу: Бостандыкский район, пр. Абая;

– АО «Алатау Жарық Компаниясы», от 19 апреля 2020 года № 25.1-1744 – на постоянное электроснабжение жилого комплекса с объектами социальной инфраструктуры, расположенного по адресу: Бостандыкский район, пр. Абая;

– РДТ «Алматытелеком», от 22 апреля 2019 года № 05-49/Т-А – на телефонизацию многофункционального жилого комплекса по адресу: г. Алматы, Бостандыкский район, южнее пр. Абая, восточнее ул. Брусиловского, западнее ул. Туркебаева, севернее ул. Мынбаева.

– Проектно-сметная документация:

Рабочие проекты: КЖ, АР, ВК, ОВ, Эл, СС, ПОС, ПС, СЭС, ГП со штампом «в производство работ», сметная документация;

– Уведомление о начале производства строительно-монтажных работ №KZ46REA00185311 от 30.07.2020г.;

– Талон КГУ УГК г. Алматы о приеме уведомления №KZ46REA00185311 от 30.07.2020г.;

– Уведомление о начале производства строительно-монтажных работ №KZ83REA00251478 от 05.11.2021г.;

– Талон КГУ УГК г. Алматы о приеме уведомления №KZ83REA00251478 от 05.11.2021г.;

2) Перечень отсутствующей документации:

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 по предоставленной разрешительной документации, со стороны Заказчика и Генерального подрядчика нарушений законодательства в сфере строительства не обнаружены. В связи с чем, рекомендации и риски к проекту строительства минимальные.

## **6. Анализ исполнительной и приёмо-сдаточной документации:**

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

– Распорядительные документы (приказы) ответственных организаций о назначении ответственных должностных лиц – №07-01 л/с от 30.07.2020г.;

1. Акт приема-передачи

2. Акты геодезической разбивки:

- Акт о приемки геодезической разбивочной основы для строительства, блок 2 от 03.08.20г.;
- Акт о приемки геодезической разбивочной основы для строительства, блок 5 от 03.08.20г.;
- Акт о приемки геодезической разбивочной основы для строительства, блок 8 от 03.08.20г.;
- Акт о приемки геодезической разбивочной основы для строительства, блок 10 от 03.08.20г.;
- Акт посадки здания, сооружения, блок 2, от 01.08.2020г.;
- Акт посадки здания, сооружения, блок 5, от 01.08.2020г.;
- Акт посадки здания, сооружения, блок 8, от 01.08.2020г.;
- Акт посадки здания, сооружения, блок 10, от 01.08.2020г.;
- Акт посадки здания, сооружения от 15.08.2020г.;
- Акт передачи (выноса) реперов от 30.07.20г.;

– Проектно-сметная документация.

3. Журналы:

- Производства работ;
- Технического надзора;
- Входного контроля;
- Бетонных работ;
- Сварочных работ;
- Учета допуска и выдачи нарядов допусков на выполнение работ повышенной опасности;
- Регистрации инструктажа по безопасности и охране труда на рабочем месте;
- Антикоррозионной защиты;
- Крановый;
- Инструктажа рабочих по технике безопасности и пожарной безопасности на рабочих местах;

4. Акты:

- Скрытых работ на устройство армирования ригеля;
- Скрытых работ на армирование и бетонирование лестничного марша;
- Скрытых работ на устройство армирования стен, монолитных стен, лифтовой шахты;
- Скрытых работ на бетонирование лестничного марша;

5. Исполнительные схемы:

6. Протоколы испытаний:

7. Сертификаты и паспорта соответствия на прокат арматурный, на бетонную смесь.

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: Анализ, проведенный ТОО “KazBuildExpert”, существующей исполнительной и приемо-сдаточной документации, полученной от Заказчика и Генерального подрядчика, показывает, что грубых нарушений и негативных рисков к проекту нет, но требуется дополнительно предоставить недостающую документацию. Отсутствует Акт приема-передачи строительной площадки.

