



**KazBuildExpert**  
PRACTICE MAKES PERFECT

# **Отчет инжиниринговой компании в сфере долевого участия в жилищном строительстве о результатах мониторинга за ходом строительства многоквартирного жилого дома**

**ОБЪЕКТ: «Строительство многоквартирного жилого комплекса, расположенного севернее ул. Гоголя, г. Алматы, Алмалинский район, пр. Райымбека 210. Пятно 1,2» (без наружных инженерных сетей)»**

**Август 2021г.  
Алматы**

# Отчет инжиниринговой компании в сфере долевого участия в жилищном строительстве о результатах мониторинга за ходом строительства многоквартирного жилого дома

**Индекс:** 1-ОИК

**Отчетный период мониторинга** с «01» августа 2021 г. по «31» августа 2021г.;

**Периодичность:** ежемесячно;

**Круг лиц, представляющих:** юридические лица Республики Казахстан, заключившие договора на оказание инжиниринговых услуг, осуществляющих функцию технического надзора - ТОО «KazBuildExpert» на основании договора о предоставлении инжиниринговых услуг №ДИУ-21-02-008/022 от 13.05.2021г.;

**Куда представляется:** Единый оператор жилищного строительства; ТОО «Familia House».

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

**Порядковый номер отчета:** №ДИУ-21-02-008/022 /2021-03;

**Информация по проекту:** «Строительство многоквартирного жилого комплекса, расположенного севернее ул. Гоголя, г. Алматы, Алмалинский район, пр. Райымбека 210. Пятно 1,2» (без наружных инженерных сетей).

**Общие сроки реализации проекта:** 11.02.2021г.- 11.05.2022г.\*

*\* Срок завершения работ принят согласно уведомления о начале производства строительно-монтажных работ*

**Начало строительно-монтажных работ:**

согласно уведомления о начале СМР - «11» февраля 2021г.

**Ввод объекта в эксплуатацию:** «11» мая 2022г.

(согласно уведомления о начале СМР)

**Нормативный срок строительства:** 15 месяцев

(согласно заключения филиала РГП «Госэкспертиза» от 19.01.2021г №02-0013/21)

## 1. Участники проекта:

**Таблица 1**

№ п/п	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	ТОО «Familia House»	Строительство	ДПП-21-02-001/062 от 17.05.2021г.	Емцев А.В.	Директор	+77273110635
2	Генеральный подрядчик	ТОО «Строительная компания «Самрук»	06-ГСЛ №007490	Договор генерального подряда от 01.02.2021г.*	Ахметов Т.Д.	Генеральный директор	+77272777361
3	Авторский надзор	ТОО «Orda Project»	№ 18021486	Договор на ведение авторского надзора от 01.02.2021г.	Оспанов Е.С.	Директор	+77087172065
4	Инжиниринговая компания	ТОО «KazBuildExpert»	№00722	ДИУ-21-02-008/022 от 13.05.2021г.	Бисенов Д.Д.	Исполнительный директор	+77478040506 d.bissenov@kbexpert.kz
5	Генеральный проектировщик	ТОО «Orda Project»	№ 18021486	Договор на проектирование от 18.03.2020г.	Оспанов Е.С.	Директор	+77087172065

*\* С дополнительным соглашением №1 от 05.04.2021г*

## 2. Месторасположение (ситуационная схема):

Участок строительства многоквартирного жилого комплекса расположен в Алмалинском районе, города Алматы, севернее ул. Гоголя, пр. Райымбека 210.



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

Пятно 1 – 15-этажное односекционное здание с техническим подвалом и верхним техническим этажом (чердаком) со встроенными помещениями на 1-м этаже, прямоугольной формы в плане, с размерами в крайних осях 31,8x18,45 м.

Пятно 2 – 15-этажное односекционное здание с техническим подвалом и верхним техническим этажом со встроенными помещениями на 1-м этаже, прямоугольной формы в плане, с размерами в крайних осях 32,3x22,9 м.

Крыша – чердачная (холодный технический чердак), с кровлей из рулонных материалов по железобетонной плите, с внутренним водостоком (с электрообогревом в зимнее время). Над лестничной клеткой – кровля из профлиста по металлическому каркасу, с наружным организованным водостоком.

В подвальном этаже располагаются технические помещения, помещение теплового пункта, электрощитовая, насосная ВК, имеющая отдельный выход наружу, а также помещения КСК для жильцов, с санитарно-бытовыми помещениями, состоящими из санузлов и кладовой уборочного инвентаря.

На первом этаже располагаются встроенные помещения общественного назначения, тамбуры, холл, коридор и санитарно-бытовые помещения, состоящие из санузлов (в том числе для МГН) и кладовой уборочного инвентаря.

Со второго по пятнадцатый этажи располагаются жилые квартиры. Жилые этажи зданий начинаются с отметки 0,000 м, принятой уровнем чистого пола, что соответствует абсолютной отметке 765,050 м.

Согласно нормативным требованиям, рабочим проектом в каждом жилом блоке для вертикальной связи предусмотрены пассажирские лифты грузоподъемностью 630 кг и 1275 кг (в том числе для МГН), приспособленные, в том числе, и для транспортировки пожарных подразделений во время возможного пожара, эвакуационная незадымляемая лестничная клетка типа Н1, с входом на нее с этажа через незадымляемую наружную воздушную зону по открытым переходам, изолированная от офисных помещений и имеющая непосредственный выход наружу на первом этаже.

На всех этажах, кроме этажей с эвакуационными выходами, перед лифтами предусмотрены лифтовые холлы с пределом огнестойкости ограждающих конструкций не менее EI45.

Планировка квартир Пятен предусматривает функциональное зонирование с подразделением на общую и индивидуальную зоны, с учетом дневного и ночного пребывания.

