

ТОО
«GIMARAT
SERVICE»

Отчет

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

ОБЪЕКТ: «Многоквартирный жилой комплекс,
расположенный по адресу: район пересечения
проспектов Сары-Арка и Абая, г. Астана. Блоки 3 и 4»

Сентябрь 2022 г.

г. Астана



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

Индекс: 1-ОИК

Отчетный период мониторинга с «01» по «30» сентября 2022 г.;

Периодичность: ежемесячно;

Круг лиц, представляющих: юридические лица Республики Казахстан, заключившие договора на оказание инжиниринговых услуг, осуществляющих функцию технического надзора – ТОО «Gimarat Service» на основании договора о предоставлении инжиниринговых услуг №ДИУ-22-01-020/087 от 14.02.2022 г.;

Куда представляется: Единый оператор жилищного строительства; ТОО «Egregor of Finance Sh.R».

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

Порядковый номер отчета: №ДИУ-22-01-020/087-01;

Информация по проекту: «Многоквартирный жилой комплекс, расположенный по адресу: район пересечения проспектов Сары-Арка и Абая, г. Астана. Блоки 3 и 4»

Общие сроки реализации проекта: 14.10.2021г.- 14.12.2022г.*

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

Начало строительно-монтажных работ:

согласно уведомлению о начале СМР –«21» октября 2021 г.

Ввод объекта в эксплуатацию: «14» декабря 2022г.

(согласно уведомлению о начале СМР)

Нормативный срок строительства: 18 месяцев

(согласно заключению филиала РГП «Госэкспертиза» от 19.03.2020г. №01-0159/20)

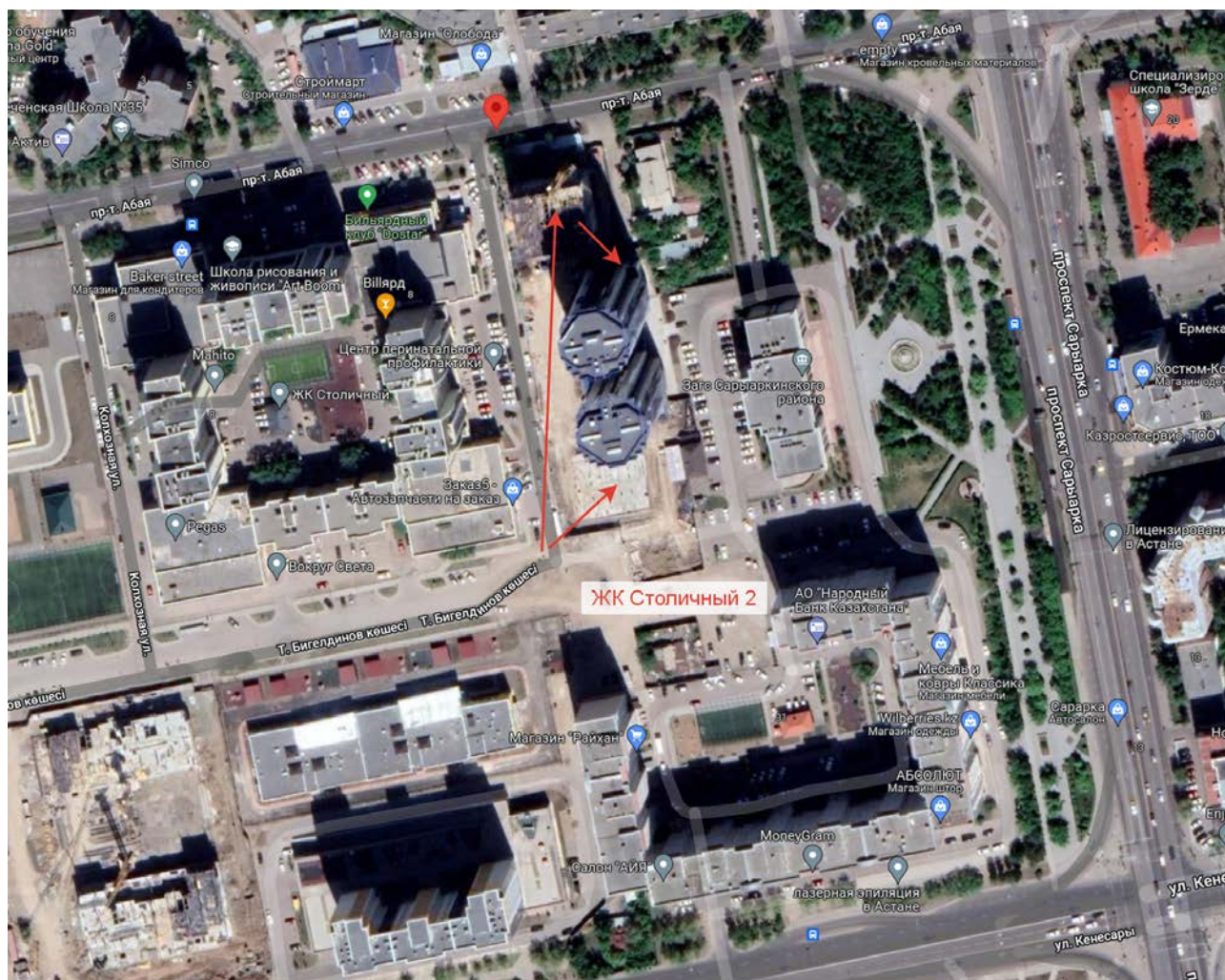
1. Участники проекта:

