



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

Строительство четырех 9-ти этажных жилых домов мкр.Нурсая в г.Атырау,  
Республика Казахстан, Атырауская область, Атырау Г.А.,г.Атырау Проспект Елорда 19А

Код: ДПГ-21-06-042/095

Отчетный период: 202303

Индекс: 1-ОИК

Отчетный период мониторинга: с 01.03.2023 года по 31.03.2023 года

Периодичность: ежемесячно

Круг лиц представляющих: ТОО "Developer Group", БИН 140440019409

Куда предоставляется: АО «Казахстанская Жилищная Компания», ТОО «MBS Capital»

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

Порядковый номер отчета: ДПГ-21-06-042/095/202303

Информация по проекту: Строительство четырех 9-ти этажных жилых домов мкр.Нурсая в г.Атырау,

Республика Казахстан, Атырауская область, Атырау Г.А.,г.Атырау Проспект Елорда 19А

Общие сроки реализации проекта:

Начало строительно-монтажных работ: 2022-09-01 года

Ввод объекта в эксплуатацию: 2023-06-01 года

Нормативный срок строительства: 24 месяцев

Заключение экспертизы рабочего проекта: №04-0222/20 от 2020-08-26 года

## 1. Участники проекта

#	Участники процесса	Наименование организаций	Основания деятельности организации	Взаимоотношения участников по Договору (номер, дата)	ФИО	Должность	Контактные данные (телефон электронная почта)
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Заказчик	200340025601 - ТОО «MBS Capital»	Устав	№ДПГ-21-06-042/095, от 26.11.2021 года	Солтанбеков Б.С	доверенное лицо	+77057771986, mbs_capital@mail.ru
2	Подрядчик	050140015456 - ТОО "Атырау Ж.Б.И-2005"	Устав	№1 , от 08.06.2021 года	Солтанбеков У.С	директор	null, null
3	Авторский надзор	170640013363 - ТОО «QBC Строй-Проект»	Устав	№3, от года	Шанкишев Д.С	директор	+77078498899, null
4	Инжиниринговая компания	140440019409 - ТОО "Developer Group"	Устав	№ДПГ-21-06-042/095, от 26.11.2021 года	Сапаргалиев Б.А	директор	null, developer_group@mail.ru
5	Генеральный проектировщик	170640013363 - ТОО «QBC Строй-Проект»	Устав	null, от года	Шанкишев Д.С	директор	null, null

## 2. Месторасположение объекта (ситуационная схема)



Республика Казахстан, Атырауская область, город Атырау, микрорайон Нурсая, улица №11, №19-А.

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

Площадка под проектируемые четыре 9-ти этажных жилых дома расположена в северо-восточной части города Атырау в мкр. Нурсая, на правом берегу реки Урал. Участок относительно ровный, активно застраиваемый. Площадь земельного участка под строительство жилых домов составляет 1,6 га.

- Система координат – городская.

- Система высот – Балтийская.

- Рельеф местности равнинный с абсолютными отметками от минус 22,93 до минус 23,41.

- Территория участка работ частично застроена, с густой сетью подземных и надземных коммуникаций

- Уровень ответственности здания - II.

- Степень огнестойкости здания - II.

- Класс конструктивной пожарной опасности здания - С0.

- Класс функциональной пожарной опасности здания - Ф1.3.

- Класс пожарной опасности строительных конструкций - К0.

- Сейсмичность площадки строительства – 6.

- Класс жилых зданий по уровню комфорта - III.

В состав проектируемых зданий и сооружений входят:

- 9-ти этажный 54 кв. жилой дом – 1 шт.;
- 9-ти этажные 48 кв. жилые дома с магазином – 3 шт.;
- блочно-модульная котельная;
- ПНС; КНС; ТП;
- площадка для мусорных контейнеров – 3 шт.;
- баскетбольная площадка;
- детская игровая площадка;
- площадка для взрослых;
- гостевая автостоянка на 50 машино-мест;
- парковка коммерческих предприятий на 40 машино-мест

Здание 54-х квартир жилого дома с техподпольем, в плане имеет прямоугольную форму с размерами в осях 52,4x21,0 м. Жилой дом - 2-х подъездный с техподпольем с высотой до низа выступающей конструкции - 1,6 м, высота жилого этажа - 3,3 м, высота технического этажа - 1,8 м, общая высота дома - 35,34 м.

Здание 48-ми квартир жилого дома с техподпольем и магазином на 1-ом этаже, в плане имеет прямоугольную форму с размерами в осях 52,4x21,0 м. Жилой дом - 2-х подъездный с техподпольем с высотой до низа выступающей конструкции - 1,6 м, высота магазина на 1-ом этаже - 4,0 м, высота жилого этажа - 3,3 м, высота технического этажа - 1,8 м, общая высота дома - 36,04 м.

Квартиры состоят из: жилых комнат (спальных, гостиных), подсобных помещений (кухни, санитарно-гигиенических помещений - туалета, ванной комнаты, внутриквартирного

коридора с прихожей) и летних помещений (балконов, лоджий).

Здание жилого дома оборудовано пассажирскими лифтами по 2 лифта на подъезд: грузоподъемностью 1000 кг каждый. Все этажи композиционно и технологически объединены между собой по вертикали лестничной клеткой типа Н2.

#### Конструктивная система здания

Железобетонный каркас имеющий все жесткие узлы соединений колонн и монолитного железобетонного перекрытия.

Фундаменты – свайные забивные с устройством монолитного железобетонного плитного ростверка.

Стены техподполья из керамического кирпича с последующей облицовкой плиткой «Рваный камень» со стороны фасада.

Колонны из монолитного железобетона класса В25 сечением 1000х400, 400х 400(н)мм со стержневой арматурой класса А400 и А240 (хомуты) по ГОСТ 34028-2016.

Наружные стены из ячеистых бетонных блоков толщиной 300 мм марки D500 по ГОСТ 31359-2007 на клею «Эгида G-31» толщиной 1-3 мм с продольным армированием.

Внутренние стены из ячеистых бетонных блоков толщиной 200 и 400 мм марки D500 по ГОСТ 31359-2007 на клею Эгида G-31».

Перегородки внутриквартирные кирпичные с армированием, толщиной 120 мм.

Стены лестничной клетки и лифтовой шахты (диафрагмы жесткости) из монолитного железобетона класса В25 толщиной 200 мм с армированием сварной сеткой со стержневой арматурой класса А400 по ГОСТ 34028-2016.

Плиты перекрытия и покрытия – монолитные железобетонные из бетона класса В25 толщиной 200 мм, армированные отдельными стержнями А400 по ГОСТ 34028-2016.

Лестницы – лестничные марши железобетонные толщиной 200 мм из тяжелого бетона класса В25, арматура сетки принята по ГОСТ 34028-2016 класса А400 и А240.

Ограждение лестниц из металлических элементов индивидуального изготовления.

Перемычки – сборные железобетонные по серии 1.038.1-1 и из спаренных уголков по ГОСТ 8509-93.

