

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

**ОБЪЕКТ: «Многоквартирные жилые комплексы со встроенными помещениями и паркингом, расположенные в г. Астана, район пересечения улиц №E22, E51, E102 (проектное наименование) и ул. Хусейн бен Талал. Пятна 16-18. (без наружных инженерных сетей)»**

**Сентябрь 2022г.  
Нур-Султан**

## 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» сентября 2022г. по «30» сентября 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-21-01-008/072 от 19.11.2021г.;

**Куда представляется:** Единый оператор жилищного строительства; ТОО «Ак Дидар-3».

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

**Порядковый номер отчета:** №ДИУ-21-01-008/072 /2021-10;

**Информация по проекту:** «Многоквартирные жилые комплексы со встроенными помещениями и паркингом, расположенные в г. Астана, район пересечения улиц №Е22, Е51, Е102 (проектное наименование) и ул. Хусейн бен Талал. Пятна 16-18. (Без наружных инженерных сетей)».

**Общие сроки реализации проекта:** 06.08.2021г.- 06.01.2023г\*

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

**Начало строительно-монтажных работ:**

согласно уведомлению о начале СМР - «06» августа 2021г.

**Ввод объекта в эксплуатацию:** «06» января 2023г.

(согласно уведомлению о начале СМР)

**Нормативный срок строительства:** 17 месяцев

(согласно заключению Филиала РГП «Госэкспертиза» от 23.07.2021г. №01-0398/21)

### 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 «Ак Дидар-3»	Строительство	ДПП-21-01-001/097 от 19.11.2021г.	Бертисканов А.К.	Директор	+77015147462 basis_astana@mail.ru
2	Генеральный подрядчик	ТОО «ОзатКазСтрой»	№ 17010564	ДПП-МЖК-30/447 от 21.05.2021г.	Нараулов М.М.	Директор	+77019101912
3	Авторский надзор	ТОО «ЛидерСтройGroup»	ГСЛ №0001021	ОкУ-МЖК-30/43 от 01.06.2021г.	Курманов М.А.	Директор	bazisproekt@mail.ru
4	Инжиниринговая компания	ТОО «KazBuildExpert»	№ KZ18VWC000723 42	ДИУ-21-01-008/072 от 19.11.2021г.	Рустембек С.Д.	Зам.упр. директора	+77017783119 s.rustembek@kbexpert.kz
5	Генеральный проектировщик	ТОО «ЛидерСтройGroup»	ГСЛ №0001021	ДПР-МЖК-30/280 от 29.04.2021г.	Курманов М.А.	Директор	bazisproekt@mail.ru

### 2. Месторасположение (ситуационная схема):

Участок под строительство многоквартирных жилых комплексов расположен на левом берегу реки Есиль западнее проспекта Туран в районе пересечения улиц Е22, Е51, Е102 (проектное наименование) и улицы Хусейн бен Талал в городе Нур-Султан.



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

На земельном участке размещены три жилых блока со встроенными помещениями. Жилой дом П-образной формы в плане выполнен блокировкой трех 9-этажных блоков, в составе пятна 16, 17, 18.

Класс жилья – IV. Класс функциональной пожарной опасности Ф1.3.

Жилой комплекс П-образной формы компоновки в плане выполнен блокировкой трех 9-этажных жилых домов в составе пятен 16, 17, 18 – с техподпольем и встроенными помещениями на первом этаже.

На первом этаже жилых домов со стороны главных фасадов расположены встроенные помещения. В техподполье расположены вспомогательные и технические помещения (тепловые пункты, насосные, электрощитовые).

Входы во встроенные помещения выполнены с прилегающих улиц, обособлены от входных групп жилых домов. Жилые квартиры размещены начиная со 2 этажа. Входы в жилье приняты со стороны двора. Общее количество квартир в жилом комплексе – составляет 184 квартиры.

В качестве вертикальных коммуникаций в каждом 9-этажном блоке принята лестничная клетка типа Л1 и лифт грузоподъемностью 1000 кг размерами кабины 2100x1300 мм. Двери шахт лифтов приняты противопожарными. Для каждой квартиры, расположенной выше 15,0 м предусмотрен аварийный выход.

#### ***Пятно 16, 18.***

Пятна 16, 18 – 9-этажное здание Г-образной формы в плане общими размерами 20,7x39,0 м. Жилые пятна 16 и 18 – угловые, замыкающие имеют симметричное расположение относительно пятна 17. Кровля – совмещенная вентилируемая с внутренним водостоком.

Высота встроенных помещений 1 этажа – составляет 3,32 м. Высота жилых этажей (от пола до пола) принята равной 3,0 м, высота помещений технического подполья составляет – 1,87 м.

