



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

«Многоквартирные жилые комплексы со встроенными помещениями и паркингами, расположенные по адресу
город Астана, район Алматы, район пересечения улиц А. Байтурсынова, А426 и А427 (проектные
наименования). 3.1 очередь строительства. (Без наружных инженерных сетей и сметной документации)»,

Код: (номер сертификата 252) ДПГ 24-01-044/166

Отчетный период: 202511

Индекс: 1-ОИК

Отчетный период мониторинга: с 01.11.2025 года по 30.11.2025 года

Периодичность: ежемесячно

Круг лиц представляющих: ТОО "АСТАНАТЕХСТРОЙЭКСПЕРТ", БИН 020540000695

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

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

Порядковый номер отчета: (номер сертификата 252) ДПГ 24-01-044/166/202511

Информация по проекту: «Многоквартирные жилые комплексы со встроенными помещениями и паркингами, расположенные по адресу город Астана, район Алматы, район пересечения улиц А. Байтурсынова, А426 и А427 (проектные наименования). 3.1 очередь строительства. (Без наружных инженерных сетей и сметной документации)»,

Общие сроки реализации проекта:

Начало строительно-монтажных работ: 2024-11-24 года

Ввод объекта в эксплуатацию: 2026-05-25 года

Нормативный срок строительства: 18 месяцев

Заключение экспертизы рабочего проекта: 01-0148/24 от 2024-04-16 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 KZ21REA00450280 от 06.02.2025	ДИУ-24-01-017/032, от 27.12.2024 года	Утешов М. К.	Директор	+77017708628, null
2	Генеральный подрядчик	131240018048 - ТОО "Stroy Opt"	Лицензия СМР I категория №1401520 от 20.12.2023 года	DQ3.1/ГЕНПОД/162А, от 28.10.2024 года	Шегебаев К.Т.	Генеральный директор	null, null
3	Авторский надзор	170440036256 - ТОО "Астана Эксперт Групп"	Аттестат № KZ05VJE00064612 от 16.04.2021	DQ3.1/Усл, от 17.11.2024 года	Буркуталин Т.С.	Директор	+77754848177, astana_expert_group@mail.ru
4	Инжиниринговая компания	020540000695 - ТОО "АСТАНТЕХСТРОЙЭКСПЕРТ"	Свидетельство об аккредитации №KZ81VWC00163552	ДИУ-24-01-017/032, от 27.12.2024 года	Балгаева Г. С.	Директор	+77710835515, g.balgayeva@niitep.kz
5	Генеральный проектировщик	070640001478 - ТОО "IBO PROJECT"	Лицензия II категория 17-ГСЛ №001634 от 21.04.2023 года	№ЕД-РП-02, от 22.12.2023 года	Сатыбалдин А. К.	Директор	null, null

2. Месторасположение объекта (ситуационная схема)



Месторасположение: Город Астана, район Алматы, район пересечения улиц А. Байтурсынова, А426 и А427 (3.1 - очередь)

3. Краткое описание проекта (состав проекта)

Многоквартирный жилой комплекс очереди 3.1 состоит из одного 12-ти этажных, трех 14-ти этажных и одного 18-ти этажных жилых блока с пристроенными двумя 1-но этажными коммерческими помещениями и паркингом

Блок 1 прямоугольной формы с размерами в осях 27,70 x 15,6 м. Расположен смежно с блоком 2.

На первом этаже расположены встроенные помещения на отм. +0,000. Подъем на лифтовой холл (отм. +1,500) осуществляется через вестибюль с помощью лестницы и подъемника.

Высота первого этажа в чистоте 4,5 м и 3,0 м в лифтовом холле. Главный вход расположен на первом этаже со стороны главного фасада.

Во внутреннем дворовом пространстве расположены спортивные площадки, детские площадки, площадки для отдыха, элементы озеленения и ландшафта.

Для обеспечения въезда пожарной техники в дворовом пространстве предусмотрены наклонные ramпы уклоном 10%.

Входы в подъезды жилого дома расположены: на первом этаже - со стороны улицы и со стороны двора с эксплуатируемой кровли паркинга. Выход из коридоров жилых блоков помещений в паркинг осуществляется через тамбур-шлюз с подпором воздуха. Связь с покрытием паркинга обеспечивается за счет наклонной ramпы.

Входы в здание запроектированы с учётом требований для мобильных групп граждан. Вертикальная связь в здании осуществляется посредством лестницы типа Н1 и лифтом марки "FUJI SL" грузоподъёмностью 630кг и 1000кг. (габариты кабины 630кг - 1400(Ш) x 1200(Г) x 2500(В), 1000кг - 2100(Ш) x 1200(Г) x 2500(В) предусматривающий транспортировку маломобильных групп населения, а также транспортирование противопожарных подразделений.

Со 1-го по 14-ый этажи расположены квартиры. Высота жилого этажа 3,3 м. (в чистоте 3,0 м.)

Высота технического этажа на отм. +47,850 (в чистоте 1,8 м.)

Высота подвального этажа на отм. -3,000 (в чистоте 2,7 м и 4,2 м.)

Блок 2 прямоугольной формы с размерами в осях 27,70 x 15,6 м. Расположен смежно с паркингом, между блоком 1 и блоком 3.

На первом этаже расположены встроенные помещения на отм. +0,000. Подъем на лифтовой холл (отм. +1,500) осуществляется через вестибюль с помощью лестницы и подъемника.

Высота первого этажа в чистоте 4,5 м и 3,0 м в лифтовом холле. Главный вход расположен на первом этаже со стороны главного фасада.

Во внутреннем дворовом пространстве расположены спортивные площадки, детские площадки, площадки для отдыха, элементы озеленения и ландшафта.

Для обеспечения въезда пожарной техники в дворовом пространстве предусмотрены наклонные ramпы уклоном 10%.

Входы в подъезды жилого дома расположены: на первом этаже - со стороны улицы и со стороны двора с эксплуатируемой кровли паркинга. Выход из коридоров жилых блоков

помещений в паркинг осуществляется через тамбур-шлюз с подпором воздуха. Связь с покрытием паркинга обеспечивается за счет наклонной ramпы.

Входы в здание запроектированы с учётом требований для мобильных групп граждан.

Вертикальная связь в здании осуществляется посредством лестницы типа Н1 и лифтом марки "FUJI SL" грузоподъёмностью 630кг и 1000кг. (габариты кабины 630кг - 1400(Ш) x 1200(Г) x 2500(В), 1000кг - 2100(Ш) x 1200(Г) x 2500(В) предусматривающий транспортировку маломобильных групп населения, а также транспортирование противопожарных подразделений.

Со 1-го по 14-ый этажи расположены квартиры. Высота жилого этажа 3,3 м. (в чистоте 3,0 м.)

Высота технического этажа на отм. +47,850 (в чистоте 1,8 м.)

Высота подвального этажа на отм. -3,000 (в чистоте 2,7 м и 4,2 м.)

Блок 3 башенного типа с размерами в осях 28,45 x 18,3 м. Расположен смежно с паркингом, между блоком 2 и блоком 4.

На первом этаже расположены встроенные помещения на отм. +0,000. Подъем на лифтовой холл (отм. +1,500) осуществляется через вестибюль с помощью лестницы и подъемника.

Высота первого этажа в чистоте 4,5 м и 3,0 м в лифтовом холле. Входы во встроенные помещения расположены на первом этаже со стороны главного фасада.

Во внутреннем дворе пространстве расположены спортивные площадки, детские площадки, площадки для отдыха, элементы озеленения и ландшафта.

Для обеспечения въезда пожарной техники в дворе пространстве предусмотрены наклонные ramпы уклоном 10%.

Входы в подъезды жилого дома расположены: на первом этаже - со стороны улицы и со стороны двора с эксплуатируемой кровли паркинга. Выход из коридоров жилых блоков помещений в паркинг осуществляется через тамбур-шлюз с подпором воздуха. Связь с покрытием паркинга обеспечивается за счет наклонной ramпы.

Входы в здание запроектированы с учётом требований для мобильных групп граждан.

Вертикальная связь в здании осуществляется посредством лестницы типа Н1 и лифтом марки "FUJI SL" грузоподъёмностью 630кг и 1000кг. (габариты кабины 630кг - 1400(Ш) x 1200(Г) x 2500(В), 1000кг - 2100(Ш) x 1200(Г) x 2500(В) предусматривающий транспортировку маломобильных групп населения, а также транспортирование противопожарных подразделений.

Со 2-го по 18-ый этажи расположены квартиры. Высота жилого этажа 3,3 м. (в чистоте 3,0 м.)

Высота технического этажа на отм. +61,050 (в чистоте 1,8 м.)

Высота подвального этажа на отм. -3,000 (в чистоте 2,7 м и 4,2 м.)

Блок 4 прямоугольной формы с размерами в осях 27,70 x 15,6 м. Расположен смежно с паркингом, между блоком 3 и блоком 5.

На первом этаже расположены встроенные помещения на отм. +0,000. Подъем на лифтовой холл (отм. +1,500) осуществляется через вестибюль с помощью лестницы и подъемника.