Кладка вентшахт - предусмотрена из глиняного кирпича толщиной 120 мм с армированием. Водоизоляционный ковер кровли - два слоя «Унифлекс» - 10 см по грунтовке раствором битума БН 90/10 .

Утеплитель плиты покрытия верхнего жилого этажа из минеральной ваты марки ПТЭ-150 толщиной 150 мм.

Утеплитель колонн со стороны фасада– жидкая теплоизоляция «Камкор Фасад», толщиной слоя 3 мм.

Отмостка – бетонная шириной 1500 мм по периметру дома по гравийной основе с пропиткой горячим битумом до полного насыщения из бетона класса В7,5.

Основание под блочно-модульную котельную служит монолитная железобетонная плита с размерами в плане 10,0х7,8 м толщиной 500 мм.

Основание под блочно-модульную насосную станцию (ПНС) с размерами в осях 6,0x2,4 м служат сборные бетонные блоки по ГОСТ 13579-78.

Основание под блочно-модульную канализационную насосную станцию (КНС) служит монолитная железобетонная плита с размерами в плане 2,5x2,5 м толщиной 300 мм с армированием двойной сеткой класса АIII(A400) ГОСТ 34028-2016.

Тепловые камеры - монолитные железобетонные.

#### Антикоррозийная защита

Защита бетонных и железобетонных конструкции - осуществляется обмазкой горячим битумом за 2 раза. Горизонтальная гидроизоляция из двух слоев рубероида на битумной мастике.

Защита от коррозии металлических конструкций осуществляется лакокрасочными материалами 1-ой группы - пентафталевыми эмалями ПФ-115 и ПФ-133 или пентафталевыми лаками ПФ-170 и ПФ-171 с добавлением 10-15% алюминиевой пудры, а также грунтовками ГФ-021 или ГФ-0163.

Все неоговоренные в проекте мероприятия по антикоррозийной защите предусматриваются в соответствии с СП РК 2.01-101-2013 «Защита строительных конструкций от коррозии».

#### Тепловые сети

Источник теплоснабжения – наружные сети теплоснабжения от проектируемой блочно-модульной котельной, пристроенной к пятну 2.

Расчетные наружные температуры приняты: для отопления  $T_{0C}$ = минус 24,9°C, для вентиляции  $T_{0C}$ = минус 24,9°C.

Теплоноситель – вода с параметрами  $T_1$ = плюс 95°C,  $T_2$ = плюс 70 °C.

Тепловая сеть предусмотрена четырехтрубная, бесканальной прокладки из труб стальных предизолированных в ППУ-ПЭ изоляции по ГОСТ 30732-2006 диаметрами 159x6,0 мм, 133x4,5 мм, 108x4,0 мм, горячее водоснабжение из труб повышенной термостойкости диаметрами 125x11,4 мм, 110x10,0 мм, 90x8,2 мм, 63x5,8 мм, 50x4,6 мм.

Система оперативного дистанционного контроля

Трубопроводы в соответствии с п.3.4 СП РК 4.02-04-2003 оснащены проводниками системы ОДК для определения мест утечек теплоносителя и контроля за состоянием пенополиуретановой изоляции трубопроводов рабочим проектом (СОДК).

Контроль всего трубопровода осуществляется стационарным детектором повреждений подключая его к коммутационному терминалу. Система контроля осуществляется по всем проектируемым линиям теплосетей с расположением контрольных точек.

#### Отопление

Система отопления жилых домов - однетрубная, поквартирная горизонтальная.



Поквартирное отопление осуществляется от двухтрубных стояков с нижней разводкой, с установкой в каждой квартире теплового узла.

Система отопления магазинов – горизонтальная однотрубная с нижней разводкой. Для каждого магазина запроектирован тепловой узел.

Система отопления лестничных клеток - однотрубная с тупиковым движением теплоносителя, с нижней разводкой магистралей с П-образными стояками без замыкающих участков. В качестве нагревательных приборов приняты стальные панельные радиаторы. Прокладка трубопроводов предусматривается из термостойких полиэтиленовых труб CHEVRON THERMO и стальных электросварных труб.

## Вентиляция

Вентиляция квартир - приточно-вытяжная с естественным побуждением.

Вентиляция магазинов - вытяжная механическая и естественная через оконные фрамуги. Для подачи и удаления воздуха в помещениях приняты решетки по серии 1.494-10, с регулятором расхода воздуха.

Все воздуховоды систем общеобменной вентиляции предусмотрены из тонколистовой оцинкованной стали ГОСТ 19904-90 класса «Н».

## Противодымная защита

При возникновении пожара противодымная защита осуществляется с помощью вентиляционных устройств где возникает пожар (системы Ду-1, Ду-2). Удаление дыма из поэтажных коридоров предусматривается через специальную шахту с клапанами КДМ-2, устанавливаемыми на каждом этаже. Открывание клапанов и включение вентиляторов предусмотрено автоматически от извещателей пожарной сигнализации. Приток воздуха осуществляется приточными камерами, расположенными на чердаке с подачей воздуха в лифтовые отделения.

## Внутреннее водоснабжение и канализация

В здании жилых домов запроектированы следующие системы:

объединенный хозяйственно-питьевой (В1) с противопожарным водопроводом (В2);  
горячее водоснабжение Т3; Т4;

канализация бытовая К1;

внутренние водостоки К2.

Холодное водоснабжение

Для подачи воды на нужды потребителей предусмотрена объединенная система хозяйственно-питьевого и противопожарного водопровода из сетей наружного хозяйственно-питьевого водопровода. Система водопровода запроектирована из стальных

водогазопроводных оцинкованных труб по ГОСТ 3262-75.

#### Внутреннее пожаротушение

Для жилых зданий принят 2,5 л/сек согласно таблицы 2 СП РК 4.01-101-2012. Внутреннее пожаротушение обеспечивается пожарными кранами диаметром 50 мм. Каждый пожарный кран снабжен пожарным рукавом длиной 20 м и пожарным стволом со sprыском диаметром 16 мм.

Пожарные краны установлены на высоте 1,35 м от уровня пола.

На первом этаже жилых домов (пятно 2,3,4) предусмотрены торговые помещения, водоснабжение предусмотрено отдельное от жилого дома от магистрального трубопровода холодной воды с установкой прибора учета.

#### Горячее водоснабжение

Горячее водоснабжение предусмотрено от блочно-модульной котельной. Система горячего водоснабжения принята из стальных водогазопроводных оцинкованных труб по ГОСТ 3262-75.

#### Бытовая канализация

Отвод бытовых сточных вод предусмотрен в наружные дворовые сети канализации. От торговых помещений на первом этаже предусматривается отдельная система канализации.

Трубопроводы запроектированы из полиэтиленовых канализационных труб по ГОСТ 22689.0-89.

#### Внутренние водостоки

Для отвода талых вод с кровли здания предусмотрен внутренний водосток с открытым выпуском на отмостку здания. На зимний период предусмотрен перепуск в бытовую канализацию с устройством гидрозатвора.