## **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 строительно-монтажных работ на дату составления отчёта:

– задание на проектирование рабочего проекта объекта: «Строительство жилого комплекса с подземным паркингом, расположенный по адресу: проспект Абая, участок № 164 в Бостандыкском районе. Первый пусковой комплекс блоки 2-12» (без сметной документации и наружных инженерных сетей)», утвержденное директором ТОО «TEES» и согласованное директором ТОО «QAZAQ PROJECT», от 29 мая 2020 года;

– архитектурно-планировочное задание (АПЗ) на проектирование объекта «Строительство жилого комплекса с подземным паркингом, проспект Абая, участок 164», выданное КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы», от 15 мая 2019 года № 1492;

– договор на проектирование объекта «Строительство жилого комплекса с подземным паркингом, расположенный по адресу: проспект Абая 164 в Бостандыкском районе (без сметной документации и наружных инженерных сетей)», заключённый между ТОО «TEES» (заказчик) и ТОО «QAZAQ PROJECT» (исполнитель), от 07 ноября 2019 года № 01-05/2019;

– договор № 2020-06-02 от 12 июня 2020 года авторского надзора по объекту «Строительство жилого комплекса с подземным паркингом, расположенный по адресу: проспект Абая 164 в Бостандыкском районе (без сметной документации и наружных инженерных сетей)»;

– договор № ДИУ-20-02-008/018 от 04 июля 2020г.на оказание инжиниринговых услуг по объекту «Строительство жилого комплекса с подземным паркингом, расположенный по адресу: проспект Абая, участок № 164 в Бостандыкском районе. Первый пусковой комплекс блоки 2-12» (без сметной документации и наружных инженерных сетей)»

– Заключение РГП «Госэкспертиза» № 02-0083/20 от 12.06.2020 г.) (положительное) по рабочему проекту «Строительство жилого комплекса с подземным паркингом, расположенный по адресу: проспект Абая 164 в Бостандыкском районе (без сметной документации и наружных инженерных сетей)»;

– ПОС к рабочему проекту «Строительство жилого комплекса с подземным паркингом, расположенный по адресу: проспект Абая 164 в Бостандыкском районе (без сметной документации и наружных инженерных сетей)».

## 8. О ходе выполнения строительно-монтажных работ

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

За отчетный период выполнялись:

– Работы по устройству кровли, каменная кладка, прокладка внутренних инженерных сетей, монтаж окон и витражей, укладка плитки, выравнивание стен, внутренняя отделка, монтаж вентилируемых фасадов.

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

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

Таблица 3

Разделы проекта	план на месяц	факт на месяц	Отклонение на месяц (+/-), %
ВСЕГО по объекту, в том числе	<b>2,56%</b>	<b>1,33%</b>	<b>-1,22%</b>
Земляные работы	0,00%	0,00%	0,00%
Конструкции железобетонные (КЖ)	0,00%	0,00%	0,00%
Архитектурно-строительные решения (АР)	0,90%	1,19%	+0,28%

Сантехнические работы	0,82%	0,00%	-0,82%
Электромонтажные работы и слабые токи	0,75%	0,15%	-0,60%
Лифты	0,09%	0,00%	-0,09%

*Примечание:*

*Факт отражает фактическое выполнение работ и может расходиться с фактически освоенными, т.е. документально закрытыми объемами.*

*С нарастающим итогом план составляет – 100%, факт составляет – 93,50%, отклонение – 6,50%.*

*СМР с прочими план – 100%, факт составляет 88,63%, отклонение – 11,37%.*

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

4) Соблюдение графика производства работ: анализ хода выполнения основных видов работ и этапов, включенных в действующие календарные графики производства работ: График производства работ продлен на 3 месяца. По новому утвержденному графику производства работ, в отчетном периоде проведена процедура ввода в эксплуатацию.

#### Отставание/опережение по объекту

Таблица 4

Наименование работ	Отставание (-) / опережение (+) по видам работ, дней*	Причины отставания/опережения по видам работ
1	2	3
Земляные работы	0	
Конструкции железобетонные (КЖ)	0	
Архитектурно-строительные решения (АР)	3	
Сантехнические работы	-10	
Электромонтажные работы и слабые токи	-7	
Лифты	-1	
<b>Итого отставание/опережение за январь 2022г.</b>	<b>-15</b>	
<b>Всего отставание/опережение с начала строительства</b>	<b>0</b>	

\* Примечание:

1) Работы не противоречат строительным нормам.

2) Предложения по возможным способам устранения отставания (при наличии). На сегодняшний день проведена процедура ввода Объекта в эксплуатацию. Ведутся работы по составлению и регистрации необходимых документов в НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан».

