



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

Объект: "Строительство жилого многоквартирного жилого комплекса со встроенными помещениями и паркингом в г. Астана, район пересечения Е126 и Е182 (проектные наименования) 1-очередь строительства" (без наружных инженерных сетей)

ноябрь 2022 г.

Индекс: 1-ОИК

Отчетный период мониторинга: с 01.11.2022 г. по 30.11.2022 г.

Периодичность: ежемесячно;

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

Куда предоставляется:

АО «Казахстанская Жилищная Компания», ТОО «РДМ-Сервис»

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

Порядковый номер отчета: №21-01-001/049-15

Информация по проекту: "Строительство жилого многоквартирного жилого комплекса со встроенными помещениями и паркингом в г. Астана, район пересечения E126 и E182 (проектные наименования) 1-очередь строительства" (без наружных инженерных сетей).

Общие сроки реализации проекта:

Начало строительно-монтажных работ – «19.04.2021 год»

(согласно уведомлению о начале производства строительно-монтажных работ KZ05REA00218059 от 19.04.2021 года.)

Ввод объекта в эксплуатацию – «19.04.2022 год»

Нормативный срок строительства: 12 месяцев.

Заключение экспертизы рабочего проекта №01-0086/18 от 02.03.2018 года;

Продление ввод объекта в эксплуатацию на 3 месяца до «19.07.2022 год»

Продление ввод объекта в эксплуатацию на 3 месяца до «19.10.2022 год»

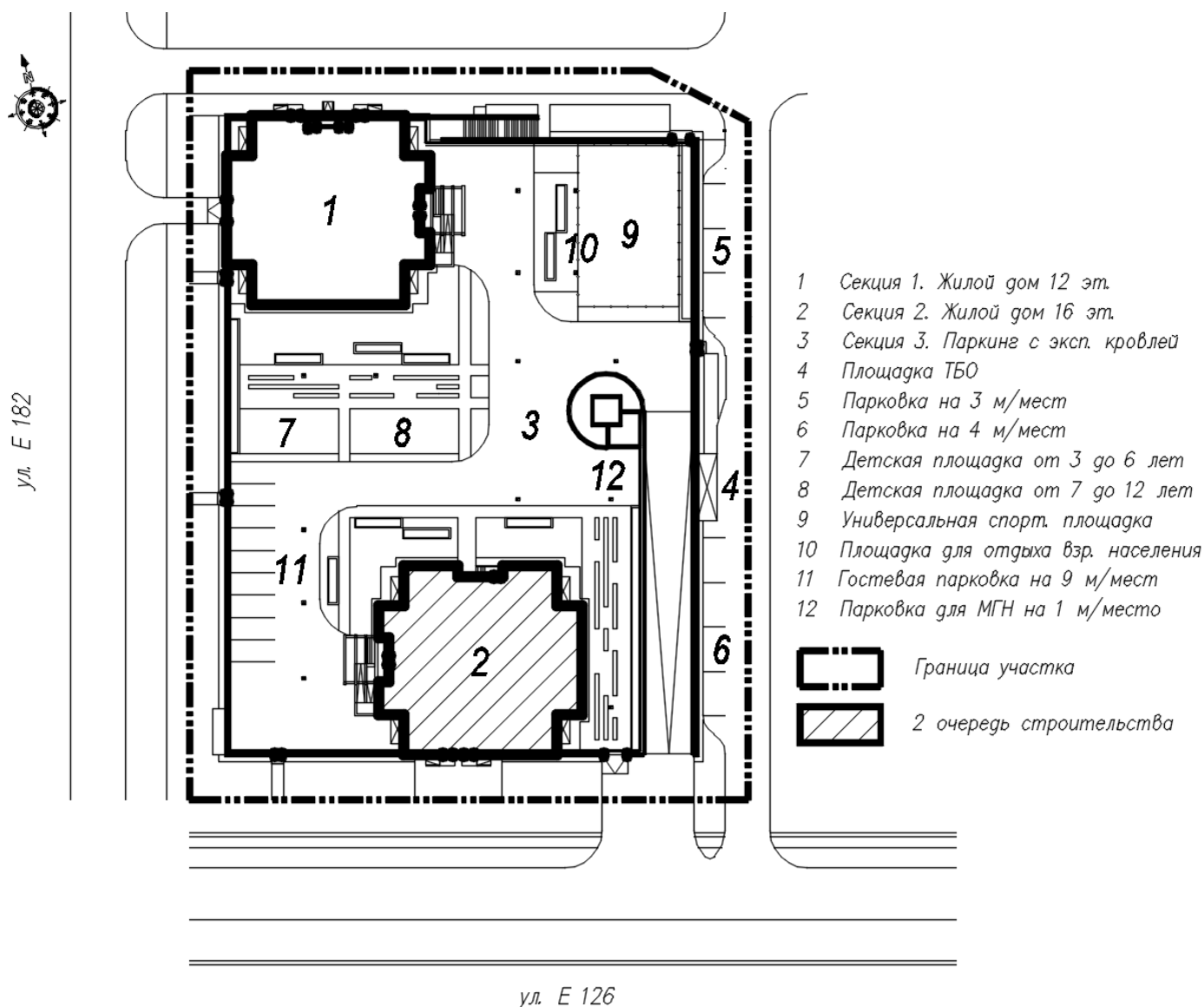
Продление ввод объекта в эксплуатацию на 3 месяца до «19.0110.2023 год»

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	ТОО «РДМ-Сервис»	Устав	№ДГП-№02/19 от 10.01.2020 года	Ельшибаева А.К.	директор	8-701-794-02-28
2	Подрядчик	ТОО «СК ИнТехКонтракт»	Устав	№ДГП-№02/19 от 10.01.2020 года	Маметьяров А.А.	директор	8-702-230-22-38
3	Авторский надзор	ТОО «Архи КУБ	Устав	Договор №01/19 от 08.10.2019 г.	Гарипова Ж.Ф.		8-701-599-78-92
4	Инжиниринговая компания	ТОО «Астана - Технадзор»	Устав	Договор ДИУ-21-02-001/049 от 12.08.2021 года. по оказанию инжиниринговых услуг	Тлемисов Е.А.	директор	8 (7172) 407474 astana-technadzor@mail.ru
5	Генеральный проектировщик	ТОО «Конструктив-А»	Устав	Договор №03-13 от 01.02.2017 года	Баронэ В.А	директор	8-701-532-90-21

2. Месторасположение объекта (ситуационная схема):



Площадка "Строительства жилого многоквартирного жилого комплекса со встроенными помещениями и паркингом в г. Астана, район пересечения Е126 и Е182 (проектные наименования) 1-очередь строительства" (без наружных инженерных сетей). В геоморфологическом отношении территория приурочена к левобережной надпойменной террасе р. Ишим. Поверхность земли характеризуется абсолютными отметками по устьям скважин 342,60÷343,33 м. В геоморфологическом отношении территория изыскания расположена на водорез-дельной равнине. На период инженерно-геологических изысканий рельеф площадки не нарушен, кроме скважин № 498-17 и № 499-17.

