



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

ЖК "DAULETTI QALASHYQ"

Код: № ДПГ 24-01-044/166

Отчетный период: 202405

Индекс: 1-ОИК

Отчетный период мониторинга: с 01.05.2024 года по 31.05.2024 года

Периодичность: ежемесячно

Круг лиц представляющих: ТОО "Демеу Строй Консалтинг", БИН 150340023613

Куда предоставляется: АО «Казахстанская Жилищная Компания», ТОО "DAULETTI QALASHYQ"

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

Порядковый номер отчета: № ДПГ 24-01-044/166/202405

Информация по проекту: ЖК "DAULETTI QALASHYQ"

Общие сроки реализации проекта:

Начало строительно-монтажных работ: 2024-02-13 года

Ввод объекта в эксплуатацию: 2025-02-28 года

Нормативный срок строительства: 12 месяцев

Заключение экспертизы рабочего проекта: №04-0248/23 от 2023-11-10 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	170940003812 - ТОО "DAULETTI QALASHYQ"	Уведомление о начале производства строительно-монтажных работ по строительству нового объекта KZ11REA00375673 13.02.2024	№DQ1, от 17.11.2023 года	Утешов М.К.	Директор	null, null
2	Подрядчик	131240018048 - ТОО "Stroy Opt"	ГСЛ №19018423 (II категория) от 06.09.2019г.	№DQ1, от 17.11.2023 года	Шегебаев К.Т.	Генеральный директор	null, null
3	Авторский надзор	170440036256 - ТОО "Астана Эксперт Групп"	Аттестат №KZ28VJE00056438 от 07.08.2020г.	№DQ1/Усл/34, от 31.01.2024 года	Буркуталин Т.С.	Директор	+77754848177, astana_expert_group@mail.ru
4	Инжиниринговая компания	150340023613 - ТОО "Демеу Строй Консалтинг"	Аккредитация №KZ73VWC00099870 от 21.09.2022г.	№ДИУ-24-01-018/009 , от 20.03.2024 года	Айтмырзаев А.К.	Директор	+77781734080, tech_demeu@mail.ru
5	Генеральный проектировщик	071140015630 - ТОО "EnDRAFT"	ГСЛ №02672 (II категория) от 12.12.22г.	№ED-ПП-01 , от 23.01.2023 года	Чимбаева С.Н.	Директор	null, null

2. Месторасположение объекта (ситуационная схема)



Месторасположение: г.Астана, район Алматы, район пересечения улиц А.Байтұрсынұлы, А 426 и А 427 (1 очередь).

3. Краткое описание проекта (состав проекта)

ЖИЛЫЕ БЛОКИ

Многokвартирный жилой комплекс разделен на 4 очереди строительства. В данном проекте разработана I-ая очередь строительства.

I очередь строительства - Блоки 1, 2, 2.1, 3, 3.1, 4, 5, 27, 28, 28.1, 29, 30, 31, 32, 33, 34 - тринадцать жилых блоков этажностью 9, 12, 14 и 18 этажей встроенные и пристроенные коммерческие помещения на 1-ом этаже, пристроенный одноэтажный надземный паркинг. На эксплуатируемой кровле паркинга жилого комплекса размещены зоны отдыха для взрослых и детская площадка. По покрытию паркинга предусмотрены озеленение, тротуары и проезды для машин специальных служб.

Высота 1-го этажа 4,000 м в чистоте, высота каждого жилого этажа в свету - 3,000 м. Для шумовиброизоляции встроенных помещений общественного назначения (офисы) на отм. 0,000, от жилых помещений 2-го этажа, в составе отделки потолков первых этажей (см. ведомость отделки) предусмотрена негорючая звукоизоляции "ТЕХНОАКУСТИК" $\delta=50$ мм. В каждой квартире предусмотрены лоджии. Объемно-планировочное решение квартир обеспечивает условия для отдыха, сна, гигиенических процедур, приготовления и приема пищи, а также для иной деятельности в быту.

Состав помещений квартир и их площади выполнены в соответствии с требованиями СП РК 3.02-101-2012 "Здания жилые многоквартирные" и определены с учетом расстановки необходимого набора мебели и оборудования.

Горизонтальная взаимосвязь квартир осуществляется через поэтажные общие коридоры, а вертикальная поэтажная взаимосвязь - через лестничную клетку и лифт. В проекте предусмотрены лифты без машинного помещения, грузоподъемностью 450 и 1000 кг, скорость -1,5м/с фирмы-изготовителя «FUJI PRECISION».

Утеплитель:

- колонны, диафрагмы и торцы плит перекрытия -150мм (утеплитель Техноблок Стандарт $D=40-50$ кг/м³ - 100мм, Утеплитель Техновент Стандарт $D=72-88$ кг/м³ - 50мм);
- наружные стены 1-го этажа из керамического кирпича - 150мм (утеплитель Техноблок Стандарт $D=40-50$ кг/м³ - 50мм, Утеплитель Техновент Стандарт $D=72-88$ кг/м³ - 100мм);
- наружные стены 2-14 этажей из газоблока 200мм - 100мм (утеплитель Техноблок Стандарт $D=40-50$ кг/м³ - 50мм, Утеплитель Техновент Стандарт $D=72-88$ кг/м³ - 50мм);
- парапеты - 150мм (утеплитель Техноблок Стандарт $D=40-50$ кг/м³ - 100мм, Утеплитель Техновент Стандарт $D=72-88$ кг/м³ - 50мм);
- стены внутри лоджий и тамбуров из газобетонных блоков 200мм - 100мм (Технофас Экстра $D=80-100$ кг/м³);
- стены внутри лоджий и тамбуров из бетона 250мм -150мм (Технофас Экстра $D=80-100$ кг/м³);
- лестничная клетка и лифтовая шахта в на кровле - 150мм (утеплитель Техноблок Стандарт $D=40-50$ кг/м³ - 50мм, Утеплитель Техновент Стандарт $D=72-88$ кг/м³ - 100мм);
- балконная плита - низ : 50мм (Технофас Экстра $D=80-100$ кг/м³); верх: 50мм (утеплитель

Пеноплэкс марки 35 плотностью 33-38кг/м3) + конструкция пола

- балконная плита над коммерцией - 50мм (Пеноплэкс марки 35 плотностью 33-38кг/м3) + конструкция пола

- покрытие лестничной клетки - нижний слой 100 мм (Технориф Н35, плотностью 105-135 кг/м3), верхний слой 90 мм (Технориф В60, плотностью 165-195 кг/м3);

- перегородка межквартирная - 50 мм (базальтовая акустическая плита толщ. 50 мм, плотностью 41кг/м3)

- шумоизоляция межэтажных плит перекрытия - 8 мм (Акустическая базальтовая минплита)

- теплоизоляция чердачного покрытия - нижний слой 100 мм (Технориф Н35, плотностью 105-135 кг/м3), верхний слой 90 мм (Технориф В60, плотностью 165-195 кг/м3);

Кровля - чердачная(холодная), с рулонной кровлей и внутренним организованным водостоком. Водосток - внутренний организованный с обогревом, см. раздел ЭЛ.

Лифт - «FUJI PRECISION» без машинного помещения.

Наружная облицовка:

1) стены 1-2-го этажей - гранитная плитка по металлическому каркасу;

2) стены 3-14 этажей - фиброцементные панели

3) козырьки - металлический каркас, стекло;

4) оконные откосы - оцинкованная сталь;

5) крыльца - термообработанный гранит;

6) отмостка здания - брусчатка;

7) вентиляционные каналы на кровле - фасадная штукатурка;

Двери: входные двери в квартиры металлические; входные группы на 1-ом этаже - дверь остекленная, алюминиевый каркас; балконные двери - металлопластиковые; служебные двери - металлические, противопожарные; в помещениях коммерции и квартир предусмотрена черновая отделка помещений.

