

АЛАТАУ  
САПА  
ҚҰРЫЛЫС

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

«Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом, на земельном участке площадью 0,9450 га, расположенном по адресу: город Нур-Султан, район «Есиль», район пересечения проспектов Кабанбай батыра и Туран (без наружных инженерных сетей)».

Код: ДПГ-23-01-029/129

Отчетный период: 202407

Индекс: 1-ОИК

Отчетный период мониторинга: с 01.07.2024 года по 31.07.2024 года

Периодичность: ежемесячно

Круг лиц представляющих: ТОО "АЛАТАУ САПА ҚҰРЫЛЫС", БИН 050140003046

Куда предоставляется: АО «Казахстанская Жилищная Компания», ТОО «Astana Oil Trade»

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

Порядковый номер отчета: ДПГ-23-01-029/129/202407

Информация по проекту: «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом, на земельном участке площадью 0,9450 га, расположенном по адресу: город Нур-Султан, район «Есиль», район пересечения проспектов Кабанбай батыра и Туран (без наружных инженерных сетей)».

Общие сроки реализации проекта:

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

Ввод объекта в эксплуатацию: 2024-09-30 года

Нормативный срок строительства: 16 месяцев

Заключение экспертизы рабочего проекта: № РЕГ-0022/22 от 2022-08-11 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	100740015241 - ТОО «Astana Oil Trade»	Строительство	№ДПГ- 23-01-029/129, от 02.02.2023 года	Татибаев Ж.А.	Директор	+77252533211, astana.abk2016@mail.ru
2	Подрядчик	091240000421 - ТОО «Via Technology»	Строительство	№01-22, от 01.08.2022 года	Тунгишбекова С.Н.	Директор	+77472215751, buh.via@mail.ru
3	Авторский надзор	093340019334 - ТОО «AEL Trust»		№31/08-22 , от 26.08.2022 года	Омаров Ж.К.	Директор	+77074238201, Zhenis_050421@mail.rru
4	Инжиниринговая компания	050140003046 - ТОО "АПАТАУ САПА ҚҰРЫЛЫС"	Оказание инжиниринговых услуг	Договор № ДИУ23-01-024/122, от 27.01.2023 года	Омаров С.С.	Директор	+77771045903, ask.68@mail.ru
5	Генеральный проектировщик	093340019334 - ТОО «AEL Trust»		Договор №19/10-11, от 20.10.2021 года	Омаров Ж.К.	Директор	+77074238201, Zhenis_050421@mail.rru

## 2. Месторасположение объекта (ситуационная схема)



Участок проектных работ расположен в левобережной части города Нур-Султан, вдоль пр. Кabanбай Батыра, в 350 м северо-западном направлении пересечения пр. Кabanбай Батыра и шоссе Каркаралы, в 50 м в южном направлении от ЖК по адресу пр. Кabanбай батыра 53/3.

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

Проектируемый жилой комплекс этажностью 12,16 этажей, коммерческими помещениями (офисы) на 1 этажах.

Каркасно-связевая система, основные несущие конструкции образуются системой монолитных железобетонных колонн, пилонов и вертикальных диафрагм жесткости. Арматура несущего каркаса марки AIII (A400) и AI (A240) по ГОСТ 5781-82\*

В паркинге капитальная конструктивная система.

Фундамент - свайный, с монолитным железобетонным ростверком.

Покрытие и парапет – монолитный железобетон.

Перекрытие - монолитные железобетонные плиты в жилой части здания  $h=200$  мм, в паркинге  $h=250$  мм, с капителями  $h=500$ мм.

Кровля - плоская, совмещенная, с покрытием \_ из современных рулонных материалов, водосток внутренний организованный, утеплитель - согласно теплотехнического расчета.

Паркинг - эксплуатируемая, инверсионная.

Наружные стены - стены толщиной: 250мм - газоблок Б200 (250×250×625) плотностью D600кг/м<sup>3</sup> на клею.

Наружные стены

Перегородки:

-межкомнатные 100мм - газобетонные блоки Б100 (100×250×625) плотностью D500кг/м<sup>3</sup> на клею;

-межквартирные 250мм - керамический кирпич полнотелый 250×120×65 на цементно-песчаном растворе марки М50;

-в санузлах 120мм - керамический кирпич 250×120×65 на цементно-песчаном растворе;

-вентиляционные шахты - на кровле - керамический кирпич полнотелый 250×120×65 на цементно-песчаном растворе марки М75;

-перегородки в подвале - газобетонные блоки/керамический кирпич.

Лестницы и ограждения – Монолитные лестничные марши. Ограждения – металлические индивидуального изготовления. Паркинг – железобетонные монолитные. Ограждения – индивидуального изготовления, металлическое с последующей окраской.

Переемычки – по стенам и перегородкам – металлические.

Окна и витражи

Окна - 5-ти камерный металлопластиковый профиль с двухкамерным стеклопакетом, энергосберегающие, со сложным открыванием створок для проветривания (минимум для одной фрамуги);

Балконная группа - 5-ти камерный металлопластиковый профиль с однокамерным стеклопакетом, энергосберегающие, со сложным открыванием створок для проветривания (минимум для одной фрамуги);

Витражи внутренние лестничных клеток - -алюминиевые с одинарным остеклением, стекло - безопасное, каленое, двери с доводчиком;

Витражи входной группы жилья - -алюминиевые с однокамерным стеклопакетом, стекло -

безопасное, каленое, двери с доводчиком, с устройством домофонной связи;  
Витражи коммерческих помещений – алюминиевые с двухкамерным стеклопакетом;  
Витражи входной группы коммерции – алюминиевые с однокамерным стеклопакетом, стекло – безопасное, каленое, двери с доводчиком.

#### Двери

- Вход в подъезд из паркинга - в подвале первая и вторая двери 1200×2100 металлические противопожарные с уплотнением в притворах, с доводчиком;
- двери в лестничную клетку в подвале - 1200×2100 металлическая с остеклением;
- в квартиры - двери металлические утепленные 1000×2100, с врезным замком и глазком;
- в комнаты и кухни - предусмотреть проем шириной 900 мм;
- в гостиные - предусмотреть проем шириной 1200 мм;
- в санузлы, ванные - предусмотреть проем шириной 810мм на всю высоту помещения (без устройства перемычки);
- в технические помещения - 900×2100мм металлические противопожарные, со оконным проемом 400\*400 мм в ИТП, АПТ, Насосной и др помещениях с техническим оборудованием;
- в технические этажи - металлические противопожарные, утепленные;
- выход на кровлю- металлические противопожарные, утепленные;
- при въезде и выезде из паркинга разместить скоростные ролл ворота фирмы «DoorHan», с высотой проезда 2,45 м, шириной – 3,8 м.

