



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

ЖК Ханзада

РП "Строительство многопрофильного жилого комплекса "KHANZADA" по улице Ахмета Байтурсынова, №62А, в г. Шымкент". (без наружных инженерных сетей)"

Код: ДПГ-22-13-046-111

Отчетный период: Февраль 2023 года

Индекс: 1-ОИК

Отчетный период мониторинга: с 01.02.2023 года по 28.02.2023 года

Периодичность: ежемесячно

Круг лиц представляющих: ТОО "Мирстрой и компания", БИН 091240004396

Куда предоставляется: АО «Казахстанская Жилищная Компания», ТОО «Bereke Development Group»

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

Порядковый номер отчета: ДПГ-22-13-046-111/202302

Информация по проекту: ЖК Ханзада

РП "Строительство многопрофильного жилого комплекса "KHANZADA" по улице Ахмета Байтурсынова, №62А, в г. Шымкент". (без наружных инженерных сетей)"

Общие сроки реализации проекта:

Начало строительно-монтажных работ: 2022-05-30 года

Ввод объекта в эксплуатацию: 2023-06-30 года

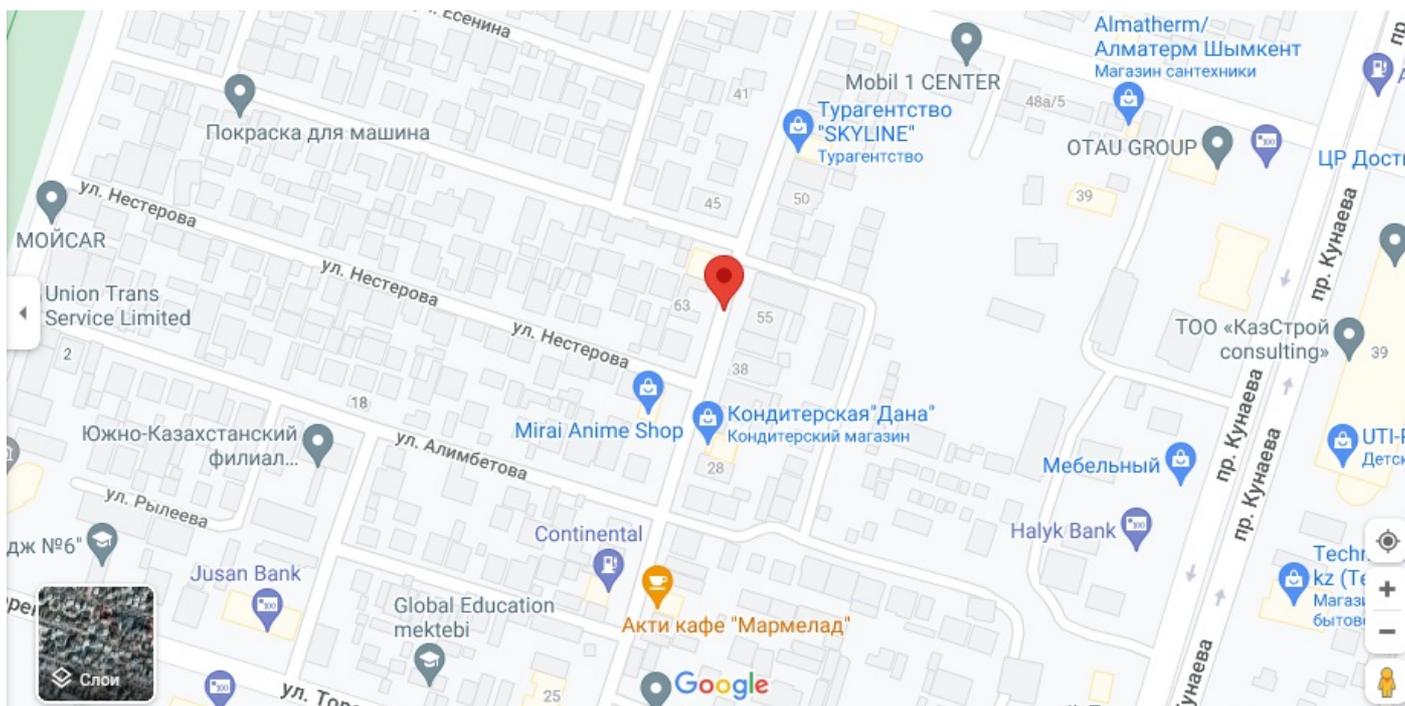
Нормативный срок строительства: 12 месяцев

