



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

**Объект: «Многоквартирный жилой дом со встроенными,
помещениями и паркингом, г. Нур-Султан, район «Есиль», район
пересечения улиц с проектным наименованием Е126 и Е435»**

Январь 2023 г.

Индекс: 1-ОИК

Отчетный период мониторинга: с 01.01.2023 г. по 31.01.2023 г.

Периодичность: ежемесячно;

Круг лиц, представляющих: юридические лица Республики Казахстан, заключившие договора на оказание инжиниринговых услуг, осуществляющих функцию технического надзора – ТОО «Астана-Технадзор», (Свидетельство об аккредитации №00001 от 28.03.2016г. на право осуществления экспертных работ на объектах первого уровня ответственности);

Куда предоставляется: АО «Казахстанская Жилищная Компания», ТОО «Almaty Development Company».

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

Порядковый номер отчета: 21-01-001/051-17

Информация по проекту: «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и паркингом» г. Нур-Султан, район «Есиль», район пересечения улиц с проектным наименованием E126 и E435».

Общие сроки реализации проекта:

Начало строительного-монтажных работ – 21.05.2021

Ввод объекта в эксплуатацию – 17.01.2023 года (Согласно Договору предоставления гарантии от 20.08.2021 года).

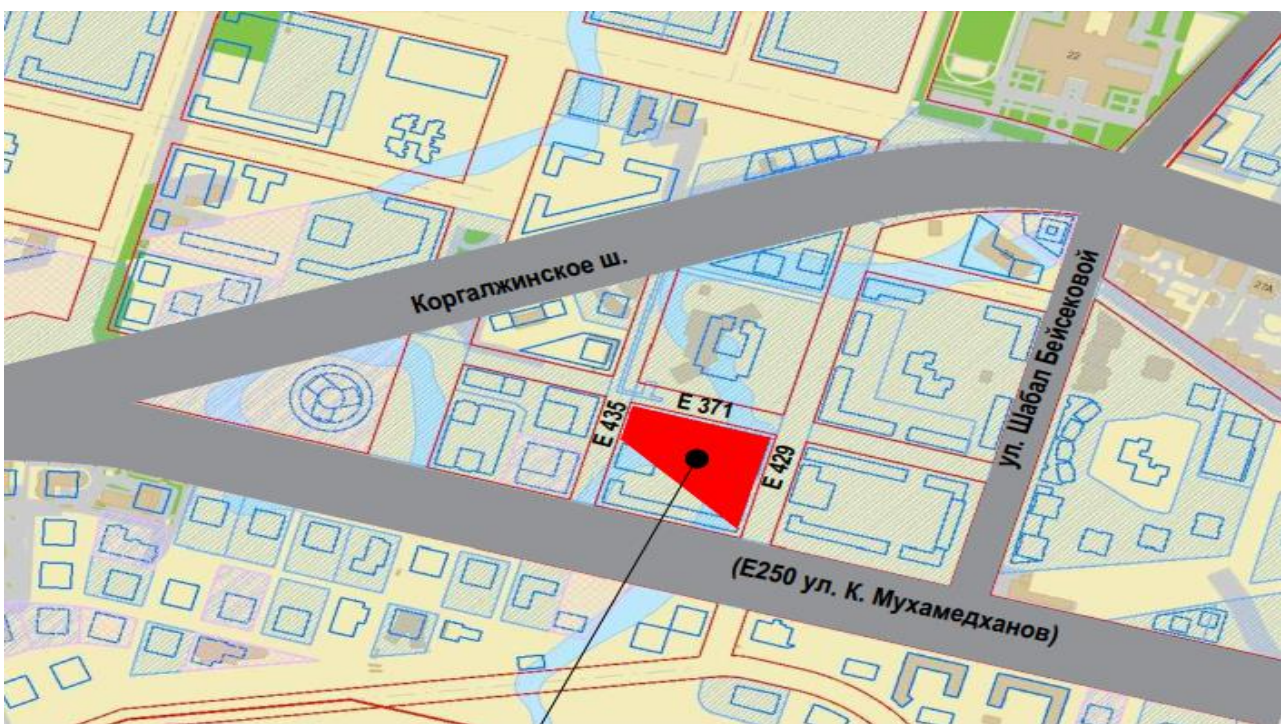
Нормативный срок строительства: 18 месяцев

1. Участники проекта:

Таблица 1.

<u>п/п</u>	<u>Участники процесса</u>	<u>Наименование организаций</u>	<u>Основания деятельности организации</u>	<u>Взаимоотношения участников по Договору (номер, дата)</u>	<u>ФИО</u>	<u>Должность</u>	<u>Контактные данные (телефон, электронная почта)</u>
<u>1</u>	<u>2</u>	<u>3</u>	<u>4</u>	<u>5</u>	<u>6</u>	<u>7</u>	<u>8</u>
1	Заказчик	ТОО "Almaty Development Company"	Устав	ДПГ 21-01-035/079 от 20.08.2021г	Сулейменов М.С	директор	adc-astana@mail.ru 8 701 888 84 34
2	Генеральный подрядчик	ТОО "ASTANA CAPITAL building project"	Устав	ДГП №25-п/2021 от 01.11.2021 года	Шабленов М.Б.	директор	8 (7172) 44 88 43 smb.74@mail.ru
3	Авторский надзор	ТОО «Copenhagen architects»	Устав	Договор №27/2021 на проведение (осуществление) авторского надзора от 15.12.2021г.	Ибрагимов Н.А.	директор	8 701 120 0899 cph_architects@mail.ru
4	Инжиниринговая компания	ТОО «Астана - Технадзор»	Устав	Договор ДИУ -21-01-001/051 от 19.08.2021г. по оказанию инжиниринговых услуг	Тлемисов Е.А.	директор	8 (7172) 407474 astana-technadzor@mail.ru
5	Генеральный проектировщик	ТОО «LASHYN PROJECT»	Устав, ГСЛ №0001924 от 11.10.2006 г. Категория	Договор на выполнение проектных работ № 1 от 29.12.2020г.	Баймырза Т.К.	директор	8(727)2921349 Qazaqprojec@gmail.com

2. Месторасположение объекта (ситуационная схема):



3. Краткое описание проекта (состав проекта):

Участок строительства расположен по адресу: г. Нур-Султан, р-н "Есиль". Участок строительства многоквартирного жилого комплекса со встроенными помещениями и паркингом, расположен в районе пересечения улиц с проектным наименованием E126 и E435. Общая площадь проектируемого участка составляет – 1,1927 га. На участке нет подлежащих сносу строений. Участок ровный, спланированный, в плане имеет форму трапеции.