Таблица 1

№ п/п	Участники процесса	Наименование организаций	Основания деятельности организации	Взаимоотношения участников по Договору (номер, дата)	ФИО	Должность	Контактные данные (телефон электронная почта)
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Заказчик	ТОО «Egregor of Finance Sh.R»	Реализация недвижимости	ДПГ 22-01-047/105 от 15.02.2022 г.	Коло К.В.	Директор	87015666681, egregor20@mail.ru
2	Генеральный подрядчик	ТОО «MERIDIAN stroy LTD»	№ 14010531	№ 2 от 14.10.2021 г.	Шалудкин Р.Е.	Ген. директор	87019159099 meridian_stroy@mail.ru
3	Авторский надзор	ТОО «Каз Сервис Эксперт Проект»	№ 19005343	№ 4 от 14.10.2021 г.	Нуркенов М.О.	Директор	+7 778 738 0584
4	Инжиниринговая компания	ТОО «GIMARAT SERVICE»	KZ86VWC00055889	ДИУ-22-01-020/087 от 14.02.2022 г.	Жаксылыко в К.	Директор	+7 777 472 4498 Gimarat_service@mail.ru
5	Генеральный проектировщик	ТОО «MERIDIAN stroy LTD»	ГСЛ № 0003270	№ 31 от 01.10.2019	Шалудкин Р.Е.	Ген. директор	87019159099 meridian_stroy@mail.ru

2. Месторасположение (ситуационная схема):

Участок под строительство многофункционального жилого комплекса расположен в районе «Сарыарка», район пересечения проспектов Сарыарка и Абая.



3. Краткое описание проекта (состав объекта):

Участок под строительство комплекса жилых домов расположен в границах проспектов Сарыарка – Абая. Поверхность площадки относительно ровная и характеризуется колебаниями абсолютных отметок в пределах $345,5 \div 346,17$ м.

Проектируемый комплекс из двух 24-этажных жилых домов со встроенными помещениями и паркингом расположен на территории в границах проспектов Сарыарка – Абая. Район дислокации проектируемого комплекса примыкает к многоэтажным жилым домам существующей застройки комплекса «Столичный-2». Класс жилья – III. Степень огнестойкости здания – II.

Жилой комплекс – индивидуальный, состоящий из двух 24-этажных (пятна 3 и 4) точечных жилых домов на 322 квартиры, с размерами в осях $23,6 \times 23,6$ м, встроенных помещений на первом этаже. В цокольном этаже размещаются помещения теплового пункта, водопроводной насосной станции, электрощитовые, технические помещения для прокладки инженерных коммуникаций. На первом этаже – офисные помещения с кол. рабочих 65. На типовых этажах размещаются жилые квартиры с кол. проживающих 506. Над 24 этажом расположен неотапливаемый чердак, доступ в который осуществляется из лестничной клетки. Выход на кровлю осуществляется непосредственно из лестничной клетки. Высота 1-го этажа – 3,0 м. Высота жилого этажа – 3,00 м. Высота цокольного этажа – 2,40 м.

Вертикальная связь осуществляется лестнично-лифтовыми узлами, связывающими квартиры с входными группами на первом этаже. В каждом пятне жилой части дома предусматривается установка трёх лифтов – один пассажирский лифта грузоподъёмностью по 450 кг и два грузопассажирских грузоподъёмностью по 1000 кг каждый. Лифты приняты по заданию заказчика производства фирмы «LG-OTIS-SIGMA», Южная Корея. Входные группы в офисные помещения и в лестнично-лифтовые узлы жилой части здания оборудованы пандусом с учётом потребностей инвалидов и других маломобильных групп населения. На каждую лестничную площадку выходят по семь квартир. В проекте представлен полный набор 1-но, 2-х и 3-х комнатных квартир. Во всех квартирах предусмотрены остекление лоджий и балконы. Конструктивная схема зданий (пятно 3 и пятно 4) – каркасная, решена в виде монолитных железобетонных колонн, поперечных и продольных вертикальных диафрагм жёсткости и монолитных железобетонных плит перекрытий и покрытия с плитным фундаментом на свайном основании. Пространственная жёсткость зданий обеспечивается совместной работой железобетонного каркаса, дисков монолитных перекрытий и диафрагм жёсткости. Колонны, балки, диафрагмы жёсткости и плиты перекрытий запроектированы на основании расчётов, выполненных по программе «ЛИРА».

Основные конструктивные решения зданий приведены ниже.

Фундаменты – свайные. Сваи забивные железобетонные марки С70-30- 8,1у по ГОСТ 1980491 из бетона водонепроницаемости W6, морозостойкости F75 на сульфатостойком портландцементе. Плита монолитная железобетонная с размерами 25 x 27,2 м. Бетон плит принят класса В25 водонепроницаемостью W6, морозостойкости F75 на сульфатостойком портландцементе. Под подошвой фундамента предусмотрена бетонная подготовка толщиной 100 мм из бетона класса В7,5 на сульфатостойком портландцементе по слою щебня, толщиной 100 мм. Стены цокольного этажа монолитные железобетонные из бетона класса В25.

