



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

ЖК "Баян-Сулу" в г.Актобе, район Батыс-2, уч.40В. Блоки А, Б, В, Г

Код: ДПГ-23-04-060/138 от 19.05.23

Отчетный период: 202309

Индекс: 1-ОИК

Отчетный период мониторинга: с 01.09.2023 года по 30.09.2023 года

Периодичность: ежемесячно

Круг лиц представляющих: ТОО "Астана-Технадзор", БИН 120840001080

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

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

Порядковый номер отчета: ДПГ-23-04-060/138 от 19.05.23/202309

Информация по проекту: ЖК "Баян-Сулу" в г.Актобе, район Батыс-2, уч.40В. Блоки А, Б, В, Г

Общие сроки реализации проекта:

Начало строительно-монтажных работ: 2022-09-12 года

Ввод объекта в эксплуатацию: 2023-12-27 года

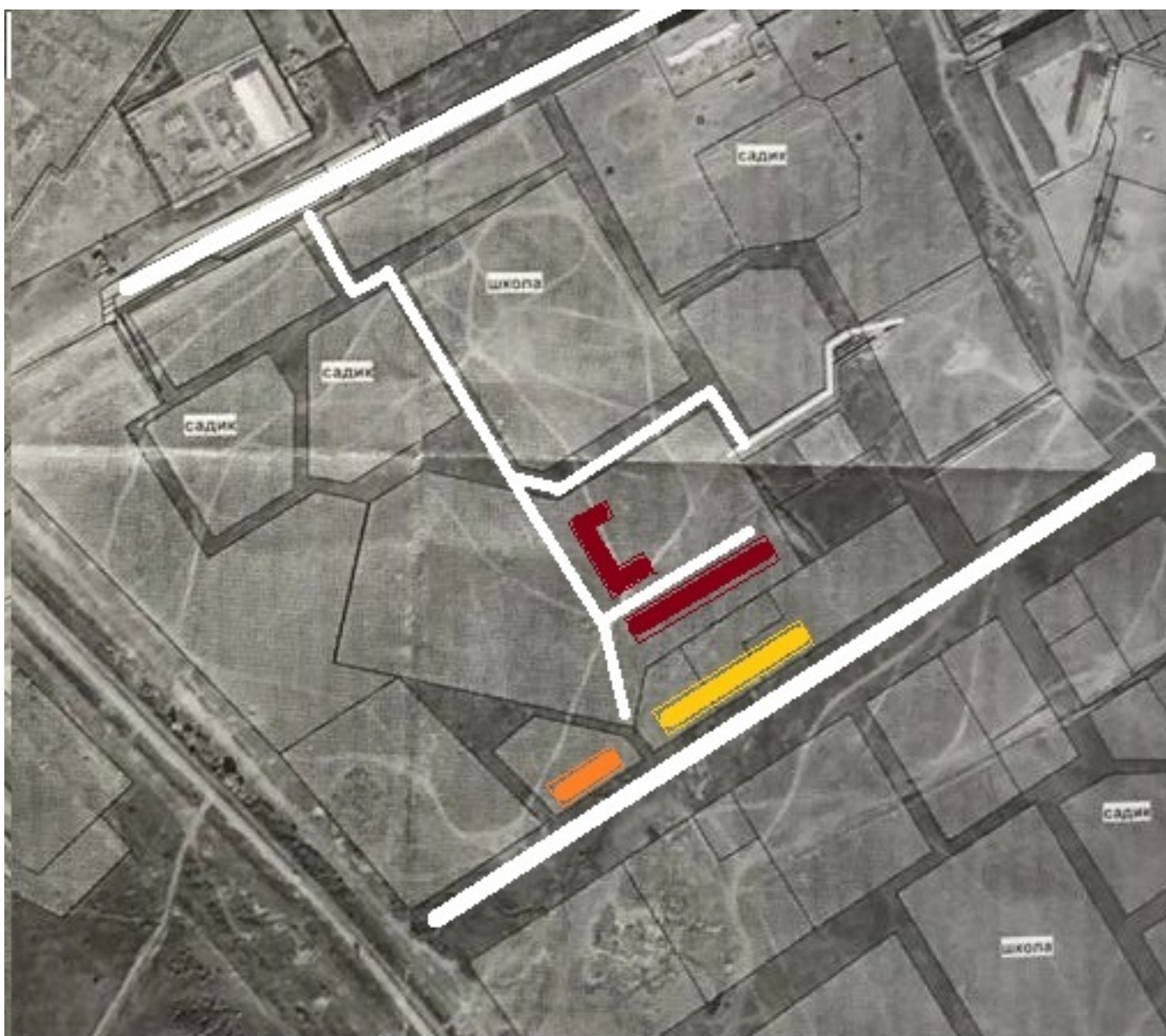
Нормативный срок строительства: 12 месяцев

Заключение экспертизы рабочего проекта: ЭСП-0047/22 от 2022-06-16 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	181040032312 - ТОО "SHANYRAQ QURULYS"	Устав	№3/2 2022, от 01.01.2021 года	Дузжасаров Канат Фрунзевич	директор	+77053839011, skbuhqyrulus@mail.ru
2	Подрядчик	080740010640 - ТОО "SK QYRULUS "	Устав	№3/2 2022, от 01.01.2021 года	Бижанов Руслан Уразгалиевич	директор	null, skqurylys@gmail.com
3	Авторский надзор	051140007031 - ТОО "Богомоллов Проект Групп"	Устав	№32, от года	Богомоллов С.И	генеральный директор	null, null
4	Инжиниринговая компания	120840001080 - ТОО "Астана-Технадзор"	устав	№ ДИУ-23-04-001/012, от 16.05.2023 года	Тлемисов Ержан Аскарлович	директор	null, astana-technadzor@mail.ru
5	Генеральный проектировщик	051140007031 - ТОО "Богомоллов Проект Групп"	устав	19, от года	Богомоллов С.И	генеральный директор	null, null

## 2. Месторасположение объекта (ситуационная схема)



Республика Казахстан, г. Актобе, район Батыс-2, участок 40В

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

Жилой дом представляет собой пятиэтажное здание, с несущими кирпичными стенами. Дом запроектирован с подвалом. Высота подвала – 2,7 м в чистоте, 1-5 этажа – 2,8 м.

Здание разделено на четыре блок-секции. Здание пятиэтажное с подвалом и холодным чердаком, максимальной высотой здания 19,1 м.

Блок А – здание пятиэтажное с подвалом и холодным чердаком, двух-подъездное, размерами в осях 13,62х41,17 м, высотой здания 19,1 м.

Блок Б – здание пятиэтажное с подвалом и холодным чердаком одно-подъездное, размерами в осях 13,62х20,58 м, высотой здания 19,1 м.

Блок В – здание пятиэтажное с подвалом и холодным чердаком, двух-подъездное, размерами в осях 13,62х41,16 м, высотой здания 19,1 м.

Блок Г – здание пятиэтажное с подвалом и холодным чердаком, двух-подъездное, размерами в осях 13,62х41,17 м, высотой здания 19,1 м.

За относительную отметку 0,000 принята отметка чистого пола первого этажа.

В жилом доме выход из квартир осуществляются в общий коридор, выходящий на лестничную клетку, которая имеет непосредственный выход наружу. Для создания полноценной гигиенической среды в помещениях обеспечен необходимый уровень освещения и инсоляции. Соблюдена требуемая ориентация окон основных жилых помещений в данном климатическом районе.

