



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

«Жилой комплекс с коммерческими помещениями, г. Нур-Султан, район Алматы, улица А62, участок № 4/8»
(без наружных инженерных сетей)

Код: № ДПГ-23-01-010/130 от 23.02.2023

Отчетный период: 202404

Индекс: 1-ОИК

Отчетный период мониторинга: с 01.04.2024 года по 30.04.2024 года

Периодичность: ежемесячно

Круг лиц представляющих: ТОО "СТРОЙ ПОТЕНЦИАЛ", БИН 070740010044

Куда предоставляется: АО «Казахстанская Жилищная Компания», ТОО "АҚ ҚАЙЫҚ"

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

Порядковый номер отчета: № ДПГ-23-01-010/130 от 23.02.2023/202404

Информация по проекту: «Жилой комплекс с коммерческими помещениями, г. Нур-Султан, район Алматы, улица А62, участок № 4/8» (без наружных инженерных сетей)

Общие сроки реализации проекта:

Начало строительно-монтажных работ: 2023-02-23 года

Ввод объекта в эксплуатацию: 2024-05-08 года

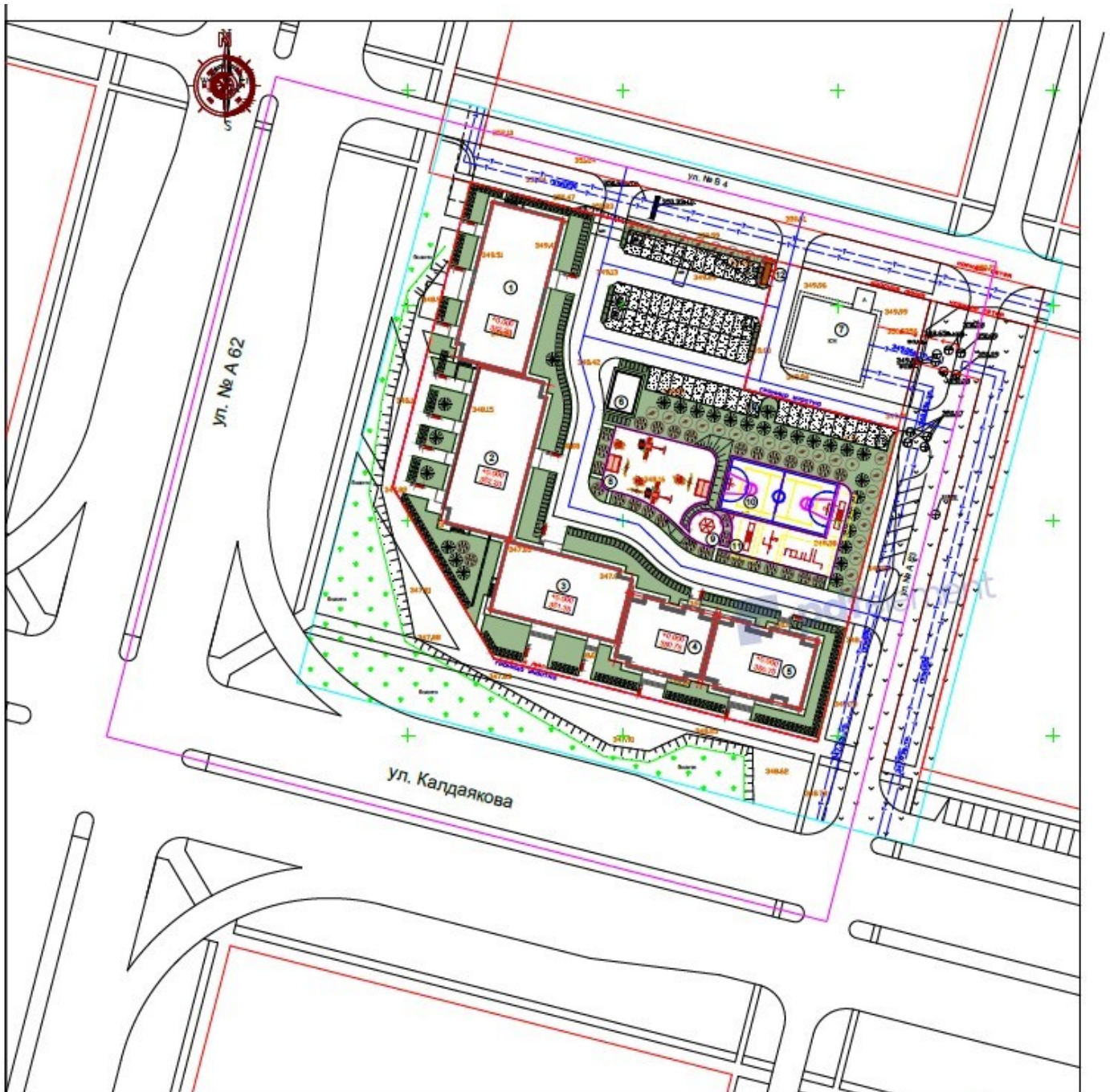
Нормативный срок строительства: 17 месяцев

Заключение экспертизы рабочего проекта: 01-0216/22 от 2022-05-20 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	141140022094 - ТОО "АҚ ҚАЙЫҚ"	Строительство	ДПГ 23-01-010/130, от 23.02.2023 года	Ашимов А.Б.	Директор	+77059917752, Askhat@live.co.uk
2	Подрядчик	030740000258 - ТОО "Асти-Строй"	Строительство	№40, от 15.06.2022 года	Квон А.	директор	+77758802206, antonkvon@mail.ru
3	Авторский надзор	030940006918 - ТОО "АсТи-Проект"	Авторский надзор	№2, от 15.06.2022 года	Ашимов Ж.Ж.	директор	+77172546125, asti-02@mail.ru
4	Инжиниринговая компания	070740010044 - ТОО "СТРОЙ ПОТЕНЦИАЛ"	Инжиниринговые услуги	№ ДИУ-23-01-026/123, от 06.02.2023 года	Нурпеисова А.Е.	директор	+77079037969, stroipotencial@mail.ru
5	Генеральный проектировщик	171140028455 - ТОО "LEVEX"	Проектирование	59/21, от 10.09.2021 года	Нурумова Г.	директор	+77172546125, project@levex.kz

2. Месторасположение объекта (ситуационная схема)



Проектируемый объект "Жилой комплекс с коммерческими помещениями и паркингом, г. Нур-Султан, район Алматы, улица А62, участок № 4/8", размещается на отведенной территории. Площадь земельного участка – 1,0037 га.

В жилом комплексе предусмотрено строительство жилых секций 1, 2, 3, 4, 5 разной этажности и трансформаторной подстанции. Многоквартирный жилой комплекс, состоит из 5 жилых секций 1, 2, 3, 4, 5. Секции между собой разделены деформационными швами.