3. Краткое описание проекта (состав проекта):

Участок строительства жилого многоквартирного жилого комплекса со встроенными помещениями и паркингом в г. Нур-Султан, район пересечения Е126 и Е182 (проектные наименования) 1-очередь строительства", состоящих из:

Комплекса двенадцатиэтажного жилого дома (секция 1), со встроенными помещениями, одноэтажный встроенно-пристроенный паркинг (автостоянка) с эксплуатируемой кровлей (секция 3),

площадка для мусорных контейнеров, открытые автостоянки. На эксплуатируемой кровле паркинга расположены: детские площадки для разных возрастных групп, площадки для отдыха взрослого населения, универсальная спортивная площадка, открытые автостоянки, разворотная площадка пожарной техники.

Предусмотрено два въезда на территорию комплекса со стороны прилегающих улиц.

Схема организации проездов на территории комплекса обеспечивает подъезды пожарных машин со всех сторон к зданиям, вокруг комплекса и по эксплуатируемой кровле паркинга.

Комплекс обеспечен парковочными местами в паркинге и на открытых автостоянках.

Предусмотрено озеленение, и благоустройство проектируемой территории на эксплуатируемой кровле паркинга и по грунту.

Покрытие проездов – асфальтобетонное по грунту и из брусчатки на эксплуатируемой кровле, покрытие тротуаров из брусчатки, покрытие спортивной и детских площадок из резиновой крошки.

Вертикальная планировка выполнена с учетом отметок прилегающей территории согласно ПДП района, и обеспечивает отвод поверхностных вод от стен зданий по проездам в дождеприемные устройства ливневой канализации и далее в городскую ливневую канализацию. На эксплуатируемой кровле паркингов предусмотрен внутренний водосток.

Для маломобильных групп населения предусмотрены мероприятия, обеспечивающие возможность беспрепятственного перемещения по территории и доступ в здания в соответствии требованиям МСН 3.02-05-2003 (парковочные места для транспорта инвалидов, ширина путей движения, продольной уклон пути, высота тротуаров по краям пешеходных путей и в местах пересечения тротуаров с проезжей частью).

Размещение и ориентация жилых домов обеспечивают нормативную непрерывную продолжительность инсоляции.

За отметку 0,000 м принята отметка чистого пола первого этажа секций 1÷3, что соответствует абсолютной отметке 343,350 м.

Жилые секции

Жилые здания относятся к IV классу.

Секция 1 - двенадцатиэтажная, односекционная, башенного типа с верхним техническим этажом (холодный чердак), размерами в осях 24,6х26,4 м. Высота первого этажа составляет 5,4 м, высота второго этажа и выше составляет 3,0 м, высота помещений чердака от пола до низа несущих конструкций составляет 1,8 м.

На первом этаже расположены: входные группы жилой части, встроенные помещения, встроенная часть паркинга, АПТ с насосной, электрощитовая, кладовые багажа.

Из встроенных помещений предусмотрены самостоятельные выходы.

Со второго этажа и выше расположены квартиры.

Всего 76 квартир, в том числе:

однокомнатных – 32 квартиры;

двухкомнатных - 44 квартир.

Количество машиномест 117.

В секции предусмотрены незадымляемая лестничная клетка Н1, два пассажирских лифта грузоподъемностью 1000 кг и 450 кг.

Из незадымляемых лестничных клеток Н1 предусмотрены выходы на первом этаже (секция 1) на эксплуатируемую кровлю паркинга (секция 2) и на кровлю.

В квартирах, расположенных выше 15 м, предусмотрены аварийные выходы на лоджию оборудованные наружной лестницей, поэтажно соединяющей лоджии.

Крыша – чердачная. Водосток – внутренний. Кровля – рулонная.

Витражи – алюминиевые.

Окна – из поливинилхлоридных профилей с двухкамерным стеклопакетом.

Двери – металлические, деревянные.

Наружная отделка:

цоколь – гранитные плиты;

стены – фасадные фиброцементные панели.

Внутренняя отделка встроенных помещений:

улучшенная черновая.

Внутренняя отделка квартир и помещений общего пользования:

потолок – известковая окраска, водоэмульсионная окраска;

стены - известковая окраска, масляная окраска, водоэмульсионная окраска, обои, керамическая плитка;

полы – бетонные, бетонные с железнением и окраской эмалью, бетонные с окраской эмалью, керамическая плитка, ламинат.

Уровень ответственности – II.

Степень огнестойкости – II.

Конструктивная схема – безригельный каркас. Прочность, устойчивость и пространственная жесткость здания обеспечивается совместной работой вертикальных колонн, пилонов, продольных и поперечных диафрагм жесткости и горизонтальных дисков монолитных перекрытий, а также жесткими узлами сопряжения колонн, пилонов и диафрагм жесткости с фундаментами. Максимальная сетка колонн – 6,6х6,6 м. Жилые секции отделены от секции 3 (паркинг) деформационными швами.

Фундаменты под несущими конструкциями каркаса здания – комбинированный свайно-плитный.

Сваи – забивные железобетонные С7-30 по СТ РК 939-92*

Ростверк – монолитная железобетонная плита толщиной 1000 мм. Основное армирование плитного ростверка выполнено сетками в верхней и нижней зонах сечением из стержней Ø20 (толщиной 1000 мм), 25 (толщиной 1200 мм) А-III с шагом 200 мм в двух направлениях. Дополнительная верхняя и нижняя арматура принята из отдельных стержней Ø20, 25, 28, 32 А-III с шагом 200 мм. По периметру устроена вертикальная арматура Ø16 А-III с шагом 400 мм

Для вышерасположенных железобетонных конструкций в ростверках предусмотрены выпуски арматуры. Диаметр, шаг, анкеровка стержней арматуры приняты по результатам расчетов и конструктивным требованиям.

