



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

Объект: «Строительство многофункционального жилого комплекса с подземным паркингом и объектами обслуживания населения, ул. Тургут Озала д. 237, Бостандыкский район в городе Алматы» (без наружных инженерных сетей)»

Октябрь 2022г.

Индекс: 1-ОИК

Отчетный период мониторинга: с 01.10.2022г. по 31.10.2022г.

Периодичность: ежемесячно

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

Куда предоставляется:

АО «Казахстанская Жилищная Компания», ТОО «ЖК Кристалл»

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

Порядковый номер отчета: №22-02-001/092-06

Информация по проекту: «Строительство многофункционального жилого комплекса с подземным паркингом и объектами обслуживания населения, ул. Тургут Озала д. 237, Бостандыкский район в городе Алматы» (без наружных инженерных сетей)».

Общие сроки реализации проекта:

Начало строительного-монтажных работ– «14.01.2022 год»

(согласно уведомлению о начале производства строительного-монтажных работ KZ69REA00270936 от 19.04.2022г.).

Ввод объекта в эксплуатацию – «13.08.2023 год»

Нормативный срок строительства: 20 месяцев

Заключение экспертизы рабочего проекта №02-0188/21 от 11.11.2021 года;

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)
<u>1</u>	<u>2</u>	<u>3</u>	<u>4</u>	<u>5</u>	<u>6</u>	<u>7</u>	<u>8</u>
1	Заказчик	УК ТОО «ЖК Кристалл»	Устав	№ДПГ-22-02-020/108 от 31.03.2022года;	Батырбеков Д.Б.	Доверенное лицо	8(727)2921349
2	Генеральный подрядчик	ТОО «Tengri Holding Group»	Устав	Договор генерального подряда №К/13-2022 от 13.01.2022 года	Исабекова Ж.Т.	директор	8(727)2921349
3	Авторский надзор	ТОО «Qazaq Project»	Устав	Договор на оказание авторского надзора от №QP-13/2022 от 13.01.2022г.	Касымов Б.К.	директор	8(727)2921349 Qazaqprojec@gmail.com
4	Инжиниринговая компания	ТОО «Астана - Технадзор»	Устав	Договор ДИУ -22-02-001/092 от 31.03.2022г. по оказанию инжиниринговых услуг	Тлемисов Е.А.	директор	8 (7172) 407474 astana-technadzor@mail.ru
5	Генеральный проектировщик	ТОО «Qazaq Project»	Устав	Договор на выполнение проектных работ №21-06/2021 от 16.03.2021г.	Касымов Б.К.	директор	8(727)2921349 Qazaqprojec@gmail.com

2. Месторасположение объекта (ситуационная схема):



Площадка строительства многофункционального жилого комплекса с подземным паркингом и объектами обслуживания населения расположена по улице Тургут Озала, в Бостандыкском районе в городе Алматы.

3. Краткое описание проекта (состав проекта):

За условную отметку 0,000 м принята отметка чистого пола 1-го этажа блоков (пятен), что соответствует абсолютным отметкам:

Пятна 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 14 – 817,200 м;

Пятна 13, 15 – 812,200 м;

Рабочим проектом предусмотрены необходимые мероприятия для беспрепятственного перемещения по участку инвалидов и других маломобильных групп населения (МГН), а также подходов к зданиям. Входы в жилую и общественную часть жилых домов предусмотрены с устройством пандусов, выполненных вертикальной планировкой.

Парковка для автомашин жильцов предусмотрена в подземном и встроенно-пристроенном паркинге. В подземном паркинге также предусмотрены места для парковки автотранспорта инвалидов.

На эксплуатируемой кровле подземного участка паркинга предусматривается устройство: детских и спортивной площадок, площадки для отдыха взрослого населения, пешеходных дорожек.

Предусмотрены открытые автостоянки для временного хранения автомашин (гостевые парковки), размещение крытых площадок для мусоросборных контейнеров – в центральной части участка.

На открытых автостоянках также предусмотрены места для парковки автотранспорта инвалидов.

Покрытия подъездов к участку, проездов по участку, площадок для временных стоянок автомобилей предусматривается из асфальтобетона с обрамлением бетонным бортовым камнем; пешеходных дорожек – из тротуарной плитки, с обрамлением бетонным бортовым камнем (поребриком); детской и спортивной площадки, площадок для отдыха – резиновое покрытие.

Вокруг зданий предусмотрена отмостка из тротуарной плитки по бетонному основанию шириной 1,0 м на эксплуатируемой кровле паркинга и по грунту.

На площадках различного назначения предусмотрено размещение малых архитектурных форм: беседки, детские игровые комплексы; спортивные тренажеры, оборудование для подвижных игр; светильники, скамьи, урны.

Вертикальная планировка участка решается в увязке с отметками прилегающих территорий и предусматривает открытый способ отведения дождевых и талых вод по спланированной поверхности,

проездам и искусственным покрытиям за границу участка с последующим сбросом в городскую арычную сеть.

Свободная от застройки и искусственных покрытий территория озеленяется посадкой деревьев хвойных пород, декоративных кустарников, устройством газона. На участках озеленения в конструкции эксплуатируемой кровли подземного паркинга (Пятно 9), офисов (Пятен 10, 11, 12) предусмотрены материалы, препятствующие прорастанию корней.

На въезде на участок предусмотрены шлагбаумы.

Блоки 1 (Пятно1) – односекционный, 20-ти этажный (18 жилых этажей, выше – технический этаж и апартаменты), с двумя подземными этажами, прямоугольной формы в плане, с размерами в осях 32,4х14,0 м.

Всего в жилом доме расположены 110 квартир, в том числе: однокомнатных – 36 шт.; двухкомнатных – 36 шт.; трёхкомнатных – 38 шт.

Блоки 2, 3, 5, 8 (Пятна 2, 3, 5, 8) – односекционный, 20-этажный (18 жилых этажей, выше – технический этаж и апартаменты), с двумя подземными этажами, прямоугольной формы в плане, с размерами в осях 28,0х27,20 м.

Всего в жилом доме расположены 146 квартир, в том числе: однокомнатных – 72 шт.; двухкомнатных – 37 шт.; трёхкомнатных – 37 шт.

Блоки 4, 6 (Пятна 4, 6) – односекционный, 20-этажный (18 жилых этажей, выше – технический этаж и апартаменты), с двумя подземными этажами, прямоугольной формы в плане, с размерами в осях 28,0х27,20 м.

Всего в жилом доме расположены 146 квартир, в том числе: однокомнатных – 72 шт.; двухкомнатных – 37 шт.; трёхкомнатных – 37 шт.

Блок 7 (Пятно 7) – трёхсекционный, 20-этажный (18 жилых этажей, выше – технический этаж и апартаменты), с двумя подземными этажами, прямоугольной формы в плане, с общими размерами в осях 91,20х16,90 м.

Всего в жилом доме расположены 402 квартиры, в том числе: однокомнатных – 288 шт.; двухкомнатных – 108 шт.; трёхкомнатных – 6 шт.