В техподполье расположены технические помещения подвала (насосная, электрощитовые). На первом этаже блоков размещены встроенные помещения, подсобные, вспомогательные помещения. В зоне подсобных помещений в каждом блоке размещены санузлы и инвентарные помещения.

Помещения подполья обеспечены входами, эвакуационными и аварийными выходами. На первом этаже изолировано расположены входная группа жилого дома, входы во встроенные помещения.

Этажи со второго по девятый являются жилыми. В пятнах 16 и 18 предусмотрено по 64 квартиры, общим количеством 128 квартир.

***Пятно 17.***

Пятно 17 – 9 этажное здание прямоугольной формы в плане общими размерами в осях 16,40x28,65 м. Кровля – совмещенная вентилируемая с внутренним водостоком. Высота встроенных помещений 1 этажа – составляет 3,32 м. Высота жилых этажей (от пола до пола) принята равной 3,0 м, высота помещений технического подполья составляет – 1,87 м.

В техподполье расположены помещения подвала и тепловой пункт. На первом этаже блоков размещены встроенные помещения, подсобные, вспомогательные помещения, включая помещения – санузлов и инвентарные помещения.

Помещения техподполья обеспечены входами, эвакуационными и аварийными выходами. На первом этаже изолировано расположены входная группа жилого дома, входы во встроенные помещения.

Этажи со второго по девятый являются жилыми. Всего в пятне 17 предусмотрено 56 квартир.

Конструктивная система зданий – железобетонный каркас. Прочность, устойчивость и пространственная жесткость здания обеспечивается совместной работой железобетонных пилонов, вертикальных диафрагмы жесткости и горизонтальных дисков перекрытий, а также жесткими узлами сопряжения железобетонных конструкции с фундаментами.

Фундаменты – свайные. Сваи – забивные сборные железобетонные марки С80.30-6 по серии 1.011.1-10, в.1 из бетона С20/25, F100, W6 на сульфатостойком цементе.

Ростверк – монолитная железобетонная плита высотой 900 мм из бетона класса С20/25, W6, F100 на сульфатостойком портландцементе.

Стены подвала – монолитные железобетонные из бетона С20/25, с сечением 1200x200 мм.

Пилоны – монолитные железобетонные толщиной 160 мм из бетона класса В25.

Диафрагмы жесткости – монолитные железобетонные из бетона класса С20/25 с толщиной 200 мм.

Шахта лифта – монолитные железобетонные из бетона класса С20/25 с толщиной 200 мм.

Плиты перекрытия и покрытия – монолитные железобетонные толщиной 200 мм выполнены из бетона класса С20/25.

Стеновые заполнение – стеновые панели трехслойные железобетонные с эффективным утеплителем заводского изготовления ТОО «КОНКРИТ ПРОДАКС» по СТ 021040002696-ТОО-04-2018.

Внутренние стены и перегородки – из газобетонных блоков D500 по ГОСТ31359-2007 и листов ГКЛВ. В санузлах перегородки из блоков предусмотрены с обработкой гидрофобизирующими добавками. Внутренние стены и перегородки предусмотрены анкерными креплениями и конструктивным армированием.

Перекрытия – металлические индивидуального изготовления.

Лестницы – сборные железобетонные марши по с.1.151.1-7, в.1.

Парапет – монолитный железобетонный из бетона класса С20/25 толщиной 200 мм, с армированием вертикальной и горизонтальной арматурой Ø10-12A500С с шагом 200 мм, поперечные шпильки Ø6A240 с шагом 400 мм.

***Наружная отделка:***

цоколь, стены – покраска фасадной краской;

элементы карнизов – металлопласт заводской покраски;

окна – ПВХ ГОСТ 30674-99 металлопластиковые с двухкамерным стеклопакетом;

двери – металлические индивидуальные;

кровля – вентилируемая, внутренний водосток.

***Внутренняя отделка:***

Внутренняя отделка квартир, встроенных помещений – черновая. Полы – цементно-песчаная стяжка. Стены, колонны – штукатурка гипсовой смесью. Потолки – шпателька гипсовой смесью.

***Помещения общего пользования:***

стены – окраска вододисперсионной, известковой, клеевой краской;

потолки – окраска вододисперсионной краской, подшивной потолок;

витражи внутренние – металлопластиковые с однокамерным стеклопакетом;

полы – керамогранит, бетонные.

### **Теплоснабжение, отопление и вентиляция**

Согласно техническим условиям АО «Астана-Теплотранзит» от 22 августа 2016 года № 7173-11 возможность выдачи ТУ на подключение к городским тепловым сетям отсутствует. Согласно дополнения к заданию на проектирование, утвержденному заказчиком от 07 июля 2021 года, теплоснабжение комплекса до ввода в эксплуатацию городских тепловых сетей и сооружений, предусмотрено от отдельно стоящей автономной котельной.