#### Наружное водоснабжение

Водоснабжение наружное согласно технических условий №171-18 от 07.06.2018 года, выданных КГП «Атырау Су Арнасы», предусмотрено от водовода диаметром 560 мм. Врезка на водоводе принята в двух местах трубопроводами диаметром 225 мм с размещением водопроводных колодцев и отключающей арматурой в точке подключения.

#### Наружная канализация

Канализационные стоки от жилого комплекса отводятся в центральную городскую канализацию.

Предусмотрено строительство внутривозвездочного самотечного коллектора, подземной блочно-модульной КНС.

Канализационные сети выполнены гофрированными двухслойными канализационными трубами ГОСТ Р 54475-2011 с общей протяженностью 575 м. Глубина заложения труб в зависимости от рельефа местности и направления уклона принята 1,3÷3,8 м.

Канализационные колодцы на сети приняты из железобетонных колец по серии 3.900-1-14

выпуск 1 диаметрами 1,0 и 1,5 м.

Напорный коллектор принят диаметром 110 мм (техническая) СТ РК ISO 4427- 1- 2014 протяженностью 45 м на глубине 2,5 м.

Подземная КНС принята в заводском изготовлении, корпус насосной станции выполнен из стеклопластика в соответствии с ТУ 4859-002-67044975-2010 диаметром 1800 мм, высота полная - 6500 мм.

Подземная КНС комплектная с погружными канализационными насосами SLV.80.80.75.2.51D.C  $Q_{max}=25$  л/сек  $H=33,8$  м (1 рабочий и 1 резервный).

#### Наружное газоснабжение

Точка подключения – существующий подземный газопровод среднего давления диаметром 225 мм,  $P=0,3$  МПа, предполагаемый объем расхода газа – 354 м<sup>3</sup>/час.

Прокладка газопровода из полиэтиленовых труб ПЭ100 SDR11 СТ РК ГОСТ Р 50838-2011 диаметром 63х5,8 мм = 159,0 м.

По фасаду здания газопровод низкого давления запроектирован надземной прокладкой из стальных труб ГОСТ 10704-91 диаметрами 32х3,0 мм , 45х3,0 мм, 57х3,0 мм и частично подземная прокладка из полиэтиленовых труб ПЭ100 SDR11 СТ РК ГОСТ Р 50838-2011 диаметром 63х3,6 мм.

#### Внутреннее газоснабжение жилых домов

Расход газа на 3 дома 48-ти квартирных – по 13 нм<sup>3</sup>/час

Расход газа на 1 дом 54-х квартирный - 14 нм<sup>3</sup>/час

Ввод газопровода предусмотрен от фасадной разводки непосредственно в кухни квартир.

Внутренний газопровод прокладывается открыто с помощью хомутов из стальных электросварных труб диаметрами 20х2,5мм, 26х2,5мм по ГОСТ 3262-75.

Кухни жилого дома оборудуются 4-х горелочными газовыми плитами – 198 шт.

Для учета расхода газа в кухнях квартир предусмотрена установка бытового газового счетчика G-1,6 и сигнализатора загазованности природным газом.

#### Внутреннее газоснабжение котельной (БМК)

Уровень ответственности – II

степень огнестойкости здания котельной – II

категория производства по взрывопожароопасности – «Г».

Расчетный часовой расход газа на котельную – 298,0 нм<sup>3</sup>/час.

Ввод газопровода предусмотрен непосредственно в помещение котельной диаметром 108х4,0 мм.

Котельная оборудуется двумя котлами «ВВ-1600» и один «ВВ-1000» с газовыми горелками. Для учета расхода газа в котельной предусмотрена установка ротационного счетчика газа с байпасной линией типа РСГ-100 G-250, с термокорректором.

#### Наружное электроснабжение и электроосвещение

Передача электроэнергии от существующей подстанции ПС-110/10 кВ №51 осуществлена по кабельной линии 10 кВ (2 нитки) из кабеля марки АСБ-10. Проектируемая трансформаторная подстанция принята с двумя трансформаторами мощностью 1000 кВА типа К-42-М6 по типовому проекту 407-3-648.94. Освещение осуществляется светодиодными светильниками ДКУ-LED-01-80W на металлических опорах с применением кабеля марки АВБбШв-1, который уложен в траншею на глубине 0,7 м от планировочной отметки земли.

#### Внутреннее электроснабжение

Осуществляется кабельными линиями 0,4 кВ кабелями марки АВБбШв-1 и установкой этажных щитков ЩЭ (с отсеком слаботочных устройств) с аппаратами защиты вводов в квартиру и электронным счетчиком. Щиты установлены в коридорах каждого этажа. Распределительные и групповые сети выполнены кабелем с медными жилами марки ВВГ сечением жил 5x70 мм<sup>2</sup>. Для электроосвещения лестничных клеток, лифтового холла, коридоров применены энергоэкономичные светильники типа ЛПО-56 с компактными люминесцентными лампами. На входах, в техническом этаже электроосвещение выполнено светильниками с энергосберегающими лампами.

#### Силовое электрооборудование

Для электроснабжения жилого дома предусмотрено вводно-распределительное устройство щит ВРУ1-13-20 и распределительный – ВРУ1-50-02УХЛ4-А с блоком автоматического управления освещением (БАУО).

Основные показатели:

категория надежности электроснабжения - II;

напряжение сети, В - 380/220;

расчетная мощность для жилого дома (пятно №1), кВт - 143,85;

расчетная мощность для одного жилого дома (пятно №2÷№4), кВт - 160,63;

система заземления - TN-C-S.

#### Зануление, заземление

Заземление вводно-распределительного устройства осуществлено присоединением к наружному контуру заземления, состоящему из горизонтальных заземлителей из полосовой стали 40x4 мм, проложенных в земле и вертикальных электродов из круглой стали диаметром 16 мм, заглубленных в грунт.

Для защиты людей от поражения электрическим током при повреждении изоляции рабочим проектом принята система зануления – металлическое соединение электрооборудования с заземленной нейтралью трансформатора с помощью нулевых жил питающих кабелей.

## Молниезащита

Молниезащита жилого дома предусмотрена молниеприемной сеткой, которая выполнена из стальной проволоки диаметром 6 мм и уложена под утеплителем на кровле. Шаг ячеек сетки – не более 6x6 м. Металлическая сетка молниеприемника посредством заземляющего спуска (круглая сталь диаметром 12 мм) соединена с заземлением, выполненным круглой сталью диаметром 16 мм и стальной полосой 4x40 мм, проложенным в траншее по периметру жилого дома.

## Слаботочные устройства

В здании жилого дома организуется:

- телефонная связь
- видеонаблюдение
- домофонная связь
- диспетчеризация лифтов
- пожарная сигнализация.

### Телефонная связь

В здании жилого дома организована телефонная линия связи. Телефонная линия связи организована посредством волоконно-оптической линией связи. К установке в квартирах приняты оптические розетки ОР, соединенные с волоконно-оптическими окончаниями ONT патч-кордами. Абонентские сети выполнены в кабельных каналах 10x15 мм.