Подземные здания (с коммерческими помещениями, стоянкой для автомобилей)

Блок 2/1 (Пятно 10)

Блок – подземный, с двумя подземными этажами, прямоугольной формы в плане, с размерами в осях – 26,35х26,20 м.

На этажах предусмотрено размещение:

на первом (на отм. минус 4,950 м) – коммерческие помещения свободной планировки, санузлы (в том числе для МГН), технические помещения;

на втором (на отм. минус 9,150 м) – встроенное помещение паркинга – для хранения автомобилей.

Блок 5/1 (Пятно 11)

Блок – подземный, с двумя подземными этажами, прямоугольной формы в плане, с размерами в осях – 27,0х24,8 м.

На этажах предусмотрено размещение:

на первом (на отм. минус 4,950 м) – коммерческие помещения свободной планировки, санузлы (в том числе для МГН), технические помещения;

на втором (на отм. минус 9,150 м) – для хранения автомобилей.

Блок 6/1 (Пятно 12)

Блок – подземный, с двумя подземными этажами, прямоугольной формы в плане, с размерами в осях – 28,0х16,9 м.

На этажах предусмотрено размещение:

на первом (на отм. минус 4,950 м) – коммерческие помещения свободной планировки, санузлы (в том числе для МГН), технические помещения;

на втором (на отм. минус 9,150 м) – технические помещения паркинга.

Общие решения для Блоков 1-8

Крыша состоит из трёх частей:

над девятнадцатым (техническим) этажом – совмещенная, с кровлей из террасной доски (с гидроизоляцией, имеющей внутренний водосток, с электрообогревом водосточной системы в зимний период);

над апартаментами (двадцатый этаж) – бесчердачная вентилируемая, с кровлей из рулонных материалов, с наружным неорганизованным водостоком на террасу апартаментов, являющуюся пониженной частью крыши (над техническим этажом);

над лестничной клеткой – совмещённая, с кровлей из рулонных материалов, с наружным неорганизованным водостоком на пониженную часть крыши (на крышу апартаментов).

Высота подземных этажей принята:

первого – 4,95 м;

второго – 4,35 м;

надземных:

с первого по шестнадцатый – по 3,30 м;

технического этажа – 3,30 м;

апартаментов – 3,76 м (до низа плиты перекрытия).

В подземных этажах перед лифтами предусмотрены тамбур-шлюзы с подпором воздуха в случае пожара.

Эвакуация из помещений предусматривается:

с подземных:

первого (с отм. минус 4,950 м) – непосредственно наружу;

со второго (с отм. минус 9,150 м) – по коридору через отдельную лестничную клетку (устроенную в объёме незадымляемой лестничной клетки типа Н1), имеющую отдельный выход наружу на первом этаже; через помещения паркинга, имеющего эвакуационные выходы;

с надземных этажей:

с первого – по коридору через вестибюль наружу;

со второго по двадцатый – по коридору через незадымляемую лестничную клетку типа Н1.

Для всех квартир, расположенных на высоте более 15 м, в целях повышения безопасности предусмотрены аварийные выходы на лоджии, оборудованные наружной лестницей, поэтажно соединяющей лоджии.

Летние помещения (лоджии) предусматриваются во всех квартирах; в апартаментах предусматриваются террасы по кровле нижележащего этажа.

Для маломобильных групп населения (МГН) входы в жилые дома и в общественные помещения предусмотрены с устройством пандусов, выполненных вертикальной планировкой.

В квартирах предусмотрены жилые комнаты, в число которых входят гостиная, спальни и подсобные помещения: кухня, санитарно-гигиенические помещения (ванная комната, туалет или совмещённый санузел), прихожая.

Летние помещения (лоджии) предусматриваются во всех квартирах; в апартаментах предусматриваются террасы по кровле нижележащего этажа.

Естественное освещение и проветривание помещений осуществляется посредством окон, витражей с открывающимися створками.

Размеры оконных и витражных проемов определены в соответствии с нормативным уровнем естественного освещения помещений.

Шумоизоляция помещений достигается посредством планировочных мероприятий, применением металлопластиковых окон со стеклопакетом и эффективных звукоизолирующих материалов в конструкциях перекрытий, стен и перегородок.

Наружная отделка

Наружная отделка поверхностей стен: облицовка фасадными панелями по алюминиевому каркасу (навесной фасад с вентилируемым зазором – НФсВЗ); облицовка полированным гранитом по алюминиевому каркасу (навесной фасад с вентилируемым зазором – НФсВЗ).

Оконные блоки – индивидуального изготовления, металлопластиковые; витражи – индивидуального изготовления, из алюминиевых профилей с заполнением стеклопакетами. Стеклопакеты выполняются с энергосберегающими безопасными стеклами.

Дверные блоки – индивидуального изготовления, наружные – предусмотрены в составе витражей входных групп; внутренние – металлические противопожарные, деревянные.

Внутренняя отделка

Полы – керамические плитки, керамогранитные плитки с нескользкой поверхностью, цементно-песчаные;

Стены, перегородки – водоэмульсионная окраска;

Потолки – вододисперсионная окраска;

Внутренняя отделка жилых помещений – предчистовая (потолок и стены – оштукатурены и выровнены, полы – стяжка под укладку напольного покрытия, (межкомнатные двери рабочим проектом не предусмотрены). Чистовая отделка будет осуществляться силами и средствами потенциальных собственников квартир.

Общие решения для Блоков 2/1, 5/1, 6/1 (Пятна 10, 11, 12)

Крыша – эксплуатируемая с кровлей из тротуарной плитки, с неорганизованным водостоком, выполненным вертикальной планировкой.

Высота подземных этажей принята:

первого – 4,95 м; второго – 4,35 м;

Эвакуация из помещений предусматривается:

с подземных:

с первого (с отм. минус 4,950 м) – непосредственно наружу;

со второго (с отм. минус 9,150 м) – через помещения паркинга, имеющего эвакуационные выходы.

Естественное освещение и проветривание помещений осуществляется посредством окон, витражей с открывающимися створками.

Размеры оконных и витражных проемов определены в соответствии с нормативным уровнем естественного освещения помещений.

Шумоизоляция помещений достигается посредством планировочных мероприятий, применением металлопластиковых окон со стеклопакетом и эффективных звукоизолирующих материалов в конструкциях перекрытий, стен и перегородок.

Наружная отделка

Наружная отделка поверхностей стен: облицовка фасадными панелями по алюминиевому каркасу (навесной фасад с вентилируемым зазором – НФСВЗ); облицовка полированным гранитом по алюминиевому каркасу (навесной фасад с вентилируемым зазором – НФСВЗ).

Оконные блоки индивидуального изготовления, металлопластиковые; витражи – индивидуального изготовления, из алюминиевых профилей с заполнением стеклопакетами. Стеклопакеты выполняются с энергосберегающими безопасными стеклами.

Дверные блоки – индивидуального изготовления, наружные – предусмотрены в составе витражей входных групп; внутренние – металлические противопожарные, деревянные.

Внутренняя отделка

Полы – керамические плитки, керамогранитные плитки с нескользкой поверхностью, цементно-песчаные;

Стены, перегородки – вододисперсионная окраска; потолки – вододисперсионная окраска.