В квартирах предусмотрены жилые комнаты, в число которых входят общая комната, спальня и подсобные помещения: кухня, санитарно-гигиенические помещения (ванная комната, туалет (совмещенный санузел), гардеробная, прихожая. В каждой из квартир предусмотрено летнее помещение (лоджия).

Каждое из жилых Пятен на 1-ом этаже имеет отдельную входную группу, состоящую из вестибюля и лифтового холла.

Выходы на технический чердак и на кровлю предусмотрены из лестничных клеток типа Н1 через противопожарные двери 2 типа.

Вентиляция технического чердака предусмотрена через проемы в стенах, закрытые жалюзийными решетками.

Естественное освещение и проветривание жилых и общественных помещений и лестничных клеток осуществляется посредством окон с открывающимися створками.

Квартиры обеспечены инсоляцией с нормативной продолжительностью.

Рабочим проектом предусмотрен беспрепятственный доступ инвалидов и других маломобильных групп населения. Входы каждой секции жилого дома и в общественные помещения предусмотрены с уровня земли без порога. В помещениях общественного назначения предусмотрен санузел для посетителей, адаптированный для МГН.

#### *Наружная отделка:*

отделка глухих поверхностей стен – декоративная штукатурка с фасадной окраской;

цокольная часть – сплитерный блок с последующей покраской фасадной краской;

площадки крылец – покрытие из тротуарной плитки;

оконные блоки – металлопластиковые с однокамерным стеклопакетом (стекло безопасное с энергосберегающим покрытием), индивидуального изготовления;

витражи – алюминиевые с однокамерным стеклопакетом (стекло безопасное с энергосберегающим покрытием), индивидуального изготовления;

наружные входные двери (встроенных помещений общественного назначения) – алюминиевая витражная система с однокамерным стеклопакетом; наружные входные

двери – металлические, утепленные; входные в квартиру – металлические со звукоизоляцией, заводского изготовления;

на входах в подвалы, выходах на кровлю, в технических помещениях предусмотрены двери металлические по ГОСТ 31173-2003.

#### *Внутренняя отделка:*

в помещениях общедомового пользования:

потолки, стены – вододисперсионная окраска, гипсокартонные подвесные потолки;

полы – керамогранитная плитка, керамогранит с шероховатой поверхностью, бетон;

внутренняя отделка квартир, встроенных помещений общественного назначения – поверхность, подготовленная под чистовую отделку:

потолки, стены – штукатурка, выравнивание;

полы – выровненная цементно-песчаная стяжка под укладку напольного покрытия.

#### *Конструктивные решения*

Уровень ответственности – I (повышенный).

Степень огнестойкости – I.

Конструктивным разделом рабочего проекта разработаны несущие конструкции зданий Пятно 1 и Пятно 2.

Конструктивная система зданий – стеновая из монолитного железобетона.

Фундамент – монолитная железобетонная плита, толщиной 1400 мм.

Основанием фундаментов служит галечниковый грунт с песчаным заполнителем.

Несущие стены – монолитные железобетонные толщиной 300-200 мм. Наружные стены подземных этажей ниже уровня земли утеплены пенополистирольными плитами.

Наружные стены надземных этажей снаружи утеплены минераловатными плитами.

Перекрытия и покрытие – монолитные железобетонные плиты, толщиной 200 мм. Плиты выполняются из бетона классов С30/37, С25/30.

Лестницы – железобетонные лестничные марши и площадки из бетона класса С20/25

Лестничные марши и площадки – толщиной 200 мм.

Стены шахт лифтов – из монолитного железобетона толщиной 200 мм. Шахты лифтов изготавливаются из бетона класса С30/37, С20/25.

Перегородки – из стандартных бетонных блоков комплексной конструкции.

Парапеты – из монолитного железобетона толщиной 200 мм, армированного вязаными сетками из стержневой арматуры класса А500С по ГОСТ 34028-2016. Парапеты изготавливаются из бетона класса С20/25.

Кровля – рулонная, с внутренним водостоком

#### **Теплоснабжение, отопление, вентиляция**

Рабочий проект выполнен в соответствии с техническими условиями № 15.3/10236/19-ТУ-Ц-31 от 23 октября 2019 года, выданными ТОО «Алматинские тепловые сети».

Расчетная температура наружного воздуха в холодный период – минус 20,1 °С. Продолжительность отопительного периода – 164 суток, со средней температурой 0,4 °С.

Источник теплоснабжения – тепловые сети АО «АлЭС» с параметрами 132-70 °С.

Горячее водоснабжение решается по открытой схеме. В межотопительный период предусмотрен подогрев воды в проточном электронагревателе.

Ввод тепловых сетей запроектирован в индивидуальные тепловые пункты, расположенные в каждом пятне, в которых предусматривается узел управления с установкой приборов учета тепловой энергии, запорно-регулирующей арматуры и контрольно-измерительных приборов.

Системы отопления присоединяются к тепловым сетям по независимой схеме, через теплообменники и насосные группы. Теплоноситель – вода с параметрами 80-60 °С.

Система отопления жилой части – двухтрубная с поквартирной разводкой, с установкой узла учета тепла для каждой квартиры. Поквартирные системы отопления подключаются к распределительным поэтажным коллекторам с установкой балансировочных клапанов.

Система отопления встроенных помещений – горизонтальная двухтрубная с попутным движением теплоносителя.

В качестве нагревательных приборов для систем отопления приняты алюминиевые радиаторы.

Гидравлическое регулирование осуществляется с помощью балансировочных клапанов.

Регулирование теплоотдачи нагревательных приборов – автоматическое, с помощью регуляторов с термостатическими головками.

