



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

«Многоквартирный жилой комплекс, расположенный по адресу: район пересечения проспектов Сары Арка и  
Абая, г. Астана. Блоки 3 и 4», блок 4 (Без наружных инженерных сетей)»

Код: ДПГ-23-01-047/146 от 19.07.2023 г.

Отчетный период: 202310

Индекс: 1-ОИК

Отчетный период мониторинга: с 01.10.2023 года по 31.10.2023 года

Периодичность: ежемесячно

Круг лиц представляющих: ТОО "KazBuildExpert", БИН 121140016323

Куда предоставляется: АО «Казахстанская Жилищная Компания», ТОО «Egregor of Finance Sh.R.»

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

Порядковый номер отчета: ДПГ-23-01-047/146 от 19.07.2023 г./202310

Информация по проекту: «Многоквартирный жилой комплекс, расположенный по адресу: район пересечения проспектов Сары Арка и Абая, г. Астана. Блоки 3 и 4», блок 4 (Без наружных инженерных сетей)»

Общие сроки реализации проекта:

Начало строительно-монтажных работ: 2023-04-11 года

Ввод объекта в эксплуатацию: 2024-06-11 года

Нормативный срок строительства: 14 месяцев

Заключение экспертизы рабочего проекта: №ТЕХЭКС-0038/22 от 2022-11-18 года

## 1. Участники проекта

#	Участники процесса	Наименование организаций	Основания деятельности организации	Взаимоотношения участников по Договору (номер, дата)	ФИО	Должность	Контактные данные (телефон электронная почта)
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Заказчик	180540002396 - ТОО «Egregor of Finance Sh.R.»	Строительство	ДПГ-23-01-047/146 , от 19.07.2023 года	Коло К.В.	Директор	+77015666681, null
2	Подрядчик	070740007004 - ТОО «MERIDIAN stroy LTD»	ГСЛ № 0003270	№2, от 29.03.2023 года	Шалудкин Р.Е.	Генеральный директор	null, meridian_stroy@mail.ru
3	Авторский надзор	060640009878 - ТОО «Каз Сервис Эксперт Проект»	KZ53VWC00164832	№3, от 29.03.2023 года	Ками Е.Е.	Директор	+77014860439, null
4	Инжиниринговая компания	121140016323 - ТОО "KazBuildExpert"	KZ18VWC00072342	ДИУ-23-01-008/023 , от 29.06.2023 года	Тлев Н.К.	Генеральный директор	+77017783119, info@kbexpert.kz
5	Генеральный проектировщик	070740007004 - ТОО «MERIDIAN stroy LTD»	ГСЛ № 0003270	№ 31 , от 01.10.2019 года	Дауленова А.Ж.	Директор	null, meridian_stroy@mail.ru

## 2. Месторасположение объекта (ситуационная схема)





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

Краткое описание проекта (состав объекта):

На территории запроектирован одно подъездный 24-х этажный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения. Прямоугольная секция в плане с габаритными размерами в осях 21,0х26,4 м. Высота дома до верхней отметки кровли 77,95 м.

Класс жилых зданий – IV (согласно таблице 1\* СП РК 3.02-101-2012).

Класс функциональной пожарной опасности: жилой части зданий – Ф1.3.

Жилое здание (блок 4).

Высота этажей принята:

подвала – 2,7 м;

первого – 2,7 м;

со второго по двадцать четвертый – по 2,7 м.

Для вертикальной связи в каждой секции предусмотрены три лифта, два из них грузоподъемностью 1000 кг и один – 450 кг. Лифты № 1 и № 3 назначены для перевозки пожарных подразделений во время пожара. Для эвакуации людей предусмотрена незадымляемая лестничная клетка типа Н1, с выходом непосредственно на улицу.

Внутренние межквартирные стены выполнены из газобетонных блоков толщиной 250 мм, квартирные межкомнатные перегородки выполнены из газобетонных блоков толщиной 100 мм, перегородки санузлов запроектированы из керамического кирпича ГОСТ 530-2012 толщиной 120 мм.

Во всех квартирах предусмотрены лоджии или лоджии-балконы, в которых предусмотрены аварийные выходы в виде глухих простенков.

Над жилыми этажами на отметке 72,15 м запроектирован холодный чердак. В кровельной надстройке на отметке 75,85 м размещено машинное помещение лифта.

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

В секциях запроектированы одно двух трехкомнатные квартиры. Всего запроектировано 322 квартир.

Наружная отделка:

стены цокольного, 1-го этажей – облицовка сплиттерной плиткой;

стены со 2-го этажа и выше – декоративная штукатурка;

стены лоджий, балконов – окраска по подготовленной поверхности;

окна– поливинилхлоридные блоки, выполненные по ГОСТ 30674-99 с двухкамерным стеклопакетом;

витражи - алюминиевые блоки по ГОСТ 21519-2003;

наружные двери в помещения общественного назначения – металлические по ГОСТ 31173-2003;

наружные двери входные – металлические по ГОСТ 31173-2003;

кровля – мягкая рулонная наплавляемая.

Внутренняя отделка помещений общественного назначения (офисы):

потолки – водоземulsionная окраска по подготовленной поверхности;

стены – водоземulsionная окраска по подготовленной поверхности, керамическая плитка

полы – ламинат, керамическая плитка, керамогранитная плитка.

двери – деревянные по ГОСТ 6629-88, металлические по ГОСТ 31173-2003.

Внутренняя отделка помещений общего пользования:

потолки – окраска водоземulsionной, известковая побелка по подготовленной поверхности;

стены – окраска водоземulsionной краской и известковая побелка по подготовленной поверхности;

полы – керамическая плитка, керамогранитная плитка, бетонные;

двери – металлические по ГОСТ 31173-2003.

Внутренняя отделка помещений жилой части:

потолки – водоземulsionная покраска, известковая побелка по подготовленным поверхностям;

стены – водоземulsionная покраска по подготовленной поверхности, керамическая плитка;

стены лоджии – декоративная штукатурка;

двери – деревянные по ГОСТ 6629-88 металлические по ГОСТ 31173-2003;

окна на лоджии – поливинилхлоридные с 2-х камерным стеклопакетом

двери на лоджии – поливинилхлоридные утепленные;

полы – ламинат, керамическая плитка.

Конструктивные решения

Уровень ответственности – II.

Степень огнестойкости – I.

Несущая система – монолитный железобетонный каркас.

Фундамент – комбинированный свайно-плитный (КСП).

Сваи – железобетонные забивные марки С8-30 СТ РК 939-92 из бетона на сульфатостойком цементе.

Ростверк – монолитная железобетонная плита толщиной 2100 мм, выполнена из бетона класса по прочности В25, W8, F75 на сульфатостойком цементе.

Под ростверком выполнена подготовка толщиной 100 мм из бетона класса В7.5 по щебню толщиной 150 мм.

Наружные стены подземной части – монолитные железобетонные толщиной 250 мм из бетона класса В25, W8, F75 на сульфатостойком цементе с армированием вертикальными сетками по двум граням.