Колонны монолитные железобетонные из бетона класса В25, переменного по высоте сечения. По осям 1,8 – сечением 500 x 1200 мм до отм. 24,000, выше сечением 500 x 500 мм. По осям А (пятно 1) и Е (пятно 2) – сечением 500 x 500 мм до отм. 75,12 м. По осям 4,5 на пересечении с осями А,Е (пятно 1) – сечением 500 x 1200 мм до отм. 10,800, выше сечением 500 x 500 мм. По осям 2,7 на пересечении с осями А,Е (пятно 2) – сечением 500 x 1200 мм до отм. 10,800, выше сечением 500 x 500 мм. Внутренние колонны до отм. 17,400 сечением 600 x 600 мм, выше до отм. 43,800 сечением 500 x 500 мм, выше сечением 400 x 400 мм. Диафрагмы жёсткости, стены лестничных клеток монолитные железобетонные, толщиной 300 мм, выполнены из бетона класса В25. Плиты перекрытий и покрытия монолитные железобетонные толщиной 220 мм выполнены из бетона класса В25. В теле плит под наружные стены и в пролётах, ослабленных проёмами под прокладку инженерных коммуникаций, установлены скрытые каркасы с арматурой $\varnothing 22A-III$, $\varnothing 16A-III$. Стены лифтовых шахт монолитные железобетонные, толщиной 200, 300 мм, выполнены из бетона класса В25. Все работы по возведению монолитных бетонных и железобетонных конструкций, по сварке металлических конструкций, по сварке монтажных соединений строительных конструкций, соединений арматуры и закладных деталей выполнять в соответствии со СНиП РК 5.03.37-2005 «Несущие и ограждающие конструкции» и других действующих нормативных и инструктивных документов. Не обетонированные стальные закладные детали и соединительные элементы окрасить масляной краской ГОСТ 8292-85 по огрунтовке олифой. Соединение рабочей арматуры выполнить ручной дуговой сваркой протяжными швами с накладками из стержней, в соответствии с ГОСТ 14098-91, а также внахлест без сварки. Каркасы вяжутся из арматуры класса А I. -применение свай из бетона на сульфатостойком цементе марки по водонепроницаемости W6; F75; В/Ц = 0.55; В25; - защитный слой бетона не менее 30 мм; -выполнение монолитной плиты из бетона на сульфатостойком цементе марки по водонепроницаемости W6; F75; В/Ц = 0.55; В25; - поверхности плиты соприкасающиеся с грунтом обмазываются горячим битумом за два раза; Перемычки – сборные железобетонные по серии 1.038-1, выпуск 1,2. Лестничная клетки - тип Н1 наборные железобетонные ступени по металлическим косоурам. Площадки –

монолитные железобетонные толщиной 200 мм, выполнены из бетона класса В25. В системе НФВЗ предусмотрены устройство противопожарной отсечки из оцинкованной перфорированной стали на каждые 3 этажа согласно СП РК 5.06-19-2012 п 5.7* Проектирование среды жизнедеятельности инвалидов. В данном проекте предусмотрены мероприятия по обеспечению среды жизнедеятельности с учетом потребностей инвалидов и маломобильных групп населения согласно СНиП РК 3.02-05-2003 и РДС РК 3.01-05-2001. Мероприятия, предусмотренные в проекте, позволяют инвалидам на колясках подняться в любой подъезд по пандусу в лифтовый холл. На входах в офисные помещения предусмотрены пандусы, позволяющие посетителям-инвалидам беспрепятственно войти в офисы.

Отопление

Источником теплоснабжения служит ТЭЦ-2 г. Астана, параметрами теплоносителя 130-70°C. Присоединение системы отопления к тепловым сетям выполнено по независимой схеме через пластинчатые теплообменники установленные в тепловом пункте здания. Теплоносителем для системы отопления жилого дома является горячая вода с параметрами 85-65 °С.

В жилом доме запроектировано 3 системы отопления:

- 1 система отопления жилой части здания – 1 зона 1 – 13 этаж, 2 зона 14 – 24 этаж двухтрубная горизонтальная с попутным движением теплоносителя. В качестве отопительных приборов приняты биметаллические радиаторы Forza 500.

Регулирование теплоотдачи нагревательных приборов предусмотрено с помощью клапанов термостатических с автоматической головкой, установленных на подводках к радиаторам

Разводка трубопроводов системы отопления по квартирам принята скрытая в конструкции пола многослойная металлополимерная труба PE-X/Al/PE-X фирмы GIACOMINI.

Магистральные трубопроводы системы отопления жилого дома прокладываются горизонтально под потолком цокольного этажа. Удаление воздуха системы отопления решено кранами Маевского

-2 система отопления лестничной клетки и лифтовых холлов однотрубная проточная снизу вверх Отопительные приборы биметаллические радиаторы Forza 500.

-3- система отопления офиса двухтрубная с попутным движением теплоносителя.

Отопительные приборы биметаллические радиаторы Forza 500. Удаление воздуха из системы отопления решено кранами Маевского, установленными в верхних пробках приборов на последних этажах.

Для поддержания постоянного перепада давления в системе отопления запроектированы регуляторы постоянства перепада давления фирмы GIACOMINI.

Предусмотрена погодная коррекция температуры теплоносителя, поступающего в систему теплоснабжения и поддержание постоянной температуры горячей воды поступающей в систему ГВС, при помощи электронного регулятора EQJM 146 фирмы Sauter Исполнительным органом для системы "TA Hydronics" с электроприводом MC55 для системы ГВС - клапан регулирующий "TA Hydronics" с электроприводом MC55 фирмы IMI.

Для создания необходимого статического давления, для принятия излишков воды при температурном расширении в системе отопления предназначены напорные расширительные баки.

Подпитка внутренних систем отопления производится в автоматическом режиме по сигналу прессостата (реле давления), устанавливаемого на обратном трубопроводе внутренней системы сетевой водой из обратного трубопровода городских тепловых сетей.