Магистральные трубопроводы, стояки и распределительные коллекторы предусмотрены из стальных водогазопроводных труб по ГОСТ 3262-75 и стальных электросварных труб по ГОСТ 10704-91. Трубопроводы, прокладываемые в конструкции пола жилой части – пластиковые, армированные стекловолокном по ГОСТ 32415-2013. Тепловая изоляция – трубчатая, типа «K-Flex».

В жилой части предусмотрена вытяжная вентиляция с естественным побуждением из жилых комнат квартир через кухни и санузлы. Приток наружного воздуха осуществляется через открывающиеся фрамуги окон.

В арендных помещениях предусмотрена приточно-вытяжная вентиляция с механическим побуждением. Для встроенных помещений предусмотрена возможность установки приточных систем.

Воздухообмен рассчитан по нормативным кратностям.

Удаление воздуха осуществляется регулируемыми решетками. Материал воздуховодов – тонколистовая оцинкованная сталь по ГОСТ 14918-80.

В целях предотвращения пожара предусматриваются воздушные затворы на поэтажных сборных воздуховодах.

Предусматривается централизованное отключение всех вентсистем на случай возникновения пожара.

В рабочем проекте выполнено дымоудаление из поэтажных коридоров жилой части зданий, подача воздуха в лифтовые шахты и тамбур-шлюзы перед лифтами в подвале.

Удаление дыма осуществляется через клапаны, которые срабатывают от сигнала пожарной сигнализации.

Воздуховоды систем противодымной вентиляции – класса «П», с обеспечением нормируемого предела огнестойкости.

Включение вытяжных и приточных систем противодымной защиты предусмотрено автоматическое и ручное.

#### **Водоснабжение и канализация**

В соответствии с техническими условиями № 05/3-1539 от 17 июня 2020 года, выданными ГКП на ПХВ «Алматы Су» Управления энергоэффективности и инфраструктурного развития города Алматы:

источником водоснабжения служит выносимый из-под пятна застройки существующий водовод диаметром 400 мм ( $h=20$  м), с увеличением диаметра трубопровода до 600 мм от существующего водовода диаметром 600 мм по пр. Райымбека до водоводов диаметром 400 мм по ул. Ауэзова;

сброс сточных вод осуществляется в существующий коллектор диаметром 400 мм, проложенный севернее объекта и в существующий коллектор диаметром 600 мм, проложенный южнее объекта.

По два ввода водопровода для зданий Пятен 1, 2, запроектированы в насосные станции водоснабжения, расположенные в подвале каждого Пятна 1, 2, с установкой общих водомерных узлов холодной воды с дистанционным съемом показаний, обеспечивающие хозяйственно-питьевые и противопожарные нужды жилого здания. На каждом вводе предусмотрена задвижка с электроприводом, обратный клапан.

Система хозяйственно-питьевого водопровода запроектирована для подачи воды к санитарно-техническим приборам, поливочным кранам, внутриквартирным устройствам первичного пожаротушения. Сети холодного водоснабжения приняты тупиковыми с разводкой под потолком подвального этажа.

Индивидуальные приборы учёта предусмотрены для каждой квартиры и расположены в нишах на лестничной клетке. Для встроенных помещений, поливочных кранов, предусмотрены установка самостоятельных приборов учета холодной воды на ответвлении от основного ввода водопровода. На вводе водопровода в здание, при пересечении сейсмических швов, предусмотрены гибкие вставки.

Для снижения избыточного давления в сети, на нижних этажах, на ответвлениях в квартиры перед счетчиками установлены регуляторы давления. Требуемый напор, при хозяйственно-питьевом водопотреблении для встроенных помещений обеспечивается наружной сетью водопровода.

Вводы водопровода в здание запроектированы из стальных электросварных труб диаметром 76х3,5 мм ГОСТ 10704-91.

Трубопроводы в насосной станции запроектированы из стальных электросварных труб диаметрами 57х3,5 мм, 76х3,5 мм, 89х4,0 мм ГОСТ 10704-91, стальных водогазопроводных оцинкованных труб диаметрами 15-32 мм ГОСТ 3262-75.

Предусмотрена окраска стальных электросварных труб масляной краской за два раза по грунтовке.

Внутриквартирная разводка хозяйственно-питьевого водопровода выполнена из полипропиленовых труб PPR PN10 диаметрами 20х1,9 – 32х3 мм СТ РК 1893-2009.

Стояки, магистральные трубопроводы холодного водоснабжения выполнены из водогазопроводных стальных оцинкованных труб диаметрами 15-50 мм ГОСТ 3262-75.

Магистральные трубопроводы покрыты теплоизоляционным трубчатым материалом.

Система внутреннего противопожарного водопровода предусматривается для жилых помещений и подвального этажа зданий пятен 1, 2. Встроенные помещения выгорожены противопожарными стенами и имеют самостоятельные выходы наружу. Строительный объем встроенных помещений в каждом пятне не превышает 5000 м<sup>3</sup>.

Система противопожарного водопровода закольцована с установкой запорной арматуры на кольцевой разводящей сети пожаротушения для возможности выключения на ремонт отдельных участков.

Внутреннее пожаротушение предусматривается от пожарных кранов, диаметром 50 мм, установленных на противопожарной сети водопровода, на высоте 1,35 м от пола в пожарных шкафиках.

Насосные установки запроектированы с дистанционным и ручным управлением. Дистанционный пуск пожарной насосной установки предусматривается от пусковых кнопок, установленных в шкафах у пожарных кранов, одновременно с пуском поступает сигнал для открытия электрифицированных задвижек на ответвлениях от вводов водопровода.

Ручное управление пожарной насосной установки предусмотрено от кнопки, расположенной непосредственно в насосной станции.

Сети противопожарного водопровода выполнены из стальных электросварных труб диаметрами 76х3,5-57х3,5 мм ГОСТ 10704-91.