Колонны – монолитные железобетонные сечениями:

- постоянного сечения 500х500 мм от верха фундаментной плиты с отметки -3,100 и по всей высоте в нагруженных участках в осях А и Б;

- переменного сечения по высоте. От верха фундаментной плиты с отметки -3,100 до отметки 17,900 сечением выполнены 600х600 мм, с отметки 17,900 и выше - сечением 500х500 мм.

Диафрагмы жесткости (стен лестничных клеток и шахт лифтов) – монолитные железобетонные толщиной:

стены шахт лифтов постоянной толщиной 200 мм от верха фундаментной плиты с отметки -3,100 и по всей высоте;

стены лестничных клеток переменной толщины, с отметки -3,100 до отметки 14,900 – 300 мм, с отметки 14,900 до отметки 38,900 - и 250 мм, с отметки 38,900 и выше – 200 мм.

Диафрагмы жесткости из бетона класса по прочности В25 с армированием вертикальными сетками по двум граням.

Плиты перекрытия и покрытия – монолитные железобетонные из бетона класса по прочности В25. Толщина плит перекрытия принята 200 мм.

Парапеты – монолитные железобетонные толщиной 200 мм высотой 1250 мм. Парапеты выполнены из бетона класса В25

Лестницы – из сборных железобетонных наборных ступеней ГОСТ 8717.0-84\* по металлическим косоурам из швеллеров № 18 ГОСТ 8240-72\*. Плита промежуточной площадки – из монолитного железобетона по косоурам. Плита толщиной 100 мм выполнена из бетона класса В15 и армирована отдельными стержнями Ø10 АIII.

Наружные стены (заполнение каркаса) выполнены из газобетонных блоков по ГОСТ 31360-2007 толщиной 200 мм с утеплением минплитой толщиной 130 мм и облицовкой.

Внутренние стены межквартирные – керамический кирпич толщиной 250 мм и газобетонные блоки ГОСТ 31360-2007 толщиной 250 мм.

Перегородки межкомнатные – газобетонные блоки по ГОСТ 31360-2007 толщиной 100 мм.

Перегородки санузлов – толщиной 120 мм выполняются из керамического кирпича марки 75 на растворе марки 50.

Расчёты несущих железобетонных конструкций выполнены с использованием программного комплекса «SCAD».

#### Отопление

Источник теплоснабжения – городские сети. Теплоноситель в наружных сетях - горячая вода с параметрами 130-700С. Присоединение систем отопления и теплоснабжения к наружным сетям предусмотрено по независимой схеме с установкой пластинчатых теплообменников.

Предусмотрены следующие системы отопления:

- система отопления жилой части – поквартирная двухтрубная горизонтальная с попутным движением теплоносителя;
- система отопления лестничных клеток жилой части дома – однотрубная с нижней разводкой с П-образными стояками с присоединением приборов по проточной схеме;
- система отопления офисных помещений – двухтрубная горизонтальная с попутным движением теплоносителя.

В качестве нагревательных приборов приняты биметаллические радиаторы, электроконвекторы в электрощитовой.

#### Вентиляция и кондиционирование

Вентиляция помещений предусмотрена приточно-вытяжная с естественным побуждением.

В жилой части приточный воздух поступает через фрамуги окон, вытяжка из квартир предусмотрена через приставные вентиляционные каналы, проходящие в кухнях и санузлах.



В офисных помещениях воздух поступает через фрамуги окон, вытяжка через воздуховоды и приставные вентиляционные короба.

#### Противопожарные мероприятия

Для предотвращения распространения дыма, при возгорании пожара, на каждом этаже здания предусмотрена система дымоудаления.

#### Водоснабжение и канализация

##### Внутренний водопровод

Источник водоснабжения – городские сети с гарантийным напором – 10,0 м. В здании предусмотрена отдельная хозяйственно-питьевая и противопожарная система водоснабжения. Для учета расхода воды на вводе хоз-питьевого водопровода установлен водомерный узел с прибором учета расхода воды. На ответвлении в каждую квартиру и на офисные помещения предусмотрены индивидуальные счётчики.

Горячее водоснабжение предусмотрено по закрытой схеме от теплообменников, размещаемых в тепловых пунктах. Схема системы горячего водоснабжения принята с верхней разводкой. Циркуляция горячей воды принята по магистралям и стоякам.

##### Противопожарные мероприятия

Внутреннее пожаротушение предусмотрено от пожарных кранов. Пожарные краны приняты диаметром 50 мм, оборудованы пожарными рукавами длиной 20 м. Пожарные краны установлены на высоте 1,35 м над полом и размещены в шкафчиках.

##### Внутренняя канализация

Бытовая канализация предусматривает отвод стоков от санитарных приборов в наружную проектируемую сеть канализации.

Сеть производственной канализации запроектирована для отвода стоков из приемка в тепловом пункте с насосной. Отвод стоков из приемка предусмотрен при помощи дренажного насоса с разрывом струи в самотечную сеть хоз-бытовой канализации.

Отвод дождевых и талых вод с кровли здания предусмотрен в систему внутреннего водостока с отводом воды в наружную сеть ливневой канализации. На зимний период предусмотрен обогрев воронок. Присоединение водосточных воронок к стоякам предусмотрено при помощи компенсационных раструбов.

Для прочистки сетей канализации предусмотрены прочистки и ревизии.

##### Электротехнические решения

На вводе в здание предусмотрена установка вводно-распределительных панелей типа ВРУ1 для жилых блоков, установленные в электрощитовых блока 4.

К I категории электроснабжения относятся охранное, сантехническое оборудование, эвакуационное освещение, лифты, запитанные от трех источников электроснабжения через АВР.

Для учета расхода электроэнергии в ВРУ установлены электронные приборы учета на вводах.

Предусмотрен обогрев водосточных воронок.

Внутреннее электрооборудование выбрано с учетом среды помещений и требований электробезопасности.

Питающие и групповые линии потребителей выполнены кабелем с медными жилами,

проложенные в ПВХ трубах по стоякам, стенам, открыто на скобах в технических помещениях.

Предусмотрено общее рабочее, аварийное и ремонтное освещение. Напряжение сети рабочего и аварийного освещения 220 В, ремонтного 36 В.

В поэтажных коридорах в нишах стен установлены этажные щитки. В щитах размещаются счетчики общеквартирного учета электроэнергии и автоматический выключатель.

Встроенные помещения общественного назначения в жилых секциях

Электропитание офисных помещений предусмотрено отдельно от жилой части. В качестве вводно-распределительного устройства приняты панели типа ВРУ1, установленные в электрощитовых блока 3, 4.

Фасадное освещение

Рабочий проект выполнен согласно задания на проектирования и архитектурного проекта освещения. Электроснабжение наружного освещения фасада жилого дома предусмотрено от ящика освещения типа ЯУО 9601, подключенный от ВРУ жилых блоков.

Рабочим проектом приняты светодиодные прожекторы, установленные на фасадах жилого дома. Сеть освещения выполнена кабелем с медными жилами, в трубах ПВХ.

Защитные мероприятия

Заземление

Все металлические нетоковедущие части электрооборудования (каркасы щитов, электрических аппаратов, корпуса светильников и т.д.) подлежат занулению путем металлического соединения с нулевым защитным проводом сети. На вводе в здание выполняется система уравнивания потенциалов.