#### Лифты

Грузоподъемность, параметры и скорость лифта принять согласно нормативным требованиям РК. Выбор марки лифта согласовать с Заказчиком со скоростью не менее 1,0 м/с.

Размеры кабины лифта принять с учетом доступности инвалидов-колясочников.

Диспетчерскую и видеонаблюдение предусмотреть в комнате охраны в паркинге.

#### Полы

В лестничных клетках, тамбурах - неглазурованная противоскользящая керамическая плитка;

В квартирах - предусмотреть шумоизоляцию по выравнивающей стяжке:

- в гостиных - предусмотреть шумоизоляцию по выравнивающей стяжке, в кухне - предусмотреть шумоизоляцию по выравнивающей стяжке, в прихожих - предусмотреть шумоизоляцию по выравнивающей стяжке, в санузлах - предусмотреть шумоизоляцию по выравнивающей стяжке и предусмотреть гидроизоляцию;

В паркинге - бетонные с полимерным покрытием;

В технических помещениях (насосная, венткамера, тепловой узел) - керамическая плитка;

В электрощитовой, узле связи - двухкомпонентный полиуретановый наливной пол Элакор-ПУ по грунтовке.

Внутренняя отделка помещений (с обязательной установкой подоконных досок)

Отделка в квартирах:

- Стены - улучшенная черновая штукатурка;
- Потолки - затирка;

Отделка в подъездах, лестничных клетках и тамбурах:

- Стены – улучшенная декоративная штукатурка с последующей водоэмульсионной окраской;

- Потолки затирка гипсовыми смесями, шпаклевка финишная с последующей водоэмульсионной окраской;

Технические помещения:

-Стены - простая штукатурка гипсовыми или ц/п смесями, шпаклевка финишная с последующей влагостойкой окраской;

-Потолки - простая затирка гипсовыми смесями, шпаклевка финишная с последующей известковой окраской;

Лоджии и балконы в квартирах:

-Полы - выравнивающая стяжка;

-Потолки - затирка гипсовыми смесями;

-Стены: 1 тип - ГКЛВ по утеплителю, затирка;

2 тип - штукатурка по газоблоку, шпаклевка финишная.

Инженерное оборудование

Хозяйственно-питьевой водопровод и пожаротушение

От наружных городских сетей. Стояки - полипропилен (ППР). Магистральные трубы стальные водогазопроводные. Предусмотреть изоляцию на магистральных трубопроводах и стояках.

Ввод В1 предусмотреть оцинкованными трубопроводами.

Встроенные помещения (офисы) – подключение предусмотреть отдельным стояком. Трубы принять из полипропилена (ППР).

Подводку к сантехприборам и санитарно-технические приборы по офисным помещениям не выполнять.

Горячее водоснабжение

Жилье предусмотрено по закрытой системе.

Стояки – армированные полипропилен (ППР)

Магистральные трубы стальные водогазопроводные.

Предусмотрены выводы для установки полотенцесушителей на стояках подачи ГВС.

Предусмотрена изоляция на стояках и магистральных трубопроводах.

Приборы учета фирмы «Itron» (Франция) предусмотрены с дистанционным снятием показаний согласно ТУ.

Встроенные помещения (офисы) – подключение предусмотрены отдельным стояком. Трубы – армированный полипропилен (ППР).

Подводка к сантехприборам и санитано-технические приборы по офисным помещениям не выполнена.

Канализация бытовая

Согласно техническим условиям.

Жилые этажи – трубы из поливинилхлорида (ПВХ);

Выпуски из здания предусмотрены из армированного поливинилхлорида (ПВХ)

Встроенные помещения (офисы) – подключение предусмотренв отдельным стояком. Трубы

приняты из поливинилхлорида (ПВХ).

Подводка к сантехприборам и санитарно-технические приборы по офисным помещениям не выполнена.

Канализация ливневая

Жилье – трубы стальные. Выпуски из здания стальные.

Паркинг – монолитные лоток для сбора дренажных и аварийных вод, приемки на выпусках.

Отвод стоков с кровли паркинга отдельным выпуском.

Теплоснабжение

Автономное, от встроенной котельной на газообразном топливе. Газоснабжение котельной согласно ТУ.

Отопление

Жилье – двухтрубная система отопления, с попутным движением теплоносителя, отопительные приборы – биметаллические радиаторы высотой 300мм. Отопительные приборы холлов и лестничных клеток – биметаллические радиаторы высотой 500мм стояки их стальных труб, расположенные в лестнично-лифтовых холлах.

Встроенные помещения – система отопления – двухтрубная, с попутным движением теплоносителя. Отопительные приборы – где витражи – напольные конвекторы, где окна – биметаллические радиаторы высотой 300 и 500 мм (по возможности размещения под оконными проемами) и высотой 500 мм у стен. Трубопроводы – металлопластиковые трубы. Предусмотреть установку приборов учета тепловой энергии для каждого встроенного помещения (ВП).

Паркинг – не отапливаемый.

Вентиляция и кондиционирование

Квартиры – естественная вытяжная вентиляция через вентиляционные каналы из оцинкованной стали, приток обеспечивается стеновым приточным клапаном, устанавливаемым над радиатором. Обеспечить достаточную высоту вентиляционных шахт выше «аэродинамической тени». Предусмотреть установку турбодфлекторов на кровле. Встроенные помещения – механическая приточно-вытяжная вентиляция. Предусмотреть места для установки вентиляционных установок и предусмотреть подвод всех инженерных систем. Вентиляционные установки не предусматривать.

Паркинг – система противодымной защиты паркинга и системы подпора в тамбур-шлюзы, согласно СН/СП РК.

Кондиционирование жилья

Предусмотреть на фасадах декоративные корзины для наружного блока сплит-системы кондиционирования на фасаде.