Под ростверками выполнена подготовка из бетона класса В7,5 толщиной 100 мм по слою щебня толщиной 100 мм.

Колонны – монолитные железобетонные сечением 500х500, 700х500 (ниже отм. 5,100 м в секции 2) мм выполнены из бетона класса В25. Армирование колонн выполнено пространственными каркасами. Вертикальная арматура пространственного каркаса из стержней Ø20, 25 А-III, поперечная арматура в виде хомутов принята из стержней Ø8 А-I с шагом 100, 200 мм. Диаметры, шаг, анкеровка стержней арматуры, параметры железобетонных конструкций приняты по результатам расчетов и конструктивным требованиям.

Пилоны – монолитные железобетонные сечением 1000х500, 1500х500 мм выполнены из бетона класса В25. Армирование пилонов выполнено пространственными каркасами. Вертикальная арматура пространственного каркаса из стержней Ø20, 25 А-III, поперечная арматура в виде хомутов и шпилек принята из стержней Ø8 А-I с шагом 100, 200 мм. Диаметры, шаг, анкеровка стержней арматуры, параметры железобетонных конструкций приняты по результатам расчетов и конструктивным требованиям.

Диафрагмами жесткости здания служат внутренние продольные и поперечные монолитные железобетонные стены из бетона класса В25, толщиной 300 мм. Армирование выполнено сетками по граням стен из вертикальных Ø12 А-III и горизонтальных Ø10 А-III стержней с шагом 200 мм в двух направлениях. Торцы диафрагм армированы пространственным каркасом из вертикальных стержней Ø20 А-III и горизонтальной арматуры в виде хомутов Ø6 А-I с шагом 200 мм. Диаметр, шаг, анкеровка, стыковка стержней арматуры приняты по результатам расчетов и конструктивным требованиям.

Стены шахт лифтов – монолитные железобетонные толщиной 250 мм, из бетона класса В25. Армирование выполнено сетками по граням стен из вертикальных Ø12 А-III и горизонтальных Ø10

А-III стержней с шагом 200 мм в двух направлениях. Торцы и углы пересечения стен армированы пространственным каркасом из вертикальных стержней Ø20 А-III и горизонтальной арматуры в виде хомутов Ø6 А-I с шагом 200 мм. Диаметр, шаг, анкеровка, стыковка стержней арматуры приняты по результатам расчетов и конструктивным требованиям.

Перекрытия и покрытие – монолитные железобетонные плиты толщиной 200 мм из бетона класса В25. Основное армирование плит выполнено сетками в нижней и верхней зонах из стержней Ø12 А-III с шагом 200 мм в двух направлениях. В местах, определенных расчетом, предусмотрена дополнительная арматура в нижней и верхней зонах сечения из отдельных стержней Ø12, 16 А-III. Предусмотрено дополнительное армирование обрамления отверстий в перекрытиях. Для установки рабочей арматуры в проектное положение устанавливаются фиксаторы. Стыковка продольной арматуры сеток перекрытия выполнена внахлестку перепуском арматуры на длину анкеровки, вразбежку.

В плите вдоль осей 3 и 5 предусмотрены балки сечением 300x500(h) мм пролетом 6,6 м из бетона класса В25. Армирование балок выполнено пространственными каркасами из продольных стержней Ø20 А-III, поперечная арматура в виде хомутов принята из стержней Ø8 А-I с шагом 100 (вблизи опор), 200 (в пролете) мм. Дополнительное нижнее армирование выполнено из стержней Ø25 А-III. Диаметры, шаг, анкеровка стержней арматуры, параметры железобетонных конструкций приняты по результатам расчетов и конструктивным требованиям.

Парапет – монолитный железобетонный высотой 500÷3450 мм толщиной 200 мм из бетона класса В15. Армирование выполнено сетками по граням сечения из стержней Ø10 А-III шагом 200 мм в двух направлениях.

Лестницы и площадки – монолитные железобетонные из бетона класса В25. Армирование лестниц и площадок принято сетками из стержней Ø12, 16 А-III шагом 150x150 мм.

Наружные стены – кладка из керамического кирпича КР-р-по 250x120x88/1,4НФ/ 100/2,0/50/ГОСТ 530-2012 на цементно-песчаном растворе толщиной 250 мм (1 этаж), из блоков ячеистого бетона по ГОСТ 31360-2007 на клею толщиной 300 мм с утеплителем из минераловатных плит и облицовкой навесными фасадными фиброцементными плитами с воздушным зазором.

Перегородки – трехслойные общей толщиной 250 мм из кладки блоками ячеистых бетонов по ГОСТ 31360-2007 толщиной 100 мм со звукоизоляцией между блоками из минераловатных плит (межквартирные), кладка из блоков ячеистого бетона ГОСТ 31360-2007 толщиной 100 мм (межкомнатные), керамического кирпича ГОСТ 530-2012 на цементно-песчаном растворе толщиной 120 мм (1 этаж).

Отопление

Система отопления помещений жилой части предусмотрена поквартирная с установкой распределительных гребенок в межквартирном коридоре. Схема системы отопления жилых помещений – поквартирная горизонтальная двухтрубная с попутным движением теплоносителя. Поквартирные системы отопления подключены к распределительным поэтажным коллекторам с установкой запорно-балансировочных клапанов на каждую квартиру. Рабочим проектом предусмотрен поквартирный учет тепла. В секции 2 система отопления жилой части предусмотрена в две зоны.

Отопление встроенных помещений секций осуществляется отдельной системой отопления. Во встроенных помещениях предусмотрена двухтрубная горизонтальная система отопления с попутным движением теплоносителя. Рабочим проектом предусмотрен учет расхода тепла встроенных помещений.

В лестничных клетках принята однотрубная вертикальная система отопления по проточной схеме.

В качестве нагревательных приборов в жилой части и во встроенных помещениях предусмотрены биметаллические и стальные панельные радиаторы.