Молниезащита

Согласно СП РК 2.04-103-2013 «Устройство молниезащиты зданий и сооружений» жилой дом подлежит молниезащите III категории (пассивная).

Слаботочные системы, связь и сигнализации

Телефонизация и телевидение

Телефонная связь и телевидение многоквартирного жилого дома предусмотрено от городской телефонной сети единым оптическим кабелем. Емкость кабеля выбрана с учетом 100% телефонизации жилого дома.

Прокладка магистральных и распределительных сетей телекоммуникаций согласно ТУ, будет выполнена за счет средств АО «Казахтелеком» с установкой и монтажом оконечных устройств ОРК в этажных щитках.

Для прокладки кабелей связи предусмотрена прокладка вертикальных стояков из ПВХ труб.

Для абонентской разводки от межэтажных щитов до внутриквартирных ниш выполнена прокладка оптического Drop-патчкорда в ПВХ трубе диаметром 20 мм.

От внутриквартирных ниш до телефонных и телевизионных розеток проложен кабель марки УТР кат. 5 в гофротрубе из ПВХ диаметром 20.

Домофон

Система многоквартирной домофонной связи реализована на базе оборудования БВД-341.

В подъезде установлена система многоквартирной аудиодомофонной связи. Со стороны двора возле входной двери установлена вызывная панель со встроенным считывателем

электронного кода. На дверь установлен электромагнитный замок.

#### Видеонаблюдение

Проектом предусмотрена установка видеокамер для наблюдения за входными группами и лифтового холла на первом этаже здания.

Система видеонаблюдения выполнена на базе IP видеокамер купольного и цилиндрического типа. В рабочем проекте предусмотрена цифровая система IP-видеонаблюдения.

#### Диспетчеризация лифтов

Оборудование для диспетчеризации лифтов поставляется в комплекте с оборудованием. В проекте предусмотрена прокладка кабеля UTP категории 5е между всеми шкафами управления лифтов.

#### Автоматическая пожарная сигнализация

Автоматическая установка пожарной сигнализации организована на базе приборов производства ООО «КБПА», предназначенных для сбора, обработки, передачи, отображения и регистрации извещений о состоянии шлейфов пожарной сигнализации, управления пожарной автоматикой, инженерными системами объекта.

#### Автоматизация дымоудаления

Рабочим проектом предусмотрено управление системой противодымной защиты в автоматическом, дистанционном (вручную с ППКПУ «Рубеж-2ОП») и местном (от устройств дистанционного пуска, установленных у клапанов дымоудаления) режимах.

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

Наименование показателя	Единица измерения	Показатель
1	2	3
Количество жилых домов	шт.	1
Этажность зданий	этаж	24
Класс комфортности жилого здания	-	IV
Уровень ответственности здания	-	II
Степень огнестойкости здания	-	I
Высота жилых этажей	метр	2,7
Площадь застройки здания	квадратный метр	707,66
Общая площадь здания	квадратный метр	12795
Общая площадь квартир	квадратный метр	9388,5
Площадь встроенно-пристроенных помещений	квадратный метр	526,5
Строительный объем здания	кубический метр	49028,27
Количество квартир	шт.	161
в том числе: однокомнатные	шт.	69
в том числе: двухкомнатные	шт.	46
в том числе: трехкомнатные	шт.	46
в том числе: четырехкомнатные	шт.	
в том числе: пятикомнатные	шт.	
Количество машино-мест	шт.	
Общая сметная стоимость строительства	миллион тенге	3834,32
в том числе: СМР	миллион тенге	3252,999
в том числе: оборудование	миллион тенге	72,627
в том числе: прочие	миллион тенге	508,697
Продолжительность строительства	месяц	14



## 5. Анализ исходно–разрешительной документации

Анализ исходно-разрешительной документации:

1) Перечень имеющейся документации и согласований:

- задание на проектирование, утвержденное заказчиком от 20 сентября 2022 года;
- дополнение к заданию на проектирование, утвержденное заказчиком от 11 ноября 2022 года;
- акт приема-передачи незавершенного строительством объекта от 14 октября 2021 года между ЖСК «Феникс-Столичный-1» и ТОО «Egregor of Finance Sh.R» (земельный участок с кадастровым номером 21-319-021-974 по адресу: г. Астана, пр. Абая. Участок №10, незавершенный строительный объект ЖК «Столичный-2» 2 здания: Блок-3 – 14 этажей монолита, Блок-4 - фундамент, подвэл, исходно-разрешительная документация – копии правоустанавливающих документов на застраиваемый участок, ПСД прошедшая государственную экспертизу);
- акт на право временного возмездного (аренды) землепользования (аренды) на земельный участок от 30 сентября 2021 года № 2109291720231501, кадастровый номер земельного участка 21-319-021-974, площадь земельного участка 0,3979 га, адрес: город Астана (Нур-Султан), район Сарыарка, проспект Абай, участок №10;
- архитектурно–планировочное задание на проектирование от 6 марта 2019 года № 14446, выданное ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Астаны»;
- отчет по инженерно-геологическим работам (Арх (инв.) №15456, 2019г.), выполненный ТОО «КАРАГАНДАГИИЗ и К»;
- эскизный проект, согласованный от 12 марта 2019 года № 13983 ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Астаны»;
- приказ заказчика от 20 сентября 2022 года №3 о корректировке сметной документации четвертого блока объекта «Многоквартирный жилой комплекс, расположенный по адресу: район пересечения проспектов Сары Арка и Абая, г. Астана. Блоки 3 и 4» в связи с ростом цен на строительные материалы и в целях завершения строительства;
- письмо заказчика от 15 сентября 2022 года №219 о том, что источник финансирования – частные средства застройщика;
- письмо заказчика от 7 ноября 2022 года о том, что строительство начато в июне 2022 года, выполнено 23% до корректировки сметной документации, начало строительства после проведения корректировки сметной документации запланировано на ноябрь 2022 года, сроком 1 месяцев;
- письмо заказчика от 11 ноября 2022 года №36/2022 об изменении наименования РП в связи с вводом в эксплуатацию Блока 3 с «Многоквартирный жилой комплекс, расположенный по адресу: район пересечения проспектов Сары Арка и Абая, г. Астана. Блоки 3 и 4» на «Многоквартирный жилой комплекс, расположенный по адресу: район пересечения проспектов Сары Арка и Абая, г. Астана. Блок 4»;