Электроснабжение

Наружное электроснабжение согласно техническим условиям. Электроснабжение встроенных помещений – отдельным вводом от наружных сетей выполнить медным кабелем по 2 категории электроснабжения.

Наружное электроосвещение

Фасадное освещение:

- управление фасадным освещением здания выполнить с помощью фотореле и реле-



времени;

- электропитание фасадного освещения с электрощитовой жилого здания;
- светильники светодиодные;
- цветовая температура светильников фасадного освещения в диапазоне 2700-3200К (кельвин).

Автоматическое пожаротушение (АПТ)

Паркинг – автоматическое спринклерное пожаротушение, «сухотруб» с узлом управления, компрессором и сигнальным клапаном. Трубы стальные электросварные и водогазопроводные. При проектировании системы руководствоваться МСН 2.02-05-2000\*.

Силовое электрооборудование

Жилые здания – электроснабжение согласно ТУ. Для питания потребителей 1 категории устройство автоматического включения резерва (АВР) на 3 ввода. Учет электроэнергии, согласно требованиям системы АСКУЭ. Для питания электроэнергией квартир установка этажных щитов с отсеком для слаботочных устройств. Установку приборов учета электроэнергии квартир предусмотреть в этажных щитках. Распределение электроэнергии по квартире осуществить от квартирного щита, устанавливаемого в прихожей квартиры.

Приборы учета согласно ТУ:

- общедомовые;
- поквартирные;
- отдельный учет электроэнергии на лифты;
- отдельный учет электроэнергии на фасадное освещение (при наличии);
- отдельный учет инженерного оборудования общедомовых нужд.

Высота установки:

- выключателей – от «чистого» пола 0,9м;
- розетки для питания кондиционеров внутри помещений отдельной группой, высота установки – 0.3 м от потолка;
- розетки влагозащищенные для питания стиральных машин в ваннах отдельной группой, высота установки – 1.1м от «чистого» пола;
- в остальных помещениях – от «чистого» пола 0,3м.

Внутренняя разводка электросетей квартир – кабель с медными жилами в трубе по полу, освещение – скрыто в конструкции пола вышележащего этажа.

Групповые сети при всех способах прокладки проводов и кабелей в квартирах и нежилых помещениях общественного назначения предусмотреть с изоляцией и оболочкой пониженной пожарной опасности, не распространяющий горение, с пониженным дымо- и газовыделением (исполнения «нг(A)-LS»).

По стоякам в кабельных шахтах, при переходе между этажами в негорючих трубах, применить 5-ти жильный кабель в металлических кабельных лотках.

Предусмотреть все отверстия, ниши под щитки, стояки строительным заданием и учесть в смежных разделах.

В квартирах присоединение металлических корпусов ванн, душевых и кухонных моек к нулевой шине квартирного щита.

При применении в качестве молниезащиты здания молниеприемной сетки и токоотводов

выполнить из стали.

Предусмотреть электрообогрев воронок ливневой канализации.

Встроенные помещения. Предусмотреть во встроенных помещениях отдельное питание, отдельные приборы учета на каждое встроенное помещение, на инженерное оборудование встроенных помещений. Распределение электроэнергии для освещения и розеточной сети электрического щитка не предусмотрено.

Паркинг. Групповые сети при всех способах прокладки проводов и кабелей в комнате охраны и по паркингу с изоляцией и оболочкой пониженной пожарной опасности, не распространяющий горение, с пониженным дымо- и газовыделением (исполнения «нг(А)-LS»).

Управление въездными воротами в паркинг осуществить из помещения охраны.

Внутренне электроосвещение

Жилые этажи – управление освещением применить с помощью датчиков движения для лифтовых холлов, лестничных клеток и тамбур шлюзов; выключателями, установленными по месту – для квартир и тех. Помещений. Светильники принять в холлах, лифтовых и лестничных маршей – светодиодные. В остальных помещениях согласно классу помещений. Цветовую температуру светильников в жилых этажах применить в диапазоне 4000К (кельвин).

Паркинг – светильники принять светодиодные, установку предусмотреть на лотках, управление из помещения охраны. Освещенность паркинга принять 75лк. Разводку сетей выполнить по лоткам.

Встроенные помещения

Во встроенных помещениях вывод кабеля с установкой щитка с прибором учета. Вывод оптического кабеля для телефонизации. Освещение, розеточная сеть, телефонизация, пожарная сигнализация будут выполнены за счет средств владельца помещения.

Слаботочные сети

Телефонизация, телевидение

Поквартирно размещение ниш для модема с розеткой на 220 Вт.

Паркинг – наличие телефонизации в помещении охраны. Разводка по лоткам, меры по защите от наводок силовых сетей.

Пожарная сигнализация

Жилье – пожарная сигнализация согласно действующих норм.

Паркинг – пожарная сигнализация и газовая сигнализация согласно МСН 2.02-05-2000. В паркинге установка дымовых извещателей. Предусмотреть на базе оборудования «Болид».

Видеонаблюдение

Жилье – применить цифровое оборудование видеонаблюдения. В лифтовых холлах на первых этажах, а также по периметру здания, входных групп здания. Разводка – в трубах скрыто.

Паркинг – видеонаблюдение с комнаты охраны, кабели проложить в лотках, в ПВХ трубах скрытым способом.

Домофон

Жилье – домофон вызывная панель на входе в подъезд. Разводка в трубах скрыто, на базе

оборудования «Hikvision».

Благоустройство

Вертикальная планировка, благоустройство и озеленение увязать с рельефом существующей застройки: подъездные дороги согласно СП РК;

Предусмотреть МАФ

Предусмотреть парковочные места на улице, за пределами двора

Предусмотреть площадки ТБО.