Высота первого этажа в чистоте 4,5 м и 3,0 м в лифтовом холле. Главный вход расположен на первом этаже со стороны главного фасада.

Во внутреннем дворовом пространстве расположены спортивные площадки, детские площадки, площадки для отдыха, элементы озеленения и ландшафта.

Для обеспечения въезда пожарной техники в дворовом пространстве предусмотрены наклонные ramпы уклоном 10%.

Входы в подъезды жилого дома расположены: на первом этаже - со стороны улицы и со стороны двора с эксплуатируемой кровли паркинга. Выход из коридоров жилых блоков помещений в паркинг осуществляется через тамбур-шлюз с подпором воздуха. Связь с покрытием паркинга обеспечивается за счет наклонной ramпы.

Входы в здание запроектированы с учётом требований для мобильных групп граждан. Вертикальная связь в здании осуществляется посредством лестницы типа Н1 и лифтом марки "FUJI SL" грузоподъёмностью 630кг и 1000кг. (габариты кабины 630кг - 1400(Ш) x 1200(Г) x 2500(В), 1000кг - 2100(Ш) x 1200(Г) x 2500(В) предусматривающий транспортировку маломобильных групп населения, а также транспортирование противопожарных подразделений.

Со 1-го по 14-ый этажи расположены квартиры. Высота жилого этажа 3,3 м. (в чистоте 3,0 м.)

Высота технического этажа на отм. +47,850 (в чистоте 1,8 м.)

Высота подвального этажа на отм. -3,000 (в чистоте 2,7 м и 4,2 м.)

Блок 5 прямоугольной формы с размерами в осях 27,70 x 15,6 м. Расположен смежно с блоком 4.

На первом этаже расположены встроенные помещения на отм. +0,000. Подъем на лифтовой холл (отм. +1,500) осуществляется через вестибюль с помощью лестницы и подъемника.

Высота первого этажа в чистоте 4,5 м и 3,0 м в лифтовом холле. Главный вход расположен на первом этаже со стороны главного фасада.

Во внутреннем дворовом пространстве расположены спортивные площадки, детские площадки, площадки для отдыха, элементы озеленения и ландшафта.

Для обеспечения въезда пожарной техники в дворовом пространстве предусмотрены наклонные ramпы уклоном 10%.

Входы в подъезды жилого дома расположены: на первом этаже - со стороны улицы и со стороны двора с эксплуатируемой кровли паркинга. Выход из коридоров жилых блоков помещений в паркинг осуществляется через тамбур-шлюз с подпором воздуха. Связь с покрытием паркинга обеспечивается за счет наклонной ramпы.

Входы в здание запроектированы с учётом требований для мобильных групп граждан. Вертикальная связь в здании осуществляется посредством лестницы типа Н1 и лифтом марки "FUJI SL" грузоподъёмностью 630кг и 1000кг. (габариты кабины 630кг - 1400(Ш) x 1200(Г) x 2500(В), 1000кг - 2100(Ш) x 1200(Г) x 2500(В) предусматривающий транспортировку маломобильных групп населения, а также транспортирование противопожарных подразделений.

Со 1-го по 12-ый этажи расположены квартиры. Высота жилого этажа 3,3 м. (в чистоте 3,0 м.)

Высота технического этажа на отм. +41,250 (в чистоте 1,8 м.)

Высота подвального этажа на отм. -3,000 (в чистоте 2,7 м и 4,2 м.)

Проектируемый паркинг - одноэтажный, закрытый, организованный, плоскостной, неотапливаемый.

Доступ из паркинга в пристроенные и технические помещения осуществляется через подвальный этаж.

Пристроенные и технические помещения, расположенные на уровне 1-го этажа, на отм. +0,000 со своим непосредственным выходом.

Проектируемый паркинг включает в себя помещение для хранения автомобилей на 102 а/м, помещение охраны, пожарный пост, С/у, ПУИ, 3 венткамеры, насосная, АПТ, технические помещения, диспетчерская, помещение персонала и стоянка велосипедов.

Паркинг имеет высоту от пола до потолка 3,6 м.

Пристроенные и технические помещения имеют высоту от пола до потолка 4,45 м.

В паркинге не предусмотрены места для маломобильных групп населения, места для них расположены по периметру жилого комплекса и учтены в разделе ГП.

С каждого блока имеется доступ в помещение хранения автомашин непосредственно через тамбур-шлюз с подпором воздуха, а также предусмотрены отдельные эвакуационные выходы ведущие через тамбур-шлюзы с подпором воздуха, непосредственно наружу.

Со стороны двора с эксплуатируемой кровли паркинга предусмотрены входы в подъезды жилого дома и эвакуационные лестницы.

Доступ с улицы на эксплуатируемую кровлю паркинга обеспечивается за счет наклонной ramпы.

Характеристика задний:

Климатическая подзона - I В

Уровень ответственности - II

Степень огнестойкости –II (Жилые блоки №1,2,3,4,5 и подземный паркинг)

Класс жилья - IV

Класс конструктивной пожарной опасности - С.0

Класс пожарной опасности материалов - К0

Класс функциональной пожарной опасности - Ф 1.3

Класс функциональной пожарной опасности встроенных помещений - Ф 4.3

Класс функциональной пожарной опасности паркинга - Ф 5.2

Обеспечение эвакуации:

Подземный, 1-ый этаж

На 1-м этаже из офисных помещений эвакуация людей выполнена посредством организации 1 эвакуационного выхода шириной 1,5 м непосредственно наружу. Проектом предусмотрено одновременное пребывание в офисных помещениях не более 15 человек.

Подземный паркинг выполнен одноэтажным. Для доступа транспорта в подземный этаж выполнена двухпутная ramпа. Во время пожара эвакуация транспорта производится по обоим путям двупутной ramпы. Паркинг оснащен автоматической системой дымоудаления.

Из подземной части автостоянки эвакуация выполнена по общим лестничным клеткам типа НЗ с организацией перед лестничной клеткой тамбур-шлюза 2-го типа с подпором воздуха в

случае пожара. Расстояние от наиболее удаленного места хранения до ближайшего эвакуационного выхода для подземной автостоянки не превышает 20 м для тупиковой части и 40 м между эвакуационными выходами.

Хозяйственные и технические помещения подземной части жилых секций разделены противопожарными перегородками 1-го типа с заполнением противопожарными дверями. Подвал под жилой частью разделен на пожарные отсеки площадью менее 2500 м², в пожарный отсек включен один жилой блок. В каждом пожарном отсеке предусмотрен подпор воздуха через тамбур-шлюзы. Высота горизонтальных участков путей эвакуации в свету не менее 2 м, ширина горизонтальных участков путей эвакуации и пандусов не менее 1,0 м. Ширина (в свету) лестничных маршей 1,05 м.

Жилая часть

В каждой секции предусмотрены эвакуационные выходы, размерами не менее 1,30х2,10 м. На путях эвакуации приняты отделочные материалы, отвечающие требованиям Приказа МЧС РК № 405 от 17.08.21 г. Об утверждении технического регламента «Общие требования к пожарной безопасности», а также СНИП РК 2.02-05-2009 «Пожарная безопасность зданий и сооружений». Эвакуационные пути с жилых этажей организованы из межквартирного коридора на лестничную клетку типа Н-1. Все двери на путях эвакуации открываются в сторону выхода, оборудованы приспособлением для самозакрывания и с уплотнением в притворах. Ширина коридоров на путях эвакуации запроектирована не менее 1,5 м, в соответствии с требованиями СП РК 3.06-101-2012. Каждая квартира начиная со 2 этажа имеет аварийный выход - простенок не менее 1,2м. Число ступеней в одном лестничном марше между площадками принимается не менее 3-х и не более 16. Уклон маршей лестниц принимается не более 1:1,75. Ширина лестничного марша 1,05 м. Зазор между маршами лестничной клетки для обеспечения возможной прокладки рукавных линий пожарных подразделений составляет не менее 100 мм. Наружная и тамбурная двери двупольные, остекленные, с проемами шириной не менее 1,3 м, высотой 2.1 м.

Лестничная клетка имеет естественное освещение. Площадь поэтажного остекления лестничной клетки не менее 1,2 м². Марши и площадки лестниц имеют ограждения с поручнями, выполненными на высоте 0,9 м.

Отделка дома

Наружная отделка: Колористические и стилевые решения фасадов выполняются согласно утвержденного Эскизного проекта.

Стены

Наружные стены 1-го этажа - кладка из блоков с утеплением, оштукатуриванием, облицовкой гранитом 8 мм

Наружные стены 2-го этажа и выше – заполнение из блоков с утеплением, облицовкой фиброцементной плиткой

Внутренняя отделка

Офисных помещений: Отделка не предусмотрена согласно заданию на проектирование.

Внутреннюю отделку выполняет собственник помещения.

Внутренняя отделка жилого здания: По заданию на проектирование.

В жилых зданиях на путях эвакуации применять материалы с пожарной опасностью не менее , чем (I, II степень).

Г1,В1,Д1,Т1 (Г1,В2,Д2,Т2,РП1) – для отделки стен, потолков в лестничных клетках.

Г1,В2,Д2,Т2 (Г2,В2,Д3,Т2, РП2) –для отделки стен, потолков в общих коридорах.

