



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: 202404

Индекс: 1-ОИК

Отчетный период мониторинга: с 01.04.2024 года по 30.04.2024 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 24-01-044/166/202404

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

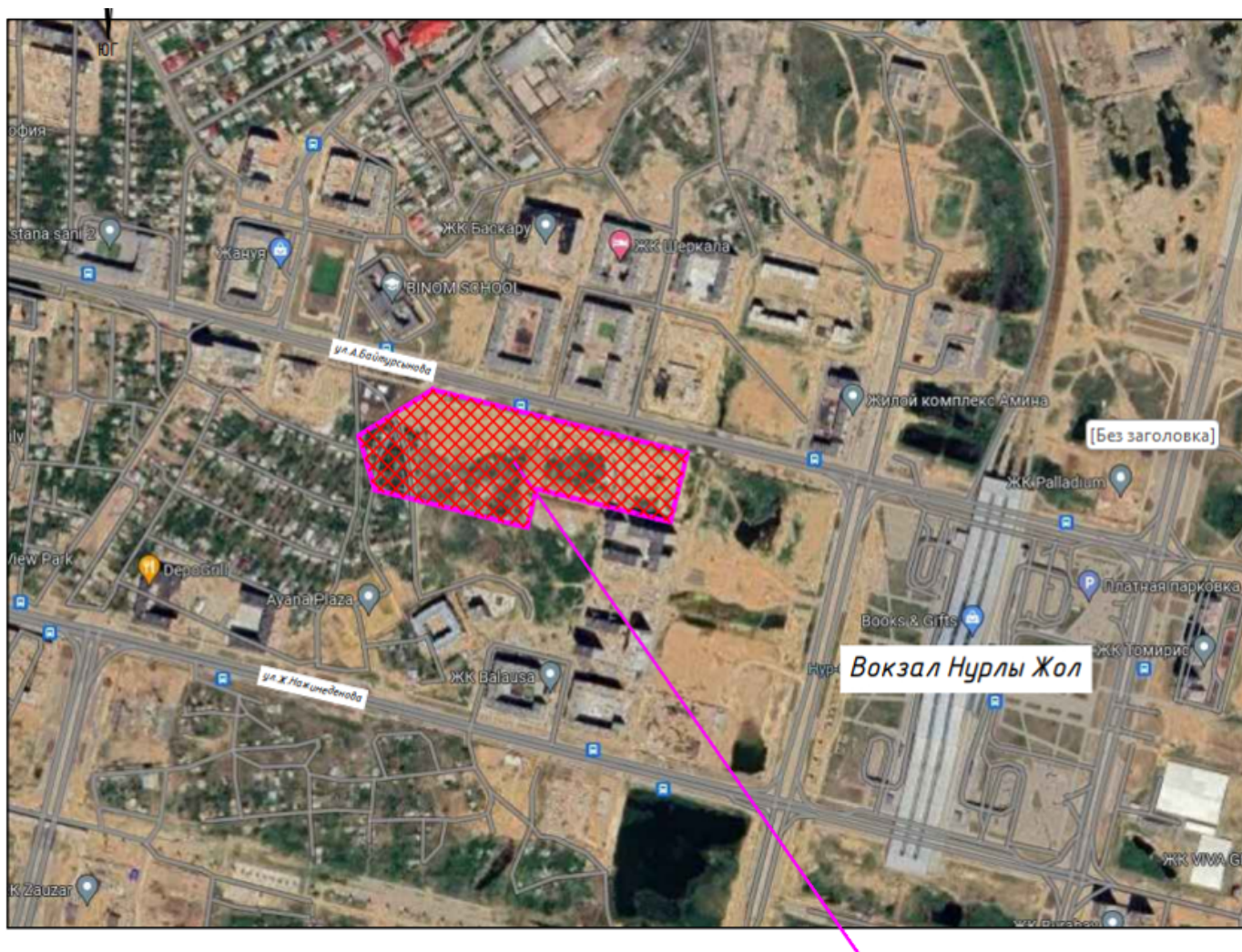
Нормативный срок строительства: 12 месяцев

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 - 1,5 м/с фирмы-изготовителя «FUJI PRECISION».