Окна:

Лоджии - алюминиевый профиль с однокамерным остеклением;

Жилье - металлопластиковые с двухкамерным стеклопакетом.

Витражи:

Наружные (на 1-ом этаже)- алюминиевый профиль с двухкамерным стеклопакетом;

Внутренние - алюминиевый профиль с одинарным остеклением.

Внутренняя отделка:

Отделка мест общего пользования (МОП) - чистовая.

Отделка квартир - черновая

Отделка встроенных коммерческих помещений - черновая

Предусмотрены шумоизоляционные мероприятия в полу, межэтажных перекрытиях жилых этажей, по типу Пенотерм НПП ЛЭ (К)

ПАРКИНГ

На эксплуатируемой кровле паркинга жилого комплекса размещены зоны отдыха для взрослых и детская площадка. По покрытию паркинга предусмотрены озеленение, тротуары и проезды для машин специальных служб.

Паркинг одноэтажный, надземный, неотапливаемый. Помещения насосной, тепловой пункт, АПТ, электрощитовые жилых блоков и паркинга размещены в паркинге.

Общая вместимость паркингов 212 м/мест, в том числе 7 м/мест для парковки автомобилей МГН.

Высота паркинга - 3,2 м.

Архитектурные решения здания выполнены с применением современных отделочных и декоративных материалов и элементов.

Проектом предусмотрена чистовая отделка паркинга. Для внутренней отделки помещений предусмотреть материалы, разрешенные на территории Республики Казахстан.

Отделочные работы должны выполняться в соответствии с проектом и требованиями СП РК 2.04-108-2014 и СН РК 2.04-05-2014 «Изоляционные и отделочные покрытия».

Эвакуационные выходы из паркинга предусмотрены как непосредственно на улицу так и в лестничную клетку через коридор и тамбур-шлюз с подпором воздуха, с выходом на улицу. Связь с покрытием паркинга обеспечивается за счет наклонной ramпы с уклоном 10% и лестницы.

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН

Проект «Многоквартирные жилые комплексы со встроенными помещениями и паркингами, расположенные по адресу город Астана, район Алматы, район пересечения улиц А. Байтұрсынұлы, А426 и А427 (проектные наименования) 1 очередь. (Без наружных инженерных сетей). Корректировка сметной документации» представляет собой строительство многоквартирного жилого комплекса со встроенными коммерческими помещениями, встроенным надземным паркингом с увязкой благоустройства с ПДП района и с окружающей застройкой.

ГОРЯЧЕЕ ВОДОСНАБЖЕНИЕ

Система горячего водоснабжения жилых блоков принята закрытая. Приготовление горячей воды для жилой части и офисных помещений осуществляется через пластинчатые теплообменники в ИТП, расположенном в паркинге. Для учёта расхода горячей воды установлен водомер в тепловом пункте перед теплообменником.

ВНУТРЕННИЙ ВОДОСТОК

Система внутреннего водостока запроектирована для сбора дождевых и талых вод с кровли. Сеть монтируется из стальных электросварных труб по ГОСТ 10704-91. Отвод дождевых вод с кровли предусмотрен через внутренние водостоки (стояки) в наружную ливневую канализацию. Стоки отводятся в наружную сеть ливневой канализации.

КАНАЛИЗАЦИЯ

Бытовая канализация запроектирована для отвода стоков от санитарных приборов жилого дома в наружную сеть канализации. Магистральные сети прокладываются в подвале и монтируются из пластмассовых канализационных труб ПВХ ГОСТ 22689.2-89 и фасонных частей к ним.

АВТОМАТИЧЕСКОЕ ПОЖАРОТУШЕНИЕ

Система автоматического пожаротушения имеет две секции. Число оросителей в секции не превышает 800 шт. Число оросителей на одной ветви не превышает 6 шт. Расстояние между оросителями не более 4 м, до стен и перегородок не более 2 м. Перед самым удаленным оросителем установлен кран для манометра, для контроля давления.

Спринклерный ороситель "СВВ-12" устанавливаем розеткой вверх и температурой срабатывания 68°C. Расстояние от розетки оросителя до плоскости перекрытия должно быть, от 0,08 до 0,4 м. Каждая секция имеет узел управления спринклерный, воздушный. Узлы управления находятся в насосной станции на отметке 0,000 в осях АЗ/п; 16/п-17/п. Насосная станция питается из городского водопровода, подпитка из хоз-питьевого водопровода. Насосная станция по степени надежности относится к первой категории.

ВОДОСНАБЖЕНИЕ

Система хозяйственно-питьевого водоснабжения запроектирована от городских сетей водопровода и предназначена для подачи воды к сантехприборам. Водоснабжение предусмотрено по отдельным ниткам водопровода проходящим через паркинг (пятно 1) на отм. -0,000. Система водоснабжения жилья принята двухзонная:

- 1- ая зона - вода подается на 1-9 этажи включительно, требуемый напор = 43,4 м;
- 2- ая зона - вода подается на 10-18 этажи включительно, требуемый напор = 72,3 м.

Давление в сети городского водопровода в точке подключения составляет 10 м вод.ст.

Напор, необходимый для хозяйственно-питьевого водоснабжения, обеспечивают повысительные насосные установки расположенные в насосной станции в паркинге на отм. - 0,000. В помещении насосной АПТ предусмотрены общий водомерный узел. Для каждой зоны водоснабжения жилья предусмотрены свои насосные установки.

Вода подается магистральными трубопроводами под потолком 1 -го этажа. Качество воды в системе водопровода соответствует СТ РК ГОСТ Р 51232 "Вода питьевая".

ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ И ЭЛЕКТРООСВЕЩЕНИЕ

По степени надежности электроснабжения, согласно классификации ПУЭ РК электроприемники проектируемого здания относятся к следующим категориям:

- 1 категория: электроприемники противопожарных устройств, пожарной сигнализации и лифтов;
- 2 категория: комплекс остальных электроприемников.

Силовое электрооборудование жилого дома

Электроснабжение жилых домов выполняется от вводного устройства типа ВРУ1-13-20 УХЛ4 (ВРУ-6) и распределительного устройства ВРУ1-47-00 УХЛ4 (РУ-6), питание к которым подводиться от внешней питающей сети двумя взаимно резервируемыми кабельными линиями на напряжение ~380 В.

Питание потребителей I категории надежности электроснабжения жилья предусматривается через АВР-6 и питаются двумя кабелями от распределительного устройства жилья (РУ-6).

ЭЛЕКТРООСВЕЩЕНИЕ ЖИЛОГО ДОМА

Для освещения общедомовых помещений проектом предусматривается система рабочего, аварийного (эвакуационного) и ремонтного освещения. Нормы освещенности и коэффициенты запаса приняты в соответствии с СП РК 2.04-104-2012.

Управление освещением осуществляется выключателями, установленными по месту или встроенным датчиком движения и освещенности (лестничные клетки, коридоры).

В местах общего пользования (лифтовые холлы, воздушные переходы) управление рабочим и аварийным освещением выполняется датчиками движения и освещенности, входная группа освещения жилого блока подключена от аварийного освещения через ЩАО.

КОНСТРУКТИВНЫЕ РЕШЕНИЯ

В конструктивном решении для здания принята каркасно-связевая система, где основные несущие конструкции образуются системой горизонтальных дисков-перекрытий и вертикальных диафрагм жесткости и пилон. Роль диафрагм выполняют стены лестниц и лифтовых шахт.