НГ (Г2,В2,Д3,Т2,РП2) –для покрытия пола в лестничных клетках.

НГ (Г3,В2,Д3,Т3,РП2) –для покрытия пола в общих коридорах.

Окна

Оконный блок, оконный блок с балконной дверью: двухкамерный стеклопакет с минимальным сопротивлением теплопередачи $R_{ок}=0,63 \text{ м}^2 \text{ } ^\circ\text{C}/\text{Вт}$.

Остекление лоджий – одинарное в алюминиевом профиле.

Двери

Входные наружные двери в нежилые помещения 1-го этажа: витражное остекление первого этажа из теплого алюминиевого профиля с двухкамерным стеклопакетом (ГОСТ 23747-2014). Двери электрощитовых, помещений слаботочных сетей, выход из лестничной клетки на кровлю и этажи - противопожарные металлические с пределом огнестойкости не менее EI60.

Пожарная безопасность

Пожаробезопасность проектируемого объекта обеспечивается выполнением требований Приказа МЧС РК № 405 от 17.08.21 г. Об утверждении технического регламента «Общие требования к пожарной безопасности», а также СНиП РК 2.02-05 2009* «Пожарная безопасность зданий и сооружений»:

- соответствием противопожарных разрывов между зданиями;
- устройством проездов и подъездов к зданиям и сооружениям с твердым покрытием;
- созданием благоприятных условий для вынужденной эвакуации жителей, посетителей, обслуживающего персонала и служащих из помещений здания при аварии (пожаре) за счет нормативного количества эвакуационных выходов;
- устройством автоматической пожарной сигнализации, сблокированной с работой противодымной вентиляции при пожаре;
- устройством внутреннего и наружного противопожарного водоснабжения с нормативным расходом воды;
- защитой оборудования от статического электричества.

Мероприятия по обеспечению жизнедеятельности маломобильных групп населения.

Входы в подъезды запроектированы с уровня земли. Проектом предусматриваются доступность, безопасность, информативность, комфортность нахождения ММГН. Проектные

решения для МГН не снижают эффективность эксплуатации объекта. Во встроенных помещениях жилую часть дома, обеспечен доступ маломобильных граждан, предусмотрены санузлы, оборудованные для МГН, имеющие специальные сантехнические приборы и средства двусторонней связи с помещением охраны. Вестибюли домов выполнены с перепадом высот +1,500 в лифтовом холле. Внутренние лестницы имеют ограждения на высоте 0,9 м. В паркинге не предусматривается машиноместа для МГН, такие места предусмотрены на территории жилого комплекса. Площадки при входах имеют навесы, предусмотрен поверхностный водоотвод; поверхности входных площадок выполнены из бетона, что не допускает скольжения при намокании. Участки пола на путях движения на расстоянии 0,6 м перед дверными проемами и входами на лестницы и пандусы, имеют предупредительную рифленую поверхность. Системы средств информации и сигнализации об опасности комплексные и предусматривают визуальную, звуковую и тактильную информацию. Устройства и оборудование (почтовые ящики, информационные щиты и т.п.), размещаемые на стенах зданий, выступающие элементы и части зданий не сокращают нормируемое пространство для прохода, проезда и маневрирования кресла-коляски.

Вентиляция

Данным разделом предусматривается общеобменная вентиляция:

- квартир;
- мест общего пользования;
- подземного паркинга;
- офисных помещений 1 этажа;
- технических помещений подвального этажа.

Объемы вентиляционного воздуха определены расчетом и по кратностям воздухообмена, тепло и влагоизбытки в обслуживаемых помещениях отсутствуют. В здании предусмотрена система приточно-вытяжной вентиляции с естественным побуждением. Вытяжка из помещений - организованная, естественная, канальная. Удаление воздуха во всех квартирах осуществляется через вытяжные каналы кухонь, ванных комнат и санузлов. Выпуск воздуха в атмосферу осуществляется через вытяжные шахты установленные на кровле. Приток -неорганизованный через приточные клапаны, устанавливаемые в стенах, а также неплотности строительных конструкций и через световые проемы. Вентиляционные решетки приняты однорядные нерегулируемые РВ-1. Воздуховоды систем вентиляции изготавливаются из тонколистовой оцинкованной стали по ГОСТ 14918-2020. Выброс загрязненного воздуха предусмотрен на расстоянии не менее 0,5 метра выше уровня кровли здания. Система вентиляции жилой части предусмотрена для обеспечения нормы воздухообмена по наружному воздуху ниже минимальных, поддерживающих рабочих и/или обслуживаемых помещениях необходимое качество воздуха,соответствующее требованиям ГОСТ 30494. Воздухообмен квартиры организован следующим образом: приточный воздух подается в жилые помещения квартиры при периодическом проветривании через оконные проемы; удаляется воздух из кухни, санузла (туалета и ванной). Воздухообмен квартиры принят из расчета 3 м³/ч на 1 жилых помещений, но не

менее санитарной нормы вытяжки из санузлов (25м³/ч) и кухонь (60м³/ч), согласно требованиям приложения Г СП РК 3.02-101-2012. Удаление воздуха из помещений квартиры осуществляется через вытяжные вентиляционные решетки. Для удаления загрязненного воздуха из помещений предусмотрены вытяжные вертикальные вентиляционные каналы (воздуховоды) по схеме спутники – отдельно стоящие вентиляционные блоки, располагаемые в санузлах и кухнях, с самостоятельным выпуском загрязнённого воздуха в атмосферу через дефлекторы на кровле здания. Вытяжные устройства и решетки присоединяются к вертикальному сборному каналу через спутник высотой не менее 2 м. Аэродинамическое сопротивление спутника при расчетном расходе воздуха составляет не менее 6 Па. Вертикальные сборные каналы предусмотрены отдельными для кухонь санузлов.

Вертикальные каналы со спутниками имеют воздушные затворы для обеспечения предотвращения распространения продуктов горения при пожаре из коллекторов через поэтажные сборные воздуховоды в помещения различных этажей, согласно требованиям п.7.10 (2) СП РК 4.02-101-2012.

Противодымная защита при пожаре

Система вытяжной противодымной вентиляции жилой части не предусмотрена в соответствии с п.9.2 СП РК 4.02-101-2012. Проект противодымной защиты паркинга выполнен в соответствии с заданием на проектирование, требованиями СНиП РК 4.02-42-2006, ГОСТ 12.1.004-91*, СНиП РК 2.02-05- 2002. Проектом предусматривается приточно-вытяжная вентиляция паркинга, с использованием системы JET - вентиляции. В автопаркинге запроектирована приточно- вытяжная вентиляция с механическим побуждением. Приточный воздух (шахты П) направляется на вентиляторы, создавая воздушный поток на уровне рабочей зоны. В автостоянке общеобменная система вентиляции совмещена с системой дымоудаления и осуществляется посредством струйных вентиляторов "JET" (система ПВ), установленных под потолком. Система JET- вентиляции оснащена системой уровня СО, включающей датчики уровня СО со встроенной звуковой сиреной и пожарными извещателями. Вентиляторы, работающие в системе вентиляции и дымоудаления выполнены в огнестойком исполнении. В данном разделе проекта предусмотрено автоматическое управление всеми процессами систем JET-вентиляции со шкафа управления, собранного в заводских условиях. Шкаф управления поставляется в комплекте с оборудованием. Проектом предусмотрена связь шкафа управления системой JET- вентиляции с прибором управления системой пожарной сигнализации. Включение систем общеобменной вентиляции: JET-вентиляторы, вытяжные вентиляторы производится по сигналу датчиков СО, переключение в режим противодымной вентиляции производится по сигналу пожарных извещателей. Въездные ворота в автопаркинг в случае возникновения пожара должны быть "закрыты". Дополнительно происходит включение систем подпора воздуха в тамбур-шлюзы перед лифтовым холлом, соединяющим паркинг и жилую часть. Вытяжные вентиляторы дымоудаления устанавливаются в вентшахтах с выбросом воздуха на уровне +2,00 м от поверхности. Вытяжные шахты (шахты дымоудаления) и приточные шахты предусмотрены в строительном исполнении из материалов класса "П" с пределом

огнестойкости 2,5 часа.

Кондиционирование

Согласно задания на проектирование в квартирах предусмотрены места для установки кондиционеров. Монтаж кондиционеров, разводящих трубопроводов и дренажа выполняется

собственниками квартир. Для офисных помещений предусмотрены в зоне 1-го этажа места для установки кондиционеров. Монтаж кондиционеров, разводящих трубопроводов и дренажа производится силами арендаторов. Для помещения связи предусмотрена сплит-система кондиционирования со 100% резервированием (1 - рабочий, 1 - резервный).

Индивидуальный тепловой пункт

Проект индивидуального теплового пункта для теплоснабжения многоквартирного жилого комплекса выполнен на основании задания на проектирование, технических условий АО "Астана-Теплотранзит", в соответствии с действующими нормативными документами РК. Источник теплоснабжения ТЭЦ-2. Магистральные тепловые сети 2DN300. Параметры теплоносителя:

130 – 70 °С в зимний период;

70 / 44 °С в летний период.