3. Краткое описание проекта (состав проекта)

В жилом комплексе предусмотрено строительство жилых секций 1, 2, 3, 4, 5 разной этажности и трансформаторной подстанции.

Объемно-планировочные решения

Проектом предусмотрены два 17-ти, один 12-ти и два 9-ти этажных жилых дома. В зданиях запроектированы цокольные этажи с высотой "в свету" не менее 2,00 м. На уровне кровли предусмотрены машинные отделения лифтов.

В каждой секции подвального этажа организовано не менее двух окон размерами 0,75 м × 1,2 м с прямыми шириной 0,7 м. В наружных стенах подвалов предусмотрены продухи общей площадью не менее 1/400 площади пола, равномерно расположенные по периметру наружных стен. Площадь одного продуха не менее 0,05 м².

На уровне первого и частично цокольного этажей запроектированы помещения коммерческого назначения (ВП). Встроенные помещения расположены обособленно от помещений жилой части и мест общего пользования. Внутри помещений выделены санитарно-бытовые зоны (ПУИ, санузлы, санузлы для МГН).

Организованы рассредоточенные обособленные выходы наружу из встроенных помещений. Входные группы для жильцов предусмотрены со стороны главного фасада и с двора. Входы МОП сквозные и связаны с лестничной клеткой и лифтовым холлом. При выходах предусмотрены тамбуры с размерами не менее 1,65 м × 1,65 м. Размеры входных площадок не менее 2,2 м × 2,2 м с пандусом шириной не менее 1 м.

Ограждающие конструкции жилых блоков - глухие противопожарные стены, перегородки с пределом огнестойкости не ниже REI 45 или EI 45, соответственно, и перекрытиями 3-го типа без проемов.

Основной выход на кровлю организован через лестничную клетку каждой секции. Также между кровлями блоков 1 и 2, 4-5 предусмотрены сообщения за счет металлических стремянок.

Для вертикальной связи этажей предусмотрены в секциях 1-3 спаренные лифты грузоподъемностью 630 и 1000 кг, в секциях 4-5 один грузопассажирский лифт 1000 кг. Секции 1 и 2 - прямоугольный в плане объем с размерами по осям "1-11" (секция 1) и "1-12" (секция 2) - 36,9 м "А-Е" - 16,5 м. Здание семнадцатизэтажное с цокольным и частичным техническим этажами (машинное отделение). Высота цокольного этажа "в свету" 3,0 м, первого этажа - 3,9 м, жилых этажей - 2,7 м (по заданию на проектирование) и технического этажа 3,8 м.

В цокольном и на первом этажах предусмотрены встроенные помещения коммерческого назначения, технические и подсобные помещения. Выходы из подвала организованы непосредственно наружу в торцах здания, через отдельную лестничную клетку во двор в уровне первого этажа и выход через соседнюю секцию 2. На первом этаже расположены обособленные помещения коммерческого назначения общей площадью, подсобные помещения. Доступ в коммерцию 1-го этажа осуществляется.

через три входные группы со стороны главного фасада. Со второго по семнадцатый этажи

предусмотрены 1 и 2 комнатные квартиры IV класса жилья.

Секция 3 - прямоугольный в плане объем с размерами по осям "1-10" - 29,9м "А-Г" - 16,2м. Здание двенадцатиэтажное с цокольным и частичным техническим этажами (машинное отделение). Высота подвального этажа "в свету" 2,65м, первого этажа - 3,9м, жилых этажей - 2,7м (по заданию на проектирование) и технического этажа 3,8м.

В подвальном и на первом этажах предусмотрены встроенные помещения коммерческого назначения, технические и подсобные помещения. Выходы из подвала организованы непосредственно наружу в торцах здания, через отдельную лестничную клетку во двор в уровне первого этажа. На первом этаже расположены обособленные помещения коммерческого назначения, подсобные помещения. Доступ в коммерцию 1-го этажа осуществляется через две входные группы со стороны главного фасада. Со второго по двенадцатый этажи предусмотрены 1,2 и 3 комнатные квартиры IV класса жилья.

Секция 4 - прямоугольный в плане объем с размерами по осям "1-7" - 20,1м "А-Д" - 16,0м. Здание девятиэтажное с цокольным и частичным техническим этажами (машинное отделение).

Секция 5 - прямоугольный в плане объем с размерами по осям "1-8" - 23,5м "А-Е" - 16,0м. Здание девятиэтажное с цокольным и частичным техническим этажами (машинное отделение). Высота цокольного этажа "в свету" 2,35м, первого этажа - 3,9м, жилых этажей - 2,7м (по заданию на проектирование) и технического этажа 3,8м.

В цокольном этаже предусмотрены внеквартирные хозяйственные кладовые, технические помещения, на первом этаже - встроенные помещения коммерческого назначения, технические и подсобные помещения. Выход из подвала организованы обособленно через лестничную клетку наружу. В уровне подвального этажа предусмотрены два окна размерами 0,75 м × 1,2 м (0,2 % площади пола) с приямками шириной 0,7м, являющиеся аварийными выходами. На первом этаже расположены обособленные помещения коммерческого назначения, подсобные помещения. Доступ в коммерцию 1-го этажа осуществляется через две входные группы со стороны главного фасада. Со второго по девятые этажи предусмотрены 1 и 2 комнатные квартиры IV класса жилья.

Архитектурно-планировочные решения

Секции 1, 2 – односекционное семнадцатиэтажное здание с подвальным и бесчердачным этажом прямоугольной формы в плане.

Секция 3 – односекционное двенадцатиэтажное здание с подвальным и бесчердачным этажом прямоугольной формы в плане.

Секции 4, 5 – односекционное девятиэтажное здание с подвальным и бесчердачным этажом прямоугольной формы в плане.

Высота секций 1, 2 высота подвального этажа - 3,3 м, первого этажа – 4,2 м, со второго по семнадцатый этаж – 3,0 м. Высота помещений жилых этажей от пола до потолка – 2,7 м.

Высота секций 3 высота подвального этажа - 2,95 м, первого этажа – 4,2 м, со второго по двенадцатый этаж – 3,0 м. Высота помещений жилых этажей от пола до потолка – 2,7 м.

Высота секций 4, 5 высота подвального этажа - 2,65 м, первого этажа – 4,2 м, со второго по девятый этаж – 3,0 м. Высота помещений жилых этажей от пола до потолка – 2,7 м.

В подвальном этаже жилых секций 1, 2, 3 предусмотрены прокладка инженерных сетей, технические помещения кладовые помещения коридоры и встроенные обособленные нежилые помещения с отдельным выходом.