Жилой комплекс представляет собой периметральную Г-образную застройку, состоящей из девятиэтажных жилых блок-секции (блок-1А, 2Б, 3Б, 4Б, 5В, 6А, 7Б, 8Б,9А) со встроенными нежилыми помещениями (ВНП) и пристроенного, наземного паркинга (блок-10). Жилой двор-стилобат с элементами благоустройства размещается над паркингом, которая является эксплуатируемой кровлей. В пространстве двора размещаются нормативные детские и спортивные площадки, общие озелененные площадки для отдыха. За условную отметку $\pm 0,000$ принят уровень чистого пола первого этажа, что соответствует абсолютной отметке 344,60.

На уровне первого этажа, отметка 0,000 во всех девяти жилых блок-секциях размещаются встроенные нежилые помещения (ВНП) высотой от пола до потолка 4,2м с подсобными помещениями на уровне подвала. В подвальном этаже, на отметке -2,500 предусмотрены группа технических помещений: тепловой пункт с насосной, вентиляционной камеры рассчитанные на каждые три блок-секций. Жилые блок-секций (угловые, рядовые) состоят из 1, 2, 3 комнатных квартир высотой в чистоте 2,7м., оснащенные грузопассажирскими лифтами с грузоподъемностью до 1000 кг.

Пристроенный наземный паркинг.

Пристроенное, крытое здание авто паркинга спроектировано в одноэтажном исполнении с двухъярусным размещением машин механическими подъёмниками системы от фирмы "KlausMultiparking" использованы системы парковки Trend Vario 4200 с комбинацией TrendVario 4000 и SingleVario 2061. Парковочные места для жильцов и коммерческих помещений расположены в крытом паркинге, которые имеют непосредственную связь с жилыми блок-секциями и со встроенными нежилыми помещениями. Гостевые автомобильные стоянки для жильцов размещены на территории проектируемого участка, частично на уровне стилобата.

Наружная отделка:

- Стены - фиброцементные фасадные плиты.
- Цоколь - гранитная плитка.
- Подпорные стенки крылец, пандусов - фиброцементные плиты.
- Покрытие крылец, пандусов - облицовка терм обработанными гранитными плитками с шероховатой поверхностью.
- Ограждение эксплуатируемой кровли - металлическое из нержавеющей стали.

Внутренняя отделка:

- МОП - чистовая, согласно дизайн-проекту;
- Квартиры – черновая (затирка с выравниванием);
- Офисы – черновая (затирка с выравниванием, свободная планировка).
- Внутреннюю отделку см. "Ведомость отделки помещений".
- Полы (гостиные, спальни, холлы, коридоры, кухни, санузлы) –цементная стяжка
- Полы (лестнично-лифтовой холл, тамбуры, лестницы, тамбур) – чистовая;
- Потолки - затирка левкасом.

Конструктивное решение.

Проектируемое здание - с монолитным железобетонным каркасом. Все элементы каркаса из бетона класса В25.

- Фундаменты - свайные с монолитным ж/б ростверком, из бетона класса В25 на сульфат стойком цементе.
- Колонны -пилонообразные железобетонные монолитные сечением 250x800 мм, из бетона класса В25.
- ДЖМ - толщиной 250мм, пилоны размером 250 x 800мм. из бетона класса В25.
- Плиты перекрытия и покрытия из монолитного ж/б толщиной 200 мм, из бетона класса В25.
- Стены подвала, парапет зданий из монолитного железобетона, толщиной – 200-250мм.
- Лестницы - монолитные железобетонные.
- Шахта лифта - монолитная, железобетонная толщиной 200 мм из бетона класса В25.
- Плиты покрытия паркинга - монолитные железобетонные толщиной 250-300 мм;
- Парапеты - железобетонные, толщ. 200 мм;
- Перемычки - индивидуальные;
- Лестницы - монолитные железобетонные марши см. раздел КЖ.

Заполнение наружных стен с 1 по 9 этажи и технический этаж:

- Газоблок толщиной 250 мм I-B5 D600 F25-2 по ГОСТ 21520-89 на клею.

Кладку армировать сеткой Ø4Вр-1 100x100 ГОСТ 23279-2012 через 3 ряда кладки;

Перегородки:

- Газоблок толщиной 100мм IV-B3,5 D600 F15-2 по ГОСТ 21520-89 на клею. Кладку армировать сеткой Ø4Вр-1 100x100 ГОСТ 23279-2012 через 3 ряда кладки, звукоизоляция акустическая минплита на базальтовой основе плотностью 45-60кг/м3 толщиной 50мм.

- Газоблок толщиной 100мм IV-B3,5 D600 F15-2 по ГОСТ 21520-89 на клею. Кладку армировать сеткой Ø4Вр-1 100x100 ГОСТ 23279-2012 через 3 ряда кладки.

- Газоблок толщ. 100мм IV-B3,5 D600 F15-2 по ГОСТ 21520-89 на клею. Кладку армировать сеткой Ø4Вр-1 100x100 ГОСТ 23279-2012 через 3 ряда кладки. (перегородки межкомнатные).

- Кирпич керамический толщиной 120 мм. 250x120x65/1 НФ/125/2,0/25ГОСТ 530-2012 на растворе М50. Кладку армировать сеткой Ø4Вр-1 100x100 ГОСТ23279-2012 через 3 ряда кладки. (с/у, шахты коммуникаций).

Утеплитель:

- Наружные стены (газоблок выше отметке 0,000) - минплита р=50кг/м3 нижний слой50 мм. минплита р=80кг/м3 верхний слой 50 мм., общая расчетная толщиной 100мм.
- Стены тамбуров, помещений на первом этаже - минплита р=80кг/м3, б=50мм.

Последующее оштукатуривание по утеплителю осуществлять по полимерной сетке. Крепление минерал ватных плит к основанию выполнять механическим способом при помощи специальных тарельчатых дюбелей. Длину дюбеля принять не менее 200мм, минимальная глубина крепления дюбеля 60 мм. Количество тарельчатого дюбеля на 1 м2 - 5 шт.