Система теплоснабжения - закрытая 2-х трубная. Точки подключения тепловых пунктов - вводы проектируемой тепловой сети в здание. Схема подключения отопления и вентиляции - независимая через пластинчатые водонагреватели. Теплоснабжение предусмотрено: для системы ГВС по закрытой двухступенчатой схеме, горячая вода готовится через пластинчатый теплообменник «Danfoss» с рабочим давлением - 1,6 МПа. В состав теплотехнического оборудования для отопления, входит: два циркуляционных насоса (один резервный) фирмы «Grundfos», регулирующий клапан VFM2, датчики температуры погружные, и наружного воздуха фирмы «Danfoss», запорная арматура и КИП, а также расширительные баки «Wester». Заполнение и подпитка системы отопления производится из обратной магистрали тепловой сети. Заданный постоянный перепад давления между подающим и обратным трубопроводами тепловой сети на вводе в ИТП обеспечивается автоматически с помощью регулятора перепада давления VFG с регулирующим элементом AFP-9 фирмы «Danfoss». Горячее водоснабжение осуществляется по одноступенчатой схеме от теплообменника. В состав теплотехнического оборудования для ГВС входит: два циркуляционно-повысительных насоса фирмы «Grundfos», регулирующий клапан VFM2, датчики температуры погружные, запорная арматура и КИП. В качестве приборов учета (в узле учета на вводе, в узле учета отопления) принята система теплового учета ВКТ-7-04 «Теплоком». Трубопроводы, проложенные в подземной части и ИТП, предусматриваются из труб стальных по ГОСТ 10704-91/Вст.3сп5 ГОСТ 10705-90. Метод регулирования - качественно-количественный. Трубопроводы в тепловом пункте приняты из стальных труб по ГОСТ 8732-78. Тепловая изоляция трубопроводов - цилиндры из базальтового волокна Rockwool100. Перед устройством тепловой изоляции на трубопроводы наносится антикоррозионное покрытие-грунтовка КО-8081. Удаление воздуха из трубопроводов

осуществляется в верхних точках через краны-воздушники. Слив теплоносителя осуществляется в дренажные приямки, которые предусматриваются в полу тепловых пунктов. Компенсация температурных удлинений осуществляется за счет изгибов трубопроводов. Сварные стыковые соединения выполняются по РД 153-34.1-003-01. Величина минимального пробного давления при гидравлических испытаниях трубопроводов ИТП- $P_{пр.} = 1,25 P_{раб.}$, но не более 16 кгс/см². Для учета тепловой энергии предусматривается установка узла учета на вводе в здание. Работа оборудования ИТП - автоматизирована, дополнительно предусматривается погодозависимое регулирование систем отопления по температуре наружного воздуха. Гидропневматическая промывка трубопроводов производится от передвижной компрессорной установки.

Противопожарный водопровод

Проектом предусматриваются отдельные системы автоматического спринклерного воздухозаполненного пожаротушения и противопожарного водопровода с пожарными кранами. Системы приняты кольцевыми с присоединением двумя вводами. Расход воды на внутреннее пожаротушение согласно СН РК 4.01-02-2011 составляет 2х5,2 л/с, так как строительный объем здания паркинга превышает 5 тыс. м³. Пожарные краны в системе противопожарного водопровода устанавливаются на высоте 1,35 м над полом и размещаются в шкафах, имеющих отверстия для проветривания, приспособленных для их опломбирования и визуального осмотра без вскрытия. Шкафы ПК оборудуются рычагами, предназначенными для открывания кранов. Приняты пожарные краны $d = 65$ мм с рукавами длиной $L=20$ м, диаметр spryska наконечника пожарного ствола 19 мм, напор у пожарного крана 19,9 м. Согласно п 4.3.18 СН РК 4.01-02-2011 в паркинге применяются sprysки, стволы, пожарные краны одинакового диаметра.

Электрооборудование и освещение

Согласно СП РК 3.02-101-2012 классификация жилого дома отнесена к IV классу. Согласно классификации СП РК 4.04-106-2013, по степени надежности электроснабжения электроприёмники жилых помещений относятся: к I категории - лифтовые установки, охранная сигнализация, противопожарное оборудование, аварийное и эвакуационное освещение; ко II категории - остальные электроприёмники. По оснащению бытовыми приборами жилой дом относится к III уровню электрофикации быта (с электроплитами мощностью до 8,5 кВт). Нагрузка на одну квартиру - 10,0 кВт. Для учета и распределения электроэнергии блоков 1 и 2, принято вводное устройство ВУ-1 (ВРУ1-11-10 УХЛ3) и распределительное РУ-1 (ВРУ-50-00 УХЛ3), установленные в помещении "Электрощитовой" в подвале блока 1. Питание электроприёмников выполнено по трёхфазной пятипроводной электрической сети напряжением 380/220 В с глухозаземлённой нейтралью. Система заземления принята TN-C-S. Основными потребителями электроэнергии являются - насосные установки водоснабжения и отопления, электробытовые установки квартир, а также освещение помещений квартир и общедомовое освещение. Внутреннее электрооборудование выбрано с учетом среды помещения, в котором оно установлено, и требований техники безопасности. Расчетная нагрузка на вводе в дом, а также нагрузки,

передаваемые по основным звеньям питающей и групповой электросети, приняты в соответствии СП РК 4.04-106-2013 для жилых домов с электроплитами мощностью до 8,5 кВт. Питающие и распределительные сети силового электрооборудования по II и III категории выполнены алюминиевыми кабелями марки АBBГнг(A)LS и АсBBГнг(A)LS, по I категории - медными кабелем BBГнг(A)FRLS, в ПВХ трубах скрыто в вертикальных инженерных каналах, в бороздах стен под слоем штукатурки, открыто на скобах, в металлическом лотке, в ПВХ трубах, в гибких ПНД трубах - в подготовке пола, кабеля освещения лифтовой шахты предусмотрена открыто без применения труб. В местах пересечения электропроводки с плитой перекрытия, заделку зазоров между кабелями и негорючей ПВХ трубой, а также при прокладке электропроводки в лотках с крышкой через технические отверстия в стенах, заделку зазоров в лотках, выполнить пеной или мастикой, сертифицированной по СТ РК 3017-2017, с пределом огнестойкости не менее EI 150. Зазоры между негорючей ПВХ трубой и плитой, стеной и лотком перекрытия заделать раствором.

Система противодымной защиты

Система дымоудаления выполнена на основании задания раздела ОВ. В нормальном режиме все клапаны дымоудаления закрыты, вентиляторы отключены. При возникновении в здании пожароопасной ситуации и задымления срабатывает система пожарной сигнализации и на ПКП возникает событие «Пожар». Прибор определяет в какой зоне произошло задымление и дает команду тем модулям «МДУ-1», которые открывают клапана в зоне задымления. После открытия клапанов дымоудаления, прибор дает команду шкафу «ШУВ/Н-R3» на пуск вентилятора.

Управление системой дымоудаления выполняется в 3-х режимах:

- автоматическом с помощью адресных шкафов управления «ШУВ/Н-R3», командными импульсами встроенного в шкаф контроллера по сигналу с ППК (см. альбом "Пожарная сигнализация");
- дистанционном режиме с помещения охраны паркинга с пульта дистанционного управления «Рубеж-БИУ» (см. альбом "Пожарная сигнализация");
- в ручном режиме управления с панели шкафа «ШУВ/Н-R3» (см. альбом "Пожарная сигнализация").

Электродвигатель вентилятора дымоудаления подключен к адресному шкафу управления «ШУВ/Н-R3» (см. альбом "Пожарная сигнализация") и управляется от него. Шкаф «ШУВ/Н-R3» осуществляет контроль линии до привода, обмоток привода на обрыв и наличие напряжения на питающей шкафа линии, в случае обнаружения неисправности или обрыва линии выдает сигнал ПКП. Для управления и контролем за клапанами дымоудаления предусмотрен адресный модуль «МДУ-1» (см. альбом "Пожарная сигнализация"). Для управления приводом клапана «МДУ-1»

имеет в своем составе реле, которые коммутируют напряжение питания на электропривод. «МДУ-1» осуществляет контроль линии до привода и обмоток привода на обрыв, в случае обнаружения неисправности или обрыва линии выдает сигнал ПКП. Модуль автоматики дымоудаления «МДУ-1» предназначен для автоматического и местного режима управления

клапаном дымоудаления с кнопочного поста локального управления (см. альбом "Пожарная сигнализация"). Для дистанционного управления исполнительными устройствами (вентиляторами дымоудаления и подпора воздуха, клапанами) предусмотрен пульт дистанционного управления «Рубеж-БИУ», расположенный в помещении охраны паркинга.

Освещение фасада.

Проект архитектурной подсветки выполнен на основании архитектурно-строительной части и эскизного проекта. Для электропитания архитектурной подсветки в электрощитовых в подвале блока 1 (ЩОФ-1), блока 3 (ЩОФ-2) и блока 5 (ЩОФ-3) установлены ящики управления фасадным освещением. ЩОФ имеет возможность ручного управления и управления от фотореле. Для выбора режима управления в ящике установлен переключатель режимов. Группы освещения от ЩОФ выполнены алюминиевыми кабелями марки АсВВГнг(А)LS прокладываемым в ПВХ трубах под элементами облицовки здания.