Заключение экспертизы рабочего проекта: №19-0013/22 от 2022-02-02 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	201240012064 - ТОО «Bereke Development Group»	Устав	№12, от 12.02.2022 года	Нурлыбек С.М.	директор	+77252533211, o-k-servis@mail.ru
2	Подрядчик	050640012251 - ТОО «Композит-7»	Устав	№43-ЮР/22, от 02.02.2022 года	Сыдыкова Г.К.	директор	+77252533211, o-k-servis@mail.ru
3	Авторский надзор	081040004732 - ТОО «Градострой PROJECT»	Устав	№21А/4 , от 02.02.2022 года	Нурсеитова Г.О.	директор	+77712580106, gradproect@mail.ru
4	Инжиниринговая компания	091240004396 - ТОО "Мирстрой и компания"	Лицензия № KZ48VWC00055603	№ДИУ-22-17-022/094 , от 30.05.2022 года	Раматуллаев М.И.	Директор	+77252772746, mirstroy_2012@mail
5	Генеральный проектировщик	081040004732 - ТОО «Градострой PROJECT»	ГСЛ №09069	, от 02.07.2021 года	Нурсеитова Г.О.	директор	+77712580106, null

2. Месторасположение объекта (ситуационная схема)



Площадка строительства Объекта расположена по ул. А. Байтурсынова, №62А, Аль-Фарабийского района, города Шымкент.

3. Краткое описание проекта (состав проекта)

Планировка жилых домов представляет собой два рядом стоящих десятиэтажных дома, сблокированных в подземной части паркингом. Десятиэтажные дома - прямоугольной формы в плане с подвальным этажом, с коммерческим этажом, с техническим этажом.

Подземный паркинг.

На участке под благоустройство жилых многоквартирных домов предусматриваются площадки для отдыха населения с набором малых архитектурных форм и для игр детей. Предусмотрены автопарковки для жителей многоквартирных жилых домов. Потребность в парковочных местах для квартир согласно таблице 13 СП РК 3.01- 101-2013* составляет 106 места для домов 2 класса из расчёта: - на 21 двухкомнатных квартир с коэффициентом 1.5 - 31.5 место; - на 36 трёхкомнатных квартир с коэффициентом 1.75 – 64 мест; - на 6 от четырёх до 6-тикомнатных квартир с коэффициентом 1.75 - 10.5 мест. Проектом предусмотрено 41 парковочных места в подземном паркинге. Остальная потребность в парковочных местах- 65 м/м., обеспечивается за счёт прилегающих территорий в пределах пешеходной доступности не более 800 м. Проектом также предусмотрено 7 м/м (гостевые автостоянки) для парковки легковых автомобилей и 12 м/м для посетителей помещений общественного назначения по СП РК 3.01-101-2013. Для сбора мусора используется существующая мусороконтейнерная площадка, расположенная в зоне пешеходной доступности 95 м согласно письму. К зданиям обеспечен беспрепятственный подъезд пожарных машин. Разбивка зданий и сооружений выполнена в координатах и линейно от вынесенных зданий и осей проезжей части.

В местах примыкания проездов с тротуарами и площадками выполнен доступ для маломобильных групп населения методом бордюрного пандуса. Свободная территория озеленяется посевом газонных трав. Дорожная сеть участка обеспечивает удобные подходы и подъезды к зданиям и зонам. Проезд для машин запроектирован из двухслойного асфальтобетона, для пешеходного движения - из плиточного покрытия. Дворовая часть по покрытию паркинга предусматривается из плиточного покрытия как для проезда автомобилей, так и для движения пешеходов. По краям покрытий применены бортовые камни.

Подземный паркинг и техподполье - прямоугольной формы в плане с размерами в осях - 38,20х63,10 м. Высота паркинга от пола до потолка - 2,6 м и 3,30 м. Здание жилого дома (Блок 1) - представляет собой двух подъездную секцию, коммерческой площади расположены на 1 этаже, с 2 по 10 этажи жилая часть, прямоугольной формы в плане с размерами в осях 44,00х16,00 м.

Здание жилого дома (Блок 2) - представляет собой двух подъездную секцию, коммерческой площади расположены на 1 этаже, с 2 по 10 этажи жилая часть, прямоугольной формы в плане с размерами в осях 28,80х16,00 м. Высота коммерческого этажа от пола до потолка - 4,50 м. Высота жилого этажа от пола до потолка - 3,30 м. Высота тех этажа пространства - 2,40 м.