- заключение аудита по подтверждению остаточной стоимости незавершенного строительства объекта «Многоквартирный жилой комплекс, расположенный по адресу: район пересечения проспектов Сары Арка и Абая, г. Астана. Блоки 3 и 4 (без наружных инженерных сетей)» от 20 сентября 2022 года, выполненный ТОО «Каз Сервис Экспрет Проект»;
- приложение 1 к заключению аудита по подтверждению остаточной стоимости незавершенного строительства объекта «Многоквартирный жилой комплекс, расположенный по адресу: район пересечения проспектов Сары Арка и Абая, г. Астана. Блоки 3 и 4 (без наружных инженерных сетей)», копии актов выполненных работ, от 27 сентября 2022 года, утвержденное ТОО «Каз Сервис Эксперт Проект»;
- приложение 2 к заключению аудита по подтверждению остаточной стоимости незавершенного строительства объекта «Многоквартирный жилой комплекс, расположенный по адресу: район пересечения проспектов Сары Арка и Абая, г. Астана. Блоки 3 и 4 (без наружных инженерных сетей)», разделительные ведомости на остаточные объемы работ от 27 сентября 2022 года, утвержденное ТОО «Каз Сервис Эксперт Проект»;
- приложение 3 к заключению аудита по подтверждению остаточной стоимости незавершенного строительства объекта «Многоквартирный жилой комплекс, расположенный по адресу: район пересечения проспектов Сары Арка и Абая, г. Астана. Блоки 3 и 4 (без наружных инженерных сетей)», сводный сметный расчет на остаточные объемы работ, от 27 сентября 2022 года, утвержденное ТОО «Каз Сервис Эксперт Проект».
- ТУ АО «Казахтелеком» Объединение «Дивизион «Сеть» Департамент эксплуатации сети доступа Астана (ДЭСД Астана) №395 от 23.05.2023г.;
- ТУ АО «Астана-Региональная Электросетевая Компания» №5-Е-131-1677 от 13.09.2019г.;
- ТУ АО «Астана-Теплотранзит» №15310-2019-АТТ от 06.03.2019г.(продление);
- ТУ ГКП «Астана Су Арнасы» №36/684 от 28.05.20г.;
- Договор залога долей участия в уставном капитале уполномоченной компании №ДГА-23-01-047/146 от 03.07.2023г.;
- Договор залога земельного участка вместе с объектом незавершенного строительства №ДЗЗУ-23-01-047/147 от 03.07.2023г.;
- Договор о предоставлении гарантии №ДПГ-23-02-047/146 от 19.07.2023 г.;
- Заключение РГП «Госэкспертиза» № 01-0159/20 от 19.03.2020 г.;
- Заключение ТОО «ТехноЭксперт Астана» № ТЕХЭКС-0038/22 от 18.11.2022 г.;
- Дополнение к заключению № ТЕХЭКС-0038/22 с Исх.№031-вн-23 от 15.05.2023г.;
- Дополнение к заключению №01-0159/20 от РГП «Госэкспертиза»;
- Проектно-сметная документация по блоку 4:  
Рабочие проекты: КЖ, АР, ВК, ОВ, ЭМ, СС, ПС, ГП, ПОС со штампом «В производство работ», сметная документация;
- Уведомление о начале производства строительно-монтажных работ KZ37REA00326220 от 11.04.2023 г.;
- Талон ГУ УККГС о начале СМР к уведомлению № KZ37REA00326220;
- Уведомление о начале производства строительно-монтажных работ KZ45REA00343051 от 24.07.2023 г.;

- Талон ГУ УККГС о начале СМР к уведомлению № KZ45REA00343051;

2) Перечень отсутствующей документации:

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 по предоставленной разрешительной документации, со стороны Заказчика и Генерального подрядчика грубых нарушений законодательства в сфере строительства не обнаружены. В связи с чем, рекомендации и риски к проекту строительства минимальные.

## 6. Анализ исполнительной и приемо-сдаточной документации

Анализ исходно-разрешительной документации:

1) Перечень имеющейся документации и согласований:

- задание на проектирование, утвержденное заказчиком от 20 сентября 2022 года;
- дополнение к заданию на проектирование, утвержденное заказчиком от 11 ноября 2022 года;
- акт приема-передачи незавершенного строительством объекта от 14 октября 2021 года между ЖСК «Феникс-Столичный-1» и ТОО «Egregor of Finance Sh.R» (земельный участок с кадастровым номером 21-319-021-974 по адресу: г. Астана, пр. Абая. Участок №10, незавершенный строительный объект ЖК «Столичный-2» 2 здания: Блок-3 – 14 этажей монолита, Блок-4 - фундамент, подвэл, исходно-разрешительная документация – копии правоустанавливающих документов на застраиваемый участок, ПСД прошедшая государственную экспертизу);
- акт на право временного возмездного (аренды) землепользования (аренды) на земельный участок от 30 сентября 2021 года № 2109291720231501, кадастровый номер земельного участка 21-319-021-974, площадь земельного участка 0,3979 га, адрес: город Астана (Нур-Султан), район Сарыарка, проспект Абай, участок №10;
- архитектурно–планировочное задание на проектирование от 6 марта 2019 года № 14446, выданное ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Астаны»;
- отчет по инженерно-геологическим работам (Арх (инв.) №15456, 2019г.), выполненный ТОО «КАРАГАНДАГИИЗ и К»;
- эскизный проект, согласованный от 12 марта 2019 года № 13983 ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Астаны»;
- приказ заказчика от 20 сентября 2022 года №3 о корректировке сметной документации четвертого блока объекта «Многоквартирный жилой комплекс, расположенный по адресу: район пересечения проспектов Сары Арка и Абая, г. Астана. Блоки 3 и 4» в связи с ростом цен на строительные материалы и в целях завершения строительства;
- письмо заказчика от 15 сентября 2022 года №219 о том, что источник финансирования – частные средства застройщика;
- письмо заказчика от 7 ноября 2022 года о том, что строительство начато в июне 2022 года, выполнено 23% до корректировки сметной документации, начало строительства после проведения корректировки сметной документации запланировано на ноябрь 2022 года, сроком 1 месяцев;
- письмо заказчика от 11 ноября 2022 года №36/2022 об изменении наименования РП в связи с вводом в эксплуатацию Блока 3 с «Многоквартирный жилой комплекс, расположенный по адресу: район пересечения проспектов Сары Арка и Абая, г. Астана. Блоки 3 и 4» на «Многоквартирный жилой комплекс, расположенный по адресу: район пересечения проспектов Сары Арка и Абая, г. Астана. Блок 4»;