Прочность, устойчивость и пространственная жесткость каркасно-связевой системы обеспечивается совместной работой перекрытий и вертикальных конструкций.

Все элементы каркаса из бетона класса В25.

Фундаменты - монолитная фундаментная плита на свайном основании.

Сваи приняты забивные С60.30-6; С60.30-6 по Серии 1.011-1-10 из бетона плотной структуры, класса по прочности на сжатие В25 ГОСТ 26633-2012 на сульфатостойком портландцементе, марки по водонепроницаемости W6, марки по морозостойкости F150.

Фундаментная плита - монолитная железобетонная. Ростверк из бетона класса В25, W6, F150 на сульфатостойком портландцементе.

Сваи - забивные С80.30-6; С90.30-6 по Серии 1.011-1-10 из бетона плотной структуры, класса по прочности на сжатие В25 ГОСТ 26633-2012 на сульфатостойком портландцементе, марки по водонепроницаемости W6, марки по морозостойкости F150.4.4.

Ростверк - монолитный столбчатый железобетонный. Ростверк из бетона класса В25, W6, F150 на сульфатостойком портландцементе.

Плиты перекрытия - монолитные железобетонные толщиной 20 см.

Диафрагмы жесткости - монолитные железобетонные толщиной 20 см.

Пилоны - монолитные железобетонные сечением 25x90 см, 25x125 см, 25x170см. Шахты лифта - из монолитного железобетона толщиной 25 см.

Лестницы - монолитные железобетонные из бетона кл. В25.

Наружные стены - из газобетонных блоков толщиной 20см.

Низ стен 1 этажа: поверхности бетонных и железобетонных конструкций, соприкасающихся с грунтом, а так же внешние поверхности наружных стен до отм. +0,250 обмазать горячим битумом марки БН70/30 по ГОСТ 6617-76 за 2 раза по холодной битумной грунтовке.

Горизонтальную гидроизоляцию по низу наружных стен выполнить цементно-песчаным раствором состава 1:2 на портландцементе М400 толщиной 20мм.

АВТОМАТИЧЕСКАЯ ПОЖАРНАЯ СИГНАЛИЗАЦИЯ

Система пожарной сигнализации и автоматики выполнена на базе приборов производства ООО «КБПА», предназначенных для сбора, обработки, передачи, отображения и регистрации извещений о состоянии шлейфов пожарной сигнализации, управления системой оповещения людей о пожаре и инженерными системами объекта.

ТЕПЛОСНАБЖЕНИЕ И ОТОПЛЕНИЕ

Источником теплоснабжения служат тепловые сети от ТЭЦ-2 с параметрами теплоносителя 130-70°С.

В тепловых пунктах предусматривается два узла управления: первый для жилой части, второй для коммерческой. В проекте предусмотрена установка отдельных приборов учета тепловой энергии: по блокам - общедомовые, по этажам - для каждой квартиры и индивидуальные - для коммерческих помещений.

ВЕНТИЛЯЦИЯ

Вентиляция жилых квартир запроектирована приточно-вытяжная с естественным побуждением. Приток осуществляется за счет естественного проветривания через фрамуги окон и приточные аэраторы "Kaz Vent", установленные сбоку у радиаторов. Воздух проходя элементы клапана фильтруется, снижает скорость и через регулирующую заслонку попадает на радиатор, где нагревается и поступает в помещение.

Вытяжка осуществляется через вытяжные каналы санузлов, ванных и кухонь квартир при помощи регулируемых решеток. Вытяжные каналы выполнены из железобетонных блоков заводской сборки.

В дверях сан. узлов в нижней части выполнить щель для улучшения работы естественной вентиляции. Щель под дверями ванной и уборной должна быть не менее 0,02 м высотой. Для улучшения естественной тяги и защиты от атмосферных осадков на шахтах предусмотрена установка ротационных дефлекторов.

ПРОТИВОДЫМНАЯ ВЕНТИЛЯЦИЯ

Для обеспечения безопасной эвакуации людей из жилых помещений в начальной стадии пожара предусмотрена противодымная защита.

В лестнично-лифтовых холлах на каждом этаже предусмотрены шахты дымоудаления. Под потолком межквартирного коридора на каждом этаже в шахте устанавливается стеновой клапан дымоудаления ОКЛ-2.

Удаление дыма осуществляется системой с механическим побуждением через шахту с установкой на кровле крышного вентилятора фирмы KORF, сохраняющего работоспособность транспортирования газозадымленной смеси с температурой 400 °С в течении 1 часа. Вокруг шахты дымоудаления радиусом 2 метра необходимо предусмотреть кровлю из негорючих материалов.

Системы приточной противодымной вентиляции служат для подпора воздуха в лифтовые шахты (система ДП1) и тамбур-шлюз, отделяющий помещение хранения автомобилей от жилой части (система ДП2(П)) .

4. Основные технико-экономические показатели проекта по рабочему проекту

Наименование показателя	Единица измерения	Показатель
1	2	3
Количество жилых домов	шт.	13
Этажность зданий	этаж	9, 9, 12, 12, 12, 12, 12, 12, 12, 12, 14, 14, 18
Класс комфортности жилого здания	-	IV класс
Уровень ответственности здания	-	II (нормальный)
Степень огнестойкости здания	-	II (нормальный),
Высота жилых этажей	метр	3
Площадь застройки здания	квадратный метр	12691,42
Общая площадь здания	квадратный метр	66064,54
Общая площадь квартир	квадратный метр	42367,37
Площадь встроенно-пристроенных помещений	квадратный метр	3742,01
Строительный объем здания	кубический метр	266087,56
Количество квартир	шт.	674
в том числе: однокомнатные	шт.	253
в том числе: двухкомнатные	шт.	254
в том числе: трехкомнатные	шт.	125
в том числе: четырехкомнатные	шт.	42
в том числе: пятикомнатные	шт.	
Количество машино-мест	шт.	213
Общая сметная стоимость строительства	миллион тенге	13 763,471
в том числе: СМР	миллион тенге	11 542,232
в том числе: оборудование	миллион тенге	451,796
в том числе: прочие	миллион тенге	1 769,443
Продолжительность строительства	месяц	12

5. Анализ исходно–разрешительной документации

1) Перечень имеющейся документации и согласований:

- задание на проектирование, утвержденное директором ТОО «Highvill Park 1 С» от 23.01.2023 года;
- земельно-кадастровый план земельного участка №АН 001909 от 14.03.2023 года с целевым назначением «строительство многоквартирного жилого комплекса со встроенными помещениями и паркингом» с кадастровым номером 21-318-067-2198, площадью 1,0030 га;
- земельно-кадастровый план земельного участка №001908 от 14.03.2023 года с целевым назначением «строительство многоквартирного жилого комплекса со встроенными помещениями и паркингом» с кадастровым номером 21-318-067-2197, площадью 0,9982 га;
- выписка из постановления акимата города Астана №510-894 о предоставлении права временного возмездного землепользования на земельные участки от 15.05.2023 года;
- договор аренды земельного участка №50980 от 16.05.2023 года с кадастровым номером 21-318-067-2198, площадью 1,0030 га (участок №2); договор аренды земельного участка №50979 от 16.05.2023 года с кадастровым номером 21-318-067-2197, площадью 0,9982 га (участок №3);
- справка о государственной перерегистрации юридического лица от 29.03.2023 года;
- решение единственного участника ТОО «Highvill Park 1 С» от 27.03.2023 года;
- архитектурно - планировочное задание (АПЗ) на проектирование №KZ64VUA00817413 от 09.01.2023 года, утвержденное заместителем руководителя ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Астаны»;
- технический отчет по результатам топографо-геодезических работ с листом топографической съемки, выполненный ТОО «ГеоТерр» (лицензия на изыскательскую деятельность №12012294 от 20.09.2012 года);
- технический отчет об инженерно-геологических изысканиях №64/22 от 2022 года, выполненный ТОО «Береке Строй Сервис» (государственная лицензия №21000451 от 12.01.2021 года);
- протокол дозиметрического контроля РО-23-33073 №166 от 08.06.2023 года и протокол измерений содержания радона и продуктов его распада в воздухе РО-23-33074 №167 от 08.06.2023 года по месту проведения замеров (земельный участок объекта: РП «Многоквартирные жилые комплексы со встроенными помещениями и паркингами, расположенные по адресу город Астана, район Алматы, район пересечения улиц А. Байтұрсынұлы, А426 и А427 (проектные наименования) 1 очередь. (Без наружных инженерных сетей). Корректировка сметной документации», подписанные заместителем директора филиала РГП на ПХВ «НЦЭ» Комитета Санитарно-эпидемиологического контроля МЗ РК по городу Астана;
- письмо №3Т-2023- 021599 от 20.10.2023 года о том, что направляет вам разрешение на строительство многоквартирных жилых комплексов со встроенными помещениями и паркингом, выданное АО «Авиационная администрация Казахстана»;
- письмо №14 от 14.07.2023 года о том, что финансирование строительства осуществляется

за счет собственных средств, выданное заказчиком;

- письмо №45 от 09.11.2023 года о том, что сметная документация рассчитана по приказу 223-нк от 01.12.2022 года, выданное заказчиком;

- письмо №46 от 09.11.2023 года о том, что не учитывать затраты на управление проектом, выданное заказчиком;

- письмо №44 от 09.11.2023 года о том, что начало производства строительно-монтажных работ по объекту запланировано на декабрь месяц 2023 года с директивным сроком строительства 12 месяцев, выданное заказчиком;

- гарантийное письмо №48 от 01.11.2023 года о том, что до ввода объекта в эксплуатацию гарантирует привести в соответствие проект детальной планировки (ПДП) в соответствии с эскизным и рабочим проектом, выданное заказчиком;

Технические условия:

- № 3-6/1064 от 11.08.2023 года на проектирование сетей водопровода и канализации, выданные ГКП «Астана Су Арнасы»;

- №44 от 15.06.2023 года для целей проектирования и строительства сетей ливневой канализации, выданные ГКП на ПХВ «Elorda Eco System»;

- №199 от 16.02.2023 года для подключения к сети телекоммуникаций ТОО «КаР-Тел», выданные ТОО «КаР-Тел»;

- №2777-11 от 02.06.2023 года на присоединение к тепловым сетям, выданные АО «Астана-Теплотранзит»;

- №509-5-12/ЗТ-2022-02684234 от 17.11.2022 года на проектирование и присоединение к электрическим сетям, выданные ГУ «Управление топливно-энергетического комплекса и коммунального хозяйства города Астаны».

2) Перечень отсутствующей документации: документация предоставлена в полном объеме.

3) Выводы исполнителя с указанием рисков и рекомендаций относительно приведения исходноразрешительной документации в соответствии с требованиями Законами Республики Казахстан от 16 июля 2001 года «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан»: По итогу проведенного анализа инжиниринговой компании ТОО «Демеу Строй Консалтинг» по предоставленной исходно-разрешительной документации, со стороны Заказчика и Генерального подрядчика нарушений законодательства в сфере строительства не обнаружены. В связи с чем, рекомендации и риски к проекту отсутствуют.

6. Анализ исполнительной и приемо-сдаточной документации

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

-Журнал производства работ;

2) Перечень отсутствующих необходимых документов, выводы Исполнителя с указанием рисков и рекомендаций относительно приведения исполнительной и приемо-сдаточной документации в соответствии с требованиями действующего законодательства Республики Казахстан: замечаний нет, все необходимые документы предоставлены в полном объеме.

7. Анализ проектной документации

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

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

8. О ходе выполнения строительно-монтажных работ

За отчетный период выполнялись:

- Устройство каркаса;

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	3.33	3.03	-0.30	24.29	17.32	-6.97
2	Архитектурно-строительные решения (АР)	3.59	0.00	-3.59	3.59	0.00	-3.59
3	Отопление вентиляция	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	Водопровод канализация	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	Электрооборудование, слабые токи	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	Лифты	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	Паркинг	0.42	0.00	-0.42	0.42	0.00	-0.42
8	Благоустройство	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	Коммерция	0.11	0.00	-0.11	0.11	0.00	-0.11
10	Всего (только СМР)	7.45	3.03	-4.41	28.40	17.32	-11.08
11	Прочее	0.07	0.03	-0.04	0.70	0.59	-0.11
12	Всего (СМР + Прочее)	7.34	2.99	-4.35	28.42	17.50	-10.92

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	-1	-16	
Архитектурно-строительные решения (АР)	-15	-8	
Отопление вентиляция	0	0	
Водопровод канализация	0	0	
Электрооборудование, слабые токи	0	0	
Лифты	0	0	
Паркинг	-2	-1	
Благоустройство	0	0	
Коммерция	0	0	
Прочее	0	0	
Итого	-18	-25	

9. Мероприятия по контролю качества

1) Указание оценки качества работ подрядчиков в отчетный период

-В отчетном периоде серьезных недостатков и дефектов СМР не выявлено.

-Строительно-монтажные работы производятся согласно утвержденной проектно-сметной документации;

-на объекте производится контроль над качеством выполняемых работ как со стороны ответственных ИТР, так и представителями инжиниринговой компании;

-результаты испытаний исполнителя и оценка достоверности испытаний подрядчика подтверждается протоколами лабораторных испытаний и исполнительными схемами;

-основные мероприятия по контролю качества (включая виды: входной, операционный и приемочный), проведенные в отчетный период, отражаются в журнале производства работ и технического надзора.

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

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
100	Не найдено	-1	-1	-1	-1	0
200	Не найдено	-1	-1	-1	-1	0
3	По качеству строительно-монтажных работ, в том числе:	-7	-7	-7	-7	0

310	Не найдено	-1	-1	-1	-1	0
320	Не найдено	-1	-1	-1	-1	0
330	Не найдено	-1	-1	-1	-1	0
340	Не найдено	-1	-1	-1	-1	0
350	Не найдено	-1	-1	-1	-1	0
360	Не найдено	-1	-1	-1	-1	0
370	Не найдено	-1	-1	-1	-1	0
	Всего	-9	-9	-9	-9	0

3) Перечень предписаний, не устраненных на дату мониторингового отчета

Перечень предписаний, не устраненных на дату мониторингового отчета: не устраненных предписаний на дату мониторингового отчета нет.

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

в отчетном периоде замечаний не было.

10. Основные проблемы, возникающие в ходе реализации проекта

Перечень и описание проблем и ситуаций, возникших по ходу реализации проекта ведущих к ухудшению качества работ, срыву сроков завершения Объекта. Предложения по устранению этих проблем (при наличии): Проблем, ведущих к ухудшению качества работ на дату составления отчета, не имеется.

Анализ результатов устранения недостатков, установленных в предыдущий период (приведенных в отчете за предыдущий отчетный период): не устраненных замечаний нет.

11. Сведения об изменениях на Объекте

За отчетный период в рабочей документации были внесены изменения: изменения в проектно-сметную документацию не вносились.