- Покрытие (ж/б плита) - минераловатная плита 150кг/м³, в два слоя 50 мм, 100 мм. Общей толщиной 150мм (над жилым блоком).
- Перекрытие тех.этажа без утепления (холодный чердак) с продухами 600х600 мм.
- Кровля блока - мягкая наплавляемая рулонная ТЕХНОНИКОЛЬ.
- Водосток внутренний организованный.
- Дверные блоки внутренние - деревянные по ГОСТ 6629-88, металлические по ГОСТ 31173-2003, индивидуального изготовления.
- Дверные блоки наружные - металлические по ГОСТ 31173-2003, алюминиевые по ГОСТ 23747-2015 индивидуального изготовления.
- Оконные блоки наружные - металлопластиковые ГОСТ 30674-99 (2001) с двухкамерным стеклопакетом.
- Наружные витражи - алюминиевые по ГОСТ 21519-2003 теплой серии с двухкамерным стеклопакетом.
- Цвет профиля витражей и окон - согласно ведомости наружной отделки.
- Внутренние витражные перегородки - алюминиевые с одинарным остеклением из закаленного стекла.
- Ограждение лестниц - металлическое из нержавеющей стали.
- Отмостка - бетонная h-100 мм на щебеночном основании h-100 мм, шириной=1000 мм.

Таблица 2

4. Основные технико-экономические показатели проекта по рабочему проекту

№ п/п	Наименование показателей	Ед. измерения	Жилой дом	Паркинг
1	Класс комфортности многоквартирного жилого дома	-	IV	
2	Уровень ответственности здания	-	II	
3	Степень огнестойкости здания	-	II	
4	Высота потолков в квартирах	м		
5	Этажность	этаж	9	
6	Общая площадь здания	м ²	34795,00	4695,0
6а	Общая площадь жилища (квартир)	м ²	19 231,70	
	в т.ч. жилая площадь	м ²	9 676,80	
6б	Площадь встроенных помещений (офисов) на отм.0,000	м ²	2121,00	
6в	площадь ВНП(встроенные нежилые помещения) на отм.+4,500	м ²	60,00	
6г	Площадь подсобных пом. ВНП на отм.-2,500	м ²	859,20	
6д	Площадь мест общего пользования	м ²	2 921,70	
6е	Площадь подвала	м ²	1642,00	
6ж	Площадь Вент камер, ИТП с насосными на отметке -2,500	м ²	178,50	
6и	площадь тех помещений(чердак)	м ²	2 930,90	
6к	площадь ЭЩ (электрощитов) на отметке 0,000	м ²	38,40	
6л	Площадь встроенной ТП и ЭЩ	м ²	116,50	
7	Количество машиномест (при наличии), в т.ч:	мест	313	
	- в паркинге	мест		298
	- на стоянке	мест	15	
	- для маломобильных групп	мест	9	
8	Площадь застройки здания	м ²	3 303,00	5 637,00
9	Строительный объем	м ³	124861,00	24827,00
10	Количество квартир в том числе:	шт.	303	
	- однокомнатные	шт.	111	
	- двухкомнатные	шт.	161	
	- трехкомнатные	шт.	31	

11	Общая сметная стоимость строительства в текущих и прогнозных ценах 2021-2022 гг. в том числе:	миллион тенге	6278,976	
	СМР	миллион тенге	5240,384	
	оборудование	миллион тенге	155,778	
	прочие	миллион тенге	882,814	
12	Продолжительность строительства: в том числе	месяц	19	
	Подготовительный период	месяц	3	

Технические показатели по генплану

№ п/п	Наименование	Ед.изм.	Количество
1	Площадь участка	га	1,1927
2	Площадь застройки, всего	м2	9 019.5
3	Площадь покрытий, всего	м2	2426.5
4	Площадь озеленения, всего в том числе: по грунту на эксплуатируемой кровле	м2	2481,0 481 2000,0

5. Анализ исходно – разрешительной документации:

Перечень имеющейся документации и согласований:

– Заключение экспертизы рабочего проекта № 01-0303/21 от 11.06.2021 г по рабочему проекту «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом» г. Нур-Султан, район «Есиль», район пересечения улиц Е126 и Е435 (без наружных инженерных сетей и сметной документации);

- Заключение экспертизы рабочего проекта № КСА-0075/21 от 18.06.2021 г по рабочему проекту «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом» г. Нур-Султан, район «Есиль», район пересечения улиц Е126 и Е435. Сметная документация (без наружных инженерных сетей);

–Техническое задание на проектирование, утвержденное заказчиком от 29.12.2020 года;

- архитектурно-планировочное задание на проектирование, утвержденное ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений г. Нур-Султан» от 11 февраля 2021 года № KZ01VUA00362938;

- Акт на право временного возмездного (долгосрочного, краткосрочного) землепользования (аренды) на земельный участок площадью 1,1927 га по адресу: город Нур-Султан, район «Есиль», район пересечения улиц Е126 и Е435, выданный Филиалом некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Нур-Султан от 08 января 2021 года № 03-01-29-13/12(кадастровый номер 21-320-148-181);

- выписка из постановления акимата города Нур-Султан «О предоставлении права возмездного землепользования на земельном участке» от 17 ноября 2020 года № 510-2840;

- техническое заключение от 2 апреля 2020 года, г.Нур-Султан, выполненный ТОО «Gimaratservice», (Свидетельство об аккредитации № 00218 от 18 апреля 2018 года, выданный Комитетом по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства, аттестат эксперта Сейтмаганбетов Багдат Дуйсенович №KZ62VJE00033031 от 07 декабря 2017 года, выданный ГУ «Управление государственного архитектурно-строительного контроля города Астаны»);

- эскизный проект, согласованный ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений г. Нур-Султан» от 31 марта 2021 года № KZ03VUA00392972;

- топографическая съемка в масштабе 1:500, выполненная ТОО «Астанагорархитектура» от 06 января 2021 года (государственная лицензия от 02 августа 2012 года № 002108 на инженерно-геодезические работы, выданная Агентством Республики Казахстан по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства города Астана);