В квартирах предусмотрены жилые комнаты, в число которых входят общая комната

(гостиная), одна или несколько спален кухня, ванная комната, гардеробная, санузел и внутри квартирные коридоры. В квартирах предусмотрены летние помещения (террасы, лоджии). Коммерческие площади расположены на 1 этаже здания. В здание жилого дома с поверхности земли выполнен вход – крыльцо и пандус $i=0.08$, $i=0.1$, приспособленный для маломобильных групп населения. Ширина входного дверного проема - 1,2 м. Жилой дом оборудован пассажирским лифтом $Q=630$ кг, $V=1,00$ м/с кабиной 1200x2100 мм. Эвакуация людей из жилого здания производится через лестничную клетку типа Н1. Лестничная клетка имеет в пределах первого этажа выход на прилегающую территорию непосредственно из объема лестничной клетки. С девятого по седьмой этаж в каждой квартире на балконах дополнительно предусмотрены эвакуационные люки с выходом по стремянкам на балконы шестого этажа. Инсоляция жилых комнат жилого дома достигается обеспечением ежедневного непрерывного 3-4-часового облучения прямыми солнечными лучами через оконные проемы. Естественное освещение помещений в жилых зданиях предусмотрено согласно СП РК 3.02-101-2012 «Здания жилые многоквартирные», СН РК 3.02-01-2011 «Здания жилые многоквартирные» в жилых комнатах и кухнях. Энергоэффективности и тепловая защита зданий предусмотрена в соответствии с СН РК 2.04-21-2004 «Энергопотребление и тепловая защита гражданских зданий». Нормы теплотехнического проектирования предусмотрены в соответствии СН РК 2.04-01-2009 «Нормы теплотехнического проектирования гражданских и промышленных зданий (сооружений) с учетом энергосбережения». В качестве тепловой защиты проектом предусмотрен утеплитель наружных ограждающих конструкций, марка установлена заданием на проектирование, толщина определяется согласно расчету.

Внутренняя отделка - водоземлюсионная окраска по затирке сухими смесями, известковая окраска.

Полы (коммерческий этаж и паркинг) - керамогранитная плитка, керамическая плитка, бетонные.

Полы (жилая часть) - черновая отделка.

Оконные блоки - из ПВХ с однокамерным стеклопакетом в одинарном переплете (с межстекольным расстоянием 16 мм 4x16x4. Стекло предусмотрено толщ 6 мм мультифункциональное закаленное по ГОСТ 30698-2014. На открывающихся створках окна предусмотрена защита от детей - ограничитель окна с тросиком.

Витражи - из ПВХ, алюминиевые с однокамерным стеклопакетом в одинарном переплете (с межстекольным расстоянием 16 мм 4x16x4. Стекло предусмотрено толщ 6 мм мультифункциональное закаленное по ГОСТ 30698-2014. На открывающихся створках витражей предусмотрена защита от детей - ограничитель окна с тросиком.

Двери наружные - металлические утепленные, оборудованы кодовым замком по ГОСТ 31173-2016.

Двери входные в квартиры - металлические утепленные, оборудованы дополнительным замком, глазком, утеплительной резиной, внутренней щеколдой по ГОСТ 31173-2016. Двери в помещениях с размещением инженерного оборудования, а также двери, ведущие на техэтаж и кровлю - служебные трудно сгораемые.

Разуклонка кровли - из керамзитобетона плотностью 1000 кг/м³ толщиной от 50 до 300 мм.

Крыша - проходная, с внутренним водостоком.

Кровля - плоская рулонная, с применением эффективных рулонных материалов.

Для утепления наружных поверхностей железобетонных элементов каркаса принят утеплитель на клею крепленный зонтиками- каменная вата Технониколь, плотность 100 кг/м³, толщ -100 мм

Утеплитель стен тех подвала - из плита минеральной ваты ПЖ-175 объемным весом 175 кг/м³ толщиной 120 мм. Утеплитель покрытие - теплоизоляция керамзит плотностью 1000 кг/м³ толщиной от 50 до 300 мм.

Наружная отделка фасада

Цоколь здания - гранит t=10 мм на металлическом каркасе.

Крыльца, пандусы - керамогранит с шероховатой поверхностью.

Наружные поверхности стен (согласно эскизного проекта) - травертин t=10 мм на металлическом каркасе. Цветовое решение фасадов дано в эскизном проекте, согласованном с главным архитектором города.