В подвальном этаже жилых секций 3, 4, 5 предусмотрены прокладка инженерных сетей, технические помещения кладовые помещения, коридоры.

На первом этаже жилых секций 1, 2, 3, 4, 5 запроектированы встроенные помещения общественного назначения (офис), входные группы жилой части блоков с вестибюлем, лифтами и лестничной клеткой, тамбур-шлюзы. Входные группы встроенных помещений общественного назначения обособлены от жилой части здания.

В жилых секциях 1, 2 со второго по семнадцатый этажи во всех блоках запроектированы квартиры, лифтовые и межквартирные холлы, лестничные клетки.

В жилой секции 3 со второго по двенадцатый этаж во всех блоках запроектированы квартиры, лифтовые и межквартирные холлы, лестничные клетки.

В жилых секциях 4, 5 со второго по девятые этажи во всех блоках запроектированы квартиры, лифтовые и межквартирные холлы, лестничные клетки.

В жилых секциях на первого этаже предусмотрен выход из жилых зданий на планировочную отметку.

В жилых секциях предусмотрены одно-, двух-, трехкомнатные квартиры. Всего запроектировано 394 квартиры.

Планировка квартир решена в соответствии с нормативными требованиями, предъявляемыми к жилью IV класса.

Квартиры, расположенные выше 15 м от планировочной отметки противопожарного проезда, обеспечены аварийными выходами в соответствии с противопожарными требованиями.

Продолжительность инсоляции жилых комнат квартир соответствует санитарно-гигиеническим требованиям. Естественное освещение и проветривание помещений осуществляется посредством окон с открывающимися створками. Лестничные клетки обеспечены естественным освещением.

В каждой секции запроектирован выход на кровлю из надстройки лестничной клетки.

В каждой секции над жилыми этажами запроектирован холодный чердак. Крыша принята условно плоская с внутренним водостоком. Кровля – малоуклонная из рулонных гидроизоляционных материалов.

Для вертикальной связи и эвакуации жителей при чрезвычайных ситуациях в жилых секциях 1, 2, 3 предусмотрена незадымляемая лестница типа Н-1. В жилых секциях 1, 2, 3 приняты два лифта грузоподъемностью 1000 и 630 кг с остановками на всех жилых этажах.

Для вертикальной связи и эвакуации жителей при чрезвычайных ситуациях в жилых секциях 4, 5 предусмотрена лестница типа Л-1. В жилых секциях 4, 5 приняты один лифт грузоподъемностью 1000 кг с остановками на всех жилых этажах.

Отделка

Наружная отделка:

стены - облицовка фиброцементная панель;

окна, балконные двери – металлопластиковые блоки с двухкамерными стеклопакетами;
витражи – алюминиевый профиль с двухкамерными стеклопакетами;
наружные двери – стальные глухие и алюминиевые остекленные безопасным стеклом;
крыльца – облицовка термообработанным гранитом;
цоколь – фиброцементная панель;
кровля – совмещенная вентилируемая кровля мягкая рулонная.

Внутренняя отделка:

Во встроенных помещениях общественного назначения и квартирах предусмотрена черновая отделка без финишного отделочного слоя с установкой входных дверей в квартирах, в помещениях общего пользования – чистовая отделка.

Материалы внутренней отделки приняты следующие:

потолки – вододисперсионная окраска по подготовленной поверхности, выравнивание сухими смесями, подшивной потолок из ГКЛ;

стены – окраска водостойкой латексной и вододисперсионной краской по подготовленной поверхности, улучшенная штукатурка, керамическая глазурованная плитка;

полы – керамогранитная плитка, керамическая плитка, цементно-песчаная стяжка.

Конструктивная схема

Жилые 17-ти этажные секции 1, 2 – каркасная, с каркасом из железобетонных конструкций. Прочность, устойчивость и пространственная жесткость зданий обеспечивается совместной работой и жесткими узлами сопряжения монолитных железобетонных стен (пилоны), стен каркаса и горизонтальных дисков безбалочных перекрытий, а также жесткими узлами сопряжения несущих вертикальных железобетонных конструкций каркаса с фундаментами. В секции 1 стены (пилоны) и стены каркаса приняты с расстоянием между разбивочными осями от 3,3 м до 5,5 м (основной шаг 3,3-3,5 м) вдоль здания, в другом направлении расстояние между стенами (пилоны) – 3,1 м, 6,6 м и 3,1 м. В секции 2 стены (пилоны) и стены каркаса приняты с расстоянием между разбивочными осями от 3,3 до 3,6 м вдоль здания, в другом направлении расстояние между стенами (пилоны) – 2,35 м, 6,1 м и 2,35 м. Жилая 12-ти этажная секция 3 – каркасная, с каркасом из железобетонных конструкций. Прочность, устойчивость и пространственная жесткость здания обеспечивается совместной работой и жесткими узлами сопряжения монолитных железобетонных стен каркаса (в т.ч. стены (пилоны) и горизонтальных дисков безбалочных перекрытий, а также жесткими узлами сопряжения несущих вертикальных железобетонных конструкций каркаса с фундаментами. В секции 3 стены (пилоны) приняты с основным шагом 3,3 м (в осях «5-6» расстояние между ними - 3,5 м) вдоль здания, в другом направлении расстояние между разбивочными осями стен (пилоны) – 4,8 м, 6,4 м и 5,0 м. Жилые 9-ти этажные секции 4, 5 - Жилые блоки запроектированы жесткой конструктивной схемы с несущими стенами из кирпича, сборными железобетонными перекрытиями.

Конструктивное решение

Категория здания по взрывопожарной и пожарной опасности - Д

Степень огнестойкости - II

Класс конструктивной пожарной опасности - С0

По функциональной пожарной опасности:

Ф 1.3. - многоквартирные жилые дома;

Ф 4.3 - коммерция;

Класс пожарной опасности строительных конструкций - К0

Расчетный срок службы здания - 125 лет.

Класс жилья - IV (СП РК 3.02-101-2012*"Здания жилые многоквартирные")

Жилые 17-ти этажные секции 1, 2

Фундаменты – комбинированные свайно-плитные.

Сваи - забивные сечением 300x300 мм по серии 1.011.1-10 в.1 приняты длиной 6,0 м, 7,0 м, из бетона класса прочности С20/25, F150. Сопряжение свай с ростверком - жесткое, расположение свай равномерное, основной шаг свай - 1100 мм в двух направлениях.