Присоединение систем отопления блок-секций к тепловым сетям предусмотрено по независимой схеме. Снижение параметров теплоносителя до 80-60°C осуществляется в автоматизированном тепловом пункте, расположенном в подвале секции 17. Системы отопления квартир и встроенных помещений двухтрубные горизонтальные регулируемые с попутным движением теплоносителя. В качестве нагревательных приборов приняты стальные панельные радиаторы.

Вентиляция помещений в жилой части из кухонь и санитарных помещений естественная. Приток наружного воздуха предусмотрен через неплотности оконных и дверных проемов и через приточные вентиляционные клапаны типа «Домвент», устанавливаемых у радиаторов отопления.

Вентиляция офисной части здания естественная и механическая с установкой канальных вентиляторов в подвале здания.

### **Водоснабжение и водоотведение**

Водоснабжение и водоотведение комплекса МЖК, состоящий из 9-ти-этажных секций 16, 17 и 18 предусмотрено от городских одноименных сетей согласно техническим условиям ГКП «Астана Су Арнасы» на забор воды из городского водопровода и сброс стоков в городские сети канализации от 04 мая 2021 года № 3-6/862 действующих в течении всего срока нормативной продолжительности строительства. Гарантийный напор в сети городского водопровода – 0,10 МПа.

Отвод ливневых стоков предусмотрен в одноименные городские сети согласно техническим условиям ГУ «Управление коммунального хозяйства города Астаны» от 28 августа 2017 года № 07-09/2630 и от 8 февраля 2018 года на их продление.

Водоснабжение предусмотрено с учетом подачи воды на хоз-питьевые нужды жилой части комплекса и встроенных помещений от ввода водопровода с установкой водомерного узла и повысительных насосов в помещении насосной станции на отм.- 2,250 мм в осях 3/11-3/13 и 3/ Г -3/ И в секции 16.

Для обеспечения необходимого напора в системах хоз-питьевого водоснабжения в блоках 16, 17, 18 предусмотрена насосная установка из трех насосов (два рабочих, один резервный). Для жилой части и встроенных помещений предусмотрены отдельные системы хозяйственно-питьевого водоснабжения. Для учета расхода воды установлены водомерные узлы.

Горячее водоснабжение предусмотрено по закрытой схеме от теплообменников, установленных в помещении ИТП. Для трех блоков в блоке 17 предусмотрен один тепловой пункт в подвале. Циркуляция горячей воды принята по магистральям и стоякам.

Разводка магистральных сетей холодного и горячего водоснабжения предусмотрена ниже отм. 0.000 из стальных водогазопроводных оцинкованных труб ГОСТ 3262-75\* диаметром 50-100 мм. Стояки выполнены из полипропиленовых трубопроводов. Магистральные трубопроводы и стояки изолируются трубной изоляцией типа K-FLEX. На ответвлениях в каждую квартиру в коллекторном шкафу предусмотрены поквартирные узлы учета холодной и горячей воды с установкой счетчиков с радиомодулем.

Система бытовой канализации обеспечивает отвод бытовых стоков самотёком в дворовую сеть канализации. В блоках жилых домов предусмотрены две системы канализации: от жилой части (К1) и встроенных помещений (К1.1) с самостоятельными выпусками в наружные сети канализации. Трубопроводы систем канализации выполнены из не пластифицированного поливинилхлорида.

Для отвода дождевых и талых вод с кровли зданий и паркинга предусмотрена система внутренних водостоков из стальных электросварных ГОСТ 10704-91 с отводом стоков в городские сети ливневой канализации.

Наружные сети водоснабжения и канализации, разрабатывается разрабатываются на весь комплекс жилой застройки отдельным проектом.

### **Электротехнические решения**

Согласно техническим условиям от 08 апреля 2013 года № 5-23/4-1086, от 09 сентября 2014 года № 5-23/4-2915, изменение от 03 июля 2017 года № 5-23/4-3030, выданных АО «Астана-РЭК»

источник электроснабжения - ПС-110/20 кВ «Туран», точка подключения - разные секции шин РУ-20 кВ ПС-110/20 кВ «Туран».

По надежности электроснабжения электроприемники дома, согласно классификации ПУЭ, относятся ко II категории.

Для электроснабжения квартир предусмотрена установка этажных щитков. Этажные щиты приняты марки ЩЭ производства типа "IEK".

В этажных щитках размещаются двухполюсные выключатели нагрузки с номинальным током на 63А, двухполюсные дифференциальные автоматические выключатели на номинальный ток 50А и однофазные счетчики квартирного учета электроэнергии на ток 60А, а также предусмотрены выводы для питания блоков управления домофоном.

Электроснабжение жилого дома выполняется от ВРУ-Ж-п, состоящего из вводной панели ВРУ1-13-10 и распределительной панели типа ВРУ1-50-02 УХЛ4 (IEK), установленных в электрощитовых блоках, питание к которому подводится от внешней питающей сети двумя взаимозаменяемыми кабельными линиями.