В блоке А запроектировано 30 квартир:

1- комнатных квартир - 5 шт.;

2х - комнатных квартир - 20 шт.;

3х - комнатных квартир - 5 шт.

В блоке Б запроектировано 15 квартир:

2х - комнатных квартир - 15 шт.

В блоке В запроектировано 20 квартир:

3х - комнатных квартир - 10 шт.;

4х - комнатных квартир - 10 шт.

В блоке Г запроектировано 30 квартир:

1- комнатных квартир - 5 шт.;

2х - комнатных квартир - 20 шт.

4; 3х - комнатных квартир - 5 шт.

Всего в жилом доме запроектировано 95 квартир:

1 - комнатных квартир - 10 шт.;

2х - комнатных квартир - 55 шт.;

3х - комнатных квартир - 20 шт.;

4х - комнатных квартир - 10 шт.

Для маломобильных групп населения со стороны подъездов предусмотрен пандус в соответствии с СП РК 3.06-101-2012 (с изменениями и дополнениями по состоянию на 27.11.2019 г.) «Проектирование зданий и сооружений с учетом доступности для

маломобильных групп населения». Крыльцо и пандус (с уклоном 8%) монолитные армированные арматурой по ГОСТ 34028-2016 облицован антискользящей плиткой. На путях передвижения инвалидов на колясках внутри лестниц до отметки 0.000 предусмотрена аппарель эвакуационного и бытового назначения ТУ 5260-001-38144960-2012. Пандус легко откидывается к стене тем самым, не занимая лестничный пролет. Конструкция пандуса выполнена из оцинкованной рифленой стали ГОСТ 14918-80 толщиной 1,2 мм шириной 680 мм крепится к стене на петли и комплектуется удобной ручкой для подъема. Пандус легко собирается и устанавливается по месту. Расстояние между полозьями может быть изменено по желанию заказчика. В комплектации имеет защелку с замком для исключения использования пандуса посторонними лицами. Наружные стены – кирпичная кладка под расшивку швов из лицевого цветного кирпича ГОСТ 379-2015. Для наружной кладки кирпичных стен в местах проемов применяется кирпич с чистыми лицевыми поверхностями и ровными гранями. Окна и витражи запроектированы ПВХ ГОСТ 30674-99 с тройным остеклением с заполнением двухкамерным стеклопакетом, доски подоконные - пластиковые. Витражи и блоки оконные, двери балконные по ГОСТ 30674-99 укомплектованы замками безопасности, установленными в нижний брусок створки со стороны ручки и обеспечивающими блокировку поворотного (распашного) открывания створки, но позволяющими функционирование откидного положения либо использование параллельно-выдвижного открывания створок в соответствии с действующими строительными нормами и правилами, с учетом требований ГОСТ 23166-2021 и ГОСТ 30971-2012. Двери наружные и входные квартирные металлические утепленные, двери служебные металлические по ГОСТ 31173-2003. Двери внутренние запроектированы деревянные по ГОСТ 6629-88. Устройство полов по бетонному основанию согласно техническому значению помещений. Для покрытия полов лестничных клеток и общих коридоров используется керамическая плитка антискользящая. Полы лестничных клеток и общих коридоров запроектированы без перепадов. Внутренняя отделка – "улучшенная" штукатурка с последующей окраской вододисперсионными составами с использованием колера светлых тонов (кремовый, оранжевый, персиковый). Для отделки стен и полов в мокрых помещениях: санузлах, ванных – облицовка панелей керамической плиткой до потолка. На кухнях рабочая зона выкладывается керамической плиткой по ГОСТ 6141-91 на высоту 1,8 м. Потолки – штукатурка с последующей окраской вододисперсионными составами. Отделка стен лестничной клетки выполнена вододисперсионной краской ГОСТ 28196-89, до отметки 1200 мм окрашена масляной краской голубого цвета. Цоколь облицован плиткой под природный камень с декоративной поверхностью. Крыльцо и пандус облицован антискользящей плиткой по ГОСТ 6787-2001.

Конструктивные решения

Конструктивная схема принята с продольными несущими стенами. Устойчивость здания и

восприятие горизонтальных нагрузок обеспечивается внутренними поперечными стенами, стенами лестничных клеток и торцовыми стенами. Пространственная жесткость здания обеспечивается надежным соединением продольных и поперечных стен связевыми сетками, а также связью стен и перекрытий.

Фундаменты здания в виде сплошной монолитной железобетонной фундаментной плиты. Толщина монолитной фундаментной плиты 600 мм, плита из бетона класса В20, W6 на сульфатостойком цементе, арматурные сетки расположены в двух уровнях; верхняя и нижняя сетки рабочей арматуры  $\square$ 14А III (А400) по ГОСТ 34028-2016 ячейкой 200x200 мм. Толщина защитного слоя бетона не менее 35мм.

Стены подвала из бетонных блоков по ГОСТ 13579-78\*, укладываемых на цементном растворе М75. Монолитные заделки из бетона класса В15, а также заделки красным полнотелым кирпичом марки М150.

По фундаментной плите устраивают гидроизоляцию из цементно-песчаного раствора состава 1:2, по стенам устраивается гидроизоляция из двух слоёв рубероида. Поверхности фундаментов, соприкасающиеся с грунтом, обмазка горячим битумом марки БН70/30 ГОСТ 6617-76 за 2 раза по грунтовке из раствора битума в бензине. Углы и пересечения стен заармированы сеткой из проволоки по ГОСТ 6727 диаметром 4Вр с ячейкой 100x100 мм. Фундамент укладывают по бетонной подготовке из бетона класса В10 – 100 мм на щебеночно-песчаную подушку толщиной 100 мм фракции 20-40.

Наружные стены – толщиной 600 мм – трехслойные с эффективным утеплителем. Наружные стены из силикатного кирпича и камня М125 по СТ РК 379-2015 на растворе марки 100-50, с облицовкой лицевым силикатным кирпичом. Утеплитель - базальтовые плиты БМ-70 (Базальт-Мост по ГОСТ 9573-2012),  $\gamma$ =100 мм. Наружный слой толщиной 120 мм запроектирован из цветного лицевого силикатного кирпича М125 ГОСТ 379-2015 на растворе М75, F50. Внутренний слой кладки принят из силикатного и камня М125, на растворе марки М100-50 в зависимости от этажа. Кирпичная кладка в местах опирания, и углах стен, армируется кладочной сеткой из проволоки диаметром 4Вр с ячейкой 100x100 мм ГОСТ 6727-80, через 4 ряда. Наружный и внутренний слой кладки между собой соединяются гибкими связями из арматурных сеток из проволоки по ГОСТ 34028-2016 диаметром 4Вр с ячейкой 50x50 мм с антикоррозийным покрытием. Соединение слоев кладочной сеткой для кладки с уширенным швом.

Внутренние стены – кирпичная кладка из силикатного кирпича и камня М125 по СТ РК 379-2015 на растворе М 100-50. Кирпичная кладка в местах опирания, и углах стен, армируется кладочной сеткой из проволоки диаметром 4Вр с ячейкой 50x50 мм, через 4 ряда. Перегородки внутренние межкомнатные – толщиной 120 мм кирпичная кладка из силикатного камня М125 по СТ РК 379-2015 на растворе М50 с вентиляционными каналами - из кирпича силикатного полнотелого по СТ РК 379-2015 толщиной 380 мм. Стены армируются двумя стержнями 4Вр1 ГОСТ 6727-80 через 3 ряда кладки.