- Отчёт по инженерно-геологическим изысканиям, выполненный ТОО «TPS Эксперт», г. Нур-Султан в 2021 году (арх. № 0212) (государственная лицензия от 04 сентября 2013 года № 14021434 на изыскательскую деятельность, выданная Комитетом по делам строительства и

жилищно-коммунального хозяйства Министерства регионального развития Республики Казахстан);

- Письмо РГУ «Есильская бассейновая инспекция по регулированию использования и охране водных ресурсов Комитета по водным ресурсам Министерства экологии, геологии и природных ресурсов Республики Казахстан» от 01 февраля 2021 года № 18-12-01- 05/95 о расположении объекта за пределами водоохраной зоны и полосы озера Талдыколь;

- Акт обследования зеленых насаждений, выданный ГУ «Управление охраны окружающей среды и природопользования г. Нур-Султан» от 10 февраля 2021 года № 205-06-17/460;

- Справка РГП на ПХВ «Казгидромет» Министерство экологии, геологии и природных ресурсов Республики Казахстан от 2 марта 2021 года № 03-3-05/583 о фоновых концентрациях загрязняющих веществ в атмосферном воздухе г. Нур-Султан.

- Протокол измерений плотности потока радона от 19 апреля 2021 года №120, выданный филиалом РГП на ПХВ «Национальный центр экспертизы» ККБТУ МЗ РК.

- Протокол измерений дозиметрического контроля от 08 февраля 2021 года № 47 выданный филиалом РГП на ПХВ «Национальный центр экспертизы» ККККБТУ МЗ РК;

Письмо ГУ «Управление контроля и качества городской среды города Нурсултан» об отсутствии на проектируемой территории захоронений животных, павших от сибирской язвы от 28 мая 2021 года № 3Т-С-637.

Технические условия:

- АО «Астана-Теплотранзит» от 16 февраля 2021 года № 1119-11 на присоединение к тепловым сетям;

- ГКП «Астана Су Арнасы» от 10 февраля 2021 года № 3-6/198 на забор воды из городского водопровода и сброс стоков в городскую канализацию;

- ГКП на ПХВ «ElordaEco System» от 30 ноября 2020 года № ФОР.2020.0037325 для целей проектирования и строительства сетей ливневой канализации;

- АО «Астана – Региональная Электросетевая Компания» от 05 января 2021 года №5-Е-48/14-3 на проектирование и присоединение к электрическим сетям;

- ГКП на ПХВ «ElordaEco System» от 30 ноября 2020 года № ФОР.2020.0037334 на водопонижение (сброс грунтовых вод на период строительства);

- Центральная региональная дирекция телекоммуникаций – филиал АО «Казахтелеком» от 11 декабря 2020 года № 729 на телефонизацию объекта;

Согласование и заключения заинтересованных организаций:

- ГУ «Управление охраны окружающей среды и природопользования г. Нур - Султан» - согласование дендрологического плана от 30 апреля 2021 года (письмо от 30 апреля 2021 года № 205-06-10/1521);

- Акимат города Нур-Султан, ГУ «Управление охраны окружающей среды и природопользования города Нур-Султан» - разрешение на эмиссии в окружающую среду для объектов IV категории, выданное от 18 июня 2021 года № KZ16VDD00168288;

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

Техническому надзору – Руководителю проекта (нарочно) предоставлено:

- Журнал инструктажа рабочих по технике безопасности и пожарной безопасности на рабочих местах – 1 экз.;

- Журнал регистрации инструктажа рабочих по технике безопасности и пожарной безопасности на рабочем месте – 1 экз.;

- Журнал производства работ – 1 экз.;

- Журнал регистрации вводного инструктажа – 1 экз.;

- Журнал технического надзора – 1 экз.;

- Журнал авторского надзора – 1 экз.;

- Журнал ухода за бетоном – 1 экз.;

- Журнал верификации закупленной продукции – 2 экз.;

- Журнал бетонных работ – 1 экз.

2) Перечень отсутствующей документации: документация предоставлена в полном объеме.

3) Выводы Исполнителя с указанием рисков и рекомендаций относительно приведения исходно – разрешительной документации в соответствии с требованиями Закона Республики Казахстан от 16 июля 2001 года «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан»:

По итогу проведенного анализа инжиниринговой компанией ТОО «Астана – Технадзор» по предоставленной разрешительной документации, со стороны Заказчика и Генерального подрядчика нарушений законодательства в сфере строительства не обнаружены. В связи с чем, рекомендации и риски к проекту строительства отсутствуют.

6. Анализ исполнительной и приемо-сдаточной документации:

1) Перечень предоставленной документации:

- Талон о приеме уведомления КГУ «Управление контроля и качества городской среды города Нур-Султан» KZ37REA00213409 от 12.03.2021г.;

- Журнал инструктажа рабочих по технике безопасности и пожарной безопасности на рабочих местах – 1 экз.;

- Журнал регистрации инструктажа рабочих по технике безопасности и пожарной безопасности на рабочем месте – 1 экз.;

- Журнал производства работ – 1 экз.;

- Журнал регистрации вводного инструктажа – 1 экз.;

- Журнал технического надзора – 1 экз.;

- Журнал авторского надзора – 1 экз.;

- Журнал ухода за бетоном – 1 экз.;

- Журнал верификации закупленной продукции – 2 экз.;

- Журнал бетонных работ – 1 экз.

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

7. Анализ проектной документации:

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

- Договор №1 от 29.12.2020 года по разработке эскизного проекта и стадии рабочего проекта «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом» г. Нур-Султан, район «Есиль», район пересечения улиц Е126 и Е435»;

- архитектурно-планировочное задание на проектирование, утвержденное ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений г. Нур-Султан» от 11 февраля 2021 года № KZ01VUA00362938;

- эскизный проект, согласованный ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений г. Нур-Султан» от 31 марта 2021 года № KZ03VUA00392972;

2) Информация о принятых изменениях проектных решений, информация о выявленных несоответствиях нормативной базе Республики Казахстан, выводы с рекомендациями Исполнителя и указанием рисков:

В процессе рассмотрения по замечаниям РГП «Госэкспертиза» в рабочий проект «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом» г. Нур-Султан, район «Есиль», район пересечения улиц Е126 и Е435 (без наружных инженерных сетей и сметной документации)» внесены следующие изменения и дополнения:

Генеральный план

1. Представлен расчет парковочных мест для жилой застройки, встроенных помещений и гостевых согласно таблицам 13.24, 13.26 СНиП РК 3.01-01Ас-2007*.