Рабочим проектом предусмотрено рабочее, аварийное, эвакуационное и ремонтное освещение.

Нормы освещенности и коэффициенты запаса приняты в соответствии со СП РК 2.04-104-2012.

В местах общего пользования управление рабочим и аварийным освещением осуществляется датчиками движения. При наличии естественного освещения в местах общего пользования предусмотрена работа датчиков движения только в темное время суток автоматически от БАУО.

Обогрев водосточных воронок. Для обогрева водосточных воронок и трубопровода в зимний период предусмотрена установка электрической антиобледенительной системы типа "Теплоскат" номинальной мощностью ЩСТ-1 - 0,8 кВт, которая предотвратит образование наледи в трубах, и предохранит их от повреждений.

Молниезащита объекта выполнена в соответствии с СП РК 2.04-103-2013 "Устройство молниезащиты зданий и сооружений".

Молниеприемная сетка выполнена из стальной проволоки диаметром не менее 6,0 мм и уложена на кровлю сверху или под несгораемые или трудносгораемые утеплитель или гидроизоляцию. Шаг ячеек сетки не более 6,0х6,0 м.

#### **Сети связи**

Рабочий проект на развертывание проводной широкополосной связи на объекте разработан на основании технических условий ТОО «Be Net Com» от 24 октября 2014 года № 2410, продление ТУ филиалом ТОО «ВТcom infocommunications» в г. Астана от 14 декабря 2020 года № 0502-20. Ввод оптического кабеля предусмотрен от городской телекоммуникационной сети в секцию 17.

На этажах установлены оптические распределительные коробки. Распределительные коробки ОРК устанавливаются в этажных щитах ЩЭ в слаботочном отсеке.

Домофонная связь и система контроля доступа организована на базе многоабонентского микропроцессорного аудио-и видеодомофона типа «ВИЗИТ». Блоки управления домофоном (БУД-485) и блоки коммутации устанавливаются в слаботочном отсеке этажного щита.

Система видеонаблюдения реализована на базе оборудования типа Hikvision. Для обеспечения видеоконтроля за обстановкой видеокамеры устанавливаются на въездах и входах в паркинг и жилые секции, а также на путях движения автомобилей.

Система видеонаблюдения выполнена на базе IP видеокамер, сетевых коммутаторов с поддержкой стандарта PoE.

Диспетчеризация лифтов выполнена по беспроводному каналу связи, организацией, которая устанавливает лифты.

Для защиты устройств систем связи от атмосферных разрядов рабочим проектом предусмотрено отдельное устройство молниеотвода.

Заземлению подлежат антенны и шкаф телефонной связи. Прокладывается магистраль заземления из круглой стали Ø6 мм от помещения узла связи и с кровли здания до системы заземления слаботочных устройств, которая учтена в разделе систем связи.

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

Таблица 2

Наименование показателя	Единица измерения	Показатель
1	2	3
Класс комфортности жилого здания	-	IV
Уровень ответственности здания	-	II
Степень огнестойкости здания	-	II
Высота потолков в квартирах	метр	3
Этажность	этаж	9
Площадь застройки пятен 16-18	квадратный метр (м2)	1 845,55
Общая площадь здания	квадратный метр (м2)	13 835,84
Общая площадь квартир	квадратный метр (м2)	9 332,21
Общая площадь коммерческих помещений (при наличии)	квадратный метр (м2)	1 275,48
Количество машиномест (при наличии)	штук	-
Строительный объем	метр кубический (м3)	51 078,79
Количество квартир в том числе:	штук	184
<i>однокомнатных</i>		96
<i>двухкомнатных</i>		64
<i>трехкомнатных</i>		24
Общая сметная стоимость строительства в текущем (прогножном) уровне цен	миллион тенге	2 657,879
в том числе:		
<i>строительно-монтажные работы</i>	<i>миллион тенге</i>	<i>2 170,165</i>
<i>оборудование</i>	<i>миллион тенге</i>	<i>43,228</i>
<i>прочие</i>	<i>миллион тенге</i>	<i>444,486</i>