### Видеонаблюдение

Для жилого дома предусмотрена система видеонаблюдения за входными группами. Для организации системы видеонаблюдения предусмотрены IP-видеокамеры и сетевой видеорегиистратор.

IP-видеокамеры приняты типа VCI-212 производства BOLID.

Сетевой видеорегиистратор HIKVISION DS-7608NI-K2/8P, рассчитанный на 8 IP- видеокамер.

### Домофонная связь

Система домофона состоит из наружного блока вызова БВД, электромагнитного замка Vizeit ML300(M)-40, распределительной коробки KSC 11-303 для подключения абонентских устройств к подъездной линии, контроллера, управляемого из каждой квартиры дома с

помощью абонентской трубки Vizit-УПК-7 и таблетки-ключа Vizit-ТМ, блока питания БПД18/12-1-1.

#### Диспетчеризация лифтов

Для диспетчеризации лифтов предусмотрены телефонная трубка GC-0001Т1 и пульт GC-1006.

Телефонная трубка установлена внутри лифта. К телефону подводится кабель «Витая пара» марки UTP. На другом конце кабель подключен к пульту.

#### Пожарная сигнализация

В здании установлены извещатели дымовые оптико-электронные типа ИП-212-87. Для подачи сигнала тревоги вручную предусмотрены ручные извещатели типа ИПР-ЗСУ. Шлейфы пожарной сигнализации выполнены кабелями КСПВ 4x0,5 в пластмассовых кабельных каналах. Кабель проложен по потолкам и стенам.

Для предупреждения обслуживающего персонала о возникновении пожароопасных ситуаций в помещениях предусмотрено оповещение. В качестве оповещателей установлены оповещатели типа «Маяк-12КП» и световые указатели «Выход». Оповещатели включены в приемно-контрольный прибор «Гранит-5».

#### Благоустройство

##### Конструкция дорожной одежды:

покрытие из мелкозернистого асфальтобетона толщиной 4 см;

покрытие из крупнозернистого асфальтобетона толщиной 6 см;

основание из щебня фракционированного толщиной 15 см.

##### Конструкция тротуара и пешеходной дорожки:

покрытие брусчатки толщиной 5 см;

основание песчано-гравийная смесь толщиной 15 см;

подстилающий слой уплотненный грунт.

На территории предусматриваются такие элементы благоустройства, как озеленение, устройство пешеходных дорожек (тротуаров), установка скамеек, урн, устройство игровых макетов, игровых скульптур, качалок, каруселей, песочниц.

Для удобства пешеходов предусмотрены тротуары и пешеходные дорожки.

Для отдыха на свежем воздухе для взрослых и детей предусмотрены малые архитектурные формы.

Площадка для мусоросборников с 3-х сторонним ограждением.

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

Наименование показателя	Единица измерения	Показатель
1	2	3
Количество жилых домов	шт.	4
Этажность зданий	этаж	9
Класс комфортности жилого здания	-	3
Уровень ответственности здания	-	2
Степень огнестойкости здания	-	2
Высота жилых этажей	метр	3,3
Площадь застройки здания	квадратный метр	4502,67
Общая площадь здания	квадратный метр	34149,49
Общая площадь квартир	квадратный метр	26480,98
Площадь встроенно-пристроенных помещений	квадратный метр	2608,98
Строительный объем здания	кубический метр	161585,15
Количество квартир	шт.	198
в том числе: однокомнатные	шт.	0
в том числе: двухкомнатные	шт.	66
в том числе: трехкомнатные	шт.	66
в том числе: четырехкомнатные	шт.	66
в том числе: пятикомнатные	шт.	
Количество машино-мест	шт.	
Общая сметная стоимость строительства	миллион тенге	6572665688
в том числе: СМР	миллион тенге	6358469340
в том числе: оборудование	миллион тенге	108290071
в том числе: прочие	миллион тенге	559373
Продолжительность строительства	месяц	18,5

## 5. Анализ исходно–разрешительной документации

1) Перечень имеющейся документации и согласований:

- Заключение № 04-0222/20 от 26.08.2020 г. по рабочему проекту «Строительство четырех 9-ти этажных жилых домов в мкр. Нурсая в г. Атырау»;
- Архитектурно-планировочное задание №KZ86VUA00092039 от 02.08.2019года, утвержденное руководителем ГУ «Отдел архитектуры градостроительства города Атырау»;
- Акт на право частной собственности на земельный участок №8029999 от 29.11.2017 года с кадастровым номером 04-066-002-2492, площадью 1,6000 га; расположенный по адресу: Атырауская область, г.Атырау, мкр Нурсая, ул. №11, №19-А с целевым назначением земельного участка: «Строительство и эксплуатация многоэтажного жилого комплекса» выданное филиалом НАО «Государственная корпорация» «Правительство для граждан» города Атырау;
- Эскизный проект на строительство «Четыре 9-ти этажных жилых дома» по адресу: Атырауская область, г.Атырау, мкр Нурсая, разработанный ТОО «Edem construction» от 2018года , а также согласованный с ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства города Атырау» №KZ46VUA00221284 от 01.06.2020г;
- Отчет об топографо-геодезическим изысканиям арх.№158 от 2018 года, выполненный ТОО «Атырау Стройпроект» (ГСЛ №000499 от 24.09.2002 года, приложение к лицензии от 19.07.2012г);
- Отчет по топографо-геодезическим и инженерно-геологическим изысканиям объект №23/17 от 10.09.2017 года, выполненный ТОО «Elegant Design Solutions» (лицензия №16018502 от 02.12.2016г)

Технические условия:

- На подключение к городским сетям водопровода и канализации №171-18 от 07.06.2018 года, выданные КГП «Атырау Су арнасы»;
- На подключение к газораспределительным сетям №13/0449 от 05.06.2018 года, выданные АПФ АО «КазТрансГаз Аймақ»;
- На электроснабжение №27-5150 от 14.06.2018 года, выданные АО «Атырау Жарык»;
- Рабочая проектно-сметная документация на электронном носителе, 1 экз.

Техническому надзору – Руководителю проекта (нарочно) предоставлено:

- Журнал входного контроля материалов и изделий–1экз;
- Журнал производства работ–1экз;
- Журнал бетонных работ–1экз;
- Журнал сварочных работ –1экз;
- Сертификаты качества на бетон;
- Журнал технического надзора-1экз;
- Журнал авторского надзора-1экз;



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 «Developer Group» по предоставленной разрешительной документации, со стороны Заказчика и Генерального подрядчика нарушений законодательства в сфере строительстве 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 о начале строительно-монтажных работ выданное ГУ «Управление государственного архитектурно-строительного контроля Атырауской области» KZ00REA00210971 от 17.02.2021г.;
- Журнал технического надзора;
- Журнал авторского надзора;
- Журнал производства работ;
- Журнал входного контроля материалов;
- Журнал бетонных работ;
- Журнал сварочных работ;
- Сертификаты качества на бетон;

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 выявлено.