Молниезащита

Согласно СП РК 2.04-103-2013 «Инструкция по устройству молниезащиты зданий и сооружений» здание подлежит молниезащите по требованиям III категории (пассивная). В качестве молниеприемника использована молниеприемная сетка с шагом ячейки не более 6х6 м, выполненная из стальной проволоки диаметром 6 мм, проложенная по кровле здания. Выступающие над крышей металлические элементы (трубы, шахты, вентиляционные устройства) присоединены к молниеприемной сетке, а выступающие неметаллические элементы оборудованы дополнительными молниеприемниками также присоединенными к молниеприемной сетке. Токоотводы выполнены из круглой стали диаметром 8 мм и проложены от молниеприемной сетки к наружному контуру заземления, не превышая каждые 25 м. Все электротехнические работы необходимо выполнить квалифицированным персоналом с соблюдением правил техники безопасности, с учетом требований ПУЭ РК, ГОСТ, СНиП РК, СП РК и других действующих нормативных документов. Все используемое электрооборудование и материалы должно быть сертифицировано.

Слаботочные системы

Рабочая документация систем связи и сигнализации выполнена на основании технического задания и исходных данных, полученных от Заказчика, технических условий №199-16/02/2023 от 16.02.2023 г. Выданных ТОО «КаР-Тел» и разработан в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов и сводов правил Республики Казахстан. Данной документацией предусмотрено оснащение жилого дома системами телекоммуникации, IP-видеодомофонии и видеонаблюдения.

Система видеонаблюдения (далее СВН):

СВН обеспечивает круглосуточную видеофиксацию, сбор информации и наблюдение в режиме реального времени за обстановкой на территории, прилегающей непосредственно к зданию, и в отдельных зонах внутри него, а также обеспечения возможности

документирования происходящих событий с целью их последующего анализа. Система видеонаблюдения построена на основе IP-видеокамер, передающих пакетированные данные (видеопоток) по стандартным LAN/WAN сетям, используя стек протоколов TCP/IP. Все устройства видеонаблюдения (IP-видеокамеры, коммутаторы) взаимосвязаны на базе локальной вычислительной сети видеонаблюдения и имеют индивидуальный IP-адрес. Видеосигналы с IP-камер подаются на входы коммутаторов и далее передаются на видеорегистратор расположенные на посту охраны в паркинге. Коммутатор, установленный в подвале жилой секции соединяется с центральным коммутатором расположенным на посту охраны в паркинге посредством волоконно-оптической связи. Для мониторинга системы видеонаблюдения предусматривается установка 1-й рабочей станции (компьютер и 1 монитор) в помещении поста охраны (см. проект паркинга). Видеорегистрирование и протоколирование событий, а также создание архива емкостью 30 суток происходит при режиме записи 25 кадров в секунду.

Размещение оборудования. Все элементы сети (кабель, коммутационные панели (патч-панели), модули RJ-45, соединительные шнуры (патч-корды)) применены категории 5е. Уличные видеокамеры устанавливаются на фасаде здания, располагаются в местах доступных для обслуживания. Уличные видеокамеры имеют степень защиты оболочки IP67, обеспечивающих защиту от атмосферных осадков и изменений температуры от -40°C до +60°C. Камеры оснащены ИК подсветкой с дальностью действия до 30м для фиксирования событий в ночное время суток.

4. Основные технико-экономические показатели проекта по рабочему проекту

Наименование показателя	Единица измерения	Показатель
1	2	3
Количество жилых домов	шт.	5
Этажность зданий	этаж	12, 14, 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	5 505,88
Общая площадь здания	квадратный метр	33 315,74
Общая площадь квартир	квадратный метр	21 502,54
Площадь встроенно-пристроенных помещений	квадратный метр	355,76
Строительный объем здания	кубический метр	134 518,15
Количество квартир	шт.	321
в том числе: однокомнатные	шт.	117
в том числе: двухкомнатные	шт.	90
в том числе: трехкомнатные	шт.	84
в том числе: четырехкомнатные	шт.	30
в том числе: пятикомнатные	шт.	
Количество машино-мест	шт.	104
Общая сметная стоимость строительства	миллион тенге	5892,832532
в том числе: СМР	миллион тенге	4987,980274
в том числе: оборудование	миллион тенге	133,736335
в том числе: прочие	миллион тенге	771,115922

5. Анализ исходно–разрешительной документации

задание на проектирование, утвержденное заказчиком от 29 декабря 2022 года;
Постановление акимата города Астаны от 07 сентября 2023 года № 510-1869 о разрешении ТОО «DAULETTI QALASHYQ» на проведение изыскательских и проектных работ на земельном участке площадью: участок 1 - 6,6016 га, участок 2 - 1,0030 га, участок 3 - 0,9982 га по адресу: город Астана, район «Алматы», район пересечения улиц А. Байтұрсынұлы, А426 и А427 (проектные наименования), сроком 6 месяцев;
схема размещения земельного участка в городе Астане, выданный ТОО «НИПИ «Астанагенплан» от 29 сентября 2022 года;
земельно-кадастровый план АН 001908 земельного участка площадью 0,9982 га (кадастровый номер 21:318:067:2197) по адресу: город Астана, район «Алматы», район пересечения улиц А. Байтұрсынұлы, А426 и А427 (проектные наименования), составленный Филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Астана 14 марта 2023 года;
земельно-кадастровый план АН 001909 земельного участка площадью 1,0030 га (кадастровый номер 21:318:067:2198) по адресу: город Астана, район «Алматы», район пересечения улиц А. Байтұрсынұлы, А426 и А427 (проектные наименования), составленный Филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Астана 14 марта 2023 года;
архитектурно-планировочное задание на проектирование от 09 января 2023 года № KZ64VUA00817413, утвержденное ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Астаны»;
корректировка эскиза застройки ПДП, согласованная ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Астаны» от 2023 года;
протокол согласования корректировки ПДП, утвержденный первым заместителем акима города Астаны и согласованный всеми заинтересованными органами от 10 ноября 2023 года № 34;
эскизный проект, согласованный ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Астаны» от 09 января 2022 года № KZ90VUA00817624;
топографическая съемка, выполненная ТОО «KazGeoMaster» от 09 января 2024 года;
отчет об инженерно-геологических изысканиях, выполненный ТОО «Береке строй сервис» в 2022 году;
письмо заказчика от 2 апреля 2024 года № 04-56 об обеспечении проезда для пожарной техники;
письмо заказчика от 20 ноября 2023 года № 51 о начале строительно-монтажных работ (апрель 2024 года).

Технические условия:

ГКП «Астана Су Арнасы» от 11 августа 2023 года № 3-6/1064 на забор воды из городского водопровода и сброс стоков в городскую канализацию;

ГКП «Elorda Eco System» от 15 июня 2023 года № ПО.2023.0450405 для целей проектирования и строительства сетей ливневой канализации;
АО «Астана–Региональная Электросетевая Компания» от 07 августа 2023 года № 08-26907 с точками подключения к ячейкам №14, №15 в РУ-20кВ РП-274;
АО «Астана-Теплотранзит» от 02 июня 2023 года № 2777-11 на присоединение к тепловым сетям;
ТОО «Астанатранстелеком» в г. Нур-Султан от 28 апреля 2022 года № TTC/1359/АСТ-4 на телефонизацию объекта.

Согласования заинтересованных организаций:

Протокол дозиметрического контроля РО-23-33073/№166 от 08.06.2023 года, выданный Филиалом РГП на ПХВ «Национальный центр экспертизы» КСЭК МЗ РК по г. Астана;
Протокол измерений содержания радона РО-23-33074/№167 от 08.06.2023 года, выданный Филиалом РГП на ПХВ «Национальный центр экспертизы» КСЭК МЗ РК по г. Астана;
Письмо ГУ «Управление контроля и качества городской среды города Астана» исх. № ЗТ-2023-00957143 от 31.05.2023 года об отсутствии сибиреязвенных захоронений и очагов сибирской язвы в радиусе 1000 метров от проектируемого объекта;
разрешение на размещение объекта, который может представлять угрозу безопасности полетов воздушных судов, выданное АО «Авиационная администрация Казахстана», от 24 октября 2023 года № 08-07/4523.