4. Основные технико-экономические показатели проекта по рабочему проекту

Наименование показателя	Единица измерения	Показатель
1	2	3
Количество жилых домов	шт.	1
Этажность зданий	этаж	10
Класс комфортности жилого здания	-	2
Уровень ответственности здания	-	2
Степень огнестойкости здания	-	1
Высота жилых этажей	метр	3,3
Площадь застройки здания	квадратный метр	
Общая площадь здания	квадратный метр	11900,40
Общая площадь квартир	квадратный метр	8227,50
Площадь встроенно-пристроенных помещений	квадратный метр	
Строительный объем здания	кубический метр	54038,63
Количество квартир	шт.	63
в том числе: однокомнатные	шт.	0
в том числе: двухкомнатные	шт.	21
в том числе: трехкомнатные	шт.	36
в том числе: четырехкомнатные	шт.	3
в том числе: пятикомнатные	шт.	2
Количество машино-мест	шт.	40
Общая сметная стоимость строительства	миллион тенге	4 953,473
в том числе: СМР	миллион тенге	4 728,617
в том числе: оборудование	миллион тенге	36,335
в том числе: прочие	миллион тенге	224,855
Продолжительность строительства	месяц	15

5. Анализ исходно–разрешительной документации

- 1.1. Талон о приеме уведомления о приёме уведомления о начале строительства ГУ «Управление контроля и качества городской среды г. Нур-Султан» входящий номер KZ93REA00210073 от 10.02.2021г;
- 1.2. Журнал технического надзора;
- 1.3. Журнал авторского надзора;
- 1.4. Журнал по ТБ и пожарной безопасности на рабочем месте;
- 1.5. Журнал о регистрации вводного инструктажа;
- 1.6. Журнал регистрации инструктажа и ОТ на рабочем месте;
- 1.7. Журнал производства работ;
- 1.8. Журнал бетонных работ;
- 1.9. Журнал ухода за бетоном;
- 1.10. Журнал верификации;
- 1.11. Акт освидетельствования и приемки котлована;
- 1.12. Акт скрытых работ на устройство фундаментов;
- 1.13. Акты скрытых работ на армирование железобетонных конструкций;
- 1.14. Акты скрытых работ на бетонирование конструкций.

6. Анализ исполнительной и приемо-сдаточной документации

- задание на проектирование, утверждённое директором ТОО «Bereke Development Group» от 15.07.2021 года;
 - архитектурно-планировочное задание №KZ01VUA00449171 от 18.06.2021 года, выданное ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношении города Шымкент»;
 - договор купли-продажи земельного участка №8883 от 22.12.2020 года между гражданином Жолымбековым Т.М. и ТОО «Bereke Development Group»;
 - акт на право частной собственности на земельный участок №139302 от 19.11.2020 года, выданный филиалом НАО «Государственная корпорация Правительства для граждан» по городу Шымкент;
 - письмо ТОО «Bereke Development Group» №48 от 25.10.2021 года о том, что финансирование строительства многопрофильного жилого комплекса «KHANZADA» по улице Ахмета Байтурсынова, №62А, в г. Шымкент». (без наружных инженерных сетей) предусмотрено за счет собственных средств;
 - письмо ТОО «Bereke Development Group» №2 от 20.01.2022 года о том, что начало строительства многопрофильного жилого комплекса «KHANZADA» по улице Ахмета Байтурсынова, №62А, в г. Шымкент». (без наружных инженерных сетей) запланировано на февраль 2022 года;
 - эскизный проект, согласован ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношении города Шымкент» от 29.06.2021 года;
 - отчёт об инженерно-геологических условиях площадки, выполненный ТОО «Инженерные изыскания» в 2021 году;
 - топографическая съёмка, выполненная ТОО «Инженерные изыскания» в 2021 году.
- Технические условия:
- на электроснабжение №18-07-40-2745 от 15.09.2021 года, выданные ТОО «Онтустик Жарык Транзит»;
 - на телефонизацию №4-140-21/Л от 26.04.2021 года, выданные ЮК ТУМС;
 - на водоснабжение и канализацию №215 от 11.05.2021 года, выданные ТОО «Водные ресурсы-Маркетинг»; на теплоснабжение №822 от 13.04.2021 года, выданные ГКП «Қуатжылуорталық-3».

7. Анализ проектной документации

ТОО «Градострой ПРОЕКТ» Государственная лицензия ГСЛ №09069 от 02.07.2021 года.
Категория II.