Ростверк – монолитная железобетонная плита толщиной 1800 мм из бетона класса прочности С20/25, F150 на сульфатостойком цементе. Основное армирование плиты ростверка выполнено в виде сетки в нижней зоне сечения из арматуры Ø25 А500С и верхней зоне сечения из арматуры от Ø20 А500 до Ø28 А500С с шагом 200 мм в двух направлениях; в местах, определенных расчетом, в плите ростверка установлена дополнительная нижняя арматура Ø25 А500С, Ø28 А500С и верхняя арматура от Ø20 А500С до Ø28 А500С. Для установки верхней арматуры в проектное положение

предусмотрены поддерживающие каркасы из прокатного профиля. Для вышерасположенных железобетонных конструкций предусмотрены выпуски арматуры. Под подошвой ростверка фундаментов выполнена гидроизоляция по бетонной подготовке из бетона класса С8/10 на сульфатостойком цементе толщиной 100 мм по уплотненному щебнем грунту основания.

Стены наружные подвала - монолитные железобетонные из бетона класса прочности С20/25, F150 на сульфатостойком цементе, толщиной 250 мм, с армированием стен вертикальной арматурой Ø12 А500С и горизонтальной арматурой Ø10 А500С с шагом 200 мм.

Диафрагмы жесткости (стены каркаса, стены лестнично-лифтового узла) - монолитные железобетонные из бетона класса прочности С20/25. Стены каркаса приняты переменной толщины: до отметки 4,10 м - толщиной 400 мм, выше отметки 4,10 м - толщиной 250 мм, стены лестнично-лифтового узла – толщиной 300 мм.

Стены (пилоны) - монолитные железобетонные из бетона класса прочности С20/25; приняты переменной сечения: до отметки 4,10 м - сечением 300x1500 мм, выше отметки 4,10 м - сечением 250x1000 мм.

Плиты перекрытия – безбалочные монолитные железобетонные из бетона класса С20/25, приняты основной толщиной 200 мм (в секции 1 плита перекрытия на отметке минус 0,10 м – толщиной 250 мм).

Лестницы: лестничные площадки - монолитные железобетонные из бетона класса С20/25 толщиной 200 мм, лестничные железобетонные марши в основном приняты по серии

1.151.1-6 в.1.

Парапет – монолитный железобетонный из бетона класса прочности С20/25, выполнен толщиной 200 мм.

Внутренние стены, перегородки – из блоков стеновых ГОСТ 31360-2007, из кирпича ГОСТ 530-2012.

Наружные стены – из блоков стеновых ГОСТ 31360-2007, с утеплением и наружной отделкой (по решениям раздела АР).

Жилая 12-ти этажная секция 3

Фундамент – комбинированный свайно-плитный.

Сваи - забивные сечением 300х300 мм по серии 1.011.1-10 в.1 приняты длиной 8,0 м, из бетона класса прочности С20/25, F150 на сульфатостойком цементе.

Ростверк – монолитная железобетонная плита толщиной 900 мм из бетона класса прочности С20/25, F150 на сульфатостойком цементе. Основное армирование плиты ростверка выполнено в виде сетки в нижней и верхней зонах сечения из арматуры Ø16 А500С с шагом 200 мм в двух направлениях; в местах, определенных расчетом, в плите ростверка установлена дополнительная нижняя арматура Ø22 А500С, Ø28 А500С и верхняя арматура Ø12 А500С, Ø14 А500С. Для установки верхней арматуры в проектное положение предусмотрены поддерживающие арматурные каркасы. Для вышерасположенных железобетонных конструкций предусмотрены выпуски арматуры. Под подошвой ростверка фундамента выполнена гидроизоляция по бетонной подготовке из бетона класса С8/10 на сульфато-стойком цементе толщиной 100 мм по уплотненному щебнем грунту основания. Стены наружные подвала - монолитные железобетонные из бетона класса прочности С20/25, F150 на сульфатостойком цементе, толщиной 250 мм.

Диафрагмы жесткости (стены каркаса, стены лестнично-лифтового узла) - монолитные железобетонные из бетона класса прочности С20/25. Стены каркаса приняты толщиной 250 мм, стены лестнично-лифтового узла – толщиной 200 мм, 250 мм.

Стены (пилоны) – монолитные железобетонные из бетона класса прочности С20/25, приняты сечением 250х1000 мм.

Плиты перекрытия – безбалочные монолитные железобетонные из бетона класса С20/25, приняты толщиной 200 мм.

Лестницы: лестничные площадки толщиной 200 мм - монолитные железобетонные из бетона класса С20/25, лестничные железобетонные марши в основном приняты по серии 1.151.1-6 в.1.

Парапет – монолитный железобетонный из бетона класса прочности С20/25, выполнен толщиной 200 мм.

Внутренние стены, перегородки – из блоков стеновых ГОСТ 31360-2007, из кирпича ГОСТ 530-2012.

Наружные стены – из блоков стеновых ГОСТ 31360-2007, с утеплением и наружной отделкой (по решениям раздела АР).

Жилые 9-ти этажные секции 4, 5

Фундаменты – комбинированные свайно-плитные.

Сваи – забивные сечением 300х300 мм по серии 1.011.1-10 в.1 приняты длиной 7,0 м, из

бетона класса прочности С20/25, F150 на сульфатостойком цементе.

Ростверк – монолитная железобетонная плита толщиной 600 мм из бетона класса прочности С20/25, F150 на сульфатостойком цементе. Основное армирование плиты ростверка выполнено в виде сетки в нижней и верхней зонах сечения из арматуры Ø16 А500С с шагом 200 мм в двух направлениях; в местах, определенных расчетом, в плите ростверка установлена дополнительная нижняя арматура от Ø16 А500С до Ø22 А500С. Для установки верхней арматуры в проектное положение предусмотрены поддерживающие арматурные каркасы. Для вышерасположенных железобетонных конструкций предусмотрены выпуски арматуры. Под подошвой ростверка фундамента выполнена гидроизоляция по бетонной подготовке из бетона класса С8/10 на сульфатостойком цементе толщиной 100 мм по уплотненному щебнем грунту основания.

Стены подвала – из блоков ФБС ГОСТ 13579-2018. По стенам подвала по верху блоков ФБС до перекрытия подвала предусмотрен монолитный железобетонный пояс (в т.ч. включая участки над проемами подвала в качестве балки-перемычки) высотой 350 мм из бетона класса С20/25.

Рабочим проектом предусмотрена кирпичная кладка стен зданий с применением серии 2.130-1 в.28.

Стены наружные - кирпичная кладка толщиной 510 мм (в торце – стены толщиной 380 мм), с утеплением и облицовкой по архитектурным решениям. Кирпичная кладка наружных стен для 1÷4 этажей выполнена из кирпича КР-р-по 250х120х65/1НФ/150/2,0/35 ГОСТ 530-2012 на цементно-песчаном растворе марки 150; для стен с 5 этажа и вышерасположенных этажей - из кирпича КР-р-по 250х120х65/1НФ/100/2,0/35 ГОСТ 530-2012 на цементно-песчаном растворе марки 100.