Трубопроводы системы противопожарного водопровода покрываются грунтовкой и эмалью.

Система горячего водоснабжения – централизованная, раздельная для жилых и встроенных помещений, магистральные трубопроводы прокладываются по подвальным этажам (на отметке минус 3,900 м) от тепловых пунктов Пятен 1, 2.



Общий учет горячей воды осуществляется счетчиками, расположенными в тепловых пунктах Пятен 1, 2.

Для каждой квартиры, на лестничной площадке, предусмотрены индивидуальные счетчики расхода горячей воды, с дистанционным съемом показаний, регуляторы давления.

Циркуляция системы горячего водопровода предусмотрена по магистралям, стоякам и полотенцесушителям.

Для встроенных помещений предусмотрены индивидуальные счетчики горячей воды с дистанционным съемом показаний.

Сети горячего водоснабжения запроектированы из стальных водогазопроводных оцинкованных труб диаметрами 25х3,2 – 50х3,5 мм ГОСТ 3262-75, полипропиленовых труб PPR PN10 диаметрами 20х1,9 – 32х3 мм СТ РК 1893-2009.

Магистральные трубопроводы покрываются теплоизоляционным трубчатым материалом.

В каждом доме сеть бытовой канализации жилых и встроенных помещений запроектирована раздельно для отвода сточных вод от санитарно-бытовых приборов.

От санитарных приборов, расположенных в подвальном этаже, где невозможен самотечный отвод бытовых стоков предусмотрена модульная канализационная установка перекачки сточных вод, производительностью 8,94 м<sup>3</sup>/ч, напором 8,5 м.

Магистральные трубопроводы канализации, проложенные в подвалах, запроектированы из чугунных труб диаметрами 50, 100 мм по ГОСТ 6942-98. Трубопроводы выше отметки 0,000 м, разводка в санузлах запроектированы из полиэтиленовых канализационных труб диаметрами 50, 110 мм ГОСТ 32412-2013.

Для удаления воды в случае пожара и аварийных стоков из подвальных помещений, помещений насосной станции, теплового пункта и водомерного узла предусмотрены дренажные прямки. Отвод стоков из прямков осуществляется дренажными насосами в арычную сеть.

Трубопровод системы производственной канализации условно чистых вод выполнен из стальных электросварных труб диаметром 57х3,0 мм ГОСТ 10704-91.

Отвод дождевых и талых вод с кровли жилых зданий предусматривается через систему внутренних водостоков в арычную сеть, с перепуском в зимний период в бытовую канализацию. Водосточные воронки и трубопроводы в зимнее время обогреваются электрическим кабелем в охлаждаемых участках кровли. Система запроектирована из стальных электросварных труб по ГОСТ 10704-91 диаметрами 57х3,5 мм, 108х4,0 мм.

#### **Электротехнические решения**

В соответствии с техническими условиями № 25.1-470 от 10 февраля 2020 года, выданными АО «Алатау Жарық Компаниясы», электроснабжение предусмотрено от проектируемой ТП, наружные сети выполняются отдельным проектом.

Наружное освещение выполняется светодиодными светильниками, установленными на опорах высотой 6 м. Сеть наружного освещения выполняется кабелями марки ВБбШв - 1 кВ, прокладываемыми в траншее на глубине 0,7 м от поверхности земли.

#### **Силовое электрооборудование и электроосвещение**

Электроснабжение административно-жилого комплекса со встроенными помещениями и паркингом предусмотрено по техническим условиям АО «Астана-РЭК» от 15 января 2019 года № 5-Е-167-44.

Напряжение электрической сети – 380/220 В, при системе заземления TN-C-S.

По степени надежности обеспечения электроэнергией здания в целом относятся ко II категории электроснабжения.

Для учета и распределения электроэнергии приняты вводно-распределительные устройства ВРУ, и ВРУ-А, установленные в электрощитовых.

Питание электроприемников I категории предусмотрено от щита ЩГП, запитанного через блок АВР.

Основными потребителями электроэнергии являются технологическое (электрические плиты квартир, лифты, розеточные группы квартир) и санитарно-техническое оборудование, электрическое освещение.

Учет потребляемой электроэнергии общедомовыми потребителями и встроенными помещениями, осуществляется счетчиками активной энергии, установленными на вводах ВРУ, ВРУ-А и ЩГП. Поквартирный учет выполняется электронными счетчиками, установленными на щитках этажных. Счетчики электроэнергии предусматриваются совместимые с системой АСКУЭ.

Рабочим проектом предусматривается электрообогрев воронок и трубопроводов внутреннего водостока в зимний период.

Магистральные и распределительные сети выполняются кабелями марок АВВГнг и ВВГнг. Вертикальные стояки магистральных, распределительных, групповых сетей выполняются по лоткам в коммуникационных шахтах.

Рабочим проектом предусматриваются рабочее, аварийное и эвакуационное и ремонтное освещение. Для ремонтного освещения приняты ящики с понижающим трансформатором ЯТП-0,25.

Для освещения используются светодиодные светильники. Управление освещением выполняется датчиками движения, однополюсными выключателями по месту.

Групповые сети выполняются кабелями марки ВВГнг, открыто и скрыто в ПВХ трубе. В жилых комнатах, кухне и прихожих устанавливаются клеммные колодки, а в кухне и прихожих, кроме того, подвесные патроны. В ванных комнатах предусмотрены потолочные светильники.

Здания относятся к 3 категории молниезащиты. В качестве молниеприемника использована молниеприемная сетка с шагом ячейки не более 6х6 м, выполненная из круглой стали диаметром 6 мм по ГОСТ 2590-2006, проложенная по кровле здания.

Выступающие над крышей металлические элементы (трубы, шахты, вентиляционные устройства) присоединены к молниеприемной сетке. Все соединения выполнены сваркой.