8. О ходе выполнения строительно-монтажных работ

Таблица 3

	Разделы проекта	План, %	Факт, %	Отклонение (+/-), %	План с нарастающим, %	Факт с нарастающим, %	Отклонение по нарастающему (+/-), %
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Конструкции железобетонные	0.00	0.00	0.00	38.58	20.66	-17.91
2	Архитектурно-строительные решения (АР)	1.29	0.00	-1.29	48.20	0.00	-48.20
3	Отопление вентиляция	0.83	0.00	-0.83	4.96	0.00	-4.96
4	Водопровод канализация	0.44	0.00	-0.44	2.62	0.00	-2.62
5	Электрооборудование, слабые токи	0.37	0.00	-0.37	2.24	0.00	-2.24
6	Лифты	0.19	0.00	-0.19	0.77	0.00	-0.77
7	Паркинг	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	Благоустройство	0.48	0.00	-0.48	0.96	0.00	-0.96
9	Всего (только СМР)	3.60	0.00	-3.60	98.33	20.66	-77.67
10	Прочее	0.09	0.00	-0.09	3.35	1.40	-1.95
11	Всего (СМР + Прочее)	3.53	0.00	-3.53	97.22	21.13	-76.09

Таблица 4

Разделы проекта	Отставание (-)/опережение (+) по видам работ*	Отставание (-)/опережение (+) по видам работ, с нарастающим*	Причины отставания/опережения по видам работ
1	2	3	4
Конструкции железобетонные	0	0	
Архитектурно-строительные решения (АР)	-10	0	
Отопление вентиляция	-6	0	
Водопровод канализация	-3	0	
Электрооборудование, слабые токи	-3	0	
Лифты	-1	0	
Паркинг	0	0	
Благоустройство	-4	0	
Прочее	0	0	
Итого	-27	0	

9. Мероприятия по контролю качества

1) Указание оценки качества работ подрядчиков в отчетный период

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

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

10. Основные проблемы, возникающие в ходе реализации проекта

11. Сведения об изменениях на Объекте

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	96 061 512.00	42 456 036.00	42 456 036.00	0.00	0.00	0.00	0.00	42 456 036.00	42 456 036.00
2	Экспертиза	3 185 786.00			0.00	2 931 116.16	0.00	2 931 116.16	2 931 116.16	2 931 116.16
3	СМР и оборудование	4 728 617 711.87	517 804 086.67	517 804 086.67	0.00	60 196 018.00	0.00	459 166 102.00	578 000 104.67	976 970 188.67
3.1	в том числе аванс, предусмотренный статьей 36 Закона РК от 7 апреля 2016 года 'О долевом участии в жилищном строительстве'	472 861 771.19			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	Авторский надзор	32 126 087.00	10 000 000.00	10 000 000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10 000 000.00	10 000 000.00
5	Технический надзор	93 481 845.00	7 000 000.00	7 000 000.00	0.00	7 156 977.00	0.00	7 156 977.00	14 156 977.00	14 156 977.00
	Всего СМР	4 953 472 941.87	577 260 122.67	577 260 122.67	0.00	70 284 111.16	0.00	469 254 195.16	647 544 233.83	1 046 514 317.83
6	Иное	495 347 294.18			0.00	10 493 469.99	0.00	10 493 469.99	10 493 469.99	10 493 469.99
	Всего СМР и Иное	5 448 820 236.05	577 260 122.67	577 260 122.67	0.00	80 777 581.15	0.00	479 747 665.15	658 037 703.82	1 057 007 787.82

Таблица 7

№	Наименование источника финансирования	Поступления в отчетном периоде	Поступления с нарастающим итогом с момента получения гарантии
1	2	3	4
1	Заемные средства	0.00	60 738 789.21
1.1	Банк	0.00	0.00
1.2	Застройщик	0.00	58 769 782.92
1.3	Прочее 3% ИК	0.00	1 969 006.29
2.1	Бронь ДДУ	0.00	0.00
2.2	Поступление по другой очереди ДДУ	0.00	0.00
2.2	ДДУ	0.00	20 110 486.00
	ВСЕГО	0.00	80 849 275.21

№	Данные по ДДУ	Количество	Площадь, м2	Стоимость ДДУ, тенге	Оплачено, тенге
1	2	3	4	5	6
1	Квартиры	11	1 338.33	615 807 060.00	20 110 486.00
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	11	1 338.33	615 807 060.00	20 110 486.00