Магистральные трубопроводы и стояки систем отопления приняты из стальных водогазопроводных труб по ГОСТ 3262-75* и стальные электросварные по ГОСТ 10704-91. Для регулирования и отключения отдельных колец систем установлена запорно-регулирующая арматура. В каждом распределительном шкафу предусмотрены сливы в дренаж. Горизонтальные участки трубопроводов прокладываются с уклоном 0,002 в сторону спускных устройств. Трубопроводы, проложенные по паркингу, изолируются

теплоизоляционными трубками фирмы K-FLEX ST толщиной 19 мм с покровным слоем PVC. Антикоррозийное покрытие выполнить краской БТ – 177 за 2 раза по грунтовке ГФ-021 за один раз. Неизолированные трубопроводы и нагревательные приборы окрасить масляной краской за 2 раза.

Трубопроводы в местах пересечения перекрытий, внутренних стен и перегородок следует прокладывать в гильзах из негорючих материалов, края гильз должны быть на одном уровне с поверхностями стен перегородок и потолков, но на 30 мм выше поверхности чистого пола.

Вентиляция:

Вентиляция помещений жилого дома предусмотрена вытяжная с естественным побуждением. Параметры микроклимата в помещениях следует принимать в соответствии с ГОСТ 30494. Удаление воздуха предусмотрено из санузлов, ванных комнат, кухонь системами ВЕ12 – ВЕ25 и выбрасывается наружу. Вентиляционные каналы одной квартиры объединяются в сборный вентиляционный канал через 2м выше обслуживаемых помещений. Воздуховоды для кухни и санитарных узлов запроектированы отдельными. Приток-естественный через неплотности окон.

ПРОТИВОДЫМНАЯ ЗАЩИТА ОТ ПОЖАРА.

Для предотвращения распространения дыма, при возникновении пожара на каждом этаже дома, проектом предусматривается система противодымной защиты. Дымоудаление из общего коридора этажа жилого дома, на котором возник пожар осуществляется системой ВД1 через клапан КПЖ-1-ДУ 700х400, установленный в шахте дымоудаления под потолком каждого этажа, с помощью крышного вентилятора ВЕНК-В-8,0ДУ-4-03.

Противодымный подпор воздуха в лифт для пожарных подразделений на уровне посадочного этажа, система (ПД1) и подпор воздуха в шахту лифтов сверху (ПД2) проектируется для создания избыточного давления в нижней части лифтовых шахт, при закрытых дверях в лифтовых шахтах на всех этажах (кроме первого), не менее 20 Па. Для обеспечения требуемого предела огнестойкости воздуховодов системы противодымной защиты, воздуховоды покрыть огнезащитным покрытием "Бирлик".
Монтаж системы вентиляции вести в соответствии со СНиП 3.05.01-85.

ХАРАКТЕРИСТИКА ОТОПИТЕЛЬНО-ВЕНТИЛЯЦИОННЫХ СИСТЕМ

<i>Обозн. Системы</i>	<i>Наименование обслуживаемых помещений</i>	<i>Тип вент установки</i>	<i>Производительность L м3/час</i>
В1	Сан. Узлы	ВК 125Б	200
ПД1	Подпор в лифтовую шахту пожарного лифта	УВОП-А-6,3-2	12230
ПД2	Подпор в лифтовую шахту	УВОП-Е-11,2-6	50700
ВД1	Дымоудаление из холлов	ВЕНК-В-8,0ДУ-4-03	20990

Водоснабжение

Источником водоснабжения дома – существующие сети хозяйственно-питьевого водопровода по пр. Абая.

Гарантированный напор в точке подключения составляет 10 м.в.ст. (0.1 МПа, согласно ТУ).

Вода в системе городского водоснабжения питьевого качества, и требуется дополнительной водоподготовки перед подачей потребителю.

Согласно требованиям СН РК 4.01-02-2011 "Внутренний водопровод и канализация зданий" предусматривается устройство противопожарного водопровода.

Для встроенных помещений предусмотрена сеть горячей воды от теплообменников жилого дома, с установкой отдельных счетчиков с импульсным выходом.

Для системы Т3, Т4 встроенных помещений подводки к санитарным приборам и стояки запроектированы из полипропиленовых труб по СТ РК ГОСТ Р 52134-2010 диаметром 20-40 мм. Трубопроводы из полипропилена согласно СН РК 4.01-02-2011 «Внутренний водопровод и канализация зданий и сооружений» прокладываются скрыто совместно с трубами канализации. Допускается открытая прокладка подводов к санитарно-техническим приборам в соответствии с требованиями СН РК 4.01-02-2011.

Система водоотведения.

Первичными приемниками сточных вод в систему внутренней канализации являются санитарные приборы, расположенные в помещениях санузлов.

Для каждого потребителя предусмотрена отдельная система канализации:

для жилых помещений - система хоз-бытовой канализации К1;

для офисов - система хоз-бытовой канализации К1о.

Система внутренней хоз-бытовой канализации жилой части (стояки) запроектирована из полипропиленовых труб по ГОСТ 22689.2-89. Фасонные части к ней по ГОСТ 22689.2-89. Выпуски систем хоз-бытовой канализации предусмотрены из труб КОРСИС $\phi 100$. Трубопроводы $\phi 50$ мм предполагается прокладывать с уклоном 0.03, $\phi 110$ с уклоном 0.02 в сторону выпуска.

Для вентиляции сети бытовой канализации от офисов предусмотрено подключение к стоякам жилого дома. Для удобства ремонта и прочистки канализационной сети проектом предусмотрена установка прочисток и ревизий.

Внутренние водостоки

Дождевые и талые воды с кровли здания собираются в водосточные воронки с электрообогревом, и системой внутренних водостоков отводятся в наружную сеть дождевой канализации с устройством на ней смотровых колодцев.