Для автоматического регулирования теплоотдачи нагревательных приборов предусмотрена установка термостатических клапанов с термостатической головкой.

Вентиляция

Для жилой части запроектирована вытяжная вентиляция с естественным побуждением через вытяжные каналы кухонь, ванных и санузлов. Приток – неорганизованный путем открывания оконных фрамуг.

Во встроенных помещениях секций запроектирована естественная вентиляция.

Рабочим проектом предусмотрена противодымная приточная и вытяжная вентиляция.

Системой противодымной вытяжной вентиляцией предусмотрено принудительное удаление продуктов горения из коридоров на этажах.

Места прохода транзитных воздуховодов через стены уплотнены негорючими материалами для обеспечения нормируемого предела огнестойкости.

Общий расход тепла – 1 769380 Вт.

Водопровод хозяйственно-питьевой и противопожарный

Система хозяйственно-питьевого и противопожарного водопровода запроектирована для подачи воды к санитарным приборам, на приготовление горячей воды и на противопожарные нужды.

Для общего учета расхода воды на вводе водопровода предусмотрен водомерный узел.

Система хозяйственно-питьевого и противопожарного водопровода запроектирована в две зоны.

Рабочим проектом предусмотрен поквартирный учет расхода воды и учет расхода воды встроенных помещений.

На всех стояках и ответвлениях от магистральных сетей запроектирована установка запорной арматуры.

Горячее водоснабжение

Система горячего водоснабжения предусмотрена от теплообменников, установленных в тепловом пункте и предназначена для подачи воды к санитарным приборам.

Система горячего водоснабжения в жилых секциях запроектирована в две зоны.

Рабочим проектом предусмотрен поквартирный учет расхода горячей воды. На всех стояках и ответвлениях от магистральных сетей предусмотрена установка запорной арматуры.

Для встроенных помещений предусмотрен отдельный учет горячей воды.

Канализация хозяйственно-бытовая предназначена для отвода бытовых стоков от санитарных приборов в наружную сеть бытовой канализации.

Для прочистки канализационных сетей установлены ревизии и прочистки.

Вытяжная часть канализационных стояков выведена на 0,1 м от обреза вентиляционной шахты.

Система бытовой канализации от встроенных помещений запроектирована самостоятельными выпусками.

Электротехнические решения

Рабочий проект выполнен в соответствии технических условий, выданных АО «Астана-Региональная Электросетевая Компания» от 15 мая 2017 года № 5-11-2005.

По степени надежности электроснабжения, согласно классификации ПУЭ РК, и в соответствии с СН РК 4,04-23-2004* электроприемники проектируемого здания относятся к 1 категория категории - лифты, вентиляторы дымоудаления, электрозадвижки и противопожарный насос, комплекс остальных электроприемников - 2 категория.

Электроснабжение жилья выполняется от вводно-распределительных устройств типа ВР1-11 и ВРУ 1-47, установленных в секциях 1 и 2.

Расчетная мощность ВРУ секции 1 - 232,0 кВт;

Расчетная мощность ВРУ секции 2 – 242,3 кВт;

Для освещения общедомовых помещений проектом предусмотрена система рабочего, аварийного (эвакуационного). Управление освещением осуществляется блоком автоматического управления освещением или встречным датчиком движения.

Управление освещением осуществляется выключателями, установленными по месту. В поэтажных холлах, на лестничных клетках и в коридорах установлены инфракрасные датчики движения с задержкой времени отключения светильников. Внутреннее электро-оборудование выбрано с учетом среды помещения в котором оно установлено, и требований техники безопасности.

Телефонизация

Телефонизация жилых секций многоквартирного жилого дома с встроенными помещениями и паркингом предусмотрена от городской телефонной сети согласно технических условий РЦТ «Астанателеком» от 15 мая 2017 года № 525.

Проектом предусмотрено расключение магистрального кабеля в шкафу GRON(ОПШ), расположенного в «Помещении связи» в секции 3.

Телевидение

В жилых секциях предусмотрено две системы телевидения цифрового и коллективного (кабельного). Система цифрового телевидения предусмотрена совместно с телефонизацией с передачей информации в одном пакете передачи данных по кабелю ВОК до квартирных ниш с установкой оптического оборудования по технологии FTTx.

Домофонная связь

В жилых секциях жилого комплекса предусмотрена кодоводомофонная система управления доступом через входную подъездную дверь - домофонная связь, которая осуществляет функции двухсторонней дуплексной связи «жилец-посетитель», подачи вызова в квартиру и дистанционного открывания двери подъезда

Видеонаблюдение

Как дополнительное средство для усиления охраны жилых секций жилого дома предназначена система видеонаблюдения, выполненная на базе IP-технологий. Функции системы: визуальный контроль подконтрольных зон; вывод всей информации и регистрация данных на видеорегистраторе и на жёстких дисках.

Автоматическая пожарная сигнализация

Система автоматической пожарной сигнализации (АПС) предназначена для автоматического обнаружения возгораний в прихожих квартир и внеквартирных коридорах с помощью пожарных извещателей и выдачи сигнала тревоги с целью оповещения людей о пожаре и управления инженерными системами.

Паркинг секция 3

Паркинг на 138 машиномест одноэтажный, надземный, встроенно-пристроенный к секциям 1 и 2, размерами в осях 85,1x62,4 м. Высота помещений от пола до низа плиты покрытия составляет 3,75 м. В паркинге расположены: помещение хранения автомобилей на 138 машиномест, помещение охраны с санузелом, узел связи, ИТП, дизельная, венткамера, электрощитовая, кладовые багажа.

В паркинге предусмотрено два въезда-выезда. Из паркинга предусмотрены рассредоточенные эвакуационные выходы наружу.

Крыша – совмещенная. Кровля - эксплуатируемая. Водосток – внутренний.

Окна – из поливинилхлоридных профилей с одинарным остеклением.

Двери – металлические, деревянные.

Ворота – металлические.

Наружная отделка:

цоколь – гранитные плиты,

стены – фасадные фиброцементные панели.

Внутренняя отделка:

потолок – вододисперсионная окраска;

стены – вододисперсионная окраска, керамическая плитка;

полы – бетонные с окраской эмалью, керамическая плитка.

Уровень ответственности – II.

Степень огнестойкости – II.