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

Наименование показателя	Единица измерения	Показатель
1	2	3
Количество жилых домов	шт.	
Этажность зданий	этаж	12,16
Класс комфортности жилого здания	-	IV
Уровень ответственности здания	-	II
Степень огнестойкости здания	-	II
Высота жилых этажей	метр	3,3
Площадь застройки здания	квадратный метр	2824
Общая площадь здания	квадратный метр	21 398,07
Общая площадь квартир	квадратный метр	17064,44
Площадь встроенно-пристроенных помещений	квадратный метр	1435,64
Строительный объем здания	кубический метр	144533,59
Количество квартир	шт.	295
в том числе: однокомнатные	шт.	125
в том числе: двухкомнатные	шт.	140
в том числе: трехкомнатные	шт.	30
в том числе: четырехкомнатные	шт.	
в том числе: пятикомнатные	шт.	
Количество машино-мест	шт.	
Общая сметная стоимость строительства	миллион тенге	6 548,335
в том числе: СМР	миллион тенге	5 468,566
в том числе: оборудование	миллион тенге	195,740
в том числе: прочие	миллион тенге	884,029
Продолжительность строительства	месяц	16

## 5. Анализ исходно–разрешительной документации

1) Перечень имеющейся документации и согласований:

задание на проектирование от 25 ноября 2021 года, утвержденное заказчиком;

акт на право частной собственности на земельный участок общее совместное на земельный участок, площадью 0,6054 га (кадастровый номер 21-320-127-1176) с планом земельного участка в М 1:1000, изготовленный Астанинским филиалом РГП «НПЦзем» от 25 октября 2013 года № 2446;

постановления акимата города Нур-Султан от 12 октября 2021 года №510-3506;

выписка из протокола заседания земельной комиссии акимата города Нур-Султан от 16 февраля 2022 года №6;

архитектурно-планировочное задание (АПЗ) на проектирование от 16 ноября 2021 года №KZ10VUA00555903, утвержденное ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Нур-Султан»;

заключение (положительное) от 27 июля 2022 года №01-0342/22 по рабочему проекту «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом, на земельном участке площадью 0,9450 га, расположенном по адресу: город Нур-Султан, район «Есиль», район пересечения проспектов Кабанбай батыра и Туран (без наружных инженерных сетей и сметной документации), выданное РГП «Госэкспертиза»;

письмо заказчика от 21 июля 2022 года № 01/18 о проведении комплексной вневедомственной экспертизы сметной документации по рабочему проекту;

письмо заказчика от 19 июля 2022 года № 05/18 об источнике финансирования;

письмо заказчика от 19 июля 2022 года № 02/18 о начале строительства;

письмо заказчика от 8 августа 2022 года № 11/18 о согласовании сметной документации по рабочему проекту;

письмо заказчика от 8 августа 2022 года № 07/18 о том, что строительство встроенных помещений офисного назначения, будет вестись за счет покупателей;

технический отчет по результатам инженерно-геологических изысканий, выполненный ТОО «Гео Центр Астана» (ГСЛ №14021434 от 23 апреля 2014 года и приложение к лицензии от 3 июля 2015 года, выданные ГУ «Управление государственного архитектур-строительного контроля г. Астаны», изыскательная деятельность) в октябре 2021 года;

топографическая съемка в масштабе 1:500, выполненная ТОО «ORDINAR» (лицензия № 20001719 от 30 января 2020 года и приложение к лицензии от 30 января 2020 года, выданные ГУ «Управление контроля и качества городской среды г. Нур-Султан», изыскательская деятельность) от 9 сентября 2021 года;

письмо РГУ «Департамент санитарно-эпидемиологического контроля города НурСултан» от 20 апреля 2022 года № ЗТ-2022-01570830 об отсутствии неблагоприятных по сибирской язве и других особо опасных инфекций;

протокол дозиметрического контроля от 23 февраля 2022 года № 2R, составленный ТОО «Ecology Business Consulting» (аттестат аккредитации от 14 декабря 2021 года №KZ.T.01.E0700);

протокол измерений плотности потока (эксхалация) радона от 18 апреля 2022 года № 3R, составленный ТОО «Ecology Business Consulting» (аттестат аккредитации от 14 декабря 2021 года №KZ.T.01.E0700);

перечень материалов и оборудования, отсутствующих в нормативной базе, принятых по прайс-листам, утвержденный заказчиком от 29 апреля 2022 года.

Технические условия:

ГКП «Астана Су Арнасы» от 5 ноября 2021 года №3-6/2310 на забор воды из городского водопровода и сброс стоков в городскую канализацию (срок действия в течение всего срока нормативной продолжительности строительства);

ГКП на ПХВ «Elorda Eco System» акимата города Нур-Султан от 14 апреля 2022 года № 345 для целей проектирования и строительства сетей ливневой канализации (срок действия ТУ - нормативный срок проектирования и строительства);

АО «ҚазТрансГаз Аймақ» от 18 апреля 2022 года №01-гор-2022-000000785 на проектирование и подключение к газораспределительным сетям (срок действие в течение всего срока нормативной продолжительности строительства).

ЦРДТ - Филиал АО «Казахтелеком» от 21 января 2022 года №5 на телефонизацию (ТУ действительны до 01.02.2023г.);

АО «Астана - Региональная Электросетевая Компания» от 25 февраля 2022 года №5-Е-20/1-149 на проектирование и присоединение к электрическим сетям (срок действия ТУ соответствует нормативным срокам проектирования и строительства электроустановки).

Техническому надзору – Руководителю проекта (нарочно) предоставлено:

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

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

3) Выводы Исполнителя с указанием рисков и рекомендаций относительно приведения исходно – разрешительной документации в соответствии с требованиями Закона Республики Казахстан от 16 июля 2001 года «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан»:

По итогу проведенного анализа инжиниринговой компанией ТОО «Алатау Сапа Курылыс» по предоставленной разрешительной документации, со стороны Заказчика и Генерального подрядчика нарушений законодательства в сфере строительстве не обнаружены. В связи с чем, рекомендации и риски к проекту строительства отсутствуют.