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

- 1) Перечень имеющейся документации и согласований:
- Акт на земельный участок № 2105032020085443 от 04.05.2021 г.;
  - Договор аренды земельного участка №30200 от 11.12.2017 г.;
  - Дополнительное соглашение №30200/1 к Договору аренды земельного участка от 23.04.2021г.;
  - Эскизный проект №KZ29VUA00334595 от 30.09.2020 г.;
  - Договор залога земельного участка вместе с объектом незавершенного строительства №ДЗЗУ-21-01-008/072 от 08.11.2021г.;
  - Договор залога голосующих акций (долей участия в уставном капитале) Уполномоченной компании №ДГА-21-01-001/097 от 08.11.2021г.;
  - Договор доверительного управления голосующими акциями (долями участия в уставном капитале) уполномоченной компании №ДУА-21-01-001/097 от 19.11.2021г.;
  - Договор о предоставлении гарантии №ДПГ-21-01-001/097 от 19.11.2021 г.;
  - протокол дозиметрического контроля №613 от 25 октября 2017 года;
  - протокол измерений содержания радона и продуктов его распада в воздухе помещений (измерений плотности потока радона с поверхности грунта) № 614 от 25 октября 2017 года;
  - Акт и схема о выносе репера от 16.06.2016 г.;
  - Акт и схема о выносе границ участка в натуру от 20.05.2015 г.;
  - Акт и схема о выносе осей зданий и сооружений в натуру от 21.04.2021 г.;
  - Заключение РПП «Госэкспертиза» № 01-0398/21 от 23.07.2021 года (без наружных сетей);
  - Архитектурно-планировочное задание на проектирование №5171 от 18.09.2014 г. утвержденное Главным архитектором города Астана);
  - Задание на проектирование, утвержденное Заказчиком, от 24.07.2021г.;



- Отчет о проведении полевых испытаний забивных свай С9-30 динамическими нагрузками на площадке строительства объекта;
- Проектно-сметная документация по пятнам 16-18:  
Рабочие проекты: КЖ, АР, ВК, ОВ, ЭЛ, СС, СВ, ГП со штампом «В производство работ», сметная документация;
- ТУ на теплоснабжение № 7584-11 от 03.12.2021 г. выданные АО «Астана-Теплотранзит» (срок действия 1 год);
- ТУ на водоснабжение и канализацию № 36/862 от 04.05.2021 г. выданные ГКП «Астана Су Арнасы» (срок действия – нормативный срок строительства);
- ТУ на ливневую канализацию № 09-12/317 от 08.02.2018 г., выданные ГУ «Управление топливно-энергетического комплекса и коммунального хозяйства г. Астаны» (срок действия – нормативный срок строительства);
- ТУ на электроснабжение №5-23/4-1086 от 08.04.2013 г. выданные АО «Астана – Региональная Электросетевая Компания» (срок действия 1 год);
- ТУ на электроснабжение №5-23/4-3030 от 03.07.2017 об изменении технических условий выданные АО «Астана – Региональная Электросетевая Компания»;
- ТУ на телефонизацию № 2410 от 24.10.2014 г. выданные ТОО “BTcom infocommunications” (срок действия ТУ до 31.12.2015 г.);
- Письмо №0502-20 от 11.12.2020г. о продлении ТУ на телефонизацию № 2410 от 24.10.2014 г. выданные ТОО “BTcom infocommunications” (срок действия ТУ до 31.12.2022 г.);
- Уведомление о начале производства строительно-монтажных работ KZ29REA00256427 от 13.12.2021 г.;
- Талон ГУ УККГС о начале СМР к уведомлению № KZ29REA00256427;

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 грубых 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):

1. Акт приемки-передачи объекта от 13 декабря 2022 года между ТОО «Ак Дидар-3», ТОО «ИнтерКазИнжиниринг» и ТОО «KazBuildExpert».

2. Проектно-сметная документация по Пятнам 16-18;

3. Журналы:

- Производства работ;
- Входного контроля;
- Бетонных работ;
- Выдачи защитных средств;
- Проверки состояния съёмных грузозахватных приспособлений и тары;
- Учета допуска и выдачи нарядов допусков на выполнение работ повышенной опасности;
- Регистрации инструктажа по безопасности и охране труда на рабочем месте;
- Ухода за бетоном;
- Инструктажа рабочих по технике безопасности и пожарной безопасности на рабочих местах;

- Регистрации проверки знаний по охране труда работников предприятий.

4. Акты:



– Приема-передачи пятна, этажа, участка, строящегося объекта подрядным организациям для производства СМР;