Внутренняя отделка помещений – предчистовая (потолок и стены – оштукатурены и выровнены, полы – стяжка под укладку напольного покрытия, (межкомнатные двери рабочим проектом не предусмотрены). Чистовая отделка будет осуществляться силами и средствами потенциальных собственников.

Подземный паркинг - Блоки 9, 10 (Пятно 9)

Крыша – совмещенная, с эксплуатируемой кровлей с покрытием из асфальтобетона, местами – из тротуарной плитки, озеленения, с наружным водостоком, организованным вертикальной планировкой.

В паркинге предусмотрено размещение помещения для хранения автомобилей на каждом этаже по системе двухуровневой парковки. Общее количество парковочных мест – 733 автомобиля: в два уровня – 596 машино/мест, в один уровень – 125 машино/мест (в том числе 8 машино/мест для МГН); технические помещения, насосные АПП, вентиляционные камеры.

В качестве вертикальной связи между подземными этажами паркинга и надземными этажами жилых домов предусмотрены незадымляемые лестничные клетки типа НЗ и лифты: два – грузоподъемностью 1000 кг (в том числе для перевозки МГН), служащие также для перевозки пожарных подразделений и один – грузоподъемностью 630 кг, размещаемые в жилой части каждого жилого дома. Перед лифтами предусмотрены тамбур-шлюзы с подпором воздуха в случае пожара.

Вьезды-выезды в паркинг предусмотрены по закрытым однопутным пандусам.

В полу паркинга, в соответствии с нормативными требованиями, предусмотрены уклоны и водосборные лотки с решетками для отвода воды от систем АПТ и локализации возможного разлива автомобильного топлива при пожаре.

В местах парковки и у строительных конструкций на пути движения автомашин предусмотрены ограничительные колесоотбойные устройства.

Эвакуация из помещений осуществляется через отдельную лестничную клетку типа НЗ (устроенную в объеме незадымляемой лестничной клетки типа Н1в каждом жилом доме), имеющую отдельные выходы на эксплуатируемую кровлю; по лестницам в прямых, наружу.

Наружная отделка

Дверные блоки – индивидуального изготовления, наружные – металлические; внутренние – металлические, металлические противопожарные. Ворота – подъемные секционные, металлические.

Внутренняя отделка

Во внутренней отделке помещений, с учётом их назначения, санитарно - гигиенических и противопожарных требований, используются следующие виды и типы материалов:

полы – керамические плитки, бетонные с окраской лаковыми красками, асфальтобетонные;

стены, перегородки – окраска вододispersионной краской, керамические плитки; потолок –

окраска вододispersионной краской.

Конструктивные решения

Уровень ответственности зданий - I (повышенный).

Степень огнестойкости зданий - I.

Конструктивная схема зданий:

Блок 1 до отм.минус 0,100 м – каркасно-стеновая система: пространственная конструктивная схема в виде каркаса и несущих стен;

выше отм.минус 0,100 м – перекрестно-стеновая система: пространственная конструктивная схема с поперечными и продольными несущими стенами, на которые перекрытия опираются по контуру или по трем сторонам.

Блоки 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 – каркасно-стеновая система: пространственная конструктивная схема в виде каркаса (безригельного и ригельного) и несущих стен.

Несущие конструкции жилого дома запроектированы в следующем исполнении:

Фундамент – монолитная железобетонная плита толщиной 1800 мм.

Фундаментная плита устраивается по бетонной подготовке толщиной 100 мм, из бетона класса В7,5.

Материал конструкций фундаментной плиты – бетон класса В25; арматура класса А500С и А240 по ГОСТ 34028-2016.

Колонны (Блоки 2-8) – монолитные железобетонные, с поперечным сечением 400х400 мм по высоте здания.

Материал конструкций колонн – бетон класса В25; арматура класса А500С и А240 по ГОСТ 34028-2016.

Ригели – монолитные, железобетонные.

Материал конструкций ригелей – бетон класса В25, арматура класса А500С и А240 по ГОСТ34028-2016.

Несущие стены и пилоны – монолитные железобетонные.

Материал конструкций несущих стен – бетон класса В25; арматура класса А500С и А240 по ГОСТ 34028-2016.

Стены шахты лифтов – монолитные железобетонные, толщиной 200 мм.

Материал конструкций стен шахты лифтов – бетон класса В25; арматура класса А500С и А240 по ГОСТ 34028-2016.

Междуэтажные перекрытия и покрытие – монолитные железобетонные плиты толщиной 200 мм.

Материал конструкций междуэтажных перекрытий и покрытия – бетон класса В25, арматура класса А500С и А240 по ГОСТ 34028-2016.

Парапет – монолитные железобетонные стены толщиной 200 мм.

Материал конструкций парапетных стен – бетон класса В25, арматура класса А500С и А240 по ГОСТ 34028-2016.

Лестница - монолитные железобетонные лестничные площадки толщиной и лестничные марши с рабочей толщиной 200 мм.

Материал монолитных конструкций лестницы – бетон класса В25, арматура класса А500С и А240 по ГОСТ 34028-2016 и класса Вр-I по ГОСТ 6727-80*.

Ограждающие стены (заполнение каркаса) – кладка из газобетонных блоков толщиной:

Блоки 1-6, 8 – 250 мм (наружные стены) и 200 мм (внутренние стены);

Блок 7 – 200 мм (наружные и внутренние стены) из ячеистого бетона классом не менее В 2,5 на специальном клеевом растворе. Кладка усиливается стальными стойками и ригелями из гнутого швеллера из листовой стали по ГОСТ 19904-90.

Кладка с наружной стороны утепляется негорючими теплоизоляционными плитами, толщиной согласно теплотехническому расчету.

Крыльцо (Блок 7) – несущие конструкции крыльца (подпорные стенки, площадка и ступени) приняты в монолитном исполнении.

Основанием подпорных стенок крыльца служит плита покрытие паркинга. Материал монолитных конструкций крыльца – бетон класса В15; арматура класса А500С по ГОСТ 34028-2016 и класса Вр-I по ГОСТ 6727-80*.

Входная группа по оси Г/1-14 (Блок 7) – подземные конструкции входной группы (подпорные стенки, площадки и лестничные марши) приняты в монолитном исполнении. Материал монолитных конструкций входной группы – бетон класса В25; арматура класса А500С и А240 по ГОСТ 34028-2016 и класса Вр-I по ГОСТ 6727-80*.

Паркинг, (в том числе, подземные здания с коммерческими помещениями)

Уровень ответственности здания - II (нормальный) технически сложный объект.

Степень огнестойкости здания - II.

Несущие конструкции Блоков здания паркинга запроектированы в следующем исполнении:

Фундаменты – монолитные железобетонные перекрестные ленты.

Перекрестные ленты устраиваются по подготовке толщиной 100 мм, из бетона класса В7,5.

Материал конструкций перекрестных лент – бетон класса В25; арматура класса А500С и А240 по ГОСТ 34028-2016.

Колонны – монолитные железобетонные.