Утеплитель:

- колонны, диафрагмы и торцы плит перекрытия - 150 мм (утеплитель Техноблок Стандарт $D=40-50$ кг/м³ - 100 мм, Утеплитель Техновент Стандарт $D=72-88$ кг/м³ - 50 мм);
- наружные стены 1-го этажа из керамического кирпича - 150 мм (утеплитель Техноблок Стандарт $D=40-50$ кг/м³ - 50 мм, Утеплитель Техновент Стандарт $D=72-88$ кг/м³ - 100 мм);
- наружные стены 2-14 этажей из газоблока 200 мм - 100 мм (утеплитель Техноблок Стандарт $D=40-50$ кг/м³ - 50 мм, Утеплитель Техновент Стандарт $D=72-88$ кг/м³ - 50 мм);
- парапеты - 150 мм (утеплитель Техноблок Стандарт $D=40-50$ кг/м³ - 100 мм, Утеплитель Техновент Стандарт $D=72-88$ кг/м³ - 50 мм);
- стены внутри лоджий и тамбуров из газобетонных блоков 200 мм - 100 мм (Технофас Экстра $D=80-100$ кг/м³);
- стены внутри лоджий и тамбуров из бетона 250 мм - 150 мм (Технофас Экстра $D=80-100$ кг/м³);
- лестничная клетка и лифтовая шахта в на кровле - 150 мм (утеплитель Техноблок Стандарт $D=40-50$ кг/м³ - 50 мм, Утеплитель Техновент Стандарт $D=72-88$ кг/м³ - 100 мм);
- балконная плита - низ : 50 мм (Технофас Экстра $D=80-100$ кг/м³); верх: 50 мм (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 А3/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 газозооушной 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

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	6.67	0.00	-6.67	20.95	14.29	-6.67
2	Архитектурно-строительные решения (АР)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	Благоустройство	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	Коммерция	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
10	Всего (только СМР)	6.67	0.00	-6.67	20.95	14.29	-6.67
11	Прочее	0.07	0.00	-0.07	0.63	0.56	-0.07
12	Всего (СМР + Прочее)	6.58	0.00	-6.58	21.08	14.50	-6.58

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	-30	-11	
Архитектурно-строительные решения (АР)	0	0	
Отопление вентиляция	0	0	
Водопровод канализация	0	0	
Электрооборудование, слабые токи	0	0	
Лифты	0	0	
Паркинг	0	0	
Благоустройство	0	0	
Коммерция	0	0	
Прочее	0	0	
Итого	-30	-11	

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

Вывод о качестве выполняемых работ за отчетный период и рекомендации по устранению и профилактике недопущения нарушений впоследствии, риски неисполнений рекомендации: в отчетном периоде замечания 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	313 277 526.00	313 277 526.00	0.00	0.00	2 232 281 033.00	1 919 003 507.00
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			313 277 526.00	313 277 526.00	0.00	0.00	313 277 526.00	0.00
4	Авторский надзор	37 613 271.36			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	Технический надзор	169 797 056.80			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	Всего СМР	13 763 471 058.00	1 996 152 729.08	1 996 152 729.08	313 277 526.00	313 277 526.00	0.00	0.00	2 309 430 255.08	1 996 152 729.08
6	Иное	1 376 347 105.80			2 560 257.30	2 560 257.30	2 560 257.30	2 560 257.30	2 560 257.30	2 560 257.30
	Всего СМР и Иное	15 139 818 163.80	1 996 152 729.08	1 996 152 729.08	315 837 783.30	315 837 783.30	2 560 257.30	2 560 257.30	2 311 990 512.38	1 998 712 986.38

Таблица 7

№	Наименование источника финансирования	Поступления в отчетном периоде	Поступления с нарастающим итогом с момента получения гарантии
1	2	3	4
1	Заемные средства	34 831 093.19	158 586 761.17
1.1	Банк	0.00	0.00
1.2	Застройщик	34 831 093.19	158 586 761.17
1.3	Прочее 3% ИК	0.00	0.00
2.1	Бронь ДДУ	95 904 965.00	95 904 965.00
2.2	Поступление по другой очереди ДДУ	0.00	0.00
2.2	ДДУ	68 586 269.00	68 586 269.00
	ВСЕГО	199 322 327.19	323 077 995.17

№	Данные по ДДУ	Количество	Площадь, м2	Стоимость ДДУ, тенге	Оплачено, тенге
1	2	3	4	5	6
1	Квартиры	5	293.28	115 607 094.00	52 462 269.00
2	Коммерческие помещения	0	0.00	0.00	0.00
3	Паркинг	6	72.00	18 600 000.00	16 124 000.00
4	Кладовое помещение	0	0.00	0.00	0.00
	Всего	11	365.28	134 207 094.00	68 586 269.00

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	800 447 583.66	313 277 526.00	-487 170 057.66	4 139 931 463.48	2 309 430 255.08	-1 830 501 208.40

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 выполненные работы не закрыты актами выполненных работ. Генеральному подрядчику необходимо предоставить акты 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.