- заключение аудита по подтверждению остаточной стоимости незавершенного строительства объекта «Многоквартирный жилой комплекс, расположенный по адресу: район пересечения проспектов Сары Арка и Абая, г. Астана. Блоки 3 и 4 (без наружных инженерных сетей)» от 20 сентября 2022 года, выполненный ТОО «Каз Сервис Экспрет Проект»;
- приложение 1 к заключению аудита по подтверждению остаточной стоимости незавершенного строительства объекта «Многоквартирный жилой комплекс, расположенный по адресу: район пересечения проспектов Сары Арка и Абая, г. Астана. Блоки 3 и 4 (без наружных инженерных сетей)», копии актов выполненных работ, от 27 сентября 2022 года, утвержденное ТОО «Каз Сервис Эксперт Проект»;
- приложение 2 к заключению аудита по подтверждению остаточной стоимости незавершенного строительства объекта «Многоквартирный жилой комплекс, расположенный по адресу: район пересечения проспектов Сары Арка и Абая, г. Астана. Блоки 3 и 4 (без наружных инженерных сетей)», разделительные ведомости на остаточные объемы работ от 27 сентября 2022 года, утвержденное ТОО «Каз Сервис Эксперт Проект»;
- приложение 3 к заключению аудита по подтверждению остаточной стоимости незавершенного строительства объекта «Многоквартирный жилой комплекс, расположенный по адресу: район пересечения проспектов Сары Арка и Абая, г. Астана. Блоки 3 и 4 (без наружных инженерных сетей)», сводный сметный расчет на остаточные объемы работ, от 27 сентября 2022 года, утвержденное ТОО «Каз Сервис Эксперт Проект».
- ТУ АО «Казахтелеком» Объединение «Дивизион «Сеть» Департамент эксплуатации сети доступа Астана (ДЭСД Астана) №395 от 23.05.2023г.;
- ТУ АО «Астана-Региональная Электросетевая Компания» №5-Е-131-1677 от 13.09.2019г.;
- ТУ АО «Астана-Теплотранзит» №15310-2019-АТТ от 06.03.2019г.(продление);
- ТУ ГКП «Астана Су Арнасы» №36/684 от 28.05.20г.;
- Договор залога долей участия в уставном капитале уполномоченной компании №ДГА-23-01-047/146 от 03.07.2023г.;
- Договор залога земельного участка вместе с объектом незавершенного строительства №ДЗЗУ-23-01-047/147 от 03.07.2023г.;
- Договор о предоставлении гарантии №ДПГ-23-02-047/146 от 19.07.2023 г.;
- Заключение РГП «Госэкспертиза» № 01-0159/20 от 19.03.2020 г.;
- Заключение ТОО «ТехноЭксперт Астана» № ТЕХЭКС-0038/22 от 18.11.2022 г.;
- Дополнение к заключению № ТЕХЭКС-0038/22 с Исх.№031-вн-23 от 15.05.2023г.;
- Дополнение к заключению №01-0159/20 от РГП «Госэкспертиза»;
- Проектно-сметная документация по блоку 4:  
Рабочие проекты: КЖ, АР, ВК, ОВ, ЭМ, СС, ПС, ГП, ПОС со штампом «В производство работ», сметная документация;
- Уведомление о начале производства строительно-монтажных работ KZ37REA00326220 от 11.04.2023 г.;
- Талон ГУ УККГС о начале СМР к уведомлению № KZ37REA00326220;
- Уведомление о начале производства строительно-монтажных работ KZ45REA00343051 от 24.07.2023 г.;

- Талон ГУ УККГС о начале СМР к уведомлению № KZ45REA00343051;

2) Перечень отсутствующей документации:

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 по предоставленной разрешительной документации, со стороны Заказчика и Генерального подрядчика грубых нарушений законодательства в сфере строительства не обнаружены. В связи с чем, рекомендации и риски к проекту строительства минимальные.

Анализ исполнительной и приёмо-сдаточной документации:

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

1. Проектно-сметная документация по блоку 4;

2. Журналы:

- Производства работ;

- Входного контроля;

- Бетонных работ;

- Выдачи защитных средств;

- Проверки состояния съёмных грузозахватных приспособлений и тары;

- Учета допуска и выдачи нарядов допусков на выполнение работ повышенной опасности;

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

- Ухода за бетоном;

- Инструктажа рабочих по технике безопасности и пожарной безопасности на рабочих местах;

- Регистрации проверки знаний по охране труда работников предприятий.

3. Акты:

- Приема-передачи пятна, этажа, участка, строящегося объекта подрядным организациям для производства СМР;

- Промежуточной приемки передачи СМР;

- Разбивки осей капитального строительства на местности;

- Скрытых работ на разработку котлована;

- Скрытых работ на устройство гидроизоляции;

- Скрытых работ на армирование железобетонных конструкций;

- Скрытых работ на монтаж опалубки;

- Скрытых работ на бетонирование железобетонных конструкций.

4. Исполнительные схемы:

- На котлован;

- На гидроизоляцию;

- На вертикальные конструкции;

- На обратную засыпку;
- На плиты монолитные;
- На вертикальные конструкции.

5. Протоколы испытаний от аккредитованной испытательной лаборатории.

6. Сертификаты и паспорта соответствия.

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: анализ, проведенный ТОО «KazBuildExpert», существующей исполнительной и приемо-сдаточной документации, полученной от Заказчика и Генерального подрядчика, показывает, что грубых нарушений и негативных рисков к проекту нет.

## 7. Анализ проектной документации

Анализ проектной документации:

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

- Договор №31 от 01 октября 2019 г. проектная организация ТОО «Meridian stroy LTD»;

- Заключение РГП «Госэкспертиза» № 01-0159/20 от 19.03.2020 г. (Положительное);

- Заключение ТОО «ТехноЭксперт Астана» № ТЕХЭКС-0038/22 от 18.11.2022 г

(Положительное);

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



## 8. О ходе выполнения строительно-монтажных работ

За отчетный период выполнялись:

- устройство монолитной конструкции;
- устройство каменной кладки;
- монтаж дверных и оконных блоков;
- устройство стяжки пола;
- устройство внутренних инженерных сетей.

Таблица 3

	Разделы проекта	План, %	Факт, %	Отклонение (+/-), %	План с нарастающим, %	Факт с нарастающим, %	Отклонение по нарастающему (+/-), %
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Конструкции железобетонные	2.32	1.79	-0.54	19.22	21.04	1.81
2	Архитектурно-строительные решения (АР)	3.35	1.93	-1.42	8.15	9.44	1.30
3	Отопление вентиляция	0.98	0.37	-0.60	0.98	1.72	0.74
4	Водопровод канализация	0.63	0.00	-0.63	0.63	0.29	-0.34
5	Электрооборудование, слабые токи	0.72	0.08	-0.64	0.72	0.10	-0.62
6	Лифты	0.00	0.00	0.00	1.47	1.47	0.00
7	Паркинг	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	Благоустройство	0.00	0.00	0.00	0.90	0.90	0.00
9	Наружное освещение	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
10	<b>Всего (только СМР)</b>	<b>8.00</b>	<b>4.17</b>	<b>-3.83</b>	<b>32.06</b>	<b>34.96</b>	<b>2.90</b>
11	Прочее	0.21	0.09	-0.12	0.53	0.52	-0.01
12	<b>Всего (СМР + Прочее)</b>	<b>7.94</b>	<b>4.12</b>	<b>-3.82</b>	<b>31.49</b>	<b>34.27</b>	<b>2.78</b>

Таблица 4

Разделы проекта	Отставание (-)/опережение (+) по видам работ*	Отставание (-)/опережение (+) по видам работ, с нарастающим*	Причины отставания/опережения по видам работ
1	2	3	4
Конструкции железобетонные	0	6	
Архитектурно-строительные решения (АР)	-2	4	
Отопление вентиляция	-6	2	
Водопровод канализация	-2	-1	
Электрооборудование, слабые токи	-2	-2	
Лифты	-3	0	
Паркинг	0	0	
Благоустройство	0	0	
Наружное освещение	0	0	
Прочее	0	0	
<b>Итого</b>	<b>-15</b>	<b>9</b>	

## 9. Мероприятия по контролю качества

1) Указание оценки качества работ подрядчиков в отчетный период

1) Указание оценки качества работ подрядчиков в отчетный период:

- за отчетный период существенных недостатков и дефектов обнаружено не было;
- недочеты и недостатки возникали из-за недостаточного внутреннего контроля качества строительно-монтажных работ со стороны ответственных участников ИТР на строительной площадке;
- результаты испытаний исполнителя и оценка достоверности испытаний подрядчика подтверждается протоколами лабораторных испытаний и исполнительными схемами;
- основные мероприятия по контролю качества (включая виды: входной, операционный и приемочный), проведенные в отчетный период, отражаются в журнале производства работ и технического надзора.