Материал конструкций колонн – бетон класса В25; арматуры класса А500С и А240 по ГОСТ 34028-2016.

Диафрагмы жесткости и стены подвала – монолитные железобетонные.

Материал конструкций диафрагм жесткости и стен подвала – бетон класса В25; арматура класса А500С и А240 по ГОСТ 34028-2016.

Междуэтажное перекрытие и покрытие – монолитная железобетонная плита толщиной 260 мм.

Материал конструкций перекрытия и покрытия – бетон класса В25, арматура класса А500С и А240 по ГОСТ 34028-2016.

Парапет (на отм. минус 1,000 м) – монолитные железобетонные стены толщиной 200 мм.

Материал конструкций парапетных стен – бетон класса В25, арматура класса А500С и А240 по ГОСТ 34028-2016.

Рампа (Блоки 9/1 и 10/1)

Ригели – монолитные, железобетонные, бетонируются одновременно с плитой пандуса.

Материал конструкций ригелей – бетон класса В25, арматура класса А500С и А240 по ГОСТ 34028-2016.

Плита пандуса – монолитная железобетонная плита толщиной 300 мм.

Материал плиты пандуса – бетон класса В25, арматура класса А500С и А240 по ГОСТ 34028-2016.

Защита строительных конструкций

Защита строительных конструкций от коррозии производится в соответствии с требованиями СН РК 2.01-01-2013.

Антисейсмические мероприятия

Разработка проектной документации выполнена в соответствии с требованиями СП РК 2.03-30-2017* «Строительство в сейсмических зонах», с учетом сейсмичности площадки строительства и категории грунтов по сейсмическим свойствам.

Теплоснабжение, отопление и вентиляция

Теплоснабжение

Источник теплоснабжения – городские тепловые сети.

В тепловом пункте предусмотрены узлы управления с установкой приборов учета тепловой энергии, запорно-регулирующей арматуры и контрольно-измерительных приборов отдельно для жилой части и общественных помещений.

Отопление

Системы отопления жилой части – двухтрубные с поквартирной разводкой, с установкой узла учета тепла для каждой квартиры. Поквартирные системы отопления подключаются к распределительным поэтажным коллекторам с установкой балансировочных клапанов.

Системы отопления поэтажных общих коридоров – вертикальные однотрубные с нижней разводкой.

Системы отопления общественных помещений – горизонтальные двухтрубные с попутным движением теплоносителя.

Подземный паркинг – неотапливаемый.

В качестве нагревательных приборов приняты алюминиевые секционные радиаторы и напольные медно-алюминиевые конвекторы (у витражей).

Магистральные трубопроводы, стояки и распределительные коллекторы предусмотрены из стальных водогазопроводных труб по ГОСТ 3262-75 и стальных электросварных труб по ГОСТ 10704-91. Трубопроводы, прокладываемые в конструкции пола жилой части – металлопластиковые.

Тепловая изоляция – каучуковая трубчатая.

Вентиляция

В жилой части предусмотрена вытяжная вентиляция с естественным побуждением из жилых комнат квартир через кухни и санузлы.

Во встроенных помещениях общественного назначения запроектирована вытяжная вентиляция с механическим побуждением. Рабочим проектом предусмотрены места для установки владельцами данных помещений приточных систем с электронагревом. Разводка воздухопроводов по помещениям выполняется владельцами самостоятельно.

В технических помещениях подвалов предусмотрена вытяжная вентиляция с механическим побуждением.

В автопаркинге предусматривается приточно-вытяжная вентиляция с механическим побуждением.

Раздача и удаление воздуха осуществляется регулируемыми решетками. Материал воздухопроводов – тонколистовая оцинкованная сталь ГОСТ 14918-80. Противопожарные мероприятия систем вентиляции. В целях предотвращения пожара предусмотрены воздушные затворы на поэтажных сборных воздухопроводах.

Рабочим проектом предусматривается централизованное отключение всех вентсистем на случай возникновения пожара.

Водоснабжение и водоотведение

Источником водоснабжения служат существующий водопровод диаметром 600 мм и второй ввод от существующего водопровода диаметром 250 мм.

Отвод сточных вод предусмотрен в существующий коллектор диаметром 300 мм.

Внутренние системы водопровода и канализации

Для жилого комплекса запроектирована раздельная система хозяйственно-питьевого и противопожарного водопровода.

В помещении насосной, предусматриваются два ввода водопровода из стальных электросварных труб по ГОСТ 10704-91 диаметром 159x4,5 мм, обеспечивающие хозяйственно-питьевые и противопожарные нужды жилых, коммерческих помещений и паркинга, с установкой приборов общего учета холодной воды с дистанционным съемом показаний, гибкими соединениями и задвижек с электроприводом на обводной линии водомерного узла и далее к насосным установкам.

В помещениях насосной установлены – противопожарные насосы, насосы на хозяйственно-питьевые нужды, приборы учета холодной воды по всему жилому комплексу и коммерции.

Магистральные сети холодного и горячего водопроводов жилых и коммерческих помещений (раздельные) прокладываются по подземному этажу паркинга, с ответвлением к каждому блоку.

Хозяйственно-питьевой водопровод коммерческих помещений

Система хозяйственно-питьевого водопровода запроектирована для подачи воды к санитарным приборам коммерческих помещений на первом этаже на отметке минус 4,950 м.

Насосная установка состоит из трех насосов – два рабочих и одного резервного.

Общий водомерный узел расположен в насосной в блоке 9 (паркинг) с установкой приборов учета холодной воды с дистанционным съемом показаний, гибкими соединениями. Трубопроводы хозяйственно-питьевого водопровода выполняются из стальных водогазопроводных оцинкованных труб по ГОСТ 3262-75 диаметрами 20-32 мм, полипропиленовых труб по ГОСТ 32415-2013 диаметрами 20x3,4 – 25x4,2 мм.

Магистральные трубопроводы, покрыты теплоизоляционным трубчатым материалом.

Хозяйственно-питьевой водопровод жилых помещений

Система хозяйственно-питьевого водопровода запроектирована для подачи воды к санитарно-техническим приборам:

Блоки 1-8:

первой зоны - вода подается на 1-9 этажи включительно;

второй зоны - вода подается с 10-го этажа по этаж с апартаментами.

Магистральные сети холодного водопровода, прокладываются под потолком подвала каждого пятна.

На ответвлении в каждую квартиру, на лестничной площадке, предусматриваются индивидуальные счетчики с дистанционным съемом показаний.

Для внутриквартирного пожаротушения жилых помещений на сети хозяйственно-питьевого водопровода, предусматривается вентиль диаметром 20 мм со шлангом.

Трубопроводы хозяйственно-питьевого водопровода выполняются из стальных водогазопроводных оцинкованных труб по ГОСТ 3262-75 диаметрами 25-32 мм, металлопластиковых труб СТ РК 1893-2009 диаметрами 20x2 – 26x3 мм, полипропиленовых труб PN20 ГОСТ 32415-2013.

Магистральные трубопроводы, покрыты теплоизоляционным трубчатым материалом.