Перечень дополнительных (непредвиденных) работ, возникших в процессе строительства, с копиями обосновывающихся документов и материалов: не возникало.

За отчетный период дополнительных (непредвиденных) работ: не возникало.

Сведения об изменениях графика производства работ: не изменялся.

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	111 400 000.32	65 800 000.00	65 800 000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	65 800 000.00	65 800 000.00
2	Экспертиза	11 349 222.08	11 349 222.08	11 349 222.08	0.00	0.00	0.00	0.00	11 349 222.08	11 349 222.08
3	СМР и оборудование	13 433 311 507.44	1 919 003 507.00	1 919 003 507.00	213 309 654.75	526 587 180.75	407 681 070.37	407 681 070.37	2 445 590 687.75	2 326 684 577.37
3.1	в том числе аванс, предусмотренный статьей 36 Закона РК от 7 апреля 2016 года 'О долевом участии в жилищном строительстве'	1 343 331 150.74			213 309 654.75	526 587 180.75	18 644 596.40	18 644 596.40	526 587 180.75	18 644 596.40
4	Авторский надзор	37 613 271.36			400 000.00	400 000.00	550 000.00	550 000.00	400 000.00	550 000.00
5	Технический надзор	169 797 056.80			0.00	0.00	3 966 155.29	3 966 155.29	0.00	3 966 155.29
	Всего СМР	13 763 471 058.00	1 996 152 729.08	1 996 152 729.08	213 709 654.75	526 987 180.75	412 197 225.66	412 197 225.66	2 523 139 909.83	2 408 349 954.74
6	Иное	1 376 347 105.80			936 194.08	3 496 451.38	936 194.08	3 496 451.38	3 496 451.38	3 496 451.38
	Всего СМР и Иное	15 139 818 163.80	1 996 152 729.08	1 996 152 729.08	214 645 848.83	530 483 632.13	413 133 419.74	415 693 677.04	2 526 636 361.21	2 411 846 406.12

Таблица 7

№	Наименование источника финансирования	Поступления в отчетном периоде	Поступления с нарастающим итогом с момента получения гарантии
1	2	3	4
1	Заемные средства	66 486 515.65	225 073 276.82
1.1	Банк	0.00	0.00
1.2	Застройщик	66 486 515.65	225 073 276.82
1.3	Прочее 3% ИК	0.00	0.00
2.1	Бронь ДДУ	1 496 000.00	97 400 965.00
2.2	Поступление по другой очереди ДДУ	0.00	0.00
2.2	ДДУ	142 993 425.00	211 579 694.00
	ВСЕГО	210 975 940.65	534 053 935.82

№	Данные по ДДУ	Количество	Площадь, м2	Стоимость ДДУ, тенге	Оплачено, тенге
1	2	3	4	5	6
1	Квартиры	14	822.02	311 074 521.00	191 795 694.00
2	Коммерческие помещения	0	0.00	0.00	0.00
3	Паркинг	9	108.00	27 900 000.00	19 784 000.00
4	Кладовое помещение	0	0.00	0.00	0.00
	Всего	23	930.02	338 974 521.00	211 579 694.00

Таблица 8

№	Наименование договоров	Стоимость по договору	Стоимость по проектно-сметной документации	Разница
1	2	3	4	5
1	Договор генерального подряда	13 433 311 507.44	13 433 311 507.44	0.00
	Договора поставки материалов, договора аренды техники *	0.00	0.00	0.00
2	Договор оказание услуг авторского надзора	5 376 000.00	37 613 271.36	32 237 271.36
	в т.ч. ДАУ	5 376 000.00	37 613 271.36	32 237 271.36
	НОК			0.00
3	Договор оказание услуг технического надзора	112 017 792.00	169 797 056.80	57 779 264.80
	в т.ч. ДИУ	112 017 792.00	169 797 056.80	57 779 264.80
	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	13 763 471 058.00	893 771 050.03	213 709 654.75	-680 061 395.28	5 033 702 513.51	2 523 139 909.83	-2 510 562 603.68

13. Заключение

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

Обобщая информацию, инжиниринговая компания делает вывод, что:

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

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

По срокам производства работ – СМР по строительству объекта фактически выполняются с опережением от утвержденного графика производства работ.

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

Рекомендации от инжиниринговой компании: генеральному подрядчику продолжить вести работы в существующем темпе, продолжить мероприятия по контролю качества выполняемых работ, закрыть актами фактически выполненные работы.