Таблица 8

№	Наименование договоров	Стоимость по договору	Стоимость по проектно-сметной документации	Разница
1	2	3	4	5
1	Договор генерального подряда	4 728 617 711.87	4 728 617 711.87	0.00
	Договора поставки материалов, договора аренды техники *			0.00
2	Договор оказание услуг авторского надзора	20 000 000.00	32 126 087.00	12 126 087.00
	в т.ч. ДАУ			0.00
	НОК			0.00
3	Договор оказание услуг технического надзора	93 481 845.00	93 481 845.00	0.00
	в т.ч. ДИУ	86 481 845.00	86 481 845.00	0.00
	НОК	7 000 000.00	7 000 000.00	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	4 953 472 941.87	155 706 754.49	0.00	-155 706 754.49	4 824 569 372.61	647 544 233.83	-4 177 025 138.78

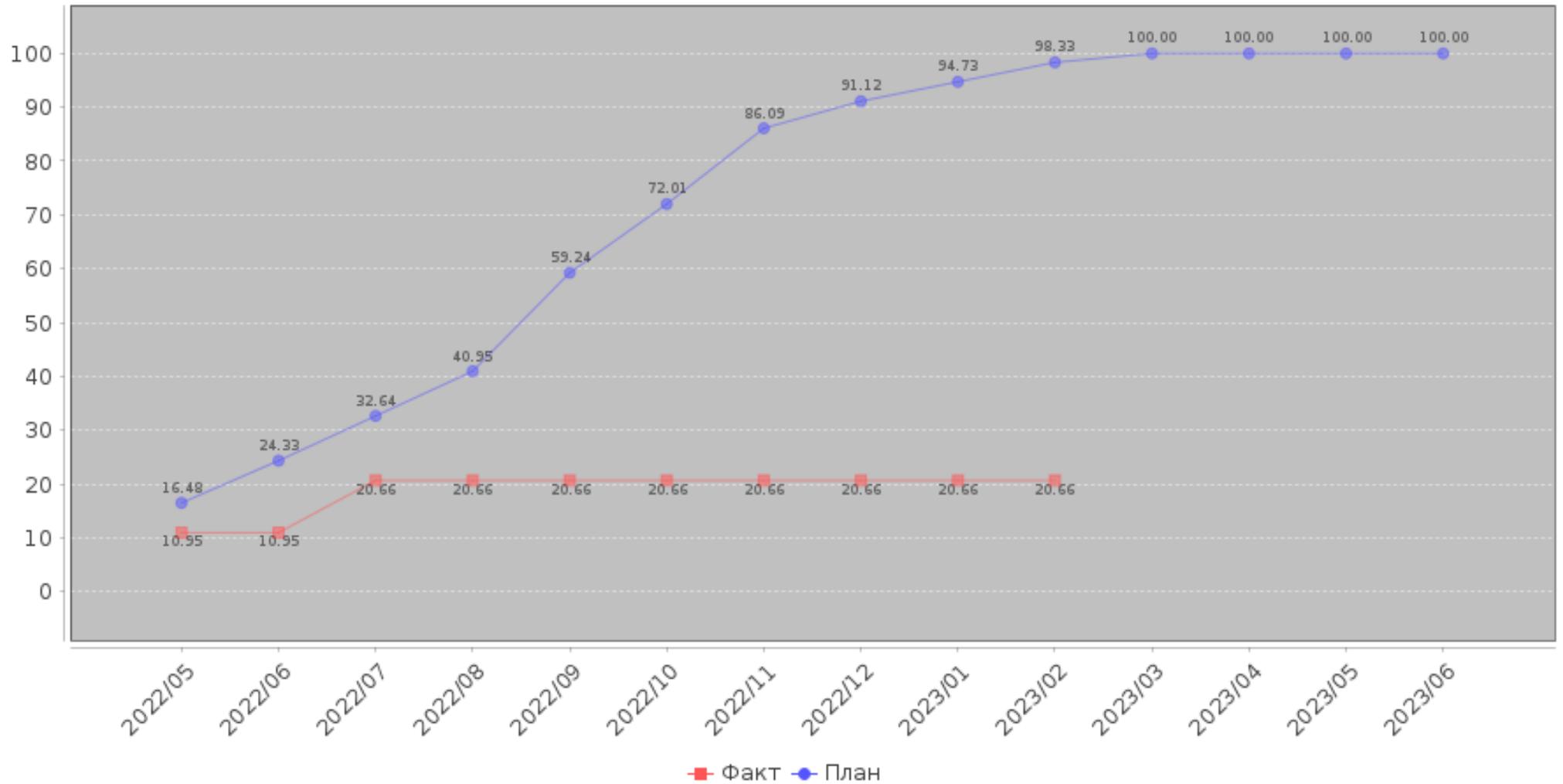
13. Заключение

1. Участники проекта

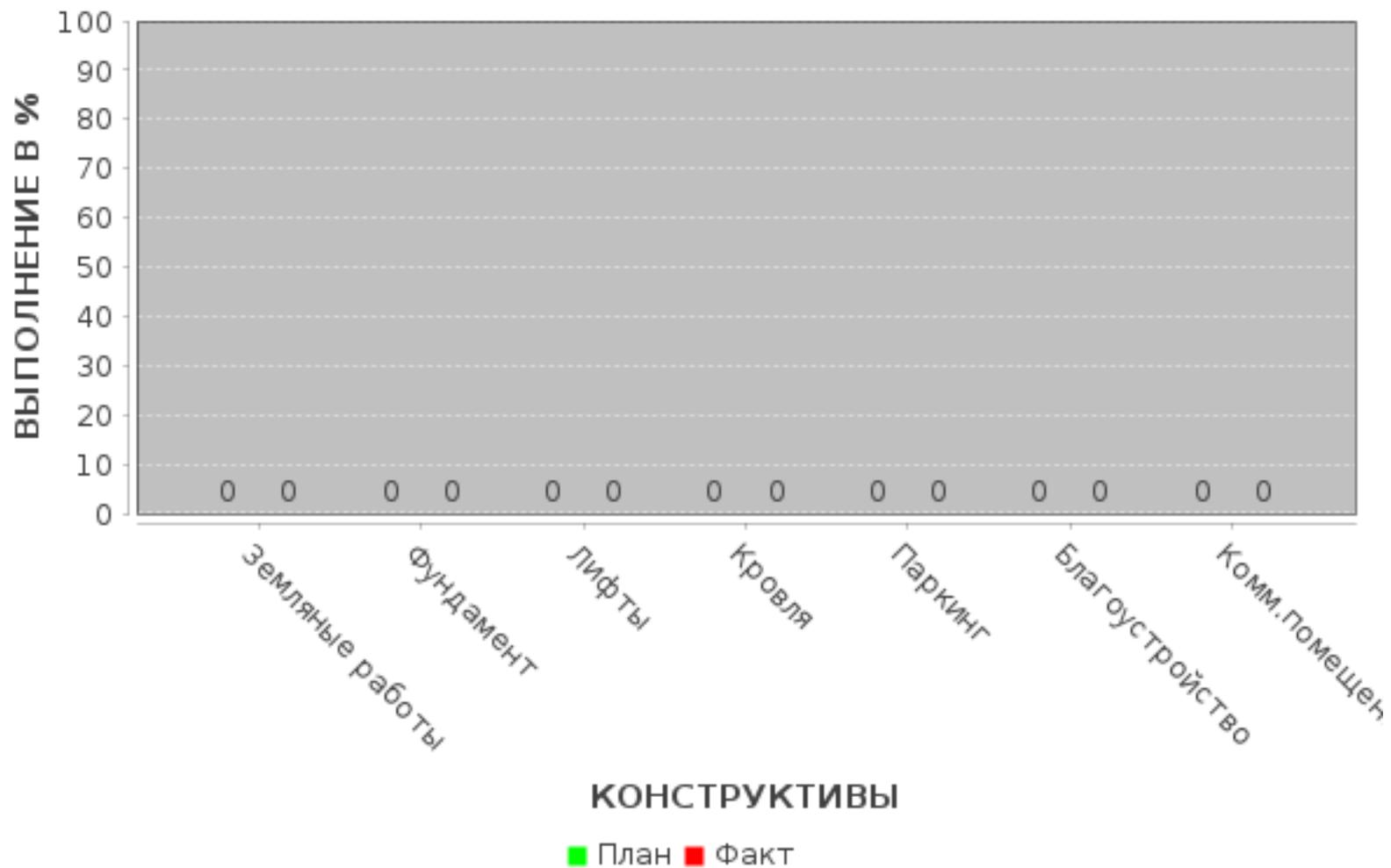
#	Участники процесса	ИИН - ФИО	Организация	Статус	Дата подписи
1	2	3	4	5	6
1	INITIATOR	850703400074 - ТУНГУШПАЕВА АЛИЯ КУМАРБЕКОВНА		NEW	