Внутренние стены – кирпичная кладка толщиной 380 мм (с отделкой по решениям АР), марка кирпича и раствора аналогичны наружным стенам.

Перегородки – из стеновых блоков ГОСТ 21520-89, из керамического полнотелого кирпича ГОСТ 530-2012.

Перемычки – сборные железобетонные серии 1.038.1-1 в.1.

Перекрытия – сборные железобетонные плиты (тип ПБ) по ГОСТ 9561-2016.

Лестницы – лестничные железобетонные марши в основном приняты по серии 1.151.1-6 в.1,

лестничные площадки – сборные железобетонные плиты ГОСТ 9561-2016.

Лестница из подвала – сборные железобетонные ступени ГОСТ 8717-2016 по металлическим косоурам.

По периметру зданий предусмотрена водонепроницаемая отмостка.

4. Основные технико-экономические показатели проекта по рабочему проекту

Наименование показателя	Единица измерения	Показатель
1	2	3
Количество жилых домов	шт.	5
Этажность зданий	этаж	9, 12, 17
Класс комфортности жилого здания	-	IV
Уровень ответственности здания	-	II
Степень огнестойкости здания	-	II
Высота жилых этажей	метр	2,7
Площадь застройки здания	квадратный метр	2929,71
Общая площадь здания	квадратный метр	27 554,55
Общая площадь квартир	квадратный метр	20 364,4
Площадь встроенно-пристроенных помещений	квадратный метр	2 065,45
Строительный объем здания	кубический метр	120 898,58
Количество квартир	шт.	394
в том числе: однокомнатные	шт.	209
в том числе: двухкомнатные	шт.	147
в том числе: трехкомнатные	шт.	38
в том числе: четырехкомнатные	шт.	
в том числе: пятикомнатные	шт.	
Количество машино-мест	шт.	
Общая сметная стоимость строительства	миллион тенге	5499,684
в том числе: СМР	миллион тенге	4332,287
в том числе: оборудование	миллион тенге	204,567
в том числе: прочие	миллион тенге	962,830
Продолжительность строительства	месяц	17,5

5. Анализ исходно–разрешительной документации

Перечень имеющейся документации и согласований:

- Заключение экспертизы рабочего проекта № 01-0216/22 от 20.05.2022 г. (положительное) по рабочему проекту «Жилой комплекс с коммерческими помещениями, г. Нур-Султан, район Алматы, улица А62, участок № 4/8» (Без наружных инженерных сетей и сметной документации);
 - Заключение № PEG-03/00176 от 17.06.2022 г. по рабочему проекту «Жилой комплекс с коммерческими помещениями, г. Нур-Султан, район Алматы, улица А62, участок № 4/8» (Сметная документация)»
 - Задание на проектирование, утвержденное заказчиком от 02 августа 2021 года;
 - Архитектурно-планировочное задание на проектирование, утверждённое ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Нур-Султан» от 08 октября 2019 года № KZ60VUA00117048;
 - Акт на право временного возмездного (долгосрочного краткосрочного) землепользования (аренды) на земельный участок площадью 1,0037 га по адресу: г. Нур-Султан, район «Алматы», улица А 62, участок 4/8, выданный Департамент земельного кадастра и технического обследования недвижимости - филиал некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Астана от 01 марта 2017 года № 02-02-10-04/360 (кадастровый номер 21-318-135-2726);
- Договор передачи права землепользования от 15 ноября 2016 года № 2924;
- Эскизный проект, согласованный ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Нур-Султан» от 20 августа 2021 года KZ63VUA00497040;
 - Топографическая съемка в масштабе 1:500, выполненная ТОО «Astana Saulet LLC» от 28 октября 2021 года;
 - Технический отчёт об инженерно-геологических изысканиях, выполненный ТОО «Astana Saulet LLC» в 2021 году (арх. № 13М-2021).
 - Протокол измерений плотности потока радона, выданный филиалом РГП на ПХВ «Национальный центр экспертизы» КСЭК МЗ РК от 11 мая 2022 года № 156.
 - Протокол измерений дозиметрического контроля, выданный филиалом РГП на ПХВ «Национальный центр экспертизы» КСЭК МЗ РК от 11 января 2022 года № 69.
 - Письмо ГУ «Управление контроля и качества городской среды города Нур-Султан» об отсутствии на проектируемой территории захоронений животных, павших от сибирской язвы, скотомогильников от 27 декабря 2021 года № ЗТ-А-1734.

Технические условия:

- АО «Астана-Региональная Электросетевая Компания» от 05 июня 2018 года № 5-А-4/2-2382 на проектирование и присоединение к электрическим сетям объекта;
- АО «Астана-Теплотранзит» от 12 апреля 2019 года № 1940-11 с продлением от 28 декабря 2020 года № 6435-11 на присоединение к тепловым сетям нагрузок объекта;
- ГКП «Астана Су Арнасы» от 11 апреля 2019 года № 3-6/403 на забор воды из городского

водопровода и сброс стоков в городскую канализацию;

ГУ «Управление топливно-энергетического комплекса и коммунального хозяйства города Астаны» от 28 сентября 2018 года № К-256-ЗТ на проектирование и строительство сетей ливневой канализации;

АО «Астанатранстелеком» - филиал АО «Транстелеком» от 14 февраля 2022 года № ТТС/208/АСТ-И на телефонизацию объекта.

Согласование и заключения заинтересованных организаций:

РГУ «Есильская бассейновая инспекция по регулированию использования и охране водных ресурсов Комитета по водным ресурсам Министерства экологии, геологии и природных ресурсов Республики Казахстан» от 15 марта 2022 года № KZ83VRC00013120;

- Рабочая проектно-сметная документация на электронном носителе, 1 экз.

6. Анализ исполнительной и приемо-сдаточной документации

Перечень документации:

- Талон о приеме уведомления КГУ «Управление контроля и качества городской среды города Нур-Султан» KZ88REA00325108 от 04.04.2023г.;
- Уведомление о начале производства строительно-монтажных работ KZ88REA00325108 04.04.2023г.;
- Журнал инструктажа рабочих по технике безопасности и пожарной безопасности на рабочих местах – 1 экз.;
- Журнал регистрации инструктажа рабочих по технике безопасности и пожарной безопасности на рабочем месте – 1 экз.;
- Журнал производства работ – 1 экз.;
- Журнал регистрации вводного инструктажа – 1 экз.;
- Журнал технического надзора – 1 экз.;
- Журнал авторского надзора – 1 экз.;
- Журнал ухода за бетоном – 1 экз.;
- Журнал верификации закупленной продукции – 2 экз.;
- Журнал бетонных работ – 1 экз.