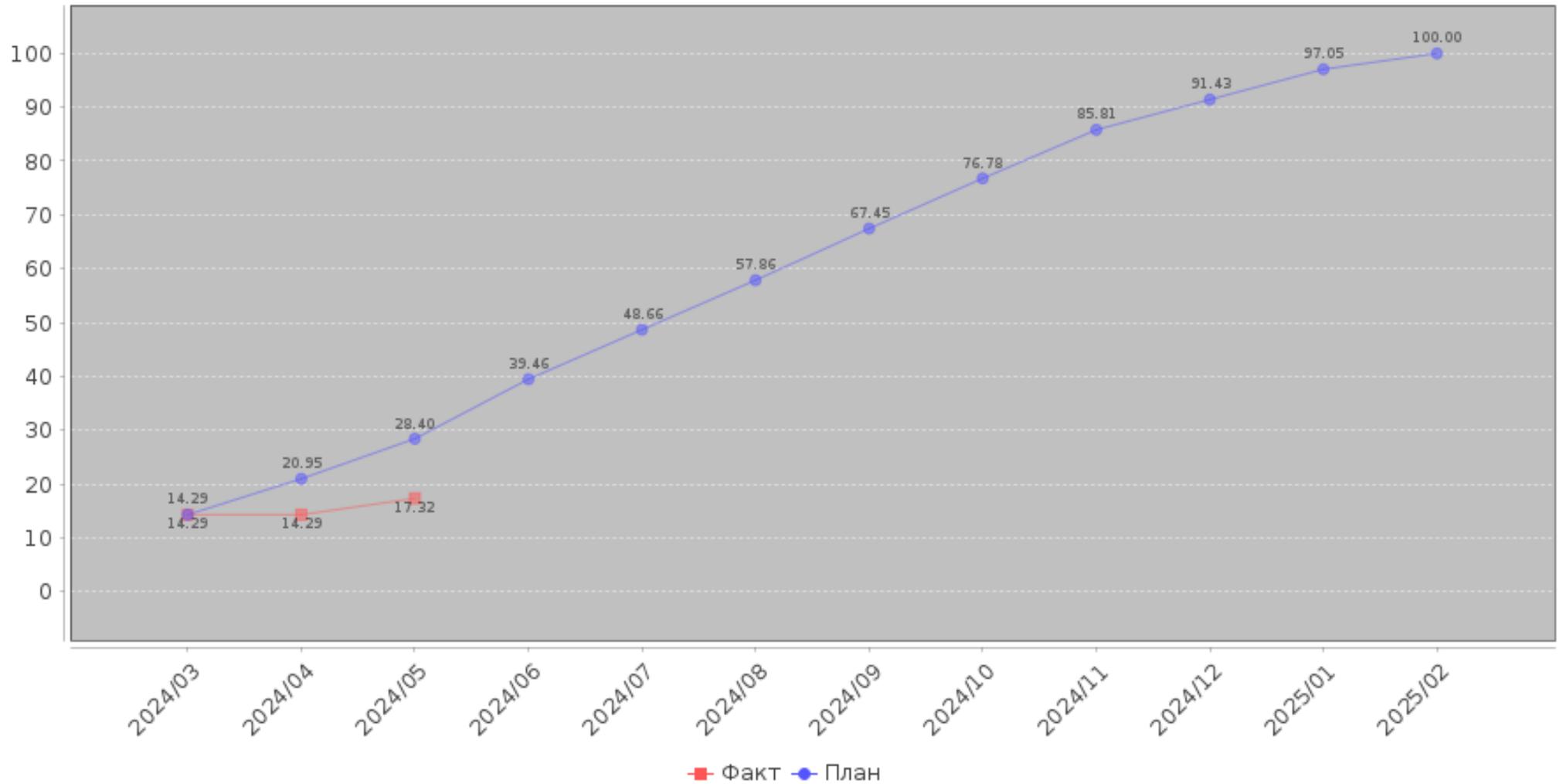
1. Участники проекта

#	Участники процесса	ИИН - ФИО	Организация	Статус	Дата подписи
1	2	3	4	5	6
1	INITIATOR	900425401945 - БАГЛАНОВА АЙГЕРИМ null		NEW	
2	HEAD	950428300669 - АЙТМЫРЗАЕВ АЗАМАТ ҚАНАТҰЛЫ		NEW	
3	TECHNICAL_SUPERVISION	670224301504 - ОРДАБЕКОВ НУРЛАН ТУЛЕГЕНОВИЧ		NEW	

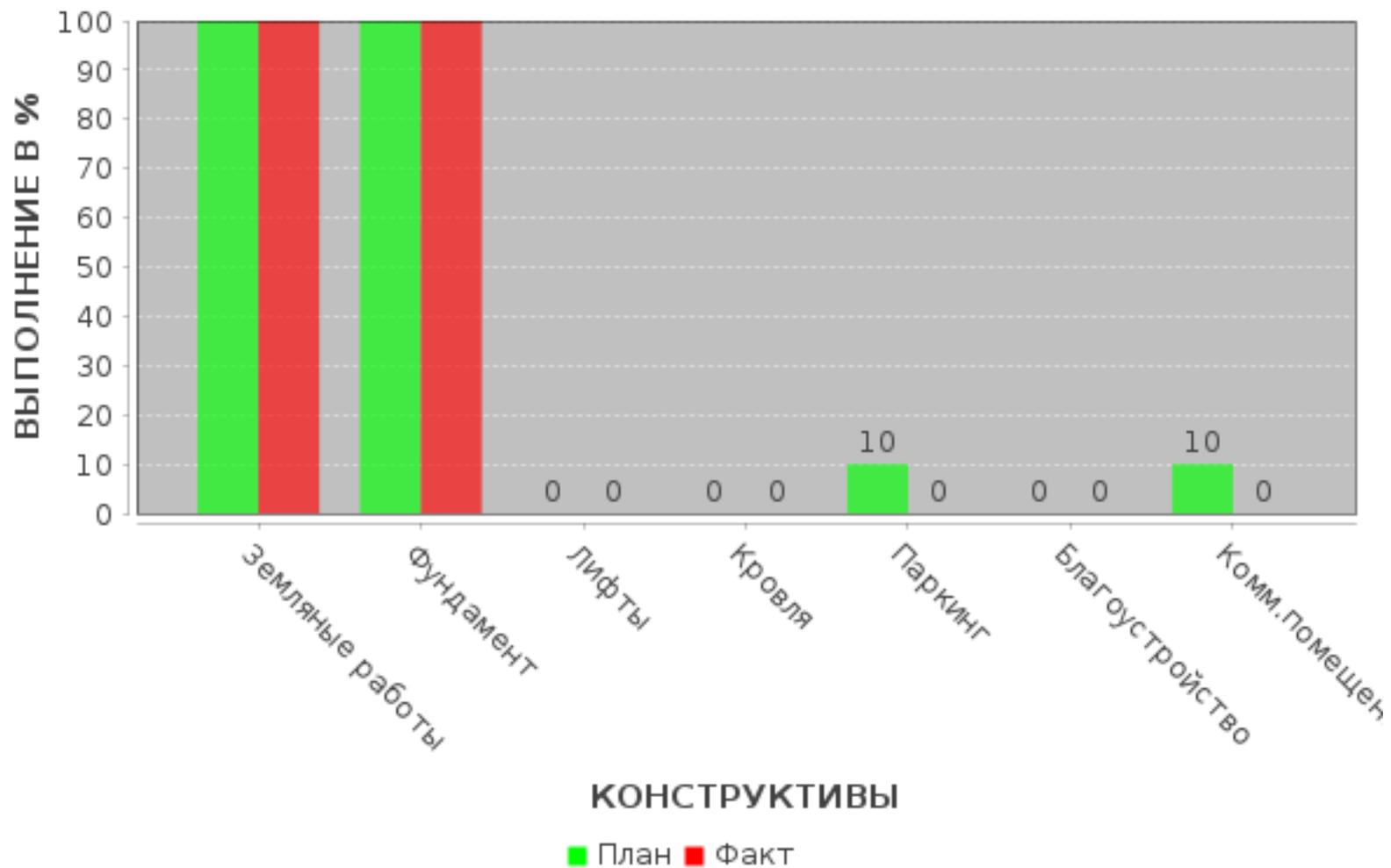


Приложение к отчету инжиниринговой компании в сфере долевого участия в жилищном строительстве о результатах мониторинга за ходом строительства объекта