Конструктивная схема здания – безбалочный каркас. Прочность, устойчивость и пространственная жесткость здания обеспечивается совместной работой колонн, горизонтальных дисков перекрытия и покрытия, а также жесткими узлами сопряжения колонн с фундаментами. Конструкции паркинга разделены деформационными швами на отсеки. Максимальный шаг колонн – 7,2x6,6 м.

Фундаменты под несущими конструкциями каркаса здания – свайный со столбчатым ростверком.

Сваи – забивные железобетонные С7-30 по СТ РК 939-92* из бетона на сульфато-стойком цементе марки по водонепроницаемости W6, по морозостойкости F75, с В/Ц=0,55.

Ростверки – монолитные железобетонные столбчатые толщиной 700 мм (под колонны) из бетона на сульфатостойком цементе класса по прочности В25, марки по водонепроницаемости W6, по морозостойкости F75. Для повышения водонепроницаемости бетона применена гидрофобизирующая добавка. Основное армирование ростверка выполнено сеткой из стержней Ø20 А-III (в нижней зоне сечения), Ø12 А-III (в верхней зоне сечения) с шагом 200 мм в двух направлениях.

Фундаментные балки – монолитные железобетонные сечением 300x500(h) мм армированы пространственным каркасом из продольных стержней Ø16 А-III и поперечной арматуры в виде хомутов из стержней Ø6 А-I шагом 100 (вблизи опор), 200 (в пролете) мм.

Колонны – монолитные железобетонные сечением 500x500 мм выполнены из бетона класса В25. Армирование колонн выполнено пространственными каркасами. Продольная арматура пространственного каркаса колонн принята из стержней Ø25 А-III, поперечная арматура - в виде хомутов из стержней Ø8 А-I с шагом 100, 200 мм. Диаметры, шаг, анкеровка стержней арматуры, параметры железобетонных конструкций приняты по результатам расчетов и конструктивным требованиям.

Перекрытие и покрытие – монолитные железобетонные плиты толщиной 250 мм из бетона класса В25. В зонах опирания на колонну толщина прямоугольного участка плиты размером до 2400x2400 мм увеличена до 600 мм (типа капители). Основное армирование плит в нижней и верхней зонах выполнено сетками из стержней Ø12 А-III с шагом 200 мм в двух направлениях. В местах, определенных расчетом, предусмотрена дополнительная арматура в нижней и верхней зонах сечения из отдельных стержней Ø16 А-III с шагом 200 мм.

Стены пандуса – монолитные железобетонные толщиной 300 мм, из бетона класса В25. Армирование выполнено сетками по граням стен из вертикальных и горизонтальных стержней Ø12 А-III с шагом 200 мм в двух направлениях. Диаметр, шаг, анкеровка, стыковка стержней арматуры приняты по результатам расчетов и конструктивным требованиям.

Балки пандуса – монолитные железобетонные сечением 400x600(h) мм выполнены из бетона класса В25. Армирование балок выполнено пространственными каркасами. Продольная арматура пространственного каркаса принята из стержней 4Ø20 А-III, поперечная арматура - в виде хомутов из стержней Ø8 А-I с шагом 150 (вблизи опор), 200 (в пролете) мм. Дополнительная нижняя (в пролете) арматура принята 2Ø20 А-III. Диаметры, шаг, анкеровка стержней арматуры, параметры железобетонных конструкций приняты по результатам расчетов и конструктивным требованиям.

Наружное ограждение стен – кладка из керамического кирпича по ГОСТ 530-2012 на цементно-песчаном растворе толщиной 250 мм с утеплителем из минераловатных плит и отделкой навесными фасадными фиброцементными плитами с воздушным зазором.

Перегородки – кладка из керамического кирпича по ГОСТ 530-2012 на цементно-песчаном растворе толщиной 120 мм.

Источник теплоснабжения – городские тепловые сети согласно техническим условиям АО «Астана-Теплотранзит» от 28 августа 2017 года № 11695-11 на присоединение к тепловым сетям. Теплоноситель – вода с параметрами 130-70°C.

Системы теплоснабжения жилого комплекса присоединены к тепловым сетям через тепловой пункт, расположенный в пределах паркинга.

В тепловом пункте предусмотрено размещение оборудования, арматуры, приборов контроля, управления и автоматизации. Общий учет тепла осуществляется отдельно для жилой части и для встроенных помещений.

Рабочим проектом предусмотрена независимая схема подключения систем отопления через пластинчатые теплообменники. Теплоноситель для систем отопления – вода с параметрами 90-65°C.

Приготовление горячей воды на нужды ГВС предусмотрено по за-крытой двухступенчатой смешанной схеме.

Отопление

Паркинг - неотапливаемый. В комнате охраны предусмотрено электрическое отопление. В качестве отопительного прибора принят электрообогреватель.

Вентиляция

Рабочим проектом в паркинге предусмотрена механическая приточно-вытяжная вентиляция с использованием системы JET- вентиляции.

В помещении стоянки автомобилей воздухозабор – естественный и осуществляется снаружи, воздух направляется на струйные вентиляторы, создавая воздушный поток на уровне рабочей зоны.

В автостоянке общеобменная система вентиляции совмещена с системой дымоудаления, включение и отключение общеобменной вентиляции осуществляются через сигнальные приборы по контролю СО. Включение режима противодымной вентиляции предусмотрено по сигналу пожарных извещателей.

Водопровод и канализация

Внутренние системы водопровода и канализации жилого комплекса разработаны согласно техническим условиям ГКП «Астана Су Арнасы» от 15 мая 2017 года № 3-6/1176 на водоснабжение и канализацию и ГУ «Управление коммунального хозяйства города Астаны» от 30 ноября 2017 года № 09-08/3714 на отвод ливневых вод.

Гарантийный напор в сети городского водопровода согласно техническим условиям на забор воды из городского водопровода и сброс стоков в городскую канализацию равен 0,1 МПа.

Система водоснабжения жилых секции предусмотрена в две зоны. Для напора в системах хозяйственно-питьевого водопровода жилых секций 1 и 2 для первой зоны и соответственно для второй зоны предусмотрена многонасосная установка, состоящая из трех насосов (2 – рабочих, 1 – резервный), расположенная в пределах паркинга.

4. Основные технико-экономические показатели проекта по рабочему проекту

Таблица 2.