- Промежуточной приемки передачи СМР. Свайное поле (котлована);
- Осмотра свай перед забивкой;
- Геодезический разбивки свайного поля;
- Разбивки осей капитального строительства на местности;
- Приемки свайного основания;
- Скрытых работ на забивку свай;
- Скрытых работ на срубку оголовков свай;
- Скрытых работ на уплотнение грунта;
- Скрытых работ на устройство щебеночного основания;
- Скрытых работ на монтаж опалубки подбетона;
- Скрытых работ на бетонирование подбетона;
- Скрытых работ на устройство гидроизоляции;
- Скрытых работ на обратную засыпку с трамбовкой;
- Скрытых работ на устройство профильной мембраны;
- Скрытых работ на монтаж опалубки ростверка;
- Скрытых работ на армирование ростверка;
- Скрытых работ на бетонирование ростверка;
- Скрытых работ на армирование вертикальных железобетонных конструкций;
- Скрытых работ на монтаж опалубки вертикальных железобетонных конструкций;
- Скрытых работ на бетонирование вертикальных железобетонных конструкций;
- Скрытых работ на армирование плит перекрытий;
- Скрытых работ на бетонирование плит перекрытий;
- Скрытых работ на каменную кладку наружных стен и внутренних перегородок;
- Скрытых работ на гипсовую штукатурку стен и потолков;
- Скрытых работ стяжку полов полусухим цементно-песчаным раствором с добавлением фиброволокна;
- Скрытых работ на установку металлопластиковых окон и балконных дверей с устройством монтажного шва конструкций оконных и дверных проемов к стеновым проемам;
- Скрытых работ на монтаж алюминиевых кронштейнов;
- Скрытых работ на монтаж подконструкции;
- Скрытых работ на монтаж воздуховодов, изоляция узлов прохода, установка креплений;
- Скрытых работ на монтаж и антикоррозийное покрытие трубопроводов системы отопления;
- Скрытых работ на монтаж трубопроводов системы холодного и горячего водоснабжения;
- Скрытых работ на монтаж и антикоррозийное покрытие трубопроводов системы ливневой канализации;
- Скрытых работ на изготовление и монтаж распределительных коллекторов системы отопления;
- Скрытых работ на монтаж трубопроводов системы канализации;
- Скрытых работ на монтаж и антикоррозийное покрытие трубопроводов системы противопожарного водопровода.

#### 5. Исполнительные схемы:

- На вынос осей здания под свайное поле;
- На котлован;
- На свайное поле;
- На устройство подбетонки;
- На бетонирование ростверков;
- На устройство щебеночного основания;
- На устройство профильной мембраны;
- На обратную засыпку;
- На монолитные плиты перекрытия;

- На технологические отверстия и закладных деталей плиты перекрытия;
  - На монолитные стены и диафрагмы жесткостей;
  - На каменную кладку наружных стен и внутренних перегородок;
  - На стяжку полов;
  - На внутреннюю отделку стен и потолков;
  - На монтаж воздуховодов, изоляция узлов прохода, установка креплений;
  - На монтаж и антикоррозийное покрытие трубопроводов системы отопления;
  - На монтаж распределительных коллекторов системы отопления;
  - На монтаж трубопроводов системы холодного и горячего водоснабжения;
  - На монтаж и антикоррозийное покрытие трубопроводов системы ливневой канализации;
  - На монтаж трубопроводов системы канализации;
  - На монтаж оборудования и прокладки кабелей.
6. Протоколы испытаний от аккредитованной испытательной лаборатории ПК «Качество».
7. Сертификаты и паспорта соответствия.
8. Отчет о проведении полевых испытаний забивных свай С8-30 и С10-30 динамическими нагрузками на площадке строительства объекта;

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.

## **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:

- Договор №ДПР-МЖК-30/280 от 29 апреля 2021 г. проектная организация ТОО «ЛидерСтройGroup»;
- Заключение РГП «Госэкспертиза» № 01-0398/21 от 23.07.2021 г. (Положительное);

2) Информация о принятых изменениях проектных решений, информация о выявленных несоответствиях нормативной базе Республике Казахстан, выводы с рекомендациями Исполнителя и указанием рисков: отступления от проекта отсутствуют.

## **8. О ходе выполнения строительно-монтажных работ**

- 1) Краткое описание выполненных строительно-монтажных работ за отчетный период;  
За отчетный период выполнялись:
- устройство внутренней отделки, монтаж лифтового оборудования;
  - устройство внутренних инженерных сетей, устройство входной группы, благоустройство территории.
- 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**

<b>Разделы проекта</b>	<b>План на месяц, %</b>	<b>Факт на месяц, %</b>	<b>Отклонение на месяц (+/-), %</b>
<b>ВСЕГО по объекту, в том числе:</b>	<b>12,42%</b>	<b>13,87%</b>	<b>+1,45%</b>
Конструктивные решения	4,03%	0,00%	-4,03%
Архитектурные решения	5,06%	6,40%	+1,34%
Отопление и вентиляция	0,94%	0,42%	-0,52%
Водопровод и канализация	0,69%	0,28%	-0,41%
Электрические и слаботочные сети	0,57%	0,62%	+0,06%
Лифты	0,00%	0,07%	+0,07%
Благоустройство	1,12%	6,07%	+4,95%

*Примечание:*

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

*С нарастающим итогом план составляет – 68,68%, факт составляет 100,00%. Опережение составляет 31,32%. СМР + прочие план составляет – 67,36%, факт составляет 95,94%. Опережение составляет 28,58%.*

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 отчету.