В качестве естественного заземлителя приняты железобетонные конструкции здания.

#### **Системы связи и сигнализации**

В соответствии с техническими условиями № ТУ-26 от 14 октября 2019 года, выданными ТОО «ВТcom infocommunications», телефонизация осуществляется от городских сетей связи и выполняется отдельным проектом.

Телефонизация объекта осуществляется с использованием технологии широкополосного доступа FTTH. В сетях FTTH (волоконно-до-квартиры) оптоволоконный кабель входит в квартиру каждого абонента, обеспечивая возможность услуг голосовой связи, высокоскоростного соединения с сетью интернет, IP телевидения. Сеть FTTH строится по технологии пассивных оптических сетей PON.

Подключение абонентов осуществляется при помощи оптических кабелей FTTH-П-1-G.657, которые одним концом подключаются на соединительную панель с адаптерами в коробке КРЭ, а другим в розетку SC, установленную в каждой квартире в специальной нише.

В прихожей каждой квартиры предусматривается ниша. В нишах предусматривается установка абонентского оборудования ONT и оптической розетки SC.

В рабочем проекте предусматривается построение системы лифтовой связи между кабиной лифта и помещением ПЦН, расположенным в Пятне 1.

Система домофонной связи построена на оборудовании «VIZIT». Система «VIZIT» предназначена для подачи сигнала вызова в квартиру, двухсторонней дуплексной связи «жилец-посетитель», а также дистанционного открывания дверей подъезда.

Прокладка кабеля по этажам осуществляется в ПНД трубах в плитах перекрытия. Абонентские трубки устанавливаются возле входной двери на высоте 1,5 м от уровня пола, подъем кабеля осуществляется в штрабе в гофрированной трубе.

Система контроля доступа может функционировать в составе интегрированной системы безопасности, но функционально независимо от других подсистем и способна работать автономно в полном объеме в том числе и при отсутствии сетевого питания. Управление системой осуществляется с персонального компьютера с программным обеспечением «Орион», установленного в помещении операторской.

Система представляет из себя сеть контроллеров доступа «С2000-2», каждый из которых обслуживает до двух исполнительных устройств и до двух считывателей. Контроллеры доступа объединяются посредством магистральной интерфейса RS-485.

В рабочем проекте предусмотрена цифровая система видеонаблюдения. Система видеонаблюдения предназначена для обеспечения круглосуточного дистанционного контроля входов в здание. Цифровое изображение от видеокамер поступает на видеорегистратор, установленный в помещении электрощитовой.

В рабочем проекте предусматривается установка уличных видеокамер с инфракрасной подсветкой.

Автоматические дымовые пожарные извещатели устанавливаются на потолке помещений. Ручные пожарные извещатели устанавливаются на путях эвакуации на высоте 1,5 м от уровня пола.



Автоматическая пожарная сигнализация запроектирована на круглосуточную работу пожарных шлейфов в режиме «НОРМА».

При появлении в контролируемом помещении первичных признаков пожара или срабатывании АПТ, приемно-контрольная панель, проводя циклический опрос шлейфов, регистрирует состояние извещателей и формирует сигналы тревожных событий, которые передает по магистрали RS-485 на С2000М или АРМ «Орион ПРО».

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

Таблица 2

Наименование показателя	Единица измерения	Показатель
1	2	3
Класс комфортности жилого здания	-	IV
Уровень ответственности здания	-	II
Степень огнестойкости здания	-	I
Высота потолков в квартирах	метр	3
Этажность зданий	этаж	15
Площадь застройки здания	квадратный метр (м2)	1 546,86
Общая площадь здания	квадратный метр (м2)	18 625,47
Общая площадь квартир	квадратный метр (м2)	12 963,90
Общая площадь коммерческих помещений (при наличии)	квадратный метр (м2)	914,46
Количество машиномест (при наличии)	штук	-
Строительный объем здания и паркинга	метр кубический (м3)	71 870,7
Количество квартир в том числе:	штук	252
однокомнатных		140
двухкомнатных		112
Общая сметная стоимость строительства в текущем (прогножном) уровне цен	миллион тенге	3 965,211
в том числе:		
строительно-монтажные работы	миллион тенге	3 126,476
оборудование	миллион тенге	125,357
прочие	миллион тенге	713,376

#### 5. Анализ исходно-разрешительной документации:

##### 1) Перечень имеющейся документации и согласований:

- акт на право частной собственности на земельный участок площадью 16,3995 га (кадастровый номер участка 20-311-024-164), расположенный по адресу: г. Алматы, Алмалинский район, проспект Райымбека, дом 210, с целевым назначением земельного участка: для строительства и эксплуатации многофункционального жилого комплекса с объектами обслуживания и социального назначения, выданный филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Алматы, от 02 июля 2020 года № 0183751;

- договор залога голосующих акций (долей участия в уставном капитале) уполномоченной компании №ДГА-21-02-001/062 от 30.04.2021 г.;

- договор залога земельного участка вместе с объектом незавершенного строительства №ДЗЗУ-21-02-001/066 от 30.04.2021 г.;

- договор о предоставлении гарантии №ДПГ-21-02-001/062 от 17.05.2021 г.;

- протокол дозиметрического контроля на земельный участок для объекта «Строительство многоквартирного жилого комплекса с объектами обслуживания и пристроенными зданиями подземных автостоянок, расположенного по адресу: г. Алматы, Алмалинский район, пр. Райымбека 210, 1 очередь». Площадь участка – 17,7659 га, выданный Испытательной лабораторией ТОО «ТумарМед», от 13 мая 2020 года № 171/1;

- протокол измерений содержания радона и продуктов его распада в воздухе на земельный участок для объекта «Строительство многоквартирного жилого комплекса с объектами обслуживания и пристроенными зданиями подземных автостоянок, расположенного по адресу: г. Алматы,

Алмалинский район, пр. Райымбека 210, 1 очередь». Площадь участка – 17,7659 га, площадь застройки 1 очереди строительства – 13 332 кв.м, выданный Испытательной лабораторией ТОО «ТумарМед», от 13 мая 2020 года № 171/2.