Горячее водоснабжение коммерческих помещений

Предусмотрена самостоятельная система горячего водоснабжения коммерческих помещений. Общий учет расхода горячей воды предусмотрен счетчиками горячей воды с дистанционным снятием показаний на подающем и циркуляционном трубопроводах, расположенными в помещении теплового пункта в паркинге.

Для учета расхода воды отдельными потребителями в санитарных узлах коммерческих помещений устанавливаются счетчики горячей воды.

Магистральные трубопроводы системы горячего водоснабжения проложены под потолком паркинга. Магистральная система горячего водоснабжения и стояки запроектированы из стальных водогазопроводных оцинкованных труб ГОСТ 3262-75 диаметрами 15-50 мм с изоляцией магистральных трубопроводов и стояков гибкой трубчатой изоляцией толщиной 13 мм.

Подводки к приборам в санитарных узлах приняты из полипропиленовых труб PN20 ГОСТ 32415-2013 диаметром 25x4,2-20x3,4 мм, прокладываемых открыто вдоль стен и перегородок помещения.

Горячее водоснабжение жилых помещений

Система горячего водоснабжения – централизованная, раздельная для жилых и встроенных помещений, магистральные трубопроводы прокладываются по подвальному этажу от теплового пункта с ответвлением к каждому Блоку 1-8, запроектирована для подачи воды к санитарно-техническим приборам:

Блоки 1-8:

первой зоны - вода подается на 1-9 этажи включительно;

второй зоны - вода подается с 10-го этажа по этаж с апартаментами.

Общий учет горячей воды осуществляется счетчиками на подающем и циркуляционном трубопроводе, расположенными в тепловом пункте с дистанционным снятием показаний. Для каждой квартиры, на лестничной площадке, предусматриваются индивидуальные счетчики с дистанционным съемом показаний.

Циркуляция системы горячего водопровода предусмотрена по магистралям и стоякам.

Для снижения напора в системе горячего водопровода для каждой квартиры предусматриваются регуляторы давления.

Канализация

Сеть бытовой канализации жилых помещений и коммерческих помещений, запроектирована раздельно для отвода сточных вод от санитарно-бытовых приборов.

Внутренние системы бытовой канализации для жилых и коммерческих помещений запроектированы из чугунных канализационных труб диаметром 100 мм ГОСТ 6942-98, из поливинилхлоридных труб диаметрами 50 мм, 110 мм ГОСТ 32412-2013.

Для отвода случайных и аварийных стоков из помещений теплового пункта, насосных станций и водомерного узла предусмотрены трапы с отводом в дренажные приемки. Отвод стоков из приемков осуществляется дренажными насосами в бетонные лотки, с последующим отводом в арычную сеть.

Сбор и отвод воды из помещений паркинга при тушении пожара предусмотрен системой трапов и лотков, с отводом в приемки с дальнейшей откачкой погружными насосами в арычную сеть.

Трубопровод системы производственной канализации условно чистых вод выполнен из стальных электросварных труб по ГОСТ 10704-91. Стальные трубы окрашиваются эмалью по грунтовке.

Отвод дождевых и талых вод с кровли здания предусмотрен через систему внутренних водостоков в арычную сеть, с перепуском в зимний период в бытовую канализацию.

Система запроектирована из чугунных безраструбных канализационных труб диаметром 50-100 мм ГОСТ 6942-98. Предусмотрен электрообогрев водосточных воронок и трубопроводов в техническом чердаке в зимнее время.

Паркинг – Блоки 9; 10; 2/1; 5/1; 6/1

В подземной автостоянке запроектированы насосные станции водопроводные, для всего комплекса с отдельным выходом наружу.

По подземному этажу паркинга прокладываются магистральные сети хозяйственно-питьевого водопровода (холодного, горячего), противопожарного водопровода для всего жилого комплекса.

Хозяйственно-питьевой водопровод

Магистральные сети водопроводов (холодной воды) прокладываются по подземному этажу паркинга жилого комплекса.

Магистральные сети хозяйственно-питьевого водопровода запроектированы из стальных водогазопроводных оцинкованных труб по ГОСТ 3262-75.

Магистральные трубопроводы изолируются гибкой трубчатой изоляцией.

Система горячего водоснабжения

Магистральные сети горячего водоснабжения проложены по подземному этажу паркинга, система горячего водоснабжения – централизованная с подачей воды из теплового пункта, с подводом к Блокам 1-8.

Магистральные сети горячего водоснабжения запроектированы из стальных водогазопроводных оцинкованных труб по ГОСТ 3262-75.

Противопожарный водопровод жилого комплекса

Магистральные сети противопожарного водопровода предназначены для внутреннего пожаротушения жилого комплекса, с подводом к Блокам 1-8.

Требуемый напор при пожаре в каждом здании жилого комплекса, обеспечивается общей насосной установкой, расположенной в насосной станции Блок 9.

Магистральные сети противопожарного водопровода запроектированы из стальных электросварных труб диаметром 76x3-108x4 мм, по ГОСТ 10704-91.

Магистральные трубопроводы покрываются грунтовкой и эмалью.

Противопожарный водопровод паркинга

Система противопожарного водопровода двухэтажного паркинга запроектирована сухотрубная, открытие электрозадвижек от кнопок у пожарных кранов.

Требуемый напор при пожаре обеспечивается насосной установкой, расположенной в помещении насосной станции в подземном паркинге (Блок 9).

Внутреннее пожаротушение осуществляется из пожарных кранов диаметром 65 мм, установленных на сети противопожарного водопровода, на высоте 1,35 м от пола в пожарных шкафчиках.

Сети противопожарного водопровода выполнены из стальных электросварных труб диаметрами 108х4-76х3 мм по ГОСТ 10704-91.

Предусмотрена окраска стальных электросварных трубопроводов масляной краской за два раза.

Дренажная канализация (для паркинга)

Сбор и отвод воды из помещений автостоянки при тушении пожара предусмотрен системой лотков и трапов, с отводом в приямки и дальнейшей откачкой погружными насосами в арычную сеть. Трубопровод системы производственной канализации условно чистых вод запроектирован из стальных электросварных труб по ГОСТ 10704-91.

Предусмотрена окраска стальных электросварных трубопроводов масляной краской за два раза.

Электротехнические решения

Наружное электроосвещение

Наружное электроосвещение по территории жилого комплекса выполнено светодиодными уличными светильниками на опорах.

Питающие и распределительные сети освещения выполнены кабелем марки АВББШв-1кВ, прокладываемым в траншее на глубине 0,7 м от поверхности земли.

В качестве естественного заземлителя опор и светильников служат армированные фундаменты под опоры.

Силовое электрооборудование и электроосвещение

Блоки 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, паркинг

Для учета и распределения электроэнергии приняты вводно-распределительные устройства ВРУ, установленные в помещении электрощитовой.

Основными потребителями электроэнергии являются технологическое (электрические плиты квартир, лифты, розеточные группы квартир, мультипаркинговая система) и санитарно-техническое оборудование, электрическое освещение.