7. Анализ проектной документации

Адрес: г.Астана, район Алматы, улица А62, участок № 4/8

Начало строительно-монтажных работ – 08.12.2022 г.

Ввод объекта в эксплуатацию – 08.05.2024 г.

Нормативный срок строительства: 17,5 месяцев.

Площадь земельного участка - 1,0037 га.

Площадь застройки-2929,71 м².

В жилом комплексе предусмотрено строительство жилых секций 1, 2, 3, 4, 5 разной этажности:

1,2 секция-17 этажные, 3 секция-12 этажная, секция 4,5-9 этажные.

Общая площадь зданий-27 554,55 м².

Общая площадь встроенных помещений общественного назначения-2065,45м².

Общая площадь квартир-20 364,4 м².

Количество квартир, всего-394.

в том числе: 1 комнатные-209; 2 комнатные-147; 3 комнатные-38.

8. О ходе выполнения строительного-монтажных работ

1) Краткое описание выполненных строительного-монтажных работ за отчетный период: за отчетный период выполнялись: на секциях 1-5– монтаж проемов, фасада. На строительной площадке задействовано 64 рабочих.

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

*С нарастающим итогом план по СМР на конец отчетного периода составляет –97,06%.

Фактическое выполнение СМР на конец отчетного периода составляет –86,39%.

**Плановое освоение по проекту СМР и прочее на конец отчетного периода –2,94%.

Фактическое освоение по проекту на конец отчетного периода – 14,25%.

3) Соблюдение графика производства работ: в апреле 2024г. опережение 27 дней.

Таблица 3

	Разделы проекта	План, %	Факт, %	Отклонение (+/-), %	План с нарастающим, %	Факт с нарастающим, %	Отклонение по нарастающему (+/-), %
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Конструкции железобетонные	0.00	2.05	2.05	44.16	44.16	0.00
2	Архитектурно-строительные решения (АР)	0.57	4.67	4.10	32.75	33.32	0.57
3	Отопление вентиляция	0.37	2.68	2.31	4.84	3.33	-1.51
4	Водопровод канализация	0.31	2.52	2.21	4.00	2.52	-1.48
5	Электрооборудование, слабые токи	0.57	2.04	1.47	5.10	2.04	-3.06
6	Лифты	0.81	0.86	0.05	3.23	0.86	-2.38
7	Паркинг	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	Благоустройство	0.16	0.18	0.01	1.33	0.18	-1.15
9	Инженерные сети офисов	0.15	0.00	-0.15	1.65	0.00	-1.65
10	Всего (только СМР)	2.94	14.99	12.05	97.06	86.39	-10.67
11	Прочее	0.09	0.40	0.31	4.39	3.68	-0.71

12	Всего (СМР + Прочее)	2.81	14.25	11.44	94.06	83.50	-10.56
----	----------------------	------	-------	-------	-------	-------	--------

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	21	0	
Архитектурно-строительные решения (АР)	42	3	
Отопление вентиляция	24	-7	
Водопровод канализация	23	-7	
Электрооборудование, слабые токи	15	-21	
Лифты	0	-11	
Паркинг	0	0	
Благоустройство	0	-5	
Инженерные сети офисов	-2	0	
Прочее	0	0	
Итого	123	-48	

9. Мероприятия по контролю качества

1) Указание оценки качества работ подрядчиков в отчетный период

Указание оценки качества работ подрядчиков в отчетный период: серьезных недостатков и дефектов в работе выявлено не было. Свод данных по состоянию за отчетный период по выявленным нарушениям по разделам: документация и организационные вопросы, качество строительно-монтажных работ, включая разделы: организационные вопросы: выданы замечания по документации и организационным вопросам-3, замечание по технике безопасности-4, по качеству СМР: Конструкции железобетонные-1, замечания по общестроительным работам АР-4, ВК-2, ОВ-3, ЭЛ-2, лифты-1.

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	62	62	3	3	0
2	По технике безопасности	31	31	4	4	0
3	По качеству строительно-монтажных работ, в том числе:	126	126	17	17	0
3.1	Конструкции железобетонные	63	63	1	1	0
3.2	Общестроительные работы АР	51	51	5	5	0
3.3	Лифты	1	1	1	1	0
3.4	Водоснабжение и канализация	2	2	2	2	0
3.5	Отопление и вентиляция	4	4	3	3	0
3.6	Электромонтажные работы	2	2	2	2	0
3.7	Слаботочные сети	0	0	0	0	0

4.1	Паркинг	0	0	0	0	0
4.2	Благоустройство	1	1	1	1	0
4.3	Сети электроснабжения	2	2	2	2	0
	Всего	219	219	24	24	0

3) Перечень предписаний, не устраненных на дату мониторингового отчета

Все замечания устранены в срок.

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

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.

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): отсутствуют. Анализ результатов устранения недостатков, установленных в предыдущий период (приведённых в отчёте за предыдущий отчётный период): недостатки не выявлены.

11. Сведения об изменениях на Объекте

Изменений в проекте нет

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	243 971 257.60	71 865 500.00	71 865 500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	71 865 500.00	71 865 500.00
2	Экспертиза	5 787 454.40	5 787 454.40	5 787 454.40	0.00	0.00	0.00	0.00	5 787 454.40	5 787 454.40
3	СМР и оборудование	5 081 276 964.21	727 998 847.00	727 998 847.00	355 791 086.27	3 229 292 122.92	761 695 314.89	3 661 905 358.21	3 957 290 969.92	4 389 904 205.21
3.1	в том числе аванс, предусмотренный статьей 36 Закона РК от 7 апреля 2016 года 'О долевом участии в жилищном строительстве'	508 127 696.42			0.00	277 497 530.65	48 553 885.90	233 426 320.81	277 497 530.65	233 426 320.81
4	Авторский надзор	43 221 586.23			9 543 396.00	22 636 394.00	6 479 014.00	31 148 327.48	22 636 394.00	31 148 327.48
5	Технический надзор	125 426 946.56	18 927 970.00	18 927 970.00	25 569 374.48	59 022 117.48	15 501 246.31	74 523 363.63	77 950 087.48	93 451 333.63
	Всего СМР	5 499 684 209.00	824 579 771.40	824 579 771.40	390 903 856.75	3 310 950 634.40	783 675 575.20	3 767 577 049.32	4 135 530 405.80	4 592 156 820.72
6	Иное	549 968 420.90			2 289 099.00	35 253 421.08	2 289 099.00	35 253 421.08	35 253 421.08	35 253 421.08
	Всего СМР и Иное	6 049 652 629.90	824 579 771.40	824 579 771.40	393 192 955.75	3 346 204 055.48	785 964 674.20	3 802 830 470.40	4 170 783 826.88	4 627 410 241.80