## 6. Анализ исполнительной и приемо-сдаточной документации

задание на проектирование от 25 ноября 2021 года, утвержденное заказчиком;

акт на право частной собственности на земельный участок общее совместное на земельный участок, площадью 0,6054 га (кадастровый номер 21-320-127-1176) с планом земельного участка в М 1:1000, изготовленный Астанинским филиалом РГП «НПЦзем» от 25 октября 2013 года № 2446;

постановления акимата города Нур-Султан от 12 октября 2021 года №510-3506;

выписка из протокола заседания земельной комиссии акимата города Нур-Султан от 16 февраля 2022 года №6;

архитектурно-планировочное задание (АПЗ) на проектирование от 16 ноября 2021 года №KZ10VUA00555903, утвержденное ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Нур-Султан»;

заключение (положительное) от 27 июля 2022 года №01-0342/22 по рабочему проекту «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом, на земельном участке площадью 0,9450 га, расположенном по адресу: город Нур-Султан, район «Есиль», район пересечения проспектов Кабанбай батыра и Туран (без наружных инженерных сетей и сметной документации), выданное РГП «Госэкспертиза»;

письмо заказчика от 21 июля 2022 года № 01/18 о проведении комплексной вневедомственной экспертизы сметной документации по рабочему проекту;

письмо заказчика от 19 июля 2022 года № 05/18 об источнике финансирования;

письмо заказчика от 19 июля 2022 года № 02/18 о начале строительства;

письмо заказчика от 8 августа 2022 года № 11/18 о согласовании сметной документации по рабочему проекту;

письмо заказчика от 8 августа 2022 года № 07/18 о том, что строительство встроенных помещений офисного назначения, будет вестись за счет покупателей;

технический отчет по результатам инженерно-геологических изысканий, выполненный ТОО «Гео Центр Астана» (ГСЛ №14021434 от 23 апреля 2014 года и приложение к лицензии от 3 июля 2015 года, выданные ГУ «Управление государственного архитектур-строительного контроля г. Астаны», изыскательная деятельность) в октябре 2021 года;

топографическая съемка в масштабе 1:500, выполненная ТОО «ORDINAR» (лицензия № 20001719 от 30 января 2020 года и приложение к лицензии от 30 января 2020 года, выданные ГУ «Управление контроля и качества городской среды г. Нур-Султан», изыскательская деятельность) от 9 сентября 2021 года;

письмо РГУ «Департамент санитарно-эпидемиологического контроля города НурСултан» от 20 апреля 2022 года № ЗТ-2022-01570830 об отсутствии неблагоприятных по сибирской язве и других особо опасных инфекций;

протокол дозиметрического контроля от 23 февраля 2022 года № 2R, составленный ТОО «Ecology Business Consulting» (аттестат аккредитации от 14 декабря 2021 года №KZ.T.01.E0700);

протокол измерений плотности потока (эксхалация) радона от 18 апреля 2022 года № 3R,

составленный ТОО «Ecology Business Consulting» (аттестат аккредитации от 14 декабря 2021 года №KZ.T.01.E0700);  
перечень материалов и оборудования, отсутствующих в нормативной базе, принятых по прайс-листам, утвержденный заказчиком от 29 апреля 2022 года.



## 7. Анализ проектной документации

- Договор №19/10-11 от 20 октября 2021 года на разработку проектной документации по объекту: проекту " Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом, на земельном участке площадью 0,9450 га, расположенном по адресу: город Нур-Султан, район "Есиль", район пересечения проспектов Кабанбай батыра и Туран (без наружных инженерных сетей)".

- Договор №01-0857 от 17 мая 2022 года на проведение комплексной вневедомственной экспертизы по рабочему проекту "Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом, на земельном участке площадью 0,9450 га, расположенном по адресу: город Нур-Султан, район "Есиль", район пересечения проспектов Кабанбай батыра и Туран (без наружных инженерных сетей и сметной документации)"

## 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	0.00	0.00	0.00	38.80	37.84	-0.96
2	Архитектурно-строительные решения (АР)	0.00	3.67	3.67	31.20	8.89	-22.31
3	Отопление вентиляция	0.00	0.00	0.00	5.52	0.00	-5.52
4	Водопровод канализация	0.00	0.00	0.00	1.76	0.00	-1.76
5	Электрооборудование, слабые токи	0.00	0.00	0.00	7.31	0.00	-7.31
6	Лифты	0.00	0.00	0.00	2.10	0.00	-2.10
7	Паркинг	0.00	0.00	0.00	11.40	5.70	-5.70
8	Благоустройство	0.00	0.00	0.00	1.91	0.00	-1.91
9	<b>Всего (только СМР)</b>	<b>0.00</b>	<b>3.67</b>	<b>3.67</b>	<b>100.00</b>	<b>52.43</b>	<b>-47.57</b>
10	Прочее	0.00	-0.01	-0.01	3.12	1.77	-1.35
11	<b>Всего (СМР + Прочее)</b>	<b>0.00</b>	<b>3.55</b>	<b>3.55</b>	<b>100.00</b>	<b>52.57</b>	<b>-47.43</b>

Таблица 4

Разделы проекта	Отставание (-)/опережение (+) по видам работ*	Отставание (-)/опережение (+) по видам работ, с нарастающим*	Причины отставания/опережения по видам работ
1	2	3	4
Конструкции железобетонные	0	-5	Слабое финансирование
Архитектурно-строительные решения (АР)	0	-122	Слабое финансирование
Отопление вентиляция	0	-30	Слабое финансирование
Водопровод канализация	0	-10	Слабое финансирование
Электрооборудование, слабые токи	0	-40	Слабое финансирование
Лифты	0	-12	Слабое финансирование
Паркинг	0	-31	Слабое финансирование
Благоустройство	0	-10	Слабое финансирование
Прочее	0	0	
<b>Итого</b>	<b>0</b>	<b>-260</b>	

## 9. Мероприятия по контролю качества

1) Указание оценки качества работ подрядчиков в отчетный период

Удовлетворительное

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	3	3	0	0	0
2	По технике безопасности	1	1	0	0	0
3	<b>По качеству строительно-монтажных работ, в том числе:</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
3.1	Конструкции железобетонные	5	5	0	0	0
3.2	Общестроительные работы АР	1	1	0	0	0
3.3	Лифты	0	0	0	0	0
3.4	Водоснабжение и канализация	0	0	0	0	0
3.5	Отопление и вентиляция	1	1	0	0	0
3.6	Электромонтажные работы	0	0	0	0	0
3.7	Слаботочные сети	0	0	0	0	0
4.1	Паркинг	0	0	0	0	0
4.2	Благоустройство	0	0	0	0	0
4.3	Сети электроснабжения	0	0	0	0	0
	<b>Всего</b>	<b>11</b>	<b>11</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

3) Перечень предписаний, не устраненных на дату мониторингового отчета

В текущем месяце предписаний не были

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

Необходимо усилить меры по ТБ на стройплощадке. Качество СМР соответствует требованиям строительных норм и правил.