Лестницы – из сборных железобетонных ступеней 8717-2016 по металлическим косоурам из швеллера 20 по ГОСТ 8240-97. Все металлические элементы креплений, должны подвергнуты антикоррозийной защите, в соответствии с СН РК 2.01-01-2013«ЗАЩИТА СТРОИТЕЛЬНЫХ КОНСТРУКЦИЙ ОТ КОРРОЗИИ». Открытые металлические конструкции в целях обеспечения пожарной безопасности оштукатурить по сетке рабица.

Перекрытия и покрытие выполнены из многопустотных железобетонных плит перекрытий с круглыми пустотами по серии ИЖ 568 (ГОСТ 9561-2016) и шифр ПБ 220.17- 1, а также монолитных армированных участков и индивидуальных монолитных плит. Марка бетона принята не ниже М15. Укладка плит на стены производится по предварительно выровненному по уровню цементному раствору марки 100. Продольные швы между плитами заделать мелкозернистым бетоном класса В20.Перемычки сборные железобетонные по ГОСТ 948 – 84 укладываемые на цементном растворе марки 50.

Кровля плоская с внутренним водостоком. Покрытие - битумно-полимерный "Новопласт К" ТУ5774-001-58590414-2002 (ЭКП-5.0) с крупнозернистой посыпкой – 1 слой, "Новопласт П" ТУ 5774-001-58590414-2002 (ЭПП-4.0) – 1 слой, выравнивающая стяжка из цементно-песчаного раствора М100 (армированная сеткой Ø 4ВрI с шагом 150 мм. ГОСТ 6727-80) - 30 мм, для уклона – керамзит плотностью 600 кг/куб.м. – 50-350 мм. Утеплитель– плиты П-75 ГОСТ 9573-2012 негорючие полужесткие плиты из минеральной ваты на синтетическом связующем гидрофобизирующими и обеспыливающими добавками – 150 мм. Пароизоляция из 1-го слоя рубероида на бит. мастике по ГОСТ 10923-93 – 5 мм по многопустотным железобетонным плитам покрытия.

Крыльцо и пандус (с уклоном 8%) монолитные армированные арматурой по ГОСТ 5781-82\*. На путях передвижения инвалидов на колясках внутри подъезда до отметки 0.000 предусмотрена аппарель эвакуационного и бытового назначения ТУ 5260-001-38144960-2012. Пандус легко откидывается к стене тем самым, не занимая лестничный пролет. Конструкция пандуса выполнена из оцинкованной рифленой стали ГОСТ 14918-80 толщиной 1,2 мм шириной 680 мм крепится к стене на петли и комплектуется удобной ручкой для подъема. Пандус легко собирается и устанавливается по месту. Расстояние между полозьями может быть изменено по желанию заказчика. В комплектации имеет защелку с замком для исключения использования пандуса посторонними лицами. Вокруг здания устраивается уширенная бетонная отмостка шириной 1,5 м.

Отопление и вентиляция

Источник тепла - отопительный газовый котел Protherm. Теплоноситель - горячая вода с параметрами 80-60°C.

Проект системы отопления разработан на расчетную зимнюю температуру наружного воздуха минус 29,9°C при расчетных параметрах "Б". Теплоносителем для системы отопления служит вода с параметрами теплоносителя в подающем трубопроводе 80°C, в



обратном 60°С. Система отопления квартир двухтрубная, с тупиковым движением теплоносителя, с нижней разводкой магистралей. В качестве нагревательных приборов приняты биметаллические секционные радиаторы типа GL R 500/80 по ГОСТ 31311-2005. Трубопроводы приняты полипропиленовые по СТ РК 1893-2009 диаметрами: 20x2,8 мм, 25x4,2 мм, 32x5,4 мм. Воздух из системы удаляется воздуховыпускными кранами типа СТД 7073. Регулирование теплоотдачи нагревательных приборов осуществляется клапанами с термостатическими головками фирмы "DANFOSS".

Для опорожнения систем предусматривается установка дренажной арматуры со штуцерами для присоединения гибких шлангов.

Вентиляция - естественная через вентиляционные каналы кухонь и санузлов.

Отвод продуктов сгорания и подача воздуха для процесса сжигания топлива в топке котла осуществляется принудительно за счет встроенного внутрь турбо камеры вентилятора, через специальную коаксиальную систему отвода продуктов сгорания, подачи воздуха.

Котел имеет закрытую камеру сгорания. Подключение к общему коаксиальному дымоходу производится автономно с каждой квартиры и состоит из двух частей (внешняя) для забора воздуха, (внутренняя) для отвода продуктов сгорания.

Водоснабжение и канализация

Водоснабжение жилого дома предусмотрено от наружных водопроводных сетей.

Учет расходов воды на дом предусматривается водомерным узлом, оснащенный средством дистанционного управления передачи данных, установленным в подвале. Ввод водопровода запроектирован диаметром 75x3,6 мм ГОСТ 18599-2001. Разводящие сети выполняются трубами Д20x2 мм - 75x6,8 мм согласно СТ РК ISO 4427-1-2014. Все пластиковые трубы, проходящие в цокольном этаже, зашиты в короба из негорячего материала – огнестойкого гипсокартона. Холодная вода подается к унитадам, умывальникам, ваннам, мойкам, к тепловому узлу. воды.

На вводе в каждую квартиру устанавливаются приборы учета расхода холодной Для учета расходов соды встроенных помещений, так же устанавливаются свои приборы учета расходов воды.

Приготовление горячей воды жилого дома осуществляется от котла, установленного на кухне. Подводки к приборам запроектированы из напорных полипропиленовых труб по ГОСТ 32415-2013, диаметром Д20x2,0. На водопроводной сети монтируется запорная и регулирующая арматура. Трубопроводы прокладываются открыто по стенам, по полу и под потолком квартиры. Горячая вода подается к умывальникам, ваннам, мойкам и полотенцесушителям.

Сброс сточных вод производится в наружные канализационные сети.

Внутренние канализационные сети выполняются трубами из полиэтилена Д50-100 мм ГОСТ 32414-2013.

Трубопровод прокладывается открыто по полу, под потолком подвала. Все пластиковые трубы на подвальном этаже зашить в короба из негорячего материала – огнестойкого гипсокартона.

В связи с тем, что уровень сан. приборов подвального этажа расположен ниже уровня верха канализационного колодца, на выпуске из подвального этажа устанавливается задвижка с электроприводом в прямке.

Проектом предусматривается внутренний водосток для отвода дождевых и талых вод с кровли.

На крыше устраиваются водосточные воронки ВУ-100. Внутренний водосток выполняется полиэтиленовыми трубами Д110х5.3 мм ГОСТ 18599-2001. Выпуск воды производится открыто, на отмокку. На зимний период предусматривается перепуск талых вод в бытовую канализацию.

### Электроснабжение

По степени надежности и бесперебойности электроснабжения электроприемники относятся к III категории,

Напряжение сети 380/220В.