Наименование показателя	Единица измерения	Показатель
1	2	3
Количество жилых домов	шт.	1
Этажность зданий	этаж	12
Класс комфортности жилого здания	-	IV, малогабаритное жильё
Уровень ответственности здания	-	Нормальный, II
Степень огнестойкости здания	-	II
Высота 1 этажа	метр	5,4
Высота жилых этажей с 2 по 12 этажи	метр	3
Площадь застройки здания	квадратный метр	3 697,6
Общая площадь здания	квадратный метр	10 142,45
Паркинг	квадратный метр	3 582,19
Общая площадь квартир	квадратный метр	4 498,66
Площадь встроенно-пристроенных помещений	квадратный метр	122,71
Строительный объем здания	квадратный метр	43 918,95
Количество квартир	шт.	76
в том числе: однокомнатные	шт.	32
двухкомнатные	шт.	44
машиномест	шт	117
Общая сметная стоимость строительства в текущих и прогнозных ценах 2017-2019 гг.	миллион тенге	1 913,348
в том числе: СМР		1 481,438
оборудование		85,084
прочие		346,826
Продолжительность строительства	месяц	12 месяцев

5. Анализ исходно – разрешительной документации:

1) Перечень имеющейся документации и согласований:

- Заключение экспертизы рабочего проекта № 01-0086/18 от 02.03.2018 года. "Строительство жилого многоквартирного жилого комплекса со встроенными помещениями и паркингом в г. Астана, район пересечения E126 и E182 (проектные наименования) 1-очередь строительства" (без наружных инженерных сетей).
- Задание на проектирование, утвержденное заказчиком от 29 августа 2017 года;
- выписка из постановления акимата города Астаны от 27 апреля 2017 года № 197-718 о предоставлении права временного возмездного землепользования для проектирования и строительства на земельном участке площадью 0,7318 га;
- Ситуационная схема размещения земельного участка в городе Астане, согласованная главным архитектором города Астаны от 5 мая 2016 года № 10435;
- Архитектурно-планировочное задание на проектирование, утвержденное главным архитектором города Астаны от 30 мая 2017 года № 9591;
- Эскизный проект, согласованный главным архитектором города Астаны от 11 сентября 2017 года № 11849;
- Топографическая съемка в масштабе 1:500, выполненная ТОО «Колдау» от 28 июля 2017 года.

Технические условия:

- АО «Астана-Теплотранзит» от 28 августа 2017 года № 11695-11 на присоединение к тепловым сетям;
- ГКП «Астана Су Арнасы» от 15 мая 2017 года № 3-6/1176 на водоснабжение и канализацию;
- ГУ «Управление коммунального хозяйства города Астаны» от 30 ноября 2017 года № 09-08/3714 на отвод ливневых вод;
- АО «Астана – Региональная Электросетевая Компания» от 15 мая 2017 года № 5-11-2005 на электроснабжение;
- РДТ «Астанателеком» от 15 мая 2017 года № 525 на телефонизацию.

Техническому надзору – Руководителю проекта (нарочно) предоставлено:

- Журнал входного контроля материалов и изделий–1 экз;
- Журнал производства работ–1экз;
- Журнал бетонных работ–1экз;
- Журнал сварочных работ –1экз;
- Сертификаты качества на бетон;
- Протокол испытания на бетон.

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 приемо-сдаточной документации:

1) Перечень предоставленной документации:

- Талон о приеме уведомления о начале строительно-монтажных работ КГУ «Управление ГАСК города Нур-Султан» KZ95REA00211201 от 19.02.2021 года.
- Журнал технического надзора;
- Журнал авторского 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 выявлен.

7. Анализ проектной документации:

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

- Договор №03-13 от 01.02.2017 года на выполнение проектных работ по объекту: "Строительство жилого многоквартирного жилого комплекса со встроенными помещениями и паркингом в г. Астана, район пересечения Е126 и Е182 (проектные наименования). Срок исполнения 7 месяцев с поэтапной выдачей проекта по разделам согласна графика.

- Договор №08-ТО/2021 от 24.02.2021 года на проведение комплексной вневедомственной экспертизы по рабочему проекту Строительство комплекса со встроенными помещениями и паркингом расположенный по адресу ул. Акан Сері. уч. 24". (без наружных инженерных сетей)» ТОО «Конструктив-А» Проектная документация выдана 100%.

2) Информация о принятых изменениях проектных решений, информация о выявленных несоответствиях нормативной базе Республике Казахстан, выводы с рекомендациями Исполнителя и указанием рисков: На период проведения мониторинга принятых изменений в проекте не было, а также не выявлены несоответствия по нормативной базе РК.

8. О ходе выполнения строительно-монтажных работ:

1) Краткое описание выполненных строительно-монтажных работ за отчетный период: За отчетный период выполнялись: монтаж витражей, фасадные работы, внутренние инженерные сети. На строительной площадке задействовано 41 рабочих.

2) Выполнение строительно-монтажных работ на соответствие плановым и фактическим показателям по разделам проекта: на отчетный месяц не соответствует.

Таблица 3.

<i>Разделы проекта</i>	<i>План на месяц*, %</i>	<i>Факт*, %</i>	<i>Отклонение (+/-), %</i>
ВСЕГО по объекту, в том числе:	5,90%	3,68%	-2,22%
Конструкции железобетонные	0,00%	0,00%	0,00%
Арх.-стрительные решения (АР)	1,07%	1,95%	0,89%
Отопление вентиляция	0,33%	0,00%	-0,33%
Водопровод канализация	0,57%	0,37%	-0,20%
Электрооборудование, слабые токи	0,18%	0,00%	-0,18%
Лифты	0,00%	0,00%	0,00%
Благоустройство	0,42%	0,00%	-0,42%
паркинг	3,33%	1,36%	-1,98%

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

*СМР с нарастающим итогом по плану на 30.11.2022 г. – 88,23 %, освоение по принятым объемам работ на 30.11.2022 г. составляет 73,80 %, Отклонений по СМР – 14,43 %.