- заключение РГП «Госэкспертиза» № 02-0013/21 от 19.01.2021 года (положительное);
- отчет об инженерно-геологических изысканиях на объекте: «Строительство многоэтажного, многоквартирного жилого комплекса с объектами обслуживания и пристроенными зданиями подземных автостоянок по адресу: г. Алматы, Алмалинский район, пр. Райымбека 210», выполненный ТОО «Казахский геотехнический институт изысканий» (государственная лицензия ГСЛ № 000009 от 21 октября 1994 года, с приложением на 1 странице от 06 июня 2012 года, выданная Агентством Республики Казахстан по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства) в 2020 году, заказ 08-20 дополнение, арх. № 18797;

- архитектурно-планировочное задание (АПЗ) на проектирование объекта: «Строительство многоквартирного жилого комплекса, расположенного севернее ул. Гоголя, г. Алматы, Алмалинский район, пр. Райымбека 210», выданное КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы», от 14 июля 2020 года № KZ02VUA00243804;

- эскизный проект «Строительство многоквартирного жилого комплекса, расположенного севернее ул. Гоголя, г. Алматы, Алмалинский район, пр. Райымбека 210», выполненный ТОО «Orda Project» в 2020 году;

- проектно-сметная документация по пятнам 1,2:  
Рабочие проекты: ГП, КЖ, КМ, АР, ВК, ОВ, ЭОМ, СС, АПС, ЭН, ПОС со штампом «в производство работ», сметная документация;

- ТУ на теплоснабжение № 15.3/10236/19-ГЦ-Ц-31 от 23.10.2019 г. Выданные «Алматинские тепловые сети» (срок действия – нормативный срок проектирования и строительства);

- ТУ на теплоснабжение № 15.3/3397/20 от 15.05.2020 г. Выданные «Алматинские тепловые сети»;

- ТУ на водоснабжение и/или водоотведение №05/3-4834 от 14.10.2019 г. Выданные ГКП «Алматы Су»;

- ТУ на постоянное электроснабжение № 25.1-470 от 10.02.2020 г. Выданные АО «Алатау Жарык Компаниясы» (срок действия – нормативный срок проектирования и строительства);

- ТУ на телекоммуникацию №5-42/П-А от 26.03.2020г. Выданные Региональная дирекция телекоммуникаций «Алматытелеком» (срок действия – в течение двенадцати месяцев);

- ТУ на телефонизацию №ТУ-26 от 14.10.2019 г. Выданные ТОО «BTcom infocommunications» (срок действия ТУ – в течение одного года);

- Уведомление о начале производства строительно-монтажных работ KZ73REA00194428 от 07.10.2020 г.;

- Талон ГУ УККГС о начале СМР к уведомлению №KZ73REA00194428;

- Уведомление о начале производства строительно-монтажных работ KZ70REA00170814 от 05.05.2020 г.;

- Талон ГУ УККГС о начале СМР к уведомлению №KZ70REA00170814.

2) Перечень отсутствующей документации:

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 по предоставленной разрешительной документации, со стороны Заказчика и Генерального подрядчика грубых нарушений законодательства в сфере строительства не обнаружены. В связи с чем, рекомендации и риски к проекту строительства минимальные.

## **6. Анализ исполнительной и приемо-сдаточной документации:**

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

1. Акт приемки-передачи от 25 мая 2021 года между ТОО «Familia House», ТОО «Technical Control» и ТОО «KazBuildExpert».

2. Проектно-сметная документация по Пятнам 1,2;

3. Журналы:
- Производства работ;
  - Входного контроля;
  - Бетонных работ;
  - Выдачи защитных средств;
  - Проверки состояния съёмных грузозахватных приспособлений и тары;
  - Сварочных работ;
  - Учета допуска и выдачи нарядов допусков на выполнение работ повышенной опасности;
  - Регистрации инструктажа по безопасности и охране труда на рабочем месте;
  - Антикоррозионной защиты;
  - Ухода за бетоном;
  - Крановый;
  - Инструктажа рабочих по технике безопасности и пожарной безопасности на рабочих местах;
  - Регистрации проверки знаний по охране труда работников предприятий.
4. Акты:
- Приема-передачи пятна, этажа, участка, строящегося объекта подрядным организациям для производства СМР;
  - Скрытых работ на разработку котлована;
  - Скрытых работ на устройство гидроизоляции;
  - Скрытых работ на армирование железобетонных конструкций;
  - Скрытых работ на монтаж опалубки;
  - Скрытых работ на бетонирование железобетонных конструкций;
  - Скрытых работ на каменную кладку наружных стен и внутренних перегородок;
5. Исполнительные схемы:
- На котлован;
  - На гидроизоляцию;
  - На вертикальные конструкции;
  - На обратную засыпку;
  - На плиты монолитные;
  - На вертикальные конструкции;
  - На каменную кладку наружных стен и внутренних перегородок.
6. Протоколы испытаний от аккредитованной испытательной лаборатории ТОО «ЦеНСПЛ».
7. Сертификаты и паспорта соответствия.
8. Заключение о несущей способности пробных свай по данным динамических испытаний на объекте;
- 2) Перечень отсутствующих необходимых документов, выводы Исполнителя с указанием рисков и рекомендаций относительно приведения исполнительной и приемо-сдаточной документации в соответствие требованиям действующего законодательства Республики Казахстан: Анализ, проведенный ТОО “KazBuildExpert”, существующей исполнительной и приемо-сдаточной документации, полученной от Заказчика и Генерального подрядчика, показывает, что грубых нарушений и негативных рисков к проекту нет.