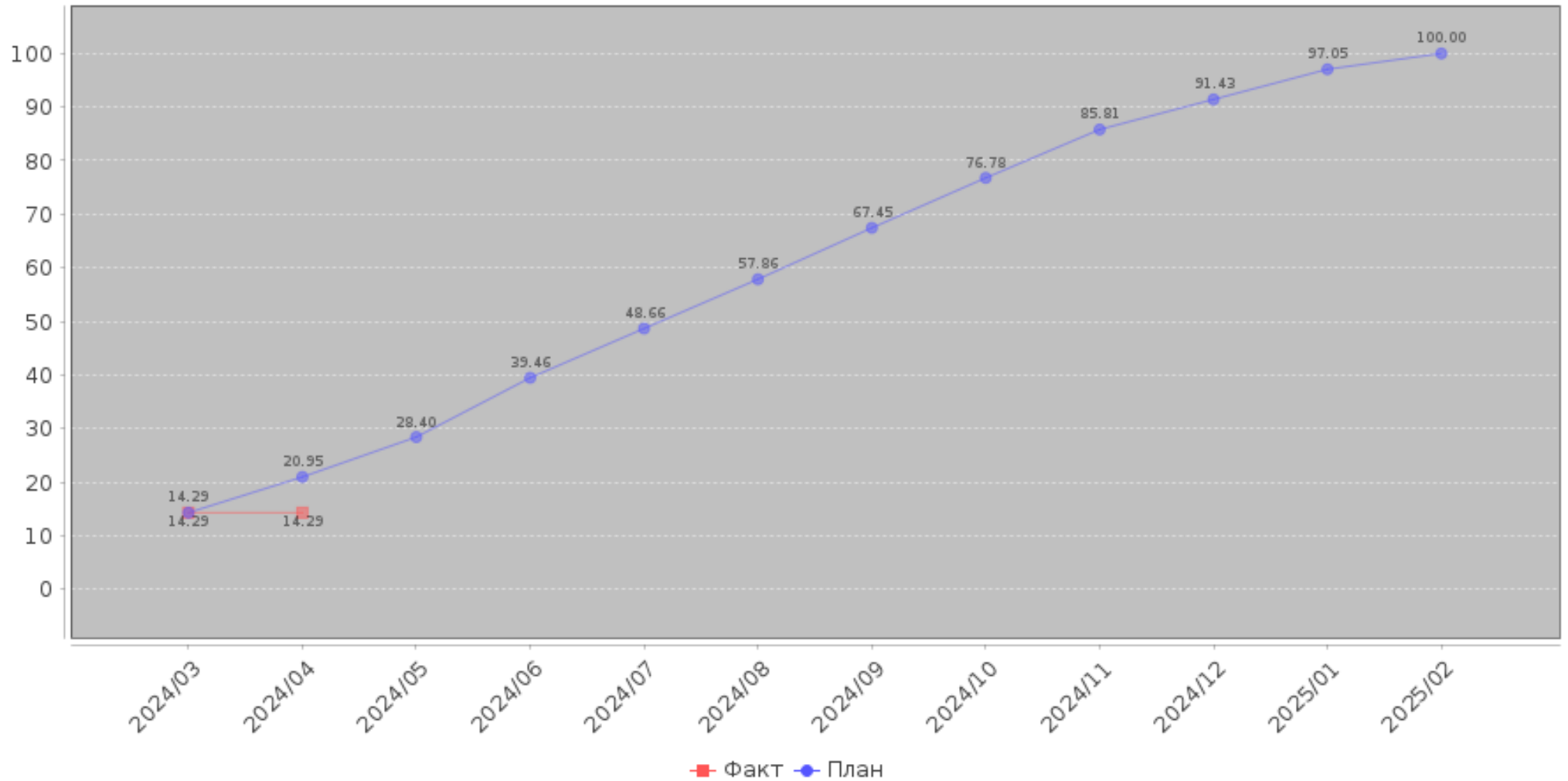
1. Участники проекта

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

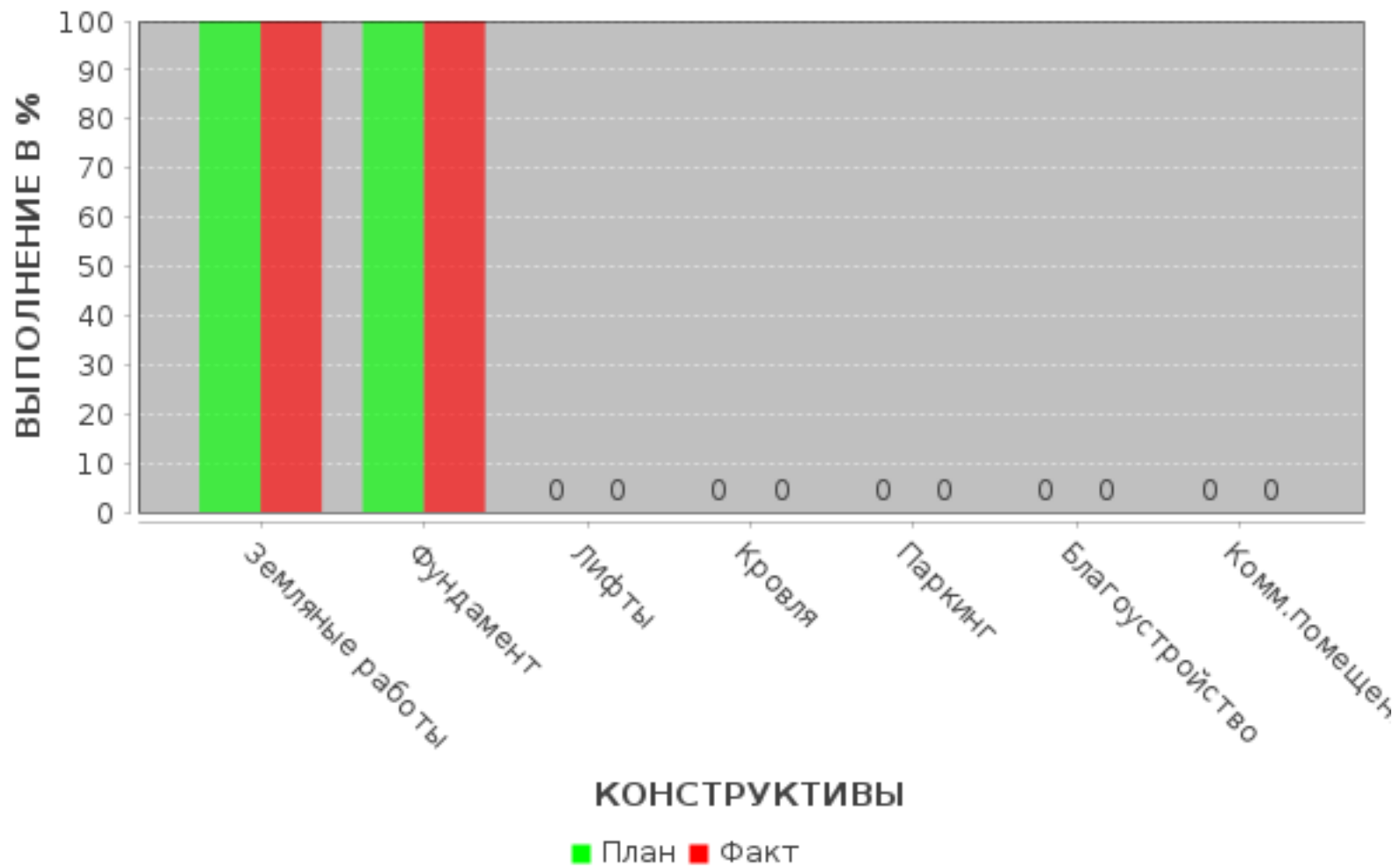


Приложение к отчету инжиниринговой компании в сфере долевого участия в жилищном строительстве о результатах мониторинга за ходом строительства объекта