6. Анализ исполнительной и приемо-сдаточной документации

задание на проектирование, утвержденное заказчиком от 29 декабря 2022 года;
Постановление акимата города Астаны от 07 сентября 2023 года № 510-1869 о разрешении ТОО «DAULETTI QALASHYQ» на проведение изыскательских и проектных работ на земельном участке площадью: участок 1 - 6,6016 га, участок 2 - 1,0030 га, участок 3 - 0,9982 га по адресу: город Астана, район «Алматы», район пересечения улиц А. Байтұрсынұлы, А426 и А427 (проектные наименования), сроком 6 месяцев;
схема размещения земельного участка в городе Астане, выданный ТОО «НИПИ «Астанагенплан» от 29 сентября 2022 года;
земельно-кадастровый план АН 001908 земельного участка площадью 0,9982 га (кадастровый номер 21:318:067:2197) по адресу: город Астана, район «Алматы», район пересечения улиц А. Байтұрсынұлы, А426 и А427 (проектные наименования), составленный Филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Астана 14 марта 2023 года;
земельно-кадастровый план АН 001909 земельного участка площадью 1,0030 га (кадастровый номер 21:318:067:2198) по адресу: город Астана, район «Алматы», район пересечения улиц А. Байтұрсынұлы, А426 и А427 (проектные наименования), составленный Филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Астана 14 марта 2023 года;
архитектурно-планировочное задание на проектирование от 09 января 2023 года № KZ64VUA00817413, утвержденное ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Астаны»;
корректировка эскиза застройки ПДП, согласованная ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Астаны» от 2023 года;
протокол согласования корректировки ПДП, утвержденный первым заместителем акима города Астаны и согласованный всеми заинтересованными органами от 10 ноября 2023 года № 34;
эскизный проект, согласованный ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Астаны» от 09 января 2022 года № KZ90VUA00817624;
топографическая съемка, выполненная ТОО «KazGeoMaster» от 09 января 2024 года;
отчет об инженерно-геологических изысканиях, выполненный ТОО «Береке строй сервис» в 2022 году;
письмо заказчика от 2 апреля 2024 года № 04-56 об обеспечении проезда для пожарной техники;
письмо заказчика от 20 ноября 2023 года № 51 о начале строительно-монтажных работ (апрель 2024 года);
Рабочий проект (предоставлен в электронном виде);
Сметная документация (предоставлена в электронном виде).

7. Анализ проектной документации

ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

задание на проектирование, утвержденное заказчиком от 29 декабря 2022 года;
Постановление акимата города Астаны от 07 сентября 2023 года № 510-1869 о разрешении ТОО «DAULETTI QALASHYQ» на проведение изыскательских и проектных работ на земельном участке площадью: участок 1 - 6,6016 га, участок 2 - 1,0030 га, участок 3 - 0,9982 га по адресу: город Астана, район «Алматы», район пересечения улиц А. Байтұрсынұлы, А426 и А427 (проектные наименования), сроком 6 месяцев;
схема размещения земельного участка в городе Астане, выданный ТОО «НИПИ «Астанагенплан» от 29 сентября 2022 года;
земельно-кадастровый план АН 001908 земельного участка площадью 0,9982 га (кадастровый номер 21:318:067:2197) по адресу: город Астана, район «Алматы», район пересечения улиц А. Байтұрсынұлы, А426 и А427 (проектные наименования), составленный Филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Астана 14 марта 2023 года;
земельно-кадастровый план АН 001909 земельного участка площадью 1,0030 га (кадастровый номер 21:318:067:2198) по адресу: город Астана, район «Алматы», район пересечения улиц А. Байтұрсынұлы, А426 и А427 (проектные наименования), составленный Филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Астана 14 марта 2023 года;
архитектурно-планировочное задание на проектирование от 09 января 2023 года № KZ64VUA00817413, утвержденное ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Астаны»;
корректировка эскиза застройки ПДП, согласованная ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Астаны» от 2023 года;
протокол согласования корректировки ПДП, утвержденный первым заместителем акима города Астаны и согласованный всеми заинтересованными органами от 10 ноября 2023 года № 34;
эскизный проект, согласованный ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Астаны» от 09 января 2022 года № KZ90VUA00817624;
топографическая съемка, выполненная ТОО «KazGeoMaster» от 09 января 2024 года;
отчет об инженерно-геологических изысканиях, выполненный ТОО «Береке строй сервис» в 2022 году;
письмо заказчика от 2 апреля 2024 года № 04-56 об обеспечении проезда для пожарной техники;
письмо заказчика от 20 ноября 2023 года № 51 о начале строительно-монтажных работ (апрель 2024 года).
Технические условия:
ГКП «Астана Су Арнасы» от 11 августа 2023 года № 3-6/1064 на забор воды из городского водопровода и сброс стоков в городскую канализацию;

ГКП «Elorda Eco System» от 15 июня 2023 года № ПО.2023.0450405 для целей проектирования и строительства сетей ливневой канализации;
АО «Астана–Региональная Электросетевая Компания» от 07 августа 2023 года № 08-26907 с точками подключения к ячейкам №14, №15 в РУ-20кВ РП-274;
АО «Астана-Теплотранзит» от 02 июня 2023 года № 2777-11 на присоединение к тепловым сетям;
ТОО «Астанатранстелеком» в г. Нур-Султан от 28 апреля 2022 года № TTC/1359/АСТ-4 на телефонизацию объекта.

7.2 Согласования заинтересованных организаций:

Протокол дозиметрического контроля РО-23-33073/№166 от 08.06.2023 года, выданный Филиалом РГП на ПХВ «Национальный центр экспертизы» КСЭК МЗ РК по г. Астана;
Протокол измерений содержания радона РО-23-33074/№167 от 08.06.2023 года, выданный Филиалом РГП на ПХВ «Национальный центр экспертизы» КСЭК МЗ РК по г. Астана;
Письмо ГУ «Управление контроля и качества городской среды города Астана» исх. № ЗТ-2023-00957143 от 31.05.2023 года об отсутствии сибиреязвенных захоронений и очагов сибирской язвы в радиусе 1000 метров от проектируемого объекта;
разрешение на размещение объекта, который может представлять угрозу безопасности полетов воздушных судов, выданное АО «Авиационная администрация Казахстана», от 24 октября 2023 года № 08-07/4523.

Проектные решения:

Строительство многоквартирных жилых комплексов разделено на 4 очереди. Третья очередь строительства также разделена на 3.1 и 3.2. В настоящем заключении рассмотрен многоквартирный жилой комплекс очереди 3.1.

Многоквартирный жилой комплекс очереди 3.1 состоит из одного 12-ти этажных, трех 14-ти этажных и одного 18-ти этажных жилых блока с пристроенными двумя 1-но этажными коммерческими помещениями и паркингом.

Оценка принятых решений

Рабочий проект разработан в необходимом объеме, в соответствии с заданием на проектирование, исходными данными, техническими условиями и требованиями. Принятые проектные решения с внесенными изменениями по замечаниям экспертизы соответствуют государственным нормативным требованиям и функциональному назначению объекта.

Уровень ответственности объекта – II (нормальный), технически сложный.

8. О ходе выполнения строительно-монтажных работ

- Окна, двери балконные, витражи
- Полы
- Внутренняя отделка
- Наружная отделка
- Водопровод канализация
- Отопление вентиляция
- Силовое электрооборудование
- Система связи и АПС
- Паркинг
- Лифты

На строительной площадке задействовано 190 рабочих.

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

*С нарастающим итогом план по СМР на конец отчётного периода составляет – 72,47%

Фактическое выполнение СМР на конец отчётного периода составляет – 77,63%

**Плановое освоение по проекту СМР и прочее на конец отчетного периода – 72,48%

Фактическое освоение по проекту на конец отчетного периода- 77,38%

3) Соблюдение графика производства работ: за Ноябрь 2025 г. опережение 2 дня, с начала строительства 22 дня

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	38.68	38.68	0.00
2	Архитектурно-стрительные решения (АР)	6.72	5.02	-1.70	21.52	22.75	1.22

3	Отопление вентиляция	0.61	1.43	0.83	3.65	4.74	1.10
4	Водопровод канализация	0.53	2.02	1.49	3.17	5.55	2.38
5	Электрооборудование, слабые токи	0.31	0.65	0.34	1.87	1.01	-0.86
6	Лифты	0.48	0.40	-0.08	0.96	0.40	-0.56
7	Паркинг	0.49	0.45	-0.04	2.46	4.49	2.02
8	Благоустройство	0.16	0.00	-0.16	0.16	0.00	-0.16
9	Освещение фасада	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
10	Всего (только СМР)	9.29	9.98	0.69	72.47	77.63	5.16
11	Прочее	0.16	0.14	-0.02	1.94	1.81	-0.13
12	Всего (СМР + Прочее)	9.20	9.85	0.65	72.48	77.38	4.89

Таблица 4

Разделы проекта	Отставание (-)/опережение (+) по видам работ*	Причины отставания/опережения по видам работ
1	2	3
Конструкции железобетонные	0	
Архитектурно-строительные решения (АР)	-6	АВР закрыты ранее
Отопление вентиляция	3	
Водопровод канализация	5	
Электрооборудование, слабые токи	1	СМР ведется согласно ГПР, АВР планируется подать на следующий отчетный месяц
Лифты	0	СМР ведется согласно ГПР, АВР планируется подать на следующий отчетный месяц
Паркинг	0	
Благоустройство	-1	СМР ведется согласно ГПР, АВР планируется подать на следующий отчетный месяц
Освещение фасада	0	
Прочее	0	
Итого, за отчетный месяц	2	
Итого, с нарастающим	22	

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, архитектурностроительный, 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
1	Документация и организационные вопросы	0	0	0	0	0
2	По технике безопасности	0	0	0	0	0
3	По качеству строительно-монтажных работ, в том числе:	0	0	0	0	0

3.1	Конструкции железобетонные	0	0	0	0	0
3.2	Общестроительные работы АР	0	0	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	0	0	0	0	0
3.6	Электромонтажные работы	0	0	0	0	0
3.7	Слаботочные сети	0	0	0	0	0
4.1	Паркинг	0	0	0	0	0
4.2	Благоустройство	0	0	0	0	0
4.3	Сети электроснабжения	0	0	0	0	0
	Всего	0	0	0	0	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

1. В ходе приемочного контроля на объекте ДК 3.1, блок 4, этаж 10, в кладке газоблоков установлено наличие пустошовки, что является нарушением технологии производства работ и не соответствует требованиям СН РК 5.03-07-2013 “Каменные и армокаменные конструкции”, согласно которым вертикальные и горизонтальные швы должны быть полностью заполнены специальным клеевым составом. Дефект устранён на месте.»