Архитектурно-планировочные решения

2. Предусмотрен аварийный выход с квартир выше 15,0 м согласно п 193, п 189 Технического регламента «Общие требования к пожарной безопасности», Приказ МВД РК от 23 июня 2017 года № 439.

3. Представлен расчет инсоляции квартир в жилых блоках согласно п 4.4.10.9 СП РК 3.02-101-2012.

4. Предусмотрены междуэтажные перекрытия с повышенными требованиями к изоляции воздушного шума ($R_w = 57-62$ дБ), разделяющие жилые и встроенные шумные помещения согласно п 6.2.4 СН РК 2.04-02-2011 «Защита от шума». Представлен расчет звукоизоляции.

5. Представлен расчет звукоизоляции межкомнатных и межквартирных перегородок и стен согласно п 4.1.20 таблице 2 СП РК 2.04-105-2012 «Проектирование звукоизоляции ограждающих конструкций жилых и общественных зданий».

Конструктивные решения

6. В описании инженерно-геологических условий площадки строительства указан номер отчёта по изысканиям, кем и когда выполнены. Указана абсолютная отметка расчётного уровня грунтовых вод с учётом подъёма в весенний период.

7. На свайном поле показано расположение свай крайнего ряда примыкающих блоков и паркинга с привязкой. Угловые сваи следует привязать к разбивочным осям, а не к контуру плиты ростверка.

8. Проект дополнен указанием, что принятая в проекте длина свай уточняется по результатам испытания грунта пробными сваями.

Жилые блоки

9. Вместо щебёночной подготовки толщиной 200 мм под ростверком принят слой щебня, втрамбованный в грунт (подошва ростверка расположена ниже расчётной глубины промерзания, а также щебень не входит в конструкцию гидроизоляции).

10. Откорректирована спецификация свай (было дважды приведено количество свай).

11. Расположение опорных элементов для арматуры верхней сетки принято в шахматном порядке.

12. Для наружных монолитных стен цоколя бетон принят с применением кристалл образующей добавки ВЕТОСРЕТЕ-СР350СІ фирмы SHOUMBURG в соответствии с заданием на проектирование. В спецификации арматура стен указана того же, как в ведомости стали – А500С.

13. На всех опалубочных чертежах плит перекрытий согласовано расположение отверстий для пропуска инженерных коммуникаций.

14. Предусмотрена горизонтальная гидроизоляция по низу блочных стен.

Паркинг

15. В общих данных заполнена таблица Ведомость основных комплектов, исключены планировочные решения, конструктивные решения изложены для паркинга, защита конструкций откорректирована согласно проекту.

16. Толщина щебёночной подготовки вместо 100 мм принята 200 мм (подошва ростверка расположена в зоне промерзания).

17. Расположение каналов и прямков трансформаторной подстанции согласовано специалистами ЭЛ. Предусмотрена гидроизоляция прямков.

Отопление и вентиляция

18. Установлены отопительные приборы в помещениях санузлов, расположенных у наружных стен и в местах, где стыковки жилых блоков (деформационный шов), по всем блокам.

19. Исключена прокладка воздухопроводов и установка вытяжных канальных вентиляторов, обслуживающих встроенные помещения, в лестнично-лифтовом холле жилой части, по всем блокам.

20. Исключено расположение тепловых пунктов под рабочими помещениями согласно п.5.1.10 СН РК 3.02-07-2014, блоки 2, 5, 8.

21. Предусмотрена в паркинге установка приборов для измерения СО и соответствующих сигнальных приборов по контролю СО согласно п.4.4.2.5 СП РК 3.03-105-2014.
22. Предусмотрено отопление и вентиляция в помещении охраны.
23. Предусмотрен подпор воздуха в тамбур-шлюзы, соединяющие жилую часть с паркингом (не во всех тамбур-шлюзах предусмотрен подпор воздуха).
24. Представлена расчётная модель расстановки вентиляционного оборудования (CFD – модель) Jet вентиляции автостоянки (п. Г1.15 СП РК 3.03-105-2014, п. 10.1.1 BS EN 7346-7:2013).
25. Помещение, где расположены шкафы управления, предусмотрено отопляемым.
26. Откорректированы рабочие чертежи раздела ОВ в соответствии откорректированным чертежам раздела АР (по замечаниям экспертизы).
27. Откорректированы по замечаниям спецификации оборудования и материалов.
Водопровод и канализация
28. Дополнены общие указания пояснением, где расположены насосные установки и какие блоки они обслуживают.
29. Указана длина выпусков канализации от стояка или прочистки до оси смотрового колодца согласно требованиям СП РК 4.01-101-2012.
30. Предусмотрен в вент камерах отвод воды в производственную канализацию согласно п.14.4 СП РК 4.02-101-2012.
31. Предусмотрен подвод воды и отвод стоков от санитарных приборов помещения охраны паркинга.
32. Предусмотрен отдельный выход из насосной АПТ согласно п.6.1 СП РК 4.01- 101-2012.
33. Предусмотрены в насосной для подключения установки пожаротушения к передвижной пожарной технике трубопроводы с выведенными наружу патрубками, оборудованными соединительными головками.
34. Над входными дверьми из паркинга в тамбур-шлюз предусмотрена дренажная установка для создания водяных завес, п. 4.3.1.25 СП РК 3.03-105-2014.
35. Согласно п.5.7.22 СП РК 2.02-104-2014 в насосной станции АПТ предусмотрено измерение давления в напорных трубопроводах у каждого насосного агрегата, температуры подшипников агрегатов (при необходимости), аварийного уровня затопления (появления воды в машинном зале на уровне фундаментов электроприводов).
36. Откорректированы рабочие чертежи раздела ВК в соответствии откорректированным чертежам раздела АР (по замечаниям экспертизы).
37. Откорректированы по замечаниям спецификации оборудования и материалов.
Электрооборудование, электроосвещение
38. ЭМ.СО. Откорректированы длины труб и кабеля коммерческих помещений в соответствии с проектом.
39. Откорректированы длины магистральных сетей от ВРУ по стоякам до этажных щитов блоков.
Паркинг
40. ЭМ-6. ЭМ-7. Откорректирован Кс для уборочных механизмов. (завышен).
41. В системе Jet-вентиляции выполнено присоединение датчиков загазованности.
Оценка воздействия на окружающую среду
42. Представлен откорректированный по замечаниям раздел «Оценка воздействия на окружающую среду».
43. Представлено письмо ТОО «Almaty Development Company» от 24 мая 2021 года № 103 о проектировании ДГУ в проекте внутриплощадочных инженерных сетей.
44. Представлена актуальная справка РГП на ПХВ «Казгидромет» Министерство экологии, геологии и природных ресурсов Республики Казахстан от 02 марта 2021 года № 03-3-05/583 о фоновых концентрациях загрязняющих веществ в атмосферном воздухе г. Нур-Султан.
45. Представлены технические условия ГКП на ПХВ «ElordaEco System» от 30 ноября 2020 года № ФОР.2020.0037334 на водопонижение (сброс грунтовых вод на период строительства).
46. Представлено письмо ТОО «Almaty Development Company» от 13 апреля 2021года № 73 о месте вывоза непригодного грунта (переувлажненный, илистый грунт) и строительного мусора.