### Внутреннее силовое электрооборудование

В качестве вводно-распределительной панели принят ВРУ состоящий из вводного устройства ВУ1, и 2 распределительных панелей РУ1, РУ2.

Для электроснабжения квартир от РУ1 отходят питающие линии, которые подходят к этажным щитам. Этажные щиты устанавливаются в нишах кирпичных стен. Учет электроэнергии, потребляемой общедомовыми приборами, осуществляется в РУ2.

В качестве молниеприемника использована молниеприемная сетка с шагом ячейки не более 6х6 м, выполненная из стальной проволоки  $\square 6$  мм, проложенная по кровле здания под слоем утеплителя. Токоотвод выполнен из круглой стали  $\square 10$  мм и проложен от молниеприемной сетки к заземлителям по наружной стене здания.

Все соединения молниезащиты выполнены сваркой.

Заземляющее устройство выполнено в виде выносного контура с вертикальными электродами длиной 3 м из круглой стали  $d=16$  мм ГОСТ 2590-2006. Горизонтальные заземлители из полосовой стали размером 40х4 мм ГОСТ 103-2006 прокладываются на глубине 0,7 м от поверхности земли.

### Защитное заземление

Заземляющее устройство ВУ-1, РУ-1 выполнено в виде выносного контура с вертикальными электродами длиной 3 м из круглой стали  $d=16$  мм ГОСТ 2590-2006. Горизонтальные заземлители из полосовой стали размером 40х4 мм ГОСТ 103-2006 прокладываются на глубине 0,7 м от поверхности земли.

### Внутреннее электроосвещение жилого дома

Светильники приняты в соответствии с назначением помещений и характером среды. В проекте используются следующие светильники: НПП 9101 со светодиодной лампой 12 Вт, НПП 1102, НПП 1301 со светодиодной лампой 24 Вт ДПО 1801, ДБО4001.

Управление освещением осуществляется по месту через выключатели. Выключатели общего освещения рекомендуется устанавливать на высоте до - 1,5 м. от пола, Высота

установки осветительных и силовых розеток выбирается удобной для присоединения к ним электрических приборов в зависимости от назначения помещений и оформления интерьеров, как правило, не выше, чем на 1 м от пола.

Групповая осветительная сеть предусмотрена кабелем сечениями марки ВВГнг LS 3x1,5 мм<sup>2</sup>, скрыто в пустотах плит перекрытий и под штукатуркой кирпичных стен.

Групповая розеточная сеть предусмотрена проводом сечениями марки ВВГнг LS 3x2,5 мм<sup>2</sup>, скрыто под штукатуркой кирпичных стен.

Питание квартир осуществляется от этажного щита ЩЭ-2-1 36, ЩЭ-3-1 36.

#### Газоснабжение

Газовый счетчик, плита и отопительный котел устанавливается в кухне каждой квартиры.

Предусматривается установка газовых плит ПГ-4 с расходом газа 1,26 м<sup>3</sup>/ч каждая, отопительных котлов Protherm-24 с расходом газа 2,73 м<sup>3</sup>/ч каждая. Следовательно, для учета газа устанавливается газовый счетчик G-4.

На вводе газопровода в жилой дом предусмотреть установку шарового крана Ш32.

Внутренний газопровод прокладывается открыто из водогазопроводных труб по ГОСТ 3262-75, прокладываемых на высоте 2,20 м от уровня пола. При прокладке труб через стены предусмотреть установку футляров из стальных труб.

Проектом предусмотрена установка устройства клапана КЗГЭМ, с сигнализатором загазованности которое должно устанавливаться на стене вертикальном положении.

Устройство предназначено для непрерывного автоматического контроля содержания метана СН<sub>4</sub> и углекислого газа СО в воздухе помещений потребителей газа, выдачи предаварийного и аварийного сигнала при повышении установленных порогов концентрации окиси углерода на внешние исполнительные устройства. Устройство относится к стационарным, непрерывного действия, со световой и звуковой сигнализацией, с двумя фиксированными порогами срабатывания, с конвекционной подачей контролируемой среды.

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

Наименование показателя	Единица измерения	Показатель
1	2	3
Количество жилых домов	шт.	1
Этажность зданий	этаж	5
Класс комфортности жилого здания	-	II
Уровень ответственности здания	-	II
Степень огнестойкости здания	-	II
Высота жилых этажей	метр	2,8
Площадь застройки здания	квадратный метр	2298,2
Общая площадь здания	квадратный метр	9847,3
Общая площадь квартир	квадратный метр	7521,5
Площадь встроенно-пристроенных помещений	квадратный метр	1612,5
Строительный объем здания	кубический метр	51346,5
Количество квартир	шт.	95
в том числе: однокомнатные	шт.	10
в том числе: двухкомнатные	шт.	55
в том числе: трехкомнатные	шт.	20
в том числе: четырехкомнатные	шт.	10
в том числе: пятикомнатные	шт.	0
Количество машино-мест	шт.	0
Общая сметная стоимость строительства	миллион тенге	1 812 103 440
в том числе: СМР	миллион тенге	1 489 148 400
в том числе: оборудование	миллион тенге	36 070 344
в том числе: прочие	миллион тенге	286 885 000
Продолжительность строительства	месяц	9,5

## 5. Анализ исходно–разрешительной документации

### 1. Перечень предоставленной документации:

- Талон о приеме уведомления о начале или прекращения осуществления деятельности или определенных действий KZ51REA00302106 от 22.10.2022г
- Талон о приеме уведомления о начале или прекращения осуществления деятельности или определенных действий KZ19REA00351279 от 11.09.2023г
- Рабочий чертеж альбом №1 (КР) - 3экз
- Рабочий чертеж альбом №2 (АР) - 4экз
- Рабочий чертеж альбом №3 (ОВ) - 4экз
- Рабочий чертеж альбом №4 (БК) - 4экз
- Рабочий чертеж альбом №5 (ГСН) - 2экз
- Рабочий чертеж альбом №6 (ЭМ) - 1экз
- Рабочий чертеж альбом №7 (ЭО) - 1экз
- Рабочий чертеж альбом №0 (Ген план) - 1экз
- Журнал технического надзора;
- Журнал производства работ;
- Журнал входного контроля материалов;
- Журнал бетонных работ;
- Журнал сварочных работ;
- Сертификаты качества на бетон;
- Сертификаты качества на арматуру;

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.