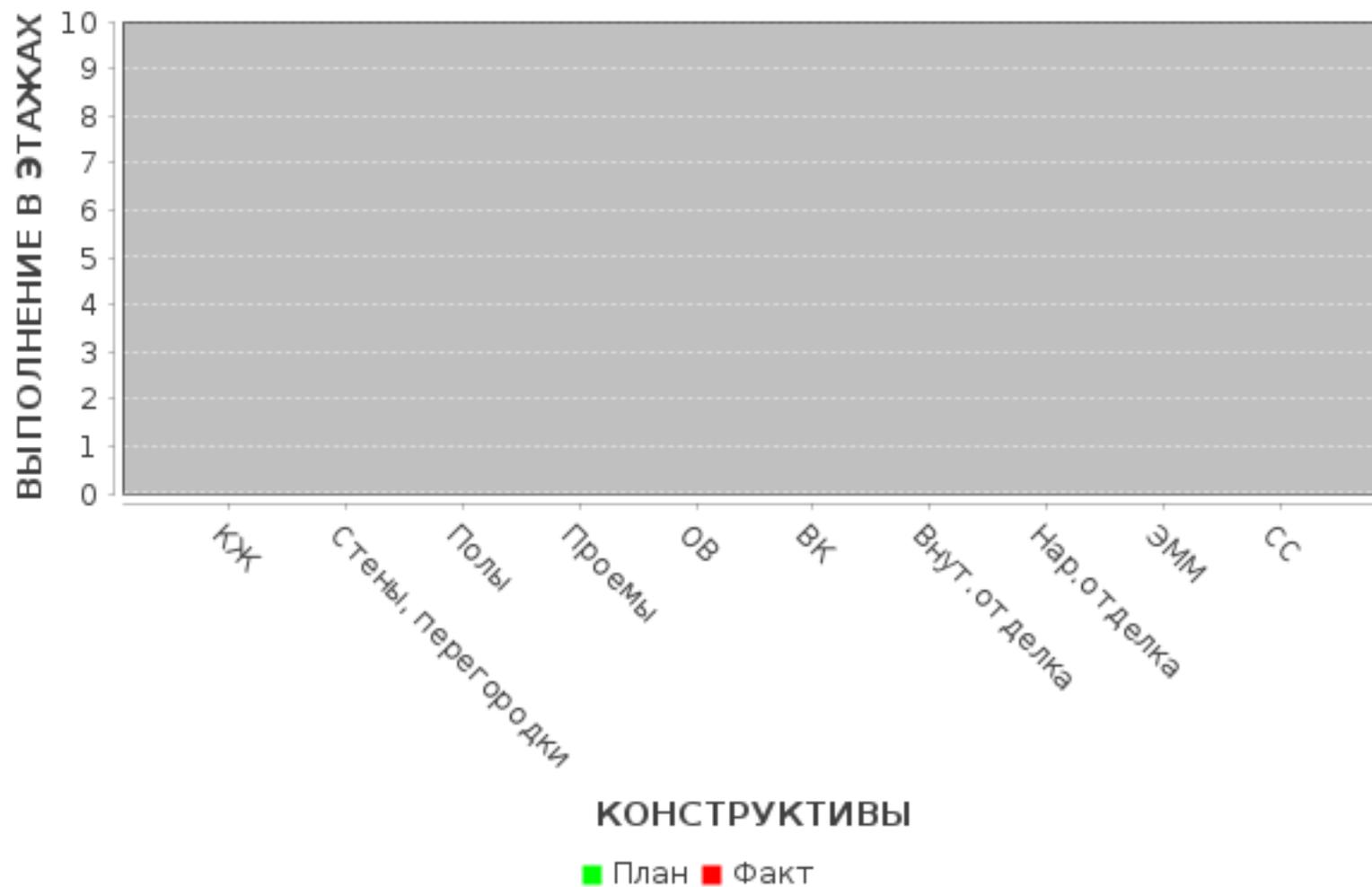
ГРАФИЧЕСКОЕ И ПРОЦЕНТНОЕ ИЗОБРАЖЕНИЯ ГРАФИКА ПРОИЗВОДСТВА РАБОТ



ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



Фотофиксация за отчетный период

Лист согласования

#	Дата	ФИО	Комментарий
---	------	-----	-------------