## 10. Основные проблемы, возникающие в ходе реализации проекта

Проблемы отсутствуют

## 11. Сведения об изменениях на Объекте

В текущем месяце изменения отсутствуют

## 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	56 337 159.80	49 640 000.00	49 640 000.00	0.00	200 000.00	0.00	0.00	49 840 000.00	49 640 000.00
2	Экспертиза	3 418 180.00	3 418 180.00	3 418 180.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3 418 180.00	3 418 180.00
3	СМР и оборудование	6 344 023 474.92	389 514 144.53	389 514 144.53	395 085 011.91	2 753 950 647.66	233 105 022.87	2 936 862 664.52	3 143 464 792.19	3 326 376 809.05
3.1	в том числе аванс, предусмотренный статьей 36 Закона РК от 7 апреля 2016 года 'О долевом участии в жилищном строительстве'	634 402 347.49			0.00	79 472 917.00	3 111 177.61	39 197 359.48	79 472 917.00	39 197 359.48
4	Авторский надзор	5 599 999.50			700 000.00	3 950 000.00	350 000.00	4 900 000.00	3 950 000.00	4 900 000.00
5	Технический надзор	138 956 488.78			2 000 000.00	20 135 000.00	-760 869.18	58 045 679.46	20 135 000.00	58 045 679.46
	Всего СМР	6 548 335 303.00	442 572 324.53	442 572 324.53	397 785 011.91	2 778 235 647.66	232 694 153.69	2 999 808 343.98	3 220 807 972.19	3 442 380 668.51
6	Иное	654 833 530.30			7 486 016.95	128 263 105.61	7 486 016.95	128 263 105.61	128 263 105.61	128 263 105.61
	Всего СМР и Иное	7 203 168 833.30	442 572 324.53	442 572 324.53	405 271 028.86	2 906 498 753.27	240 180 170.64	3 128 071 449.59	3 349 071 077.80	3 570 643 774.12



Таблица 7

№	Наименование источника финансирования	Поступления в отчетном периоде	Поступления с нарастающим итогом с момента получения гарантии
1	2	3	4
1	Заемные средства	21 849 000.00	718 931 987.64
1.1	Банк	0.00	0.00
1.2	Застройщик	21 849 000.00	715 401 347.17
1.3	Прочее 3% ИК	0.00	3 530 640.47
2.1	Бронь ДДУ	0.00	1 298 000.00
2.2	Поступление по другой очереди ДДУ	0.00	0.00
2.2	ДДУ	343 917 005.00	2 205 336 542.00
	ВСЕГО	365 766 005.00	2 925 566 529.64

№	Данные по ДДУ	Количество	Площадь, м2	Стоимость ДДУ, тенге	Оплачено, тенге
1	2	3	4	5	6
1	Квартиры	124	6 710.45	2 730 463 749.00	2 200 075 544.00
2	Коммерческие помещения	0	0.00	0.00	0.00
3	Паркинг	5	68.75	10 000 000.00	5 260 998.00
4	Кладовое помещение	0	0.00	0.00	0.00
	<b>Всего</b>	<b>129</b>	<b>6 779.20</b>	<b>2 740 463 749.00</b>	<b>2 205 336 542.00</b>

Таблица 8

№	Наименование договоров	Стоимость по договору	Стоимость по проектно-сметной документации	Разница
1	2	3	4	5
1	Договор генерального подряда	6 344 023 474.92	6 344 023 474.92	0.00
	Договора поставки материалов, договора аренды техники *			0.00
2	Договор оказание услуг авторского надзора	5 599 999.50	5 599 999.50	0.00
	в т.ч. ДАУ			0.00
	НОК			0.00
3	Договор оказание услуг технического надзора	117 688 015.89	138 956 488.78	21 268 472.89
	в т.ч. ДИУ	117 688 015.89	138 956 488.78	21 268 472.89
	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	6 548 335 303.00	0.00	397 785 011.91	397 785 011.91	6 548 335 303.00	3 220 807 972.19	-3 327 527 330.81

### 13. Заключение

Обобщая всю вышеизложенную информацию, инжиниринговая компания делает вывод, что: За отчетный период при проведении мониторинга экспертами технического надзора все работы велись в рамках действующего законодательства и договорных отношений. По стоимости строительно-монтажных работ - работы ведутся в пределах сметной стоимости утвержденной заключением государственной экспертизы. Все 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 срокам производства работ: в отчетном месяце строительно-монтажные работы не выполнялись в соответствии с графиком производства работ. По качеству выполняемых работ – за данный отчетный период замечания есть. На постоянной основе проводятся мероприятия по контролю качества производимых строительно-монтажных работ.

Рекомендации от инжиниринговой компании: ускорить темпы строительства, выполнять все работы согласно графику производства работ, усилить контроль со стороны ИТР и контроль по качеству выполняемых работ, увеличить количество рабочих на объекте, устранять своевременно выданные предписания и замечания. Своевременно поставлять строительные материалы.