## 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 №4 от 04.02.2021 года по рабочему объекту: «Строительство четырех 9-ти этажных жилых домов в мкр. Нурсая в г. Атырау»;

2) Информация о принятых изменениях проектных решений, информация о выявленных несоответствиях нормативной базе Республике Казахстан, выводы с рекомендациями Исполнителя и указанием рисков: по состоянию на 31.01.2023 год не выявлено

## 8. О ходе выполнения строительно-монтажных работ

Выполнялись работы по бетонированию плит перекрытия, стяжка полов, утепление фасада с облицовкой гранитом, кладка наружных стен из газоблока.

Таблица 3

	Разделы проекта	План, %	Факт, %	Отклонение (+/-), %	План с нарастающим, %	Факт с нарастающим, %	Отклонение по нарастающему (+/-), %
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Конструкции железобетонные	0.00	0.00	0.00	33.63	30.96	-2.67
2	Архитектурно-строительные решения (АР)	9.17	0.00	-9.17	40.55	17.90	-22.65
3	Отопление вентиляция	1.34	0.00	-1.34	7.02	2.06	-4.96
4	Водопровод канализация	1.19	0.00	-1.19	4.03	1.24	-2.79
5	Электрооборудование, слабые токи	0.21	0.00	-0.21	3.98	0.00	-3.98
6	Лифты	0.00	0.00	0.00	2.44	1.36	-1.08
7	Паркинг	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	Благоустройство	0.00	0.00	0.00	3.31	0.00	-3.31
9	Наружные инженерные сети (ТП,ВК,ГАЗ,Котельная)	0.00	0.00	0.00	5.03	1.64	-3.39
<b>10</b>	<b>Всего (только СМР)</b>	<b>11.90</b>	<b>0.00</b>	<b>-11.90</b>	<b>100.00</b>	<b>55.16</b>	<b>-44.84</b>
11	Прочее	0.89	0.00	-0.89	2.87	0.70	-2.17
<b>12</b>	<b>Всего (СМР + Прочее)</b>	<b>12.45</b>	<b>0.00</b>	<b>-12.45</b>	<b>100.00</b>	<b>54.29</b>	<b>-45.71</b>

Таблица 4

Разделы проекта	Отставание (-)/опережение (+) по видам работ*	Отставание (-)/опережение (+) по видам работ, с нарастающим*	Причины отставания/опережения по видам работ
1	2	3	4
Конструкции железобетонные	0	-12	Слабая организация и низкий темп работ
Архитектурно-строительные решения (АР)	-24	-103	Слабая организация и низкий темп работ
Отопление вентиляция	-3	-23	Слабая организация и низкий темп работ
Водопровод канализация	-3	-13	Слабая организация и низкий темп работ
Электрооборудование, слабые токи	-1	-18	Слабая организация и низкий темп работ
Лифты	0	-5	Слабая организация и низкий темп работ
Паркинг	0	0	
Благоустройство	0	-15	Слабая организация и низкий темп работ
Наружные инженерные сети (ТП,ВК,ГАЗ,Котельная)	0	-15	Слабая организация и низкий темп работ
Прочее	0	0	
<b>Итого</b>	<b>-31</b>	<b>-204</b>	

## 9. Мероприятия по контролю качества

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

При проведении мониторинга экспертами технического надзора работы ведутся не удовлетворительно, а также есть ряд нарушений по несоблюдению государственных нормативов в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, что в свою очередь повлияет на дальнейшее производство работ. Обнаруженные техническим надзором, недостатки и дефекты характеризуются как допустимые для восстановления.

### 2) Статистика (количество) замечаний

Таблица 5

№	Замечания	Итого выявлено за период строительства	Итого устранено за период строительства	За отчетный период - выявлено	За отчетный период - устранено	Итого не устранено на текущую дату
1	2	3	4	5	6	7
1	Документация и организационные вопросы	15	7	0	3	8
2	По технике безопасности	13	7	2	0	6
3	<b>По качеству строительно-монтажных работ, в том числе:</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>5</b>
3.1	Конструкции железобетонные	2	0	0	0	2
3.2	Общестроительные работы АР	3	0	2	0	3
3.3	Лифты	0	0	0	0	0
3.4	Водоснабжение и канализация	0	0	0	0	0
3.5	Отопление и вентиляция	0	0	0	0	0
3.6	Электромонтажные работы	0	0	0	0	0
3.7	Слаботочные сети	0	0	0	0	0
4.1	Паркинг	0	0	0	0	0

4.2	Благоустройство	0	0	0	0	0
4.3	Сети электроснабжения	0	0	0	0	0
	<b>Всего</b>	<b>33</b>	<b>14</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>19</b>

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

4 января 2023 года

1. Замечание: Наблюдается нарушение ТБ при работах на высоте, в частности у рабочего персонала отсутствуют защитные каски и страховочные пояса

Предписываю: Строго соблюдать на постоянной основе требования ТБ на объекте

2. Замечание: Наблюдается неправильное складирование опалубки и строительных лесов на площадке

Предписываю: Соблюдать требования ГОСТ 34329-2017 «Опалубка. Общие технические условия» и ГОСТ 27321-2018 «Леса стоечные приставные для строительного-монтажных работ» при складировании.

23 января 2023 года

1. Замечание: Наблюдается скопление строительного и бытового мусора на территории строительного участка

Предписываю: Очистить территорию строительного участка от мусора

2. Замечание: Наблюдаются рваности на паспорте объекта

Предписываю: Заменить паспорт объекта

6 марта 2023 года

1 замечание: Наблюдается скопление мусора, строительных отходов на строительной площадке.

Предписываю: Очистить территорию объекта от мусора в недельный срок.

2 замечание: Наблюдается несоблюдение на объекте рабочими норм техники безопасности, а именно отсутствие СИЗ, страховочных поясов при работах на высоте.

Предписываю: постоянно соблюдать нормы техники безопасности.

3 замечание: Наблюдается отклонение от норм при кладке газоблока на пятне №2

Предписываю: Использовать постоянно кладочную сетку через каждые 3 ряда кладки.

4 замечание: Не соблюдается норма крепления анкерами при установке утеплителя на пятне №4

Предписываю: Использовать постоянно для каждой плиты утеплителя анкера не менее 5шт.

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

На момент сдачи отчета, все выявленные техническим надзором инжиниринговой компании замечания не устранены. Выданные замечания не влияют на несущую способность здания. Качество выполняемых работ требует постоянный 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): за отчетный период выявлены.

## 11. Сведения об изменениях на Объекте

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

Сведения об изменениях графиков производства работ:

- график производства работ согласно договора генерального подряда №1 от 13.01.2020года утвержденный Заказчиком подлежит изменению в связи с продлением срока строительства.

**ВЫДАНО ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДЕПАРТАМЕНТА ТЕХНИЧЕСКОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ И МОНИТОРИНГА**

по проекту «Строительство четырех 9-ти этажных жилых домов в мкр. Нурсая в г. Атырау». №118/3 «2» февраля 2023 года, СОГЛАСНО ПОЛУЧЕННОГО ЗАКЛЮЧЕНИЯ ЭКСПЕРТИЗЫ ПО КОРРЕКТИРОВКЕ СМЕТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ № ЕАКЗ-0001/23 от 12.01.2023 г.