## 9. Мероприятия по контролю качества:

- 1) Указание оценки качества работ подрядчиков в отчетный период:
- серьезные недостатки и дефекты, за отчетный период обнаружены не были;
  - причины возникновения всех недочетов возникали в результате низкой квалификации рабочих, слабого контроля со стороны ответственных участников ИТР на строительной площадке и отсутствия внутреннего контроля качества от Генподрядчика;
  - результаты испытаний исполнителя и оценка достоверности испытаний подрядчика подтверждаются протоколами лабораторных испытаний и исполнительными схемами;
  - основные мероприятия по контролю качества (включая виды: входной, операционный и приемочный), проведенные в отчетный период отражаются в журналах производства работ и технического надзора.
- 2) Свод данных по состоянию за отчетный период по выявленным нарушениям по разделам: документация и организационные вопросы, техника безопасности, качество строительно-монтажных работ (включая разделы: архитектурно-строительный, отопление и вентиляция, водопровод и канализация, электрические и слаботочные сети, газоснабжение (при его наличии).

### Статистика (количество) замечаний

Таблица 5

№ п/п	Замечания	Итого выявлено за период строительства	Итого устранено за период строительства	За отчетный период		Итого не устранено на текущую дату
				Выявлено	Устранено	
1	2	3	4	5	6	7
1	Документация и организационные вопросы	3	2	0	0	1
2	По технике безопасности	3	3	0	0	0
3	По качеству строительно-монтажных работ, в том числе:	118	87	4	0	31
3.1	Архитектурно-строительный раздел (КЖ и АР)	109	84	2	0	25
3.2	Отопление и вентиляция	7	3	2	0	4
3.3	Водопровод и канализация	1	0	0	0	1
3.4	Электрические и слаботочные сети	1	0	0	0	1
3.5	Газоснабжение (при его наличии)	0	0	0	0	0
3.6	Благоустройство	0	0	0	0	0
3.7	Внутриплощадочные сети	0	0	0	0	0
	Всего	124	92	4	0	32

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

Выявляемые, в ходе производства строительно-монтажных работ, замечания в основном по отсутствию исполнительной документации, отсутствию подписей авторского надзора в исполнительной документации, отсутствию изоляции на стояках отопления, предоставлению графика

сдачи кронштейнов на витражи и окна – не устранялись в рабочем порядке совместно с представителями подрядчика, авторского надзора и заказчика.

Перечень предписаний, не устраненных на дату мониторингового отчета. Предписания - согласовать замену кабельной продукции с медной на алюминиевую. Не согласована толщина магистральных труб отопления, водопровода, вентиляции, канализации, выдано повторное замечание на замену труб с не проектной толщиной стенок. Монтаж вентилируемого фасада производился с помощью материалов, на которые не предоставлены сертификаты соответствия и качества-повторяющиеся и не устраняемые замечания (отправлено письмо Генподрядчику). Согласование конструкций под монтаж витражей, предоставление сертификатов по устройству витражей. Также выдано повторное замечание о не устранении ранее выданных замечаний.

## **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): основной проблемой, можно назвать нехватку квалифицированных специалистов, несвоевременная поставка материалов по инженерным коммуникациям, не предоставлении своевременно исполнительной документации и сертификатов на материалы и изделия, которая повлияла на сроки работ, по утвержденному графику.

Анализ результатов устранения недостатков, установленных в предыдущий период (приведенных в отчете за предыдущий отчетный период). Замечания предыдущих периодов по замене магистральных труб с непроектным размером толщины стенок на проектный, труб отопления, водопровода, канализации повторяются. На замечание о переоборудование технического 19 этажа под жилой этаж получено экспертное заключение. Монтаж вентилируемого фасада производится с помощью материалов, на которые не предоставлены сертификаты соответствия и качества. Генподрядчику направлено письмо №1214 от 28.09.2021г. Получен ответ №46 от 29.09.2021г. о получении сертификатов на металлические изделия в течении 10 дней, после прохождения сертификации на указанные материалы. Получен ответ о предоставлении сертификатов, но предоставлены не на все материалы.

## **11. Сведения об изменениях на Объекте**

Перечень измененных технических решений в рабочей документации с приложением копий обосновывающих материалов-техническое решение о переносе кладки из газоблока на наружных стенах на 50мм (Письмо №673 от 17.05.21г. в КГУ УГК г. Алматы); изменение марки кабельной продукции магистральных и групповых сетей, устройство горизонтальной разводки групповых сетей в стяжке пола, устройство вводов для ЩК-2 (Протокол согласования раздела «Электротехнические решения 01-05/2019-6 ЭМ» от 18.05.21г.), отклонение от проекта-переоборудование технического 19 этажа под жилой этаж (Письмо в КГУ УГК по г. Алматы №1104 от 31.08.2021г.).