2. При проведении освидетельствования скрытых работ установлено, что на объекте ДК 3.1, блок 4, этаж 10 толщина горизонтальных швов кирпичной кладки выполнена с нарушением требований нормативной документации.

Фактическая толщина горизонтальных швов превышает допустимые значения более чем на 10 мм, что не соответствует требованиям СН РК 5.03-07-2013 “Каменные и армокаменные конструкции”.

Замечание от 12.11.2025.

Устранено 15.11.2025.»

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. Отставание нет, по ГПР.

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 обосновывающих 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	41 049 398.88	34 800 000.00	34 800 000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	34 800 000.00	34 800 000.00
2	Экспертиза	8 306 024.16	8 306 024.16	8 306 024.16	0.00	0.00	0.00	0.00	8 306 024.16	8 306 024.16
3	СМР и оборудование	5 736 322 603.04			565 640 985.75	3 961 514 528.27	572 353 984.81	4 453 022 770.67	3 961 514 528.27	4 453 022 770.67
3.1	в том числе аванс, предусмотренный статьей 36 Закона РК от 7 апреля 2016 года 'О долевом участии в жилищном строительстве'	573 632 260.30	0.00	0.00	0.00	565 673 549.10	56 441 300.87	439 124 046.75	565 673 549.10	439 124 046.75
4	Авторский надзор	19 503 497.44			0.00	2 000 000.00	200 000.00	2 200 000.00	2 000 000.00	2 200 000.00
5	Технический надзор	87 651 008.48			0.00	46 245 537.67	7 882 395.73	61 326 536.74	46 245 537.67	61 326 536.74
	Всего СМР	5 892 832 532.00	43 106 024.16	43 106 024.16	565 640 985.75	4 009 760 065.94	580 436 380.54	4 516 549 307.41	4 052 866 090.10	4 559 655 331.57
6	Иное	589 283 253.20			70 658 196.59	157 087 622.49	70 658 196.59	157 087 622.49	157 087 622.49	157 087 622.49
	Всего СМР и Иное	6 482 115 785.20	43 106 024.16	43 106 024.16	636 299 182.34	4 166 847 688.43	651 094 577.13	4 673 636 929.90	4 209 953 712.59	4 716 742 954.06

Таблица 7

№	Наименование источника финансирования	Поступления в отчетном периоде	Поступления с нарастающим итогом с момента получения гарантии
1	2	3	4
1	Заемные средства	-6 823 800.00	49 333 582.19
1.1	Банк	0.00	0.00
1.2	Застройщик	-6 823 800.00	49 333 582.19
1.3	Прочее 3% ИК	0.00	0.00
2.1	Бронь ДДУ	-1 000 000.00	0.00
2.2	Поступление по другой очереди ДДУ	25 500 000.00	108 283 900.00
2.2	ДДУ	222 054 056.00	5 459 455 636.60
	ВСЕГО	239 730 256.00	5 617 073 118.79

№	Данные по ДДУ	Количество	Площадь, м2	Стоимость ДДУ, тенге	Оплачено, тенге
1	2	3	4	5	6
1	Квартиры	218	12 700.81	6 133 807 306.00	5 459 455 636.60
2	Коммерческие помещения	0	0.00	0.00	0.00
3	Паркинг	0	0.00	0.00	0.00
4	Кладовое помещение	0	0.00	0.00	0.00
	Всего	218	12 700.81	6 133 807 306.00	5 459 455 636.60

Примечание

Всего заключено 218 ДУ, в т.ч. распределение по способам продаж:

через АО "Отбасы Банк" всего - 164, прямые продажи всего - 53 ДДУ, БВУ - всего 1 ;

Вывод: 97,19% от общего поступления денежных средств, средства дольщиков

Таблица 8

№	Наименование договоров	Стоимость по договору	Стоимость по проектно-сметной документации	Разница
1	2	3	4	5
1	Договор генерального подряда	5 736 322 600.80	5 736 322 603.04	2.24
	Договора поставки материалов, договора аренды техники *	2 847 706 329.41	2 847 706 329.41	0.00
2	Договор оказание услуг авторского надзора	4 032 000.00	19 503 497.44	15 471 497.44
	в т.ч. ДАУ	3 600 000.00	19 071 497.44	15 471 497.44
	НОК	432 000.00	432 000.00	0.00
3	Договор оказание услуг технического надзора			0.00
	в т.ч. ДИУ	79 000 000.00	87 651 008.48	8 651 008.48
	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	5 892 832 532.00	488 880 027.57	565 640 985.75	76 760 958.18	4 429 292 616.77	4 052 866 090.10	-376 426 526.67

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 по графику 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 не допускать отставания от ГПР, продолжить мероприятия по контролю качества выполняемых работ.

По т.7 97.19% от общего поступления денежных средств, средства дольщиков.

По т.8 перебора по Бюджету по договорам ГП, ДИУ, АН нет.

В отчетном периоде по т.6 и т.7 нецелевого использования денежных средств не зафиксировано

Численность рабочих на стройплощадке 190 чел.

Подписанты

#	Участники процесса	ИИН - ФИО	Организация	Статус	Дата подписи
1	2	3	4	5	6
1	INITIATOR	880304301316 - ХАСЕНОВ ДАУРЕН		NEW	
2	TECHNICAL_SUPERVISION	740328302460 - ДАВЛЕТОВ МУХАН ЕСЕНГАЛИЕВИЧ		NEW	
3	TECHNICAL_SUPERVISION	880304301316 - ХАСЕНОВ ДАУРЕН МЫРЗАБЕКОВИЧ		NEW	
4	HEAD	850106401872 - БАЛГАЕВА ГУЛЬНУР САДИБЕКОВНА		NEW	