1	ЖК «Elorda Residence», в том числе:	6 572 665 688	8 723 690 116	- 2 151 024 428
1.1	Пятно 1 (1 очередь)	1 888 729 449		
1.2	Пятно 2 (3 очередь)	2 415 223 844		
1.3	Пятно 3 (4 очередь)	2 037 220 530		
1.4	Пятно 4 (2 очередь)	2 382 516 293		
2	ИТОГО:	6 572 665 688	8 723 690 116	- 2 151 024 428

УВЕЛИЧЕНИЕ ПО ПРОЕКТУ СОСТАВИЛО 2 151 024 428 ТГ. Корректировка сметной документации , разделение на 4 очереди.

Заключение: положительное, при этом стоимость для заключения Дополнительного соглашения к Договору о предоставлении гарантии от 26.11.2021г. №ДПГ-21-06-042/095 подразделение мониторинга просит принять согласно ниже предоставленной таблице., С УЧЕТОМ ИСКЛЮЧЕНИЯ П.3 ИЗ ДПГ

1	Общая стоимость проекта, в том числе:	6 686 469 586 ТГ
1.1.	Пятно 1 (1 очередь)	1 888 729 449 ТГ
1.2.	Пятно 4 (2 очередь)	2 382 516 293 ТГ
1.3.	Пятно 2 (3 очередь)	2 415 223 844 ТГ

## 12. Анализ финансовой части

Таблица 6

№	Наименование статей расходов	Планируемый бюджет	Оплаты до получения гарантии	Освоение до получения гарантии	Оплаты за отчетный период	Оплаты с нарастающим итогом с момента получения гарантии	Освоение за отчетный период	Освоение с нарастающим итогом с момента получения гарантии	Всего оплаты	Всего освоение
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Разработка ПСД	17 808 000.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	Экспертиза	5 509 062.72			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	СМР и оборудование	6 494 505 570.60	990 235 530.30	957 110 530.30	38 000 000.00	2 260 293 628.00	0.00	2 625 549 962.35	3 250 529 158.30	3 582 660 492.65
3.1	в том числе аванс, предусмотренный статьей 36 Закона РК от 7 апреля 2016 года 'О долевом участии в жилищном строительстве'	649 450 557.06	33 125 000.00		0.00	604 170 901.00	0.00	302 173 172.89	637 295 901.00	302 173 172.89
4	Авторский надзор	35 790 360.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	Технический надзор	132 856 592.68			0.00	33 015 077.00	0.00	47 126 730.08	33 015 077.00	47 126 730.08
	Всего СМР	6 686 469 586.00	990 235 530.30	957 110 530.30	38 000 000.00	2 293 308 705.00	0.00	2 672 676 692.43	3 283 544 235.30	3 629 787 222.73
6	Иное	668 646 958.60			13 421 107.45	155 587 851.94	13 421 107.45	155 587 851.94	155 587 851.94	155 587 851.94
	Всего СМР и Иное	7 355 116 544.60	990 235 530.30	957 110 530.30	51 421 107.45	2 448 896 556.94	13 421 107.45	2 828 264 544.37	3 439 132 087.24	3 785 375 074.67

Таблица 7

№	Наименование источника финансирования	Поступления в отчетном периоде	Поступления с нарастающим итогом с момента получения гарантии
1	2	3	4
1	Заемные средства	0.00	-22 557.81
1.1	Банк	0.00	0.00
1.2	Застройщик	0.00	-22 557.81
1.3	Прочее 3% ИК	0.00	0.00
2.1	Бронь ДДУ	0.00	0.00
2.2	Поступление по другой очереди ДДУ	0.00	0.00
2.2	ДДУ	53 251 848.00	2 451 379 951.60
	ВСЕГО	53 251 848.00	2 451 357 393.79

№	Данные по ДДУ	Количество	Площадь, м2	Стоимость ДДУ, тенге	Оплачено, тенге
1	2	3	4	5	6
1	Квартиры	100	12 267.40	3 174 445 791.00	2 451 379 952.00
2	Коммерческие помещения	0	0.00	0.00	0.00
3	Паркинг	0	0.00	0.00	0.00
4	Кладовое помещение	0	0.00	0.00	0.00
	<b>Всего</b>	<b>100</b>	<b>12 267.40</b>	<b>3 174 445 791.00</b>	<b>2 451 379 952.00</b>

**Примечание**

Сумма поступления денежных средств до Договора о предоставлении гарантии №ДПГ-21-06-042/095 от 26.11.2021г составляет: 340 456 830,00 тенге.

Общая сумма поступления с начало строительства составляет: 2 791 836 782,00 тенге

Таблица 8

№	Наименование договоров	Стоимость по договору	Стоимость по проектно-сметной документации	Разница
1	2	3	4	5
1	Договор генерального подряда	6 494 505 570.60	6 494 505 570.60	0.00
	Договора поставки материалов, договора аренды техники *			0.00
2	Договор оказание услуг авторского надзора	35 790 360.00	35 790 360.00	0.00
	в т.ч. ДАУ			0.00
	НОК			0.00
3	Договор оказание услуг технического надзора	99 392 251.20	132 856 592.68	33 464 341.48
	в т.ч. ДИУ			0.00
	НОК			0.00

Таблица 9. Анализ плана финансирования

№	Общая сумма по плану финансирования	План на отчетный месяц	Факт на отчетный месяц	Отклонение	Итого План финансирования с нарастающим	Итого Факт финансирования с нарастающим	Отклонение
1	2	3	4	5	6	7	8
1	6 686 469 586.00	734 812 883.67	38 000 000.00	-696 812 883.67	6 686 469 586.00	3 283 544 235.30	-3 402 925 350.70

### 13. Заключение

При проведении технического надзора за отчетный период генеральным подрядчиком ТОО «Атырау Ж.Б.И-2005» не представлены акты выполненных работ, однако строительно-монтажные работы велись, но медленным темпом и слабой организацией. А именно выполнялись работы по наружной отделке фасада по пятну №4, по пятну №2 кладка наружных стен из газоблока, по пятну №1 наружная отделка фасада, отопление и канализация. Все работы были выполнены согласно проектным решениям. На дату составления отчета есть отставания от ГПР на 204 дня и есть отклонения от плана на 11,9%, а именно 9,17% в конструкциях АР, 1,19% - водопровод и канализация, газоснабжение, 1,34% - отопление и вентиляция с начала строительства. В итоге данная ситуация может привести к срыву срока строительства.

Наблюдается ряд нарушений по несоблюдению государственных нормативов в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности. В связи с этим были выданы предписания:

6 марта 2023 года

1 замечание: Наблюдается скопление мусора, строительных отходов на строительной площадке.

Предписываю: Очистить территорию объекта от мусора в недельный срок.

2 замечание: Наблюдается несоблюдение на объекте рабочими норм техники безопасности, а именно отсутствие СИЗ, страховочных поясов при работах на высоте.

Предписываю: постоянно соблюдать нормы техники безопасности.