4) Соблюдение графика производства работ:

анализ хода выполнения основных видов работ и этапов, включенных в действующие календарные графики производства работ: отставания от разработанного графика производства работ нет.

**Отставание/опережение по объекту**

**Таблица 4**

<b>Наименование работ</b>	<b>Отставание (-) / опережение (+) по видам работ, дней*</b>	<b>Причины отставания/опережения по видам работ</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
Конструктивные решения	-10	
Архитектурные решения	+3	
Отопление и вентиляция	-1	
Водопровод и канализация	-1	
Электрические и слаботочные сети	0	
Лифты	0	
Благоустройство	+12	
<b>Итого опережение по объекту за сентябрь 2022:</b>	<b>+3</b>	
<b>Общее опережение с начала строительства по объекту:</b>	<b>+144</b>	

\* *Примечание: данные согласно графику производства работ.*

1) анализ влияния отставания выполнения конкретных работ на связанные с ними последующие работы и влияние этого отставания на окончательный срок завершения проекта строительства: работы не противоречат строительным нормам, подписан акт приемки объекта в эксплуатацию.

2) предложения по возможным способам устранения отставания (при наличии): рекомендаций нет.

## 9. Мероприятия по контролю качества:

1) Указание оценки качества работ подрядчиков в отчетный период:

- за отчетный период существенных недостатков и дефектов обнаружено не было;
- недочеты и недостатки возникали из-за недостаточного внутреннего контроля качества строительно-монтажных работ со стороны ответственных участников ИТР на строительной площадке;
- результаты испытаний исполнителя и оценка достоверности испытаний подрядчика подтверждается протоколами лабораторных испытаний и исполнительными схемами;
- основные мероприятия по контролю качества (включая виды: входной, операционный и приемочный), проведенные в отчетный период, отражаются в журнале 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: конструкции железобетонные, архитектурно-строительный, отопление и вентиляция, водопровод и канализация, электрические и слаботочные сети, газоснабжение (при его наличии), благоустройство):

**Таблица 5**

### Статистика (количество) замечаний

№ 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	2	2	0	0	0
2	По технике безопасности	7	7	0	0	0
3	По качеству строительно-монтажных работ, в том числе:	30	30	0	0	0
3.1	Архитектурно-строительные решения	28	28	0	0	0
3.2	Отопление и вентиляция	2	2	0	0	0
3.3	Водопровод и канализация	0	0	0	0	0
3.4	Электрические и слаботочные сети	0	0	0	0	0

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	39	39	0	0	0

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 устраняются в полном объеме. За отчетный период не было выявлено замечаний.

Перечень предписаний, не устраненных на дату мониторингового отчета: предписания отсутствуют.

## 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):

– Основные проблемы, возникающие в ходе реализации проекта, из-за отсутствия внутреннего контроля по выполнению строительно-монтажных работ.

– Анализ результатов устранения недостатков, установленных в предыдущий период (приведенных в отчете за предыдущий отчетный период): все замечания, выявленные в предыдущем периоде, устранены.

## 11. Сведения об изменениях на Объекте

Перечень измененных технических решений в рабочей документации с приложением копий обосновывающих материалов.

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

## 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	82 081 735	21 317 597	21 317 597	0	0	0	0	21 317 597	21 317 597
2	Прохождение экспертизы	2 972 602	1 944 155	1 944 155	0	0	0	0	1 944 155	1 944 155
3	Строительно-монтажные работы и оборудование	2 479 000 630	0	0	332 304 655	2 059 227 012	343 813 087	2 479 000 630	2 059 227 012	2 479 000 630
	в том числе аванс, предусм. Законом РК от 7 апреля 2016 года "О долевом участии в жилищном	247 900 063	0	0	0	208 031 870	28 851 981	208 031 870	208 031 870	208 031 870

	строит-ве"									
4	Авторский надзор	24 067 810	0	0	0	0	0	0	0	0
5	Технический надзор	69 756 773	0	0	0	13 528 907	7 422 832	47 764 285	13 528 907	47 764 285
	Всего по проекту (смета)	2 657 879 549	23 261 752	23 261 752	332 304 655	2 072 755 919	351 235 919	2 526 764 915	2 096 017 671	2 550 026 667
6	Иные расходы	132 893 977	0	0	16 518 875	100 344 931	17 465 410**	101 159 288	100 344 931	101 159 288
	Всего по проекту (смета) и иные расходы:	2 790 773 527	23 261 752	23 261 752	348 823 530	2 173 100 850	368 701 328	2 627 924 204	2 196 362 602	2 651 185 955
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 (работы, материалы), затраты на авторский надзор, затраты на технический надзор, иные расходы (5% 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	- 1 100	377 083 533
1.1.	банк		
1.2.	Застройщик	-1 100	375 650 604
1.3.	прочие		
	гарантийный взнос ИК		1 432 929
2	Дольщики	74 626 014	2 417 083 170
	Возврат дольщику		252
	Итого по Реестру ДДУ	74 626 014	2 417 082 918
3	Прочие		848 126
	Всего:	74 624 914	2 795 014 577
<b>Вывод:</b> низкий процент поступления денежных средств от дольщиков			

\*Количество заключенных договоров долевого участия с даты получения гарантии по отчетный период включительно – 143 квартиры; общая сумма ДДУ – 2 614 372 589 тенге; общая площадь квартир – 6 919,27 м<sup>2</sup>.