2) Статистика (количество) замечаний

Таблица 5

№	Замечания	Итого выявлено за период строительства	Итого устранено за период строительства	За отчетный период - выявлено	За отчетный период - устранено	Итого не устранено на текущую дату
1	2	3	4	5	6	7
1	Документация и организационные вопросы	0	0	0	0	0
2	По технике безопасности	0	0	0	0	0
3	<b>По качеству строительно-монтажных работ, в том числе:</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>0</b>
3.1	Конструкции железобетонные	8	8	1	1	0
3.2	Общестроительные работы АР	2	2	1	1	0
3.3	Лифты	0	0	0	0	0
3.4	Водоснабжение и канализация	0	0	0	0	0

3.5	Отопление и вентиляция	0	0	0	0	0
3.6	Электромонтажные работы	0	0	0	0	0
3.7	Слаботочные сети	0	0	0	0	0
4.1	Паркинг	0	0	0	0	0
4.2	Благоустройство	0	0	0	0	0
4.3	Сети электроснабжения	0	0	0	0	0
	<b>Всего</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>0</b>

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

Выявляемые в ходе производства строительно-монтажных работ замечания устраняются. За отчетный период были выявлены замечания по качеству строительно-монтажных работ.

Перечень предписаний, не устраненных на дату мониторингового отчета: предписания отсутствуют.

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

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):

- Анализ результатов устранения недостатков, установленных в предыдущий период

(приведенных в отчете за предыдущий отчетный период): все замечания, выявленные в предыдущем периоде, устраняются.

Предложения по возможным способам устранения отставания: отставания от разработанного графика производства работ не имеется.

## 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):

- Анализ результатов устранения недостатков, установленных в предыдущий период (приведенных в отчете за предыдущий отчетный период): все замечания, выявленные в предыдущем периоде, устраняются.
- Соблюдение графика производства работ: отставания от разработанного графика производства работ не наблюдается.

## 11. Сведения об изменениях на Объекте

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

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

Сведения об изменениях графиков производства работ: не предоставлялись.

## 12. Анализ финансовой части

Таблица 6

№	Наименование статей расходов	Планируемый бюджет	Оплаты до получения гарантии	Освоение до получения гарантии	Оплаты за отчетный период	Оплаты с нарастающим итогом с момента получения гарантии	Освоение за отчетный период	Освоение с нарастающим итогом с момента получения гарантии	Всего оплаты	Всего освоение
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Разработка ПСД	9 766 657.60			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	Экспертиза	1 176 827.68			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	СМР и оборудование	3 702 129 961.72	533 505 582.00	533 505 582.00	167 500 000.00	648 300 000.00	154 232 778.00	760 629 659.52	1 181 805 582.00	1 294 135 241.52
3.1	в том числе аванс, предусмотренный статьей 36 Закона РК от 7 апреля 2016 года 'О долевом участии в жилищном строительстве'	370 212 996.17			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	Авторский надзор	31 090 993.92			0.00	1 952 600.00	0.00	1 952 600.00	1 952 600.00	1 952 600.00
5	Технический надзор	90 158 302.08			5 495 133.00	9 669 158.00	3 614 346.96	17 824 871.80	9 669 158.00	17 824 871.80
	Всего СМР	3 834 322 743.00	533 505 582.00	533 505 582.00	172 995 133.00	659 921 758.00	157 847 124.96	780 407 131.32	1 193 427 340.00	1 313 912 713.32
6	Иное	230 059 364.58			15 460 821.48	29 508 452.53	9 252 821.48	23 300 452.53	29 508 452.53	23 300 452.53
	Всего СМР и Иное	4 064 382 107.58	533 505 582.00	533 505 582.00	188 455 954.48	689 430 210.53	167 099 946.44	803 707 583.85	1 222 935 792.53	1 337 213 165.85

Таблица 7

№	Наименование источника финансирования	Поступления в отчетном периоде	Поступления с нарастающим итогом с момента получения гарантии
1	2	3	4
1	Заемные средства	33 475 533.48	126 972 485.27
1.1	Банк	0.00	0.00
1.2	Застройщик	33 475 533.48	126 972 485.27
1.3	Прочее 3% ИК	0.00	0.00
2.1	Бронь ДДУ	0.00	0.00
2.2	Поступление по другой очереди ДДУ	0.00	0.00
2.2	ДДУ	203 106 923.00	612 707 685.00
	ВСЕГО	236 582 456.48	739 680 170.27



№	Данные по ДДУ	Количество	Площадь, м2	Стоимость ДДУ, тенге	Оплачено, тенге
1	2	3	4	5	6
1	Квартиры	39	1 904.16	783 946 509.00	612 707 685.00
2	Коммерческие помещения	0	0.00	0.00	0.00
3	Паркинг	0	0.00	0.00	0.00
4	Кладовое помещение	0	0.00	0.00	0.00
	<b>Всего</b>	<b>39</b>	<b>1 904.16</b>	<b>783 946 509.00</b>	<b>612 707 685.00</b>

**Примечание**

Количество заключенных договоров долевого участия с даты получения гарантии по отчетный период включительно – 39 квартир; общая сумма ДДУ – 783 946 509 тенге; общая площадь квартир – 1 904,16 м2.

Таблица 8

№	Наименование договоров	Стоимость по договору	Стоимость по проектно-сметной документации	Разница
1	2	3	4	5
1	Договор генерального подряда	3 702 129 961.72	3 702 129 961.72	0.00
	Договора поставки материалов, договора аренды техники *			0.00
2	Договор оказание услуг авторского надзора	15 000 000.00	31 090 993.92	16 090 993.92
	в т.ч. ДАУ			0.00
	НОК			0.00
3	Договор оказание услуг технического надзора	74 254 694.94	90 158 302.08	15 903 607.14
	в т.ч. ДИУ			0.00
	НОК			0.00

Таблица 9. Анализ плана финансирования

№	Общая сумма по плану финансирования	План на отчетный месяц	Факт на отчетный месяц	Отклонение	Итого План финансирования с нарастающим	Итого Факт финансирования с нарастающим	Отклонение
1	2	3	4	5	6	7	8
1	3 834 322 743.00	269 790 979.94	172 995 133.00	-96 795 846.94	1 501 116 873.43	1 193 427 340.00	-307 689 533.43

### 13. Заключение

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

Обобщая информацию, инжиниринговая компания делает вывод, что:

По стоимости строительного-монтажных работ - работы ведутся в пределах стоимости проектно-сметной документации, утвержденной заключением государственной экспертизы.

По объемам строительного-монтажных работ – за отчетный период объемы выполненных строительного-монтажных работ подтверждались.

В отчетном периоде СМР по строительству объекта выполнялись с опережением от утвержденного графика производства работ.