## 6. Анализ исполнительной и приемо-сдаточной документации

1. Перечень имеющейся документации и согласований:

- Заключение № ЭСП-0047/22 от 16.06.2022 г. по рабочему проекту «Строительство пятиэтажного дома по адресу: город Актобе, район Батыс-2, уч.40В. Блоки А, Б, В, Г»;
- Архитектурно-планировочное задание №KZ01VUA00650543 от 27.04.2022года, утвержденное руководителем ГУ «Отдел архитектуры градостроительства города Актобе»;
- Акт на право временного возмездного землепользования (аренды) на земельный участок №0318949 от 15.07.2022 года с кадастровым номером 02-036-146-7893, площадью 0,7901 га;

расположенный по адресу: город Актобе, район Батыс-2, уч.40В с целевым назначением земельного участка: Строительство жилого комплекса с благоустройством прилегающей территорий выданное филиалом НАО «Государственная корпорация» «Правительство для граждан» по Актюбинской области;

- Типовой договор временного возмездного землепользования (аренды) земельного участка №704 от 27.04.2022г
- Эскизный проект на строительство трех семиподъездных пятиэтажных домов по адресу: г. Актобе, микрорайон Батыс-1,участок 39 разработанный ТОО «Элит.Строй.Ком» ГСЛ №00655 от 2020года.
- Задание на проектирование «Строительство пятиэтажного дома по адресу: город Актобе, район Батыс-2, уч.40В. Блоки А, Б, В, Г» от 05.04.2022г
- Уведомление о начале строительно-монтажных работ KZ51REA00302106 от 22.10.2022г на строительство нового объекта «Строительство пятиэтажного дома по адресу: город Актобе, район Батыс-2, уч.40В. Блоки А, Б, В, Г»
- Талон о приеме уведомления о начале или прекращений осуществления деятельности или определенных действий KZ51REA00302106 от 22.10.2022г
- Отчет об топографо-геодезическим изысканиям арх.№ от 20 мая 2021 года, выполненный ИП «Ким А.Н»

- Отчет инженерно-геологическим изысканиям объект "Строительство трех семи подъездного пяти этажного жилого дома и паркинга по адресу: г. Актобе, микрорайон Батыс-2,участок 40 "В" " АРХ №839 от 2021 года, выполненный ТОО «Изыскатель-KZ»

Технические условия:

- На подключение к городским сетям водопровода и канализации №33 от 12.02.2020 года, выданные АО «Акбулак»
- На проектирование и подключение к газораспределительным сетям №03-гор-2020-00001125 от 21.07.2020 года, выданные АПФ АО «КазТрансГаз Аймақ»
- На электроснабжение №07-08/ЖКХ-210 от 21.10.2020 года, выданные ГУ "АО«Отдел

Жилищно-Коммунального Хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог города Актобе »

- Рабочая проектно-сметная документация на электронном носителе, 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 строительстве не обнаружены. В связи с чем, рекомендации и риски к проекту строительства отсутствуют.

## 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:

- ТОО "Богомоллов Проект Групп"
- Договор № 19 от 06.05.2021 года на выполнение проектных работ;
- 60 рабочих дней с момента начало проектирования.
- Пояснительная записка (ПЗ)
- Генеральный план (ГП)
- Архитектурные решения (АР)
- Конструктивные решения (КР)
- Сметная документация (СД)
- Отопление и вентиляция(ОВ)
- Водопровод и канализация (ВК)
- Газоснабжение внутреннее (ГСВ)
- Внутреннее электроосвещение и силовое оборудования (ЭОМ)
- Внутриплощадочные сети электроснабжения (ЭС)
- Внутриплощадочные сети водопровода и канализации (НВК)
- Внутриплощадочные сети газоснабжения (ГСН)
- Оценка воздействия на окружающую среду (ОВОС)
- Энергетический паспорт

2. Информация о принятых изменениях проектных решений, информация о выявленных несоответствиях нормативной базе Республике Казахстан, выводы с рекомендациями Исполнителя и указанием рисков: на момент сдачи отчета не выявлено.



## 8. О ходе выполнения строительного-монтажных работ

За отчетный период производились строительные-монтажные работы: по установке оконных блоков, стяжке полов, кровли, крыльца, пандус, лестница, инженерных сетей, отопление и вентиляция и газоснабжение.

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	11.83	11.83	0.00
2	Архитектурно-строительные решения (АР)	12.75	8.32	-4.43	63.09	53.19	-9.91
3	Отопление вентиляция	0.84	1.09	0.25	4.22	1.09	-3.13
4	Водопровод канализация	0.51	0.45	-0.06	2.56	0.45	-2.10
5	Электрооборудование, слабые токи	0.35	0.00	-0.35	1.77	0.76	-1.01
6	Лифты	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	Паркинг	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	Благоустройство	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	Газоснабжение	0.31	0.05	-0.27	0.93	0.05	-0.89
<b>10</b>	<b>Всего (только СМР)</b>	<b>14.77</b>	<b>9.91</b>	<b>-4.86</b>	<b>84.41</b>	<b>67.37</b>	<b>-17.04</b>
11	Прочее	0.22	0.26	0.04	1.28	0.60	-0.68
<b>12</b>	<b>Всего (СМР + Прочее)</b>	<b>14.14</b>	<b>9.60</b>	<b>-4.54</b>	<b>80.85</b>	<b>64.11</b>	<b>-16.74</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	0	
Архитектурно-строительные решения (АР)	-9	-16	Нет в полном объеме закупа строительных материалов
Отопление вентиляция	0	-5	Нет в полном объеме закупа строительных материалов
Водопровод канализация	0	-3	Нет в полном объеме закупа строительных материалов
Электрооборудование, слабые токи	-1	-2	Нет в полном объеме закупа строительных материалов
Лифты	0	0	
Паркинг	0	0	
Благоустройство	0	0	
Газоснабжение	0	-1	Нет в полном объеме закупа строительных материалов
Прочее	0	0	
<b>Итого</b>	<b>-10</b>	<b>-27</b>	

## 9. Мероприятия по контролю качества

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

При проведении мониторинга экспертами технического надзора все работы велись в соответствии требованиям СНиП. Недостатков, дефектов и нарушении по несоблюдению государственных нормативов в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, не выявлены.

### 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	0	0	0	0	0
2	По технике безопасности	0	0	0	0	0
3	<b>По качеству строительно-монтажных работ, в том числе:</b>	0	0	0	0	0
3.1	Конструкции железобетонные	0	0	0	0	0
3.2	Общестроительные работы АР	0	0	0	0	0
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>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

3) Перечень предписаний, не устраненных на дату мониторингового отчета

За отчетный период замечания и предписания на момент сдачи технического отчета отсутствуют.

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

Производя технический надзор, инжиниринговая компания за отчетный период не выявило нарушений по строительно-монтажным работам и во избежание в дальнейшем не качественных работ строго соблюдать Строительные Нормы и Правила в архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, проектно-сметную документацию прошедшую госэкспертизу.

## 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): выявлено.

## 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 №3/2 2022 от 01.01.2021 года утвержденный Заказчиком изменился, в связи с 2 продлением срока строительства до 26.12.2023г на оснований Дополнительного соглашения №2 от 29.09.2023г к Договору ДПГ-23-04-060/138 от 19.05.2023г

## 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	31 824 478.65	5 000 000.00	5 000 000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5 000 000.00	5 000 000.00
2	Экспертиза	2 063 484.64	700 000.00	700 000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	700 000.00	700 000.00
3	СМР и оборудование	1 708 244 993.31	359 316 040.00	359 316 040.00	0.00	49 780 000.00	169 242 691.21	791 466 396.21	409 096 040.00	1 150 782 436.21
3.1	в том числе аванс, предусмотренный статьей 36 Закона РК от 7 апреля 2016 года 'О долевом участии в жилищном строительстве'	170 824 499.33			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	Авторский надзор	17 951 414.88			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	Технический надзор	52 019 067.52	540 000.00	540 000.00	0.00	0.00	4 632 005.88	4 632 005.88	540 000.00	5 172 005.88
	Всего СМР	1 812 103 439.00	365 556 040.00	365 556 040.00	0.00	49 780 000.00	173 874 697.09	796 098 402.09	415 336 040.00	1 161 654 442.09
6	Иное	90 605 171.95			3 585 019.00	7 274 630.00	3 585 019.00	7 274 630.00	7 274 630.00	7 274 630.00
	Всего СМР и Иное	1 902 708 610.95	365 556 040.00	365 556 040.00	3 585 019.00	57 054 630.00	177 459 716.09	803 373 032.09	422 610 670.00	1 168 929 072.09