Система внутренних водостоков монтируется из стальных труб диаметром 108x4.0 мм по ГОСТ 10704-91. Для прочистки водосточных стояков предусматриваются ревизии, установленные на этажах. На первом этаже устанавливаются прочистки.

Для отвода аварийных и сливных вод в помещениях ИТП и насосной и предусмотрены приемки.

Водопровод противопожарный

В соответствии с требованиями -СНиП 4.01-41-2006 "Внутренний водопровод и канализация зданий", в здании предусмотрен противопожарный водопровод отдельно с хозяйственно-питьевым водопроводом. Расход воды на внутреннее пожаротушение дома составляет три струи с расходом воды $q=2.6$ л/с. Сеть противопожарного водопровода выполняется из стальных водогазопроводных труб по ГОСТ 3262-75*. Пожарные краны устанавливаются на высоте $h=1$ м и 1.35 м над полом и размещаются в шкафчиках, имеющих отверстие для проветривания, приспособленных для их опломбирования и визуального осмотра без вскрытия. У каждого пожарного крана предусмотрена кнопка "Пуск".

Электротехническая часть

Электротехническая часть проекта выполнена на основании архитектурно-строительной, санитарно-технической части проекта, СП РК 4.04-106-2013 и ПУЭ РК.

Класс жилья - III.

В кухнях жилых квартир запроектирована установка электроплит, в гостиных - кондиционера.

Электроснабжение жилой части выполняется от вводного устройства типа ВРУ1, установленного в электрощитовой, питание к которому подводится от проектируемой ТП, двумя взаиморезервируемыми кабельными вводами на напряжение $\sim 380/220$ В.

В качестве силовых щитов приняты модульные щитки серии КРВ, КРН.

В качестве пусковой аппаратуры приняты автоматические выключатели и шкафы управления, поставляемые комплектно с технологическим оборудованием. Пусковая аппаратура устанавливается на высоте 1,5м от уровня пола. Сети силового электрооборудования выполнены кабелем ВВГнг(А)-LS, проложенным открыто по техническим помещениям, скрыто в полу в ПВХ трубах.

Магистральные сети прокладываются на кабельном лотке под потолком цокольного этажа. Рабочие чертежи разработаны в соответствии с действующими нормами, правилами и стандартами. Электромонтажные работы выполнить в соответствии с ПУЭ.

Молниезащита здания

Для молниезащиты здания (СН РК2.04-29-2005) в качестве молниеприемника используется сетка с ячейками 6х6м, из стали Φ 6мм уложенная на кровле под гидроизоляцию, и соединяемая опусками из стали нержавеющей $D=8$ мм с контуром заземления.

В качестве заземляющего устройства использовать стальную полосу 40х4, проложенную по периметру здания на расстоянии не более 1 м, в траншее глубиной 0,6м с вертикальными электродами (сталь $D=16$ мм, $L=3$ м)

После монтажа произвести замеры сопротивления заземляющего устройства, которое не должно превышать 4 Ом в любое время года.

Контур заземления запроектирован общий для молниезащиты и повторного заземления на вводе.

Все соединения выполнить сваркой.

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ.

Наименование	Ед.изм.	Кол-во кВт
Категория электроснабжения		II, III
Напряжение сети	В	380/220
Потеря напряжения	%	2,9
К-т мощности		0,93
Категория жилья, класс		IV
Расчетная мощность ВРУ1	кВт	327,6
Расчетная мощность ВРУ2	кВт	53,4

Анализ исходно- разрешительной документации

1) Перечень имеющейся документации и согласований

Акт на земельный участок 2109291720231501

Договор на временное возмездное землепользование земельного участка 3496-2610

Эскизный проект № 13983 от 12.03.2019г.

Отчет об инженерно-геологических изысканиях на объекте

Протокол дозиметрического контроля КЗ.Т 01.05.09. от 04.08.2014г.

«Национальный центр экспертизы» КСЭК МЭ РК ;

Акт и схема о выносе репера: от 03.11.2020г.

Акт и схема о выносе границ участка в натуру

Акт и схема о выносе осей зданий и сооружений в натуру от 03.11.2020г.

Уведомление о начале производства строительно - монтажных работ КЗ35REA00247783 от 14.10.2021 года

Топографическая съемка в масштабе 1:500 выполненная ТОО " Астанагорархитектура" от 27.07.2018 г.

Анализ исполнительной и приемо-сдаточной документации:

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

1. Проектно-сметная документация 3-4 пятно;

Акт разбивки осей капитального строительства на местности

Предоставлены:

Журналы:

-Свайных работ;

-Производства работ;

-Бетонных работ;

-Сварочных работ;

-Регистрации инструктажа по безопасности и охране труда на рабочем месте;

- Уход за бетоном;

- Инструктажа рабочих по технике безопасности и пожарной безопасности на рабочем месте;

-Регистрация проверки знаний по охране труда работников предприятий.