3 замечание: Наблюдается отклонение от норм при кладке газоблока на пятне №2

Предписываю: Использовать постоянно кладочную сетку через каждые 3 ряда кладки.

4 замечание: Не соблюдается норма крепления анкерами при установке утеплителя на пятне №4

Предписываю: Использовать постоянно для каждой плиты утеплителя анкера не менее 5шт.

Обнаруженные техническим надзором, недостатки и дефекты характеризуются как допустимые для восстановления и не влияют на несущую способность здания. А также есть ранее не устраненные предписания в части документации и организационных работ, техники безопасности.

Обобщая всю вышеизложенную информацию, инжиниринговая компания рекомендует: увеличить рабочий персонал, рабочие бригады, поставку материалов тем самым увеличивая темп строительно-монтажных работ. На основании строительных норм СН РК 1.03-106-2012 «Охрана труда и техника безопасности» строго соблюдать технику безопасности на строительном участке.

По объемам строительно-монтажных работ - все объемы работ производить строго по проектно-сметной документации, утвержденной заключением экспертизы ЕАКЗ-0001/23 от



12.01.2023г. Своевременно сдавать акты выполненных работ с 25 по 31 число каждого текущего месяца.

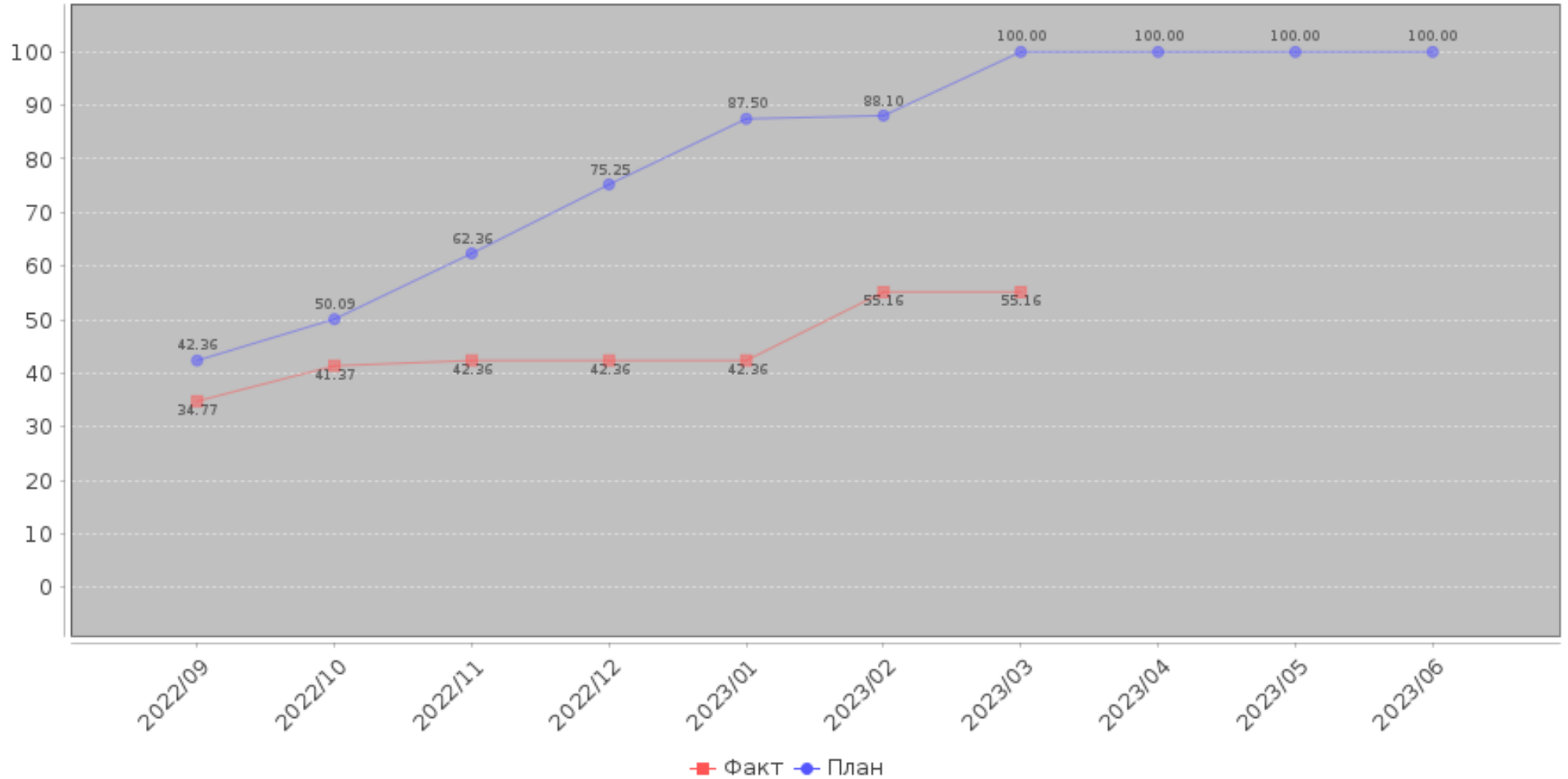
По качеству строительного-монтажных работ - Увеличить контроль по качеству выполняемых работ