Таблица 7

№	Наименование источника финансирования	Поступления в отчетном периоде	Поступления с нарастающим итогом с момента получения гарантии
1	2	3	4
1	Заемные средства	3 138 963.00	27 431 695.03
1.1	Банк	0.00	0.00
1.2	Застройщик	3 138 963.00	27 431 695.03
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	0.00	30 000 000.00
	ВСЕГО	3 138 963.00	57 431 695.03



<b>№</b>	<b>Данные по ДДУ</b>	<b>Количество</b>	<b>Площадь, м2</b>	<b>Стоимость ДДУ, тенге</b>	<b>Оплачено, тенге</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>
1	Квартиры	1	125.40	31 000 134.00	30 000 000.00
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>1</b>	<b>125.40</b>	<b>31 000 134.00</b>	<b>30 000 000.00</b>

Таблица 8

№	Наименование договоров	Стоимость по договору	Стоимость по проектно-сметной документации	Разница
1	2	3	4	5
1	Договор генерального подряда	1 708 244 993.31	1 708 244 993.31	0.00
	Договора поставки материалов, договора аренды техники *			0.00
2	Договор оказание услуг авторского надзора	1 200 000.00	17 951 414.88	16 751 414.88
	в т.ч. ДАУ			0.00
	НОК			0.00
3	Договор оказание услуг технического надзора	20 429 207.40	52 019 067.52	31 589 860.12
	в т.ч. ДИУ	19 889 207.40	51 479 067.52	31 589 860.12
	НОК	540 000.00	540 000.00	0.00

Таблица 9. Анализ плана финансирования

№	Общая сумма по плану финансирования	План на отчетный месяц	Факт на отчетный месяц	Отклонение	Итого План финансирования с нарастающим	Итого Факт финансирования с нарастающим	Отклонение
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1 812 103 439.00	224 245 861.74	0.00	-224 245 861.74	1 498 748 325.97	415 336 040.00	-1 083 412 285.97

### 13. Заключение

При проведении технического надзора за отчетный период все работы велись в соответствии требованиям СНиП. Недостатков, дефектов и нарушении по несоблюдению государственных нормативов в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, не выявлены.

По срокам производства работ: На дату составления отчета есть отставание от ГПР на 27 дней, а также объект не готов к сроку ввода в эксплуатацию указанного в пункте 2. не позднее 27 сентября 2023г Дополнительного соглашения №1 от 20.06.2023г к Договору ДПГ-23-04-060/138 от 19.05.2023г. В связи с этим уполномоченная компания далее ТОО "SHANYRAQ QURULYS" на основании письма №052 от 13.09.2023г отправил запрос о продлений срока строительства до 27.12.2023г.

По качеству выполняемых работ – выявленных дефектов и нарушений нет, что обеспечивает безопасность здания и надлежащее техническое состояние конструкции для планируемого технического обслуживания.

По объемам строительно-монтажных работ- все объемы работ производятся в соответствии проектно-сметной документации, утвержденной заключением экспертизы ЭСП-0047/22 от 16.06.2022г. А именно монтаж оконных блоков в блоках А,Б,В,Г стяжка полов в блоках В,Г, кровля в блоках А,Б,В,Г инженерные сети водопровод и канализация в блоках А,Б,В,Г, отопление и вентиляция в блоках В,Г и газоснабжение А,Б,В,Г. Подрядчиком ТОО "SK QYRULUS" было закрыто акт выполненных работ на сумму 169 242 691тг.

В отчетный период инжиниринговой компанией не было выявлено замечаний и предписаний.

Нецелевое использование денежных средств не выявлено.

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. Своевременно сдавать акты выполненных работ с 25 по 31 число каждого текущего месяца. Увеличить контроль по качеству выполняемых работ.