** с нарастающим итогом СМР + прочие: план составил-86,42 %, фактическое выполнение – 72,49%.

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	0	Завершение работ
Архитектурно-строительные решения (АР)	5	Не предоставление стройготовности
Отопление вентиляция	-2	Не предоставление стройготовности
Водопровод канализация	-1	Не предоставление стройготовности
Электрооборудование, слабые токи	-1	
Лифты	0	
Благоустройство	-2	Не предоставление стройготовности
Паркинг	-10	
Всего общее за м-ц	-11	отставание
отставание с нач. ст-ва	-80	отставание

Причины: * На дату составления отчета отставания от графика производства 80 дней. С учетом третьего продления до 19.01.2023 г.

9. Мероприятия по контролю качества:

1) Указание оценки качества работ подрядчиков в отчетный период:

при проведенный мониторинга экспертами технического надзора все работы велись в соответствие требованиям СНиП, недостатков – которые бы повлияли на дальнейшее производство работ, не выявлены. Обнаруженные техническим надзором, недостатки и дефекты характеризуются как допустимые для восстановления. Основные мероприятия, по контролю качества включая виды: общий контроль по СМР, входной, операционный и приемочный, проведенные в отчетный период.

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	0	0	0	0	0
2	По технике безопасности	12	12	0	0	0
3	По качеству строительно-монтажных работ, в том числе:	6	6	0	0	0
3.1	Конструкции железобетонные	3	3	0	0	0
3.2	Общестроительные работы АР	3	3	0	0	0
3.3	Лифты	0	0	0	0	0
3.4	Водоснабжение и канализация	0	0	0	0	0
3.5	Отопление и вентиляция	0	0	0	0	0
3.6	Электромонтажные работы	0	0	0	0	0
3.7	Слаботочные сети	0	0	0	0	0
	Всего	18	18	0	0	0

Перечень предписаний, не устраненных на дату мониторингового отчета.

Предписание на дату мониторинга все устранены.

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

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

10. Основные проблемы, возникающие в ходе реализации проекта.

Перечень и описание проблем и ситуаций, возникающих по ходу реализации проекта и ведущих к ухудшению качества работ и срыву сроков завершения Объекта, а также предложения по устранению этих проблем (при наличии): за отчетный период были выданы замечания:

1. Убрать поддоны и строительный мусор постоянные замечания.

11. Сведения об изменениях на Объекте.

Перечень измененных технических решений в рабочей документации с приложением копий обосновывающих материалов: изменений было по ж/б конструкциям наращены вертикальные конструкции колонн и ДЖМ на 750 мм на уровне тех этажа. (Согласование авторского надзора приложены в отчете №7 за март 2022 год).

Перечень дополнительных (непредвиденных) работ, возникших в процессе строительства, реконструкции или капитального ремонта, с копиями обосновывающих материалов: Нет

Сведения об изменениях графиков производства работ: нет

- график производства работ согласно договора генерального подряда № 02/19 от 10.01.2020 года утвержденный Заказчиком изменен.

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	92 298 170	50 067 080	50 067 080		434 900		434 900	50 501 980	50 501 980
2	Прохождение экспертизы	2 832 692				-		-	-	-
3	Строительно-монтажные работы и оборудование	1 792 021 428	276 838 892	276 838 892	72 415 500	1 051 773 666	65 897 664	1 045 733 318	1 328 612 558	1 322 572 211
	<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>	179 202 143				163 168 946	7 096 473	112 614 289	163 168 946	112 614 289
4	Авторский надзор	3 509 010	750 000	750 000		2 750 000	-	2 750 000	3 500 000	3 500 000
5	Технический надзор	22 686 926	1 118 181	1 118 181	1 000 000	8 119 096	591 181	9 381 475	9 237 277	10 499 656
	Всего по проекту (смета)	1 913 348 225	328 774 153	328 774 153	73 415 500	1 063 077 662	66 488 845	1 058 299 693	1 391 851 815	1 387 073 847
6	Иные расходы	38 266 965	-	-	-	38 266 965	-	38 266 965	38 266 965	38 266 965
	Всего по проекту (смета) и иные расходы	1 951 615 190	328 774 153	328 774 153	73 415 500	1 101 344 626	66 488 845	1 096 566 658	1 430 118 780	1 425 340 811
<p>Вывод: за отчетный период инжиниринговой компанией не было выявлено фактов нецелевого использования денежных средств.</p>										

Информация по источникам финансирования объекта

Таблица 7.

№п/п	Наименование источника финансирования	Поступления в отчетном периоде	Поступления с нарастающим итогом с момента получения гарантии
1	2	3	4
1	Заемные средства	-11 644 675,36	52 039 316,26
1.1.	банк		
1.2.	Застройщик	-11 644 675,36	51 631 526,26
1.3.	прочие* 3% ТН		407 790
2	Дольщики	84 060 194,50	1 049 393 195,61
	Всего:	72 415 519,14	1 101 432 511,87
Вывод: В отчетном периоде поступление по дольщикам составило 84 060 194,50 тенге.			

*Примечание: Сумма ДДУ- 1552 000 747 тг.; площадь 74-х квартир 4 247,5 м2. Оплата 1 049 393 195,61 тг

Анализ договоров

Таблица 8.

№ п/п	Наименование договоров	Стоимость по договору	Стоимость по проектно-сметной документации	Разница
1	2	3	4	5
1	Договор генерального подряда	1 631 689 464	1 792 021 428	- 160 331 964
	Договора поставки материалов, договора аренды техники*	-		-
2	Договор оказание услуг авторского надзора	3 509 010	3 509 010	-
3	Договор оказание услуг технического надзора	14 711 175	22 686 926	- 7 975 750
	в т.ч. ДИУ	13 592 994	21 568 745	- 7 975 750
	НОК	1 118 181	1 118 181	-
	*при наличии специальной экономической зоны			-
Вывод: Заключенные договора не превышают сумму, предусмотренную в проектно-сметной документации				

Анализ плана финансирования

Таблица 9.

№ п/п	Общая сумма по плану финансирования	План на отчетный месяц	Факт на отчетный месяц	Отклонение	Итого План финансирования с нарастающим	Итого Факт финансирования с нарастающим	Отклонение
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1 913 348 225	95 342 667	73 415 500	-21 927 167	1 678 523 908	1 391 851 815	-286 672 092

План на месяц согласна графика за ноябрь 2022 г.