Таблица 7

№	Наименование источника финансирования	Поступления в отчетном периоде	Поступления с нарастающим итогом с момента получения гарантии
1	2	3	4
1	Заемные средства	-3 424 017.47	444 603 432.62
1.1	Банк	0.00	0.00
1.2	Застройщик	-3 424 017.47	441 945 627.62
1.3	Прочее 3% ИК	0.00	2 657 805.00
2.1	Бронь ДДУ	0.00	0.00
2.2	Поступление по другой очереди ДДУ	0.00	0.00
2.2	ДДУ	424 801 212.00	2 967 107 930.00
	ВСЕГО	421 377 194.53	3 411 711 362.62

№	Данные по ДДУ	Количество	Площадь, м2	Стоимость ДДУ, тенге	Оплачено, тенге
1	2	3	4	5	6
1	Квартиры	244	11 161.30	3 586 382 309.00	2 930 107 930.00
2	Коммерческие помещения	1	132.33	43 536 570.00	37 000 000.00
3	Паркинг	0	0.00	0.00	0.00
4	Кладовое помещение	0	0.00	0.00	0.00
	Всего	245	11 293.63	3 629 918 879.00	2 967 107 930.00

Таблица 8

№	Наименование договоров	Стоимость по договору	Стоимость по проектно-сметной документации	Разница
1	2	3	4	5
1	Договор генерального подряда	1 541 603 950.45	1 541 603 950.45	0.00
	Договора поставки материалов, договора аренды техники *	3 539 673 013.76	3 539 673 013.76	0.00
2	Договор оказание услуг авторского надзора	38 590 702.00	43 221 586.23	4 630 884.23
	в т.ч. ДАУ	38 590 702.00	43 221 586.23	4 630 884.23
	НОК			0.00
3	Договор оказание услуг технического надзора	107 521 447.00	125 426 946.56	17 905 499.56
	в т.ч. ДИУ	88 593 477.00	106 498 976.56	17 905 499.56
	НОК	18 927 970.00	18 927 970.00	0.00

Таблица 9. Анализ плана финансирования

№	Общая сумма по плану финансирования	План на отчетный месяц	Факт на отчетный месяц	Отклонение	Итого План финансирования с нарастающим	Итого Факт финансирования с нарастающим	Отклонение
1	2	3	4	5	6	7	8
1	5 499 684 209.00	137 083 562.47	390 903 856.75	253 820 294.28	5 190 494 888.93	4 135 530 405.80	-1 054 964 483.13

13. Заключение

Обобщая всю вышеизложенную информацию, инжиниринговая компания делает вывод, что: по стоимости строительно-монтажных работ, работы ведутся в пределах сметной стоимости утвержденной заключением государственной экспертизы. Договора на оказание услуг и генерального подряда заключены в пределах стоимости проектно-сметной документации. По объемам строительно-монтажных работ - все объемы подтверждены экспертами технического надзора, соответствует рабочему проекту и проектно-сметной документации, утвержденной заключением государственной экспертизы. По качеству выполняемых работ – серьезные недостатки и дефекты за данный период отсутствуют. На постоянной основе проводятся мероприятия по контролю качества производимых строительно-монтажных работ. Рекомендации от инжиниринговой компании: провести анализ и разработать мероприятия по ускорению темпов строительства, не влияющие на качество СМР, усилить контроль со стороны ИТР и контроль по качеству выполняемых работ, устранять своевременно выданные предписания и замечания.