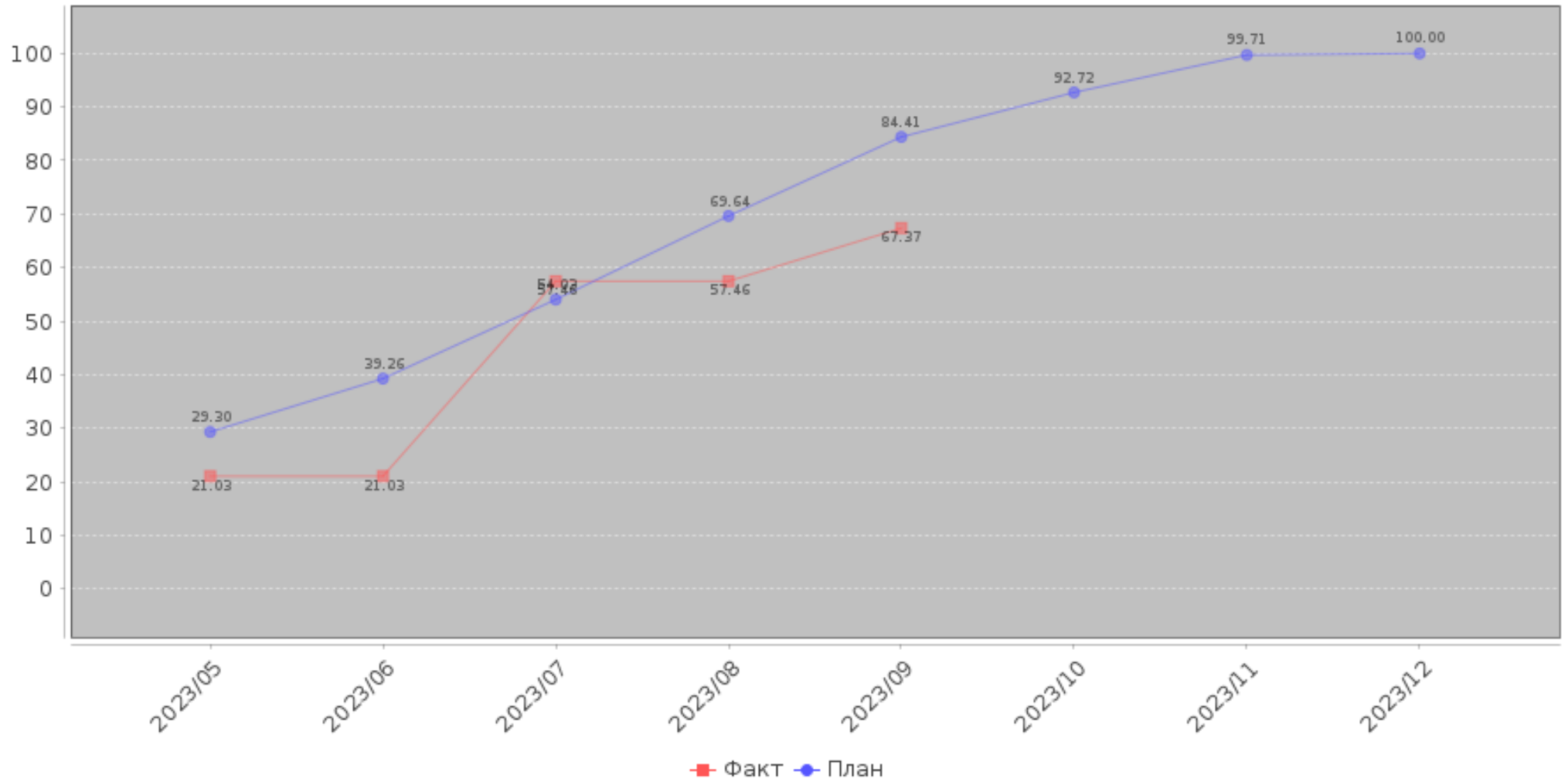
## 1. Участники проекта

#	Участники процесса	ИНН - ФИО	Организация	Статус	Дата подписи
1	2	3	4	5	6
1	INITIATOR	860812450651 - АХМЕТОВА БОТАГОЗ СЕРИКОВНА		NEW	
2	HEAD	801012301492 - ТЛЕМИСОВ ЕРЖАН АСКАРОВИЧ		NEW	
3	TECHNICAL_SUPERVISION	900529302605 - САПТАЕВ ДАУРЕН null		NEW	
4	TECHNICAL_SUPERVISION	890322351237 - ВОРОБЬЕВ ДЕНИС АЛЕКСАНДРОВИЧ		NEW	
5	TECHNICAL_SUPERVISION	880202351381 - БИРМАГАМБЕТОВ МУРАТ АМАНГЕЛЬДИЕВИЧ		NEW	

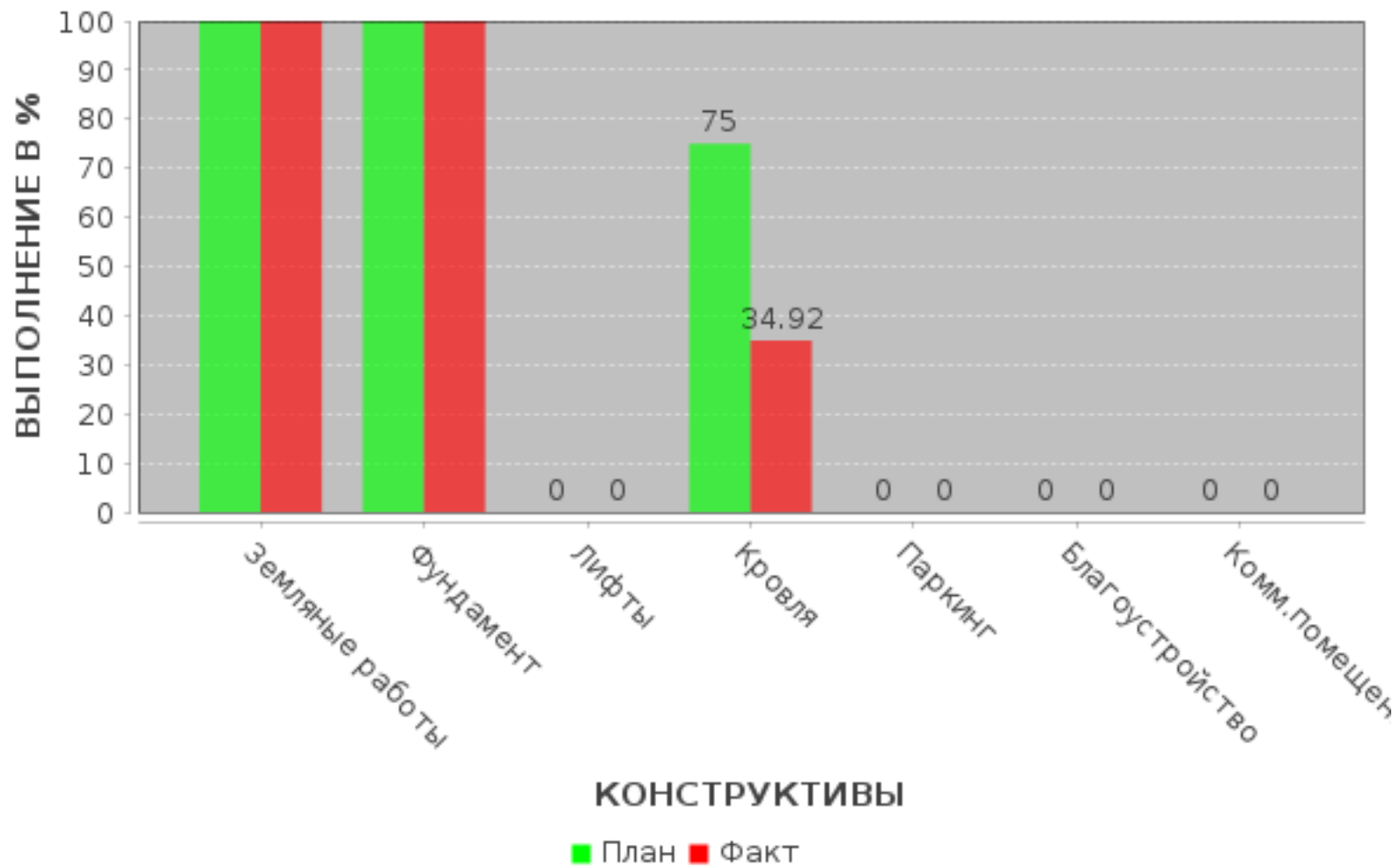


Приложение к отчету инжиниринговой компании в сфере долевого участия в жилищном строительстве о результатах мониторинга за ходом строительства объекта