## **7. Анализ проектной документации:**

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

- Договор на проектирование от 18 марта 2020 г. Проектная организация ТОО «Orda Project».
  - Заключение РГП «Госэкспертиза» № 02-0013/21 от 19.01.2021 г. (Положительное).
- 2) Информация о принятых изменениях проектных решений, информация о

выявленных несоответствиях нормативной базе Республике Казахстан, выводы с рекомендациями Исполнителя и указанием рисков: отступления от проекта отсутствуют.

## 8. О ходе выполнения строительно-монтажных работ

- 1) Краткое описание выполненных строительно-монтажных работ за отчетный период;  
За отчетный период выполнялись:
  - Работы по армированию и бетонированию железобетонных конструкций, каменная кладка;
  - Устройство внутренних инженерных сетей.
- 2) Выполнение строительно-монтажных работ на соответствие плановым и фактическим показателям по разделам проекта:

### Выполнение строительно-монтажных работ на соответствие плановым и фактическим показателям по разделам проекта

Таблица 3

Разделы проекта	План на месяц, %	Факт на месяц, %	Отклонение на месяц (+/-), %
<b>ВСЕГО по объекту, в том числе</b>	<b>3,51%</b>	<b>7,41%</b>	<b>+3,90%</b>
Конструктивные решения	3,51%	2,28%	-1,24%
Архитектурные решения	0,00%	1,32%	+1,32%
Отопление и вентиляция	0,00%	2,47%	+2,47%
Водопровод и канализация	0,00%	0,88%	+0,88%
Электрические и слаботочные сети	0,00%	0,45%	+0,45%
Лифты	0,00%	0,00%	0,00%
Благоустройство	0,00%	0,00%	0,00%

*Примечание:*

*Факт отражает фактическое выполнение работ и может расходиться с фактически освоенными, т.е. документально закрытыми объемами.*

*С нарастающим итогом план составляет – 11,21%, факт составляет 33,68%. Опережение составляет 22,47%.*

*СМР + прочие план составляет – 13,48%, факт составляет – 34,19%. Опережение составляет 20,71%.*

- 3) Графическое и процентное изображение графика производства работ и вертикальный график фактически выполненных работ, с разделением на основные разделы проекта со ссылками на информацию по текущему состоянию, согласно приложению 1 к настоящему отчёту.

- 4) Соблюдение графика производства работ:

анализ хода выполнения основных видов работ и этапов, включенных в действующие календарные графики производства работ: отставания от утвержденного графика производства работ нет.

## Отставание/опережение по объекту

Таблица 4

Наименование работ	Отставание (+) /опережение (-) по видам работ, дней*	Причины отставания/опережения по видам работ
1	2	3
Конструктивные решения	+11	Отставания нет.
Архитектурные решения	-12	
Отопление и вентиляция	-22	
Водопровод и канализация	-8	
Электрические и слаботочные сети	-4	
Лифты	0	
Благоустройство	0	
<b>Итого опережение по объекту за август 2021:</b>	-34	
<b>Общее опережение с начала строительства по объекту:</b>	-184	

\* *Примечание: данные согласно графика производства работ.*

- 1) анализ влияния отставания выполнения конкретных работ на связанные с ними последующие работы и влияние этого отставания на окончательный срок завершения проекта строительства: отставание от графика производства работ отсутствует.
- 2) предложения по возможным способам устранения отставания (при наличии): рекомендаций нет.

### 9. Мероприятия по контролю качества

- 1) Указание оценки качества работ подрядчиков в отчетный период:
  - серьезные недостатки и дефекты, за отчетный период обнаружены не были;
  - причины возникновения выявленных дефектов возникали по причине слабого контроля качества выполняемых работ со стороны ответственных участников ИТР на строительной площадке;
  - 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.
- 2) Свод данных по состоянию за отчетный период по выявленным нарушениям по разделам: документация и организационные вопросы, техника безопасности, качество строительно-монтажных работ (включая разделы: архитектурно-строительный, отопление и вентиляция, водопровод и канализация, электрические и слаботочные сети, газоснабжение (при его наличии):

Таблица 5

## Статистика (количество) замечаний

№ п/п	Замечания	Итого выявлено за период строительства	Итого устранено за период строительства	За отчетный период		Итого не устранено на текущую дату
				Выявлено	Устранено	
1	2	3	4	5	6	7
1	Документация и организационные вопросы	3	1	1	0	2
2	По технике безопасности	1	1	0	0	0
3	По качеству строительно-монтажных работ, в том числе:	54	45	14	9	9
3.1	Архитектурно-строительный раздел	51	45	13	9	6
3.2	Отопление и вентиляция	1	0	0	0	1
3.3	Водопровод и канализация	0	0	0	0	0
3.4	Электрические и слаботочные сети	2	0	1	0	2
3.5	Газоснабжение (при его наличии)	0	0	0	0	0
3.6	Благоустройство	0	0	0	0	0
3.7	Внутриплощадочные сети	0	0	0	0	0
	Всего	58	47	15	9	11

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

Выявляемые в ходе производства строительно-монтажных работ замечания устраняются не в полном объеме. За отчетный период были выявлены замечания по качеству строительно-монтажных работ, по документации.

Перечень предписаний, не устраненных на дату мониторингового отчета: не выполняется герметизация монтажных отверстий, раковины затереть ремонтным раствором, демонтировать остатки опалубки, скотча и полиуретановой пены, выровнять неровности по ДМ, произвести ремонт крупнощитовой опалубки

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

Перечень и описание проблем и ситуаций, возникающих по ходу реализации проекта и ведущих к ухудшению качества работ и срыву сроков завершения Объекта, а также предложения по устранению этих проблем (при наличии): за текущий период не возникало проблем и ситуаций, ведущих к ухудшению качества работ.