Акты:

- Осмотра свай перед забивкой;

- Геодезическая разбивка свайного поля;

- Приемка свайного основания;

- Скрытых работ на забивку свай;

- Скрытых работ на срубку оголовков свай;

- Скрытых работ на устройство щебеночного основания;

- Скрытых работ на монтаж опалубки подбетона;

- Скрытых работ на бетонирование подбетона;

- Скрытых работ на устройство гидроизоляции;

- Скрытых работ на обратную засыпку с трамбовкой;

- Скрытых работ на монтаж опалубки ростверка;

- Скрытых работ на армирование ростверка;

- Скрытых работ на бетонирование ростверка;

- Скрытых работ на армирование вертикальных железобетонных конструкций;

- Скрытых работ на монтаж опалубки вертикальных железобетонных конструкций;

- Скрытых работ на бетонирование вертикальных железобетонных конструкций;

- Скрытых работ на армирование плит перекрытий;

- Скрытых работ на бетонирование плит перекрытий;

- Исполнительные схемы;

- На вынос осей зданий под свайное поле;

- На котлован;

- На свайное поле;

- На устройство подбетонки;

- На бетонирование ростверка;

- На устройство щебеночного основания;

- На обратную засыпку;

- На монолитные плиты перекрытия;

- На монолитные схемы и диафрагмы жесткости;

- Протокола испытаний от аккредитованной испытательной лаборатории ПК;

- Сертификаты и паспорта соответствия;

Отчет о проведении полевых испытаний забивных свай С70-30-8,1 динамическими нагрузками на площадке строительного объекта.

4. Основные технико-экономические показатели объекта по рабочему проекту

№ п/п	Наименование	Ед. изм-я	Кол-во
1.	Число этажей	Этаж	24
2.	Число квартир	Кол-во	322
3.	в т.ч. однокомнатные	Кол-во	138
4.	в т.ч. двухкомнатные	Кол-во	92
5.	в т.ч. трехкомнатные	Кол-во	92
6.	Общая площадь здания	м ²	25 590,6
7.	Общая площадь жилой части здания:	м ²	9 241,4
8.	в т.ч. общая площадь квартир	м ²	18 777,2
9.	в т.ч. общая площадь входных групп	м ²	161,4
10.	в т.ч. общая площадь цокольного этажа	м ²	1 050,0
11.	в т.ч. общая площадь офисной части здания	м ²	1 053,0
12.	Строительный объем:	м ³	98 056,54
13.	Площадь застройки	м ²	1 415,32

5. Анализ проектной документации:

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

- Договор № 31 от 01.10.2019 года проектная организация ТОО «MERIDIAN stroy LTD» ;
- Заключение РГП «Госэкспертиза» №. 01-0159/20 от 19.03.2020 г. (Положительное);

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

8. О ходе выполнения строительно-монтажных работ

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

- Устройство монолитных стен, плит перекрытия;
- Кладка наружных и внутренних перегородок;

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

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

Таблица 3

Разделы проекта	План на месяц, %	Факт на месяц, %	Отклонение на месяц (+/-), %
ВСЕГО по объекту, в том числе:	0,00%	4,76%	4,76%
Конструктивные решения	0,00%	0,00%	0,00%
Архитектурные решения	0,00%	4,76%	4,76%
Водопровод и канализация	0,00%	0,00%	0,00%
Отопление и вентиляция	0,00%	0,00%	0,00%
Электрические и слаботочные сети	0,00%	0,00%	0,00%
Лифты	0,00%	0,00%	0,00%
Благоустройство	0,00%	0,00%	0,00%

Примечание:

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

*С нарастающим итогом план составляет **51,70%**, факт составляет **37,01%**. Отставание составляет **-14,69%**. СМР + прочие план составляет **- 52,49%**, факт составляет **- 37,87%**. отставание составляет **-14,62%**.*

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

4) Соблюдение графика производства работ:

анализ хода выполнения основных видов работ и этапов, включенных в действующие календарные графики производства работ: Протоколом технического совещания от 18.04.2022 года было предложено исключить и включить в ценах 2022 года остаточные суммы по разделам КЖ и Лифты, не изменяя объем работ и общую сумму договора генподряда, разницу в сумме компенсировать за счет исключения из сметы затрат на чистовую отделку, что влечет за собой корректировку ППЗ..

Отставание/опережение по объекту

Таблица 4

Наименование работ	Отставание /опережение по видам работ, дней*	Причины отставания/опережения по видам работ
1	2	3
Конструктивные решения	-7	Отставание
Архитектурные решения	-8	
Водопровод и канализация	-4	
Отопление и вентиляция	-5	
Электрические и слаботочные сети	-5	
Лифты	0	
Благоустройство	0	
Итого Общее отставание по объекту	- 30	Отставание с начала строй-ва 30 дн.

* *Примечание: данные согласно графику производства работ.*

1) **анализ влияния отставания выполнения конкретных работ на связанные с ними последующие работы и влияние этого отставания на окончательный срок завершения проекта строительства:** Протоколом технического совещания от 18.04.2022 года было предложено исключить и включить в ценах 2022 года остаточные суммы по разделам КЖ и Лифты, не изменяя объем работ и общую сумму договора генподряда, разницу в сумме компенсировать за счет исключения из сметы затрат на чистовую отделку, что влечет за собой корректировку ППЗ.

2) **предложения по возможным способам устранения отставания (при наличии):** ускорить темпы работ по устройству ж.б. конструкций для обеспечения фронта последующих работ.

9. Мероприятия по контролю качества:

1) Указание оценки качества работ подрядчиков в отчетный период:

- на объекте производится контроль над качеством выполняемых работ как со стороны ответственных ИТР, так и представителями инжиниринговой компании;
- результаты испытаний исполнителя и оценка достоверности испытаний подрядчика подтверждается протоколами лабораторных испытаний и исполнительными схемами;
- основные мероприятия по контролю качества (включая виды: входной, операционный и приемочный), проведенные в отчетный период, отражаются в журнале производства работ и технического надзора.