Учет потребляемой электроэнергии общедомовыми потребителями и встроенными помещениями, осуществляется счетчиками активной энергии, установленными на ВРУ.

Поквартирный учет выполняется электронными счетчиками, установленными на щитках этажных. Счетчики электроэнергии предусматриваются совместимые с системой АСКУЭ.

Распределительные сети выполняются кабелями марки ВВГнг-LS. Кабели прокладываются открыто на кабельных конструкциях в паркинге, подвалах, технических этажах, в шахтах, за подвесными потолками в ПВХ гофрированных трубах и скрыто в ПВХ трубах на этажах.

Рабочим проектом предусматривается электрообогрев водосточных систем в зимний период.

Для освещения приняты светодиодные светильники. Управление освещением предусматривается местное – выключателями, установленными в помещениях или вне их в зависимости от категории и назначения помещений.

В жилых комнатах, кухне и прихожих устанавливаются клеммные колодки, а в кухне и прихожих кроме того, подвесные патроны. В ванных комнатах предусмотрены настенные светильники.

Управление освещением по лестничным площадкам осуществлено от датчиков движения.

Все групповые сети и распределительные сети выполняются кабелями с медными жилами прокладываются скрыто и открыто в ПВХ трубах.

Защитные мероприятия

В целях защиты от попадания под опасное для жизни напряжение, рабочим проектом предусмотрено защитное заземление и система уравнивания потенциалов.

Молниезащите по требованиям III категории по защите от прямых ударов молнии.

Молниезащита здания выполняется путем присоединения стальными проводниками строительных конструкций кровли здания к внешнему заземляющему устройству не менее чем в 2-х местах. Проводники прокладываются по внешней стороне стен здания.

В качестве защиты от прямых ударов молнии предусмотрена молниеприемная сетка, выполненная из круглой стали диаметром 8 мм по ГОСТ 2590-2006. Сетка уложена на кровлю сверху, шаг ячеек должен быть не более 6х6 м.

Системы связи и сигнализации

Телефонизация

Телефонизация объекта осуществляется с использованием технологии широкополосного доступа FTTH (GPON). В сетях FTTH (волокно-до-квартиры) оптоволоконный кабель входит в квартиру каждого абонента, обеспечивая возможность как услуги голосовой связи, так и высокоскоростного соединения с сетью интернет.

Вертикальная разводка кабелей осуществляется по кабельным стоякам в ПВХ трубах.

Горизонтальная прокладка кабелей осуществляется: от этажных щитов до квартир – в подготовке пола в ПНД трубах диаметром 25 мм; по подвалу – в кабельных лотках под потолком.

Телевидение

Оптическая сеть GPON телефонии обеспечит абонентам доступ к цифровому телевидению IP TV. Данная услуга будет предоставляться оператором связи в дополнении к услугам телефонии и доступа к сети Интернет.

Диспетчеризация лифтов

Рабочим проектом предусмотрена кабельная линия связи для диспетчеризации лифтов. Кабельная трасса прокладывается от комнаты охраны и диспетчера на отметке минус 4,950 м в зоне паркинга до лифтовых блоков, и выполняется кабелем марки U/UTP 4x2x0,52 в гофрированной трубе.

Активное оборудование диспетчеризации поставляется комплектно с лифтовым оборудования.

Видеонаблюдение

Система видеонаблюдения предназначена для визуального наблюдения и непрерывной записи с целью общего контроля порядка, предотвращения хищения материальных ценностей, предотвращения проникновения посторонних лиц, все видеокамеры наблюдения установлены на входных группах и в лифтовых холлах 1-го по 12 этажах.

В качестве записи и хранения видеозаписей используются 32-канальный цифровой IP видеорегиистратор, установленный в помещениях диспетчерской. Для просмотра онлайн и архива, IP видеорегиистратор достаточно подключить к сети интернет и установить на компьютеры и мобильные устройства бесплатное, удобное для использования, приложение IVMS.

Домофонная связь

Система многоквартирной домофонной связи реализована на базе оборудования российского производства марки «VIZIT» на 200 номеров. В жилом доме для жильцов дома предлагается установить систему многоквартирной аудиодомофонной связи для ограничения несанкционированного доступа посторонних лиц.

Для этого в тамбуре возле входных дверей со стороны двора на неподвижной части входных дверей, на высоте 1,6 м от пола, устанавливается вызывная панель со встроенным считывателем ключей Touch Memory (электронного кода).

Для выхода из подъезда жилого дома, с внутренней стороны, устанавливается кнопка обратного выхода. Кнопка обеспечивает аварийное открывание замка, снятием питания и имеет светодиодную подсветку.

Для плотного принудительного закрывания двери и надежной работы электрозамка устанавливается доводчик двери. Доводчик использует гидравлическое демпфирование для достижения плавности хода двери.

Для входа в подъезд жильцов дома предлагается на каждую квартиру комплект из пяти ключей, представляет собой металлический брелок с индивидуальным электронным кодом. При утере ключа его электронный код удаляется из памяти считывателя.

В квартирах установлены абонентские переговорные устройства в виде телефонных трубок с кнопкой дистанционного открывания замка. Абонентская поквартирная разводка выполняется кабелем марки UTP4x2x0.5 в трубе в подготовке пола или стен.

Пожарная сигнализация

Системой автоматической пожарной сигнализации оснащаются коридоры квартир, служебные и коммерческие помещения где имеется возможность возгорания. Пожарная сигнализация строится на оборудовании «Рубеж».

Автоматизированная система мониторинга

Разработанной системой автоматизированного мониторинга обеспечивается непрерывный контроль за следующими событиями:

- отклонение зданий от вертикальной оси (вектора гравитации Земли);
- дифференциальная осадка фундамента зданий;
- линейное расхождение деформационных швов.

Разработанная система автоматизированного мониторинга обеспечивает заблаговременное предупреждение персонала и находящихся в здании людей при достижении критического отклонения контролируемого параметра от заданной величины.

Автоматизация системы пожаротушения

Автоматизация системы пожаротушения объекта разработана на адресном оборудовании «Рубеж».

Информация о состоянии положения задвижек и датчиков потока передается по адресной линии связи (АЛС) на пульт приемно-контрольный и управления «Рубеж 2ОП», установленный в помещении насосной станции пожаротушения.

Контроль наличия воды в резервуаре осуществляется через реле уровня жидкости «РОС-301» и интегрируется в адресную систему через адресный расширитель «АМ-4».

Датчик контроля сухого хода насосного оборудования предусмотрен в комплектной поставке насосной станции.

Контрольные кабели укладываются по строительным конструкциям здания в гофрированной ПВХ трубе диаметром 20 мм.

4. Основные технико-экономические показатели проекта по рабочему проекту

Таблица 2.