Перечень дополнительных (непредвиденных) работ, возникших в процессе строительства, реконструкции или капитального ремонта, с копиями обосновывающих материалов; Сведения об изменениях графиков производства работ не представлялся.



## 12. Анализ финансовой части

Таблица 6

### Сумма оплат и сумма освоения

тенге.

№	Наименование статей расходов	Планируемый бюджет	Оплаты до получения гарантии	Освоение до получения гарантии	Оплаты за отчетный период	Оплаты с нараст. итогом с момента получения гарантии	Освоение за отчетный период	Освоение с нараст. итогом с момента получения гарантии	Всего оплаты	Всего освоение
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Разработка проектно-сметной документации	285 674 365	0	0	0	0	0	0	0	0
2	Прохождение экспертизы	4 356 331	0	0	0	300 000	0	300 000	300 000	300 000
3	Строительно-монтажные работы и оборудование	5 721 203 167	0	0	300 000 000	5 381 084 294	76 369 507	5 349 211 245	5 381 084 294	5 349 211 245
	в том числе аванс, предусмотренный статьей 36 Закона РК от 7 апреля 2016 года "О долевом участии в жилищном строительстве" изм. от 09.06.2020 г. № 341-VI	572 120 317	0	0	0	561 000 000	7 488 511	524 523 849	561 000 000	524 523 849
4	Авторский надзор	17 163 609	0	0	0	0	0	0	0	0
5	Технический надзор	28 606 016	0	0	0	15 896 489	267 293	18 722 240	15 896 489	18 722 240
	Всего по проекту (смета)	6 057 003 488	0	0	300 000 000	5 397 280 783	76 636 800	5 368 233 485	5 397 280 783	5 368 233 485
6	Иные расходы	605 700 349	0	0	14 883 939	343 185 809	31 180 174	345 952 713	343 185 809	345 952 713
	Всего по проекту (смета) и иные расходы:	6 662 703 837*	0	0	314 883 939	5 740 466 592	107 816 974	5 714 186 198	5 740 466 592	5 714 186 198
Вывод: за отчетный период инжиниринговой компанией не было выявлено фактов нецелевого использования денежных средств.										

\*Бюджет строительства складывается из затрат на проектно-изыскательские работы, затраты на СМР, затраты на авторский надзор, затраты на технический надзор, иные расходы (10% от стоимости строительства).

Таблица 7

### Информация по источникам финансирования объекта

тенге.

№ п/п	Наименование источника финансирования	Поступления в отчетном периоде	Поступления с нарастающим итогом с момента получения гарантии
1	2	3	4
1	Заемные средства		119 746 030
1.1.	банк		
1.2.	Застройщик		119 746 030
2	Дольщики	16 034 000	9 302 131 252
	Возврат дольщику		24 218 700
	Итого по Реестру ДДУ	16 034 000	9 277 912 552
3	Прочие	23 961 889	522 787 413

<b>Всего:</b>	<b>39 995 889</b>	<b>9 920 445 995</b>
<b>Вывод:</b> низкий процент поступления денежных средств от дольщиков		

\*Количество заключенных договоров с дольщиками с даты получения гарантии по отчетный период – 466; на общую сумму – 10 583 782 419 тенге; общая площадь квартир – 33 145,17 кв.м.

**Таблица 8**

**Анализ договоров**

тенге.

№ п/п	Наименование договоров	Стоимость по договору	Стоимость по проектно-сметной документации	Разница
1	2	3	4	5
1	Договор генерального подряда	5 704 986 890	5 721 203 167	+16 216 277
2	Договора поставки материалов, договора аренды техники*			
3	Договор оказание услуг авторского надзора	15 281 215	17 163 609	+1 882 394
4	Договор оказание услуг технического надзора	20 024 211	28 606 016	+8 581 804
	* при наличии специальной экономической зоны			
<b>Вывод:</b> стоимость заключенных договоров не превышает стоимости по проектно-сметной документации				

**Таблица 9**

**Анализ плана финансирования**

тенге

№ п/п	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	6 057 003 488	424 015 492	300 000 000	-124 015 492	6 057 003 488	5 397 280 783	-659 722 705

**13. Заключение**

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

Обобщая информацию, инжиниринговая компания делает вывод, что:

По стоимости строительного-монтажных работ - работы ведутся в пределах стоимости проектно-сметной документации.