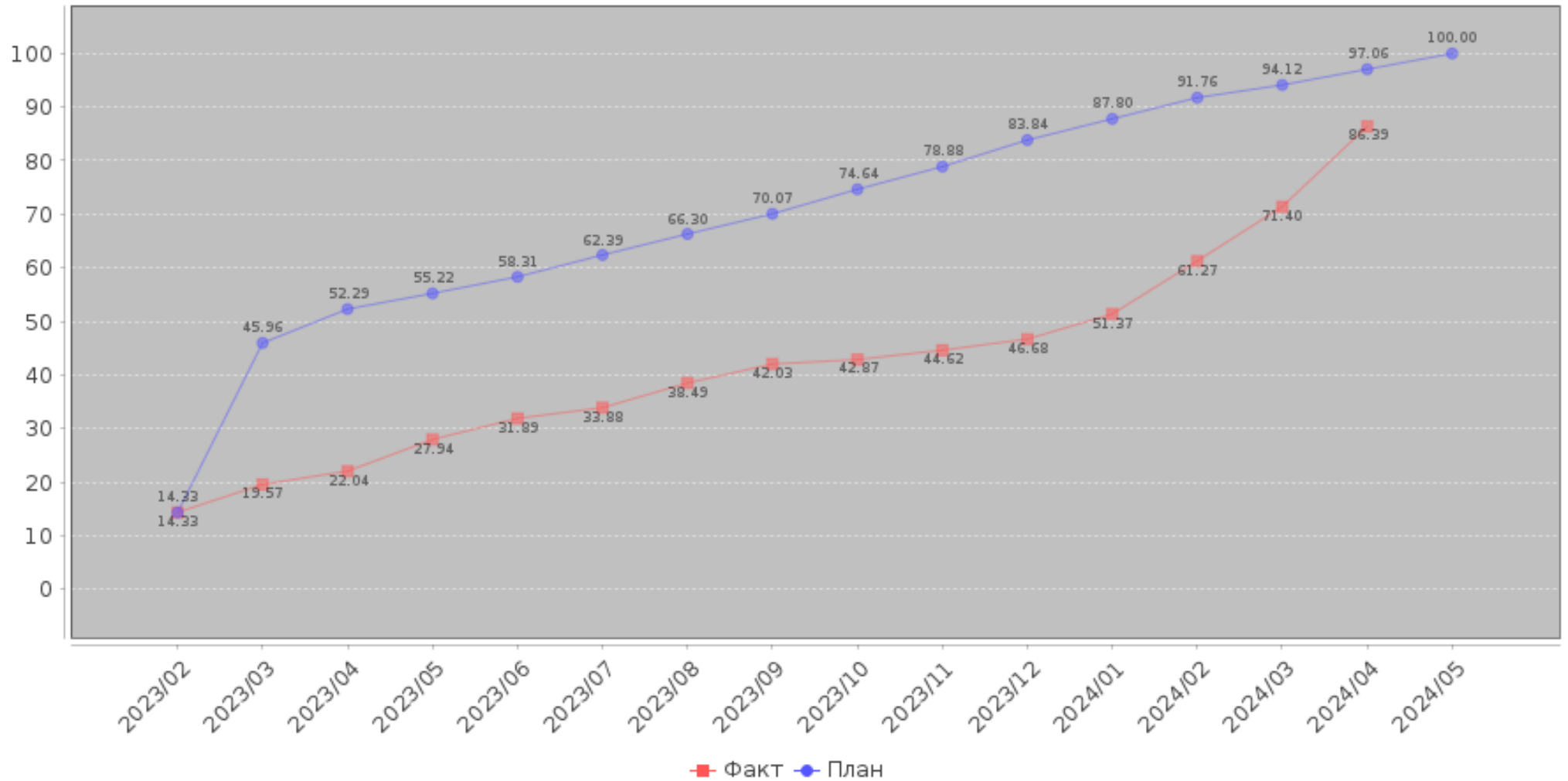
1. Участники проекта

#	Участники процесса	ИИН - ФИО	Организация	Статус	Дата подписи
1	2	3	4	5	6
1	INITIATOR	790819300759 - ЖАНҒАБЫЛ ЕРБОЛ ҚУАНЫШБАЙҰЛЫ		NEW	
2	TECHNICAL_SUPERVISION	690319302022 - БАЖАНОВ СЕРИК БАКЫТЖАНОВИЧ		NEW	
3	TECHNICAL_SUPERVISION	900901351447 - МАЛАХОВ ИВАН ПАВЛОВИЧ		NEW	
4	TECHNICAL_SUPERVISION	930407351080 - НУРЖАНОВ НУРСУЛТАН КУАТБАЕВИЧ		NEW	
5	HEAD	790725450047 - НУРПЕИСОВА АЛМА ЕРЖАНОВНА		NEW	

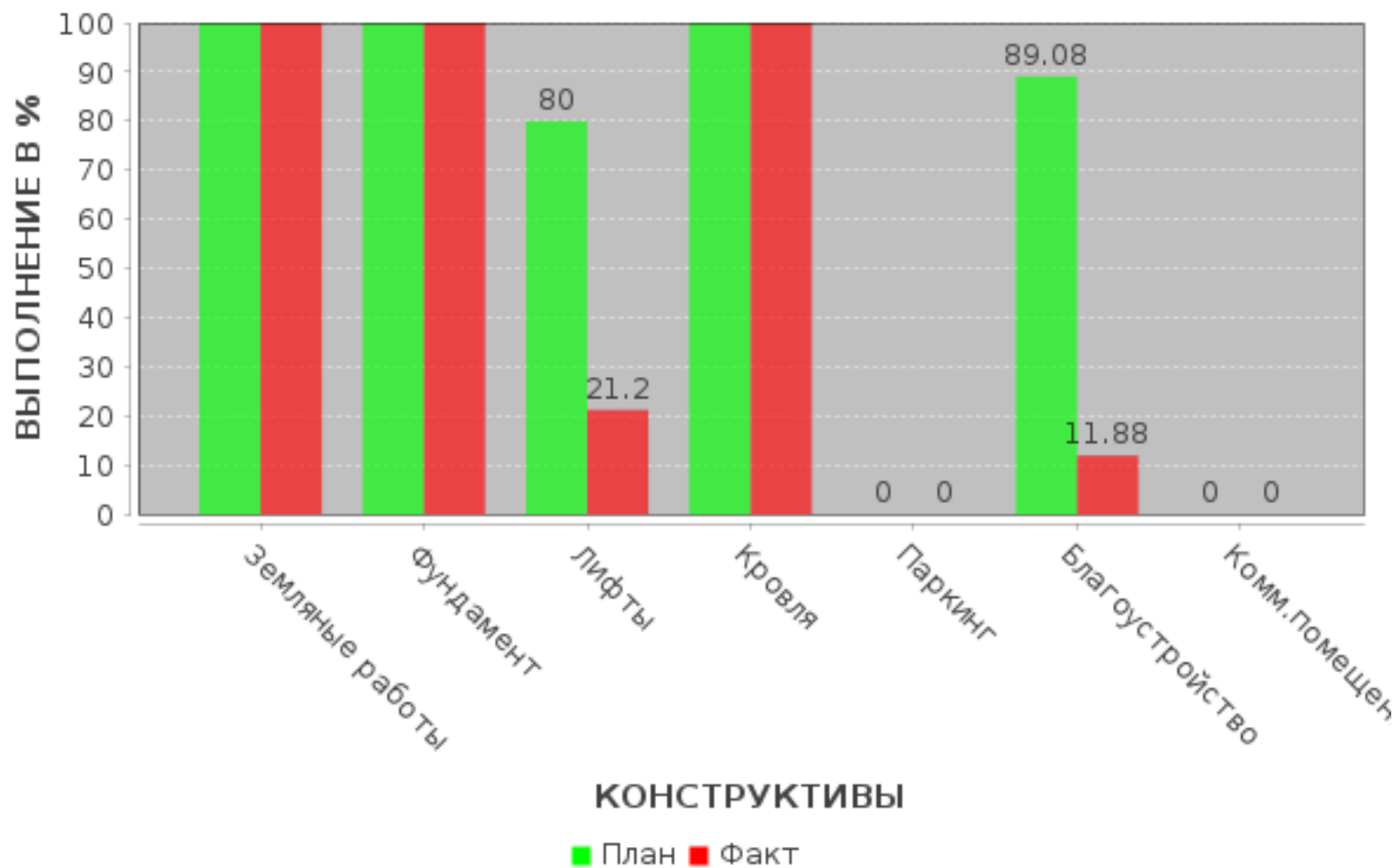


Приложение к отчету инжиниринговой компании в сфере долевого участия в жилищном строительстве о результатах мониторинга за ходом строительства объекта

ГРАФИЧЕСКОЕ И ПРОЦЕНТНОЕ ИЗОБРАЖЕНИЯ ГРАФИКА ПРОИЗВОДСТВА РАБОТ



ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



Фотофиксация за отчетный период















КЖК Бурабай 2Секц 1
27.04.2024 15:32
51.10818, 71.53509
4G5P+F35, ул. Жумекена Нажимеденова, Астана

Лист согласования

#	Дата	ФИО	Комментарий
1	16.05.2024 10:53	ЖАНҒАБЫЛ ЕРБОЛ ҚУАНЫШБАЙҰЛЫ	Отправка отчета
2	16.05.2024 10:54	ЖАНҒАБЫЛ ЕРБОЛ ҚУАНЫШБАЙҰЛЫ	Отчет подписан
3	17.05.2024 04:28	БАЖАНОВ СЕРИК БАКЫТЖАНОВИЧ	Отчет подписан
4	17.05.2024 04:29	МАЛАХОВ ИВАН ПАВЛОВИЧ	Отчет подписан
5	17.05.2024 04:31	НУРПЕИСОВА АЛМА ЕРЖАНОВНА	Отчет подписан
6	17.05.2024 04:33	НУРЖАНОВ НУРСУЛТАН ҚУАТБАЕВИЧ	Отчет подписан