2) Свод данных по состоянию за отчетный период по выявленным нарушениям поразделам: документация и организационные вопросы, техника безопасности, качество строительно-монтажных работ (включая разделы: конструкции железобетонные, архитектурно-строительный, отопление и вентиляция, водопровод и канализация, электрические и слаботочные сети, газоснабжение (при его наличии), благоустройство):

1. На 24-м этаже произвести демонтаж вентиляционного канала и смонтировать вертикально;
2. По всему периметру парапета, вентиляционных и лифтовых шахт выполнить плавный переход из ц-п раствора;
3. Демонтировать армокаркас колонны и выполнить строго по СН РК;
4. Срочно выполнить монтаж лестничного марша на отметке +5,900.

Таблица 5

Статистика (количество) замечаний

№ п/п	Замечания	Итого выявлено за период строительства	Итого устранено за период строительства	За отчетный период		Итого не устранено на текущую дату
				Выявлено	Устранено	
1	2	3	4	5	6	7
1	Документация и организационные вопросы	1	1	1	1	0
2	По технике безопасности	0	0	0	0	0
3	По качеству строительно-монтажных работ, в том числе:	13	13	3	3	0
3.1	Архитектурно-строительные решения	13	13	3	3	0
3.2	Отопление и вентиляция	1	1	1	1	0
3.3	Водопровод и канализация	0	0	0	0	0
3.4	Электрические и слаботочные сети	0	0	0	0	0
3.5	Газоснабжение (пригоналичии)	0	0	0	0	0
3.6	Благоустройство	0	0	0	0	0
3.7	Внутриплощадочные сети	0	0	0	0	0
	Всего	14	14	3	3	0

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

Выявляемые в ходе производства строительно-монтажных работ замечания устраняются в полном объеме. За отчетный период выявлены замечания по качеству строительно-монтажных работ. Перечень замечаний отражен в Приложении 3.

Перечень предписаний, не устраненных на дату мониторингового отчета:

- не устраненные предписания на отчетный период отсутствуют.

10. Основные проблемы, возникающие в ходе реализации проекта

Перечень и описание проблем и ситуаций, возникающих по ходу реализации проекта и ведущих к ухудшению качества работ и срыву сроков завершения Объекта, а также предложения по устранению этих проблем (при наличии): требуется ускорение СМР по блоку 4.

Анализ результатов устранения недостатков, установленных в предыдущий период (приведенных в отчете за предыдущий отчетный период): устранение недостатков производится своевременно.

11. Сведения об изменениях на Объекте

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

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

12. Анализ финансовой части

Таблица 6

Сумма оплат и сумма освоения

теңге.

№	Наименование статей расходов	Планируемый бюджет	Оплаты до получения гарантии	Освоение до получения гарантии	Оплаты за отчетный период	Оплаты с нараст. итогом с момента получения гарантии	Освоение за отчетный период	Освоение с нараст. итогом с момента получения гарантии	Всего оплаты	Всего освоение
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Разработка проектно-сметной документации и	117 917 923	109 926 060	109 926 060	0	0	0	0	109 926 060	109 926 060
2	Прохождение экспертизы	3 310 693	0	0	0	0	0	0	-	-
3	Строительно-монтажные работы и оборудование	5 006 133 400	821 836 418	821 836 418	221 454 290	1 373 124 198	238 058 895	1 031 020 150	2 194 960 616	1 852 856 568
	в том числе аванс, предусмотр. Законом РК от 7 апреля 2016 года "О долевом участии в жилищном строит-ве"	500 613 340	0	0	0	418 429 698	23 805 889	103 102 015	418 429 698	103 102 015
4	Авторский надзор	41 050 294	4 094 175	4 094 175	-	2 209 751	1 530 682	6 629 301	6 303 926	10 723 476
5	Технический надзор	119 145 975	12 282 521	12 282 521	-	5 666 061	3 784 549	16 390 677	17 948 582	28 673 198
	Всего по проекту (смета)	5 287 558 285	948 139 174	948 139 174	221 454 290	1 381 000 010	243 374 126	1 054 040 128	2 329 139 184	2 002 179 302
6	Иные расходы	528 755 828	0	0	8 192 206	44 078 205	8 192 206	44 078 205	44 078 205	44 078 205
	Всего по проекту (смета) и иные расходы:	5 816 314 113	948 139 174	948 139 174	229 646 496	1 425 078 215	251 566 332	1 098 118 333	2 373 217 389	2 046 257 507

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

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

Подтверждающие документы в приложении.

Таблица 7

Информация по источникам финансирования объекта

теңге.

№ п/п	Наименование источника финансирования	Поступления в отчетном периоде	Поступления с нарастающим итогом с момента получения гарантии
1	2	3	4
1	Заемные средства	-	860 978,46
1.1.	банк	-	-
1.2.	Застройщик	-	860 978,46
1.3.	прочие	-	-
2	Дольщики	120 224 000,00	1 426 297 064,00
	Всего:	120 224 000,00	1 427 158 042,46
	Вывод: поступления денежных средств от дольщиков имеется		

ДДУ квартиры	112	6 323,82 м ²	ДДУ 2 521 918 764,00 тг	оплата 1 426 297 064,00 тг
Расторгнуто*	12	727,85 м ²	- 289 046 200,00 тг.	

Таблица 8

Анализ договоров

теңге.