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 требованиями заказчика по основным критериям:

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 отношений. Строительно-монтажные работы ведутся в пределах сметной стоимости, утвержденной согласно заключению государственной экспертизы. Все договора на оказания услуг, закуп материалов заключены в пределах проектно-сметной документации. Темпы поставки основных материалов низкие. Поступления денежных средств от дольщиков в отчетный период не значителен. Общее отставание от графика производства работ за отчетный период имеется большое, все фактически выполненные объемы подтверждены экспертами технического надзора, соответствуют рабочему проекту и проектно-сметной документации, утвержденной заключением государственной экспертизы. Все выданные предписания, замечания устранены Генеральным подрядчиком. При проведении проверки на качество выполняемых работ были выявлены некоторые замечания, которые на данный период устранены и не влияют на несущую способность здания. Имеются риски не сдачи объекта в срок согласно утверждённому графику с учетом продления, продление до 19.01.2023 года.

Рекомендации от инжиниринговой компании:

Увеличить количество рабочих на объекте, нарастить темпы строительно-монтажных работ, и поставку материалов. Согласно графика сдача объекта 19.01.2023 года, но на данный момент работы в полном объеме не выполнены по графику производства работ (табл. №4).

Состав инжиниринговой компании:

Руководитель организации

Директор ТОО «Астана - Технадзор» _____ Тлемисов Е.А.



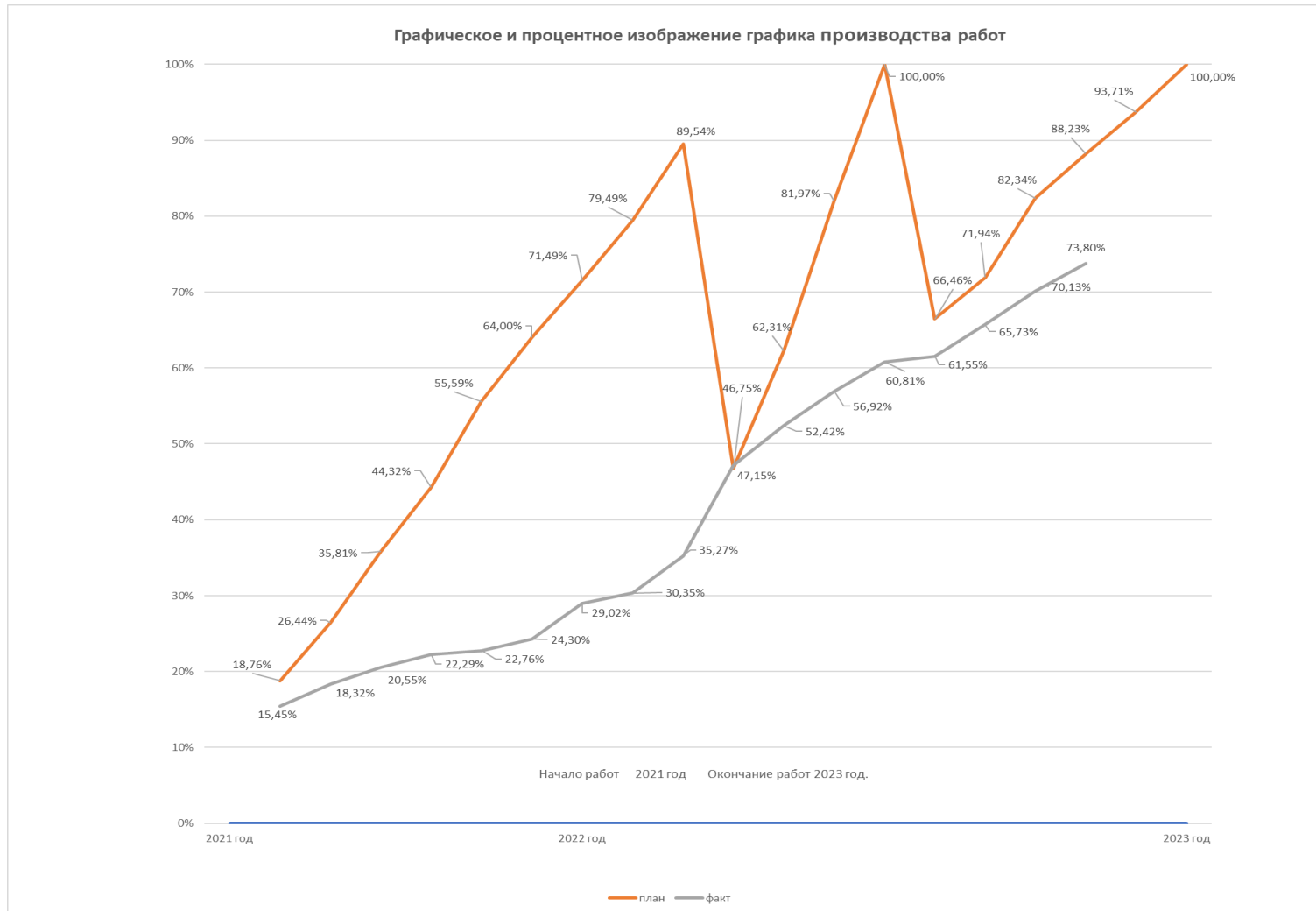
Состав группы (согласно приказа №56-П от 02.11.2021г.)

- 1) Аульбеков Бейбут Уалиевич _____ руководитель группы технического надзора в части несущих и ограждающих конструкций;
- 2) Жумагалиев Алмаз Садвакасович _____ эксперт технического надзора в части инженерных сетей.
- 3) Жакупова Алия Карапиденовна _____ эксперт технического надзора в части технологического оборудования;
- 4) Камзин Жанайдар Кабибуллаевич _____ специалист по учету затрат.

Дата составления отчета «15» декабря 2022 год.

Приложение

к отчету инжиниринговой компании в сфере долевого участия в жилищном строительстве о результатах мониторинга за ходом строительства Объект: "Строительство жилого многоквартирного жилого комплекса со встроенными помещениями и паркингом в г. Астана, район пересечения E126 и E182 (проектные наименования) 1-очередь строительства" (без наружных инженерных сетей).



Фотоотчёт
ноябрь 2022 год

"Строительство жилого многоквартирного жилого комплекса со встроенными помещениями и паркингом в г. Астана, район пересечения Е126 и Е182 (проектные наименования) 1-очередь строительства" (без наружных инженерных сетей).