47. Представлено письмо ГУ «Управление охраны окружающей среды и природопользования г. Нур-Султан» от 30 апреля 2021 года № 205-06-10/1521 о согласовании дендрологического плана.

48. Представлено сопроводительное письмо ГУ «Управление охраны окружающей среды и природопользования г. Нур-Султан» от 10 февраля 2021 года № 205-06-17/460 к акту обследования зеленых насаждений.

Оценка соответствия проекта санитарным правилам и гигиеническим нормам

49. Представлен протокол замеров радона на проектируемом участке, согласно статьи 11 Закона Республики Казахстан от 23 апреля 1998 года № 219-І «О радиационной безопасности населения».

50. Представлено письмо МИО об отсутствии на проектируемой территории захоронений животных, павших от сибирской язвы и других особо опасных инфекций, согласно п.6 санитарных правил, утвержденных приказом МЗ РК от 14 декабря 2018 года № ҚРДСМ-40.

51. Представлена ситуационная карта- схема с нанесением проектируемой территории, ближайших производственных объектов, для исключения нахождения объекта в санитарно-защитной зоне, согласно п.9, санитарных правил от 20 марта 2015 года №237.32

52. Инженерных сети под территорией игровых площадок отсутствуют, согласно пункта 18 главы 2 СП от 26 октября 2018 года № ҚР ДСМ-29.

Сметная документация

53. Предоставлена ведомость Казахстанского содержания - Приложение К (обязательное), согласно СН РК 1.02-03-2011, «Нормативного документа по определению сметной стоимости строительства в РК».

54. Предоставлено письмо Заказчика о перевозке грунта на 25км, вывозе мусора на 25км.

55. Процент временных зданий и сооружений уменьшен с 1% до 0,9%.

56. Процент зимнего удорожания уменьшен с 1,836% до 1,7%.

57. Исключен процент затрат по снегоборьбе - 0,3%.

58. Перечень оборудования и материалов откорректирован, согласно замечаний.

59. Объемы работ и расценки в локальной смете приведены в соответствии с проектными решениями.

8. О ходе выполнения строительного-монтажных работ:

1) Краткое описание выполненных строительного-монтажных работ за отчетный период: за отчетный период выполнялись: на блоках 1-9 – монтаж оконных блоков, электромонтажные работы, сантехнические работы. На строительной площадке задействовано 34 рабочих.

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

Таблица 3

Разделы проекта	План на месяц*, %	Факт*, %	Отклонение (+/-), %
ВСЕГО по проекту в т.ч	1,47%	1,56%	0,09%
Конструкции железобетонные	0,00%	0,00%	0,00%
Архитектурно-строительные решения (АР)	0,73%	1,19%	0,46%
Отопление вентиляция	0,00%	0,29%	0,29%
Водопровод канализация	0,00%	0,00%	0,00%
Электрооборудование, слабые токи	0,08%	0,08%	0,01%
Лифты	0,00%	0,00%	0,00%
Паркинг	0,13%	0,00%	-0,13%
Фасадное освещение	0,04%	0,00%	-0,04%
Благоустройство	0,50%	0,00%	-0,50%

Примечание: факт отражает освоенные, т.е. документально закрытые объемы работ и может расходиться с фактически выполненными работами;

*С нарастающим итогом план по СМР на конец отчётного периода составляет – 100,00%.

Фактическое выполнение СМР на конец отчётного периода составляет – 74,49%.

**Плановое освоение по проекту СМР и прочее на конец отчетного периода – 100,00%.

Фактическое освоение по проекту на конец отчетного периода – 73,54%.

3) Графическое и процентное изображение графика производства работ и вертикальный график 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:

Отставание/опережение по объекту

Таблица 4

Наименование работ	Отставание (-)/опережение (+) по видам работ*	Причины отставания/опережения по видам работ
1	2	3
ВСЕГО по проекту в т.ч	2	опережение за месяц
Конструкции железобетонные	0	
Архитектурно-строительные решения (АР)	10	наращивание темпов производства работ
Отопление вентиляция	6	наращивание темпов производства работ
Водопровод канализация	0	
Электрооборудование, слабые токи	0	
Лифты	0	
Паркинг	-3	нет стройготовности
Фасадное освещение	-1	нет стройготовности
Благоустройство	-11	нет стройготовности
отставание с нач. ст-ва	-145	отставание с нач.стр-ва

* На дату составления отчета отставание от графика производства составило 145 дней.

9. Мероприятия по контролю качества:

1) Указание оценки качества работ подрядчиков в отчетный период: серьезных недостатков и дефектов в работе выявлено не было.