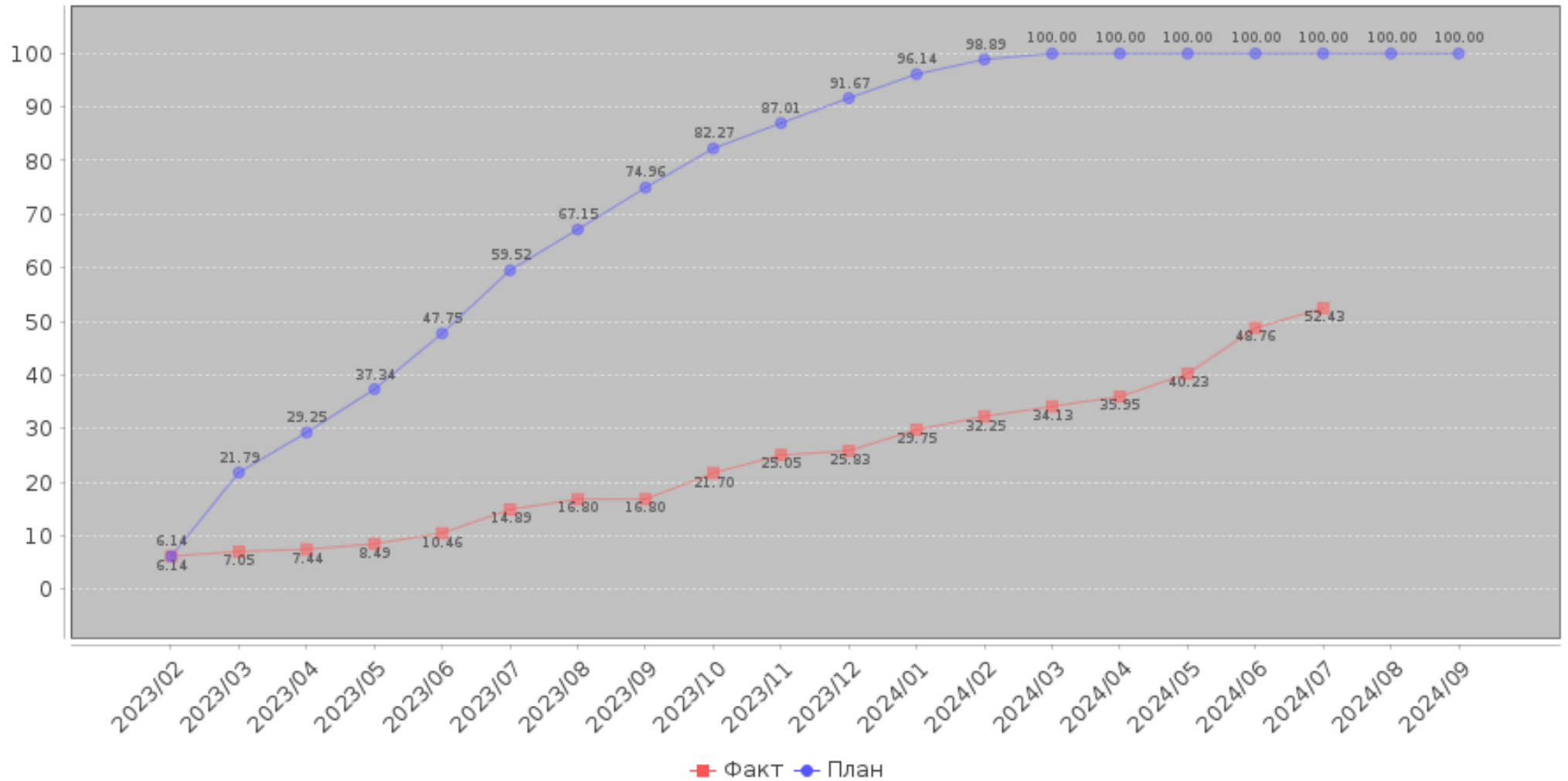
## 1. Участники проекта

#	Участники процесса	ИИН - ФИО	Организация	Статус	Дата подписи
1	2	3	4	5	6
1	INITIATOR	811015401335 - БАЙТУРСЫНОВА АСЕМ null		NEW	
2	TECHNICAL_SUPERVISION	890320350278 - МЫРЗАБАЕВ АСЫЛБЕК МЫРЗАКАСЫМОВИЧ		NEW	
3	TECHNICAL_SUPERVISION	580310303178 - БАШАРОВ КАЗИ БАШАРОВИЧ		NEW	
4	TECHNICAL_SUPERVISION	611203302075 - КАСИМБЕКОВ КАДИРБЕК МАМЫРБЕКОВИЧ		NEW	
5	HEAD	450425300083 - ОМАРОВ САГАТБЕК СЫДЫКОВИЧ		NEW	