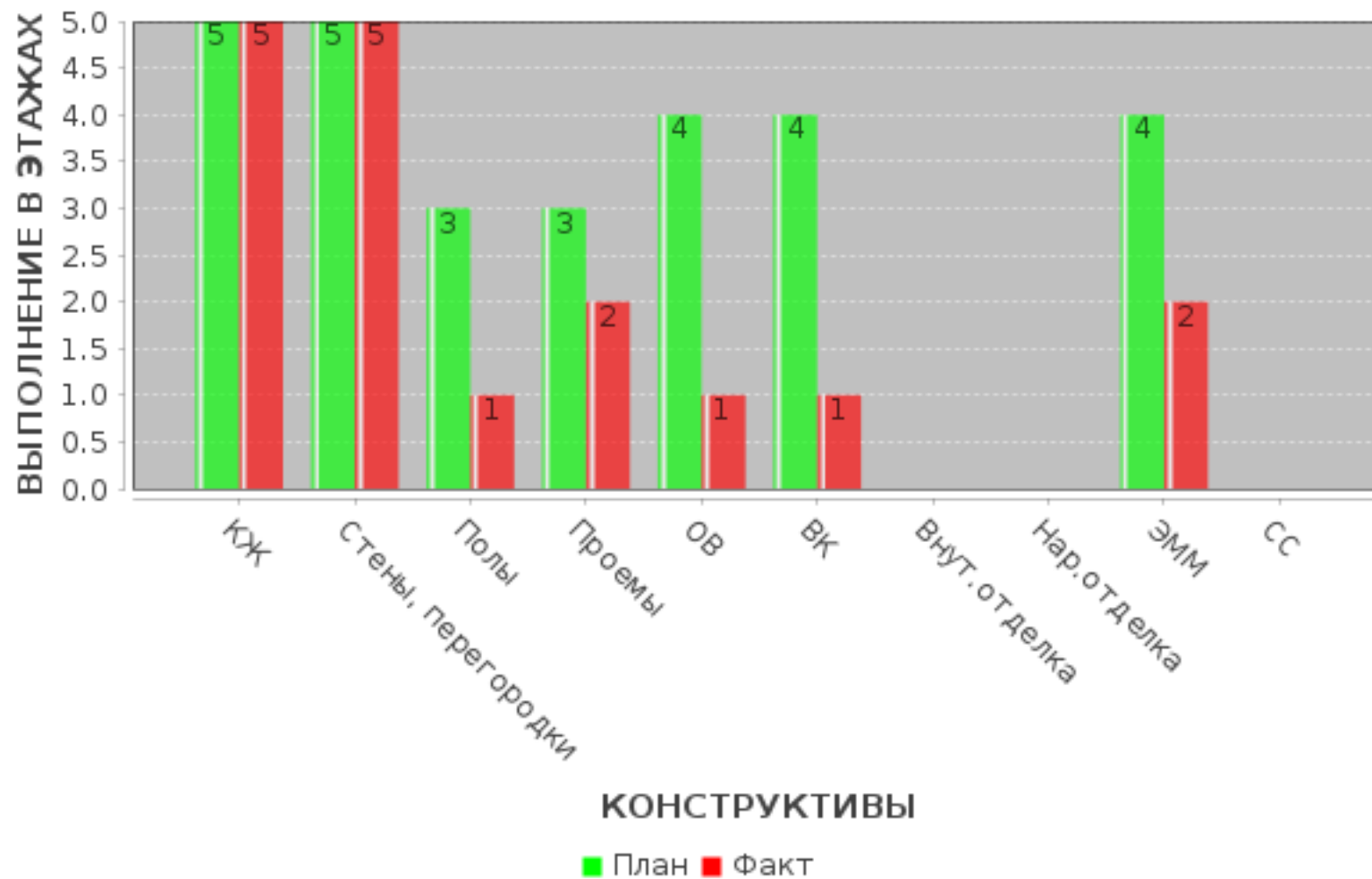
ГРАФИЧЕСКОЕ И ПРОЦЕНТНОЕ ИЗОБРАЖЕНИЯ ГРАФИКА ПРОИЗВОДСТВА РАБОТ



## ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



# ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК





Фотофиксация за отчетный период







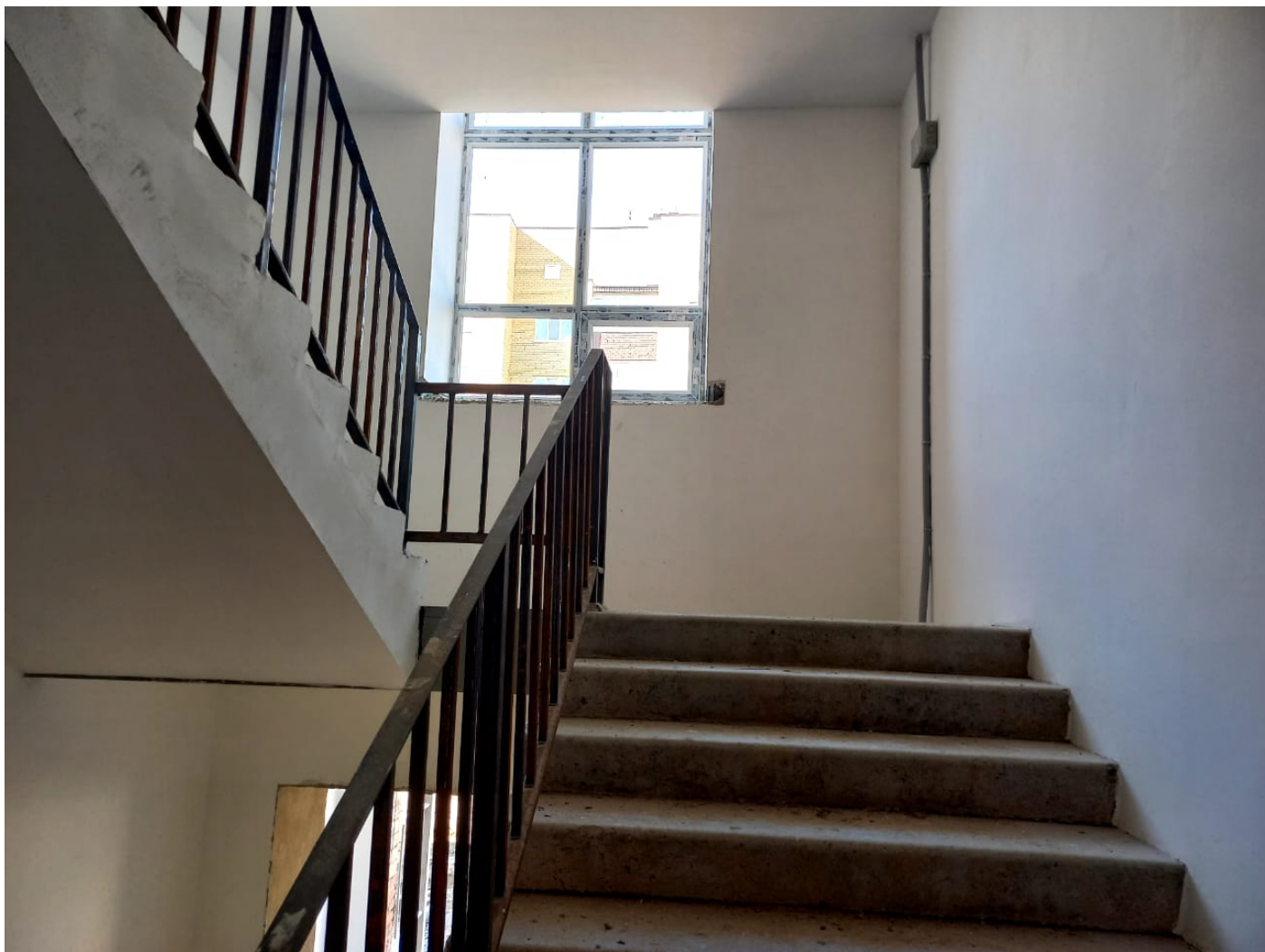


















## Лист согласования

#	Дата	ФИО	Комментарий
1	12.10.2023 13:14	АХМЕТОВА БОТАГОЗ СЕРИКОВНА	Отправка отчета
2	13.10.2023 03:49	ТЛЕМИСОВ ЕРЖАН АСКАРОВИЧ	Отчет подписан
3	13.10.2023 04:16	ВОРОБЬЕВ ДЕНИС АЛЕКСАНДРОВИЧ	Отчет подписан
4	13.10.2023 06:14	САРТАЕВ ДАУРЕН null	Отчет подписан
5	13.10.2023 08:30	БИРМАГАМБЕТОВ МУРАТ АМАНГЕЛЬДИЕВИЧ	Отчет подписан
6	16.10.2023 07:46	АХМЕТОВА БОТАГОЗ СЕРИКОВНА	Отчет подписан
7	23.10.2023 11:06	ОМАРОВА АНАРА ТАЛГАТОВНА	Отчет согласован
8	02.11.2023 12:44	ЯРКОВА ВАЛЕНТИНА МАТВЕЕВНА	Отчет согласован