## 1. Участники проекта

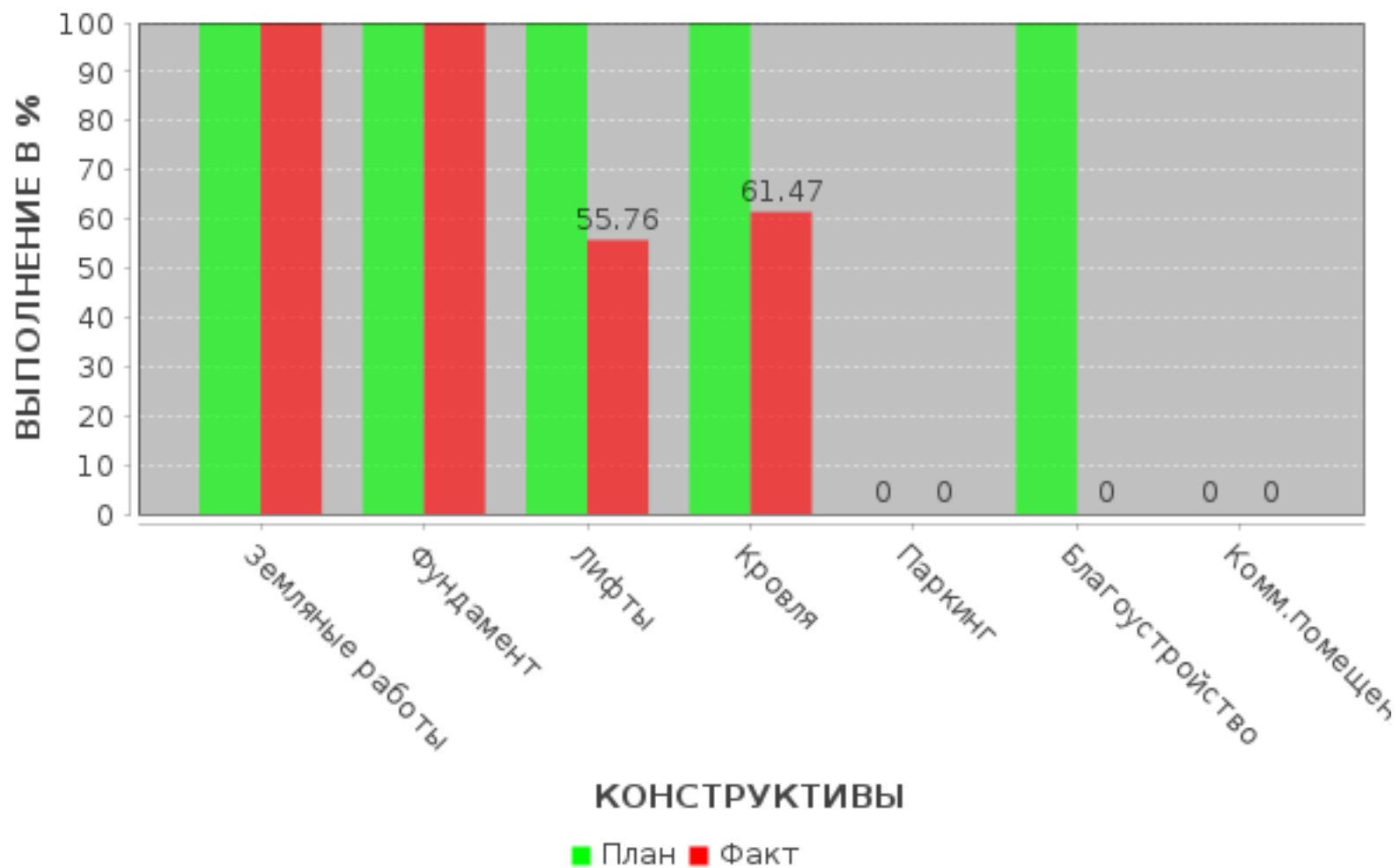
#	Участники процесса	ИИН - ФИО	Организация	Статус	Дата подписи
1	2	3	4	5	6
1	TECHNICAL_SUPERVISION	611027301134 - null null null		NEW	
2	HEAD	931018351079 - null null null		NEW	
3	TECHNICAL_SUPERVISION	880219350742 - МУСИН ТИМУР ГАЛЫМЖАНОВИЧ		NEW	
4	TECHNICAL_SUPERVISION	931130351098 - БЕКЕН ЕРДӨУЛЕТ ЕРКІНБЕКҰЛЫ		NEW	
5	INITIATOR	860812450651 - АХМЕТОВА БОТАГОЗ СЕРИКОВНА		NEW	
6	TECHNICAL_SUPERVISION	900302350775 - КИНАЯТОВ НУРЖАН ТАЛГАТБЕКОВИЧ		NEW	



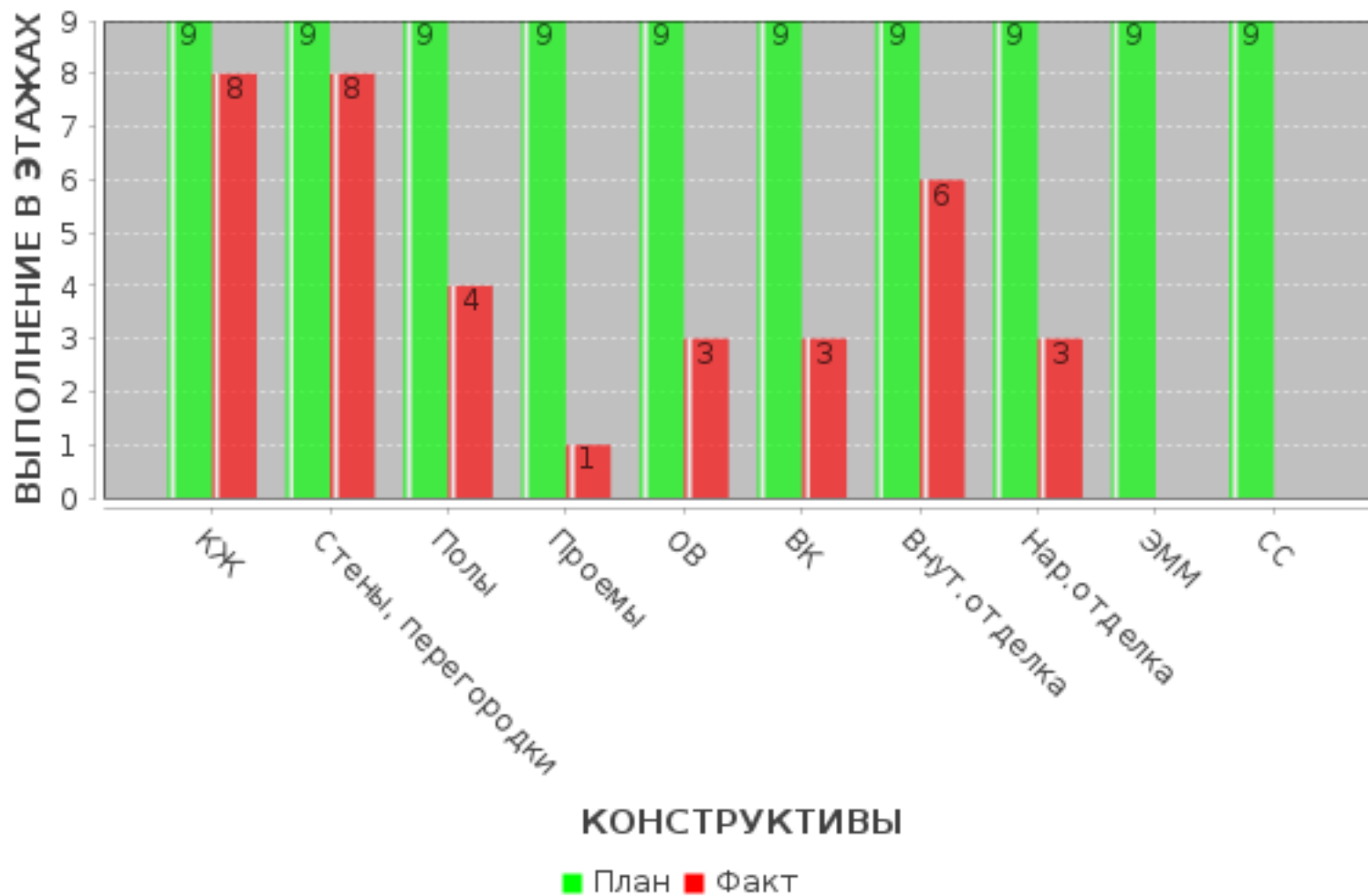
ГРАФИЧЕСКОЕ И ПРОЦЕНТНОЕ ИЗОБРАЖЕНИЯ ГРАФИКА ПРОИЗВОДСТВА РАБОТ



## ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



# ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



Фотофиксация за отчетный период