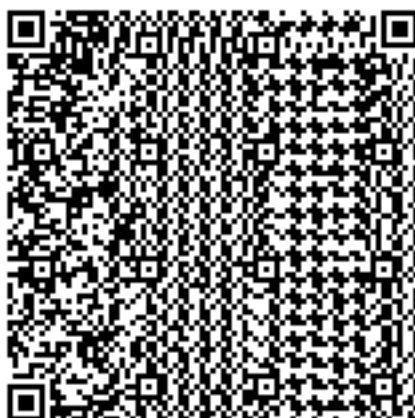


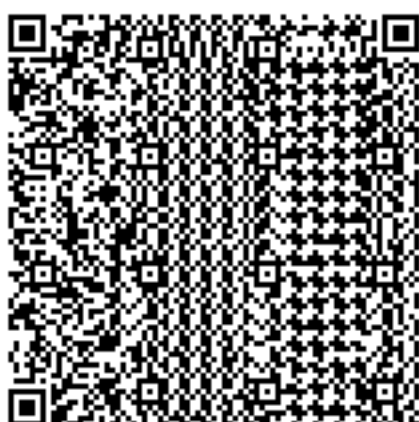












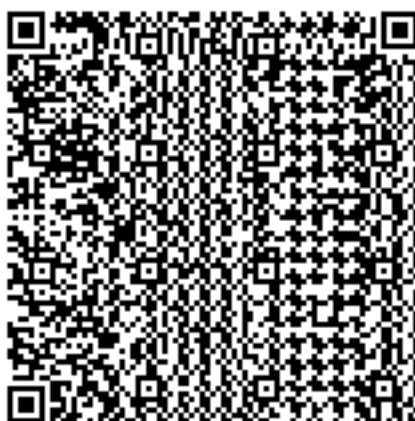




























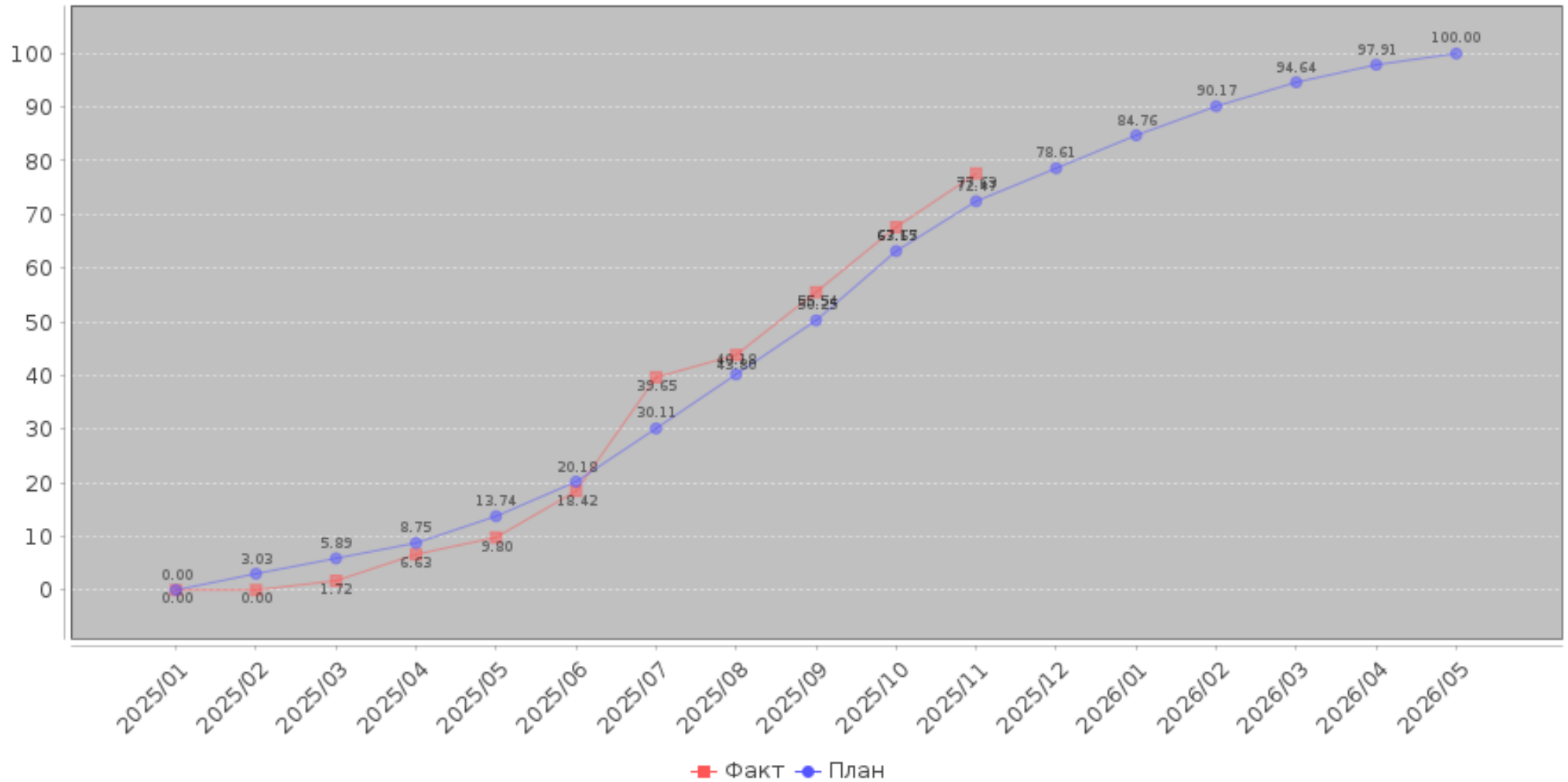






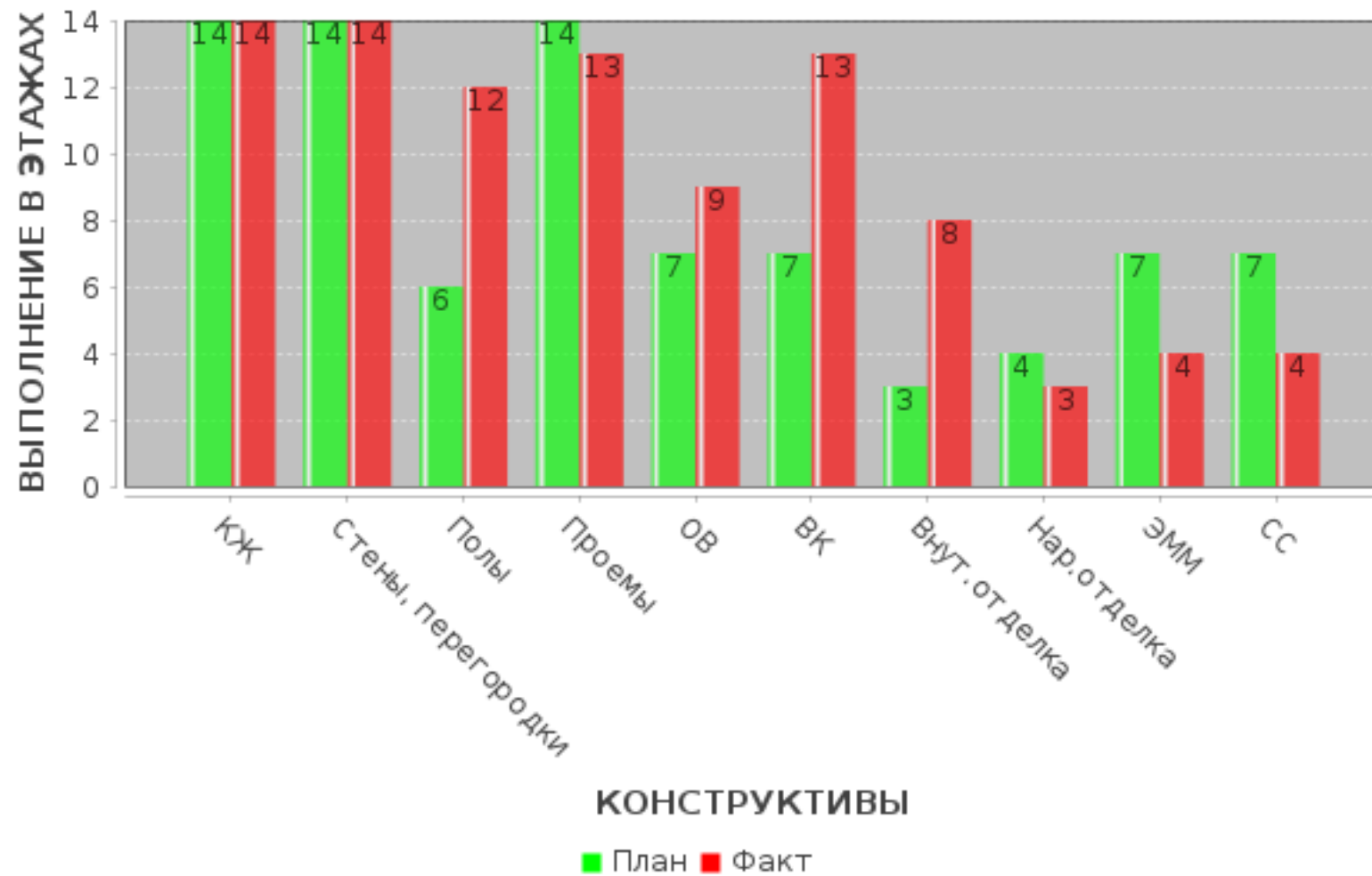
Приложение к отчету инжиниринговой компании в сфере долевого участия в жилищном строительстве о результатах мониторинга за ходом строительства объекта

ГРАФИЧЕСКОЕ И ПРОЦЕНТНОЕ ИЗОБРАЖЕНИЯ ГРАФИКА ПРОИЗВОДСТВА РАБОТ





ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



Фотофиксация за отчетный период



12 дек. 2025 г. 09:00:49
Алматинский район
Астана
Daulette Qalashiq 3-1
Блок 1



12 дек. 2025 г. 09:02:31
Алматинский район
Астана
Daulette Qalashiq 3-1
Блок 2



12 дек. 2025 г. 09:02:57
Алматинский район
Астана
Daulette Qalashiq 3-1
Блок 3



12 дек. 2025 г. 09:04:33
Алматинский район
Астана
Daulette Qalashiq 3-1
Блок 4







12 дек. 2025 г. 10:52:26

51 улица Ахмета Байтурсунова

Алматинский район

Астана

Daulette Qalashiq 3-1

Общий вид



12 дек. 2025 г. 09:12:09
Алматинский район
Астана
Daulette Qalashiq 3-1
ОВ ВК



5 дек. 2025 г., 15:47:05
76° E
Астана
Целиноград
Казахстан
D.Q 3.1



Лист согласования

#	Дата	ФИО	Комментарий
1	08.12.2025 10:22	ХАСЕНОВ ДАУРЕН null	Отправка отчета
2	08.12.2025 15:27	ДАВЛЕТОВ МУХАН null	Отчет подписан
3	12.12.2025 12:13	БАЛГАЕВА ГУЛЬНУР null	Отчет подписан
4	12.12.2025 12:13	ХАСЕНОВ ДАУРЕН null	Отчет подписан
5	12.12.2025 12:22	ХАСЕНОВ ДАУРЕН null	Отчет подписан
6	12.12.2025 12:25	АМАНБАЙ КАЗБЕК null	Отчет согласован
7	18.12.2025 12:32	ЯРКОВА ВАЛЕНТИНА null	Отчет согласован
8	18.12.2025 12:32	ЯРКОВА ВАЛЕНТИНА null	Отчет согласован
9	18.12.2025 12:33	ИБРАИМОВ ЖАНДОС null	Отчет согласован