2) Свод данных по состоянию за отчетный период по выявленным нарушениям по разделам: документация и организационные вопросы, качество строительно-монтажных работ, включая разделы: организационные вопросы:

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	Документация и организационные вопросы	60	60	2	2	0
2	По технике безопасности	2	2	0	0	0
3	По качеству СМР, в том числе:					
3.1	Конструкции железобетонные	48	48	0	0	0
3.2	Общестроительные работы АР	44	44	0	0	0
3.3	Лифты	0	0	0	0	0
3.4	Водоснабжение и канализация	2	2	0	0	0
3.5	Отопление и вентиляция	4	4	0	0	0
3.6	Электромонтажные работы	5	5	0	0	0
	Всего	165	165	2	2	0

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

рекомендаций: выданные предписания не влияют на несущую способность здания. Качество выполняемых работ обеспечивает безопасность здания и надлежащее техническое состояние конструкции для планируемого технического обслуживания, но необходимо усилить контроль со стороны ИТР.

10. Основные проблемы, возникающие в ходе реализации проекта.

Перечень и описание проблем и ситуаций, возникающих по ходу реализации проекта и ведущих к ухудшению качества работ и срыву сроков завершения Объекта, а также предложения по устранению этих проблем (при наличии): отсутствуют;

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

11. Сведения об изменениях на Объекте.

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

Внесена корректировка проектно-сметной документации согласно заключениям РГП «Госэкспертиза».

– Заключение экспертизы рабочего проекта № 01-0303/21 от 11.06.2021 г по рабочему проекту: «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом» г. Нур-Султан, район «Есиль», район пересечения улиц Е126 и Е435 (без наружных инженерных сетей и сметной документации);

- Заключение экспертизы рабочего проекта № КСА-0075/21 от 18.06.2021 г по рабочему проекту «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом» г. Нур-Султан, район «Есиль», район пересечения улиц Е126 и Е435. Сметная документация (без наружных инженерных сетей);

Сведения об изменениях графиков производства работ:

- представлен график производства работ согласно Договора генерального подряда №25-п/2021 от 01.11.2021 года утвержденный Заказчиком.

12. Анализ финансовой части

Таблица 6

№п/п	Наименование статей расходов	Планируемый бюджет	Оплаты до получения гарантии	Освоение до получения гарантии	Оплаты за отчётный период	Оплаты с нарастающим итогом с момента получения гарантии	Освоение за отчётный период	Освоение с нарастающим итогом с момента получения гарантии	Всего оплаты	Всего освоение
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Разработка проектно-сметной документации	71 765 557	36 933 283	36 933 283		-	0	0	36 933 283	36 933 283
2	Прохождение экспертизы	5 164 296	4 996 093	4 996 093		-	0	0	4 996 093	4 996 093
3	Строительно-монтажные работы и оборудование	6 043 701 508	904 444 137	904 444 137	24 990 000	3 651 351 513	94 142 294	3 597 561 866	4 555 795 650	4 502 006 003
	<i>в том числе аванс, предусмотренный статьей 36 Закона РК от 7 апреля 2016 года "О долевом участии в жилищном строительстве" изм. От 09.06.20г. № 341-VI</i>	604 370 151	0	0	-	604 335 364	11 070 377	423 044 363	604 335 364	423 044 363
4	Авторский надзор	40 492 800	500 000	500 000	-	14 624 350	247 800	13 321 150	15 124 350	13 821 150
5	Технический надзор	117 852 179	4 200 000	4 200 000	-	44 786 341	1 457 338	55 690 833	48 986 341	59 890 833
6	Всего по проекту (смета)	6 278 976 341	951 073 513	951 073 513	24 990 000	3 710 762 204	95 847 432	3 666 573 849	4 661 835 717	4 617 647 362
7	Иные расходы	627 897 634	0	0	8 952 136	246 123 937	8 952 136	248 032 873	246 123 937	248 032 873
8	Всего по проекту (смета) и иные расходы	6 906 873 975	951 073 513	951 073 513	33 942 136	3 956 886 141	104 799 568	3 914 606 722	4 907 959 654	4 865 680 235

Вывод: за отчётный период инжиниринговой компанией не было выявлено фактов нецелевого использования денежных средств.

Информация по источникам финансирования объекта

Таблица 7

Наименование источника финансирования	Поступления в отчетном периоде	Поступления с нарастающим итогом с момента получения гарантии
1	2	3
Заемные средства	825 100,00	26 596 916
банк	0,00	0,00
Застройщик	-200 000,00	4 446 410,20
прочие 3% ИК	1 025 100,00	22 150 505,81
Дольщики	32 318 150,00	3 930 339 656,49
Всего:	33 143 250,00	3 956 936 572,50

Вывод: В отчетном периоде поступление по дольщикам составило 32 318 150,00 тенге.

*Примечание: количество дольщиков с начала строительства 251 человек, всего площадь 15 400,38 м²., сумма ДДУ 4 994 174 049,27 тг.; 246 квартир - площадь 14 725,87 м², ДДУ кв. 4 795 030 386,27 тг.; 5 офисных помещений - площадью 674,51 м², ДДУ офиса 199 143 663,00 тг.

Анализ договоров

Таблица 8

№ п/п	Наименование договоров	Стоимость по договору	Стоимость по проектно-сметной документации	Разница
1	2	3	4	5
1	Договор генерального подряда с НДС	6 043 701 508	6 043 701 508	0
2	Договора поставки материалов, договора аренды техники*			
3	Договор оказание услуг авторского надзора	17 192 350	40 492 800	-23 300 450
4	Договор оказание услуг технического надзора с НДС	83 756 525	117 852 179,20	-34 095 654
	в т.ч. ДИУ	79 556 525	113 652 179,20	-34 095 654
	НОК	4 200 000	4 200 000	0
	*при наличии специальной экономической зоны			
	Вывод: Заключенные договора не превышают сумму, предусмотренную в проектно-сметной документации.			

Анализ плана финансирования

Таблица 9

№ 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	6 278 976 341	115 896 229	24 990 000	- 90 906 229	6 278 976 341	4 661 835 717	- 1 617 140 624

13. Заключение

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

Обобщая всю вышеизложенную информацию, инжиниринговая компания делает вывод, что:

По стоимости строительно-монтажных работ - работы ведутся в пределах сметной стоимости утвержденной заключением государственной экспертизы. Договора на оказание услуг и генерального подряда заключены в пределах стоимости проектно-сметной документации.

По объемам строительно-монтажных работ - все объемы подтверждены экспертами технического надзора, соответствует рабочему проекту и проектно-сметной документации, утвержденной заключением государственной экспертизы.