№ п/п	Наименование договоров	Стоимость по договору	Стоимость по проектно-сметной документации	Разница
1	2	3	4	5
1	СМР в т.ч.:	5 006 133 400	5 006 133 400	-
	Договор ГП	5 006 133 400	5 006 133 400	-
	Договора поставки материалов, договора аренды техники*			-
2	Договор оказание услуг авторского надзора	30 998 561,00	41 050 293,76	10 051 732,76
	Договор АН	26 904 386,00	36 956 118,76	10 051 732,76
	НОК	4 094 175,00	4 094 175,00	-
3	Договор оказание услуг технического надзора	87 216 375,20	119 145 975,20	31 929 600,00
	ДИУ без НДС	66 520 000,00	95 028 571,43	28 508 571,43
	НОК	12 282 521,00	12 282 521,00	-
	До ДПГ	431 454,20	431 454	-
	НДС	7 982 400,00	11 403 429	3 421 028,57
	* при наличии специальной экономической зоны	-	-	-
	Вывод: договор генерального подряда не превышает стоимости по проектно-сметной документации, договоры авторского и технического надзора заключены на стоимость ниже стоимости, определенной проектно-сметной документацией			

Таблица 9

Анализ плана финансирования

теңге

№ 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	5 287 558 285	0	221 454 290	221 454 290	3 064 501 053	2 329 139 184	-735 361 869

13. Заключение

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

Обобщая информацию, инжиниринговая компания делает вывод, что:

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

По объемам строительно-монтажных работ – за отчетный период объемы выполненных строительно-монтажных работ соответствуют подтвержденным объемам в актах выполненных работ.

В отчетном периоде СМР по строительству объекта выполнялись с незначительным отставанием от утвержденного графика производства работ. Значительное отставание по блоку 4.

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

Рекомендации от инжиниринговой компании: увеличить темпы выполнения строительно-монтажных работ в части устройства железобетонных конструкций согласно графику производства работ, а также Генеральному подрядчику следует принять меры по своевременному представлению и принятию исполнительной и первичной документации выполненных строительно-монтажных работ для отображения их объемных и финансовых результатов в отчете инжиниринговой Компании.

Состав инжиниринговой компании:

Руководитель организации:

Директор
ТОО «Gimarat Service» _____ Жаксылыков К.К.

Состав группы (согласно приказу):

Руководитель группы:

Эксперт технического надзора
в части инженерных сетей _____ Рахимжанов Б. Е.

Эксперт технического надзора
в части несущих и ограждающих конструкций _____ Жакупов Н. К.

Эксперт технического надзора
в части несущих и ограждающих конструкций _____ Сейтмағанбетов Б. Д.

Эксперт технического надзора
в части технологического оборудования _____ Батпенев Е. С.

Специалист по учету затрат _____ Тургумбаев С. Б.

Дата составления отчета «15» сентября 2022 г.

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



**Вертикальный график фактически выполненных работ
Секции 3 - жилой дом**

Этаж	Земляные работы		Фундаменты, стены подвала, прочие		Каркас (колонны, диафрагмы, Ст, МПП, лестницы)		Стены и перегородки		Окна, двери балконные, витражи, подоконные доски		Полы		Кровля		Наружная отделка		Внутренняя отделка	
	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт
Дата завершения по графику производства работ	31-12-21		31-12-21		30-06-22		30-06-22		30-06-22		30-06-22		30-06-22		30-06-22		30-06-22	
24 этаж																		
23 этаж																		
22 этаж																		
21 этаж																		
20 этаж																		
19 этаж																		
18 этаж																		
17 этаж																		
16 этаж																		
15 этаж																		
14 этаж																		
13 этаж																		
12 этаж																		
11 этаж																		
10 этаж																		
9 этаж																		
8 этаж																		
7 этаж																		
6 этаж																		
5 этаж																		
4 этаж																		
3 этаж																		
2 этаж																		
1 этаж																		
выше отметки 0,00																		
ниже отметки 0,00																		

Этаж	Прочее (крыльца, вент. шахты, орг. жд.)		Водопровод канализация		Отопление вентиляция		Силовое электрооборудование		Слабые токи (телефон, телевидение, домофон и др.)		Автоматическая пожарная сигнализация		Лифты		Проезды, вертикалка озеленение, МАФ		Наружное освещение	
	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт
Дата завершения по графику производства работ	31-12-22		31-12-22		31-12-22		31-12-22		31-12-22		31-12-22		31-10-22		31-12-22			
22 этаж																		
21 этаж																		
20 этаж																		
19 этаж																		
18 этаж																		
17 этаж																		
16 этаж																		
15 этаж																		
14 этаж																		
13 этаж																		
12 этаж																		
11 этаж																		
10 этаж																		
9 этаж																		
8 этаж																		
7 этаж																		
6 этаж																		
5 этаж																		
4 этаж																		
3 этаж																		
2 этаж																		
1 этаж																		

Секции 4 - жилой дом

Этаж	Земляные работы		Фундаменты, стены подвала, прочие		Каркас (колонны, диафрагмы, Ст, МПП, лестницы)		Стены и перегородки		Окна, двери балконные, витражи, подоконные доски		Полы		Кровля		Наружная отделка		Внутренняя отделка	
	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт	ГПР	Факт
Дата завершения по графику производства работ	31-12-21		31-12-21		30-04-22		30-04-22		30-04-22		30-04-22		30-04-22		30-04-22		30-04-22	
22 этаж																		
21 этаж																		
20 этаж																		
19 этаж																		
18 этаж																		
17 этаж																		
16 этаж																		
15 этаж																		
14 этаж																		
13 этаж																		
12 этаж																		
11 этаж																		
10 этаж																		
9 этаж																		
8 этаж																		
7 этаж																		
6 этаж																		
5 этаж																		
4 этаж																		
3 этаж																		
2 этаж																		
1 этаж																		
выше отметки 0,00																		
ниже отметки 0,00																		