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

Рекомендации от инжиниринговой компании: усилить внутренний контроль со стороны ответственных ИТР, усилить контроль за графиком производства работ.

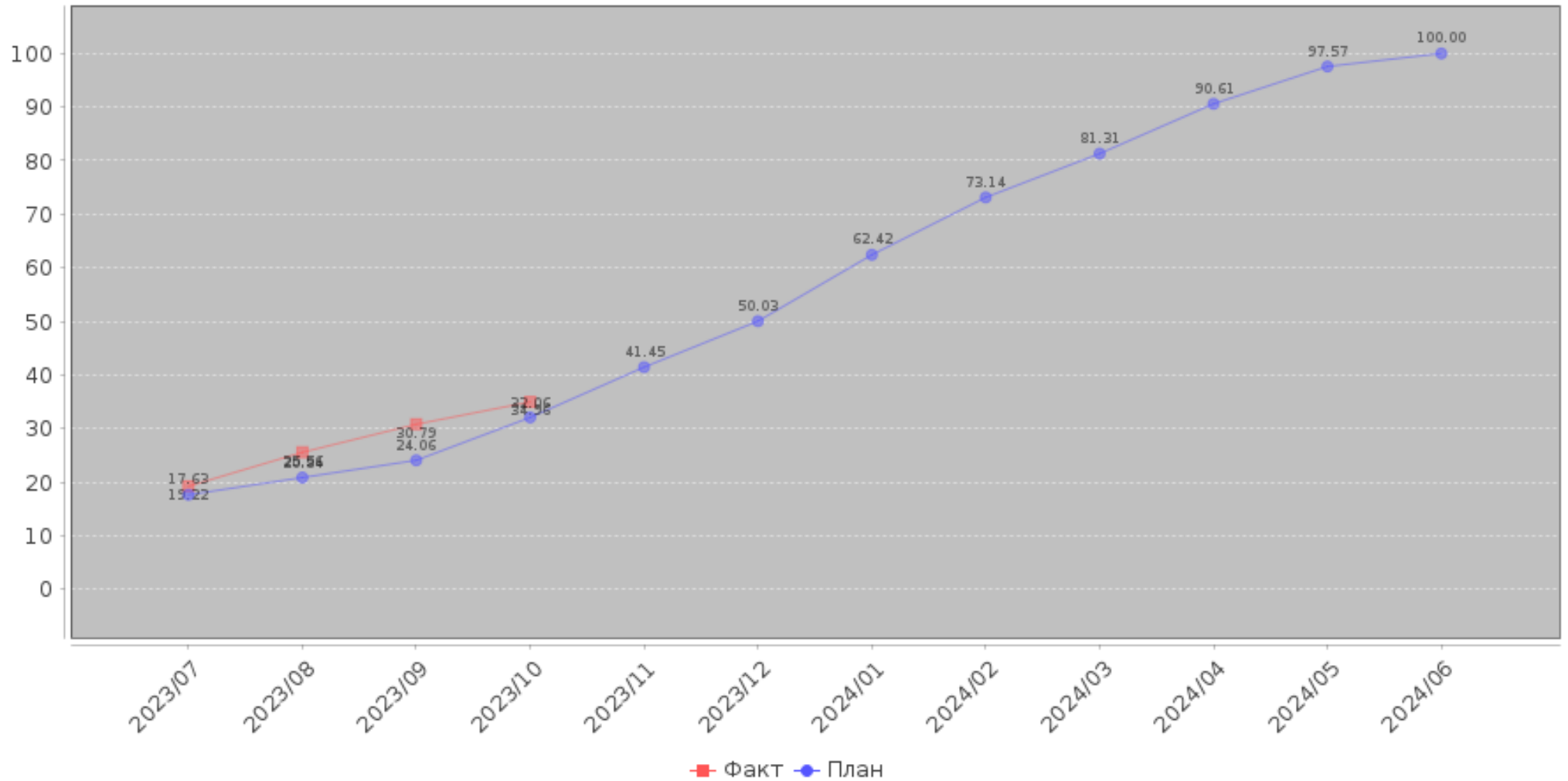
## 1. Участники проекта

#	Участники процесса	ИИН - ФИО	Организация	Статус	Дата подписи
1	2	3	4	5	6
1	INITIATOR	930720400504 - РУСТЕМБЕК САНИЯ ДУЙСЕМБЕКОВНА		NEW	
2	TECHNICAL_SUPERVISION	930425400020 - ИБРАГИМОВА КАРИНА ЮСУПОВНА		NEW	
3	HEAD	740421301843 - НУРМАНОВ СЕРИК ТУРЕАХМЕТОВИЧ		NEW	