Наименование показателя	Единица измерения	Показатель
1	2	3
Количество жилых домов	шт.	8
Этажность зданий	этаж	20
Класс комфортности жилого здания	-	IV
Уровень ответственности здания	-	I
Степень огнестойкости здания	-	I
Высота потолков в квартирах/апартаментах	метр (м)	3,30/3,76
Площадь застройки здания	квадратный метр (м2)	17 725,94
Общая площадь здания	квадратный метр (м2)	137 578,64
Общая площадь квартир	квадратный метр (м2)	83 919,87
Вместимость паркинга	машино/мест	733
Строительный объем здания	метр кубический (м3)	506 251,02
Количество квартир в том числе:	шт.	1388
однокомнатные	шт.	756
двухкомнатные	шт.	366
трехкомнатные	шт.	266
Общая сметная стоимость строительства в текущих 2022 года и прогнозных 2023 года		14 275, 971
в том числе: <i>строительно-монтажные работы</i>	миллион тенге	12 069,338
<i>оборудование</i>		677,065
<i>прочие</i>		1 529,568
Продолжительность строительства	месяц	20 месяцев

5. Анализ исходно – разрешительной документации:

1) Перечень имеющейся документации и согласований:

- Заключение экспертизы №02-0188/21 от 11.11.2021 года по рабочему проекту «Строительство многофункционального жилого комплекса с подземным паркингом и объектами обслуживания населения, ул. Тургут Озала д. 237, Бостандыкский район в городе Алматы» (без сметной документации и наружных инженерных сетей);
- Задание на проектирование, утвержденное заказчиком от 29.03.2021 года;
- Архитектурно-планировочное задание (АПЗ) на проектирование KZ11VUA00395447 от 02.04.2021 года, выданное КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы»;
- Акт на право частной собственности на земельный участок № 0195101 площадью 1,9498 га, расположенный по адресу: г. Алматы, Бостандыкский район, улица Тургут Озала, 233, 237, 237а, улица Бутлерова, 160 улица Туркебаева, 238 с целевым назначением земельного участка: для многофункционального жилого комплекса с дошкольным образовательным центром, многоэтажный жилой дом с объектом обслуживания населения, для строительства и эксплуатации торгово-административного комплекса с подземным паркингом, для многофункционального комплекса, выданный филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Алматы, от 19 ноября 2020 года, кадастровый номер участка 20-313-031-230;
- Эскизный проект по объекту «Строительство многофункционального жилого комплекса с подземным паркингом и объектами обслуживания населения, ул. Тургут Озала д. 237, Бостандыкский район в городе Алматы», разработанный ТОО «QAZAQ PROJECT» от 2021 года;
- Согласование эскизного проекта, разработанный ТОО «QAZAQ PROJECT» от 2021 года, выданный КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы» от 11.05.2021 года № KZ44VUA00420073;
- Отчет об инженерно-геологических изысканиях на объекте: «Строительство многофункционального жилого комплекса с подземным паркингом и объектами обслуживания населения, ул. Тургут Озала д. 237, Бостандыкский район в городе Алматы» (без сметной документации и наружных инженерных сетей), выполненный ТОО «Алматы ГИИЗ» в 2020 году, арх.№41-2020;
- Рабочая проектно-сметная документация на электронном носителе, 1 экз.

Технические условия:

- на подключение к тепловым сетям №15.3/2800/21-ТУ-Ц-8 от 25.03.2021 года и изменения к ним №15.3/10882/21 от 26.10.2021 года выданное ТОО «Алматинские тепловые сети»;
- на подключение к сетям водоснабжения и водоотведения №05/3-939 от 17.03.2021 года, выданные Государственным коммунальным предприятием на праве хозяйственного ведения «Алматы Су»;
- на постоянное электроснабжение №25.1-897 от 23.02.2021 года, выданные АО «Алатау Жарык Компаниясы»;
- на телефонизацию, услуги интернета и телевидения ТУ №104-21 от 05.08.2021 года, выданные ТОО «ForU»;

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.

6. Анализ исполнительной и прямо-сдаточной документации:

1) Перечень предоставленной документации:

- Талон о приеме уведомления КГУ «Управление ГАСК города Алматы» KZ69REA00270936 от 19.04.2022г.;
- 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.

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 №21-06/2021 от 16.03.2021 года на выполнение проектных работ;

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 31.10.2022 год не выявлено.

8. О ходе выполнения строительно-монтажных работ:

1) Краткое описание выполненных строительно-монтажных работ за отчетный период: За отчетный период согласно подписанным АВР, выполнены: земляные работы, возведение фундаментов и конструкций железобетонных.

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

Таблица 3.

Разделы проекта	План на месяц*, %	Факт*, %	Отклонение (+/-), %
ВСЕГО по объекту, в том числе:	6,25%	4,30%	-1,96%
Конструкции железобетонные	5,82%	4,13%	-1,70%
Архитектурно- строительные решения (АР)	0,00%	0,00%	0,00%
Лифты	0,00%	0,00%	0,00%
Отопление и вентиляция	0,00%	0,00%	0,00%
Водоснабжение и канализация	0,00%	0,00%	0,00%
Электроснабжение и электроосвещение	0,00%	0,00%	0,00%
Слаботочные системы	0,00%	0,00%	0,00%
Автоматическая пожарная сигнализация и автоматика	0,00%	0,00%	0,00%
Автоматизированная система мониторинга зданий и сооружений	0,00%	0,00%	0,00%
Паркинг	0,43%	0,17%	-0,26%

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

*с нарастающим итогом план составил – 38,06%, освоение по принятым объемам работ составляет – 24,51%, (отклонение – 13,54%).

** с нарастающим итогом СМР + прочие: план составил – 36,28%, фактическое освоение составило – 23,36%.

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

4) Соблюдение графика производства работ.

Анализ хода выполнения основных видов работ и этапов, включенных в действующие календарные графики производства работ:

Отставание/опережение по объекту

Таблица 4.

<i>Наименование работ</i>	<i>Отставание (-)/ опережение (+) по видам работ*</i>	<i>Причины отставания/опережения по видам работ</i>
1	2	3
Конструкции железобетонные	-8	Слабая организация работ
Архитектурно-строительные решения (АР)	0	
Лифты	0	
Отопление и вентиляция	0	
Водоснабжение и канализация	0	
Электроснабжение и электроосвещение	0	
Слаботочные системы	0	
Автоматическая пожарная сигнализация и автоматика	0	
Автоматизированная система мониторинга зданий и сооружений	0	
Паркинг	-1	Слабая организация работ
Всего общее за октябрь 2022г.	-10 дней отставания	-76 дней отставание с начала строительства

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 с требованиями СНиП, недостатков – которые бы повлияли на дальнейшее производство работ, не выявлены. Обнаруженные техническим надзором, недостатки и дефекты характеризуются как допустимые для восстановления.

2) Свод данных по состоянию за отчетный период по выявленным нарушениям по разделам: документация и организационные вопросы, техника безопасности, качество строительно-монтажных работ, включая разделы: архитектурно-строительный, отопление и вентиляция, водопровод и канализация, электрические и слаботочные сети:

Статистика (количество) замечаний

Таблица 5.