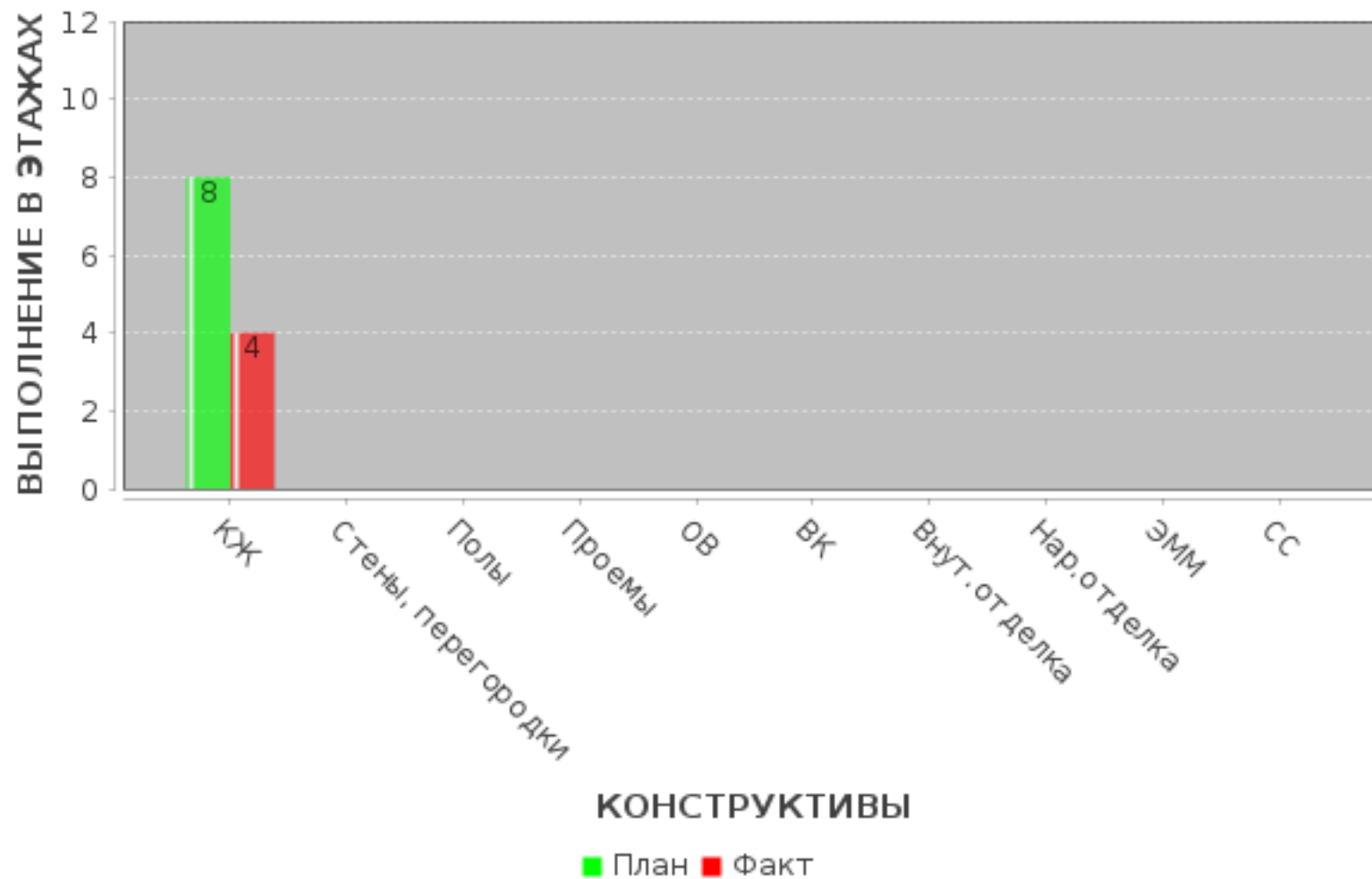
ГРАФИЧЕСКОЕ И ПРОЦЕНТНОЕ ИЗОБРАЖЕНИЯ ГРАФИКА ПРОИЗВОДСТВА РАБОТ



ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



Фотофиксация за отчетный период

