Анализ результатов устранения недостатков, установленных в предыдущий период (приведенных в отчете за предыдущий отчетный период) все замечания, выданные в рабочем порядке, устраняются в полном объеме.

#### 11. Сведения об изменениях на Объекте

Перечень измененных технических решений в рабочей документации с приложением копий обосновывающих материалов.

Перечень дополнительных (непредвиденных) работ, возникших в процессе строительства, реконструкции или капитального ремонта, с копиями обосновывающих материалов; Сведения об изменениях графиков производства работ: не предоставлялись.



## 12. Анализ финансовой части

Таблица 6

### Сумма оплат и сумма освоения

тенге.

№	Наименование статей расходов	Планируемый бюджет	Оплаты до получения гарантии	Освоение до получения гарантии	Оплаты за отчетный период	Оплаты с нараст. итогом с момента получения гарантии	Освоение за отчетный период	Освоение с нараст. итогом с момента получения гарантии	Всего оплаты	Всего освоение
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Разработка проектно-сметной документации	192 238 659	111 938 011	111 938 011	0	0	0	0	111 938 011	111 938 011
2	Прохождение экспертиз	4 718 881	0	0	0	0	0	0	0	0
3	Строительные монтажные работы и оборудование	3 642 054 388	0	0	236 146 841	1 088 417 986	269 857 800	1 226 766 219	1 088 417 986	1 226 766 219
	в том числе аванс, предусмотренный статьей 36 Закона РК от 7 апреля 2016 года "О долевом участии в жилищном строительстве" изм. от 09.06.2020 г. № 341-VI	364 205 439	0	0	0	363 822 207	26 957 384	122 547 537	363 822 207	122 547 537
4	Авторский надзор	32 361 422	0	0	0	0	0	0	0	0
5	Технический надзор	93 837 748	0	0	0	0	5 459 549	16 822 232	0	16 822 232
	Всего по проекту (смета)	3 965 211 099	111 938 011	111 938 011	236 146 841	1 088 417 986	275 317 349	1 243 588 451	1 200 355 997	1 355 526 462
6	Иные расходы	396 521 110	0	0	8 318 179	27 808 130	8 318 179	27 786 530	27 808 130	27 786 530
	Всего по проекту (смета) и иные расходы:	4 361 732 209	111 938 011	111 938 011	244 465 020	1 116 226 116	283 635 528	1 271 374 981	1 228 164 127	1 383 312 992
Вывод: за отчетный период инжиниринговой компанией не было выявлено фактов нецелевого использования денежных средств.										

\*Бюджет строительства складывается из затрат на проектно-изыскательские работы, затраты на СМР (работы, материалы), затраты на авторский надзор, затраты на технический надзор, иные расходы (10% от стоимости строительства).

Таблица 7

## Информация по источникам финансирования объекта

тенге.

№ п/п	Наименование источника финансирования	Поступления в отчетном периоде	Поступления с нарастающим итогом с момента получения гарантии
1	2	3	4
1	Заемные средства		297 262 323
1.1.	банк		
1.2.	Застройщик доля ППЗ		290 962 323
1.3.	прочие		6 300 000
2	Дольщики	1 384 937 651	3 114 916 265
3	Прочие (гарантийный взнос ИК)		1 970 593
	Всего:	1 384 937 651	3 414 149 181
	Вывод: высокий процент поступления денежных средств от дольщиков		

\*Количество заключенных договоров долевого участия с начала получения гарантии по отчетный период включительно – 172, на общую сумму ДДУ – 3 661 683 737 тенге, общей площадью – 8 759,09 м².

Таблица 8

## Анализ договоров

тенге.

№ п/п	Наименование договоров	Стоимость по договору	Стоимость по проектно-сметной документации	Разница
1	2	3	4	5
1	Договор генерального подряда	3 642 054 388	3 642 054 388	0
2	Договора поставки материалов, договора аренды техники*			
3	Договор оказания услуг авторского надзора	3 900 000	32 361 422	28 461 422
4	Договор оказания услуг технического надзора	65 686 423	93 837 748	28 151 325
	* при наличии специальной экономической зоны			
	Вывод: стоимость заключенных договоров не превышает стоимости по проектно-сметной документации			

Таблица 9

## Анализ плана финансирования

тенге.

№ п/п	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	3 965 211 099	119 899 837	236 146 841	+116 247 004	858 757 745	1 200 355 997	+341 598 252

### 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 ведутся в пределах стоимости проектно-сметной документации, утвержденной заключением государственной экспертизы.

По объемам строительно-монтажных работ – объемы выполненных строительно-монтажных работ подтверждались.

В отчетном периоде СМР по строительству объекта выполнялись с опережением от графика производства работ.

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

Рекомендации от инжиниринговой компании: продолжить выполнение строительно-монтажных работ согласно утвержденного графика производства работ.

#### Состав инжиниринговой компании:

##### Руководитель организации:

Исполнительный директор ТОО «KazBuildExpert»



Бисенов Д.Д.

##### Состав группы (согласно приказу):

Эксперт технического надзора  
в части несущих и ограждающих конструкций

Ан А.В.

Эксперт технического надзора  
в части несущих и ограждающих конструкций

Түсіпбек М.С.

Эксперт технического надзора  
в части инженерных сетей

Тунгатаров Б.А.

Эксперт технического надзора  
в части технологического оборудования

Нургалиев Е.Ж.

Специалист по учету затрат

Бисенова А.К.

Дата составления отчета "24" сентября 2021 г.