№ п/п	Замечания	Итого выявлено за период строительства	Итого устранено за период строительства	За отчетный период		Итого не устранено на текущую дату
				Выявлено	Устранено	
1	2	3	4	5	6	7
1	Документация и организационные вопросы	4	4	0	0	0
2	По технике безопасности	2	2	0	0	0
3	По качеству строительно-монтажных работ, в том числе:					
3.1	Конструкции железобетонные	24	24	6	6	0
3.2	Архитектурно-строительные решения (АР)	0	0	0	0	0
3.3	Лифты					
3.4	Отопление и вентиляция	0	0	0	0	0
3.5	Водоснабжение и канализация	0	0	0	0	0
3.6	Электроснабжение и электроосвещение	0	0	0	0	0
3.7	Слаботочные системы	0	0	0	0	0
3.8	Автоматическая пожарная сигнализация и автоматика					
3.9	Автоматизированная система мониторинга зданий и сооружений	0	0	0	0	0
3.10	Паркинг	1	1	1	1	0
	Всего	31	31	7	7	0

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

- усилить контроль со стороны Подрядчика за выполнением работ по возведению железобетонных конструкций и соблюдением техники безопасности, нарастить темпы строительства.

За отчетный период все выявленные техническим надзором инжиниринговой компании замечания на момент сдачи отчета полностью устранены.

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): существует риск несвоевременного ввода Объекта в эксплуатацию.

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 №К13/10-2022 от 13.01.2022 года утвержденный Заказчиком не изменялся.

12. Анализ финансовой части.

Сумма оплат и освоения

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 проектно-сметной документации	701 002 723	0	0	0	0	0	0	0	0
2	Прохождение экспертизы	200 000	0	0	0	0	0	0	0	0
3	Строительно-монтажные работы и оборудование	14 275 970 762	0	0	0	698 413 194	613 281 369	3 499 068 058	698 413 194	3 499 068 058
	<i>в том числе аванс, предусмотренный статьей 36 Закона РК от 7 апреля 2016 года "О долевом участии в жилищном строительстве" изм. От 09.06.20г. № 341-VI</i>	1 427 597 076	0	0	0	0	0	0	0	0
4	Авторский надзор	4 000 000	0	0	0	0	0	0	0	0
5	Технический надзор	20 000 000	0	0	1 300 206	3 153 619	859 180	4 902 039	3 153 619	4 902 039
	Всего по проекту (смета)	15 001 173 485	0	0	1 300 206	701 566 813	614 140 549	3 503 970 096	701 566 813	3 503 970 096
6	Иные расходы	1 500 117 348	0	0	276 793	6 104 766	276 793	6 104 766	6 104 766	6 104 766
	Всего по проекту (смета) и иные расходы	16 501 290 833	0	0	1 576 999	707 671 579	614 417 342	3 510 074 862	707 671 579	3 510 074 862

Вывод: за отчетный период инжиниринговой компанией нецелевое использования денежных средств не выявлено

Информация по источникам финансирования объекта

Таблица 7.

<i>Наименование источника финансирования</i>	<i>Поступления в отчетном периоде</i>	<i>Поступления с нарастающим итогом с момента получения гарантии</i>
1	2	3
Заемные средства	0	902 209 984
Банк	0	0
Застройщик сальдо на начало, 1 % КЖК	0	902 209 984
Прочие* 3% ИК	0	0
Бронь	35 697 440	495 297 573
Дольщики	1 046 797 827	5 260 976 172
бронь исключить из ДДУ		- 495 600 133
ДДУ	1 046 797 827	4 801 376 039
ВСЕГО:	1 082 495 267	6 198 883 596

Вывод: В отчетном периоде поступления от дольщиков составило 1 082 495 267,00 тг., с учетом брони

*Примечание: количество дольщиков с начала строительства – 185, S квартир – 12 290,29 м2; сумма заключенных ДДУ – 5 985 369 461,00 тг., оплата по ДДУ - 4 801 376 039 тг.

Анализ договоров

Таблица 8.

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование договоров</i>	<i>Стоимость по договору</i>	<i>Стоимость по проектно-сметной документации</i>	<i>Разница</i>
1	2	3	4	5
1	Договор генерального подряда	14 275 970 762	14 275 970 762	0
2	Договора поставки материалов, договора аренды техники*			
3	Договор оказание услуг авторского надзора	3 571 429	4 000 000	-428 571
4	Договор оказание услуг технического надзора	20 000 000	20 000 000	0
	*при наличии специальной экономической зоны			
Вывод: Заключенные договора не превышают сумму предусмотренную в проектно-сметной документации				

Анализ плана финансирования

Таблица 9.

<i>№ п/п</i>	<i>Общая сумма по плану финансирования</i>	<i>План на отчетный месяц</i>	<i>Факт на отчетный месяц</i>	<i>Отклонение</i>	<i>Итого План финансирования с нарастающим</i>	<i>Итого Факт финансирования с нарастающим</i>	<i>Отклонение</i>
1	2	3	4	5	6	7	8
	15 001 173 485	805 038 238	1 300 206	803 738 032	6 326 196 400	701 566 813	5 624 629 587

13. Заключение

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

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

За отчетный период при проведении мониторинга экспертами технического надзора все работы велись в рамках действующего законодательства и договорных отношении. По стоимости строительно-монтажных работ – работы выполнены в пределах стоимости проектно-сметной документации, утвержденной заключением государственной экспертизы.

По объемам строительно-монтажных работ – все объемы, подтвержденные экспертами технического надзора, соответствуют проектно-сметной документации, утвержденной заключением государственной экспертизы.

По срокам производства работ: на дату составления отчета по документально закрытым объемам работы производятся с отставанием сроков (по причине слабой организацией работ), в связи с чем существует риск несвоевременного ввода Объекта в эксплуатацию.

По качеству выполняемых работ – за данный период выявленных дефектов нет.

Рекомендации от инжиниринговой компании: нарастить темпы строительства, усилить контроль со стороны ИТР, увеличить контроль по качеству выполняемых работ.

Состав инжиниринговой компании

Руководитель организации

Директор ТОО «Астана - Технадзор»



Тлемисов Е.А.

Состав группы (согласно приказа №1774-Т/01-12 от 14.2022г.)

- 1) Пак Игорь Геннадьевич _____ руководитель группы технического надзора в части несущих и ограждающих конструкций;
- 2) Талгатов Рустем Талгатович _____ эксперт технического надзора в части несущих и ограждающих конструкций;
- 3) Абдуашұлы Арман _____ эксперт технического надзора в части несущих и ограждающих конструкций;
- 4) Ракишев Гали Рахимбекович _____ эксперт технического надзора в части инженерных сетей;
- 5) Туралыков Жанат Болатович _____ эксперт технического надзора в части инженерных сетей;
- 6) Карабалин Коныс Ещанович _____ эксперт технического надзора в части технологического оборудования;
- 7) Тулешов Сейтжан Ссримбекович _____ эксперт технического надзора в части технологического оборудования;
- 8) Коповалова Татьяна Владимировна _____ специалист по учету затрат.

Дата составления отчета «15» ноября 2022 год

1 блок



2 блок



3 блок



4 блок



5 блок



6 блок



7 блок



6/1 (Паркинг)



9/5 (Паркинг)



8 блок



9/3 (Паркинг)



10/2 (Паркинг)