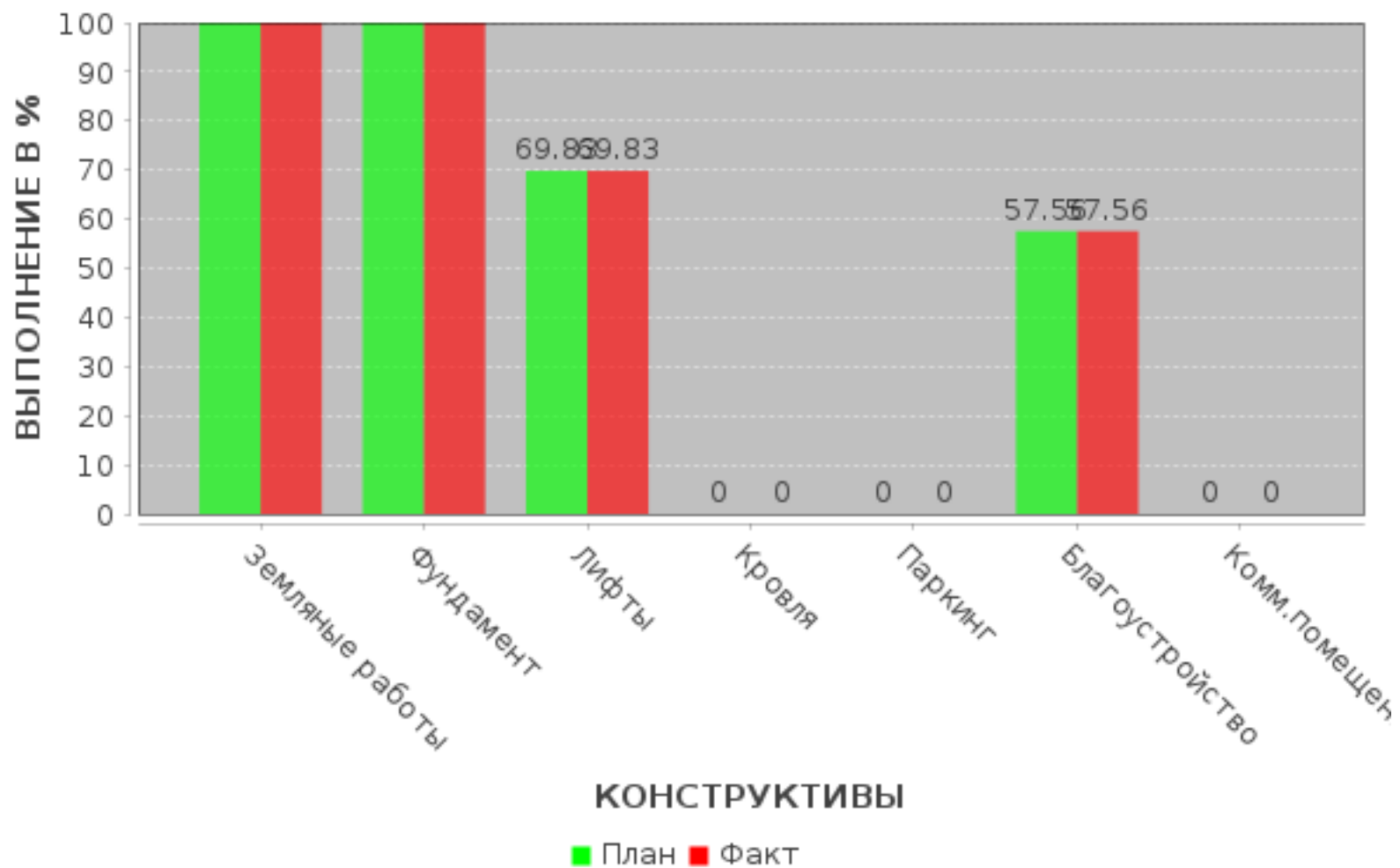


Приложение к отчету инжиниринговой компании в сфере долевого участия в жилищном строительстве о результатах мониторинга за ходом строительства объекта

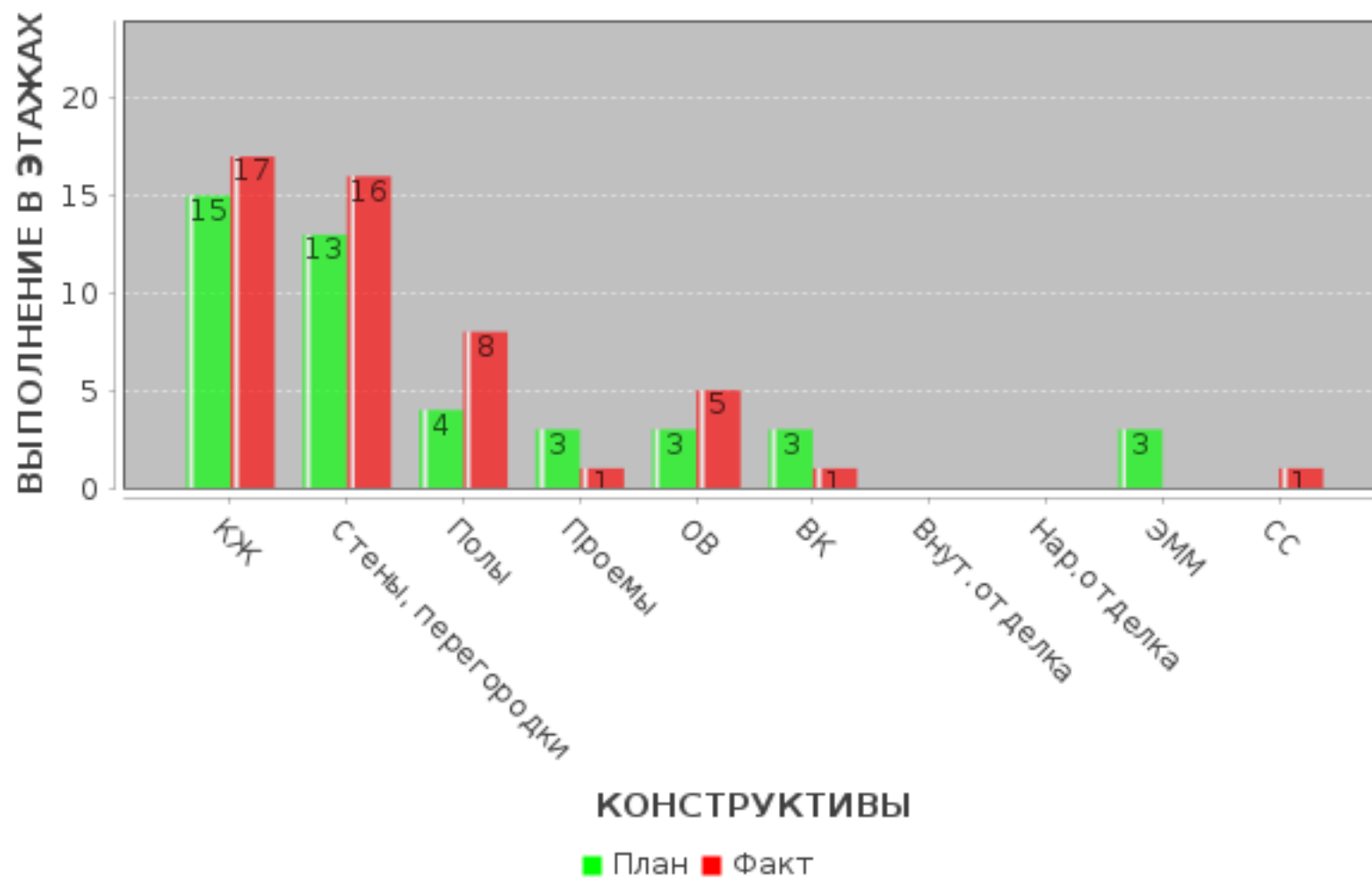
ГРАФИЧЕСКОЕ И ПРОЦЕНТНОЕ ИЗОБРАЖЕНИЯ ГРАФИКА ПРОИЗВОДСТВА РАБОТ



## ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



# ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК





Фотофиксация за отчетный период







WIDE

Shot on Y12  
Vivo AI camera



КАЗАКСТАН  
ТҮРҒЫН ҮЙ  
КОМПАНИЯСЫ

«КАЗАКСТАН ТҮРҒЫН ҮЙ КОМПАНИЯСЫ» АҚ  
КЕПІЛДІГІ ОСЫ НЫСАНҒА БЕРІЛДІ

ДАННЫЙ ОБЪЕКТ ПРОГАРАНТИРОВАН  
АО «КАЗАХСТАНСКАЯ ЖИЛИЩНАЯ КОМПАНИЯ»





Shot on Y12  
Vivo AI camera





Shot on Y12  
Vivo AI camera

## Лист согласования

#	Дата	ФИО	Комментарий
1	14.11.2023 08:12	РУСТЕМБЕК САНИЯ ДУЙСЕМБЕКОВНА	Отправка отчета
2	14.11.2023 08:13	РУСТЕМБЕК САНИЯ ДУЙСЕМБЕКОВНА	Отчет подписан
3	14.11.2023 08:16	ИБРАГИМОВА КАРИНА ЮСУПОВНА	Отчет подписан
4	14.11.2023 08:16	НУРМАНОВ СЕРИК ТУРЕАХМЕТОВИЧ	Отчет подписан
5	21.11.2023 12:56	АРМИС ДАРХАН null	Отчет согласован
6	04.12.2023 06:23	ЯРКОВА ВАЛЕНТИНА МАТВЕЕВНА	Отчет согласован
7	26.12.2023 07:01	КАБЫЛДИН АДильЖАН АСАТОВИЧ	Отчет согласован