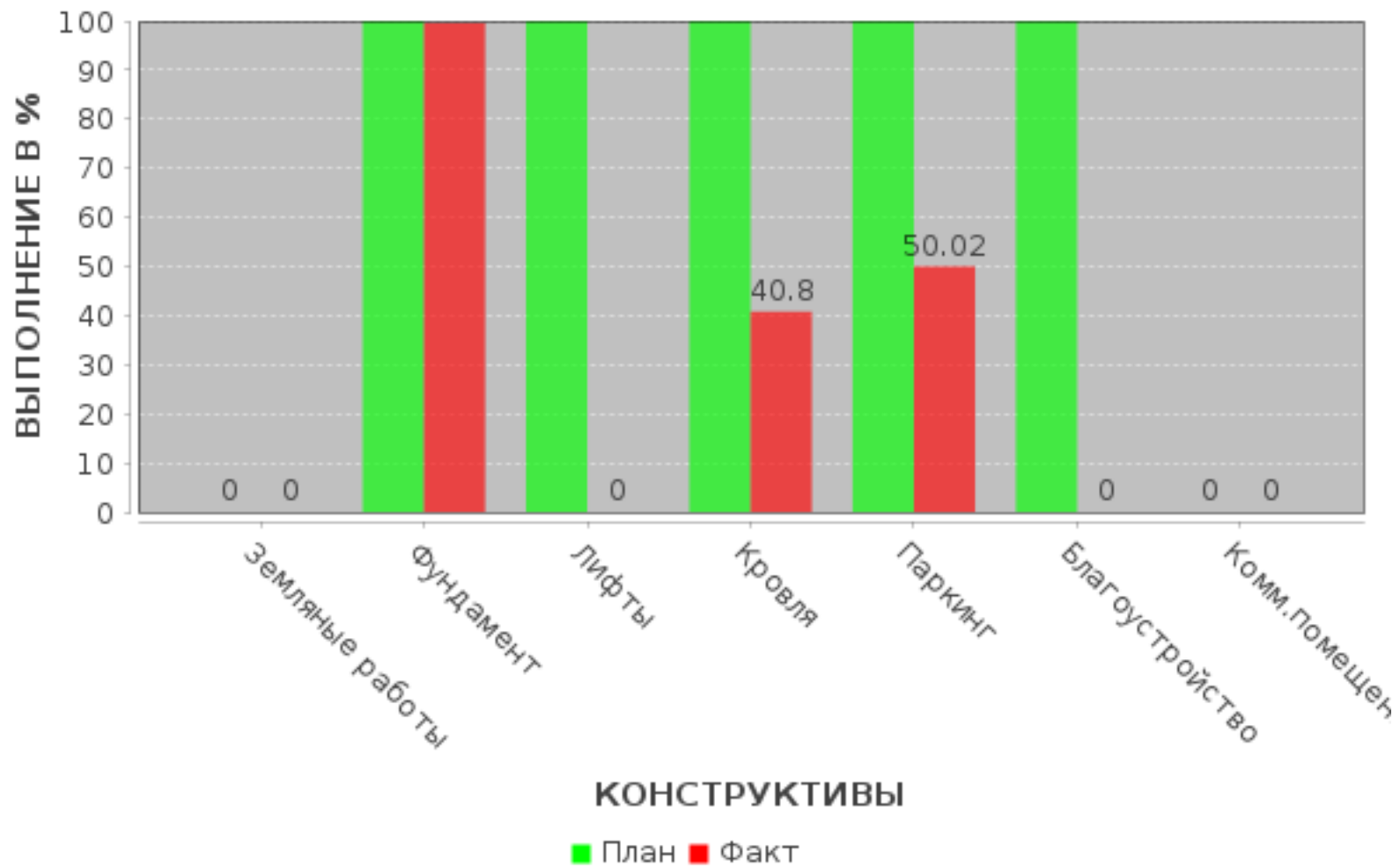


Приложение к отчету инжиниринговой компании в сфере долевого участия в жилищном строительстве о результатах мониторинга за ходом строительства объекта

ГРАФИЧЕСКОЕ И ПРОЦЕНТНОЕ ИЗОБРАЖЕНИЯ ГРАФИКА ПРОИЗВОДСТВА РАБОТ

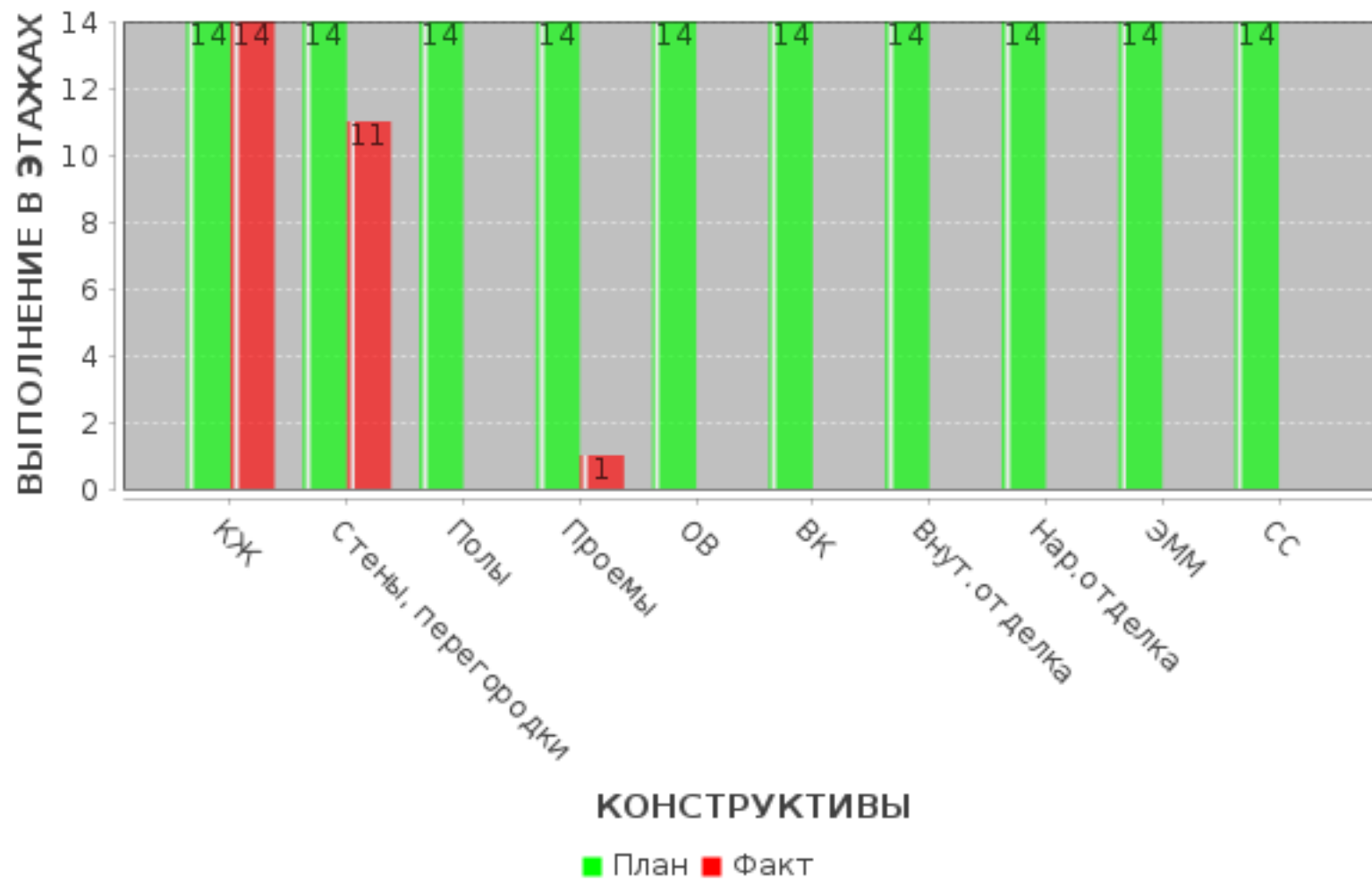


## ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК





# ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



Фотофиксация за отчетный период















## Лист согласования

#	Дата	ФИО	Комментарий
1	14.08.2024 07:35	БАЙТУРСЫНОВА АСЕМ null	Отправка отчета
2	14.08.2024 07:36	БАЙТУРСЫНОВА АСЕМ null	Отчет подписан
3	14.08.2024 07:38	МЫРЗАБАЕВ АСЫЛБЕК null	Отчет подписан
4	14.08.2024 07:38	БАШАРОВ КАЗИ null	Отчет подписан
5	14.08.2024 07:39	КАСИМБЕКОВ КАДИРБЕК null	Отчет подписан
6	14.08.2024 07:40	ОМАРОВ САГАТБЕК null	Отчет подписан
7	14.08.2024 11:51	ИСКАКОВ НУРСУЛТАН null	Отчет согласован
8	15.08.2024 10:24	ЯРКОВА ВАЛЕНТИНА null	Отчет согласован
9	15.08.2024 11:50	ЯРКОВА ВАЛЕНТИНА null	Отчет согласован