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	2 479 000 630	2 479 000 630	0
2	Договора поставки материалов, договора аренды техники*			
3	Договор оказание услуг авторского надзора	5 600 000	24 067 810	18 467 810
4	Договор оказание услуг технического надзора	47 764 285	69 756 773	21 992 488
	* 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	2 657 879 549	288 759 740	332 304 655	+43 544 915	1 867 998 043	2 096 017 671	+228 019 628

## 13. Заключение

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

Обобщая информацию, инжиниринговая компания делает вывод, что:

По стоимости строительно-монтажных работ - работы ведутся в пределах стоимости проектно-сметной документации, утвержденной заключением государственной экспертизы.

По объемам строительно-монтажных работ – за отчетный период объемы выполненных строительно-монтажных работ подтвердились.

В отчетном периоде СМР по строительству объекта выполнялись с опережением от утвержденного графика производства работ.

По качеству выполняемых работ – качество выполняемых строительно-монтажных работ соответствует требованиям СН РК, грубых нарушений в процессе производства работ не наблюдается.

Строительство объекта завершено на 100%. Акт приемки объекта в эксплуатацию подписан в сентябре 2022 года.

## Состав инжиниринговой компании:

## Руководитель организации:

Заместитель управляющего директора  
ТОО «KazBuildExpert»



Рустембек С.Д.

## Состав группы (согласно приказу):

## Руководитель группы:

Эксперт технического надзора  
в части несущих и ограждающих конструкций,  
инженерных сетей и технологического  
оборудования

Уразов А.Ш.

Эксперт технического надзора  
в части несущих и ограждающих конструкций

Түсіпбек М.С.

Эксперт технического надзора  
в части инженерных сетей

Бисенов А.Д.



Эксперт технического надзора  
в части технологического оборудования



---

Хван А.Р.

Специалист по учету затрат



---

Бисенова Д.Р.

Дата составления отчета "15" октября 2022 г.

Приложение к отчету инжиниринговой компании в сфере долевого участия в жилищном строительстве о результатах мониторинга за ходом строительства многоквартирного дома  
Информация по текущей ситуации:



Вертикальный график фактически выполненных работ по объекту «Многоквартирные жилые комплексы со встроенными помещениями и паркингом, расположенные в г. Астана, район пересечения улиц №Е22, Е51, Е102, (проектное наименование) и ул. Хусейн бен Талал. Пятна 16-18. Корректировка. (без наружных инженерных сетей)»

Пятна 16-18 (9 Этаж)

Этаж	Планировка площадей		Разработка котлована		Забивка свай		Устройство монолитного ростверка		Устройство стен тепlopодолья и диафрагм жесткостей		Устройство плит перекрытий		Устройство наружных стен, кладка перегородок		Заполнение оконных проемов, дверей		Устройство кровли		Устройство лифтового оборудования		Устройство полов (метно-песчаная стяжка, плитка)		Внутренняя отделка		Устройство слаботочных сетей		Устройство сетей электроснабжения		Устройство сетей водоснабжения и канализации		Устройство сетей отопления и вентиляции		Благоустройство		
	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт			
Дата завершения по графику производства работ	30.11.21		30.11.21		31.01.22		31.03.22	31.01.22	30.09.22	31.08.22		30.09.22	31.08.22	31.01.23	30.09.22	31.01.23	30.09.22	31.12.21	31.08.22	31.01.23	30.09.22	31.11.21	30.09.22	31.01.23	30.09.22	31.01.23	30.09.22	31.01.23	30.09.22	30.11.22	30.09.22	31.12.22	30.09.22	31.01.23	30.09.22
9 Этаж																																			
8 Этаж																																			
7 Этаж																																			
6 Этаж																																			
5 Этаж																																			
4 Этаж	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%		100%	100%	100%	100%		100%		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
3 Этаж													50%		51%		50%				67%		50%		60%		60%		75%		67%				
2 Этаж																																			
1 Этаж																																			
Ниже отм. 0,000																																			

План по графику производства работ

Выполнено фактически

Работы, по которым имеются отставания

Оставание

Действия ИК

Рекомендации

План мероприятий

## Графическое и процентное изображение графика производства работ