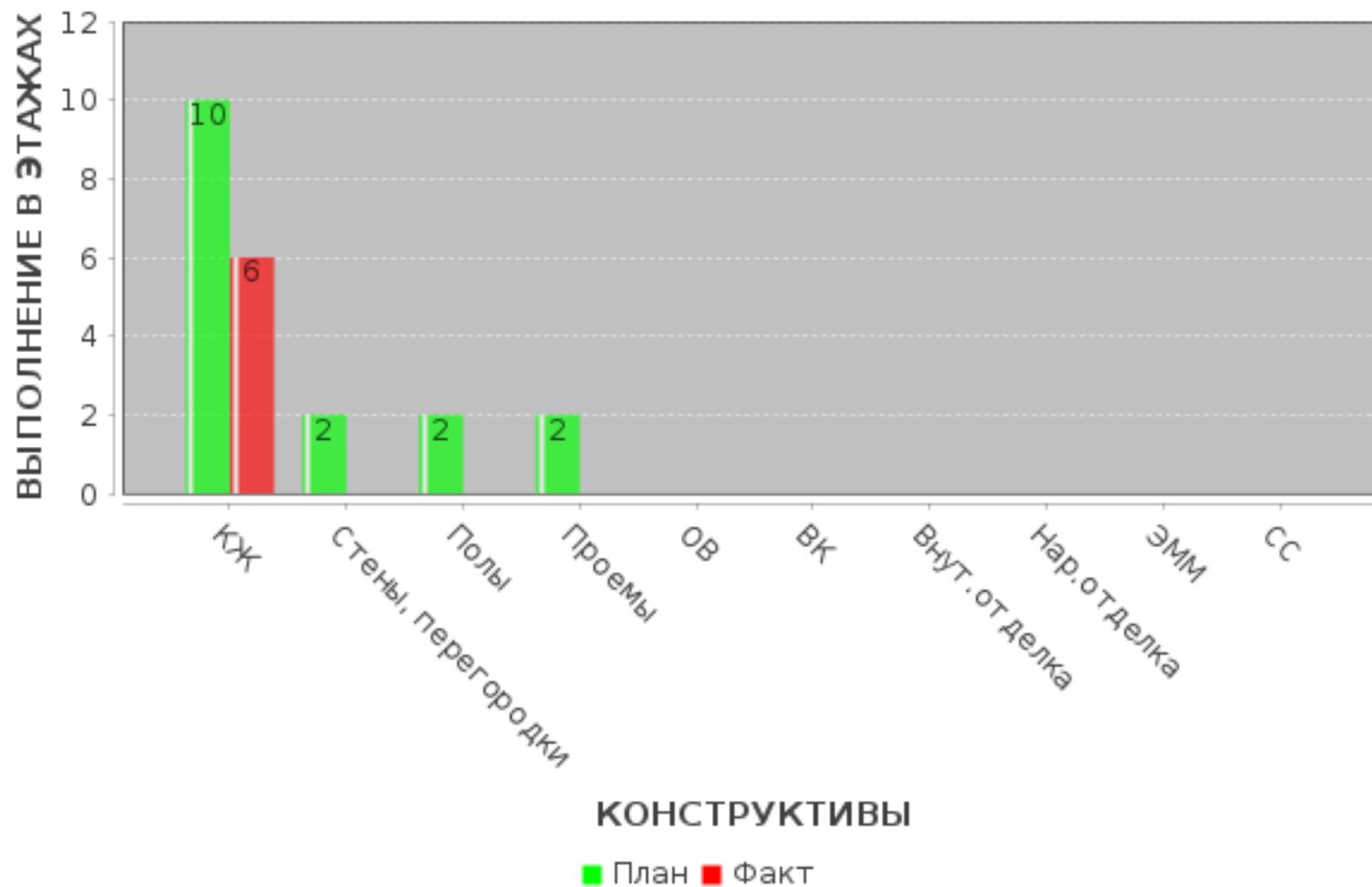
ГРАФИЧЕСКОЕ И ПРОЦЕНТНОЕ ИЗОБРАЖЕНИЯ ГРАФИКА ПРОИЗВОДСТВА РАБОТ



ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



Фотофиксация за отчетный период

Бл 29

Бл 30

Бл 31





Бл 27

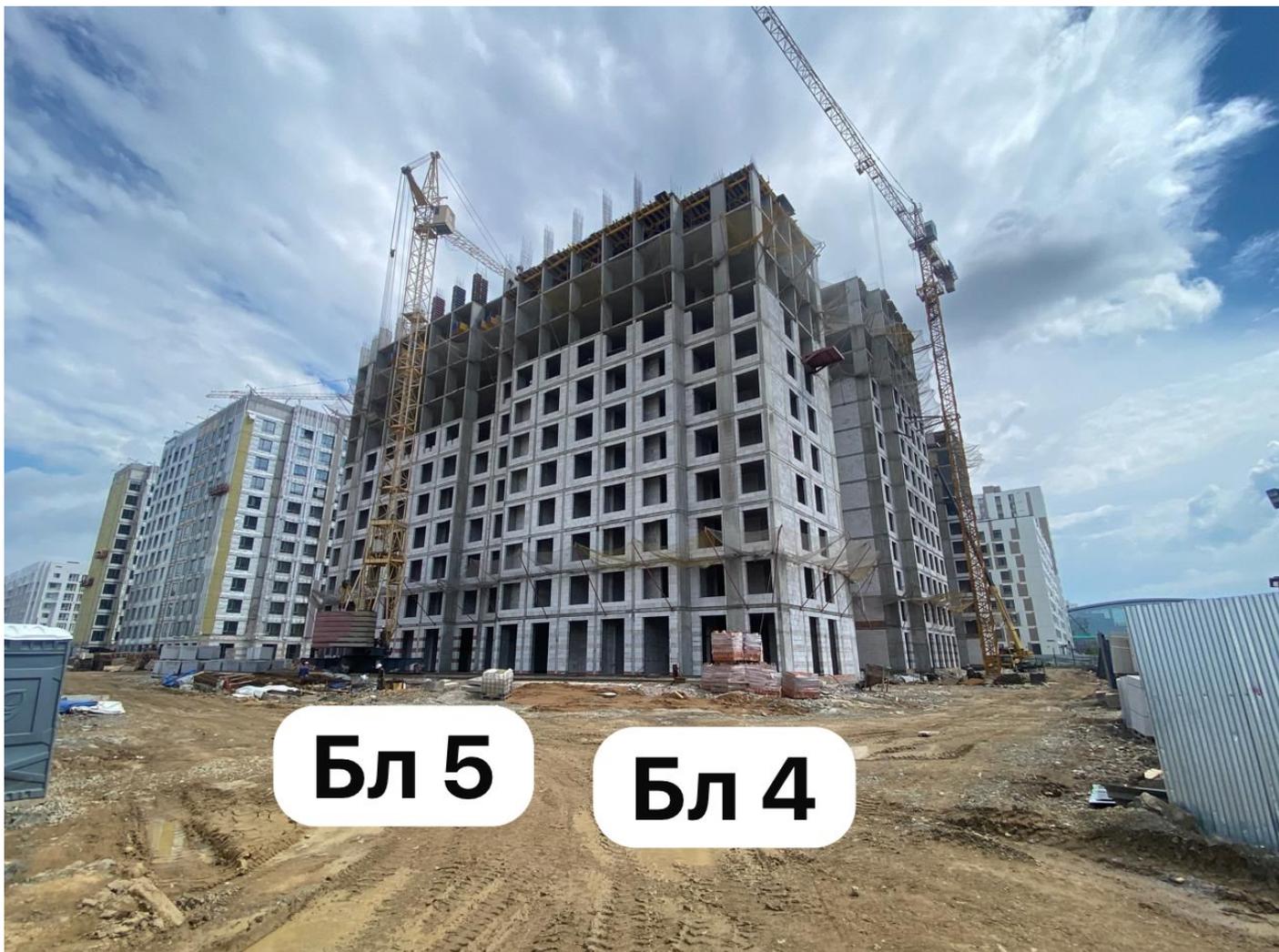
Бл 34

Бл 33



Бл 33

Бл 32



Бл 5

Бл 4



Бл 31

Бл 30

Бл 29

Бл 28

Бл 27





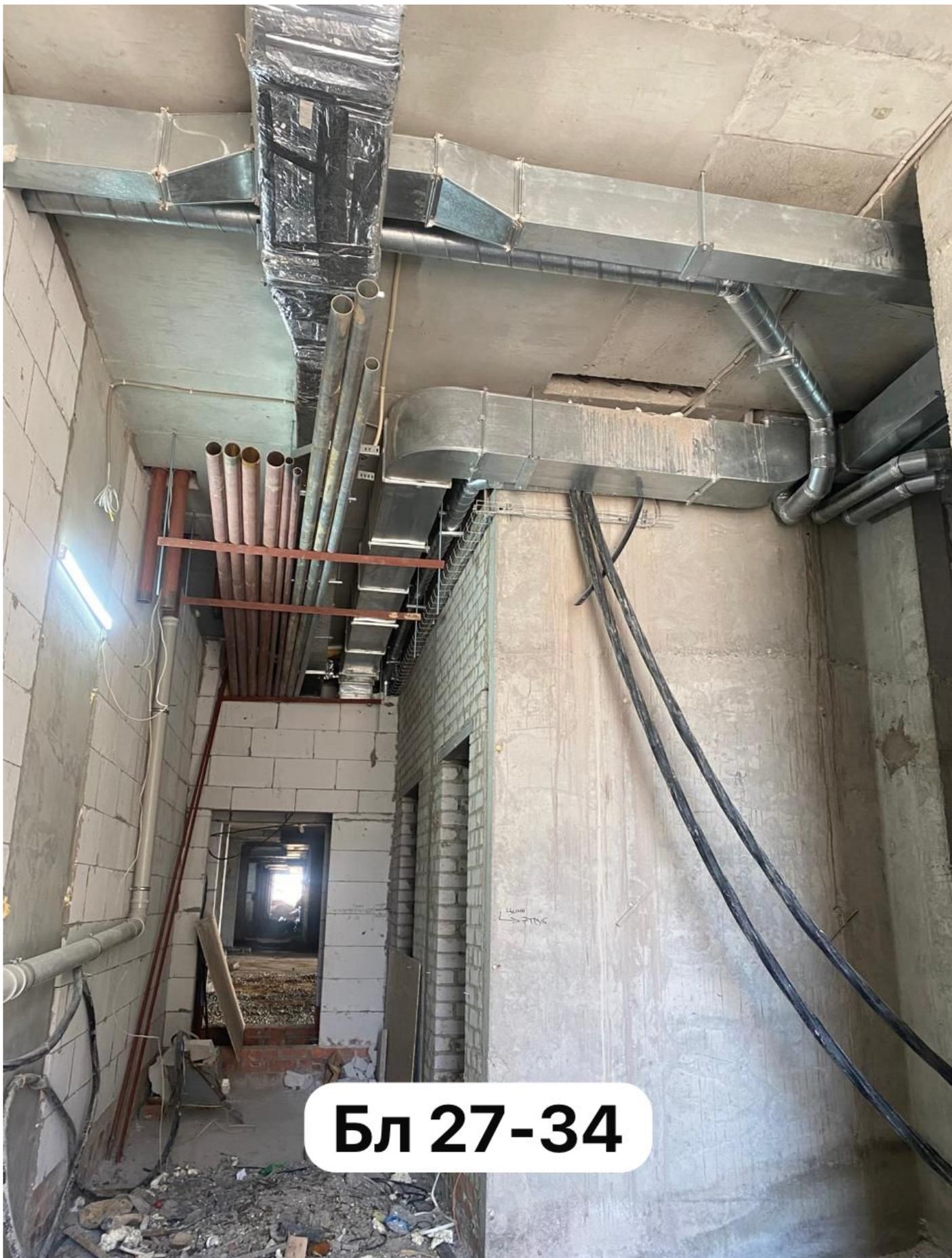
Паркинг 1



Бл 27

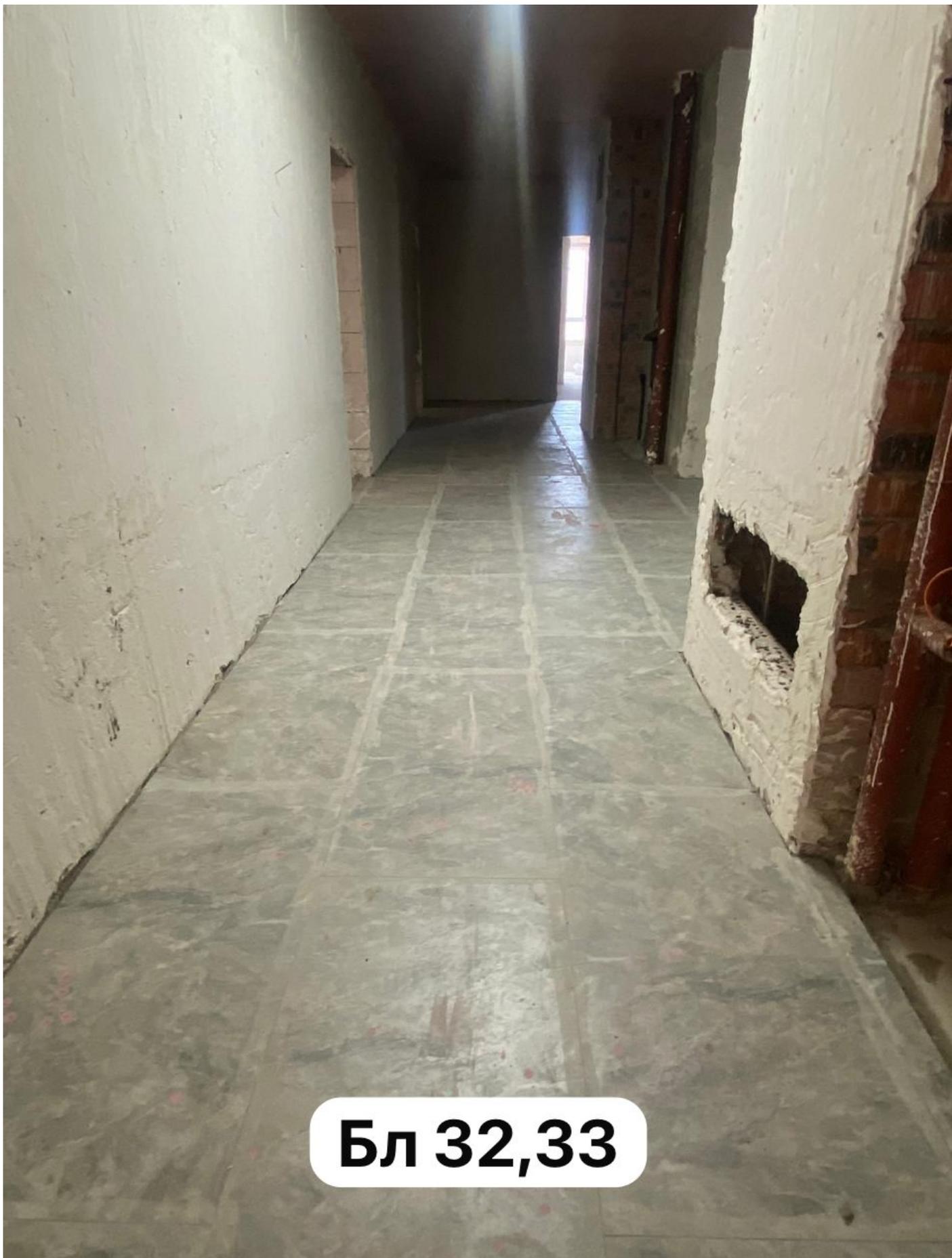
Бл 29

Бл 28





Бл 27,31,32,33,34



Бл 32,33

Лист согласования

#	Дата	ФИО	Комментарий
1	13.06.2024 06:29	БАГЛАНОВА АЙГЕРИМ null	Отправка отчета
2	13.06.2024 06:31	БАГЛАНОВА АЙГЕРИМ null	Отчет подписан
3	13.06.2024 06:36	АЙТМЫРЗАЕВ АЗАМАТ null	Отчет подписан
4	13.06.2024 06:37	ОРДАБЕКОВ НУРЛАН null	Отчет подписан
5	14.06.2024 05:53	ИСКАКОВ НУРСУЛТАН null	Отчет согласован
6	14.06.2024 05:53	ИСКАКОВ НУРСУЛТАН null	Отчет согласован
7	14.06.2024 07:13	ИСКАКОВ НУРСУЛТАН null	Отчет согласован
8	14.06.2024 07:13	ИСКАКОВ НУРСУЛТАН null	Отчет согласован
9	14.06.2024 07:14	ИСКАКОВ НУРСУЛТАН null	Отчет согласован
10	14.06.2024 07:21	ИСКАКОВ НУРСУЛТАН null	Отчет согласован
11	14.06.2024 09:34	ИСКАКОВ НУРСУЛТАН null	Отчет согласован
12	17.06.2024 15:34	ЯРКОВА ВАЛЕНТИНА null	Отчет согласован
13	17.06.2024 15:34	ЯРКОВА ВАЛЕНТИНА null	Отчет согласован