По объемам строительного-монтажных работ – объемы строительного-монтажных работ включают прокладку внутренних инженерных сетей, внутренняя отделка, монтаж окон и витражей, стяжка полов, укладка плитки, монтаж вентилируемых фасадов. В процессе выполнения работ были произведены изменения проектных решений – техническое решение о переносе кладки из газоблока на наружных стенах на 50мм (Письмо №673 от 17.05.21г. в КГУ УГК г. Алматы); изменение марки кабельной продукции магистральных и групповых сетей, устройство горизонтальной разводки групповых сетей в стяжке пола, устройство вводов для ЩК-2 (Протокол согласования раздела «Электротехнические решения 01-05/2019-6 ЭМ» от 18.05.21г.).

По монтажу вентилируемых фасадов металлическими изделиями для крепления, не имеющими сертификаты соответствия Генподрядчику направлено письмо №1214 от 28.09.2021г. Получен ответ №46 от 29.09.2021г. о получении сертификатов на металлические изделия в течение 10 дней, после прохождения сертификации. Переоборудование технического этажа под жилой этаж-получен ответ УГК вх. №052 от 28.09.2020г. Получен ответ от КГУ УГК г.Алматы №46,3-46/162-И от 13.10.21г. вх. №052 от 19.10.21г. о принятии мер в отношении Застройщика и приведении указанных нарушений в соответствие с утвержденной документацией. На данное отклонение от проекта – переоборудование технического 19 этажа под жилой этаж (Письмо в КГУ УГК по г. Алматы №1104 от 31.08.2021г.) поступило экспертное заключение.

В предыдущем периоде были продлены сроки строительства на 3 месяца и в соответствии с этим пересмотрен График производства работ. В отчетном месяце СМР по строительству объекта выполнялись согласно графику. По видам работ в текущем периоде велись: монтаж инженерных систем, электромонтажные работы, монтаж лифтов, кровельные работы, монтаж вентилируемых фасадов и витражей.

По качеству выполняемых работ – имелись нарушения в процессе производства работ, которые отражены в журнале технического надзора.

Рекомендации от инжиниринговой компании: на сегодняшний день проведена процедура ввода Объекта в эксплуатацию. Ведутся работы по составлению и регистрации необходимых документов в НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан».

**Состав инжиниринговой компании:**

**Руководитель организации:**

Исполнительный директор ТОО «KazBuildExpert»

Бисенов Д.Д.

**Состав группы (согласно приказу):**

**Руководитель группы:**

Эксперт технического надзора  
в части несущих и ограждающих конструкций

Бисенов Д.Д.

Эксперт технического надзора  
в части несущих и ограждающих конструкций

Ан А.В.

Эксперт технического надзора  
в части несущих и ограждающих конструкций

Калходжаев Б.А.

Эксперт технического надзора  
в части инженерных сетей и технологического  
оборудования

Нургалиев Е.Ж.

Специалист по учету затрат

Бисенова Д.Р.

Дата составления отчета "15" февраля 2022 г.



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

Информация по текущей ситуации:



**Вертикальный график фактически выполненных работ по объекту "Строительство multifunctional жилого комплекса с подземным паркингом  
расположенный по адресу: город Алматы, Бостандыкский район, проспект Абая, уч.164. Первый пусковой комплекс, 1 этап, блоки 2, 5, 8, 10 (без наружных  
инженерных сетей)."**

пятна 2, 2/1, 5, 8, 10

этажи	Разработка котлована		Бетонные работы		Кладка стен и перегородок		Устройство кровли		Фасад, окна		Прокладка внутренних коммуникаций		Внутренняя отделка		Завершающие мероприятия	
	ГПР	ФАКТ	ГПР	ФАКТ	ГПР	ФАКТ	ГПР	ФАКТ	ГПР	ФАКТ	ГПР	ФАКТ	ГПР	ФАКТ	ГПР	ФАКТ
Дата завершения по ГПР	15.04.2020		30.12.2020		31.12.2020		30.01.2021		30.04.2021		30.06.2021		31.04.2021		30.06.2021	
технический этаж								20,00%		5,90%		7,70%		11,60%		21,60%
12 этаж																
11 этаж																
10 этаж																
9 этаж																
8 этаж																
7 этаж	100,0%	100,0%	100,00%	99,08%	100,00%	100,00%	100,00%		100,0%		100,00%	92,30%	100,0%	88,4%	100,00%	
6 этаж							80,00%		94,1%							78,40%
5 этаж																
4 этаж																
3 этаж																
2 этаж																
1 этаж																
Подвальная часть																

План по графику производства работ
  Фактическое выполнение
  Отклонения

Опережение

Действия ИК

Рекомендации

План мероприятий

Нет необходимости

## Графическое и процентное изображение графика производства работ