По срокам производства работ: в отчетном месяце строительно-монтажные работы выполнялись со значительным отставанием от графика производства работ, см.приложение №1.

По качеству выполняемых работ – серьезные недостатки и дефекты за данный период отсутствуют. На постоянной основе проводятся мероприятия по контролю качества производимых строительно-монтажных работ.

Рекомендации от инжиниринговой компании: провести анализ и разработать мероприятия по ускорению темпов строительства не влияющие на качество СМР, ускорить работы по наружной отделке помещений, фасадные работы, приступить к монтажу лифтового оборудования, усилить контроль со стороны ИТР и контроль по качеству выполняемых работ, увеличить количество рабочих на объекте, устранять своевременно выданные предписания и замечания.

Состав инжиниринговой компании:

Директор ТОО «Астана - Технадзор» _____

Глемисов Е.А.

Руководитель службы технического надзора — эксперт технического надзора

ТОО «Астана - Технадзор» _____

Кинаятов Т.К.

Эксперт технического надзора ТОО «Астана - Технадзор» _____

Базарбаев М.К.

Эксперт технического надзора ТОО «Астана - Технадзор» _____

Крупинов А.А.

Эксперт технического надзора ТОО «Астана - Технадзор» _____

Макишев Б.Т.

Эксперт технического надзора ТОО «Астана - Технадзор» _____

Абышев Е.А.

Эксперт технического надзора ТОО «Астана - Технадзор» _____

Плеханов Ю.П.

Эксперт технического надзора ТОО «Астана - Технадзор» _____

Курманбеков Б.Б.

Эксперт технического надзора ТОО «Астана - Технадзор» _____

Кульбаев А.Ж.

Эксперт технического надзора ТОО «Астана - Технадзор» _____

Мажеренов Р.М.

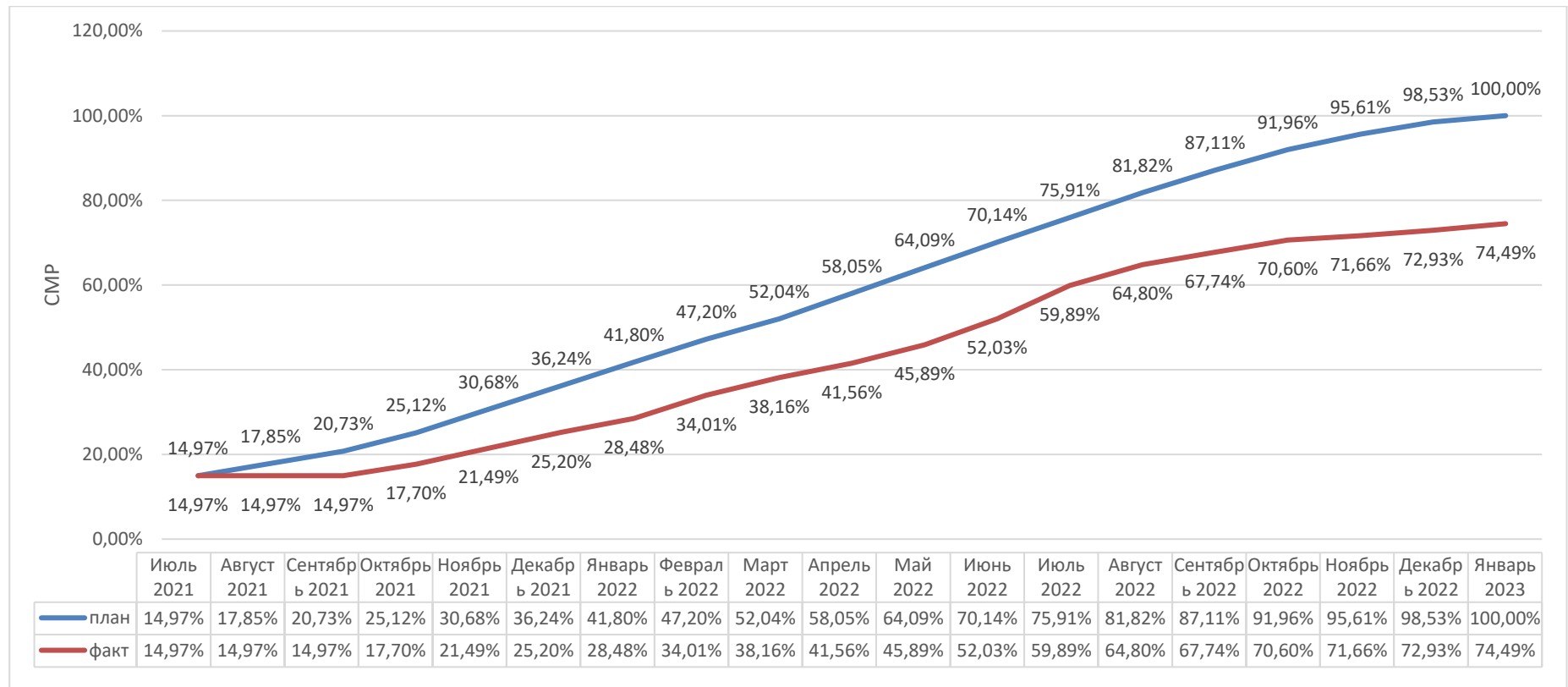
Специалист по учету затрат ТОО «Астана - Технадзор» _____

Баймуханов С.С.

Дата составления отчёта «14» февраля 2023 года.

Приложение 1
к отчету инжиниринговой компании в сфере долевого участия в жилищном строительстве о результатах мониторинга за ходом строительства Объект: «Строительство многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями и паркингом, г. Нур-Султан, район «Есиль», район пересечения улиц с проектным наименованием E126 и E435»

Графическое и процентное изображение графика производства работ



Примечание: в данном графике отображено плановое и фактическое выполнение только строительно-монтажных работ

Приложение к отчёту инжиниринговой компании в сфере долевого участия в жилищном строительстве о результатах мониторинга за ходом строительства жилого дома (жилого здания.)

Информация по текущей ситуации



Приложение к отчёту инжиниринговой компании в сфере долевого участия в жилищном строительстве о результатах мониторинга за ходом строительства жилого дома (жилого здания.)

Информация по текущей ситуации

